



Allegato n°

alla DC

CITTA' DI TORINO
DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO
PROGETTO SPECIALE PIANO REGOLATORE
VIA MEUCCI N°4



PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

(AI SENSI DELL'ARTT. 14 E 15 DELLA LUR N. 56/1977 E SMI)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)

VOLUME I (Con schede, tabelle ed estratti cartografici)
Estratto VOLUME II - Schede Normative ZT, ZTS e AT Centro Storico

PROGETTISTA E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Rosa GILARDI

(documento firmato digitalmente ai sensi art. 20 e ss. Del D.lgs 82/2005 e s.m.i.)

GRUPPO DI COORDINAMENTO

Arch. Donato GUGLIOTTA Arch. Giacomo LEONARDI Arch. Liliana MAZZA Ing. Labeled WASSEL

CON I COMPONENTI L'UFFICIO DEL PIANO

Torino, Maggio 2020

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)

VOLUME I (Con schede, tabelle ed estratti cartografici)

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE DI REVISIONE DEL PRG

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VOLUME I

INDICE

Titolo I Norme Generali

Art. 1	Elenco elaborati prescrittivi, Definizioni, Tipi di Intervento, Destinazioni edilizie (ex artt. 1, 2, 3, 4)	pag. 1
Art. 1.1	Elenco elaborati prescrittivi	pag. 1
Art. 1.2	Definizioni	pag. 3
Art. 1.3	Tipi di intervento	pag. 14
Art. 1.4	Destinazioni d'uso edilizie	pag. 22
Art. 2	Vincoli, Prescrizioni Ambientali e generali (ex artt. 5, 27, 28, 29, 30)	pag. 27
Art. 2.1	Limiti all'attività edificatoria	pag. 27
Art. 2.2	Norme di tutela ambientale	pag. 30
Art. 2.3	Consumo di suolo, invarianza idraulica e bonifiche	pag. 32
Art. 3	Attuazione del PRG (ex artt. 6, 7)	pag. 34
Art. 3.1	Attuazione del PRG nelle Aree normative e nelle Zone normative	pag. 34
Art. 3.2	Attuazione del PRG nelle Zone di Trasformazione (ZT) e nelle Zone da Trasformare per Servizi (ZTS) localizzate nel tessuto urbano	pag. 38

Titolo II Tessuto consolidato, Zone normative e Aree normative

	Zone normative: classificazione	pag. 41
Art. 4	Zone consolidate miste e collinari (ex artt. 9, 12, 16)	pag. 41
	Art. 4.1 Zone consolidate residenziali miste	pag. 42
	Art. 4.2 Zone consolidate collinari	pag. 42
Art. 5	Zone a Verde Privato con preesistenze edilizie -parte piana e collinare (ex artt.13,17)	pag. 44
	Art. 5.1 Zone a Verde Privato con preesistenze edilizie - parte piana	pag. 44
	Art. 5.2 Zone a Verde Privato con preesistenze edilizie - parte collinare	pag. 44
Art. 6	Zone Agricole Ecologiche (ex art. 18)	pag. 46
	Art. 6.1 Zone Agricole Ecologiche – parte piana	pag. 46
	Art. 6.2 Zone Agricole Ecologiche – parte collinare	pag. 48
Art. 7	Zona Centrale Storica e Zone Storico Ambientali (ex artt. 10, 11)	pag. 50
	Art. 7.1 Zona Centrale Storica	pag. 50
	Art. 7.2 Zone Storico Ambientali	pag. 56
Art. 8	Zone consolidate per attività produttive (ex art. 14)	pag. 58
Art. 9	Aree normative consolidate (ex art. 8)	pag. 60

Titolo III Zone normative di trasformazione urbanistica

- Art. 10 Zone di Trasformazione (ex art. 15) pag. 70
Art. 11 Zone da Trasformare per Servizi (ex art. 20) pag. 73

Titolo IV Aree per Servizi e Aree a Parco

- Art. 12 Aree per Servizi (art. 19) pag. 76
Art. 13 Aree a Parco Urbano (ex artt. 21,22) pag. 78

Titolo V La tutela e la valorizzazione dei beni culturali e del paesaggio

- Art. 14 Norme di tutela paesaggistica (ex art. 27 bis) pag. 83
Art. 15 Beni culturali esterni alla Zona Centrale Storica (ex art. 26) pag. 87
Art. 16 Ambiti di riqualificazione (ex artt. 24, 25) pag. 92
 Art. 16.1 Programmi di Rigenerazione Urbana, Sociale, Architettonica e
 di Deimpermeabilizzazione pag. 92
 Art. 16.2 Ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico pag. 92

Titolo VI Viabilità, urbanizzazioni, infrastrutture e impianti tecnologici

- Art. 17 Viabilità, parcheggi, impianti di distribuzione di carburante e autolavaggio
(ex artt. 23, 31) pag. 93
 Art. 17.1 Viabilità pag. 93
 Art. 17.2 Parcheggi pag. 94
 Art. 17.3 Impianti di distribuzione di carburante e autolavaggio pag. 94
Art. 18 Impianti tecnologici, impianti di telefonia mobile e ripetitori
per servizi di radio-telecomunicazioni (ex artt. 31, 31 bis) pag. 96

Titolo VII Disposizioni transitorie e finali

- Art. 19 Disposizioni transitorie e finali (ex artt. 32, 33, 34, 35) pag. 97

APPENDICI

- Appendice 1 Tavole normative
Appendice 2 Parametri edilizi
Appendice 3 Aree e Zone con Prescrizioni particolari
Appendice 4 Programmi complessi PRIN e PRIU
Appendice 5 Interventi attuati con Legge 106/2011
Appendice 6 Schede Beni Paesaggistici

ALLEGATI

Allegato A - Artt. 7.1 e 15 Edifici compresi nella ZCS e Beni culturali esterni alla ZCS: tipi di intervento;

Allegato B - Norme sull'assetto idrogeologico e di adeguamento al PAI;

Allegato C - Norme sul commercio al dettaglio;

Allegato D - Norme in materia di rischio di incidente rilevante di adeguamento alla Variante Seveso al PTC.

VOLUME II

Schede normative delle Aree da Trasformare nella Zona Centrale Storica (Art. 7)

Schede normative delle Zone di Trasformazione (Art. 10)

Schede normative delle Zone da Trasformare per Servizi (Art. 11)

Titolo I Norme Generali

Art. 1. Elenco elaborati prescrittivi, Definizioni, Tipi di Intervento, Destinazioni edilizie (ex artt. 1, 2, 3, 4)

1.1 Elaborati prescrittivi del PRG (ex art. 1)

Nel rispetto della Legge Urbanistica Regionale (LUR), gli elaborati prescrittivi del Piano Regolatore Generale (PRG) sono (in grassetto la documentazione allegata alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare):

- **Norme Tecniche di Attuazione (NTA) – Volume I**
- **Appendici del Volume I:**
 1. Tavole normative;
 2. Parametri edilizi;
 3. Aree e Zone con prescrizioni particolari;
 4. Interventi attuati con Legge 106/2011;
 5. Programmi complessi PRIN e PRIU;
 6. Schede Beni Paesaggistici.
- **Allegati del Volume I:**
 - Allegato A - Artt. 7.1 e 15 Edifici compresi nella ZCS e Beni culturali esterni alla ZCS: tipi di intervento;
 - Allegato B - Norme sull'assetto idrogeologico e di adeguamento al PAI;
 - Allegato C - Norme sul commercio al dettaglio;
 - Allegato D - Norme in materia di rischio di incidente rilevante di adeguamento alla Variante Seveso al PTCP.
- **Norme Tecniche di Attuazione – volume II: Schede normative;**
- **Tavole di PRG:**
 - 1) **Azzonamento. Legenda;**
 - 2) Azzonamento con sovrapposizione della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Legenda;
 - 3) Edifici di interesse storico;
 - 4) Zona centrale storica. Tipi di intervento;

- **Allegati Tecnici:**

- 5) Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica;
- 6) Quote di riferimento;
- 7) Boschi e vincolo idrogeologico;
- 8) Fasce di rispetto e perimetrazione del centro abitato ai sensi della LUR;
- 9) Siti procedimenti di bonifica;
- 10) Individuazione delle Attività a Rischio di Incidente Rilevante;
- 11) Aree di potenziale insediamento delle Attività a Rischio di Incidente Rilevante;
- 12) Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i.;
- 13) Aree di interesse archeologico e paleontologico;
- 14) Ambiti di insediamento commerciale;
- 15) Beni Paesaggistici;
- 16) Componenti Storico-Culturali;
- 17) Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche;
- 18) Componenti Percettivo-Identitarie;
- 19) Carta della Sensibilità visiva;
- 20) Rete di connessione paesaggistica e siti Unesco;

In caso di difformità prevalgono:

- nelle rappresentazioni grafiche le informazioni delle tavole a scala maggiore o di dettaglio;
- le disposizioni delle Tavole normative dell'Appendice 1 e delle Prescrizioni particolari dell'Appendice 3;
- le prescrizioni delle Schede normative del Volume II e le ulteriori disposizioni delle presenti norme.

1.2 Definizioni *(ex art. 2)*

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle definizioni di seguito riportate, a quelle contenute nell'Appendice 2 e, se non diversamente specificato, al Regolamento Edilizio (RE).

Il territorio cittadino è suddiviso in Zone normative, la cui trasformazione è disciplinata con parametri e norme di attuazione omogenee, e in Aree normative caratterizzate da omogenea morfologia di impianto e di uso e disciplinate dai parametri e dalle norme delle zone normative in cui ricadono (cfr. Titoli II e III).

Destinazioni Urbanistiche e Destinazioni d'uso Edilizie

La destinazione urbanistica è costituita dall'insieme di attività ammesse nell'area considerata.

Le destinazioni d'uso edilizie degli immobili, individuate al successivo articolo 1.4, specificano i singoli tipi di attività.

Per cambiamento di destinazione d'uso edilizia, anche se effettuato senza esecuzione di opere, si intende il passaggio dall'una all'altra delle 8 classi di attività di cui al successivo articolo 1.4 e, all'interno di ciascuna classe, il passaggio da una categoria all'altra contraddistinta con altra lettera alfabetica.

Superficie Territoriale e Fondiaria

La Superficie Territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica e comprende la Superficie Fondiaria SF e le superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte o comunque quelle rientranti nella dotazione di servizi pubblici prevista per legge o dal PRG.

La Superficie Fondiaria (SF) è la superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio che è costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Essa è da intendersi quale area del terreno, asservita o asservibile alle costruzioni realizzate o realizzabili, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte o comunque quelle rientranti nella dotazione di servizi pubblici prevista per legge o dal PRG.

Fatto salvo quanto specificato al successivo art. 3, tale area può anche essere riferita a lotti non contigui purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- deve essere dimostrata l'impossibilità di utilizzazione edificatoria in loco per la parte di superficie fondiaria di cui si trasferisce la capacità edificatoria;
- i terreni non contigui che concorrono a definire la superficie fondiaria devono avere la medesima area normativa consolidata, come successivamente definita, e uguale indice di utilizzazione edificatoria.

La Superficie Fondiaria netta SFN è la superficie edificabile, detratte le aree per le urbanizzazioni ed i servizi da cedere cui va riferito il calcolo della densità fondiaria ex art. 23 LUR.

Superficie Lorda

La Superficie Lorda (SL) è la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Ai soli fini del rispetto degli indici di edificabilità, si intendono per superfici accessorie quelle descritte all'art. 15 del R.E. integrate con le seguenti ulteriori specificazioni:

- 1) i portici, i "piani pilotis", anche se chiusi con vetrate purché di uso comune e le gallerie pedonali purché assoggettate all'uso pubblico;
- 2) i ballatoi, le logge, i balconi, le terrazze con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro e le serre solari finalizzate alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico, ai sensi della normativa vigente;
- 3) le cantine e i relativi corridoi di servizio dei piani interrati o parzialmente interrati emergenti per una quota non eccedente 1,50 m rispetto al piano marciapiede (misurata sull'estradosso del solaio di copertura dell'interrato); le cantine poste al piano terreno in edifici privi di piani interrati, di pertinenza di unità immobiliari residenziali;
- 4) i sottotetti per la porzione avente altezza pari o inferiore a 1,80 m e quelli con altezza media interna inferiore a 2,40 m, escludendo dal conteggio la porzione inferiore a 1,80 m, purché abbiano i seguenti requisiti:
 - imposta della falda a non più di 40 cm dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata
 - inclinazione della falda non superiore a 50%;
 - aperture di dimensioni non superiori a 0,40 mq e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento. E' comunque concessa un'apertura di 0,10 mq per ogni locale.
- 5) i volumi tecnici, i cavedi, e le relative parti comuni, le superfici afferenti i locali destinati alla installazione di impianti tecnologici (di riscaldamento e condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, i vani corsa degli impianti di sollevamento, ecc.);
- 6) gli spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli e i relativi spazi di manovra sia in sottosuolo che in soprasuolo ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- 7) le parti comuni, quali i locali di servizio in genere, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come atri e androni, corridoi e disimpegno, i vani scala, i vani degli ascensori e quelli diretti al superamento delle barriere architettoniche; i depositi dei piani interrati o parzialmente interrati emergenti per una quota non eccedente 1,50 m rispetto al piano marciapiede (misurata sull'estradosso del solaio di copertura dell'interrato) non comportanti presenza continuativa di persone;
- 8) gli spazi dedicati a servizi comuni negli interventi di edilizia sociale e social housing quali spazi di ritrovo, lavanderie, servizi di assistenza agli abitanti dell'edificio o del complesso, uffici per la gestione dei fabbricati, ecc.;
- 9) le scale di sicurezza necessarie al rispetto delle Norme di prevenzione incendi e i relativi spazi funzionali;
- 10) i soppalchi destinati esclusivamente a deposito.

Non costituiscono inoltre SL, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, anche le parti sottoelencate:

- 11) i maggiori spessori dei muri d'ambito degli edifici, oltre il valore di 30 cm, finalizzati all'incremento dell'inerzia termica.
- 12) le opere su edifici esistenti che si rendono necessarie per il superamento delle barriere

architettoniche.

- 13) le attrezzature agricole quali locali e impianti di esclusiva natura tecnica necessari per l'esercizio dell'attività agricola quali ad esempio tettoie, silos non accessibili, serbatoi idrici, ecc.
- 14) per le serre esistenti, realizzate in base a precedenti strumenti urbanistico-edilizi, non costituisce SL consolidata quella determinata con le modalità di calcolo stabilite dalle presenti norme.

Per gli edifici esistenti e realizzati in base a precedenti strumenti urbanistico-edilizi gli spazi nel sottotetto non costituiscono SL qualora non risultino legittimamente abitati; altresì, non costituiscono SL gli spazi trasformati in base alle norme regionali in materia di recupero dei sottotetti, nonché gli spazi relativi a logge, balconi e terrazzi, anche con pareti estese a più di 2/3 del loro perimetro.

Per gli edifici esistenti e realizzati conformemente a precedenti strumenti urbanistico edilizi, costituisce SL consolidata quella determinata con le modalità di calcolo stabilite dalle presenti norme.

Superficie coperta (mq) (SC)

Cfr. art. 8 RE "Superficie coperta (SC)" e quanto riportato nelle specifiche tecniche contenute nell'Appendice 2 alle presenti norme.

Indice di copertura (%) (IC):

Cfr. art. 11 R.E. "Indice di copertura (IC)

Area e lastrico solare pertinentiali

Le aree e i lastrici solari assumono la destinazione d'uso edilizia dell'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza.

Verde privato

Area libera da qualsiasi costruzione, sistemata a prato, con presenza di alberature e arbusti; sono ammesse costruzioni in sottosuolo destinate ad autorimesse purché ricoperte da strato di terreno atto alla formazione del verde; in alternativa potranno essere adottati i sistemi di verde pensile rispondenti ai regolamenti dell'Amministrazione.

Le relative rampe, i volumi tecnici e l'aerazione non sono da scomputare dalla superficie a verde privato se coperti da idoneo strato di terra.

L'altezza complessiva emergente dal livello marciapiede stradale non dovrà essere superiore a 1,50 metri.

Fatta eccezione per le aree di concentrazione dell'edificato all'interno degli Ambiti di Trasformazione (artt. 10 e 11) e le Aree da trasformare della Zona Centrale Storica (art. 7.1), restano ferme le ulteriori prescrizioni del Regolamento Edilizio (art. 91) e del Regolamento del verde pubblico e privato della Città di Torino.

Parcheggio privato

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

Altezze (ml) (H):

Altezza dei fabbricati (ml) (H):

Cfr. art. 27 R.E. “Altezza del fronte (HF)” e quanto riportato nelle specifiche tecniche contenute nell’Appendice 2 alle presenti norme.

Cfr. art. 28 R.E. “Altezza dell’edificio (H)” e quanto riportato nelle specifiche tecniche contenute nell’Appendice 2 alle presenti norme.

Altezze ammissibili

Le altezze ammissibili sono computate in base al Regolamento Edilizio salvo quanto diversamente riportato nelle specifiche tecniche contenute nell’Appendice 2 o nelle schede normative di zona o nello SUE. Maggiori altezze sono consentibili per interventi inseriti nell’ambito di strumenti urbanistici esecutivi laddove consentito dal PRG. Nelle schede normative le prescrizioni relative alle altezze degli edifici fanno riferimento al numero massimo di piani fuori terra ricomprendendo anche gli eventuali piani a pilotis ed escludendo i sottotetti, anche abitabili.

Volumetria (mc) (V)

Cfr. art. 19 R.E. “Volume totale o Volumetria complessiva (V)” e quanto riportato nelle specifiche tecniche contenute nell’Appendice 2 alle presenti norme.

Volumetria virtuale (mc) (VV)

Cubatura ricavata moltiplicando la SL per un’altezza interpiano teorica di 3,50 m. Tale valore può essere assunto in alternativa al volume di cui al precedente punto quale riferimento per il dimensionamento di parcheggi ex art. 41 sexies L. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni.

Filo stradale (CS)

Limite della sede o piattaforma stradale, esistente o prevista dal PRG, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine.

Filo edilizio

Limite dell’area edificabile su cui devono attestarsi gli edifici, corrispondente al filo stradale se non diversamente individuato dal PRG con specifica prescrizione cartografica.

Nel caso di interventi in contesti caratterizzati dalla presenza di edifici più arretrati rispetto al filo stradale, valgono le indicazioni contenute all’articolo del Regolamento Edilizio “Allineamenti”.

Cortina edilizia

Fronte costruito senza soluzioni di continuità su un filo edilizio come definito dal PRG; ove le

norme prescrivano l'obbligo di realizzazione di interventi solo su cortina, tale obbligo deve intendersi riferito al filo sopra citato come meglio riportato nelle specifiche tecniche contenute nell'Appendice 1 alle presenti norme.

Inviluppo

Margine di definizione del disegno dello spazio pubblico sul quale attestare le parti edificate.

Asse retto

Asse di tracciato urbano vincolante a cui deve fare riferimento l'organizzazione dello spazio pubblico e dell'edificato nelle zone urbane di trasformazione.

Distanze (ml) (D)

Cfr. art. 30 R.E. "Distanze (D)" e quanto riportato nelle specifiche tecniche contenute nell'Appendice 2 alle presenti norme.

Indici

Indice di edificabilità territoriale (mq/mq) (IT):

Cfr. art. 3 R.E. "Indice di edificabilità territoriale (IT)"

Indice di edificabilità fondiario (mq/mq) (IF):

Cfr. art. 4 R.E. "Indice di edificabilità fondiaria (IF)"

Indice di superficie abitativa:

Superficie lorda che compete mediamente ad ogni abitante insediato o insediabile. Il valore medio a Torino è stabilito pari a 34 mq/ab convenzionalmente corrispondente a 102 mc/ab. Tale indice è da applicarsi per il calcolo della capacità insediativa residenziale.

Superfici asservite per il calcolo degli indici

Superfici territoriali e fondiarie asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria. In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data del 19/12/1991, in riferimento ad atti regolarmente registrati e trascritti, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree.

Basso fabbricato

Costruzione avente altezza massima di 4,50 m misurata sul punto più alto della copertura rispetto al piano cortile, con esclusione dei fabbricati a parcheggio di altezza f.t. non superiore a 1,50 m compresa la copertura, anche se sistemata a verde.

Soppalchi destinati esclusivamente a deposito

Superficie di calpestio posta a quota inferiore a 2,40 m rispetto al solaio sovrastante, avente almeno un lato aperto ed una superficie non superiore al 50% del locale interessato e comunque non

superiore a 100 mq per ogni unità immobiliare.

Edifici uni e bifamiliari

Edifici residenziali composti da una o due unità immobiliari la cui SL non superi rispettivamente 250 mq e 350 mq.

Cortili

Spazi di confrontanza delle fronti interne, liberi o occupati da bassi fabbricati per la profondità minima prescritta dal regolamento edilizio. I muri divisorii e le recinzioni tra proprietà non devono essere realizzati con altezza superiore a 3,00 m; nel caso in cui siano ammesse costruzioni di bassi fabbricati a confine l'altezza non potrà superare 3,00 m, a eccezione dell'area normativa Mip, dove l'altezza non dovrà superare i 4,50 m, anche ai fini dell'art. 126 del nuovo Regolamento Edilizio.

Parametri di trasformazione

Si articolano in:

Parametri urbanistici:

- a) superficie fondiaria e territoriale
- b) indice di edificabilità territoriale e fondiaria
- c) indice medio di superficie abitativa
- d) destinazioni d'uso
- e) dotazione di servizi prevista nel PRG.

Parametri edilizi:

- a) indice di copertura
- b) dotazione di aree a verde privato
- c) dotazione di superficie a parcheggio privato
- d) altezza dei fabbricati
- e) numero dei piani
- f) distanza dai confini privati
- g) distanza fra fabbricati
- h) distanza dal filo stradale o dal filo edilizio
- i) spessore del corpo di fabbrica

Utilizzazione edificatoria (mq di SL)

Prodotto fra l'indice di edificabilità fondiaria o territoriale e la superficie dell'area o dell'ambito relativi.

Ambito

Parte di territorio, graficamente individuato nelle Tavole di PRG, con riferimento a:

- ambito di trasformazione residenziale, terziario, commerciale, produttivo e di riordino;
- ambito per la realizzazione di servizi;
- ambito per la riqualificazione dello spazio pubblico.

Sottoambiti

Articolazione territoriale di ambiti individuati negli schemi grafici allegati alle schede normative.

Cellula edilizia

Unità edilizia nella Zona Centrale Storica individuata nelle Tavole di PRG in scala 1:1000.

Pertinenza storica

Area di pertinenza di edificio di particolare interesse storico, entro la quale il disegno del suolo e i manufatti esistenti risultano parte architettonicamente integrata all'edificio stesso.

Aree interne agli isolati

Superficie fondiaria come precedentemente definita, al netto della fascia riservata all'edificazione. Tale fascia non può eccedere i 18 metri misurati dal filo stradale o edilizio.

Verande

Terrazzi, verande e serre accessorie alle unità immobiliari in fabbricati con prevalente destinazione residenziale.

La realizzazione di tali opere è ammessa anche in deroga agli indici di edificabilità del PRG, sempre che siano rispettate le seguenti condizioni.

Presentazione di un progetto unitario al quale dovranno uniformarsi tutte le successive chiusure. Nel caso di fabbricazione chiusa tali opere possono riguardare le sole fronti verso il cortile interno. Nel caso di fronti o frontespizi verso spazi a cortile contigui a vie pubbliche o private è consentita la realizzazione di sole verande a chiusura di logge o di parti loggiate di balconi; nel caso di fabbricazione aperta si deve tenere conto delle tipologie edilizie in relazione agli affacci su spazi pubblici e su pubbliche vie, consentendone la realizzazione sulle sole fronti meno visibili da detti spazi.

Possono essere consentite verso lo spazio pubblico esclusivamente nel caso di costruzione di nuovi edifici il cui progetto ne preveda la realizzazione come elemento architettonico di facciata.

Abbaini e terrazzini

Cfr. art. 124 R.E. "Coperture, abbaini e terrazzini sulle falde dei tetti, canali di gronda e pluviali".

Sopraelevazione

Intervento volto alla realizzazione di un nuovo piano fuori terra contenuto entro la sagoma

perimetrale dell'edificio esistente.

Fasce fluviali e quote di riferimento

Fascia A: Fascia di deflusso della piena costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento.

Fascia B: Fascia di esondazione, esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento.

Fascia C: 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.

Limite di progetto tra Fascia B e Fascia C: Corrisponde alle opere idrauliche programmate per la difesa del territorio.

Quota di riferimento: Quota della piena di riferimento incrementata di un valore di sicurezza, calcolata secondo il metodo riportato nell'allegato B al capitolo "Quote di riferimento: metodo di calcolo".

Presenza continuativa di persone

Ai fini dell'applicazione delle norme di tutela dell'assetto idrogeologico, rientrano tra le "attività senza presenza continuativa di persone" esclusivamente cantine, depositi come precedentemente definiti (nel limite massimo del 5% della SL esistente e/o di progetto; è comunque sempre ammessa una superficie di 8 mq) e autorimesse private (nella misura massima corrispondente al 50% della SL esistente e/o di progetto; è comunque sempre ammessa una superficie di 25 mq escluse le rampe di accesso) purché vi sia apposito atto di vincolo da recepire nell'atto abilitativo e da trascrivere alla competente Conservatoria dei registri immobiliari.

Le attività di deposito al coperto e le autorimesse pubbliche o di uso pubblico si considerano con presenza continuativa di persone.

Studi professionali

Unità immobiliari nelle quali si svolgono attività di lavoro autonome, volte alla prestazione di servizi o di opere a favore di terzi, esercitate abitualmente e prevalentemente mediante lavoro intellettuale, nelle seguenti specificità settoriali: professioni legali, professioni tecniche, professioni sanitarie, professioni economico amministrative, professioni specializzate, operatori dell'opinione pubblica, professioni artistico-culturali e scientifiche.

Attrezzature agricole

Ai soli fini relativi alle verifiche del dimensionamento delle attività agricole, le attrezzature agricole sono così definite:

a) 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..

b) Fabbricati strumentali per l'esercizio dell'attività agricola quali ad esempio 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 come da

definizione del Regolamento edilizio ove prevista.

Attività nocive e/o moleste

Per attività nocive, moleste, pericolose o comunque aventi potenziale impatto ambientale negativo si intendono quelle contemplate dall'allegato D "Norme in materia di rischio di incidente rilevante di adeguamento alla Variante Seveso al PTC", quelle di prima classe, di cui al D.M. 5.09.94 e quelle comunque dichiarate tali dagli enti competenti in materia sanitaria e ambientale.

Attività per lo spettacolo

Attrezzature costituite da una o più sale idonee ad ospitare spettacoli cinematografici, teatrali e/o conferenze.

Le attrezzature cinematografiche sono disciplinate dalle disposizioni regionali in materia alle cui norme si rimanda (Legge regionale n.17/2005 e Regolamento regionale 30 maggio 2006 e s.m.i.).

Attività di e-commerce

Svolgimento di attività e di transazioni commerciali attraverso l'utilizzo di sistemi telematici.

Uso temporaneo

Utilizzo temporaneo di immobili dismessi in tutto o in parte, finalizzato all'insediamento di attività ed eventi di tipo artistico e culturale, ludico, sociale, per il tempo libero, artigianale ed associazionistico e relative attività strumentali (tra cui pubblici esercizi, vendita di prodotti e servizi), al fine di favorire il riutilizzo degli immobili esistenti, da attuarsi con le modalità di cui all'art. 3.

Strutture per il commiato

Strutture destinate a ricevere, custodire ed esporre le salme di persone decedute presso abitazioni private o in strutture sanitarie private e ospedaliere.

Attività e strutture al servizio degli animali d'affezione

Attività rivolte alla custodia diurna di animali d'affezione

Attività finalizzate alla custodia degli animali d'affezione limitatamente al periodo diurno, così come individuate dalla normativa vigente.

Pensioni per animali d'affezione

Strutture finalizzate alla custodia degli animali d'affezione, così come individuate dalla normativa vigente, senza limitazioni temporali.

Cliniche e ospedali veterinari

Strutture finalizzate alla cura degli animali d'affezione, così come individuate dalla normativa vigente.

Cimiteri per animali d'affezione

Strutture finalizzate alla inumazione di animali d'affezione, così come individuate dalla normativa vigente.

Strutture per la cremazione di animali d'affezione

Strutture finalizzate alla cremazione di animali d'affezione, così come individuate dalla normativa vigente.

Elementi paesaggistici

Belvedere

Punti di vista accessibili al pubblico dai quali si gode di visuali su paesaggi, luoghi o elementi di pregio, naturali o antropizzati, e in particolare sui profili o fondali degli insediamenti storici, delle colline, dei contesti fluviali, lacuali e alpini, con i relativi scorci mirati su fulcri visivi di rilevanza simbolica o comunque espressivi di un disegno urbanistico-territoriale.

Percorsi panoramici

Tratti di strade, sentieri, ferrovie, fruibili dal pubblico e dalle quali si gode di visuali panoramiche sui paesaggi di pregio.

Assi prospettici

Tratti di percorsi mirati su fulcri visivi frontali di rilevanza simbolica o comunque espressivi di un disegno urbanistico territoriale, e relative quinte costruite o vegetali.

Fulcri del costruito

Elementi caratteristici per centralità rispetto ad assi prospettici o scorci panoramici, o per posizione, morfologia o volumetria dominante rispetto al contesto, inclusi i beni con cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica.

Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica

Elementi che contribuiscono alla riconoscibilità e identità a scala locale.

Consumo di suolo

Consumo di suolo da superficie infrastrutturata

Suolo trasformato per la realizzazione di superfici infrastrutturate a discapito di usi agricoli o naturali.

