



CITTA' DI TORINO

Piano Regolatore Generale di Torino

Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione

Volume I

Testo coordinato al 30 aprile 2006,
integrato con le modifiche introdotte dalla
variante n. 100 al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 147
del 12/04/2006 (mecc. 2006 02894/009)



A. Mavaracchio: "Finestra su Torino"

CITTA' DI TORINO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

Testo coordinato delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G. come modificato e integrato con:

“P.R.G. - art. 33, comma 1 delle N.U.E.A. Variante n. 1 ai sensi degli artt. 15 e 17 della LUR . Adozione progetto definitivo di variante.” Approvata con deliberazione C.C. n.204/96 del 15.07.1996;

“P.R.G. - Area da trasformare compresa nella zona urbana centrale storica. Scheda n.4 isolato santo Stefano. Assoggettamento alla formazione di strumento urbanistico esecutivo ai sensi dell'art.17 c.6 lett. e) della L.U.R.” - Approvato con deliberazione C.C. n. 4/97 del 07.01.97;

“Accordo di Programma ai sensi dell'art. 27 della L. 142/90 e s.m.i. relativo all' Area da trasformare per servizi 16.1 Imperia e Zona Urbana di Trasformazione 16.23 quartiere Sangone. Programma di edilizia agevolata” - Deliberazione di ratifica C.C. n. 42/98 del 16.02.1998;

“Accordo di Programma ai sensi dell'art. 27 della L. 142/90 e s.m.i. tra Regione Piemonte e Comune di Torino finalizzato all'attuazione dei progetti relativi alla costruzione dei Padiglioni “E” ed “F” nell'ambito del complesso di Villa Gualino” – Deliberazione di ratifica C.C. n. 72/99 del 20.04.1999;

“Variante n. 9 al P.R.G. concernente la Zona Urbana di Trasformazione 9.14 Università, ai sensi dell'art. 17, comma 7 della LUR” – Approvata con deliberazione C.C. n.87/99 del 17.05.1999;

“Accordo di Programma tra Regione Piemonte e Comune di Torino, ASL 1 Torino, C.I.O.V. e Ospedale Evangelico valdese, ai sensi dell'art. 27 L. 142/90 e s.m.i. finalizzato all'attuazione del progetto di potenziamento del Polo Ospedaliero Evangelico Valdese” – Deliberazione di ratifica C.C. n. 156/99 del 05.07.1999;

Variante n. 8 al P.R.G. “Attrezzature per lo spettacolo, integrazione N.U.E.A.del P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 17, comma 7 della LUR” – Approvata con deliberazione C.C. n. 192 del 11.10.1999;

“Provvedimento di variazione al PRG. Isolato corso Giulio Cesare, lungo Dora Firenze, via Aosta, corso Brescia (ex Istituto Aldo Moro, Provincia di Torino) ai sensi dell'art. 17, comma 8, lett. g” – Deliberazione di approvazione C. C. n. 81/2001 del 27 marzo 2001.

“Variante n.31 AL PRG- adeguamento ai sensi art. 17, c.5 bis L.R.n.56/1977, così come modificato dalla L.R. 12/11/1999 n.28. disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione D.LGS.31.03.1998 n.114. Approvazione.” Adozione definitiva con deliberazione n. 82/2001 del 27/3/2001.

“Variante parziale n. 34 , ambito 5.14 Regio Parco ex Manifattura Tabacchi ed ex FIMIT ai sensi dell’art. 17 comma 7 della LUR” – Deliberazione di approvazione C.C. n. 2/2002 del 14.01.2002;

La Spina Centrale - Variante parziale n. 35 al P.R.G. ai sensi dell'art.17, comma 7 della L.U.R. - Controdeduzioni - Approvazione. – Deliberazione di approvazione del C.C. n. 41/2002 del 18/03/02;

“Modifica alle Norme Urbanistico- Edilizie di Attuazione del P.R.G. – Variante n. 37 al P.R.G. ai sensi dell’art. 17, commi 3 e 7 della L.U.R.- Controdeduzioni - Approvazione” – Approvata con deliberazione di C.C. n. 43 /2002 del 25 marzo 2002;

Decreto del Sindaco prot. n. 03330 dell’11 aprile 2002 “Riduzione fascia di rispetto del cimitero di Sassi – lato est”