Consumo di suolo da superficie urbanizzata

Suolo trasformato per la realizzazione di superfici urbanizzate a discapito di usi agricoli o naturali.

Altri tipi di consumo di suolo

Suolo trasformato, a discapito di usi agricoli o naturali, per lo svolgimento di attività che ne modificano le caratteristiche senza tuttavia esercitare un'azione di impermeabilizzazione (cave, parchi urbani, impianti sportivi e tecnici, impianti fotovoltaici etc.).

Sulla base delle definizioni di cui sopra il consumo di suolo viene classificato nelle seguenti tipologie:

Consumo di suolo reversibile

Somma degli "Altri tipi di consumo di suolo";

Consumo di suolo irreversibile

Somma del "Consumo di suolo da superficie infrastrutturata" e del "Consumo di suolo da superficie urbanizzata";

Consumo di suolo complessivo

Somma del "Consumo di suolo da superficie infrastrutturata", del "Consumo di suolo da superficie urbanizzata" e degli "Altri tipi di consumo di suolo".

Invarianza idraulica

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.

Nel caso in cui il 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.

1.3 Tipi di intervento (ex art. 4)

Fatte salve diverse e ulteriori disposizioni normative da recepirsi con apposite deliberazioni consiliari, i tipi di intervento previsti si distinguono in:

a) Manutenzione ordinaria

Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

Nella manutenzione ordinaria sono comprese le seguenti opere:

- ripassamento (riordino) del manto di copertura, anche con sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, la riparazione di comignoli, la riparazione di grondaie, pluviali e faldali, nonché la loro sostituzione anche con utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.), la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili senza modifiche estetiche, la coibentazione del manto di copertura;
- pulitura di facciate, il ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, la riparazione e il ripristino di infissi e ringhiere, la riparazione e il rifacimento di pavimentazioni interne e di quelle esterne (terrazzi, cortili), purché per queste ultime vengano usati materiali con le stesse caratteristiche e colori dei preesistenti. In particolare dovranno essere mantenuti i disegni delle pavimentazioni dei cortili con acciottolati e lastre di pietra di colori diversi;
- riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;
- sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balastrate e ringhiere con altri in tutto identici agli esistenti;
- sostituzione di serramenti interni;
- tinteggiatura delle facciate verso i cortili chiusi interni;
- posa o sostituzione di controsoffitti non strutturali ed isolanti termoacustici interni; riparazione e rinnovamento di controsoffitti strutturali;
- realizzazione o rifacimento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnologici, idrici, igienico-sanitari, elettrici, termici, ecc., utilizzando locali già aventi apposita destinazione, senza modificarne la superficie e le aperture;
- rappezzi e ancoraggi di parti pericolanti nella facciata;
- installazione o sostituzione di punti di ricarica per veicoli elettrici.

Specifiche per gli immobili destinati ad attività produttive, industriali e artigianali di produzione

Sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempreché tali interventi non interessino le parti strutturali dello stabilimento, non ne mutino le caratteristiche e non comportino aumento della SL.

Rientrano nella manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali cabine per trasformatori o per interruttori elettrici, cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di

- campagna, cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;
- sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
 - serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione di fluidi o combustibili e relative opere;
 - installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato, semplici e composti;
 - passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
 - trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
 - basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
 - separazione di aree interne allo stabilimento realizzata mediante muretti e rete ovvero in muratura;
 - attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline);
 - attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.

Specifiche per gli immobili destinati all'attività agricola

Rientrano nella manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- movimenti di terra pertinenti all'ordinario esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari.

b) Manutenzione straordinaria

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Sono inclusi nella manutenzione straordinaria o ad essa assimilati ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo edilizio, purché oggetto di interventi localizzati non facenti parte di un insieme sistematico di opere:

- la modifica di facciate senza alterazione dei valori estetici e delle caratteristiche architettoniche per la realizzazione di nuove aperture destinate ai servizi igienico-sanitari e relativi disimpegni, per la modifica di aperture già esistenti;
- la formazione di intercapedini interrato;

- la realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti tecnologici, anche con additamenti esterni ove non realizzabili all'interno degli edifici o interrati;
- la chiusura con vetrate dei piani pilotis, purché essi rimangano di uso comune, senza ricavarvi locali ad uso permanente da parte di persone o a deposito;
- la costruzione di recinzioni e muri di sostegno, la formazione di percorsi pedonali coperti, di larghezza non superiore a 1,50 m nelle aree esterne;
- la tinteggiatura esterna degli edifici, escluse le facciate verso i cortili chiusi interni.
- la sostituzione di manti di copertura, infissi, serramenti, rivestimenti esterni con altri di tipologia differente dalla preesistente;
- la costruzione di solai di sottotegola in cemento armato anche con altro materiale in sostituzione di strutture in legno degradate;
- la realizzazione di elementi pertinenziali di edifici esistenti quali scale o rampe esterne, attrezzature decorative o di arredo, pergolati, pompeiane, pensiline per il riparo di aperture;
- l'installazione e l'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari con limitate modifiche distributive interne connesse ai medesimi anche se comportano modifiche delle aperture sulle facciate interne o esterne.

Specifiche per gli immobili a destinazione produttiva, industriale, artigianale di produzione, agricola e commerciale.

Rientrano nella manutenzione straordinaria l'installazione di impianti tecnologici, di volumi tecnici realizzati, se necessari, anche all'esterno dell'edificio, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici lorde, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Specifiche per gli immobili destinati ad attività produttive, industriali e artigianali di produzione.

Sono altresì compresi nella manutenzione straordinaria le seguenti opere a carattere precario o facilmente amovibili quali garitte, chioschi per l'operatore di peso a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate, opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi, tettoie di protezione dei mezzi meccanici.

c) Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Non rientrano nel restauro e risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della SL ed alterazioni di sagoma, salvo quelli relativi all'installazione di impianti tecnologici. L'installazione di detti impianti non comporta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi.

Sono inclusi nel restauro e nel risanamento conservativo:

- la realizzazione o la modifica di scale interne o di soppalchi destinati esclusivamente a deposito;
- la modifica di prospetti con formazione di nuove aperture, qualora compatibili con l'assetto originario dell'immobile;
- la realizzazione delle verande così come definite all'art. 122.2 del Regolamento Edilizio.
- il rifacimento di orizzontamenti degradati con altri anche di diversa tipologia, purché alla medesima quota, con una tolleranza di 5 cm in relazione al tipo di struttura impiegata;
- piccole modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura dei sottotetti, non superiori a 50 cm, occorrenti per opere di consolidamento strutturale, purché non venga aumentata la SL dei locali sottostanti.

Recupero dei sottotetti

In caso di recupero dei sottotetti ai sensi della normativa vigente in materia sono consentite modificazioni alla quota di imposta del tetto, purché la stessa non ecceda 50 cm rispetto al piano medio di calpestio preesistente, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata - considerato, comunque, di spessore minimo pari a 40 cm - fino all'intersezione con l'intradosso degli elementi strutturali primari, il cui spessore non potrà eccedere i 30 cm, e non vengano modificate le pendenze delle falde. Lo spessore complessivo della falda, al netto degli elementi strutturali primari, non potrà eccedere i 30 cm. Spessori ulteriori dovranno essere sottratti dalla sagoma massima come sopra definita.

d) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono quindi riconducibili alla ristrutturazione edilizia le seguenti tipologie di intervento:

d1.a) gli interventi che prevedono la demolizione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la loro ricostruzione, a parità di SL, finalizzati ad assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio stesso con le destinazioni d'uso consentite dal PRG. Tali interventi possono comprendere anche la demolizione di corpi di fabbrica e bassi fabbricati interni ai cortili, purché almeno 2/3 della SL complessiva dell'organismo edilizio originario venga conservato.

La porzione di fabbricato da conservare, ove esistente, è quella in cortina verso spazio pubblico.

La superficie di fabbricati ad uso parcheggio interni ai cortili, può essere trasferita nell'edificio principale a condizione che, contestualmente alla loro demolizione, venga realizzata nel sottosuolo una superficie a parcheggio pari a una volta e mezza quella trasferita, nel rispetto di quanto successivamente precisato.

La SL demolita (comprensiva anche dei parcheggi demoliti alle condizioni sopra specificate) può essere recuperata mediante sopraelevazioni e ampliamenti del fabbricato principale su cortina verso spazio pubblico, ove esistente, e anche mediante l'utilizzo dei sottotetti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d1.a) sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) indice di copertura, b) dotazione di aree a verde privato, d) altezza dei fabbricati e) numero dei piani e dei parametri urbanistici, limitatamente a quelli relativi alle lettere

a) superficie fondiaria e territoriale, c) all'indice medio di superficie abitativa, e d) destinazioni d'uso (cfr. art. 1.2).

d1.b) gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente. Sono fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché gli interventi volti al ripristino di edifici o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Tali interventi sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi ad esclusione dell'altezza, del numero dei piani.

Per gli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i., vale quanto disposto per le Zone Storico Ambientali, la Zona Centrale Storica e i Beni Culturali esterni alla Zona Centrale Storica.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti in ogni caso nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché siano effettuati assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo. Tali interventi sono soggetti al solo rispetto della dotazione di superficie a parcheggio privato.

d2) le modifiche nelle aree esterne di fabbricati non comportanti l'aumento della SL, quali la costruzione di piscine e campi da gioco al servizio di fabbricati residenziali.

d3) le modifiche interne di fabbricati (entro volumi e sagome esistenti) comportanti aumenti della SL o del volume utile delle unità immobiliari, purché non vengano superati gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria consentiti fatta salva la normativa stabilita per particolari aree normative.

d4) il recupero dei sottotetti, realizzato ai sensi della normativa vigente in materia, qualora finalizzato al contenimento dei consumi energetici dell'intero edificio, con modifiche alla quota di imposta e di colmo delle falde di copertura superiori a quanto consentito nel caso di interventi configurabili come restauro e risanamento conservativo di cui al precedente punto c).

Fatti salvi l'ambito di applicazione, i requisiti e le diverse prescrizioni delle norme vigenti in materia, tali interventi possono essere assentiti alle seguenti condizioni:

- non devono interessare edifici definiti dal vigente PRG di "particolare interesse storico" o "caratterizzanti il tessuto storico", quelli appartenenti alla Zona Centrale Storica e quelli appartenenti alle Zone Storico Ambientali;
- la quota di imposta delle falde può essere innalzata fino a 1,00 m rispetto al piano medio di calpestio preesistente, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata - considerato, comunque, di spessore minimo pari a 40 cm - fino all'intersezione con l'intradosso degli elementi strutturali primari, il cui spessore non potrà eccedere i 30 cm;
- non vengano modificate le pendenze delle falde;
- lo spessore complessivo della falda, al netto degli elementi strutturali primari, non potrà eccedere i 30 cm. Spessori ulteriori dovranno essere sottratti dalla sagoma massima come sopra definita;
- sia garantito il rispetto del parametro edilizio "distanza fra fabbricati" della zona normativa di appartenenza e, ove non prescritto, sia garantito il rispetto della distanza minima assoluta di 10 m tra pareti finestrate ai sensi del D.M. n. 1444/68 e le distanze minime previste dal codice civile;
- l'intervento dovrà conseguire, in ogni caso, un idoneo inserimento architettonico e ambientale, rispettoso dell'equilibrio compositivo riprendendo i caratteri stilistici presenti in facciata. A tal fine, unitamente alla richiesta di titolo abilitativo, dovrà essere presentato uno studio d'insieme, esteso agli edifici limitrofi, che consenta di valutare il corretto inserimento architettonico dell'intervento. Negli edifici realizzati in base ad un unico titolo abilitativo, lo studio d'insieme risulterà vincolante per i successivi analoghi interventi di recupero. Ogni intervento di recupero

del sottotetto dovrà, in ogni caso, garantire un soddisfacente equilibrio compositivo complessivo dell'edificio. Non è consentito, sullo stesso edificio, recuperare porzioni di sottotetto ai sensi del presente punto e secondo le modalità rientranti nel "restauro e risanamento conservativo".

- il recupero sia accompagnato da interventi finalizzati a raggiungere elevate prestazioni energetiche del sottotetto ed a ridurre le dispersioni termiche dell'involucro dell'edificio complessivo, come specificato nella relativa scheda dell'Allegato Energetico Ambientale al Regolamento Edilizio nella quale sono altresì disciplinate le modalità di presentazione delle polizze fidejussorie a garanzia dell'esecuzione di tali interventi.

e) Sostituzione edilizia

Gli interventi che prevedono l'integrale sostituzione edilizia dell'immobile esistente da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nell'area di pertinenza delle costruzioni e con diversa sagoma. La riedificazione del nuovo organismo edilizio, potrà avvenire entro i limiti della SL edificata preesistente sempreché non ecceda i 2.000 mq e nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici derivanti dai restanti parametri urbanistici ed edilizi delle presenti norme e del Regolamento Edilizio.

f) Completamento

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni su porzioni del territorio già parzialmente edificate, disciplinati con specifiche prescrizioni nelle tavole normative incluse nelle presenti norme.

Gli interventi sono definibili di completamento solo se le aree interessate possiedono una delle due seguenti caratteristiche:

f1) Aree parzialmente edificate su cui esiste e viene fisicamente conservato nell'eseguire l'intervento, anche mediante parziali demolizioni, almeno il 50% della SL consentita dall'Indice di edificabilità fondiario IF o da un IF convenzionale di 2 mq/mq per le zone prive di tale indice.

f2) Aree libere o edificate la cui dimensione consenta un'edificabilità massima non superiore a 4.000 mq di SL, da calcolare in base all'IF o ad un convenzionale IF di 2 mq/mq per le zone prive di tale indice, indipendentemente dalla effettiva quantità di SL prevista dall'intervento. Per verificare il rispetto delle suddette caratteristiche si deve fare riferimento alla superficie fondiaria dell'intera area interessata dall'intervento, includendo nei computi anche le parti di aree con relativi fabbricati che risultino esterne ma comprese in proprietà unitarie alla data del 19/12/91 (e quindi senza tener conto dei successivi frazionamenti) ed effettuando la verifica relativa al punto f1) singolarmente per ciascuno dei lotti eventualmente accorpati dopo tale data.

I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa in cui ricadono.

I completamenti di cui al punto f1) non sono soggetti all'obbligo dell'allineamento sul filo stradale o filo edilizio ove indicato.

Le sopraelevazioni degli edifici sono soggette al rispetto dei parametri edilizi (limitatamente all'indice di copertura, alla dotazione di aree a verde privato, alla dotazione di superficie a parcheggio privato, all'altezza dei fabbricati, al numero dei piani) e urbanistici della zona normativa in cui ricadono.

Edifici mono e bifamigliari

Gli ampliamenti delle superfici coperte di edifici mono e bifamiliari che, nel rispetto dei propri

limiti dimensionali, non eccedono il 50% della superficie esistente e le sopraelevazioni degli edifici sono soggette al rispetto dei seguenti parametri edilizi: indice di copertura, dotazione di aree a verde privato, dotazione di superficie a parcheggio privato, altezza dei fabbricati e numero dei piani consentito e dei parametri urbanistici della zona normativa in cui ricadono.

Gli interventi di sopraelevazione e di ampliamento degli edifici mono e bifamigliari sopra richiamati, se reiterati, sono soggetti a tutti i parametri urbanistici ed edilizi della zona normativa in cui ricadono.

Interventi rientranti nel completamento per migliorare la fruibilità degli edifici da parte dei portatori di handicap*

*Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi.

Invalidi civili, residenti e stabilmente dimoranti, con percentuale non inferiore al 74 %, con certificazione sanitaria della condizione di disabilità ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L. 104/92, in cui risulti annotata la parte riservata alla "Disabilità: Cause fisiche: limitate funzionalità degli arti" e con certificazione sanitaria relativa al possesso dei requisiti richiamati dall'art. 381 DPR 495/92 e s.m.i. "codice della strada".

Possono essere realizzati, una tantum, anche in deroga all'indice di edificabilità, ampliamenti fino a 25 mq di edifici unifamiliari e bifamiliari strettamente necessari per migliorarne la fruibilità da parte di portatori di handicap fermo restando il rispetto degli altri parametri edilizi ed urbanistici relativi a detta tipologia di intervento, fatto salvo quanto sotto specificato.

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 otto anni. Il predetto atto di impegno dovrà essere recepito nell' idoneo atto abilitativo e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Fatto salvo quanto di seguito specificato, per i rimanenti edifici - ad uso residenziale - detti ampliamenti possono essere attuati unicamente mediante la chiusura di superfici esistenti ricomprese all'interno della proiezione, sul piano orizzontale, del massimo ingombro del relativo piano di riferimento (compresi balconi, terrazzi, ecc.), con serramenti vetrati e struttura in materiale idoneo limitata alla funzione portante. Tali manufatti devono risultare coerenti alla situazione edilizia di riferimento.

L'intervento dovrà riguardare esclusivamente le fronti verso i cortili. Solo in caso di dimostrata impossibilità, tale intervento è ammesso sulle fronti con affaccio su spazi pubblici e pubbliche vie, previo parere della Commissione Edilizia. Nel caso di fabbricazione aperta si deve tenere conto delle tipologie edilizie in relazione agli affacci su spazi pubblici e su pubbliche vie.

E' altresì ammessa con le stesse modalità e condizioni la realizzazione di verande ad uso accessorio con superficie superiore a 9 mq in deroga a quanto riportato al precedente punto 1.2 e all'art. 122.2 del Regolamento Edilizio.

Negli "Edifici di particolare interesse storico" esterni alla Zona Centrale Storica", appartenenti al gruppo 3 "Edifici di valore storico – ambientale", al gruppo 4 "Edifici di valore documentario" e negli "Edifici caratterizzanti il tessuto storico", sono consentiti ampliamenti secondo le modalità sopra richiamate limitatamente alla realizzazione di verande ai sensi dell'art.122.2 del Regolamento Edilizio, 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.

g) Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto edilizio urbanistico con altro diverso per destinazione d'uso e morfologia d'impianto mediante un insieme sistematico di interventi che possono portare anche alla modificazione del disegno dei lotti o degli isolati e della rete stradale.

h) Demolizione

Gli interventi rivolti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti.

i) Nuovo impianto

Gli interventi non rientranti nei limiti del completamento o della sostituzione edilizia da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.

Tipi di intervento per la Zona Centrale Storica, per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico e di particolare interesse storico

Nella Zona Centrale Storica e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico e di particolare interesse storico non si applicano le definizioni sopra riportate. I tipi di intervento ammessi sono: manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione (senza ricostruzione) e demolizione con successiva ricostruzione; le relative definizioni sono specificate nell'allegato denominato "Norme Tecniche di Attuazione. Allegato A" che costituisce parte integrante delle presenti norme.

1.4 Destinazioni d'uso edilizie (ex art. 3)

Le destinazioni d'uso sono definite per categorie indicate con lettere alfabetiche, raggruppate in 8 classi di attività.

1. Attività residenziali

A) residenze di civile abitazione, residenze per particolari utenze (universitari, anziani, con esclusione di quelle sanitarie, ecc.), residenze di edilizia sociale come definite dall'Amministrazione comunale con appositi atti, cohousing, strutture ricettive extra alberghiere con caratteristiche di civile abitazione e residenze utilizzate in modo promiscuo purché la superficie dell'unità immobiliare destinata ad uso abitativo sia comunque prevalente. Sono inclusi gli spazi di pertinenza e di uso comune.

2. Attività turistico-ricettive e congressuali

A) alberghi, residenze turistico alberghiere, strutture ricettive per l'ospitalità collettiva (studenti, anziani, case per ferie, ostelli, ecc) integrate dalle attività complementari.

All'interno degli edifici o del complesso di edifici sono ammesse destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio, entro il limite del 25% della SL esistente o in progetto.

Negli esercizi alberghieri è ammessa una tantum - per adeguamenti funzionali che non comportino incrementi della capacità ricettiva - la realizzazione di interventi di ampliamento, anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi della zona di appartenenza, sino ad un limite massimo del 10% della SL esistente.

B) campeggi e complessi ricettivi all'aperto e del turismo itinerante come definiti dalla normativa vigente in materia.

C) attività espositive e congressuali anche in sede propria.

3. Attività produttive, industriali o artigianali

A1a) attività industriali, attività artigianali anche finalizzate alla riparazione o trasformazione di beni o materiali (laboratori, officine, carrozzerie, ecc.), attività di produzione o trasformazione, coltivazioni senza suolo o fuori suolo;

A1b) fornitura di servizi tecnici, informatici, di telecomunicazione, ecc..

A2) depositi al coperto o all'aperto e attività logistiche non comprese nella successiva lett. C);

A3) deposito di relitti e rottami e attrezzature per la compattazione;

B) attività di ricerca scientifica, tecnologica e industriale, anche a carattere innovativo, purché funzionalmente connesse con l'attività produttiva.

C) attività logistiche (raccolta, conservazione, smistamento e movimentazione delle merci), compresi i relativi magazzini, finalizzate alle operazioni di preparazione, confezionamento e imballo delle merci oggetto di vendita al dettaglio per corrispondenza o tramite sistemi telematici tipo "e-commerce". E' esclusa l'esposizione delle merci.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SL esistente o in progetto, destinazioni accessorie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa (residenza custode e/o titolare, uffici, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali di prossimità, commercio all'ingrosso e di Spaccio aziendale e/o Spaccio interno).

4. Attività commerciali ed economiche di servizio

- A1) Attività commerciali al dettaglio articolate in:
 - a) esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 250 mq);
 - b1) medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 251 e 1800 mq);
 - b2) medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 1801 e 2500 mq);
 - c) grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore ai 2500 mq);
- A2) Attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- A3) Attività artigianali di prossimità (botteghe artigiane, barbieri, parrucchieri, estetisti, panifici, laboratori artistici, autoriparatori, gommisti, ecc.);
- B) Attività per il commercio all'ingrosso;
- C) Attività economiche di servizio/terziario articolate in:
 - C1) Studi professionali;
 - C2) Agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, uffici per e-commerce, laboratori sanitari, ecc;
 - C3) Attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto;
 - C4) Attività associative e culturali;
 - C5) Attività rivolte alla custodia diurna degli animali di affezione;
 - C6) Pensioni per animali d'affezione;
- D) Attività espositive e fieristiche in sede propria;
- D1) Attività di baratto o scambio di beni materiali;
- E) Attività di rimessa veicoli (rimesse che costituiscono attività imprenditoriale).

Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare e uffici connessi.

Nelle attività per il tempo libero e la pratica sportiva sono ammesse le seguenti attività accessorie: esercizi di vicinato, attività per la ristorazione e pubblici esercizi.

Nelle attività per lo spettacolo sono ammesse le seguenti attività accessorie: attività commerciali al dettaglio, ristorazione, pubblici esercizi e uffici pertinenti e connessi con le attività principali ferma restando la prevalenza dell'attività principale.

Qualora si prevedano cambi di destinazione d'uso ai fini della realizzazione delle destinazioni accessorie in misura superiore al 10% della SL, dovrà essere stipulata apposita convenzione in sede attuativa degli interventi e prima del rilascio dei titoli abilitativi, fondata su uno studio volto a comprovare la stretta connessione tipologica e funzionale delle nuove destinazioni previste con l'attività principale; lo studio unitario dovrà contenere altresì le necessarie indicazioni di carattere

gestionale che configurino l'iniziativa come integrazione e arricchimento funzionale dell'attività principale.

Per i seguenti immobili utilizzati da attività per lo spettacolo, Due Giardini, Eliseo, Erba, Cinema-Teatro Gioiello, Greenwich Village, Massaua, Medusa, Pathè, Romano, a prescindere dalla destinazione urbanistica dell'immobile stesso, non è ammesso il cambiamento della destinazione d'uso in atto; è comunque consentito l'inserimento di attività accessorie con le modalità sopra specificate (v. allegato grafico "Elenco e localizzazione cinematografi").

Nelle attività espositive e fieristiche sono ammesse anche le attività commerciali al dettaglio, la ristorazione, i pubblici esercizi, le attività di prossimità e le strutture per la custodia di animali d'affezione, ferma restando la prevalenza dell'attività principale.

5. Attività direzionali

- A) Attività direzionali in sede propria: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.
- B) Centri di ricerca in sede propria, incubatori di impresa e servizi di supporto.
- C) Centri congressi e sale polifunzionali: strutture per eventi culturali, convegni, conferenze, mostre, eventi musicali e teatrali.

Per le attività di tipo A) e B) sono ammesse, entro il limite del 25% della SL esistente o in progetto, destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare, attività commerciali al dettaglio, ristorazione e pubblici esercizi e strutture per la custodia di animali d'affezione.

Per le attività di tipo C) le destinazioni accessorie di cui sopra sono altresì ammesse entro il limite del 50%.

6. Parcheggi

- A) Parcheggi pubblici e privati (spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero di veicoli).

7. Attività di servizio pubblico e privato

- i) istruzione inferiore (asili nido, scuole dell'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie inferiori);
- s) istruzione superiore all'obbligo con esclusione delle sedi universitarie;
- a) servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche); residenze collettive di interesse locale: residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, social housing, residenze temporanee, residenze sanitarie protette, residenze socio-assistenziali; centri civici e sedi amministrative decentrate (uffici pubblici di interesse locale); sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, di promozione sociale; attrezzature culturali e per il culto; attività per il tempo libero e l'attività sportiva;
- o) attrezzature per lo spettacolo: cinema, teatri, ecc.
- f) uffici pubblici di interesse generale;

- z) altre attività di interesse generale (musei, teatri, attrezzature fieristiche e congressuali, attrezzature per la mobilità, attrezzature giudiziarie, attrezzature annonarie, ecc.);
- h) attrezzature sanitarie di interesse generale (ospedali, cliniche);
- v) giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo; attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero;
- u) istruzione universitaria e relativi servizi (residenze universitarie, ecc.);
- cr) centri di ricerca;
- b) fondazioni culturali, associazioni di promozione sociale;
- e) residenze collettive di interesse generale per studenti e anziani autosufficienti, pensionati, collegi, centri di ospitalità, social housing, residenze sanitarie protette, residenze socio-assistenziali, residenze temporanee, residenze per religiosi;
- ac) campeggi e spazi ricettivi all'aperto;
- c) cimiteri;
- sc) strutture per il commiato;
- t) impianti tecnici e tecnologici di interesse generale, reti di trasporto in sopra e sottosuolo e relativi servizi (stazioni, depositi, autorimesse e uffici funzionalmente connessi, ecc.);
- ar) impianti tecnologici di interesse locale, servizi tecnici e per l'igiene urbana (compresi gli ecocentri);
- am) mercati e centri commerciali pubblici;
- m) attrezzature militari;
- p) parcheggi e aree sosta;
- cv) cliniche e ospedali veterinari in sede propria;
- cz) strutture per la cremazione di animali d'affezione;
- ca) cimiteri per animali d'affezione.
- ap) aree pedonali e spazi di relazione anche attrezzati.

Sono ammesse destinazioni accessorie allo svolgimento dell'attività principale quali attività per il commercio al dettaglio, per la ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali di prossimità, entro il limite del 25% della SL esistente o in progetto. Oltre il limite del 25% tali attività sono sempre ammesse negli edifici esistenti di proprietà comunale.

Per motivate esigenze, e nel caso in cui le attività di servizio si svolgano prevalentemente all'aperto, le suddette destinazioni accessorie sono ammesse, oltre tale limite previa deliberazione di Consiglio Comunale. Una quota minima delle attività di cui sopra deve essere collocata al piano terra degli edifici con accesso dagli spazi pubblici.

8. Attività agricole

Coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse ivi comprese le attività di agriturismo e di agricampeggio.

Mix funzionali

Al fine di semplificare il testo normativo, sono individuati mix funzionali di destinazioni d'uso edilizie tra loro integrate, richiamati negli ambiti di trasformazione e nelle schede normative. Per ciascuna attività elencata nei mix funzionali vale quanto indicato ai punti precedenti.

Attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI)

Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:

- Attività turistico-ricettive e congressuali (lett. A e C);
- Attività commerciali al dettaglio ed economiche di servizio (lett. A1, A2, A3, C -escluso lett. C6-, D ed E);
- Attività direzionali (lett. C);
- Parcheggi (lett. A);
- Attività di servizio pubblico e privato (escluse lett. h, ac, c, sc, m, ca, cz).

Eurotorino

Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:

- Attività turistico-ricettivo e congressuali (lett. A e C);
- Attività produttive, industriali o artigianali (lett. A1a, A1b, B e C);
- Attività commerciali ed economiche di servizio (lett. A2, A3, C -escluso lett. C6- e D);
- Attività direzionali (lett. C);
- Parcheggi (lett. A);
- Attività di servizio pubblico e privato (lett. u, e, o, f, z, cr, sc, cz).

Art. 2 Vincoli, Prescrizioni Ambientali e generali (ex art. 5-27-28-29-30)

2.1 Limiti all'attività edificatoria (ex art. 5)

L'attuazione delle previsioni del PRG è subordinata ai limiti che seguono e alle prescrizioni contenute negli allegati alle presenti norme.

Tutela storico-ambientale e paesaggistica

I limiti derivanti dalla tutela storico-ambientale e paesaggistica, per garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, paesaggistiche, archeologiche, di particolare interesse ambientale, sono normati dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. e dai vincoli di tutela in materia di aree protette (Piani d'Area, Parchi naturali, Riserve naturali, Aree attrezzate, Zone di salvaguardia), disciplinati dalle relative leggi regionali, dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR), e come recepiti nelle presenti norme.

Le aree di interesse archeologico tutelate per legge e individuate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., sono inedificabili ai sensi dell'art. 13, comma 7 della LUR.

Nelle aree archeologiche è ammessa la realizzazione di interventi e opere finalizzate alla conservazione dei beni quali manufatti di copertura, previo parere favorevole della competente Soprintendenza, con materiali e disegno conformi alla caratterizzazione storica del contesto e in modo da non compromettere gli elementi di pregio o di interesse storico presenti.

Tutela ecologica e funzionale

I limiti derivanti dalla tutela ecologica e funzionale, finalizzati a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, le preesistenze naturalistiche significative, nonché il coerente uso del suolo e l'efficienza tecnica delle infrastrutture, sono principalmente derivanti da vincoli di natura idrogeologica (PAI, Piano Gestione Rischio Alluvioni-PGRA, vincolo idrogeologico e boschi - art. 30 LUR e L.R. 4/2009, da vincoli di natura sanitaria, di protezione e di sicurezza (tra cui aree sottoposte a procedimento di bonifica ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.; fasce di rispetto cimiteriali, degli edifici a rischio di incidente rilevante, dei depositi di materiali insalubri o pericolosi, delle pubbliche discariche, delle opere di presa degli acquedotti, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, stradali, ferroviarie e aeroportuali – cfr. art. 27 LUR, Allegato D delle presenti norme, Codice della Strada e limitazioni relative all'aeroporto "Città di Torino" nel Comune di Caselle e l'aeroporto "Torino Aerialia" nel Comune di Collegno).

Sono comunque fatte salve le specifiche norme di settore.

Gli interventi ricadenti in aree sottoposte a vincolo storico, ambientale, paesaggistico e idrogeologico, sono sottoposti alla preventiva approvazione delle autorità competenti, in base alla normativa vigente, alla tutela del vincolo stesso e del vigente PRG, fatta salva l'approvazione dell'Amministrazione comunale per quanto di competenza.

Per gli interventi che vadano ad intaccare il sottosuolo, nella zona centrale storica o nelle ulteriori aree che il PRG sottopone a vincolo paleontologico e archeologico, è obbligatoria la presentazione preventiva degli elaborati di progetto alla competente Soprintendenza.

Fasce di rispetto (ex art. 30)

Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto individuate nell'allegato tecnico n. 8 al PRG assumono l'indice di edificabilità delle zone o aree normative in cui ricadono.

Sugli edifici compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, anche con cambio di destinazione d'uso, salvo specifiche norme più restrittive.

Vincolo cimiteriale

Nelle aree soggette a vincolo cimiteriale non è ammessa la costruzione di nuovi edifici entro 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, come definito dalla Tavola n. 1 del PRG "Azzonamento" è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico, attrezzature e chioschi a servizio del cimitero. E' inoltre ivi ammessa l'inumazione di animali d'affezione nel rispetto delle norme igienico-sanitarie ai sensi della normativa regionale vigente. Per gli edifici esistenti, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia e l'ampliamento funzionale fino al 10% della SL esistente.

Per il Cimitero Monumentale e il Cimitero di Sassi, vige una fascia di rispetto con ampiezza ridotta a 100 metri su parte del perimetro, come rispettivamente individuata nella Tavola n. 1 "Azzonamento".

Fasce di rispetto stradali

Le fasce di rispetto stradali sono quelle individuate dal Codice della Strada e relativo regolamento attuativo, con riferimento al perimetro del centro abitato e alla classificazione viaria (gerarchia viaria) contenuta nel Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) nonché quelle riportate nel PRG. E' fatto salvo l'obbligo di arretramento, ove previsto, dalle presenti norme.

Nelle fasce di rispetto stradale, considerata la relativa destinazione urbanistica, sono consentite le seguenti opere:

- a) impianti di distribuzione dei carburanti con relative opere accessorie, parcheggi pubblici e attrezzature al servizio della circolazione;
- b) rampe di accesso alle autorimesse, con un tratto piano di almeno 5 m;
- c) recinzioni a giorno che non ostruiscano la visibilità;
- d) nell'interrato, cabine elettriche e volumi tecnici.

Fasce di rispetto ferroviarie

Nelle fasce di rispetto ferroviarie, ancorché non individuate nel relativo allegato tecnico di PRG n. 8 "Fasce di rispetto e perimetrazione del centro abitato", si applicano le prescrizioni di cui al D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753.

Prescrizioni in materia di Assetto idrogeomorfologico

Le prescrizioni in materia di Assetto idrogeomorfologico sono riportate nell'allegato B alle presenti norme e ai relativi allegati tecnici.

Prescrizioni in materia di Rischio di Incidente Rilevante (RIR)

Le prescrizioni in materia di Rischio di Incidente Rilevante per le "Aree di osservazione" e le "Aree di esclusione" di cui ai relativi allegati tecnici sono riportate nell'allegato D alle presenti norme.

Prescrizioni in materia di classificazione e compatibilità acustica

L'attuazione delle previsioni del PRG è tenuta al rispetto della vigente normativa, di livello nazionale, regionale e comunale (Piano di Classificazione Acustica e relative Norme Tecniche di Attuazione; Regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico), inerente l'inquinamento acustico.

Nelle rimanenti aree o zone di rispetto valgono le vigenti normative di settore.

2.2 Norme di tutela ambientale (ex art. 27)

Le norme del presente articolo si applicano in tutte le zone del territorio comunale.

Modifiche dell'assetto del suolo.

È vietato procedere, senza specifica autorizzazione, a sbancamenti ed a modificazioni dell'assetto del suolo, all'asportazione dello strato di coltura, alla realizzazione di strade o piazzali anche se in semplice massicciata.

Nella zona collinare le recinzioni delle proprietà, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, devono essere realizzate con siepi vive. E' consentito il mantenimento degli esistenti muri di cinta a parete piena, che possono essere oggetto di parziali rifacimenti quando le condizioni statiche del manufatto lo rendano indispensabile.

I terrazzamenti sono, di norma, vietati; sono ammessi eccezionalmente per cause di pubblica utilità ovvero per garantire o ripristinare la pubblica incolumità nei casi riconosciuti dall'Amministrazione.

Nuovi muri di sostegno, quando necessari, sono ammessi in fregio alle sedi stradali, anche di accesso alle autorimesse interrate, con un'altezza massima di 2 metri.

E' consentito inoltre il mantenimento degli esistenti muri di sostegno, anche di maggiore altezza, che possono essere oggetto di rifacimenti parziali quando le condizioni statiche del manufatto lo rendano indispensabile.

Tutela delle alberature e del verde in genere.

Il PRG riconosce e valorizza gli alberi monumentali individuati ai sensi della Legge 10/2013 e rappresentati nell'Allegato Tecnico n. 12 al PRG "Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.lgs n. 42/2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i.". La tutela di detti alberi è demandata ai soggetti individuati dalla Legge 10/13 e alle Circolari Ministeriali relative ai procedimenti amministrativi ai sensi articolo 7 comma 4 della suddetta legge. La Città aggiorna sul sito web l'elenco degli alberi monumentali presenti sul territorio cittadino.

E' vietato utilizzare aree a bosco e a parco per depositi di ogni genere di materiali.

Come previsto dal vigente Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato, in tutti i progetti presentati le alberature d'alto fusto esistenti devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e documentate fotograficamente. I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo cura di non danneggiare fusto, chioma ed apparati radicali.

Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti (esistenti e di progetto) e quindi anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate.

Boschi e foreste

Gli Allegati Tecnici al PRG n. 7 "Boschi e vincolo idrogeologico" e 15 "Beni Paesaggistici" identificano i boschi. Tali boschi hanno valore paesaggistico, ai sensi dell'art. 142, comma 1 lettera g del D.lgs. 42/2004 e funzione protettiva ai sensi della L.R. 4/2009; gli interventi devono essere

finalizzati al loro mantenimento.

La gestione dei boschi collinari comunali è demandata al Piano Forestale Aziendale (PFA) basato sui seguenti obiettivi:

- massimizzazione dei servizi eco-sistemici, ossia dei benefici molteplici forniti dagli ecosistemi;
- miglioramento della fruizione dei boschi collinari.

I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE, ubicati all'interno dei siti facenti parte della Rete Natura 2000, costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle "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 L.R. 4/2009, che disciplina altresì compensazioni e mitigazioni. Gli interventi sono soggetti alla preventiva autorizzazione rilasciata dalle 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 di cui alla L.R. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.

Salvaguardia dei prati-pascolo.

Nell'Allegato Tecnico al PRG n. 17 "Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche" sono indicate le aree a prato-pascolo, per le quali il PRG garantisce la salvaguardia, tramite il riconoscimento di destinazioni d'uso urbanistiche cautelative tenendo conto dell'eventuale esistenza di insediamenti e infrastrutture.

2.3 Consumo di suolo, invarianza idraulica e Bonifiche (ex art. 28)

1. Consumo di suolo

Al fine di ridurre il consumo del suolo a discapito di usi agricoli o naturali, il PRG con riferimento alle definizioni di cui al punto 1.2 delle presenti NTA, classifica il territorio come segue:

- a) Aree a consumo del suolo zero:
 - a1) aree ove è escluso il consumo di suolo reversibile e irreversibile;
 - a2) aree ove è ammesso esclusivamente il consumo di suolo reversibile.
- b) Aree con compensazione obbligatoria: aree ove è consentito realizzare interventi solo previa compensazione ambientale equivalente. La compensazione, quale contropartita al consumo di suolo, può essere effettuata destinando altre porzioni di territorio a finalità di carattere ecologico, ambientale e paesaggistico o secondo altre modalità stabilite dalle vigenti disposizioni comunali compresa la DGC n. mecc. 2019 06078/126 del 10.12.2019 o mediante monetizzazione.
- c) Aree a saldo positivo: aree ove è consentito realizzare interventi solo previa compensazione ambientale incrementata. La compensazione può essere effettuata con la modalità di cui al punto b).

La compensazione del consumo di suolo di cui a punti precedenti, è effettuata secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione comunale con appositi atti.

Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta deve comprendere la classificazione dell'area interessata ai sensi del presente articolo, tenendo conto del tipo di servizio, della destinazione d'uso e in relazione al tipo di intervento previsto.

Le porzioni di territorio ricomprese nella fascia A di PAI e interessate da boschi, come individuati nei relativi allegati tecnici, sono classificate aree a consumo di suolo zero a1) a prescindere dalla destinazione urbanistica.

Nelle zone fluviali "allargate", di cui all'art. 14, gli interventi di trasformazione che comportino aumenti dell'impermeabilizzazione del suolo, sono assoggettati ai criteri e alle modalità stabiliti dall'Amministrazione comunale con appositi atti.

2. Invarianza idraulica

I criteri per verificare l'invarianza e l'attenuazione idraulica, di cui all'art. 1.2 delle presenti NTA, 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.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica 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 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.

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.

3. Bonifiche

a) 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 acclarata 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.

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..

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.

Le opere di bonifica costituiscono condizione preliminare alla realizzazione delle trasformazioni edilizie e urbanistiche e sono a completo onere dei soggetti attuatori della trasformazione.

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.

Le aree sottoposte a procedimento di bonifica sono riportate nell'allegato tecnico n. 9 al PRG "Siti procedimenti di bonifica". I vincoli e le prescrizioni ricadenti su ogni area sono riportati nei provvedimenti relativi ai singoli procedimenti di bonifica. Tale allegato tecnico viene aggiornato secondo tempistiche stabilite a cura degli uffici competenti in materia ambientale.

Sono in ogni caso fatte salve le ulteriori specifiche, norme e regolamenti in materia ai quali si rimanda.

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.

b) 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.

c) Le aree sottoposte a procedimento di bonifica sono riportate nell'allegato tecnico n. 9 al PRG "Siti soggetti a procedimenti di bonifica", aggiornato secondo scadenze prestabilite, comprensivo delle informazioni previste dalla normativa vigente. I vincoli e le prescrizioni ricadenti su ogni area sono riportati nei provvedimenti relativo a ciascun procedimento.

Art. 3 Attuazione del PRG *(ex artt. 6, 7)*

3.1 Attuazione del PRG nelle Aree normative e nelle Zone normative *(ex art. 6)*

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante titolo abilitativo edilizio, permesso di costruire convenzionato (PCC) o attraverso strumento urbanistico esecutivo (SUE), gli ultimi due corredati da convenzione rispettivamente ai sensi degli art. 49 comma IV della LUR e art. 45 della LUR che disciplina gli impegni tra le parti.

In luogo della convenzione è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere o accettare atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dai Proponenti.

Gli strumenti urbanistici esecutivi e gli interventi urbanistici complessi dovranno comprendere indagini di dettaglio sulle condizioni locali della falda freatica con messa in opera di piezometri in siti sempre accessibili e le indagini specifiche di cui alla lettera H) del D.M. 11.03.1988 e di cui al D.M. 17.01.2018.

Gli interventi attuati con Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) o con Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) sono tenuti al rispetto di quanto previsto dal Piano di Classificazione Acustica e relative Norme Tecniche di Attuazione nonché dal Regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.

Gli interventi attuati con Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) o con Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) devono garantire il reperimento della dotazione di servizi ex art. 21 LUR.

Il PRG individua le zone nelle quali è ammesso l'intervento a mezzo di titolo abilitativo edilizio, convenzionato e quelle in cui il titolo abilitativo edilizio è subordinato all'approvazione di SUE.

Ove non individuate dal PRG, le porzioni di territorio da assoggettare a SUE vengono delimitate in sede di programmazione, ai sensi della LUR. Anche se non individuati dal PRG gli interventi superiori a 4.000 mq di SL, qualora non assoggettati a SUE, devono comunque essere attuati con PCC.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto per i quali il PRG e le schede normative precisano i contenuti di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 38 LUR, fatte salve specifiche prescrizioni del PRG, sono subordinati a SUE o PCC tramite il rilascio di titolo abilitativo subordinato alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale rispettivamente ex art. 45 LUR o ex art. 49 comma 4 LUR secondo quanto indicato nelle prescrizioni particolari.

Qualora apposita conferenza di servizi tra gli uffici competenti accerti che le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, gli interventi possono essere attuati attraverso il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 49 LUR.

Laddove le disposizioni normative indicano il tipo di intervento massimo ammesso-va inteso che gli interventi eccedenti sono esclusi. Fa eccezione l'intervento di demolizione, di cui all'art. 1.3 lett. h) delle presenti NTA, il quale è sempre ammesso nel rispetto dei vincoli cui siano eventualmente soggetti edifici e manufatti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso sono sempre consentiti, anche con la permanenza delle attività in atto se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PRG purché legittimamente insediate, fatte salve le specifiche norme relative alle Aree e alle Zone normative. Analoghi tipi di intervento sono consentiti negli edifici ricadenti su aree destinate dal PRG alla viabilità.

Al fine di assicurare la riqualificazione delle aree in cui ricadono gli elementi di criticità rappresentati nell'allegato tecnico n. 18 al PRG "Componenti Percettivo-Identitarie", gli interventi

eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla rimozione o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione.

In tutte le Aree e le Zone Normative, nel sottosuolo, sono ammesse le opere e gli interventi connessi all'attività e all'esercizio della rete di trasporto ferroviario e della metropolitana, le relative stazioni e i collegamenti in soprasuolo, purché non siano compromesse le previsioni di PRG e i progetti di sistemazione dello spazio pubblico.

Per gli interventi in soprasuolo, le stesse attrezzature sono compatibili in tutte le aree a servizi pubblici e nelle aree destinate a viabilità.

In tutte le Aree e le Zone Normative, nel rispetto delle norme regionali, può essere consentito, senza che ciò comporti cambio della destinazione d'uso edilizia, l'uso temporaneo (Temporary use) di immobili o parti di essi, di proprietà pubblica o privata, dismessi in tutto o in parte, sulla base di un progetto di uso temporaneo, da sottoporre all'Assessorato competente per materia in base agli usi previsti, con relativa Convenzione da approvarsi con deliberazione di Giunta Comunale, regolante la durata, le modalità di utilizzo e di gestione anche per usi diversi da quelli previsti dallo strumento urbanistico.

Sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

La predetta Convenzione dovrà disciplinare:

- modalità di uso temporaneo dell'immobile;
- durata dell'uso temporaneo;
- verifica di compatibilità sotto il profilo ambientale, acustico e idrogeologico (anche con riferimento agli allegati B e D alle presenti norme);
- rispetto dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza;
- previsione di eventuali garanzie fideiussorie e di clausole penali in caso di inadempienze.

Per gli immobili di proprietà degli Enti Pubblici la locazione di natura transitoria è sempre ammessa anche con destinazione d'uso diversa da quella prevista dal PRG ai sensi della Legge n. 488 del 28/12/2001 e s.m.i.

Gli interventi inerenti gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. sono assoggettati a preventivo parere della competente Soprintendenza.

Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e privata o di permessi di costruire convenzionati ex art. 49 LUR, devono essere cedute gratuitamente o assoggettate all'uso pubblico, le aree per le urbanizzazioni e per i servizi ai sensi degli artt. 21 e 22 della LUR salvo quanto meglio specificato nelle norme e nelle relative schede degli ambiti di trasformazione (ZT e ZTS).

Le aree per servizi ex art. 21 LUR, anche reperite in struttura, devono essere computate, per ogni singolo intervento, sulla base dei parametri individuati per ciascuna destinazione: residenziale; produttiva; direzionale, turistico-ricettiva e commerciale al dettaglio come definite all'art. 1.4 delle presenti NTA.

Per la destinazione agricola, le aree per servizi ai sensi del DM 1444/68, devono essere computate secondo le modalità riportate all'art. 6 "Zone Agricole Ecologiche" delle presenti NTA.

Per la Zona Centrale Storica e per le Zone storico ambientali I - II - III si assume ai fini di quanto sopra l'indice fondiario convenzionale (I.F.) di 2 mq/mq.

Le strutture e le aree destinate a servizi e a viabilità devono essere cedute gratuitamente, o assoggettate all'uso pubblico, libere da vincoli, condizionamenti ambientali (bonifiche, rifiuti, amianto, ecc.) e in condizioni di sicurezza, nella misura richiesta dalle vigenti disposizioni. In alternativa alla cessione gratuita, è facoltà della Città chiedere l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree a Servizi entro i limiti delle vigenti disposizioni.

L'Amministrazione comunale ha facoltà di non accettare la cessione di aree a servizi sulla base dei seguenti criteri:

- in relazione alla loro estensione, conformazione, localizzazione;
- in relazione ai programmi comunali anche inerenti alla compensazione e riqualificazione ambientale o alle politiche per la mobilità sostenibile.

L'Amministrazione Comunale, in alternativa alla cessione gratuita di aree per servizi, può richiedere o valutare proposte di assoggettamento all'uso pubblico permanente delle stesse, nel rispetto dei limiti normativi.

Qualora l'acquisizione gratuita o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree a servizi ex art. 21 della LUR non risulti possibile o non sia coerente con i criteri sopra richiamati, le Convenzioni e gli atti d'obbligo dei SUE e dei PCC possono prevedere, in alternativa alla cessione o all'assoggettamento parziale o totale delle aree per servizi, la corresponsione di una somma, determinabile anche tramite l'applicazione di tabelle parametriche, secondo i criteri previsti dalle vigenti disposizioni per la determinazione dell'indennità di esproprio con riferimento all'area di intervento e alle sue capacità edificatorie.

La monetizzazione è ammessa nei seguenti casi:

- 1) per gli interventi nelle Aree da Trasformare all'interno della zona centrale storica;
- 2) per gli interventi nelle Zone storico ambientali, consolidate residenziali miste, nelle Zone Agricole Ecologiche e per le cessioni previste relativamente alle zone consolidate per attività produttive;
- 3) per gli interventi nelle aree normative Direzionali "Di" ricomprese nella zona centrale storica ove prescritto all'art. 9 delle presenti NTA;
- 4) per gli interventi previsti nelle zone di trasformazione (Ambiti di Riordino) fino ad un massimo del 80%;
- 5) nelle Zone di Trasformazione (ZT) e nelle Zone da Trasformare per Servizi (ZTS) già attuate con SUE o PCC (art. 49 LUR) o Programmi complessi di cui ai successivi articoli;
- 6) nelle Zone di Trasformazione (ZT), per la quota di servizi per la Città ove prevista nelle Schede Normative fino al 100%;
- 7) nelle Zone di Trasformazione (ZT), ricadenti nel raggio di 500 metri dalle stazioni ferroviarie e metropolitane per la quota eccedente i 18mq/abitante per la destinazione residenziale e per le destinazioni non residenziali fino al 50%. Per le destinazioni non residenziali la monetizzazione è consentita solo per la quota di aree destinate a parcheggio pubblico.

Il fabbisogno di aree per servizi ex art. 21 LUR può essere monetizzato in tutto o in parte al fine di finanziare programmi e politiche di mobilità sostenibile, per gli interventi in prossimità delle stazioni ferroviarie e metropolitane, secondo le specifiche modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione comunale può destinare tale somma all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla loro realizzazione nonché alla realizzazione di interventi di compensazione e riqualificazione ambientale e per la mobilità sostenibile.

Gli interventi di riqualificazione che comportano la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, la sostituzione edilizia, il completamento (ad esclusione degli ampliamenti e delle sopraelevazioni), il nuovo impianto o la ristrutturazione urbanistica devono raggiungere il livello di sostenibilità ambientale indicato dall'Amministrazione con specifici atti, in assenza dei quali i suddetti interventi dovranno essere certificati con livello medio alto di un sistema riconosciuto a livello nazionale o internazionale. Potrà altresì essere definito un livello minimo di sostenibilità ambientale per l'intero ambito di intervento da raggiungere nei casi di SUE o di PCC sulla base di un sistema di valutazione a scala urbana.

Al fine di ridurre il consumo di suolo, gli interventi di cui sopra devono rispettare le seguenti ulteriori disposizioni:

- portare alla compensazione obbligatoria o a saldo positivo di cui all'art. 2.3 punto 1 lett. b) e c);
- garantire il principio di invarianza idraulica.

Nelle Aree e Zone normative, gli interventi di ristrutturazione urbanistica e nuovo impianto, superiori ai 2000 mq di SL, devono riservare almeno una quota pari al 5% della SL residenziale a edilizia residenziale sociale come definita da specifici atti dell'Amministrazione. In ogni caso tale dotazione non potrà essere inferiore alla dimensione dell'unità abitativa minima come definita dalla normativa vigente. Su tale quota la Città può esercitare il diritto di acquisto entro sei mesi dalla stipula della Convenzione Urbanistica.

In alternativa la Città potrà valutare che una quota riservata a edilizia residenziale sociale venga destinata a residenza collettiva o per studenti, a tariffe convenzionate e senza opzione d'acquisto.

Qualora la Città non eserciti tale diritto o lo eserciti in parte, gli interventi di cui sopra dovranno essere accompagnati da una convenzione o da atto unilaterale d'obbligo, da parte dei proprietari che assumono l'impegno, anche per i loro aventi causa, a dare in locazione, in analogia al comma 3 dell'art. 32 L. 457/78, la quota di SL da destinare ad edilizia convenzionata per la quale la Città non ha espresso il diritto di acquisto, a soggetti appartenenti a categorie indicate dalla Città stessa, con modalità da definire con successivi provvedimenti.

La Città si riserva di valutare eventuali proposte di localizzazione delle suddette quantità di SL all'esterno dell'area di intervento. Tale proposta dovrà riguardare alloggi le cui caratteristiche siano conformi a quanto previsto dalle convenzioni di recepimento della normativa in materia di edilizia agevolata - convenzionata, siano essi nuovi o ristrutturati in modo da garantire uno stato conservativo equiparabile al nuovo, con interventi di recupero e adeguamento impiantistico documentabili. In tal caso la proposta dovrà comunque essere approvata dalla Giunta Comunale contestualmente all'approvazione della Convenzione relativa al SUE o al PCC.

In alternativa al reperimento della quota di cui sopra, la Città può valutare la monetizzazione della stessa per la costituzione di un fondo destinato all'Edilizia Residenziale Pubblica.

Il PRG individua le zone di recupero ex art. 27 L.457/78 senza delimitare ambiti da assoggettare a piano di recupero.

Poiché il PRG indica per ciascuna cellula edilizia o area normativa gli interventi ammessi e le modalità attuative non si fa' luogo alle limitazioni di cui al penultimo comma dell'art. 41 bis LUR.

Sugli immobili tutelati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, gli interventi sono assoggettati alle specifiche disposizioni in materia e sono oggetto di specifica autorizzazione preventiva da parte della competente Soprintendenza, i cui contenuti prevalgono sulle presenti norme.

Al fine di ridurre il consumo di suolo, fatta eccezione per le Zone di trasformazione, le Aree e le Zone normative sono classificate ai sensi dell'art. 2.3 punto 1 lettera b) delle presenti NTA come Aree a compensazione obbligatoria.

3.2 Attuazione del PRG nelle Zone di Trasformazione (ZT) e nelle Zone da Trasformare per Servizi (ZTS) localizzate nel tessuto urbano.

Disposizioni di carattere generale per le ZT e le ZTS

La documentazione dei SUE e dei PCC deve comprendere uno “Studio di inserimento paesaggistico” che individui le azioni volte alla tutela ed alla salvaguardia delle componenti identitarie e percettive con idoneo inserimento nel contesto urbano. In particolare dovrà essere dimostrata la coerenza con gli elementi di valore scenico-percettivo e storico-identitario contenuti negli Allegati Tecnici al PRG n. 16 “Componenti Storico-Culturali” e n. 18 “Componenti Percettivo-Identitarie” ed essere messe in evidenza le relazioni sceniche rilevanti verso la collina e le montagne e gli eventuali con visivi, al fine di salvaguardarne e valorizzarne la percezione ambientale e paesaggistica.

Nel caso di trasformazione unitaria di cui alla lett. A) o per parti di cui alla lett. B) e di Permesso di Costruire Convenzionato, devono essere rispettate le seguenti ulteriori disposizioni:

- i progetti devono essere corredati da idonea documentazione atta a dimostrare l’invarianza idraulica;
- gli ambiti di riordino sono considerati Aree a compensazione obbligatoria di cui all’art. 2.3 punto 1 lett. b); gli altri ambiti sono considerati Aree a saldo positivo di cui all’art. 2.3 punto 1 lett. c).

L’attuazione degli ambiti di trasformazione ZT e ZTS deve avvenire nel rispetto di quanto previsto dal Piano di Classificazione Acustica e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione nonché dal Regolamento comunale per la tutela dall’inquinamento acustico adottando, laddove possibile, l’opportuna individuazione di destinazioni e soluzioni plani-volumetriche.

L’attuazione degli ambiti di trasformazione ZT e ZTS è prevista secondo le modalità seguenti:

A) Trasformazione unitaria

1) La trasformazione deve essere attuata mediante Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) di iniziativa pubblica o privata esteso all’intero ambito o a più ambiti qualora le schede ne prescrivano la trasformazione unitaria o ai sensi di quanto sotto specificato.

Al fine di raggiungere il miglior inserimento ambientale degli interventi e l’implementazione e l’ottimizzazione della distribuzione dei servizi, gli Strumenti Urbanistici Esecutivi possono estendersi su più ambiti di trasformazione nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi indicati nelle relative schede normative, fatta salva la possibilità di riequilibrare l’indice di edificabilità per accogliere i diritti edificatori derivanti dagli altri ambiti di trasformazione ricompresi nello stesso SUE.

In alternativa, nei soli casi individuati nelle schede normative è ammessa la trasformazione per sottoambiti.

I SUE devono rispettare le indicazioni, ove presenti, che per una parte degli ambiti sono contenute nelle tavole di azionamento con riguardo a: aree di concentrazione dell’edificato, aree minime per servizi ed aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da cedere gratuitamente alla città o da assoggettare all’uso pubblico.

Le indicazioni planimetriche degli elementi di cui sopra possono essere modificate in sede di SUE senza che ciò costituisca variante al PRG purché siano rispettati i parametri urbanistici e che tali modifiche dimostrino di conseguire una migliore organizzazione dello spazio urbano anche in relazione ad eventuali mutate condizioni od esigenze.

2) Nel caso in cui le schede normative lo prevedano o qualora apposta “conferenza di servizi” tra gli uffici competenti accerti che le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, gli interventi possono essere attuati attraverso il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), ai sensi dell’art. 49 LUR.

B) Trasformazione per Parti

La trasformazione degli ambiti o sottoambiti può essere consentita anche per Parti a condizione che sia approvato, con deliberazione della Giunta Comunale, uno Studio Unitario esteso all'intero Ambito (SUA) o a più ambiti, ovvero per ciascuna parte, autonomamente funzionale, di ambito o sottoambito. Il SUA può essere, proposto dall’Amministrazione Comunale o dai proprietari di immobili che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate.

Le trasformazioni di cui sopra devono essere attuate mediante SUE o PCC secondo le modalità stabilite alla precedente lettera A).

Lo Studio Unitario d’Ambito (SUA) deve definire:

- a) perimetrazione delle parti di ambito/sottoambito nel rispetto della configurazione dell'insieme;
- b) aree di concentrazione dell'edificato;
- c) parametri urbanistico-edilizi fondamentali necessari per valutare il disegno e la conformazione urbana proposta;
- d) aree da destinare a viabilità e servizi pubblici;
- e) verifica di compatibilità con la zonizzazione acustica.

Costituisce parte integrante del SUA una “convenzione-quadro” che individui i criteri generali cui attenersi nell'attuazione degli interventi per parti. Tale convenzione, aggiornabile contestualmente alla presentazione dei SUE o dei PCC, deve assicurare la fattibilità degli interventi successivi, delle opere pubbliche e la cessione di aree ove già individuate, al fine di garantire la funzionalità degli insediamenti secondo la progressiva attuazione e la complessiva trasformazione dell'ambito.

La dotazione dei servizi deve essere reperita all'interno di ciascuna Parte oppure entro l'Ambito o Sottoambito, regolata dalla convenzione quadro e attuata contestualmente alla trasformazione.

L’Amministrazione Comunale, ricorrendone le condizioni, potrà procedere, per assicurare la completa trasformazione dell'ambito, all'applicazione di quanto disposto all’art. 46 della LUR “Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Esproprio ed utilizzazione degli immobili espropriati”.