Accordo di Programma ai sensi dell’art. 27 della L. 142/90 e s.m.i. concernente il “Presidio San Camillo”, ratificato con delib. C.C. n. 94/02 del 15/07/2002

Impianti stradali di distribuzione di carburante – Variante Parziale N. 51 al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.U.R. - Approvazione – Delibera di approvazione del C.C. n. 3/2003 del 13/01/2003;

Variante N. 56 al P.R.G. ai sensi dell'art.17, comma 7, della L.U.R. - stadio delle alpi immobili ubicati nel comprensorio della cascina Continassa - Approvazione. – Delibera di approvazione del C.C. n° 180/2002 del 16/12/2002;

Variante Parziale n. 60 al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. concernente l'area olimpica - Stadio Comunale e immobili ubicati nel comprensorio di piazza d'Armi - Approvazione. – Delibera di approvazione del C.C. n. 31 del 24/02/03.

“PRIN in variante relativo all’ambito del Villaretto” – Approvazione – Delibera di approvazione del C.C. n. 86/2003 del 03/06/2003.

Variante Parziale n. 70 al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. - Programma di Recupero Urbano - Corso Grosseto Quartiere 37 (Progetti preliminari Viabilità, Impianti sportivi, Edifici Residenziali A.T.C.) - Approvazione. – Delibera di approvazione del C.C. n. 133 del 22/09/2003.

Variante n. 59 al P.R.G. concernente l’area dell’ex Stadio Filadelfia e Chinino di Stato – Approvazione – Delibera di approvazione del C.C.n. 176/03 del 09/12/2003.

Variante in Accordo di Programma “Artigianelli - Via Bertola n.64-68”, ratificato con delib. C.C. n. 163/04 del 06/12/2004

Variante n. 97 ai sensi dell'art.17, comma 7, della L.U.R. – “Adeguamento normativo delle NUEA di PRG per la realizzazione di parcheggi di interscambio” - Approvata con deliberazione di C.C. n. 71/05 del 16/05/2005

Variante n. 85 al P.R.G. “Area Nodo Stura” - Delib. C.C. n. 101/05 del 27/06/2005

Variante 91 al P.R.G. “Immobili ubicati tra Corso Orbassano e Strada del Portone” - Delib. C.C. n. 107/05 del 11/07/2005

Variante n. 83 al P.R.G. “Concernente gli immobili ubicati nell’area della Continassa” - Delib. C.C. n. 112/05 del 22/07/2005

Variante n. 95 al P.R.G. “Isolato San Filippo” – Deliberazione di Giunta Regionale n. 31-1376 del 14/11/2005, pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 24/11/2005.

Variante n. 123 al P.R.G. “Ambito 4.23 Stadio delle Alpi” ai sensi dell'art.17, comma 7, della L.U.R. – Approvata con deliberazione C.C. n. 194/05 del 12/12/2005

Variante n. 118 al P.R.G. “Isolato San Bartolomeo” ai sensi dell'art.17, comma 7, della L.U.R. – Approvata con deliberazione C.C. n. 39/05 del 13/02/2006

Variante n. 106 al P.R.G. “Adeguamento normativo delle NUEA di PRG – Modifica dei tipi di intervento consentiti negli edifici esistenti all’interno delle Z.U.T.” - Delib. C.C. n. 43/05 del 13/02/2006

Variante n. 82 al P.R.G. “Murazzi del Po” - Delib. C.C. n. 82/06 del 20/03/2006

Variante n. 38 al P.R.G. “Comparto produttivo ed artigianale” – Deliberazione di Giunta Regionale n. 21-1376 del 03/04/2006, Pubblicazione B.U.R. 13 Aprile 2006.

Variante Strutturale n. 100 al PRG ai sensi degli artt. 15 e 17 della L.R. 56/77 e s.m.i - Adeguamento alla Circolare P.G.R. 08.05.1996 n. 7/LAP e al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), Adozione Progetto Definitivo deliberazione C.C. n. 147/06 del 12/04/2006.

Indice

PARTE PRIMA

TITOLO I

Norme generali

pag. 1	Art. 1: Finalità, obiettivi e criteri del Piano e della Normativa
pag. 3	Art. 2: Definizioni
pag. 15	Art. 3: Destinazioni d'uso
pag. 21	Art. 4: Tipi di intervento
pag. 29	Art. 5: Limiti alla attività edificatoria
pag. 31	Art. 6: Attuazione del P.R.G.
pag. 36	Art. 7: Attuazione del P.R.G. nelle zone di trasformazione e nelle aree a trasformare per servizi localizzate nel tessuto urbano

TITOLO II

Zone ed aree normative

Classificazione , regole e parametri di trasformazione

pag. 41	Art. 8: Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso
pag. 55	Art. 9: Zone normative: classificazione
pag. 56	Art. 10: Zona urbana centrale storica
pag. 67	Art. 11: Zone urbane storico ambientali
pag. 69	Art. 12: Zone urbane consolidate residenziali miste
pag. 71	Art. 13: Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte piana)
pag. 73	Art. 14: Zone urbane consolidate per attività produttive
pag. 75	Art. 15: Zone urbane di trasformazione
pag. 79	Art. 16: Zona consolidate collinari
pag. 80	Art. 17: Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte collinare a levante del fiume Po)
pag. 82	Art. 18: Zone boscate

TITOLO III

Aree per servizi e viabilità

pag. 83	Art. 19: Aree per servizi: generalità
pag. 94	Art. 20: Aree da trasformare per servizi
pag. 97	Art. 21: Parchi urbani e fluviali
pag. 104	Art. 22: Aree a Parco naturale della Collina
pag. 106	Art. 23: Aree per la viabilità

TITOLO IV
Ambiente e paesaggio urbano

pag. 109	Art. 24: Ambiti di riqualificazione residenziale
pag. 110	Art. 25: Ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico
pag. 113	Art. 26: Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico
pag. 122	Art. 27: Norme di tutela ambientale
pag. 125	Art. 28: Bonifica ambientale
pag. 126	* Art. 28 bis: Misure inerenti le industrie classificate a “rischio”
pag. 127	Art. 29: Piano Energetico Comunale relativo all’uso delle fonti rinnovabili (P.EN.CO.)

TITOLO V
Prescrizioni particolari

pag. 128	Art. 30: Fasce di rispetto e arretramenti
pag. 130	Art. 31: Chioschi, edicole, impianti di distribuzione di carburante
pag. 132	Art. 31bis: Impianti fissi di telefonia mobile e ripetitori per servizi di radio-telecomunicazioni

TITOLO VI
Disposizioni transitorie e finali

pag. 134	* Art. 32: Facoltà di deroga
pag. 134	Art. 33: Norme finali
pag. 136	Art. 34: Norme abrogate

TAVOLE NORMATIVE

pag. 137	Tavola normativa n.1 (zone urbane storico-ambientali n. I – II – III)
pag. 138	Tavola normativa n.2 (zone urbane storico-ambientali n. IV ÷ XXX)
pag. 139	Tavola normativa n.3 (zone urbane consolidate residenziali miste)
pag. 140	Tavola normativa n.4 (zone consolidate collinari)

* Nota: art. introdotto “ex officio” dalla Regione Piemonte

ALLEGATI A – B - C

ALLEGATO A

Definizione dei tipi di intervento relativi agli edifici compresi nella zona centrale storica (art. 10), di particolare interesse storico e caratterizzanti il tessuto storico (art. 26)

ALLEGATO B

Norme sull'assetto idrogeologico e di adeguamento al P.A.I.

ALLEGATO C

Norme di attuazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio

PARTE SECONDA

Schede normative delle Aree da trasformare nella Zona urbana centrale storica (Art. 10)

Scheda normativa dell'area delle Porte Palatine

Scheda normativa dell'ambito del Villaretto (Art. 12)

Scheda normativa del Parco P17 Basse di Stura (Art. 21)

Schede normative delle Zone urbane di trasformazione (Art. 15)

Schede normative delle Aree da trasformare per servizi (Art. 20)