C) Interventi in ambiti di riordino

Negli ambiti di riordino, nei quali deve essere comunque mantenuta almeno il 50% della SL esistente, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 1.3 delle presenti norme da attuarsi anche attraverso il rilascio di titoli abilitativi per singoli lotti fondiari, nel rispetto del mix funzionale, purché le proposte progettuali siano inquadrare in uno Studio Unitario d’Ambito di Riordino come richiamato nelle singole schede normative.

Negli ambiti di riordino, per gli interventi di cui alle lett. e), f), g), i) dell’art. 1.3 dovrà essere garantito il rispetto degli standard urbanistici ai sensi di quanto disposto dall’art. 21 della LUR.

Le aree per servizi, in caso di dimostrata impossibilità del loro idoneo reperimento nell'ambito di intervento, in alternativa alla cessione gratuita o all’assoggettamento all’uso pubblico, possono essere monetizzate fino ad un massimo dell’80 % in base ai criteri previsti dalle vigenti norme.

Nei casi in cui sia previsto il reperimento di aree per servizi da cedere o da assoggettare all'uso

pubblico, lo Studio Unitario di Riordino e la relativa Convenzione Quadro dovranno altresì individuare la quantità e la localizzazione delle aree stesse, ovvero la loro monetizzazione.

Lo Studio Unitario d'Ambito oltre ai contenuti di cui alla lettera B) del presente articolo, dovrà dimostrare che gli interventi previsti, seppur realizzati per singoli lotti fondiari, non pregiudicano la possibilità attuativa degli interventi da realizzarsi anche in tempi diversi, sulla restante parte dell'ambito. Lo Studio, da approvarsi con deliberazione dell'Amministrazione Comunale, può essere proposto dal Comune o dai proprietari di immobili inclusi negli ambiti stessi, che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate.

Qualora la natura degli interventi richieda la necessità di convenzioni attuative, le trasformazioni conseguenti allo Studio Unitario d'Ambito saranno regolate con le modalità previste alla seguente lettera E).

D) Attuazione anticipata: viabilità e opere pubbliche

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere alla realizzazione di viabilità e opere pubbliche anche prima della approvazione delle trasformazioni, attraverso le modalità di esproprio purché previsti nell'azzonamento di PRG o in uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica

In alternativa all'esproprio i proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione di viabilità e opere pubbliche, possono conservare la relativa quota di utilizzazioni edificatorie, da utilizzare in sede di trasformazione degli ambiti.

Gli Enti istituzionalmente competenti possono realizzare opere pubbliche su aree già di proprietà pubblica anche prima dell'approvazione dei piani attuativi purché tali interventi siano compatibili con le prescrizioni contenute nelle tavole di PRG e nelle schede normative.

E) Convenzioni attuative

Le convenzioni attuative relative ai SUE o da stipulare ex art. 49 comma 4 della LUR disciplinano gli impegni delle parti, tra cui:

- la cessione gratuita alla Città delle aree destinate a viabilità e a servizi nel relativo ambito/sottoambito o a loro parti o assoggettamento ad uso pubblico delle stesse, nel rispetto dei limiti stabiliti all'art. 21 comma 1 punto 1 LUR e fatte salve le possibilità di monetizzazione di cui all'art. 3.1 delle presenti norme;
- la cessione gratuita alla Città delle aree a Parco Urbano nei casi in cui sia consentito l'utilizzo della capacità edificatoria degli stessi;
- il trasferimento della SL demolita in tessuti ad alta densità della zona centrale storica alle condizioni del titolo III: "Zone normative di trasformazione urbanistica";
- il trasferimento della SL derivante dalla trasformazione unitaria di più ambiti di trasformazione alle condizioni del sopra citato titolo III e del presente titolo;
- l'individuazione delle opere di urbanizzazione da realizzare e/o il versamento degli oneri di urbanizzazione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale accettare la sottoscrizione degli impegni tramite atti unilaterali d'obbligo da parte dei proponenti in sostituzione della convenzione.

Titolo II Tessuto consolidato, Zone normative e Aree Normative

Zone normative: classificazione *(ex art. 9)*

Il territorio comunale è suddiviso in zone normative, distintamente individuate nella cartografia del Piano Regolatore Generale (PRG).

Le zone normative, in relazione alle caratteristiche morfologiche, dell'impianto urbano e del tessuto edilizio, forniscono i parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi.

Nel tessuto consolidato si articolano in:

- 1) Zone consolidate residenziali miste
- 2) Zone consolidate collinari
- 3) Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte piana)
- 4) Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte collinare)
- 5) Zone agricole ecologiche
- 6) Zona centrale storica
- 7) Zone storico ambientali
- 8) Zone consolidate per attività produttive

Sulle tavole di azionamento sono riportati gli indici di edificabilità fondiaria delle zone consolidate residenziali miste e delle zone consolidate collinari. Per tali zone valgono le ulteriori prescrizioni delle aree normative, ove presenti, e delle tavole normative riferite a ciascuna zona di appartenenza.

In tutte le zone e aree normative, previa di compatibilità sotto il profilo acustico, ambientale sono ammesse le attività di servizio pubblico e privato di cui all'art. 1.4 punto 7 nel rispetto dei relativi parametri urbanistici ed edilizi.

Per gli edifici di particolare interesse storico e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico valgono le norme di tutela ed i tipi di intervento particolari riportati all'art. 15 e descritti nell'allegato A.

Le Zone e le Aree normative con prescrizioni particolari sono inserite nell'Appendice 3 delle presenti Norme.

Art. 4 Zone consolidate miste e collinari (ex artt. 12, 16)

4.1 Zone consolidate residenziali miste (ex art. 12)

Il PRG definisce “zone consolidate” l'insieme delle aree edificate nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi. Le zone consolidate residenziali miste sono individuate nelle tavole di PRG.

Nella parte piana gli indici di densità fondiaria sono pari a 2 mq/mq; 1,35 mq/mq; 1 mq/mq; 0,6 mq/mq; 0,4 mq/mq.

Nelle aree normative Re2, MiP, Di, Sp gli indici pari a 1,35 mq/mq, 1 mq/mq, 0,6 mq/mq, 0,4 mq/mq sono rispettivamente elevabili a 1,45 mq/mq, 1,10 mq/mq, 0,65 mq/mq, 0,45 mq/mq per la realizzazione della SL generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali e collinari (vedi art. 13) e di quella derivante dai tessuti ad alta densità edilizia della Zona Centrale Storica (art. 7.1); in tal caso gli interventi sono subordinati a SUE o titolo abilitativo convenzionato. Fatta eccezione per l'indice di edificabilità fondiario, la relativa SL assume i parametri urbanistico-edilizi della zona normativa di atterraggio.

I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono riportati nelle tavole normative.

Salvo quanto diversamente indicato nella tavola di azzonamento, i fili stradali generati dall'apertura di nuove strade, sia pubbliche che private, all'interno di aree normative, costituiscono a tutti gli effetti filo edilizio di fabbricazione obbligatorio.

Il PRG si attua ordinariamente attraverso titoli abilitativi. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto e sostituzione che richiedono la creazione di nuove opere di urbanizzazione o 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 LUR con le modalità di cui all'art. 3 delle presenti norme.

Le zone urbane consolidate sono classificate di categoria B secondo il D.M. 1444/68, di completamento ai sensi dell'art.13 comma 3 lettera f) della LUR e di recupero ai sensi della legge 457/78.

Al fine di ridurre il consumo di suolo, le zone consolidate residenziali miste sono classificate ai sensi dell'art. 2.3 punto 1 lettera b) come Aree a compensazione obbligatoria.

4.2 Zone consolidate collinari (ex art. 16)

Il PRG definisce “zone consolidate collinari” le parti di territorio già parzialmente edificate che si confermano nelle caratteristiche tipologiche di impianto, nel rispetto del contesto ambientale circostante.

Le zone consolidate collinari sono individuate nelle tavole di PRG e denominate Re4/1 – Re4/2 – Re4/3.

Gli indici di densità fondiaria sono pari a 0,07 mq/mq (zona Re4/1), 0,20 mq/mq (zona Re4/2) e 0,60 mq/mq (zona Re4/3).

I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono riportati nelle tavole normative.

I fili stradali generati dall'apertura di nuove strade, sia pubbliche che private, costituiscono a tutti gli effetti linee di riferimento per il calcolo dell'arretramento dell'edificazione.

Tutti gli interventi che comportano modifiche dell'assetto del suolo seguono le prescrizioni degli

artt. 2 e 14 delle presenti norme e dell'allegato B.

Le zone consolidate collinari sono così classificate: le zone Re4/3 di categoria B secondo il D.M. 1444/68 e di completamento ai sensi dell'art.13, comma 3, lettera f) della LUR; le zone Re4/1 ed Re4/2 di categoria C secondo il D.M. 1444/68.

Al fine di ridurre il consumo di suolo, le zone consolidate collinari sono classificate ai sensi dell'art. 2.3 punto 1 lettera b) come Aree a compensazione obbligatoria.

Il PRG si attua attraverso titoli abilitativi.

Art. 5 Zone a Verde privato con preesistenze edilizie - parte piana e collinare (*ex artt. 13, 17*)

5.1 Zone a Verde privato con preesistenze edilizie - parte piana (*ex art. 13*)

Il PRG classifica zone a verde privato con preesistenze edilizie, l'insieme delle aree caratterizzate da edifici circondati da verde ed inseriti prevalentemente nelle zone consolidate residenziali miste. I caratteri naturalistici richiedono interventi mirati alla manutenzione dell'ambiente e dei manufatti esistenti.

La destinazione è residenziale ed è ricondotta a quella delle area normativa Re1* della quale assume i parametri edilizi ad eccezione di quelle contraddistinte da specifiche lettere.

Al PRG terreno degli edifici sono consentite le attività per la custodia diurna di animali d'affezione.

L'indice di edificabilità fondiaria massimo è di 0,001 mq SL/mq SF, utilizzabile per l'ampliamento degli edifici esistenti.

Sono ammessi interventi fino al completamento nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima: 12 metri nel rispetto del R.E.;
- distanza da confini privati: ≥ 6 metri;
- indice di copertura: 1/3 del lotto;
- distanza tra fabbricati: ≥ 12 metri;
- almeno il 50% del lotto deve essere sistemato a verde.

Tutti gli interventi devono salvaguardare l'impianto arboreo preesistente.

I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo.

Le zone a verde privato con preesistenze edilizie sono classificate di categoria B secondo il D.M. n. 1444/68, ad eccezione del Castello del Drosso, della Saffarona e dell'Abbadia di Stura (cfr. Appendice 3) che sono classificati di tipo A.

Il PRG si attua attraverso titolo abilitativo senza obbligo di convenzionamento, fatta eccezione per quanto stabilito nella scheda normativa del complesso del Castello del Drosso e per gli interventi finalizzati al nuovo uso delle strutture dei complessi della Saffarona e dell'Abbadia di Stura per fini ricettivi, per attività sportive e per lo spettacolo, che sono subordinati alla redazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero complesso edificato e alle aree di pertinenza.

Al fine di ridurre il consumo di suolo, le zone a Verde privato con preesistenze edilizie sono classificate ai sensi dell'art. 2.3 punto 1 lettera b) come Aree a compensazione obbligatoria.

5.2 Zone a verde privato con preesistenze edilizie - parte collinare (*ex art. 17*)

Il PRG classifica zone a verde privato con preesistenze edilizie l'insieme delle aree caratterizzate da rilevante presenza di verde e alberature e da limitata edificazione.

I caratteri naturalistici dei luoghi richiedono interventi mirati alla riqualificazione dell'ambiente e dei manufatti esistenti.

La destinazione d'uso è residenziale, salvo diverse indicazioni contraddistinte in cartografia da

specifiche lettere.

Sono consentite, unicamente nell'ambito di fabbricati esistenti, le pensioni e le attività per la custodia diurna di animali d'affezione.

L'indice di edificabilità fondiario massimo è di 0,001 mq/mq.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamenti a saturazione dell'indice.

E' consentito il trasferimento delle capacità edificatorie derivanti dalle aree a verde privato non edificate dei fondi contigui per l'ampliamento dei fabbricati esistenti in misura non superiore a 150 mq.

L'utilizzo di tale capacità edificatoria deve risultare da specifico atto di asservimento, registrato e trascritto, in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriore utilizzazione edificatoria.

Per questi interventi devono essere rispettati i parametri edilizi relativi alle aree normative Re4/1.

Sono ammesse costruzioni nel sottosuolo per locali tecnici e per autorimesse pertinenziali fino all'assolvimento delle quantità minime di legge.

Gli interventi devono essere particolarmente attenti a non alterare l'ambiente circostante e deve essere salvaguardato l'impianto arboreo preesistente.

Al fine di tutelare l'attività delle aziende agricole esistenti sono ammessi ampliamenti di attrezzature per l'esercizio dell'attività agricola non costituenti SL, ai soli soggetti di cui al comma 4 dell'art. 25 della LUR e s.m.i..

Le zone a verde privato con preesistenze edilizie sono classificate di categoria C secondo il D.M. n. 1444/1968.

Il PRG si attua attraverso titoli abilitativi.

Al fine di ridurre il consumo di suolo, le zone a Verde privato con preesistenze edilizie sono classificate ai sensi dell'art. 2.3 punto 1 lettera b) come Aree a compensazione obbligatoria.

Art. 6 Zone Agricole Ecologiche (ZAE) – parte piana e collinare *(ex art. 18)*

Il PRG classifica Zone Agricole Ecologiche (ZAE) l'insieme delle aree coltivate o boscate con limitata edificazione rurale, anche utilizzate per l'esercizio dell'attività agricola integrate con il sistema dei parchi urbani e comprensoriali.

La tutela e la valorizzazione dei caratteri naturalistici dei luoghi e del patrimonio boschivo esistente richiedono interventi mirati alla riqualificazione dell'ambiente e dei manufatti esistenti. I boschi, individuati nell'allegato tecnico al PRG n. 7 "Boschi e vincolo idrogeologico", sono inedificabili ai sensi dell'art.13, comma 7, punti a) e b) della LUR.

Le ZAE sono suddivise tra "parte piana" e "parte collinare" sulla base della classificazione geologica di cui all'allegato tecnico n. 3 al PRG "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".

Le ZAE sono classificate di categoria E secondo il D.M. 1444/68.

La destinazione d'uso è agricola (art. 1.4 punto 8).

6.1 Zone Agricole Ecologiche - parte piana

Sono ammesse le residenze al servizio dell'azienda agricola, le relative attrezzature (art. 1.2 "Attrezzature agricole") connesse allo svolgimento dell'attività agricola e le attività agrituristiche.

Sono consentite le pensioni e le attività per la custodia diurna di animali d'affezione (art. 1.2 "Attività e strutture per la custodia degli animali d'affezione").

Gli interventi dovranno prioritariamente prevedere il recupero degli edifici esistenti, coerentemente con i caratteri tradizionali propri del contesto culturale e paesaggistico. Sono ammessi una tantum modesti ampliamenti necessari all'adeguamento degli impianti igienico sanitari e al miglioramento funzionale degli edifici non eccedenti il 20% della SL residenziale esistente.

Gli interventi edilizi e di gestione dell'attività agricola, dovranno prevedere il ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.) secondo le modalità indicate da specifici atti dell'Amministrazione.

L'indice di edificabilità territoriale è di 0,05 mq SL/mq ST ad eccezione delle aree ricomprese all'interno delle fasce fluviali A e B del PRG per l'Assetto Idrologico (PAI), individuate nello specifico allegato tecnico n. 5 al PRG "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", che hanno indice 0,01 mq SL/mq ST. Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di nuova viabilità all'interno delle Zone Agricole Ecologiche, la stessa assume il medesimo indice.

La SL destinata a residenza al servizio dell'azienda agricola si calcola secondo le modalità previste al comma 12 dell'art. 25 della LUR e comunque nel rispetto di quanto previsto all'art. 7 del D.M. 1444/68 per le zone E.

Possono avvalersi dei titoli abilitativi edilizi per l'edificazione delle residenze rurali i soggetti di cui al comma 3, lett. a) b) e c) dell'art. 25 della LUR.

All'interno di tali zone è consentito il trasferimento della relativa capacità edificatoria, compresa quella derivante dalle zone agricole di collina. L'utilizzo di tale capacità edificatoria dovrà risultare da specifico atto di asservimento, registrato e trascritto, in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriore utilizzazione edificatoria.

In ogni caso la residenza al servizio dell'azienda agricola non deve superare nel complesso 500 mq di SL.

Possono avvalersi dei titoli abilitativi edilizi per l'edificazione delle attrezzature agricole i soggetti di cui al comma 3, lett. a) b) e c) dell'art. 25 della LUR, nel rispetto dell'indice sopra riportato, fatte salve le condizioni di inedificabilità dei suoli.

Per verificare le effettive esigenze dell'azienda e il corretto inserimento ambientale, il rilascio dei titoli abilitativi relativi alla residenza rurale e alle attrezzature agricole (art. 1.2 "Attrezzature agricole" lettera b), è subordinato alla presentazione:

- di uno specifico programma di sviluppo aziendale da sottoporre alla Commissione Consultiva Comunale Agricoltura e Foreste che dimostri le reali necessità e determini quantità e modalità di attuazione degli interventi;
- di un contestuale atto di impegno unilaterale che preveda il mantenimento della destinazione degli immobili a servizio dell'attività agricola e garantisca la fruibilità pubblica dei sentieri poderali e la manutenzione degli stessi.

In ogni caso il programma di sviluppo aziendale dovrà dimostrare di limitare il consumo di suolo mediante la creazione di centri aziendali, intesi come nuclei insediativi unitari di servizio alle aziende agricole, evitando costruzioni isolate, limitando la creazione di superfici impermeabili ed escludendo la realizzazione di nuovi volumi finalizzati alle coltivazioni senza suolo o fuori suolo. Lo stesso programma dovrà prevedere puntuali prescrizioni per disciplinare tempi di attuazione degli interventi e modalità di utilizzo degli immobili.

Sono esclusi gli impianti per allevamenti zootecnici intensivi come definiti dalla D.G.R. 12-5250 del 11 febbraio 2002 e s.m.i. e quelli assoggettati alle procedure di Valutazione Impatto Ambientale (VIA) ai sensi della normativa vigente.

La distanza tra i ricoveri animali e le abitazioni rurali costituenti l'azienda agricola, compresa l'abitazione del proprietario o conduttore del fondo, deve essere superiore a 20 m, fatte salve maggiori distanze prescritte dalle norme vigenti in materia. Tale distanza è aumentata a 50 m nel caso di abitazioni rurali non facenti parte dell'azienda agricola e a 250 m dalle aree del tessuto urbano residenziale.

I parametri urbanistici ed edilizi di trasformazione sono i seguenti:

- indice di copertura max: 1/3 del lotto asservito;
- altezza dei fabbricati max: 7,50 metri;
- distanza dai confini privati: ≥ 6 metri.

Per gli interventi residenziali dovrà essere garantito il rispetto degli standard urbanistici nella misura prevista dal D.M. 1444/68. Per gli interventi relativi alle attrezzature agricole lo standard viene equiparato a quello richiesto per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 21 comma 1, numero 2 LUR.

Per gli interventi di cui all'art. 1.3 "Tipi di intervento" lett. d3), f) e i) gli standard urbanistici si intendono riferiti ad una Superficie Fondiaria convenzionalmente corrispondente alla SL di nuova realizzazione.

E' consentito il mutamento della destinazione d'uso nei casi previsti dall'art. 25 comma 10 della LUR.

I parcheggi possono essere realizzati a raso o nel sottosuolo.

Al fine di ridurre il consumo di suolo, le zone agricole ecologiche di pianura sono classificate ai sensi dell'art. 2.3 punto 1 lettera b) come Aree a compensazione obbligatoria, secondo quanto stabilito con appositi atti dell'Amministrazione.

6.2. Zone Agricole Ecologiche - parte collinare

Negli immobili esistenti sono ammesse le residenze al servizio dell'azienda agricola, le relative attrezzature connesse allo svolgimento dell'attività (art. 1.2 "Attrezzature agricole") e le attività agrituristiche.

Negli stessi immobili sono altresì consentite le pensioni e le attività per la custodia diurna di animali d'affezione e le eventuali relative strutture esterne agli immobili purché non costituenti SL (art. 1.2 "Attività e strutture per la custodia degli animali d'affezione").

Gli interventi dovranno prioritariamente prevedere il recupero degli edifici esistenti, coerentemente con i caratteri tradizionali propri del contesto culturale e paesaggistico. Sono ammessi una tantum modesti ampliamenti necessari all'adeguamento degli impianti igienico sanitari e al miglioramento funzionale degli edifici non eccedenti il 20% della SL residenziale esistente.

Sono vietate le nuove edificazioni e qualsiasi intervento di trasformazione che alteri i caratteri e gli equilibri naturali del suolo; è consentita l'attività agricola di tipo non intensivo.

L'indice di edificabilità territoriale massimo è di 0,001 mq SL/mq ST.

Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di nuova viabilità, la stessa assume il medesimo indice.

All'interno di tali zone è consentito il trasferimento della capacità edificatoria, purché non comporti consumo di suolo; è altresì consentito il trasferimento di tale capacità nelle zone agricole ecologiche di pianura, assumendone i relativi parametri urbanistico edilizi, con esclusione dell'indice di edificabilità territoriale e fondiario di cui all'art. 1.2 delle presenti norme.

L'utilizzo di tale capacità edificatoria dovrà risultare da specifico atto di asservimento, registrato e trascritto, in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriore utilizzazione edificatoria.

Sugli immobili esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza cambio della destinazione agricola, fatte salve le limitazioni di cui all'allegato B delle NUEA, per i soggetti di cui al comma 3, lett. a), b) e c) dell'art. 25 della LUR.

E' inoltre ammesso il recupero dei manufatti edilizi esistenti purché delimitati da tamponamenti e individuati a catasto terreni o fabbricati, utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie alla residenza rurale, mediante utilizzo della capacità edificatoria derivante anche dai lotti non contigui purché ricadenti nella medesima zona agricola di collina.

In ogni caso, negli edifici esistenti, la residenza al servizio dell'azienda agricola non deve superare nel complesso 500 mq di SL.

Per verificare le effettive esigenze dell'azienda e il corretto inserimento ambientale, il rilascio dei titoli abilitativi relativi alla residenza rurale e agli interventi di cui all'art. 1.2 "Attrezzature agricole" lettera b), è subordinato alla presentazione:

- di uno specifico programma di sviluppo aziendale da sottoporre alla Commissione Consultiva Comunale Agricoltura e Foreste che dimostri le reali necessità e determini quantità e modalità di attuazione degli interventi;
- di contestuale atto di impegno unilaterale che preveda il mantenimento della destinazione degli immobili a servizio dell'attività agricola e garantisca la fruibilità pubblica dei sentieri poderali.

Il programma di sviluppo aziendale dovrà prevedere puntuali prescrizioni per disciplinare tempi di attuazione degli interventi e modalità di utilizzo degli immobili.

Sono esclusi gli impianti per allevamenti zootecnici intensivi come definiti dalla D.G.R. 12-5250 del 11 febbraio 2002 e s.m.i. e quelli assoggettati alle procedure di Valutazione Impatto Ambientale (VIA) ai sensi della normativa vigente.

Art. 6 Zone Agricole Ecologiche – parte piana e collinare

E' consentito il mutamento della destinazione d'uso nei casi previsti dall'art. 25 comma 10 della LUR.

Al fine di ridurre il consumo di suolo, le ZAE di collina sono classificate ai sensi dell'art. 2.3 punto 1 lettera a2) come Aree a consumo di suolo zero.

Art. 7 Zona Centrale Storica (ZCS) e Zone Storico Ambientali (ZSA) (*ex artt. 10, 11*)

7.1 Zona Centrale Storica (*ex art. 10*)

Il PRG definisce “zona centrale storica” la parte di città delimitata da: corso Regina Margherita, piazza della Repubblica, corso San Maurizio, Lungo Po Cadorna, Lungo Po Diaz, corso Cairoli, corso Vittorio Emanuele, 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.

All'interno di tale zona 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.

La zona centrale storica individuata dal PRG viene classificata come “insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o paesaggistico” ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 della LUR; tale zona è classificata di cat. A secondo il D.M. n.1444/68 e di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e seguenti della Legge 457/78.

Al fine di ridurre il consumo di suolo, la Zona Centrale Storica è classificata ai sensi dell'art. 2.3 punto 1 lettera b) come Aree a compensazione obbligatoria.

Al piano terreno degli edifici prospettanti sugli Assi commerciali da tutelare secondo lo specifico allegato “Individuazione degli assi commerciali da tutelare”, indipendentemente dall'area normativa dell'intero edificio, sono ammesse esclusivamente le attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e attività artigianali di prossimità.

A. Individuazione dei gruppi di edifici

Nelle tavole di PRG in scala 1:1000 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 riplasmazioni 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.

Inoltre le tavole di PRG di maggior dettaglio individuano nei gruppi di edifici sopradescritti condizioni particolari relative alla qualità delle presenze storiche, suddivise in:

- 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.

B. Individuazione delle parti degli edifici

Gli edifici della zona centrale storica sono disciplinati in relazione alle seguenti parti, a cui fanno riferimento i tipi di intervento ammessi:

Esterno degli edifici su spazi pubblici, che comprende gli eventuali portici, le fronti con i relativi risvolti e raccordi, le coperture, prospettanti su spazio pubblico o in continuità visiva con esso.

Sistema distributivo, che comprende gli ambienti di ingresso e di distribuzione principale orizzontale e gli ambienti di distribuzione verticale.

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.

Interno dei corpi di fabbrica, che comprende gli ambienti delimitati dalle fronti interne ed esterne degli edifici e dalla copertura ad esclusione degli ambienti che costituiscono il sistema distributivo principale.

C. Descrizione delle qualità relative alle parti degli edifici

Ciascuna parte dell'edificio è contraddistinta da specifiche qualità di valore architettonico e urbano, in base alle quali vengono differenziati i tipi di intervento ammessi.

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, verdi privati ed esterni degli edifici verso tali spazi:

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

Qualità relative all'interno dei corpi di fabbrica:

- a) Interni di edifici vincolati ai sensi del D. Lgs n. 42/2004; interni di edifici individuati dal PRG come di gran prestigio appartenenti al gruppo 1.
- b) Altri interni.

D. Tipi di intervento

All'interno della zona urbana centrale storica, gli interventi ammessi sugli edifici sono indicati nella "Tabella dei tipi di intervento". Essi devono essere attuati secondo le definizioni dell'allegato A riferite alle 4 parti in cui sono stati contraddistinti gli edifici e alle relative qualità riconosciute.

Tabella dei tipi di intervento – Art. 7

Parti degli edifici	Esterno degli edifici su spazi pubblici			Sistema distributivo				Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi			Interno dei corpi di fabbrica	
	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
 - RIS: Risanamento conservativo
 - RIE: Ristrutturazione edilizia

Secondo le definizioni contenute nell'allegato A punti 3 - 4 - 5

La manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre ammessa secondo le definizioni contenute nell'allegato A.

Per gli edifici o le parti soggette a restauro conservativo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria devono rispettare le prescrizioni dell'allegato A.

L'utilizzo delle superfici dei piani interrati o parzialmente interrati, esistenti e legittimamente insediate al 24.5.1995, è considerata, al solo fine della qualificazione dell'intervento ai sensi dell'allegato A, intervento di restauro conservativo anche qualora comporti incremento della SL.

Nei sottotetti è ammessa la realizzazione di locali destinati ad uso residenziale. Il conseguente incremento di SL dovuto all'utilizzo a fini residenziali di orizzontamenti già esistenti è in questi casi sempre ammesso e si configura come intervento di restauro e risanamento conservativo. L'incremento di SL nei locali sottotetto conseguente alla realizzazione di nuovi orizzontamenti si configura come un intervento di ristrutturazione edilizia.

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

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 delle 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 riplasmazione e ricostruzioni, 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 dall'eliminazione o riplasmazione 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.

Per i gruppi di edifici n. 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 sopra descritte e nell'Allegato A.

Gli interventi che prevedano l'eliminazione o la riplasmazione 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.

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 delle parti demolite è ammesso entro i limiti dei 2/3 della quantità di SL esistente e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni sopra riportate e nell'Allegato A.

In alternativa, la ricostruzione della SL demolita può essere realizzata nelle Zone di trasformazione, individuate prima della demolizione con le modalità ivi prescritte, laddove è consentito l'innalzamento dell'indice di edificabilità da 0,7 a 0,8 mq SL/mq ST e con convenzione attuativa.

La SL demolita può altresì essere realizzata nelle aree normative Re2, Mip, Di, Sp i cui indici pari a 1,35 mq/mq, 1 mq/mq, 0,6 mq/mq, 0,4 mq/mq sono rispettivamente elevabili a 1,45 mq/mq, 1,10 mq/mq, 0,65 mq/mq, 0,45 mq/mq; in tal caso gli interventi sono subordinati a SUE o titolo abilitativo convenzionato. Fatta eccezione per l'indice di edificabilità fondiario, la relativa SL assume i parametri urbanistico-edilizi della zona normativa di atterraggio.

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 sopra descritte 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.

Per gli edifici del periodo tra le due guerre (gruppo 5) e gli edifici recenti (gruppo 6), 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, 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.

Negli edifici in cui interventi successivi e impropri abbiano compromesso i caratteri storico architettonici, le prescrizioni relative ai tipi 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.

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.

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.

Eventuali interventi in aggiunta a quelli indicati nella Tabella dei Tipi di Intervento per il relativo gruppo di edifici (esclusi quelli del gruppo 1) possono essere ammessi con variante parziale al Piano Regolatore ai sensi dell'art.17, comma 5 della LUR.