TITOLO I – NORME GENERALI

Art. 1 – Finalità, obiettivi, criteri del Piano e della normativa

- 1 Le finalità, gli obiettivi, i criteri di progetto e di intervento, le motivazioni del P.R.G. sono specificati nella Relazione Illustrativa e nello Schema di Struttura ad essa allegato secondo quanto previsto dalla Legge Urbanistica Regionale (L.U.R.).
- 2 L'uso del territorio di Torino è disciplinato secondo "aree" e "zone normative" diversamente classificate in funzione dei caratteri insediativi e degli indirizzi del piano.
- 3 Hanno carattere prescrittivo i seguenti elaborati di piano:
 - Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione;
 - Schede normative;
 - Tavole di Piano:
 - 1) Azzonamento, scala 1:5.000, 27 fogli, a colori. Legenda;
 - 1_{bis}) Azzonamento con sovrapposizione della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5.000, 27 fogli, a colori. Legenda;**
 - 2) Edifici di interesse storico, scala 1:2.000, 84 fogli, b/n;
 - 3) Zona urbana centrale storica. Tipi di intervento, scala 1:1.000, 21 fogli, a colori;
 - 4) Viabilità, scala 1:20.000, **foglio unico**, a colori;
 - 5) Viabilità collinare, scala 1:10.000, **3** fogli, b/n;
 - Allegati Tecnici:
 - 3) Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5.000, 27 fogli a colori. Legenda;**
 - 3_{bis}) Quote di riferimento scala 1:5.000, 7 fogli a colori;**
 - 6) Boschi e vincolo idrogeologico - parchi regionali, scala 1:5.000, 7 fogli, b/n;
 - 7) Fasce di rispetto, scala 1:5.000, **27** fogli, **a colori;**
 - 7_{bis}) Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale, scala 1:5.000, 27 fogli a colori;**

- 14) Immobili soggetti a vincolo ai sensi delle leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939, scala 1:10.000, 9 fogli, b/n;
 - 15) Aree di interesse archeologico e paleontologico, scala **1:20.000**, foglio unico, b/n.
- 4 Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole di piano prevalgono, in caso di difformità, le informazioni delle tavole a scala maggiore o di dettaglio (Allegati Tecnici, prescrittivi anche se di scala uguale o minore), le Tavole e Schede normative, e **le disposizioni delle presenti norme.**

Art.2 - Definizioni

1 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:

2 **1. Zona normativa**

Parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di Piano in scala 1:5000, la cui trasformazione è disciplinata dal Piano con parametri e norme di attuazione omogenee.

3 **2. Area normativa**

Aree caratterizzate da omogenea morfologia di impianto e di uso e disciplinate dalle norme delle zone normative in cui ricadono. Sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000 e descritte all'art.8 delle presenti norme.

4 **3. Ambito**

Parte di territorio, graficamente individuato nelle tavole di piano in scala 1:5000, con riferimento a:

- ambito di trasformazione residenziale, terziario, commerciale e produttivo e di riordino¹;
- ambito per la realizzazione di servizi;
- ambito per la riqualificazione dello spazio pubblico.

3bis) Sottoambiti:

articolazione territoriale di ambiti individuati negli schemi grafici allegati alle schede normative.²

5 **4. Comparto edificatorio**

Area operativa, all'interno di strumenti esecutivi od attuativi, oggetto di un progetto unitario, anche se realizzato in fasi successive.

6 **5. Cellula edilizia**

¹ Variante n. 38 – approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 21-1376 del 03/04/2006

² Variante n. 38 – approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 21-1376 del 03/04/2006

Unità edilizia nella zona centrale storica individuata nelle tavole di piano in scala 1:1000.

7 6. Intervento edilizio

Complesso delle operazioni volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'immobile interessato.

8 7. Strumenti urbanistici esecutivi

Per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuno strumento urbanistico esecutivo si rimanda alla relativa disciplina della L.U.R.:

- Piani particolareggiati (P.P.);
- Piano per l'edilizia economico-popolare (P.E.E.P.);
- Piano di recupero (P.R.);
- Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.);
- Piano esecutivo convenzionato (P.E.C.);
- Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.E.O.P.);

9 8. Destinazioni

La destinazione d'uso di un'area normativa è l'insieme delle attività (secondo la classificazione adottata nel successivo art.3) ammesse nell'area considerata.

10 Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto, quale risulta da licenze edilizie, concessioni e autorizzazioni rilasciate o in applicazione di disposizioni di legge.

11 Nel caso in cui la destinazione d'uso non risulti da tali atti, si fa' riferimento a documentazione probatoria, quale il classamento catastale o altra.

12 Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, si intende il passaggio dall'una all'altra delle 11 classi di attività di cui al successivo art. 3 e, all'interno di ciascuna classe, il passaggio da una categoria all'altra contraddistinta con altra lettera alfabetica.

- 13 Il cambio d'uso può effettuarsi soltanto nel rispetto e in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.
- 14 **9. Superficie Territoriale (mq) (S.T.)**
Somma delle superfici fondiarie (SF) destinate all'edificazione, delle superfici per l'urbanizzazione primaria, secondaria e indotta esistenti o di progetto comprese in un ambito.
- 15 **10. Superficie Fondiaria Edificabile (mq) (S.F.)**
Superficie edificabile dalla quale sono escluse le aree già individuate nelle carte di azionamento 1:5000 per le urbanizzazioni ed i servizi, alla quale va riferito l'I.F. di cui al successivo punto 27.
- 15bis **10bis. Superficie Fondiaria Netta (S.F.N.)**
Superficie edificabile, dedotte le aree per le urbanizzazioni ed i servizi da cedere secondo le modalità previste all'art.6, cui va riferito il calcolo della densità fondiaria ex art.23 L.U.R.
- 16 **11. Superficie lorda di pavimento (mq) (S.L.P.)**
La somma di tutte le superfici coperte, come definite al successivo punto 12), ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo.
- 17 Non costituiscono S.L.P., ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della S.L.P.:
- 18 1) i porticati e i pilotis anche se chiusi con vetrate purché di uso comune;
- 19 2) le logge, i balconi, le terrazze con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro e gli spazi non abitabili del sottotetto in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni:
- imposta della falda a non più di cm 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata;

- inclinazione della falda non superiore a 30°;
- aperture di dimensioni non superiori a mq 0,40 e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento. E' comunque concessa un'apertura di mq 0,10 per ogni locale.

Per gli edifici esistenti e realizzati in base a precedenti strumenti urbanistico-edilizi gli spazi nel sottotetto devono essere scomputati qualora non risultino legittimamente abitati; devono altresì essere scomputati gli spazi sottotetto trasformati all'uso abitativo in applicazione della L.R. 21/98;

- 20 3) le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati emergenti per una quota non eccedente m 1,50 rispetto al piano marciapiede (misurata sull'estradosso del solaio di copertura dell'interrato) limitatamente per gli usi a cantina e deposito non comportanti presenza continuativa di persone;
- 21 4) le superfici adibite a parcheggi e i relativi spazi di manovra sia in sottosuolo che in soprassuolo;
- 22 5) le superfici afferenti i locali destinati alla installazione di impianti tecnologici (di riscaldamento e condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ascensori, ecc.);
- 23 6) nei soli interventi residenziali i vani scala di uso comune e i vani corsa degli impianti di sollevamento e di quelli diretti al superamento delle barriere architettoniche, fino a un massimo, in ciascun piano, del 10% della superficie coperta;
- 24 7) i soppalchi destinati esclusivamente a deposito;
- 8) annullato;
- 9) nei soli interventi residenziali, gli atri e gli androni al piano terreno di uso comune.
- 24_{bis} 10) Per gli edifici esistenti e realizzati conformemente a precedenti strumenti urbanistico edilizi, costituisce S.L.P. consolidata quella determinata con le modalità di calcolo stabilite dalle presenti norme.

25 **12. Superficie coperta (mq) (S.C.)**

L'area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle pareti perimetrali, o in loro mancanza dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti, con l'esclusione delle proiezioni di parti esterne (sporti, cornicioni, pensiline, ecc.) aggettanti non più di 1,50 m.

26 In caso di maggior sporgenza, la S.C. sarà conteggiata sull'intera proiezione.

27 **13. Rapporto di copertura (%) (R.C.)**

L'incidenza percentuale della Superficie coperta (S.C.) rispetto alla Superficie Fondiaria Netta (S.F.N.).

28 **14. 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 di spessore non inferiore a cm. 70.

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

Le relative rampe ed i volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione non sono da scomputare dalla superficie a verde privato se coperti da uno strato di terra di almeno cm. 70.

29 **15. 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.