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 parziale al Piano Regolatore ai sensi dell'art.17, comma 5 della LUR.

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 rettifica avviene con provvedimento di variazione al Piano Regolatore ai sensi dell'art.17, comma 12 della LUR, a condizione che sia evidente e univoco il rimedio.

Nel caso in cui venga dimostrata, attraverso idonea documentazione, la condizione di oggettivo degrado di un edificio che ne pregiudichi il recupero, con provvedimento di variazione al Piano Regolatore ai sensi dell'art.17, comma 12 della LUR, potranno essere attribuiti interventi diversi da quelli previsti, nel rispetto della SL esistente.

Nei casi richiamati dovrà essere richiesto il parere consultivo della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino.

Nella Zona Centrale Storica gli interventi aggiuntivi previsti ai sensi della Legge Regionale n. 16/2018 sono applicabili esclusivamente agli edifici recenti (gruppo 6) ove non sono presenti specifiche qualità di valore architettonico e urbano.

Sugli edifici sottoposti alle norme del presente articolo e oggetto di decreto di vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, sono ammessi interventi aggiuntivi, ove assentiti dalla competente Soprintendenza. Per interventi oltre la ristrutturazione edilizia dell'Allegato A, la Città provvede ad adeguare il PRG con variante urbanistica ai sensi dell'art. 17 comma 5 della LUR.

E. Aree da trasformare

Sono le aree per le quali il PRG prevede interventi di riqualificazione dell'ambiente storico attraverso la demolizione di edifici, la costruzione di nuovi edifici, la riplasmazione e il riuso degli edifici esistenti.

I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi e le destinazioni d'uso sono descritti nelle schede del fascicolo II.

Tali interventi sono definiti di completamento ai sensi dell'art.13, terzo comma, lettera f) della LUR.

F. Modalità attuative

Nella zona centrale storica gli interventi si attuano attraverso titoli abilitativi edilizi, secondo le leggi vigenti, in relazione ai tipi di intervento previsti e descritti all'allegato A.

Per gli interventi nelle aree da trasformare descritti nelle schede allegate n. 5, 12, 18, 20, 22, 25, 31, 32, 34, 39, 40, 41 che richiedono comunque la creazione di nuove opere di urbanizzazione od 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 LUR - che disciplini la cessione gratuita alla città delle aree destinate a servizi, limitatamente alla SL eccedente quella ammessa da 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 come previsto dalle presenti norme.

Gli interventi previsti su tutte le aree da trasformare devono essere sottoposti al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.

Gli edifici di gran prestigio (gruppo 1) sono classificati dal PRG di interesse storico artistico e paesaggistico ai sensi dell'art. 24 della LUR.

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 paesaggistico ai sensi dell'art. 24 della LUR.

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 ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare i legami d'insieme e il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico architettonici dell'ambiente.

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.

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 all'interno di un ambito storico.

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.

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 per ogni tipo di intervento.

7.2 Zone Storico Ambientali

Il PRG definisce "Zone storico-ambientali" le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e spazi che qualificano il tessuto urbano.

Le zone storico ambientali sono individuate nelle tavole di PRG e contraddistinte da numeri romani da 1 a 30.

I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli delle zone normative in cui ricadono e sono riportati nelle relative tavole normative 1 e 2 con le ulteriori prescrizioni relative agli ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico.

Nelle zone storico ambientali sono individuati nelle tavole di PRG gli edifici di particolare interesse storico (campitura nera) e gli edifici caratterizzanti il tessuto storico (tratto nero continuo), per i quali vigono le norme di tutela ed i tipi di intervento particolari riportati nelle presenti norme e descritti nell'allegato A.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica non sono consentiti nelle zone storico ambientali I - II - III e nelle zone Re5.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ove consentiti, sono soggetti a strumento urbanistico esecutivo.

Gli interventi di nuovo impianto e di sostituzione che richiedono comunque 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 LUR, con le modalità attuative di cui alle presenti norme.

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.

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.

Le Zone storico ambientali sono classificate di categoria B secondo il D.M. 1444/68 di recupero ai sensi della legge 457/78 e di completamento ai sensi dell'art.13 terzo comma lettera f) della LUR e costituiscono ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico.

Gli interventi devono rispettare il contenuto dei progetti di riqualificazione dello spazio pubblico, se già predisposti dall'Amministrazione.

Qualora tali progetti non siano ancora stati predisposti, gli interventi di sostituzione, completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica devono rispettare gli indirizzi di cui all'art.16.2.

Al fine di ridurre il consumo di suolo, le Zone storico ambientali sono classificate ai sensi dell'art. 2.3 punto 1 lettera b) come Aree a compensazione obbligatoria.

Art. 8 Zone consolidate per attività produttive (ex art. 14)

Il PRG definisce zone consolidate per attività produttive le parti di territorio destinate all'insediamento delle attività produttive, industriali o artigianali.

Tali zone sono considerate di categoria B secondo il D.M. 1444/68, di completamento ai sensi dell'art. 13 comma 3, lettera f) LUR ed incluse nelle aree descritte all'art. 26 comma 1 punti b) e c) della LUR.

Le zone urbane consolidate per attività produttive sono individuate nelle tavole di PRG con la medesima campitura dell'area normativa Pi. L'indice di densità fondiario è pari a 1,35 mq/mq.

Tale indice è elevabile fino a un massimo di 1,45 mq/mq per la realizzazione della SL generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali e collinari (art. 13); in tal caso gli interventi sono subordinati a SUE o titolo abilitativo convenzionato. Fatta eccezione per l'indice di edificabilità fondiario, la relativa SL assume i parametri urbanistici ed edilizi della presente zona normativa.

La destinazione è produttiva. Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate per le aree Pi (art. 9) con le modalità previste ai successivi commi.

Per l'esercizio delle attività produttive, si individuano le seguenti due tipologie di fabbricati:

- a) tipologia tradizionale: fabbricati in cui la SL si sviluppa per almeno il 75% al piano terra;
- b) tipologia non tradizionale: fabbricati in cui la SL non si sviluppa come nella tipologia a).

I parametri urbanistici ed edilizi di trasformazione, differenziati a seconda della tipologia edilizia definita al precedente capoverso, sono:

Tipologia a)

- Distanza dai confini privati: ≥ 6 metri;
- Distanza dai fili stradali: ≥ 6 metri o rispetto del filo edilizio ove previsto.

Parcheggi privati:

in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 41 sexies L. 1150/1942. Tali parcheggi potranno anche essere collocati nell'area sistemata a verde che, in ogni caso, dovrà essere permeabile nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica e adeguatamente dotata di alberature di alto fusto.

Tipologia b)

- Indice di copertura: come da R.E.;
- Distanza dai confini privati: ≥ 6 metri;
- Distanza dai fili stradali: ≥ 6 metri o rispetto del filo edilizio ove previsto;

Parcheggi privati:

in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 41 sexies L. 1150/1942. Tali parcheggi potranno anche essere collocati nell'area sistemata a verde che, in ogni caso, dovrà essere permeabile nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica e adeguatamente dotata di alberature di alto fusto.

Per i soli edifici destinati ad attività produttive di tipologia a) e per gli impianti tecnologici di entrambe le tipologie non si applicano i limiti di altezza e le norme del Regolamento Edilizio limitatamente ai parametri edilizi, fatto salvo quanto indicato ai precedenti capoversi.

Gli interventi di sostituzione edilizia, completamento, ristrutturazione urbanistica e nuovo impianto sono subordinati alla stipula di una convenzione ex art. 49, comma 4, della LUR, con obbligo del reperimento degli standard urbanistici, in misura non inferiore a:

Tipologia a)

- quanto previsto ai sensi dell'art. 21 comma 1, punto 2 della LUR.
Per le aree edificate gli standard urbanistici si intendono riferiti ad una Superficie Fondiaria convenzionalmente corrispondente all'incremento di SL.

Tipologia b)

- 0,4 mq/mq della SL in progetto e comunque in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 21 comma 1, punto 2 della LUR.
Per le aree edificate gli standard urbanistici si intendono riferiti all'incremento di SL.
In caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e nuovo impianto la monetizzazione prevista all'art. 3 delle presenti norme è limitata al 50% del relativo fabbisogno di aree a servizi.

In ogni caso, gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati a SUE estesi all'area oggetto di ristrutturazione.

Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive, la progettazione degli interventi dovrà fare riferimento alle linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009 n. 30-11858.

Al fine di ridurre il consumo di suolo, le Zone consolidate per attività produttive sono classificate ai sensi dell'art. 2.3 punto 1 lettera b) come Aree a compensazione obbligatoria.

Art. 9 Aree Normative consolidate (ex art. 8)

Le aree normative, sono individuate nelle tavole di PRG e le singole destinazioni d'uso edilizie sono puntualmente descritte nel precedente art. 1.4.

I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono riportati nelle tavole normative, fatta eccezione per l'area normativa Pi.

Le aree normative consolidate sono:

1. Area Re1

Residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari.

Le attività nocive o moleste, eventualmente presenti, devono essere sostituite con la residenza o con le altre attività consentite.

La destinazione è residenziale.

Sono consentite al piano interrato, terreno, ammezzato e primo:

- attività commerciali al dettaglio;
- attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- attività artigianali di prossimità;
- attività economiche di servizio/terziarie (escluse le pensioni di animali d'affezione; le attività rivolte alla custodia diurna di animali d'affezione sono ammesse esclusivamente al piano terreno).

Sono consentite a tutti i piani:

- attività turistico-ricettive.

Sono consentite al piano terreno:

- attività rivolte alla custodia diurna di animali d'affezione;
- attività di servizio pubblico e privato - lettera a – (con esclusione di residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette), lettere i, s.

Sono consentiti ai piani superiori al primo:

- studi professionali, ferma restando la prevalenza della SL a destinazione residenziale.

Nei complessi turistico-ricettivi sono consentite, a tutti i piani, le attività per la ristorazione e pubblici esercizi e le attività congressuali quali centri congressi e sale polifunzionali (strutture per eventi culturali, convegni, conferenze, ecc.).

I fabbricati realizzati con piani attuativi unitari sono confermati nella consistenza quantitativa esistente (SL) indipendentemente dall'indice di densità fondiaria della zona normativa in cui ricadono. Limitatamente ai piani interrato e terreno sono ammessi incrementi di SL per l'insediamento di:

- attività di servizi pubblici;
- attività commerciali al dettaglio;
- attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- attività artigianali di prossimità;

- attività economiche di servizio/terziario.

Nel caso in cui tali incrementi comportino la chiusura di piani a pilotis, gli stessi devono essere assentiti dalla Giunta Comunale ed essere coerenti con l'impianto originario, integrati con il contesto urbano circostante.

I fabbricati non realizzati con strumenti urbanistici esecutivi, di cui al precedente capoverso, seguono i parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi della zona normativa di appartenenza.

I fabbricati aventi tipologia a ville indicati nella Tavola di Azionamento hanno parametri edilizi propri riportati nella tavola normativa relativa alle zone di appartenenza.

I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo o al piano terreno degli edifici purché con affaccio sul cortile.

Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap.

2. Area Re2

Isolati residenziali o residenziali misti.

Le attività nocive o moleste eventualmente presenti, devono essere sostituite con la residenza o con le altre attività consentite.

La destinazione è residenziale.

Sono consentite al piano interrato, terreno, ammezzato e primo:

- attività commerciali al dettaglio;
- attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- attività artigianali di prossimità;
- attività economiche di servizio/terziarie (escluse le pensioni di animali d'affezione; le attività rivolte alla custodia diurna di animali d'affezione sono ammesse esclusivamente al piano terreno).

Sono consentite a tutti i piani:

- attività turistico-ricettive.

Sono consentite al piano terreno:

- attività rivolte alla custodia diurna di animali d'affezione
- attività di servizio pubblici e privati - lettera a – (con esclusione di residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette), lettere i, s.

Sono consentite ai piani superiori al primo:

- studi professionali, ferma restando la prevalenza della SL a destinazione residenziale.

Nei complessi turistico-ricettivi sono consentite, a tutti i piani, le attività per la ristorazione e pubblici esercizi e le attività congressuali quali centri congressi e sale polifunzionali (strutture per eventi culturali, convegni, conferenze, ecc.).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con modifiche interne di fabbricati, entro volumi e sagome esistenti, comportanti aumenti della SL o del volume utile delle unità immobiliari, purché non vengano superati gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria consentiti, di sostituzione edilizia, di completamento, di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto, inerenti i complessi turistico-ricettivi, sono soggetti all'obbligo del reperimento degli standard urbanistici nella misura

prevista dall'art. 21 comma 1 punto 3 della LUR.

Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato.

Contestualmente agli interventi di ristrutturazione edilizia è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente migliorative.

Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap.

I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo; con esclusione delle Zone storico ambientali, sono altresì ammessi parcheggi al piano terreno degli edifici purché in cortina edilizia e con affaccio sul cortile.

3. Area Re3

Isolati o cellule edilizie residenziali, anche corrispondenti a palazzi rappresentativi, compresi nella Zona Centrale Storica.

Le attività nocive o moleste eventualmente presenti, devono essere sostituite con la residenza o con le altre attività consentite.

La destinazione è residenziale.

Sono consentite al piano interrato, terreno, ammezzato e primo:

- attività commerciali al dettaglio limitatamente alle tipologie di esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita con superficie massima di vendita di 1800 mq;
- attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- attività artigianali di prossimità;
- attività economiche di servizio/terziarie (escluse le pensioni di animali d'affezione; le attività rivolte alla custodia diurna di animali d'affezione sono ammesse esclusivamente al piano terreno).

Negli "Edifici di gran prestigio" di cui all'art. 7, le attività commerciali e le attività artigianali di prossimità sono ammesse esclusivamente al piano interrato, terreno, ammezzato. Nei "palazzi rappresentativi", come individuati nella Tavola n. 1 al PRG di "Azzonamento", tali attività non sono ammesse al piano nobile.

Sono consentite a tutti i piani:

- attività turistico-ricettive.

Sono consentite al piano terreno:

- attività rivolte alla custodia diurna di animali d'affezione;
- attività di servizio - lettera a – (con esclusione di residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, residenze socio assistenziali), lettere i, s.

Al piano nobile dei palazzi rappresentativi (indicati nella Tavola n.1 al PRG di "Azzonamento") sono consentite le funzioni associative, culturali e direzionali di alta rappresentanza, a condizione che venga salvaguardata e ripristinata l'originaria sequenza degli ambienti e le qualità storiche ed architettoniche degli edifici.

Sono consentite ai piani superiori al primo:

- studi professionali, ferma restando la prevalenza della SL a destinazione residenziale.

Nei complessi turistico-ricettivi sono consentite, a tutti i piani, le attività per la ristorazione e pubblici esercizi e le attività congressuali quali centri congressi e sale polifunzionali (strutture per eventi culturali, convegni, conferenze, ecc.).

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per la zona centrale storica con le modalità di intervento specificate nell'allegato A.

I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo; sono altresì ammessi parcheggi al piano terreno degli edifici purché in cortina edilizia e con affaccio sul cortile.

Le suddivisioni in cellule riportate sulle tavole di dettaglio prevalgono sulle indicazioni riportate sulle tavole di piano ad altra scala.

4. Aree Re4/1, Re4/2, Re4/3

Edifici inseriti in un contesto ambientale caratterizzato dalla presenza di giardini e verde in zone consolidate collinari.

Le attività nocive o moleste eventualmente presenti, devono essere sostituite con la residenza o con le altre attività consentite.

La destinazione è residenziale.

Sono consentite al piano terreno:

- attività commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato;
- attività artigianali di prossimità;
- attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- attività rivolte alla custodia diurna di animali d'affezione.

Sono consentite a tutti i piani:

- gli studi professionali ferma restando la prevalenza della SL a destinazione residenziale;
- attività di servizio pubblici e privati - lettera a – (con esclusione di centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, residenze socio-assistenziali), lettere i, s;

Dove la cartografia riporta una specifica lettera riconducibile ad altre aree normative valgono le relative destinazioni d'uso, fermi restando i parametri urbanistico-edilizi della rispettiva area normativa.

I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo o al piano terreno degli edifici.

La consistenza arborea preesistente deve essere documentata all'atto di richiesta del titolo abilitativo e deve essere salvaguardata o ripristinata.

5. Area Re5

Residenze aggregate in borghi di impianto extraurbano con edifici organizzati prevalentemente secondo un "disegno aperto".

Le attività nocive o moleste eventualmente presenti, devono essere sostituite con la residenza o con le altre attività consentite.

La destinazione è residenziale.

Sono consentite al piano interrato, terreno, ammezzato e primo:

- attività commerciali al dettaglio;
- attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- attività artigianali di prossimità;
- attività economiche di servizio/terziarie (escluse le pensioni di animali d'affezione; le attività rivolte alla custodia diurna di animali d'affezione sono ammesse esclusivamente al piano terreno).

Sono consentite a tutti i piani:

- attività turistico-ricettive.
- attività di servizio pubblici e privati - lettera a – (con esclusione di centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, residenze socio-assistenziali), lettere i, s.

Sono consentite al piano terreno:

- le attività rivolte alla custodia diurna di animali d'affezione.

Tali aree hanno parametri edilizi propri riportati nella tavola normativa relativa alla zona di appartenenza.

I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo o al piano terreno degli edifici.

Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap.

6. Area Mip

Isolati o complessi di edifici a destinazione mista: produttiva, industriale o artigianale, commerciale, anche in presenza di residenza.

Sono consentite:

- attività produttive, industriali o artigianali (esclusi depositi di relitti, rottami e attrezzature per la compattazione) con esclusione delle attività nocive o moleste;
- attività commerciali al dettaglio;
- attività commerciali all'ingrosso;
- attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- attività economiche di servizio/terziarie (escluse le pensioni di animali d'affezione);
- centri di ricerca in sede propria, incubatori di impresa e servizi di supporto;
- attività di servizio pubblici e privati - lettera a – (con esclusione di centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, residenze socio assistenziali), lettere i, s.;
- destinazione residenziale per una quota non superiore al 25% della SL realizzabile.

Sono consentite esclusivamente al piano terreno:

- attività rivolte alla custodia diurna di animali d'affezione.

E' ammessa la permanenza dell'uso residenziale in atto.

Sugli edifici uni e bifamiliari sono comunque consentiti modesti ampliamenti - una tantum - necessari al miglioramento funzionale degli stessi non eccedenti il 20% della SL legittimamente esistente. Sono consentiti 25 mq anche se eccedono tale percentuale.

Ai fini del computo degli standard urbanistici dovuti per l'esercizio delle attività produttive, industriali o artigianali e per il commercio all'ingrosso, si individuano le seguenti tipologie di fabbricati:

- a) tipologia tradizionale: fabbricati in cui la SL si sviluppa per almeno il 75% al piano terra;
- b) tipologia non tradizionale: fabbricati in cui la SL non si sviluppa come nella tipologia a).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, completamento, ristrutturazione urbanistica e nuovo impianto sono subordinati alla stipula di una convenzione ex art. 49, comma 4, della LUR, con obbligo del reperimento degli standard urbanistici in misura non inferiore a:

Tipologia a)

- quanto previsto ai sensi dell'art. 21 comma 1, punto 2 della LUR.
Per gli interventi di ristrutturazione edilizia lettera d3) e di completamento di cui all'art. 1.3 delle presenti norme, gli standard urbanistici si intendono riferiti ad una Superficie Fondiaria convenzionalmente corrispondente alla SL di nuova realizzazione.

Tipologia b)

- 0,4 mq/mq della SL in progetto e comunque in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 21 comma 1, punto 2 della LUR.
Per gli interventi di ristrutturazione edilizia lettera d3) e di completamento di cui all'art. 1.3 delle presenti norme, gli standard urbanistici si intendono riferiti alla SL di nuova realizzazione.
In caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e nuovo impianto la monetizzazione prevista dall'art. 3 delle presenti norme è limitata al 50% del relativo fabbisogno di aree a servizi.
La Giunta Comunale, qualora riconosca di difficile attuazione o di non interesse la cessione delle aree a servizi, può modificare tale limite.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia d3), sostituzione, completamento, ristrutturazione urbanistica e nuovo impianto inerenti le attività economiche di servizio/terziario, i centri di ricerca, la residenza e le attività di servizio pubblico (art. 1.4, punto 7, lettere i, s, a) sono subordinati alla stipula di una convenzione ex art. 49, comma 4, della LUR, con obbligo del reperimento degli standard urbanistici nella misura prevista dall'art. 21 comma 1 punti 1 e 3 della LUR.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra o sottosuolo.

Nelle zone storico ambientali i parcheggi in soprassuolo sono unicamente ammessi al piano terreno degli edifici purchè con affaccio sul cortile.

7. Area Pi

Edifici o complessi di edifici a destinazione produttiva industriale o artigianale, inseriti in zone consolidate per attività produttive.

La destinazione è produttiva, industriale o artigianale.

Sono consentite:

- attività per la ristorazione e i pubblici esercizi;
- attività per il commercio all'ingrosso;
- centri di ricerca in sede propria, incubatori di impresa e servizi di supporto;
- attività rivolte alla custodia diurna di animali d'affezione;

- pensioni per animali d'affezione;
- attività di servizio pubblico e privato - lettera a – (con esclusione di centri di ospitalità, residenze per anziani autosufficienti, residenze sanitarie protette, residenze socio assistenziali), lettere i, s, cr, sc, t, p, cv, cz.

I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi, le prescrizioni particolari e le modalità di attuazione sono quelli della Zona consolidata per attività produttive.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra o sottosuolo.

8. Area Di

Aree o complessi di edifici a destinazione direzionale.

Sono consentite:

- attività turistico-ricettive;
- attività economiche di servizio/terziarie (escluse le pensioni di animali d'affezione).
- attività di ristorazione e pubblici esercizi.

Sono consentite ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo:

- attività commerciali al dettaglio;
- attività artigianali di prossimità;

Sono consentite esclusivamente al piano terreno:

- attività rivolte alla custodia diurna di animali d'affezione.

All'interno della Zona centrale storica è ammesso l'uso residenziale. All'esterno della Zona centrale storica l'uso residenziale è ammesso sempreché la destinazione direzionale non risulti inferiore al 50% della SL complessiva verificata sull'area di intervento.

La Giunta Comunale, in sede di approvazione di strumento urbanistico esecutivo o permesso di costruire convenzionato, può consentire di modificare tale limite.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d3), sostituzione, completamento, ristrutturazione urbanistica e nuovo impianto inerenti le attività direzionali e le attività residenziali sono subordinati al reperimento degli standard urbanistici nella misura rispettivamente prevista dall'art. 21 comma 1 punti 3 e 1 della LUR. In alternativa alla cessione delle aree per servizi, per gli interventi di ristrutturazione edilizia d3) e per gli interventi nella Zona Centrale Storica, è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi prevista all'art. 3 delle presenti norme.

I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo. Ad esclusione della Zona Centrale Storica e delle Zone Storico Ambientali, sono altresì ammessi parcheggi al piano terreno degli edifici purché in cortina edilizia e con affaccio sul cortile.

9. Area Se

Aree a verde pubblico, a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico. Nelle tavole di PRG sono indicate le aree per servizi pubblici contraddistinte dalle medesime lettere indicanti le attività di servizio riportate al precedente art.1.4.

SERVIZI ZONALI E ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, PRODUTTIVI, DIREZIONALI, COMMERCIALI AL DETTAGLIO E TURISTICO RICETTIVI (ART. 21 LUR)

- i. Istruzione inferiore.
- a. Attrezzature di interesse comune.
- v. Spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport.
- p. Parcheggi e aree sosta.
- am. Mercati e centri commerciali pubblici.
- ar. Impianti tecnologici di interesse locale, servizi tecnici e per l'igiene urbana (compresi gli ecocentri).
- ap. Aree pedonali e spazi di relazione anche attrezzati.
- c. Cimiteri.
- sc. Strutture per il commiato.

SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (ART. 22 LUR)

- s. Istruzione superiore.
- h. Attrezzature sociali, sanitarie ospedaliere.
- v. Parchi pubblici urbani e comprensoriali.
- cr. Centri di ricerca.
- e. Residenze collettive.
- t. Attrezzature e impianti tecnologici.
- m. Impianti di interesse militare.
- f. Uffici pubblici.
- ac. Campeggi.
- o. Attrezzature per lo spettacolo: cinema, teatri, ecc.
- cv. Cliniche e ospedali veterinari.
- cz. Cimiteri per animali d'affezione.
- ca. Strutture per la cremazione di animali d'affezione
- z. Altre attrezzature di interesse generale.

ULTERIORI ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE OLTRE I LIMITI DI LEGGE:

- u. Istruzione universitaria.

Limitatamente ai casi di realizzazione di opere di competenza comunale o di aziende ed enti pubblici, su immobili di proprietà comunale o delle aziende o degli enti stessi, fatta eccezione per i servizi pubblici lettera "v", sono compatibili le attività comprese all'interno dei seguenti gruppi di servizi:

- servizi zonali e attrezzature a livello comunale per insediamenti residenziali, produttivi,

- direzionali, commerciali al dettaglio e turistico ricettivi (art. 21 della LUR);
- servizi sociali e attrezzature di interesse generale (art. 22 della LUR).

Fatta eccezione per l'attività di servizio pubblico individuata con la lettera "v", è ammesso il cambio o l'inserimento di attività di servizio di cui all'art. 1.4, punto 7, purché derivante da un progetto di opera pubblica approvato dalla Città o soggetto a specifica convenzione urbanistica, nel rispetto di quanto precisato al successivo articolo inerente la generalità dei Servizi pubblici (art. 12).

Nelle aree destinate a servizi pubblici di proprietà comunale o di aziende ed enti pubblici, la Città può autorizzare l'uso temporaneo per spettacoli viaggianti, attività di scambio e vendita occasionale, manifestazioni culturali, sportive, ricreative, fieristico espositive, e relative attrezzature.

Nelle aree a servizi pubblici di cui alle lettere "p – aree parcheggio e sosta camper" e "a – aree per attrezzature di interesse comune" l'Amministrazione può prevedere aree di transito nel rispetto delle norme di settore e degli specifici regolamenti comunali.

10. Area Sp

Aree a servizi privati di interesse pubblico.

Nelle tavole di PRG sono indicate le aree a servizi privati contraddistinte dalle lettere sotto indicate, che comprendono le attività di servizio di cui all'art. 1.4, punto 7:

- A. Servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, cliniche, sportive, culturali, ospedali e cliniche veterinarie e attrezzature di interesse generale (v. art.1.4, punto 7, lettere i, s, a, e, h, v, u, cr, cv, z).
- V. Impianti sportivi all'aperto, campeggi e relative attrezzature (v. art.1.4, punto 7, lettere v, ac).
- O. Attrezzature per lo spettacolo: cinema, teatri, ecc. (v. art. 1.4, punto 7, lettera o);
- B. Fondazioni culturali (v. art. 1.4, punto 7, lettera b).

E' sempre ammessa la realizzazione di parcheggi purché non comporti incremento delle superfici impermeabili.

Sono consentite ai piani interrati, terreno, ammezzato e primo:

- attività commerciali al dettaglio;
- attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- attività artigianali di prossimità;
- attività economiche di servizio/terziarie.

Sono consentite al piano terreno:

- attività per la custodia di animali d'affezione.

Sono consentite ai piani interrato e terreno:

- parcheggi.

Nella Zona Centrale Storica, fino al piano ammezzato, sono consentite:

- attività commerciali al dettaglio, limitatamente alle tipologie di esercizi di vicinato e alle medie

strutture di vendita con superficie massima di vendita di 1800 mq;

- attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- attività artigianali di prossimità;
- attività economiche di servizio/terziarie;

e, a tutti i piani, sono ammesse le attività turistico ricettive.

Nella Zona consolidata collinare, ai piani interrati, terreno, ammezzato e primo, le attività commerciali al dettaglio, sono consentite limitatamente alle tipologie di esercizi di vicinato.

Nella stessa Zona, nelle aree individuate dal Piano con la lettera "A", è ammesso l'uso residenziale.

11. Area Vi

Aree non edificate e relativo sottosuolo destinate alla viabilità, al trasporto pubblico ed alla circolazione.

Nel sottosuolo della sede stradale sono ammesse le reti tecnologiche, le attrezzature e le condutture per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico con le relative attrezzature interrato per la trasformazione e la distribuzione, purché compatibili con le sistemazioni esistenti o previste e nel rispetto delle norme di sicurezza.

Previa convenzione con la città, negli spazi sottostanti le aree per viabilità, sono altresì ammesse destinazioni a parcheggi, attività di rimessa veicoli, attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali di prossimità e attività di servizio pubblico, nel rispetto del Codice della Strada e delle norme di sicurezza e di settore.

12. Area Af

Aree per impianti ferroviari.

Su dette aree e nel sottosuolo sono ammesse le opere e gli interventi connessi all'attività e all'esercizio ferroviario e relativi collegamenti e stazioni in soprasuolo, purché siano garantite le previsioni di PRG e i progetti di sistemazione dello spazio pubblico.

Sono altresì ammesse destinazioni a parcheggio, attività di rimessa veicoli, attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali di prossimità e attività di servizio pubblico, nel rispetto delle norme di sicurezza e di settore.

13. Aree At

Aree da trasformare comprese nella Zona Centrale Storica in cui sono consentiti gli interventi e le destinazioni d'uso descritte nell'art. 7.1 e nelle apposite schede.

Titolo III Zone normative di trasformazione urbanistica

Il PRG classifica gli ambiti di trasformazione in Zone di Trasformazione (ZT) e in Zone da trasformare per Servizi (ZTS) la cui attuazione è regolata dalle modalità descritte all'art. 3.2.

Art. 10 Zone di Trasformazione (ZT) (ex art. 15)

Il PRG classifica Zone di Trasformazione le parti di territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto nonché interventi finalizzati al recupero degli edifici esistenti in ambiti individuati come Ambiti di Riordino.

Le ZT sono considerate di categoria B secondo il D.M. 1444/68, di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 13 LUR, nonché di recupero ai sensi della legge 457/78, ad eccezione delle seguenti zone: 2.3, 2.8/1, 2.8/2, 3.1, 3.2, 3.4, 3.6, 4.2, 5.3, 5.5, 6.4, 6.5, 8.15, 8.22 Pronda Marche, 8.25, 9.27, 9.200, 10.1, 10.3, 12.2, 12.3, 12.14, 12.15, 12.18, 13.1, 13.2, 16.3, 16.8, 16.10, 16.23, 16.31, 16.32, che sono considerate di categoria C.

Le tavole di PRG individuano le Zone di Trasformazione e, ove predefinite, le aree di concentrazione dell'edificato, le aree per la dotazione dei servizi pubblici art. 21 della LUR e per la dotazione aggiuntiva di Servizi per la Città e per la viabilità pubblica. Le aree cedute o assoggettate all'uso pubblico devono essere preventivamente bonificate.

Le aree di concentrazione dell'edificato individuano gli spazi in cui organizzare l'utilizzazione edificatoria relativa all'ambito o a più ambiti ed eventuali aree aggiuntive per servizi e viabilità da cedere gratuitamente nelle quantità indicate nelle relative schede.

Le schede normative prescrivono l'indice territoriale o la SL edificabile, le quantità minime di aree per servizi, le destinazioni d'uso edilizie, l'eventuale assoggettamento a SUE unitario con altri ambiti e individuano le eventuali aree per la viabilità da cedere gratuitamente alla Città o da assoggettare all'uso pubblico, le stime quantitative (ST, SL e aree per servizi) ed eventuali orientamenti progettuali.

Qualora le schede normative prevedano una diversa dotazione di servizi rispetto alle quote minime previste per legge, deve essere garantita la dotazione più favorevole per la Città.

Previa verifica di compatibilità sotto il profilo acustico, ambientale, idrogeologico e igienico sanitario (cfr. allegati B e D) e a condizione che venga mantenuta una quota di SL pari ad almeno il 50% della destinazione prevalente prevista per l'ambito, sono altresì ammesse le seguenti destinazioni d'uso edilizie, anche se non espressamente richiamate nelle schede normative e nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi:

- le attività di servizio pubblico e privato di cui all'art. 1.4 punto 7;
- le attività produttive, industriali o artigianali di cui all'art. 1.4 punto 3 lettera A1b, con l'esclusione dei fabbricati di tipologia tradizionale di tipo a);
- le attività di ricerca scientifica, tecnologica e industriale anche a carattere innovativo di cui all'art. 1.4 punto 3 lettera B;
- Attività direzionali in sede propria e centri di ricerca in sede propria, incubatori di impresa e servizi di supporto di cui all'art. 1.4 punto 5 lettere A e B.

In caso di realizzazione di fabbricati produttivi, la dotazione di servizi e di parcheggi dovrà essere computata secondo quanto previsto all'art. 8 delle presenti norme.

L'indice di edificabilità territoriale massimo è 0,7 mq SL/mq ST (salvo quanto diversamente specificato nelle schede normative), elevabile sino a 0,8 mq SL/mq ST esclusivamente per le zone aventi indice di 0,7 mq SL/mq ST, per la realizzazione della SL generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e tessuti ad alta densità edilizia della Zona Centrale Storica.

L'indice di edificabilità viene altresì riequilibrato per accogliere i diritti edificatori derivanti da altri ambiti di trasformazione ricompresi nello stesso SUE ai sensi dell'art. 3.2 lettera A "Trasformazione unitaria".

La superficie lorda trasferita assume le destinazioni d'uso edilizie dell'ambito di atterraggio nelle proporzioni indicate nella relativa scheda normativa e con quelle stabilite nei successivi capoversi per le ulteriori destinazioni d'uso edilizie ammesse. La corrispondente dotazione di servizi art. 21 LUR deve essere reperita negli ambiti di decollo e atterraggio, secondo quanto previsto nel SUE.

Indipendentemente da quanto previsto dal Regolamento Edilizio, è ammesso il ribaltamento dell'altezza dei fronti e l'affaccio dei nuovi edifici anche su aree che la trasformazione dell'ambito destina a servizi pubblici, nonché la riduzione del rapporto minimo tra area scoperta e area del lotto.

Salvo quanto diversamente specificato nelle schede normative non viene conteggiata nell'utilizzazione edificatoria attribuita agli ambiti:

- la SL necessaria per la realizzazione dei servizi pubblici, art. 21 LUR, anche in anticipazione della trasformazione (Art. 3.2 lettera D "Attuazione anticipata: viabilità e opere pubbliche"), atti a soddisfare la dotazione a standard afferente a ciascun ambito;
- la SL necessaria per la realizzazione dei servizi pubblici art. 22 LUR e delle attrezzature di interesse generale oltre le quantità minime di legge purché previsti in sede di SUE, fatta salva la dotazione minima di servizi pubblici ex art. 21 LUR.

Le utilizzazioni edificatorie definite dal PRG per ambito, relative alle aree pubbliche e private, possono essere cedute a terzi anche separatamente dai suoli con apposito atto di asservimento, da recepirsi in sede di SUE o di PCC in cui sia sancito che l'area asservita non è più disponibile per ulteriori utilizzazioni edificatorie.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui all'art.1.3 lettera d1.a), senza cambio di destinazione d'uso sono consentiti anche con la permanenza delle attività in atto se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PRG purché legittimamente insediate, fatte salve specifiche prescrizioni delle schede normative e quanto previsto negli Allegati delle presenti norme. Sono inoltre ammessi eventuali ampliamenti delle attrezzature agricole di cui all'art. 1.2 lett. a), da rilasciarsi ai soggetti di cui al comma 3, lett. a) dell'art. 25 della LUR.

Negli edifici esistenti già ad uso non residenziale, nelle more della trasformazione, è inoltre ammesso l'insediamento delle attività produttive di cui all'art. 1.4 punti 3A1a), 3A1b), 3A2, 3A3, 3B delle NTA, purché non nocive, moleste, pericolose o comunque aventi impatto ambientale negativo, con particolare riferimento ai contigui ambiti residenziali. Sono altresì ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 1.3 lettera d1.a) e d3) nonché la realizzazione di parcheggi a supporto di tali attività.

Nelle Zone di Trasformazione, la cui quantità massima di SL destinata a residenza - riportata nelle schede normative allegate alle NUEA - risulta pari o inferiore al 50% della SL totale, le norme di cui al precedente capoverso si applicano indipendentemente dall'uso in atto.

Per le attività produttive in atto, per gli impianti tecnici e le attrezzature di interesse generale per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.1.3 lettera d1.a) e d3), nonché interventi di ampliamento non oltre la misura del 20% della SL esistente, solo per adeguamenti funzionali delle attività in atto.

Gli interventi consentiti ai sensi dei precedenti capoversi, nelle more della trasformazione dell'ambito, sono subordinati alla presentazione di uno Studio Unitario d'Ambito (SUA) nel caso in cui eccedano il restauro e risanamento conservativo e incidano sulle previsioni viarie, sugli assi rettori e sugli allineamenti.

Al fine di ridurre il consumo di suolo, le Zone di Trasformazione sono classificate ai sensi dell'art. 2.3 punto 1 lettera c) come Aree a saldo positivo, fatta eccezione per gli Ambiti di Riordino che sono considerati Aree con compensazione obbligatoria di cui all'art. 2.3 punto 1 lettera b).

Art. 11 Zone da Trasformare per Servizi (ZTS) (ex art. 20)

Le Tavole di PRG individuano le zone da trasformare per la realizzazione di servizi all'interno del tessuto urbano e all'interno di queste, indicativamente, le aree di concentrazione dell'edificato, le aree da cedere gratuitamente o da assoggettare all'uso pubblico per la realizzazione di servizi e per la viabilità pubblica.

Le ZTS sono considerate di categoria B secondo il D.M. 1444/68, di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 13 LUR, nonché di recupero ai sensi della legge 457/78.

Tali ambiti sono preordinati all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti o all'intervento diretto del privato previa stipula di apposita convenzione, secondo le modalità previste all'art. 12 e da specifici atti.

In alternativa una parte dell'area può essere trasformata per utilizzazioni private e la rimanente parte deve essere ceduta gratuitamente alla città o assoggettata all'uso pubblico per la realizzazione di viabilità e servizi pubblici. Le aree cedute o assoggettate devono essere preventivamente bonificate.

In questo caso la trasformazione degli ambiti è regolata dalle norme di cui al precedente art. 3.2.

In ogni ambito, una quota pari all'80% della superficie territoriale di proprietà privata deve essere ceduta gratuitamente per servizi ed eventuale viabilità urbana.

E' ammesso l'assoggettamento all'uso pubblico ai sensi dell'art. 3.1.

La monetizzazione, in alternativa alla cessione delle aree di cui sopra, non è ammessa, fatto salvo quanto specificato all'art. 3.1 punto 5.

Le aree di concentrazione dell'edificato individuano gli spazi in cui organizzare l'utilizzazione edificatoria relativa all'ambito o a più ambiti ed eventuali aree aggiuntive per servizi e viabilità minore.

Nel caso di utilizzazioni private l'indice di edificabilità di tali zone è di 0,25 mq SL/mq ST di cui almeno 0,02 mq SL/mq ST è da destinare a edilizia residenziale sociale come definita da specifici atti dell'Amministrazione, elevabile fino ad un massimo di 0,50 mq SL/mq ST per la realizzazione di SL generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani; inoltre su lotti già edificati l'indice di 0,25 mq SL/mq ST è incrementato di 1/3 della SL esistente fino al limite massimo totale di 0,50 mq SL /mq ST. In alternativa la Città potrà valutare che una quota riservata a edilizia residenziale sociale venga destinata a residenza per studenti a tariffe convenzionate e senza opzione d'acquisto.

L'indice di edificabilità viene altresì riequilibrato per accogliere i diritti edificatori derivanti da altri ambiti di trasformazione ricompresi nello stesso Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) ai sensi dell'art. 3.2 lettera A "Trasformazione unitaria".

La superficie lorda trasferita assume la destinazione d'uso dell'ambito di atterraggio nelle proporzioni indicate nelle schede normative e con quelle stabilite nei successivi capoversi per le ulteriori destinazioni d'uso edilizie ammesse. La dotazione di servizi art. 21 LUR deve essere reperita negli ambiti di decollo e atterraggio, secondo quanto previsto nel SUE.

Indipendentemente da quanto previsto dal Regolamento Edilizio è ammesso il ribaltamento dell'altezza dei fronti e l'affaccio dei nuovi edifici anche su aree che la trasformazione dell'ambito destina a servizi pubblici, nonché la riduzione del rapporto minimo tra area scoperta e area del lotto.

Salvo quanto diversamente specificato nelle schede normative non viene conteggiata nell'utilizzazione edificatoria attribuita agli ambiti:

- la SL necessaria per la realizzazione dei servizi pubblici, art. 21 LUR, anche in anticipazione della trasformazione (Art. 3.2 lettera D "Attuazione anticipata: viabilità e opere pubbliche"), atti a soddisfare la dotazione a standard afferente a ciascun ambito;
- la SL necessaria per la realizzazione dei servizi pubblici art. 22 LUR e delle attrezzature di

interesse generale oltre le quantità minime di legge, purché previsti in sede di SUE, e fatta salva la dotazione minima di servizi pubblici ex art. 21 LUR.

Le aree di proprietà comunale e degli Enti istituzionalmente competenti qualora finalizzate alla realizzazione dei servizi di cui agli artt. 21 e 22 della LUR alla data di adozione del SUE o dello Studio Unitario d'Ambito di cui all'art. 3.2 o del Permesso di Costruire Convenzionato, non hanno capacità edificatoria e sono escluse dal computo delle aree da cedere per standard e servizi; in tal caso le indicazioni cartografiche non sono vincolanti e gli interventi possono essere realizzati anche prima della trasformazione dell'ambito (Art. 3.2 lettera D "Attuazione anticipata: viabilità e opere pubbliche").

Le modalità di trasformazione di ogni ambito sono esplicitate nelle relative schede normative.

Tali schede indicano: il tipo di servizio, gli edifici da tutelare, le caratteristiche delle infrastrutture, le destinazioni d'uso edilizie ammesse, le prescrizioni particolari e gli eventuali orientamenti progettuali.

Previa verifica di compatibilità sotto il profilo acustico, ambientale, idrogeologico e igienico-sanitario (cfr. allegati B e D) e a condizione che venga mantenuta una quota di SL pari ad almeno il 50% della destinazione prevalente prevista nella scheda normativa dell'ambito, sono altresì ammesse le seguenti destinazioni edilizie, anche se non espressamente richiamate nelle schede normative e nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi:

- le attività di servizio pubblico e privato di cui all'art. 1.4 punto 7;
- le attività produttive, industriali o artigianali di cui all'art. 1.4 punto 3 lettera A1b, con l'esclusione dei fabbricati di tipologia tradizionale di tipo a);
- le attività di ricerca scientifica, tecnologia e industriale anche a carattere innovativo di cui all'art. 1.4 punto 3 lettera B;
- Attività direzionali in sede propria e centri di ricerca in sede propria, incubatori di impresa e servizi di supporto di cui all'art. 1.4 punto 5 lettere A e B.

Le utilizzazioni edificatorie definite dal PRG per ambito, relative alle aree pubbliche e private, possono essere cedute a terzi anche separatamente dai suoli con apposito atto di asservimento, da recepirsi in sede di SUE o di PCC in cui sia sancito che l'area asservita non è più disponibile per ulteriori utilizzazioni edificatorie.

Fino all'esproprio o alla cessione o all'assoggettamento all'uso pubblico dell'area con le modalità previste dal presente articolo è ammessa la permanenza delle attività esistenti secondo i disposti di cui all'art. 3.1 ed eventuali ampliamenti delle attrezzature agricole di cui all'art. 1.2 lett. a), da rilasciarsi ai soggetti di cui al comma 3, lett. a) dell'art. 25 della LUR.

In tal caso il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo da parte degli aventi titolo, da cui risulti che tali opere non possono essere oggetto di indennizzo in caso di esproprio, né sono computabili tra le volumetrie esistenti ai fini del calcolo dei diritti edificatori, in caso di cessione gratuita dell'area alla Città.

Negli edifici esistenti, nelle more della trasformazione, è ammesso l'insediamento delle attività produttive di cui all'art. 1.4 punti 3A1a), 3A1b), 3A2, 3A3 e 3B delle NUEA, purché non nocive, moleste, pericolose o comunque aventi impatto ambientale negativo, con particolare riferimento ai contigui ambiti residenziali. E' ammessa altresì la realizzazione di parcheggi a supporto di tali attività.

Per le attività produttive in atto ed impianti tecnici e attrezzature di interesse generale per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.1.3 lettera d1.a) e d3) nonché interventi di ampliamento, una tantum, non oltre la misura del 20% della SL esistente per adeguamenti funzionali delle attività in atto.

Art. 11 Zone da Trasformare per Servizi

Al fine di ridurre il consumo di suolo, le Zone da Trasformare per Servizi (ZTS) sono classificate ai sensi dell'art. 2.3 punto 1 lettera c) come Aree a saldo positivo.

Titolo IV Aree per Servizi e Aree a Parco

Art. 12 Aree per Servizi (ex art. 19)

Le disposizioni del presente articolo valgono per la generalità delle aree per servizi disciplinate negli articoli 9, 11 e 13.

Il PRG le aree per servizi (Art. 9 Area Se) con le relative destinazioni edilizie secondo le tipologie indicate all'art. 1.4.

Ai fini degli standard urbanistici sono computabili le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Città o degli Enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle opere e quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico nella percentuale stabilita dagli strumenti urbanistici esecutivi del PRG, ivi comprese le convenzioni ex art. 49 comma 4 della LUR, i Comparti di Intervento soggetti alla disciplina dell'art. 46 della LUR e i Piani Tecnici Esecutivi di Opere Pubbliche art. 47 della LUR.

L'intervento sulle aree a servizi è riservato in via principale alla Città e agli Enti istituzionalmente competenti.

E' ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà privata, per la realizzazione di strutture di uso pubblico previa stipulazione di apposita convenzione, da assumersi con deliberazione dell'Amministrazione Comunale, regolante il regime giuridico del suolo nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica, come definite dall'Assessorato competente per materia in relazione al tipo di servizio proposto.

E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni o di altri atti negoziali da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione, da assumersi con deliberazione dell'Amministrazione Comunale, le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste, sulla base delle indicazioni dell'Assessorato competente per materia in relazione al tipo di servizio previsto.

Alle attrezzature di servizio di cui all'art. 9 delle presenti norme si applicano i parametri edilizi della zona normativa di appartenenza, fatta eccezione per quelli riferiti alla distanza dal filo stradale o dal filo edilizio e allo spessore del corpo di fabbrica.

I servizi di interesse generale ricadenti nelle zone collinari devono rispettare i parametri edilizi e il parametro urbanistico di cui all'art. 1.2 lett. b) "Indice di edificabilità territoriale e fondiaria" della zona consolidata Re4/2, secondo le indicazioni della Tavola normativa n. 4 (Appendice 1 Tavole normative).

Gli interventi di adeguamento funzionale e gli ampliamenti di attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere pubbliche non sono soggette al rispetto dei parametri relativi al rapporto di copertura e all'ampiezza dei cortili stabiliti dal R.E.

In ogni caso, per gli interventi di nuova costruzione, andrà garantita una dotazione minima di parcheggi ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 17/8/42 n. 1150 come modificato dall'art. 2 della L. 24/3/89 n. 122. All'interno di tale dotazione dovranno essere riservati appositi spazi per la mobilità sostenibile.

Qualora siano previste destinazioni accessorie commerciali, deve essere garantito il fabbisogno di parcheggi previsti dall'art. 13 dell'allegato C alle presenti norme.

In tutte le aree per servizi, sono ammessi parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate.

Nelle aree a verde e a parco urbano (art. 9 Area Se lett. "v") sono ammesse:

- le relative aree a parcheggio di attestamento da prevedersi in fregio alle sedi stradali e di dimensioni strettamente limitate alle effettive esigenze di fruizione; le attrezzature sportive e le attività quali chioschi, edicole, dehors, padiglioni, ecc., secondo quanto disposto dai Regolamenti comunali in materia;
- le pensioni e le attività per la custodia diurna di animali d'affezione.

Gli interventi nelle aree per servizi devono garantire l'invarianza idraulica ed essere compresi in uno studio di insieme che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento nel rispetto di quanto specificato al Titolo V delle presenti norme.

In caso di realizzazione di autorimesse interrato pubbliche o di altri servizi pubblici nel sottosuolo, il progetto deve prevedere o non pregiudicare la sistemazione del soprasuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di PRG.

Con esclusione delle aree a parco, la realizzazione di parcheggi privati è ammessa nel sottosuolo di aree assoggettate a servizi pubblici subordinatamente ad apposito atto di convenzionamento con la Città.

In tutte le aree per servizi sono ammessi pozzi di captazione, tutelati da adeguate fasce di rispetto a norma delle vigenti disposizioni di settore, serbatoi, impianti di servizio alla rete di distribuzione idrica. Sono altresì ammesse le attrezzature e le condutture per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico con le relative attrezzature interrate per la trasformazione e la distribuzione, purché compatibili con le sistemazioni esistenti o previste e nel rispetto delle norme di sicurezza.

Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico, se in contrasto con le destinazioni di PRG, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso.

Per gli impianti tecnici di interesse generale per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, in contrasto con le destinazioni di PRG, sono consentiti interventi motivati da esigenze funzionali per l'adeguamento e lo svolgimento dell'attività in atto, previo parere della Giunta Comunale.

Al fine di ridurre il consumo di suolo, il progetto dell'opera pubblica deve comprendere la classificazione dell'area interessata ai sensi dell'art. 2.3 punto 1 delle presenti norme, tenendo conto del tipo di servizio, della destinazione d'uso e in relazione al tipo di intervento previsto.

Art. 13 Aree a Parco urbano, agricolo ecologico - fluviale e collinare

(ex artt. 21, 22)

Le Aree a Parco urbano, agricolo ecologico sono destinate a servizi pubblici e costituiscono attrezzature di interesse generale ai sensi dell'art. 22 della LUR; a seconda delle caratteristiche morfologiche e localizzative sono individuate quali:

- Aree a Parco urbano, agricolo ecologico – fluviale;
- Aree a Parco urbano, agricolo ecologico – collinare.

Per quanto attiene le norme di tutela ambientale si rimanda ai disposti di cui all'art. 2.2 delle presenti norme. 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 individuate nell'allegato tecnico n. 18 Componenti Percettivo-Identitarie, gli interventi contribuiscono a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario e definiscono specifiche normative per 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.

Nelle aree di elevato interesse agronomico le eventuali nuove edificazioni sono finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse, nel rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata. Inoltre 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 V delle presenti norme e con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.

Le aree a Parco urbano, agricolo ecologico sono altresì suddivise in base al regime patrimoniale e allo stato di attuazione del servizio in:

- Aree a Parco Urbano di proprietà della Città (PUC)
- Aree a Parco Urbano non di proprietà della città (APU)

Le aree dei Parchi urbani, agricoli ecologici (PUC e APU) sono rappresentate cartograficamente e individuate con apposita numerazione nella cartografia di PRG. Le aree di proprietà della Città sono comunque soggette alle disposizioni relative alle aree PUC fluviali e collinari.

Nel caso in cui nelle Aree a Parco Urbano non di proprietà della città (APU) siano presenti tracciati di viabilità in progetto (in sopra e/o sottosuolo), le aree interessate sono preordinate all'acquisizione da parte della Città secondo le medesime modalità successivamente descritte per le aree a Parco urbano, agricolo ecologico in cui sono ricomprese.

Nelle aree a Parco urbano, agricolo ecologico sono altresì individuati i tracciati dei percorsi pedonali e ciclabili di collegamento tra le parti dei parchi per i quali valgono le norme di cui all'art. 17 delle presenti norme.

Al fine di ridurre il consumo di suolo, le aree a Parco urbano, agricolo ecologico sono classificate ai sensi dell'art. 2.3 punto 1 lettera a2) come aree a consumo di suolo zero, ove è ammesso solo consumo reversibile e servizi pubblici.

Aree a Parco urbano, agricolo ecologico – fluviale

Il PRG classifica Parchi urbani, agricoli ecologici - fluviali l'insieme delle aree con limitata edificazione, costituenti parte integrante dei parchi urbani e comprensoriali. La tutela e la valorizzazione dei caratteri naturalistici dei luoghi e del patrimonio boschivo richiedono interventi mirati alla riqualificazione dell'ambiente e dei manufatti esistenti.

I Parchi urbani, agricoli ecologici - fluviali comprendono porzioni di territorio poste prevalentemente lungo le aste fluviali caratterizzate da elementi significativi dal punto di vista ambientale e vocate alla tutela e alla valorizzazione dei caratteri naturalistici dei luoghi, garantendo condizioni di fruibilità collettiva, al mantenimento e alla conservazione degli ambiti agricoli.

E' consentita l'attività agricola ecologicamente sostenibile purché sia garantita la fruizione pubblica dei sentieri poderali e dei percorsi esistenti o in progetto.

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.) secondo le modalità indicate da specifici atti dell'Amministrazione.

Sono ammessi una tantum modesti ampliamenti necessari all'adeguamento degli impianti igienico sanitari e al miglioramento funzionale degli edifici purché non eccedenti il 20% della SL residenziale esistente.

Le residenze al servizio dell'azienda agricola, le relative attrezzature connesse allo svolgimento dell'attività stessa e le attività agrituristiche sono consentite negli immobili esistenti. Sono altresì consentite le pensioni e le attività rivolte alla custodia diurna degli animali di affezione e le eventuali relative strutture esterne purché non costituenti SL.

Sono esclusi gli impianti per allevamenti zootecnici intensivi come definiti dalla D.G.R. 12-5250 del 11 febbraio 2002 e s.m.i. e quelli assoggettati alle procedure di VIA ai sensi della normativa vigente.

La distanza tra i ricoveri animali e le abitazioni rurali costituenti l'azienda agricola, compresa l'abitazione del conduttore del fondo, deve essere superiore a 20 m, fatte salve maggiori distanze prescritte dalle norme vigenti in materia. Tale distanza è aumentata a 50 m nel caso di abitazioni non facenti parte dell'azienda agricola.

Nelle aree 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. Tali attività sono soggette a quanto previsto per le attività di servizio pubblico.

Per gli ambiti ricadenti entro il Parco P29, il Parco Basse di Stura (P17) e la parte del Parco P24 occupata dalla Discarica controllata, si rimanda alle specifiche prescrizioni di cui all'Appendice 3 "Aree e zone con prescrizioni particolari" delle presenti norme.

Norme relative a PUC fluviali

Al fine di garantire la manutenzione del territorio e la salvaguardia dell'ambiente e dell'attività agricola è facoltà dell'Amministrazione consentire l'uso delle proprie aree, anche attraverso accordi

quadro ai sensi della normativa di settore, ai soggetti di cui al comma 3, lett. a) e b) dell'art. 25 della LUR.

La convenzione o altri atti negoziali regolanti la gestione e l'uso di tali aree dovranno essere redatti sulla base dei seguenti indirizzi:

- orientare l'attività dell'azienda agricola verso usi aperti alla fruizione pubblica anche con l'insediamento di funzioni sociali, ricreative, per il tempo libero, didattico-educative e di ricerca purché connesse con l'esercizio e la valorizzazione dell'agricoltura;
- garantire la tutela dei percorsi storici, la manutenzione e la fruizione pubblica dei sentieri poderali, dei percorsi di connessione esistenti o in progetto e delle relative aree di sosta;
- utilizzare le aree per coltivazioni di tipo non intensivo e non alterare i caratteri e gli equilibri naturali del suolo, la morfologia e l'assetto idrogeologico del territorio;
- non operare migliorie, addizioni o trasformazioni ai fondi se non preventivamente concordati;
- obbligo alla manutenzione dei manufatti edilizi esistenti.
- garantire la manutenzione e gestione della rete idrogeologica e delle aree non coltivate.

Norme relative a APU fluviali

Le aree a Parco urbano, agricolo ecologico - fluviale non di proprietà della Città sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.

In alternativa all'esproprio tali aree possono essere cedute gratuitamente alla Città preventivamente bonificate, previo utilizzo della capacità edificatoria da realizzarsi nelle Zone di Trasformazione, nelle Zone da Trasformare per Servizi e nelle aree normative Re2, Mip, Pi, Di, Sp, purché non ricomprese nelle zone consolidate collinari, secondo le modalità e procedure indicate nelle presenti norme.

In caso di cessione gratuita alla Città le aree hanno indice di edificabilità pari a 0,05 mq SL/mq ST salvo quelle ricomprese all'interno delle fasce fluviali A e B del P.A.I., individuate nello specifico allegato tecnico n. 5 al PRG della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, che hanno indice 0,01 mq SL/mq ST. Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di nuova viabilità all'interno dei perimetri di aree a parco, la stessa assume il medesimo indice.

Gli indici di edificabilità relativi all'ambito P17 sono definiti nella scheda normativa allegata in Appendice 3 "Aree e zone con prescrizioni particolari" alle presenti norme.

La proposta di cessione delle aree, che devono di norma essere costituite da un unico appezzamento, deve essere preventivamente sottoposta all'approvazione della Città, che ne valuta la coerenza con la programmazione di estensione delle aree a parco pubblico. Le superfici unitarie dei lotti da cedere alla Città non devono, per ogni cessione, essere inferiori a 10.000 mq, fatta eccezione unicamente per gli accorpamenti ad altre aree di proprietà della Città o per situazioni ritenute convenienti dall'Amministrazione.

Sugli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di PRG, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso.

Per le attività produttive insediate prima del 24 maggio 1995 volte ad incentivare lo sviluppo tecnologico, la ricerca e finalizzate a sperimentare sistemi innovativi, possono essere ammessi interventi aggiuntivi, purché sanciti da un Protocollo d'Intesa sottoscritto dalla Città e dagli eventuali altri Enti competenti. Gli atti conseguenti al Protocollo dovranno contenere il PRG

industriale, le modalità di utilizzo e gli interventi edilizi ammessi sui fabbricati e sugli impianti esistenti, nonché la previsione delle eventuali opere edilizie necessarie per dare attuazione ai contenuti indicati nel Protocollo stesso. Dovranno inoltre essere corredati da apposito documento di analisi ambientale da cui risulti una riduzione dell'impatto sull'ambiente, nonché un miglioramento complessivo dell'inserimento ambientale e della qualità energetica degli immobili.

Negli atti di cui sopra dovranno altresì essere individuate le eventuali aree, libere da costruzioni e bonificate, da cedere gratuitamente alla Città con tempistiche definite e le relative garanzie finanziarie.

Aree a Parco urbano, agricolo ecologico – collinare

Il PRG classifica Parchi urbani, agricoli ecologici – collinari l'insieme delle aree con limitata edificazione, costituenti parte integrante dei parchi urbani e comprensoriali. La tutela e la valorizzazione dei caratteri naturalistici dei luoghi e dell'esteso patrimonio boschivo richiedono interventi mirati alla riqualificazione dell'ambiente e dei manufatti esistenti.

I parchi collinari comprendono porzioni di territorio di rilevante valore paesaggistico che caratterizza l'immagine della Città, percepibile da tutto il territorio cittadino. I parchi collinari sono vocati alla tutela e alla valorizzazione dei caratteri naturalistici dei luoghi, garantendo condizioni di fruibilità collettiva, il mantenimento e la conservazione degli ambiti agricoli.