30 **16. Altezza delle fronti dei fabbricati (ml) (H)**

È misurata per ciascuna fronte a partire dal livello medio degli spazi perimetrali immediatamente adiacenti (marciapiedi, cortili o terreno naturale) quale risultante esattamente dagli elaborati di progetto presentati in sede di richiesta dei permessi edilizi, fino ai punti più elevati della fronte stessa, comprendenti i cornicioni orizzontali, i parapetti pieni ed i timpani finestrati.

- 31 Per il territorio collinare a levante del fiume Po l'altezza massima delle costruzioni, per ciascuna fronte, è misurata sul lato della costruzione dove l'altezza sul terreno naturale e sugli sbancamenti eseguiti è maggiore e comprende quindi anche i volumi seminterrati che sporgono dal terreno naturale o dal piano definitivo di sistemazione del terreno su quel lato, sino alla massima altezza comprendente i cornicioni orizzontali, i parapetti pieni ed i timpani finestrati. In caso di costruzione a gradoni l'altezza delle fronti arretrate è da riferire alla quota base della fronte più a valle.
- 32 Le altezze ammissibili sono computate in base al Regolamento Edilizio (R.E.) salvo quanto diversamente specificato nelle tavole o schede normative di zona. Maggiori altezze sono consentibili per interventi inseriti nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi laddove consentito dal Piano.
- 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, con imposta della falda a non più di cm 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata e inclinazione delle falde non superiore a 30°.
- 33 Non si considerano fronti di un fabbricato le pareti verticali di abbaini e quelle prospettanti su terrazzini ricavati entro la sagoma del tetto, purché collocate tra di loro a distanza non inferiore al doppio della loro larghezza.
- 34 I volumi dei locali destinati all'installazione di impianti tecnologici ed i corpi scala sono esclusi dal computo delle altezze.
- 35 17. Volumetria (mc) (V)
- Cubatura ricavata moltiplicando le S.L.P. per le relative altezze interpiano e assumendo come altezza dell'ultimo piano quella media dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura. Tale valore è da applicarsi in tutti i casi in cui disposizioni vigenti fanno riferimento a cubature (ad esempio per la determinazione degli oneri concessori relativi alla destinazione residenziale), anziché a superfici.

35^{bis} 17^{bis}. Volumetria virtuale (mc) (VV)

Cubatura ricavata moltiplicando la S.L.P. per un'altezza interpiano teorica di m. 3,50. Tale valore può essere assunto in alternativa al volume di cui alla definizione 17) quale riferimento per il dimensionamento di parcheggi ex art. 41 sexies L. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni.

36 18. Filo stradale (C.S.)

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

37 19. Filo edilizio o allineamento

Limite della fascia non edificabile su cui devono attestarsi gli edifici, ove prescritto o individuabile dagli allineamenti edilizi precostituiti.

38 20. Inviluppo

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

39 21. 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.

40 22. Distanza dal filo stradale e dal filo edilizio (ml) (D.S.)

Distanza dal limite più esterno del corpo dell'edificio, con esclusione di fregi, cornicioni, balconi, bow-window e sporti continui.

41 23. Distanza da confini privati (ml) (D.C.)

Distanza dell'edificio dai confini privati, misurata dal limite più esterno degli eventuali corpi aggettanti chiusi o aperti, con l'esclusione di fregi, cornicioni e balconi aperti aggettanti per una misura non superiore a mt. 1,50.

In caso di maggiore sporgenza la distanza è da misurarsi dall'estremità dell'oggetto.

42 24. Distanza tra fabbricati (ml) (D.F.)

Distanza tra le pareti degli edifici, o in loro mancanza tra i piani circoscritti alle strutture verticali, con l'esclusione di fregi, cornicioni e balconi aperti aggettanti per una misura non superiore a ml. 1,50.

In caso di maggiore sporgenza la distanza è da misurarsi dall'estremità dell'oggetto.

43 25. Distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti (D.P.F.)

Distanza tra le pareti finestrate degli edifici, ovvero tra pareti di cui una sola sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 12. Pareti dotate di sole luci sono da considerarsi non finestrate.

44 26. Indice di edificabilità territoriale (mq/mq) (I.T.)

Rapporto tra la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) e la Superficie Territoriale (S.T.) interessata dall'intervento.

45 27. Indice di edificabilità fondiario (mq/mq) (I.F.)

Rapporto tra la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) e la