In tali ambiti è consentita l'attività agricola ecologicamente sostenibile purché sia garantita la fruizione pubblica dei sentieri poderali e dei percorsi esistenti o in progetto.

Gli interventi dovranno 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.).

Sono ammessi modesti ampliamenti necessari all'adeguamento degli impianti igienico sanitari e al miglioramento funzionale degli edifici non eccedenti il 20% della SL residenziale esistente.

All'interno dei parchi collinari, è vietato:

- costruire nuovi edifici e strutture stabili;
- ridurre a coltura le aree boschive;
- eseguire interventi di trasformazione che alterino i caratteri e gli equilibri naturali del suolo, la morfologia e l'assetto idrogeologico del territorio.

Negli immobili esistenti sono consentite le residenze al servizio dell'azienda agricola, le relative attrezzature connesse allo svolgimento dell'attività stessa e le attività agrituristiche. Sono altresì consentite le pensioni e le attività rivolte alla custodia diurna degli animali di affezione e le eventuali relative strutture esterne purché non costituenti SL.

Sono esclusi gli impianti per allevamenti zootecnici intensivi come definiti dalla D.G.R. 12-5250 del 11 febbraio 2002 e s.m.i. e quelli assoggettati alle procedure di VIA ai sensi della normativa vigente.

La distanza tra i ricoveri animali e le abitazioni rurali costituenti l'azienda agricola, compresa l'abitazione del conduttore del fondo, deve essere superiore a 20 m, fatte salve maggiori distanze prescritte dalle norme vigenti in materia. Tale distanza è aumentata a 50 m nel caso di abitazioni non facenti parte dell'azienda agricola.

Norme relative a PUC collinari

Al fine di garantire la manutenzione del territorio e la salvaguardia dell'ambiente è facoltà dell'Amministrazione consentire l'uso delle proprie aree, anche attraverso accordi quadro ai sensi della normativa di settore, ai soggetti di cui al comma 3, lett. a) e b) dell'art. 25 della LUR.

La convenzione o altri atti negoziali regolanti la gestione e l'uso di tali aree dovranno essere redatti sulla base dei seguenti indirizzi:

- orientare l'attività dell'azienda agricola verso usi aperti alla fruizione pubblica anche con l'insediamento di funzioni sociali, ricreative, per il tempo libero, didattico-educative e di ricerca purché connesse con l'esercizio e la valorizzazione dell'agricoltura;
- garantire la tutela dei percorsi storici, la manutenzione e la fruizione pubblica dei sentieri poderali, dei percorsi di connessione esistenti o in progetto e delle relative aree di sosta;
- utilizzare le aree per coltivazioni di tipo non intensivo e non alterare i caratteri e gli equilibri naturali del suolo, la morfologia e l'assetto idrogeologico del territorio;
- non operare migliorie, addizioni o trasformazioni ai fondi se non preventivamente concordati;
- obbligo alla manutenzione dei manufatti edilizi esistenti.
- garantire la manutenzione e gestione della rete idrogeologica e delle aree non coltivate.

Norme relative a APU collinari

Le aree a Parco urbano, agricolo ecologico - collinare non di proprietà della Città sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.

In alternativa all'esproprio tali aree possono essere cedute gratuitamente alla Città preventivamente bonificate, previo utilizzo della capacità edificatoria da realizzarsi nelle Zone di Trasformazione, nelle Zone da Trasformare per Servizi e nelle aree normative Re2, Mip, Pi, Di, Sp, purché non ricomprese nelle zone consolidate collinari, secondo le modalità e procedure indicate nelle presenti norme.

In caso di cessione gratuita alla Città le aree hanno indice di edificabilità pari a 0,03 mq SL/mq ST salvo quelle classificate come boschi, individuate nello specifico allegato tecnico n. 7 Boschi e vincolo idrogeologico, e quelle ricomprese nelle sottoclassi IIIa(C), IIIa1(C), IIIb1(C), IIIb4(C) e III4(C) di cui all'allegato tecnico n. 5 della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, che hanno indice 0,01 mq SL/mq ST.

La proposta di cessione delle aree, che devono di norma essere costituite da un unico appezzamento, deve essere preventivamente sottoposta all'approvazione della Città, che ne valuta la coerenza con la programmazione di estensione delle aree a parco pubblico. In ogni caso le superfici unitarie dei lotti da cedere alla Città non possono, per ogni cessione, essere inferiori a 10.000 mq, fatta eccezione unicamente per gli accorpamenti ad altre aree di proprietà della Città o per situazioni ritenute convenienti dall'Amministrazione.

Titolo V La tutela e la valorizzazione dei beni culturali e del paesaggio

Art. 14 Norme di tutela paesaggistica (ex art. 27)

Il PRG recepisce gli indirizzi e attua le direttive e le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) attraverso le presenti norme e gli Allegati Tecnici al PRG n. 15 Beni Paesaggistici; n. 16 Componenti Storico-Culturali; n. 17 Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche; n. 18 Componenti Percettivo-Identitarie; n. 19 Carta della Sensibilità visiva; n. 20 Rete di connessione paesaggistica e siti Unesco.

Zone fluviali interne e allargate

Nelle zone fluviali “interne” individuate cartograficamente, per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde si deve ricorrere prioritariamente a tecniche di ingegneria naturalistica. Gli interventi devono essere volti al ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell’ecosistema fluviale, con azioni di restauro ambientale e paesaggistico ed il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate.

Nelle zone fluviali “interne” già urbanizzate, gli interventi edilizi devono essere realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di edifici di particolare interesse storico o caratterizzanti il tessuto storico, gli interventi ammessi sono rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume e definiti secondo quanto previsto all’art. 15.

Nelle zone fluviali “interne” le eventuali trasformazioni devono garantire la 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, tenendo conto degli indirizzi predisposti dall’Autorità di bacino del Po e di quelli contenuti nel Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA). La realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d’acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l’eventuale presenza di contesti storico architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.

Tali prescrizioni devono trovare puntuale riscontro nell’apposita relazione paesaggistica da presentarsi ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, corredata dalla documentazione individuata nel DPCM 12 dicembre 2005.

Nelle zone fluviali “allargate” occorre limitare gli interventi di trasformazione che comportino aumenti dell’impermeabilizzazione del suolo, coerentemente con quanto prescritto all’art. 2.3 punto 1. Nelle aree già urbanizzate, gli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, devono garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche.

Beni paesaggistici

L’Allegato Tecnico al PRG n. 15 Beni Paesaggistici individua le zone d’interesse archeologico di interesse paesaggistico, per le quali è prescritta la salvaguardia delle consistenze materiali e la leggibilità delle permanenze archeologiche, al fine di evitare consumo degli spazi a detrimento della fruibilità degli elementi di interesse, interferenze percettive, anche a distanza o sullo sfondo, e al fine di garantire il mantenimento e la valorizzazione della componente vegetale qualora facente parte dell’immagine consolidata dei luoghi.

In tali zone sono ammissibili, se compatibili con la conservazione della stratificazione archeologica presente:

- a. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia; qualora siano previste opere 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 nei quali i manufatti sono inseriti;
- b. gli eventuali interventi di ampliamento del patrimonio edilizio, purché siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili;
- c. gli interventi di esclusivo adeguamento delle sezioni e dei tracciati viari esistenti, nel rispetto degli assi prospettici e della vegetazione d'alto fusto esistente;
- d. l'utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili di pertinenza degli edifici esistenti e integrati nelle relative strutture edilizie;
- e. la realizzazione di opere infrastrutturali a rete, pubbliche o di interesse pubblico, purché sia dimostrata l'assoluta necessità e non siano localizzabili altrove.

Gli interventi devono garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo.

L'Allegato Tecnico al PRG n. 15 Beni Paesaggistici individua altresì il vincolo paesaggistico di cui all'art.142 comma 1 lettera c. del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio relativo ai fiumi, torrenti e corsi d'acqua. La puntuale delimitazione di tale vincolo deve essere verificata in sede attuativa.

L'Allegato Tecnico al PRG n. 15 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 con i Piani d'Area vigenti, se non in contrasto con le prescrizioni del PPR stesso.

Nelle aree riconosciute tra i beni paesaggistici l'inserimento di apparati tecnologici dovrà avvenire prioritariamente all'interno degli edifici. In caso di dimostrata impossibilità, tali apparati potranno essere realizzati anche all'esterno, rispettando il criterio del minimo impatto visivo e della coerenza con i caratteri storico-architettonici dell'edificio; tali apparati non dovranno interferire con le visuali principali e panoramiche e non dovranno essere visibili da spazi pubblici a rilevanza paesaggistica.

Altri beni di valore paesaggistico

Per gli Edifici di particolare interesse storico e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico esterni alla Zona Centrale Storica individuati all'art. 15, valgono le norme più restrittive tra quelle del presente articolo e quelle del suddetto art. 15.

Gli Allegati Tecnici al PRG n. 15 Beni Paesaggistici e n. 16 Componenti Storico-Culturali e le tavole di PRG individuano Ville, giardini e parchi ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. 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 sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati.

È consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture estranei alle caratteristiche storico-

tipologiche del complesso di recente realizzazione, individuati a seguito di idonei studi e/o elaborati tecnico-scientifici. Tali interventi sono ammessi a condizione che venga dimostrato nella relazione paesaggistica presentata ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e corredata dalla documentazione individuata nel 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.

L'Allegato Tecnico al PRG n. 16 Componenti Storico-Culturali e le Tavole di PRG individuano Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico. 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 altri servizi pubblici, come previsti dal PRG, alla tutela e bonifica dei siti sotto il profilo idrogeologico e dell'inquinamento, alla mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali negativi determinati dalle attività nuove e/o pregresse; alla salvaguardia delle significative testimonianze di architettura e ingegneria industriale nei luoghi storici di produzione, anche in rapporto con i lasciti immateriali delle culture industriali implicate.

Il PRG assicura il riconoscimento e la salvaguardia dei siti e degli immobili che caratterizzano il patrimonio industriale: edifici, infrastrutture idriche, macchinari, anche in connessione con episodi architettonici e urbanistici correlati (villaggi operai, case per dipendenti e dirigenti) 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.

Nell'Allegato Tecnico al PRG n. 16 Componenti Storico-Culturali sono individuate le Viabilità storiche e i Viali storici e nella Tavola n. 3 di PRG Edifici di interesse storico i Percorsi storici collinari (antiche strade di collegamento tra le vigne e le ville delle valli collinari).

Gli interventi devono assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme e mantenere o ripristinare i caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali caratterizzanti tali viabilità. A tal fine le recinzioni devono essere conservate e ripristinate con tecniche e materiali congruenti. Coerentemente con l'art. 22 delle Norme di Attuazione del PPR, i viali, i corsi storici e i percorsi storici collinari devono essere riqualificati attraverso un disegno ispirato all'impianto storico.

In collina il sistema della viabilità minore deve essere mantenuto nella sua integrità con particolare attenzione alla conservazione delle strade bianche; in caso di dimostrata impossibilità a mantenere il piano viabile originario per ragioni di elevata pendenza, occorre comunque garantire un adeguato inserimento paesaggistico.

Nell'Allegato Tecnico al PRG n. 18 Componenti Percettivo-Identitarie sono individuati i Belvedere e i Fulcri del costruito i cui Bacini visivi sono riportati nell'Allegato Tecnico al PRG n. 19 Carta della sensibilità visiva, articolata in classi di sensibilità visiva, soggetti alle prescrizioni di tutela sotto riportate.

Le aree con classe di sensibilità visiva bassa non sono soggette a prescrizioni.

Nelle aree con classe di sensibilità visiva media gli interventi che comportano modifica di sagoma e volume degli edifici devono essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico. Tale studio deve dimostrare che gli elementi di progetto non pregiudichino l'insieme delle relazioni degli elementi di valenza paesaggistica.

Per le aree con classe di sensibilità visiva elevata, tale studio è da sottoporre alla Commissione Locale per il Paesaggio per l'ottenimento della relativa autorizzazione.

Sono fatte salve ulteriori prescrizioni del Regolamento del Verde in merito ai riferimenti visivi costituiti dalla vegetazione d'alto fusto e alla corretta gestione e manutenzione della vegetazione, al fine di evitare la formazione di barriere e di effetti di discontinuità.

Lungo i tracciati stradali degli assi prospettici e dei percorsi panoramici, riconosciuti nell'Allegato Tecnico al PRG n. 18 Componenti Percettivo-Identitarie, nella realizzazione degli interventi edilizi si dovrà evitare la formazione di barriere visive e gli effetti di discontinuità. Dovrà essere assicurata la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi, costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie. A supporto di tali valutazioni deve essere fatto riferimento alle relative linee guida.

La realizzazione di nuovi volumi deve salvaguardare le visuali esistenti dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari sui fulcri del costruito.

Gli strumenti esecutivi possono individuare ulteriori o diverse visuali sulla base di indagini di maggior dettaglio.

Nelle aree rurali di specifico interesse paesaggistico, individuate nell'Allegato Tecnico al PRG n. 18, gli interventi sono orientati a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario e devono garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo per un corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato. Tali interventi, se non compresi nei beni paesaggistici, sono subordinati al parere della Commissione Edilizia Comunale.

Siti Unesco

Nell'Allegato Tecnico al PRG n. 19 Reti ecologiche e Siti Unesco sono individuati i Siti (*core zone*) e le relative aree esterne di protezione (*buffer zone*) delle Residenze Sabaude inserite nella lista Patrimonio mondiale dell'Unesco.

All'interno dei Siti (*core zone*) gli interventi edilizi o di realizzazione delle infrastrutture sono finalizzati alla conservazione, valorizzazione e fruizione del sito; quelli eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla predisposizione di studi e analisi estesi a un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della loro compatibilità paesaggistica e ambientale anche con riferimento alla tutela delle visuali dalla *buffer zone* alla *core zone* e viceversa.

Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro in appositi elaborati progettuali con i medesimi contenuti della relazione paesaggistica individuati dal DPCM 12 dicembre 2005, ancorché gli interventi non siano ricompresi in ambiti tutelati ai sensi della Parte Terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Tali elaborati devono essere sottoposti alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino o alla Commissione Locale per il Paesaggio in relazione alle rispettive competenze per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni. Per gli interventi di cui sopra ricompresi in ambiti non tutelati gli elaborati suddetti saranno valutati dalla Commissione Edilizia.

Art. 15 Beni culturali esterni alla Zona Centrale Storica (ex art. 26)

Con esclusione della Zona Centrale Storica, nelle tavole di PRG sono indicati:

- 1) gli “edifici di particolare interesse storico” classificati per gruppi di appartenenza;
- 2) le aree di “pertinenza storica” relative agli edifici del precedente punto;
- 3) gli “edifici caratterizzanti il tessuto storico”.

Gli edifici sopra elencati sono classificati dal PRG di interesse storico artistico e paesaggistico ai sensi dell'art. 24 della LUR.

A. Individuazione dei gruppi di edifici

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 (Palazzo del Lavoro, TO-Esposizioni, ecc.)

Gli edifici dei gruppi 1) e 2) comprendono edifici tutelati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Gli edifici caratterizzanti il tessuto storico, presenti prevalentemente nelle Zone Storico Ambientali, sono riconosciuti dal PRG in relazione alle diverse qualità che connotano lo spazio urbano e classificati in un'unica categoria.

B. Individuazione delle parti degli edifici

Gli edifici di particolare interesse storico e gli edifici caratterizzanti il tessuto storico sono disciplinati in relazione alle seguenti parti, a cui fanno riferimento i tipi di intervento ammessi:

- **Esterno degli edifici su spazi pubblici**, che comprende gli eventuali portici, le fronti con i relativi risvolti e raccordi, le coperture, prospettanti su spazio pubblico o in continuità visiva con esso.
- **Sistema distributivo**, che comprende gli ambienti di ingresso e di distribuzione principale orizzontale e gli ambienti di distribuzione verticale.

- **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.
- **Interno dei corpi di fabbrica**, che comprende gli ambienti delimitati dalle fronti interne ed esterne degli edifici e dalla copertura ad esclusione degli ambienti che costituiscono il sistema distributivo principale.

C. Tipi di intervento

Gli interventi ammessi sugli edifici di particolare interesse storico e caratterizzanti il tessuto storico sono indicati nella "Tabella dei tipi di intervento".

Essi devono essere attuati secondo le definizioni dell'allegato A riferiti alle parti in cui sono stati contraddistinti gli edifici, fatto salvo quanto specificato circa la realizzazione di verande negli edifici appartenenti ai gruppi 3) e 4), nonché secondo le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle prescrizioni dell'allegato B alle presenti norme.

Tabella dei tipi di intervento – Art. 15

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
 - RIS: Risanamento conservativo
 - RIE: Ristrutturazione edilizia

Secondo le definizioni contenute nell'allegato A punti 3 – 4 - 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

Gli interventi descritti in tabella sono integrati dalle seguenti specificazioni:

La manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre ammessa secondo le definizioni contenute nei punti 1 e 2 dell'allegato A. Per gli edifici o le parti di essi soggette a restauro conservativo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria devono rispettare le prescrizioni del punto 3 dell'allegato A.

Negli edifici caratterizzanti il tessuto storico, nell'interno dei cortili, è ammessa la realizzazione di verande accessorie coerenti con le caratteristiche dell'edificio.

Non è ammessa la demolizione totale o la sostituzione edilizia.

Nei sottotetti è ammessa la realizzazione di locali destinati ad uso residenziale. Il conseguente

incremento di SL dovuto all'utilizzo a fini residenziali di orizzontamenti già esistenti è in questi casi sempre ammesso e si configura come intervento di restauro e risanamento conservativo.

L'incremento di SL nei locali sottotetto conseguente alla realizzazione di nuovi orizzontamenti si configura come un intervento di ristrutturazione edilizia.

Negli edifici rurali appartenenti ai gruppi 3 e 4 e nei rustici facenti parte dei fabbricati compresi nel gruppo 2 è ammesso il recupero a fini residenziali 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 la funzione accessoria alla residenza. 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.

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.

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". E' 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 delle parti demolite può avvenire, entro il limite della quantità di SL esistente, mediante interventi di ristrutturazione edilizia secondo le prescrizioni dell'allegato A, dove il tipo di intervento è ammesso (Tabella dei tipi di intervento). 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 dall'eliminazione o riplasmazione di fabbricati o bassi fabbricati interni ai cortili, ove consentito dal PRG, sono descritte nell'allegato A (ristrutturazione edilizia).

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.

Negli edifici di gran prestigio (gruppo 1) e negli edifici di rilevante valore storico (gruppo 2), l'inserimento di apparati tecnologici - anche se di produzione energetica - 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 e della coerenza con i caratteri storico-architettonici dell'edificio; tali apparati non dovranno interferire con le visuali principali e panoramiche e non dovranno essere visibili da spazi pubblici a rilevanza paesaggistica.

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 (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.

Per tutti gli edifici "di particolare interesse storico" o "caratterizzanti il tessuto storico" destinati a funzioni di pubblica utilità sono consentiti, previa deliberazione del C.C., interventi edilizi di adeguamento alle esigenze funzionali, in aggiunta a quelli indicati nella tabella dei tipi di intervento.

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 rettifica avviene con provvedimento di variazione al Piano Regolatore ai sensi dell'art.17, comma 12, lett. a) della LUR, 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 parziale al Piano Regolatore ai sensi dell'art.17, comma 5, della LUR.

Qualora venga dimostrata, attraverso idonea documentazione, la condizione di oggettivo degrado di un edificio che ne pregiudichi il recupero, con provvedimento di variazione al Piano Regolatore ai sensi dell'art.17, comma 12, della LUR, potranno essere attribuiti interventi diversi da quelli previsti, nel rispetto della SL esistente.

Nei casi sopra richiamati dovrà essere richiesto il preventivo parere consultivo della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino.

Nei cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi e all'interno dei corpi di fabbrica degli "edifici caratterizzanti il tessuto storico" sono consentiti interventi edilizi in aggiunta a quelli indicati nella tabella dei tipi di intervento, purché non pregiudichino il fronte degli edifici su spazio pubblico, previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

Sugli edifici sottoposti alle norme del presente articolo e oggetto di decreto di vincolo ai sensi del D. lgs. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, sono ammessi interventi aggiuntivi, ove assentiti dalla competente Soprintendenza. Per interventi oltre la ristrutturazione edilizia dell'Allegato A, la Città provvede ad adeguare il PRG con variante urbanistica ai sensi dell'art. 17 comma 5 della LUR.

D. Aree di pertinenza storica

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 risolte secondo un disegno architettonico d'insieme.

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 ad un progetto d'insieme atto a tutelare le preesistenze storiche e l'organicità dell'impianto originario che l'Amministrazione può valutare di sottoporre alla Commissione Edilizia.

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:

- a) 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.).

b) 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 ed il recupero deve essere indirizzato verso le funzioni ammesse dal PRG.

All'interno delle aree di pertinenza è ammessa la demolizione di edifici o parti di essi recenti e incongrui. La eventuale riedificazione deve avvenire a parità di SL nel rispetto dell'impianto originario e storicamente consolidato dell'intero complesso.

E' 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 in modo congruente gli elementi caratterizzanti lo spazio libero come viali, alberature, pavimentazioni, ecc.

E. Modalità attuative

Per gli edifici di particolare interesse storico e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico gli interventi si attuano attraverso il rilascio di 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 di un 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.

Art. 16 Ambiti di riqualificazione (ex artt. 24, 25)

16.1 Programmi di Rigenerazione Urbana, Sociale, Architettonica e di deimpermeabilizzazione

Al fine di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate, l'Amministrazione Comunale può individuare, anche su proposta di soggetti esterni, ambiti di territorio su cui promuovere Programmi di Rigenerazione Urbana, Sociale, Architettonica e di deimpermeabilizzazione dei suoli, anche tramite azioni partecipative. Con tali Programmi vengono individuati spazi ed edifici incongrui con il contesto edilizio circostante, da riqualificare in funzione di una maggiore efficienza energetica, strutturale, ambientale o a fini sociali anche con l'introduzione di servizi, attività pubbliche e private.

La perimetrazione dei suddetti ambiti di intervento è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.

Fatto salvo quanto prescritto per gli edifici riconosciuti come beni culturali ed ambientali, la stessa deliberazione del Consiglio Comunale può ammettere interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione secondo un progetto esteso a tutto l'ambito, attuabile anche per lotti funzionali, nonché le eventuali premialità previste per legge.

In tal caso l'attuazione degli interventi deve avvenire tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.

Nel caso in cui gli interventi di Rigenerazione comportino variazione del Piano Regolatore si procede secondo le modalità di cui all'art. 17 bis, comma 5 della LUR.

16.2 Ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico

Interventi di riqualificazione dello spazio pubblico possono essere promossi dall'Amministrazione Comunale 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.

L'Amministrazione redige progetti di riqualificazione dello spazio pubblico, anche estesi ad aree a servizi contigue o prossime, secondo gli indirizzi seguenti:

- 1) 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.
- 2) organizzazione e valorizzazione del verde e degli spazi non costruiti favorendone la continuità e la connessione tra gli stessi anche tramite percorsi ciclopedonali;
- 3) 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.

Titolo VI Viabilità, urbanizzazioni, infrastrutture e impianti tecnologici

Al fine di ridurre il consumo di suolo, il progetto di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta deve comprendere la classificazione dell'area interessata ai sensi dell'art. 2.3 punto 1 delle presenti norme, tenendo conto del tipo di servizio, della destinazione d'uso e in relazione al tipo di intervento previsto.

Art. 17 Viabilità, parcheggi, impianti di distribuzione di carburante e autolavaggio (ex artt. 8, 23, 31)

Nelle aree a viabilità e a parcheggio pubblico è consentita l'installazione di chioschi, edicole, dehors, padiglioni, ecc., secondo quanto disposto dai Regolamenti comunali in materia.

17.1 Viabilità

Le tavole di PRG riportano le aree destinate alla viabilità esistente e in progetto differenziate secondo il segno grafico indicato in legenda e secondo l'appartenenza a zone o aree normative.

Per quanto riguarda la destinazione a Viabilità Vi si rimanda all'art. 9 delle presenti norme.

Nel caso in cui la viabilità in progetto sia ricompresa in Aree a Parco Urbano non di proprietà della città (APU), in Zone Agricole Ecologiche, all'interno di Zone di Trasformazione o di Zone da Trasformare per Servizi, le aree sulle quali insiste la viabilità assumono la medesima capacità edificatoria e le medesime modalità attuative delle destinazioni urbanistiche in cui sono ricomprese.

Nel caso in cui la viabilità in progetto non sia ricompresa nelle destinazioni urbanistiche di cui sopra, la stessa assume l'indice di edificabilità dei lotti su cui prospetta e costituisce estensione della Superficie Fondiaria/Territoriale ai soli fini del calcolo della capacità edificatoria. Pertanto la SL derivante dall'area Vi in progetto si somma alla capacità edificatoria dei lotti stessi, nel limite della densità fondiaria di cui alla LUR e nel rispetto dei parametri edilizi-urbanistici dell'area normativa, fatta eccezione per l'indice di edificabilità ove indispensabile all'utilizzo della suddetta capacità edificatoria aggiuntiva.

Per i percorsi pedonali e ciclabili in progetto, valgono le norme di cui al precedente capoverso per tutte le aree e zone normative su cui insistono.

Nel caso di interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo, i proprietari delle aree suddette sono tenuti a cedere gratuitamente alla Città le porzioni di lotto destinate a viabilità o a percorsi ciclo-pedonali, bonificate alle condizioni di cui all'art. 2.3 punto 3 utilizzando la relativa quota di utilizzazioni edificatorie o trattenendola per utilizzarla con successivi interventi, secondo le modalità indicate da specifici atti dell'Amministrazione.

Per motivate esigenze di interesse pubblico, è comunque facoltà della Città procedere alla realizzazione della viabilità e dei percorsi ciclabili e pedonali attraverso le ordinarie procedure d'esproprio.

Nei casi in cui le larghezze delle strade esistenti siano superiori, anche per tratti, a quelle indicate dal PRG, sono considerati validi a tutti gli effetti gli allineamenti esistenti. Nel caso inverso gli eventuali allargamenti sono realizzati dalla Città con apposito progetto.

All'interno delle zone consolidate collinari la linea di arretramento del filo stradale è di 10 metri.

In tutto il territorio comunale, al fine di assicurare l'accessibilità ai mezzi di soccorso e di pubblica

sicurezza, i passaggi privati di accesso a costruzioni devono avere una sezione di larghezza minima di 3,00 metri.

All'interno delle aree che il PRG destina a verde pubblico e a parco è ammesso il mantenimento, l'adeguamento e la creazione di viabilità purché direttamente connessa alla fruibilità del parco stesso.

In sede di progetto esecutivo di opera pubblica i tracciati possono essere specificati o parzialmente modificati nel rispetto delle previsioni di massima indicate nelle tavole di PRG senza che questo costituisca variante al PRG.

Sugli edifici ricadenti in aree che il PRG destina alla viabilità sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.

In collina il sistema della viabilità minore deve essere mantenuto nella sua integrità con particolare attenzione alla conservazione delle strade bianche; in caso di dimostrata impossibilità a mantenere il piano viabile originario per ragioni di elevata pendenza, occorre comunque garantire un adeguato inserimento paesaggistico.

17.2 Parcheggi

In tutte le aree normative fatta eccezione per le aree a Servizi per i quali si rimanda all'art. 12, sono ammessi i parcheggi pubblici e privati afferenti alle attività ammesse dal PRG da realizzarsi interrati ove specificatamente prescritto. In tale caso deve essere garantita la sistemazione del soprassuolo secondo le destinazioni e prescrizioni di PRG.

I parcheggi possono essere anche afferenti ad attività diverse da quelle ammesse dal PRG per le relative aree e zone normative, purché realizzati nel sottosuolo senza compromettere l'uso del suolo previsto dal PRG stesso.

Nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti è comunque ammessa l'individuazione di un posto auto ad esclusivo servizio di portatori di handicap.

17.3 Impianti di distribuzione di carburante e autolavaggio

Gli impianti costituenti la rete distributiva carburanti per uso autotrazione, sono ammessi, nelle aree a destinazione compatibile come successivamente specificato fatta salva la normativa specifica di settore, a condizione che siano realizzati in fregio alle sedi stradali e che l'ente proprietario o gestore della strada verifichi il rispetto delle condizioni di sicurezza stradale.

All'interno di impianti di distribuzione carburanti è ammesso l'insediamento di attività commerciali per la vendita di beni e servizi nel rispetto delle norme di settore.

Sono a destinazione compatibile, sempre nel rispetto delle norme di settore, le aree normative "Mip", "Pi", "Di", "Sp", di cui all'art. 9 delle presenti norme.

L'installazione di impianti costituenti la rete distributiva carburanti è altresì consentita, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nelle aree destinate dal PRG a viabilità e a servizi pubblici, ovvero a Zone di Trasformazione o a Zone da Trasformare per Servizi, verificata la compatibilità con il contesto circostante e la sistemazione a servizi già in atto o prevista.

Sugli impianti esistenti, in contrasto con le presenti disposizioni, 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 complessivamente occupata dall'impianto con la relativa area di pertinenza.

Gli impianti di autolavaggio sono consentiti, previa verifica dell'impatto acustico da valutarsi ai sensi della normativa vigente:

- nelle aree ove ammessi gli impianti di distribuzione carburanti, ad integrazione degli stessi;
- nelle aree normative precedentemente individuate, anche come impianti autonomi.
- nelle aree individuate dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile.

Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti e di autolavaggio nella Zona Centrale Storica e nelle Zone Urbane Storico Ambientali.

Sono fatte salve le ulteriori limitazioni in materia paesaggistica di cui al titolo VI delle presenti norme e comunque quelle derivanti dai piani sovraordinati.

In ogni caso, gli interventi del presente articolo, attuati sulle aree e spazi pubblici, sono autorizzati esclusivamente a titolo precario.

Art. 18 Impianti tecnologici, impianti di telefonia mobile e ripetitori per servizi di radio-telecomunicazioni *(artt. 31, 31 bis)*

Le cabine e gli impianti tecnologici minori, sono ammessi in sopra e sottosuolo in tutte le aree e zone normative purché non nocivi e molesti.

L'installazione degli impianti di telefonia mobile è consentita esclusivamente alla sommità degli edifici, con struttura di sostegno a palo, posizionata sul lato prospiciente il cortile, e a condizione che siano adottate idonee soluzioni di mimetizzazione, l'inserimento degli stessi nel rispetto del contesto ambientale e architettonico con minimizzazione dell'impatto visivo, da dimostrarsi con apposita documentazione.

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", art. 15 delle presenti norme, l'installazione è consentita previa verifica da parte della Commissione Locale del Paesaggio.

La localizzazione di ripetitori per servizi di radio telecomunicazione è vietata all'interno delle aree classificate dal PRG con prevalente funzione residenziale o per servizi collettivi (con l'esclusione dei parchi urbani o collinari) e in una fascia di rispetto al loro intorno estesa per 150 metri.

Sono fatte salve le ulteriori limitazioni in materia di beni culturali e paesaggistici di cui al titolo V delle presenti norme e comunque quelle derivanti dai piani sovraordinati nonché dalle norme e dai regolamenti di settore.

Titolo VII Disposizioni transitorie e finali

Art. 19 Disposizioni transitorie e finali (ex art. 32, 33, 34, 35)

Le aree soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi, adottati o approvati in data anteriore all'approvazione del Progetto Definitivo del presente PRG, sono regolate dalle prescrizioni degli strumenti stessi, fino alla loro scadenza, anche se in contrasto con il presente PRG; successivamente tali aree saranno assoggettate alle indicazioni e prescrizioni del Piano Regolatore.

Sono ammissibili proroghe e modifiche ai suddetti SUE, da approvarsi con deliberazione della Giunta Comunale secondo le ordinarie procedure, che non comportino modifiche al perimetro, incrementi degli indici o riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.

E' comunque consentita la rinuncia all'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi stessi, per realizzare quanto previsto dal nuovo PRG.

Nelle Zone di Trasformazione e nelle Zone da Trasformare per Servizi attuate con Strumento Urbanistico Esecutivo o Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 LUR) o Programmi complessi, scaduti, sono ammessi i tipi di intervento fino alla ristrutturazione edilizia, entro il limite dell'indice territoriale o della SL previsti dalle NTA di PRG.

In tali ambiti è consentito il cambio di destinazione d'uso purché all'interno delle destinazioni ammesse e nel rispetto del mix funzionale definito nella relativa scheda normativa. Percentuali differenti possono essere assentite dalla Giunta Comunale purché sia mantenuta la prevalenza della destinazione principale verificata all'interno del perimetro di SUE o di PCC.

L'eventuale compensazione del fabbisogno di servizi pubblici potrà essere monetizzato secondo le modalità riportate all'art. 3.1.

In ogni caso gli interventi devono essere coerenti con l'impianto originario e devono integrarsi con il contesto urbano circostante.

Le aree e zone con prescrizioni particolari dell'Appendice 3 al PRG sono regolate dalle prescrizioni rispettivamente individuate nelle schede della stessa Appendice, anche se in contrasto con il presente PRG. Fanno eccezione le aree con prescrizioni particolari della Zona Centrale Storica che sono regolate dagli specifici Accordi di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000, e dalle specifiche intese Stato - Regione ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. n. 616/77 e s.m.i. riportati nelle rispettive schede.

I programmi complessi PRIN e PRIU di cui all'Appendice 4 e gli interventi assentiti ai sensi della L. 106/2011 e s.m.i. dell'Appendice 5 al PRG sono regolati dalle prescrizioni riportate dalle deliberazioni consiliari richiamate nelle relative Appendici 4 e 5, anche se in contrasto con il presente PRG.

A tal fine si applicano le disposizioni del PRG del 24/05/1995 e successive modifiche e varianti comunque denominate.

Per i boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE, ubicati all'interno dei siti facenti parte della Rete Natura 2000, fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche, si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale.

**ELENCO CINEMATOGRAFI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DI CUI
ALL'ART. 1.4 PUNTO 4 delle NTA**

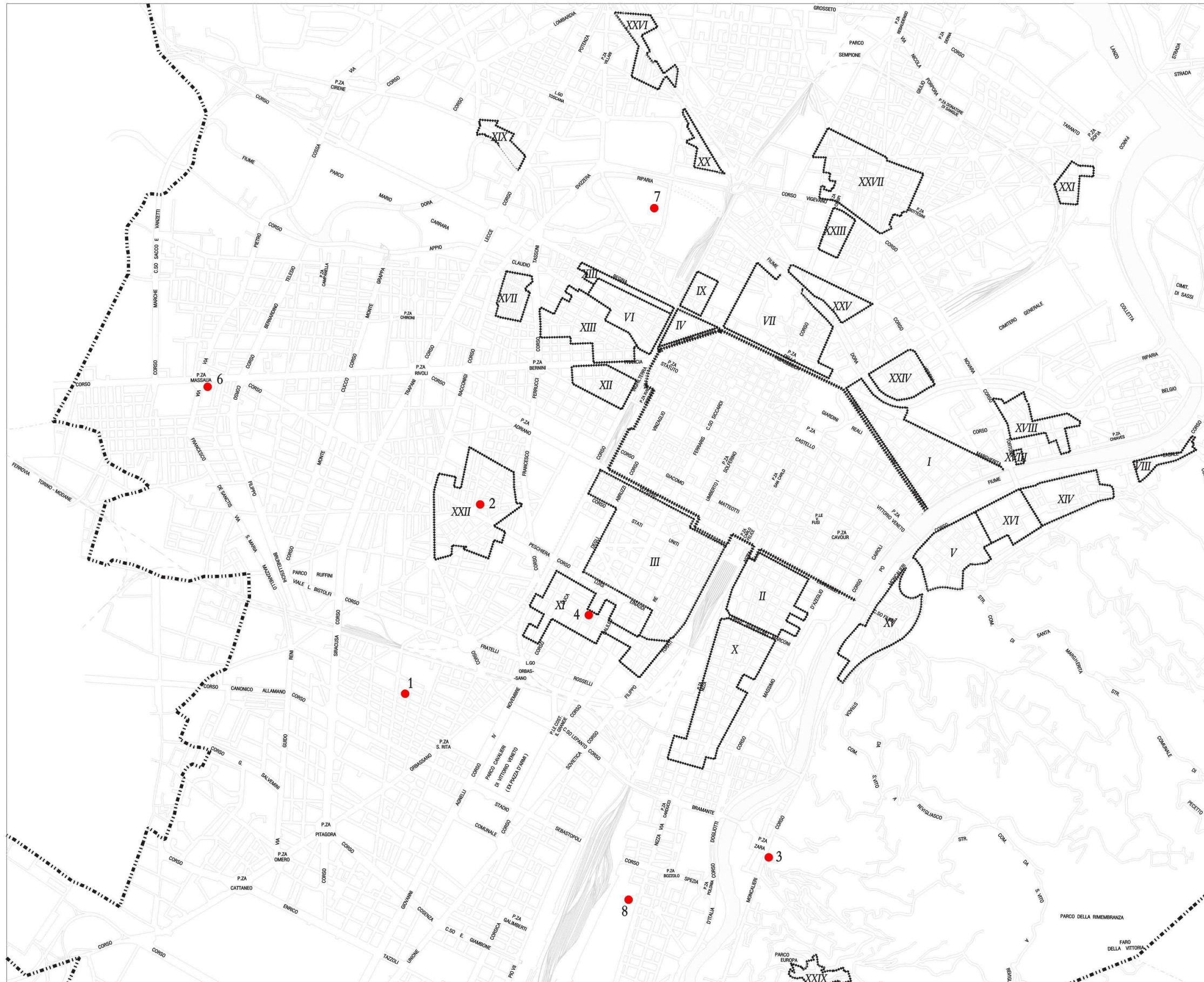
n.	Denominazione	Ubicazione
1	Due Giardini	Via Monfalcone 62
2	Eliseo	Via Monginevro 42
3	Erba	Corso Moncalieri 241
4	Cinema-Teatro Gioiello	Via Cristoforo Colombo 31
5	Greenwich Village	Via Po 30
6	Massaua	Piazza Massaua 9
7	Medusa	Corso Umbria 60
8	Pathè	Via Nizza 230
9	Romano	Galleria Subalpina

N.B. La disciplina dell'art. 1.4 PUNTO 4 delle NTA si applica anche nel caso di variazione di denominazione e di indirizzo per gli immobili sopra elencati e individuati alla data di adozione della variante n.110 al P.R.G.

LOCALIZZAZIONE CINEMATOGRAFI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DI CUI
ALL'ART. 1.4 PUNTO 4 delle NTA

Allegato all'art. 1.4 PUNTO 4 delle NTA

ESTERNI ZONA CENTRALE STORICA



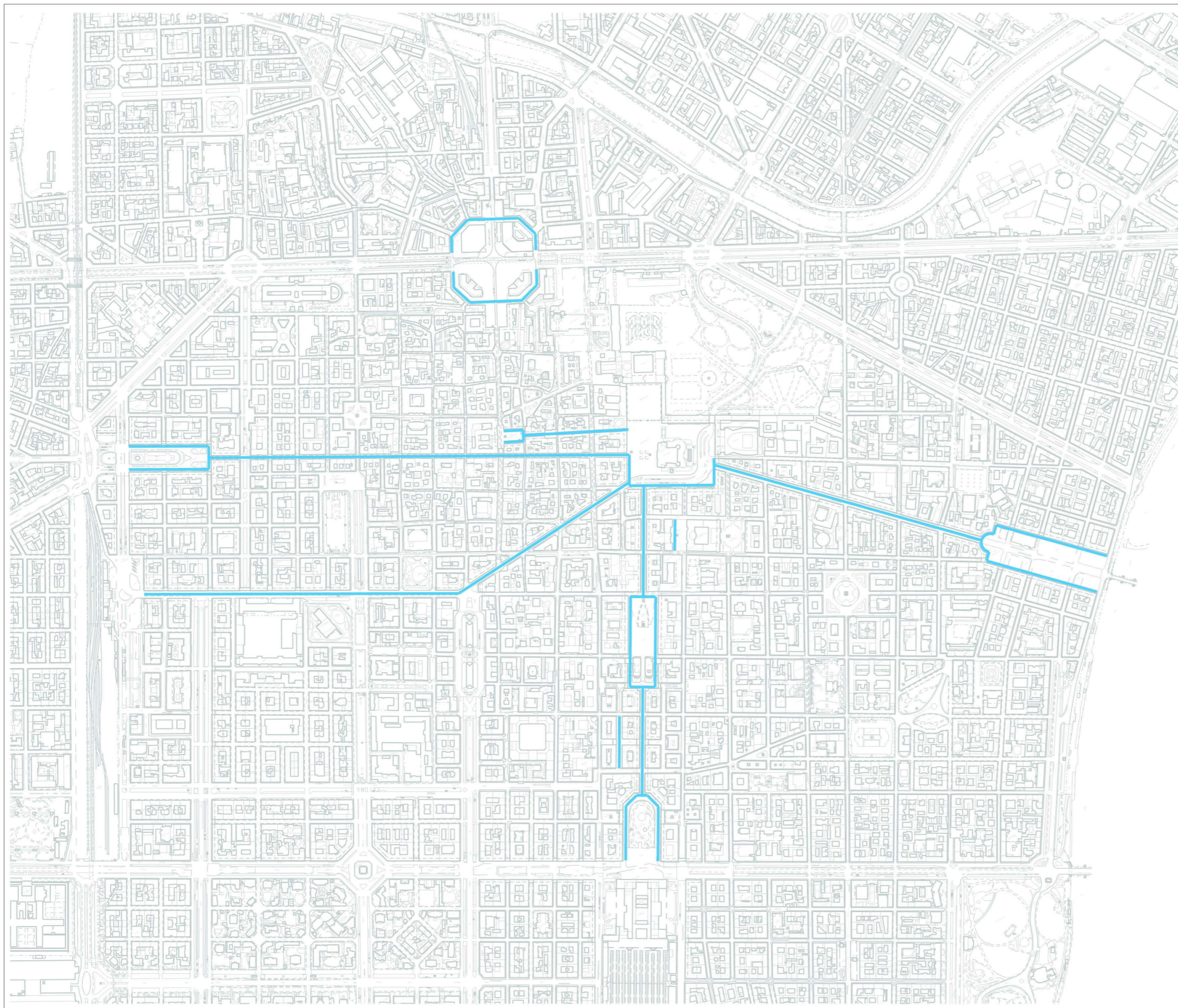
Legenda



Zone Storico Ambientali



Identificativo cinematografo



*"Individuazione
degli
assi commerciali
da tutelare"*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)

Estratto VOLUME II - Schede Normative ZT, ZTS e AT Centro Storico

PIANO REGOLATORE GENERALE DI TORINO

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

DI REVISIONE DEL PRG

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VOLUME II

Schede normative delle Aree da Trasformare nella Zona Centrale Storica (Art. 7.1)

Schede normative delle Zone di Trasformazione (Art. 10) Scheda tipo

Schede normative delle Zone da Trasformare per Servizi (Art. 11) Scheda tipo

Schede normative delle Aree da Trasformare
nella zona centrale storica (ART. 7.1)

Schede per gli interventi

Il piano individua nella zona centrale storica alcune aree da trasformare. Sono nella maggior parte dei casi porzioni di isolati inedificati o danneggiati dall'ultima guerra e non più ricostruiti; in altri casi si tratta di edifici non coerenti con i caratteri storico-architettonici dell'ambiente.

I nuovi interventi previsti su queste aree perseguono l'obiettivo di reintegrare e valorizzare il tessuto costruito e la maglia degli isolati, ripristinando i fili di edificazione originari, la continuità dei fronti su strada, le vedute prospettiche, la complessità interna ai lotti.

I nuovi edifici previsti dovranno far riferimento ai caratteri del contesto ambientale e agli elementi che ne definiscono l'immagine (finiture, materiali, scansione e conformazione delle aperture, ecc...)

Altre aree da trasformare riguardano edifici privi di rilevanti elementi di coerenza con i caratteri del tessuto circostante: la demolizione di tali edifici è finalizzata alla riqualificazione ambientale dell'area, attraverso la creazione di nuovi spazi liberi o giardini.

Il piano individua inoltre nella zona centrale storica alcuni "perimetri di studio".

Si tratta di aree di grande rilevanza storica e valore simbolico.

Considerata la particolare complessità di questi luoghi il piano, delineando gli obiettivi prioritari della riqualificazione, demanda a studi particolareggiati o a concorsi di idee la definizione puntuale degli interventi.

Le aree da trasformare sono evidenziate nella tavola n. 4 e descritte puntualmente nelle schede che seguono.

Elenco delle aree

- 1) Isolato S. Eligio
- 2) Isolato S. Croce
- 3) Isolato S. Rosa
- 4) Isolato S. Stefano (via Conte Verde - via della Basilica - via Porta Palatina)
- 5) Isolato S. Liborio
- 5) Isolato San Liborio - Immobili ubicati in via Bellezia 21, 23 e 25
- 6) Isolato S. Silvestro
- 7) Isolato S. Cecilia
- 8) Isolato S. Biagio
- 9) Isolato SS. Trinità
- 10) Isolato S. Eufrasia
- 12) C.so Valdocco
- 13) C.so Palestro
- 14) Via Juarra / Via Perrone
- 15) Via Vittorio Amedeo II
- 16) C.so Bolzano
- 17) C.so Bolzano
- 18) C.so Bolzano
- 19) v. Avogadro / v. Revel / v. Donati / v. De Sonnaz
- 20) Area compresa tra corso Siccardi, via Bertola, via S. Dalmazzo e via S. Maria
- 21) Palazzo Siccardi - via Barbaroux, vicolo Santa Maria
- 22) Isolato S. Secondo- via Garibaldi – via Botero
- 23) Piazza Castello
- 24) Via Montebello
- 25) Area della Mole Antonelliana
- 26) Via verdi / Via S. Ottavio "piazzale Aldo Moro"
- 27) Via Fratelli Calandra
- 28) Via Fratelli Calandra
- 29) Complesso della "Cavallerizza"
- 30) Piazza Vittorio - sponde del Po
- 31) Ex- Albergo di virtù (Isolato compreso tra la piazza Carlo Emanuele II e le vie Santa Croce, San Massimo e Maria Vittoria)
- 32).Via dell'Arcivescovado n. 18
- 33) Corso Cairoli 30
34. Palazzo Villa - Piazza San Carlo 161
35. Casa del senato
36. Via della Rocca 47
37. Via Riberi
38. Liceo Classico Massimo D'Azeglio
39. Grattacielo di piazza Castello
40. Ex Borsa Valori
41. Isolato Santa Genovieffa (Via Corte d'Appello 11)
42. SS: Annunziata
- 43 Scuola Materna Umberto I
- 44 Piazza Arbarello 8

Le schede inserite nel presente fascicolo, a titolo esemplificativo, sono relative ad una selezione di aree e riguardano:

- Aree attuate, per le quali potrà essere prevista una diversa disciplina nel Progetto Preliminare;
- Aree in corso di trasformazione o di modifica, per le quali non sono state previste modifiche in questa fase, ma per le quali potrà essere prevista una diversa disciplina nel Progetto Preliminare;
- Aree non attuate, riproposte nei contenuti come da Piano Regolatore vigente ma contestualmente adeguate alle definizioni ed ai riferimenti delle NTA della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare.

1 Isolato S. Eligio (non attuata)

via Giulio - via Bligny - via S. Chiara - via Piave

Si prevede la demolizione dei bassi fabbricati lungo via Giulio e via Bligny e la costruzione di un nuovo edificio a fronte continuo in aderenza a quelli esistenti.

Il nuovo edificio deve essere allineato 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 e di m. 12.

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 e rimandata ad un concorso pubblico.

La destinazione è a residenza collettiva e universitaria. Ai piani terreno e primo sono consentite attività commerciali al dettaglio, artigianali di prossimità e economiche di servizio/terziarie.

4 Isolato S. Stefano (attuata)

via Conte Verde - via della Basilica - via Porta Palatina

L'intervento prevede la ricostruzione di una parte consistente di un isolato di antico impianto. I nuovi edifici riprendono i fili preesistenti dell'isolato lungo le vie Conte Verde, della Basilica e Porta Palatina, in continuità con il fronte esistente su via Torquato Tasso. Si devono realizzare edifici con altezze diverse, a cortina continua.

L'altezza prevista è di 3 piani f.t. su via Conte Verde in aderenza all'edificio esistente; di 4 piani f.t. su via Conte Verde angolo via della Basilica per un terzo del fronte stradale; di 4 piani f.t. sulla parte rimanente di via della Basilica all'angolo con via Porta Palatina; di 5 piani f.t. su via Porta Palatina.

Le corti vengono chiuse da maniche interne di altezza non superiore all'ampiezza del cortile verso cui affacciano. Tali maniche possono essere accostate alle maniche interne del lotto confinante.

Le facciate devono essere in intonaco con aperture in asse tra loro, le coperture in coppi con eventuali abbaini.

Le destinazioni sono: residenziale, attività turistico ricettiva.

Ai piani terreno e primo sono consentite attività commerciali al dettaglio, artigianali di servizio e terziarie. La realizzazione di parcheggi nel sottosuolo deve essere subordinata alla creazione di interventi che non compromettano gli spazi pubblici.

**19 Via Avogadro, via Revel, via Donati, via De Sonnaz
(in corso di trasformazione o di modifica)**

L'intervento prevede la conservazione degli edifici esistenti con interventi fino alla ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'Allegato A delle NTA.

È permessa la realizzazione di soppalchi purchè non interferiscano con le aperture esistenti.

È ammesso l'inserimento di nuovi corpi distributivi.

La corte interna deve essere liberata dai bassi fabbricati e dalle superfetazioni incoerenti; lo spazio occupato dal giardino e dalle piante esistenti deve essere conservato a verde in piena terra.

È ammessa la realizzazione di un parcheggio multipiano interrato sotto l'area libera della corte interna.

In sede di convenzione deve essere valutato l'uso della corte interna per la fruizione pubblica, seppur regolamentata, anche con sistemazione a giardino; in relazione a tale eventualità il progetto dovrà prevedere androni pedonali che consentano di utilizzare lo spazio interno come percorso pedonale urbano, da assoggettare all'uso pubblico.

La destinazione è residenziale.

Sono consentiti in tutti i piani gli usi terziari e le attività di servizio pubblico o di interesse pubblico; al piano interrato, terreno e primo sono ammesse le attività di servizio alle persone e delle imprese (ASPI).

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.

Gli interventi si attuano tramite Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 49, comma 4 della L.U.R..

Variante in Accordo di Programma n. A52 - protocollo caserme 2014 - approvata il 19/02/2015

38 Liceo Classico Massimo D'Azeglio (non attuata)

Il Liceo Classico Massimo D'Azeglio sito in Torino, via Parini n. 8, è ubicato in un'area compresa tra le vie Giuseppe Parini, San Quintino e Melchiorre Gioia.

La destinazione è a Servizi Pubblici "S" - Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale, in particolare lettera "s", Aree per l'istruzione superiore, ex articolo 22 della L.U.R. (art. 8, punto 15, comma 63 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione). L'attività di servizio prescritta all'art. 3, comma 15, lettera "s" delle N.U.E.A. è l'istruzione superiore.

Per la particolare valenza storica dell'immobile, gli interventi ordinariamente ammessi, da attuarsi secondo le definizioni dell'Allegato A delle N.U.E.A., prevedono come massimo intervento fino al risanamento conservativo per l'esterno dell'edificio su spazi pubblici e per il sistema distributivo relativamente ai corpi di fabbrica insistenti lungo le vie Giuseppe Parini e San Quintino, e fino alla ristrutturazione edilizia per le restanti parti. A seguito dell'approvazione di specifico Accordo di Programma, al quale si rimanda integralmente per la puntuale definizione degli stessi, sono ammessi i soli interventi aggiuntivi finalizzati alla sopraelevazione di un piano della manica dell'edificio prospiciente la via San Quintino, attualmente a tre piani fuori terra, con la realizzazione di sei nuove aule.

In particolare, è previsto il recupero della porzione di sottotetto ad oggi inutilizzato, lungo la via, modificando le falde della copertura e regolarizzando la volumetria della manica che nello stato attuale è a tre piani fuori terra lungo la via e a quattro piani fuori terra verso il cortile.

I lavori riguarderanno il rifacimento dell'ultimo solaio e della copertura, che sarà realizzata con il colmo centrale e falde di stessa inclinazione e lunghezza; le opere previste sulla facciata saranno raccordate all'esistente utilizzando gli stessi materiali e lo stesso disegno architettonico del timpano.

Per tali interventi non è richiesto il rispetto degli articoli 30.3 (verde su terrapieno) e 40.3 (rapporto di copertura) del Regolamento Edilizio.

Gli interventi sono assoggettati al preventivo parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

La realizzazione delle nuove volumetrie, è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.

Variante in Accordo di programma n. A44 - liceo D'AZEGLIO - approvata il 01/04/2010

Al fine di rendere omogenee le indicazioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione vol I, sono state apportate alle Schede Normative relative agli Ambiti di Trasformazione Urbana (ZT e ZTS) le modifiche e le integrazioni relativamente alle destinazioni edilizie, adeguandole rispetto a quanto previsto all'art. 1.4 delle N.T.A., mantenendo gli stessi mix funzionali e le medesime destinazioni edilizie .

Al fine di garantire una maggiore flessibilità nell'attuazione degli interventi, le prescrizioni contenute nelle singole schede normative, quali il numero dei piani, gli allineamenti, la viabilità, ecc., assumono il carattere di orientamento progettuale mentre l'attuazione potrà effettuarsi con Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 49 della LUR, con apposita Conferenza di Servizi tra gli uffici competenti, purché venga accertata l'idoneità delle opere di urbanizzazione con una modalità semplificata (confronta art. 3.2 delle N.T.A.).

Viene inoltre eliminata l'indicazione specifica di atterraggio dei diritti edificatori generati dalle aree a Parco Urbano, Fluviale e collinare e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica in quanto tale possibilità di atterraggio viene consentita in tutte le Zone di Trasformazione come indicato all'art. 10 delle N.T.A.

Vengono altresì eliminati i riferimenti relativi agli accertamenti di conformità di natura acustica e i riferimenti alla Variante Geologica (var. n. 100) in quanto già vigente.

Di seguito vengono allegate due "Schede Tipo" (ZT e ZTS) che riassumono le modifiche sopra richiamate.

SCHEMA TIPO ZONE DA TRASFORMARE (Z.T.) art.10

Legenda:

Testo Modificato: *Aaaa* (Corsivo Grassetto)

Testo eliminato: ~~Aaaa~~ (Barrato)

NOME AMBITO ZONA DA TRASFORMARE (Z.T.)

Indice Territoriale massimo (mq SLP-SL /mq ST): 0,5-0,7

SLP-SL per destinazioni d'uso (diritti realizzabili nell'ambito):

A. ~~Residenza:~~ **Attività Residenziali**

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese

~~C.~~ **Attività terziarie** **Attività Direzionali e Attività economiche di servizio/terziario (art.3 punto 4C)**

~~D-E.~~ Attività **turistico-ricettive** e congressuali ~~e ricettive~~

F. Attività commercio all'ingrosso

H. Eurotorino

L. Attività produttive, **industriali o artigianali** (art.3 punto 3A1-A2-B e punto-8-5B)

~~M.~~ **Attrezzature** **Attività** di Interesse Generale (art. 3 punto 7 lettere f, z, u)

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (~~B~~) (100% - 80% SLP-SL)

~~Attività terziarie~~ **Attività Direzionali e Attività economiche di servizio/terziario (art.3 punto 4C)** (~~C~~) (100% - 80% SLP-SL)

Attività commercio all'ingrosso (~~F~~) (100% SLP-SL)

Attività **turistico-ricettive** e congressuali (80% SLP-SL)

Eurotorino (100% - 80% SLP-SL) Se Attività produttive, **industriali o artigianali** (~~L~~) (10% SLP-SL) e comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale (ST) e nel rispetto dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A **dell'art.10 delle NTA.**

La dotazione di aree al servizio delle Attività produttive, dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R.

Il fabbisogno complessivo (minimo) è determinato per le ~~Attrezzature~~ **Attività** di Interesse Generale (~~M~~), secondo quanto previsto dall'art. 19 comma 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. ~~vigente dall'art. 12 delle NTA.~~

SERVIZI PER LA CITTA'

(% minima ST) 10% - 20%

~~**ORIENTAMENTI PROGETTUALI** - ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA~~

NUMERO MAX DI PIANI:

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi, interesse comune.

PRESCRIZIONI:

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP-SL): mq.

~~In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.~~

~~Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.~~

~~Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.~~

~~Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.~~

~~Gli interventi in tale ambito sono sottoposti alle specifiche norme (N.U.E.A. di PRG) per le aree soggette a rischio idrogeologico e a quelle previste dai Piani dell'Autorità di Bacino.~~

~~Fino all'adozione della Variante geologica, qualsiasi intervento di trasformazione del territorio, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ad eccezione degli interventi descritti ai commi 14, 16, 17, 18 e 22 dell'art. 4 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.), deve essere preceduto da una verifica tecnica, condotta in ottemperanza al D.M. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente anche in funzione della possibilità di mitigazione del rischio.~~

~~Tale verifica tecnica deve essere effettuata sulla base del risultato degli studi condotti dagli esperti incaricati dalla città, di cui alla presa d'atto avvenuta con D.G.C. n. 2189/2004 del 21/12/2004 n. mecc. 2004 12413/009, depositati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia.~~

~~In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.~~

~~Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.~~

~~Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.~~

~~Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.~~

SCHEDA TIPO ZONE DA TRASFORMARE PER SERVIZI (Z.T.S.) art. 11

Legenda:

Testo Modificato: *Aaaa* (Corsivo Grassetto)

Testo eliminato: ~~Aaaa~~ (Barrato)

NOME AMBITO ZONA DA TRASFORMARE PER SERVIZI (Z.T.S.)

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport
aree per attrezzature di interesse comune

INOLTRE, IN CASO DI ACQUISIZIONE CON CESSIONE GRATUITA (ART. 20 *II*):
Trasformazione unitaria (art.7 **3.2**) con l'ambito

Destinazione d'uso delle utilizzazioni edificatorie:

Residenza *Attività Residenziali* max 80%

Attività di servizio alle persone e alle imprese min 20% (di cui max 20% per attività commerciali *ed economiche di servizio* e min. 50% per attività produttive, *industriali o artigianali*)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive, *industriali o artigianali* dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP *SL*e comunque non inferiore al 20% della ST)

~~ORIENTAMENTI PROGETTUALI -ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA~~

L'ambito e' interamente destinato alla realizzazione di servizi pubblici. Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito si realizzano nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito

Allineamento:

Numero massimo di piani degli edifici:.....

~~In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.~~

~~Fino all'adozione della Variante geologica, qualsiasi intervento di trasformazione del territorio, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ad eccezione degli interventi descritti ai commi 14, 16, 17, 18 e 22 dell'art. 4 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.), deve essere preceduto da una verifica tecnica, condotta in ottemperanza al D.M. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente anche in funzione della possibilità di mitigazione del rischio.~~

~~Tale verifica tecnica deve essere effettuata sulla base del risultato degli studi condotti dagli esperti incaricati dalla città, di cui alla presa d'atto avvenuta con D.G.C. n. 2189/2004 del 21/12/2004 n. mecc. 2004 12413/009, depositati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia.~~

~~Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.~~

~~Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la~~

~~destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.~~

~~Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.~~

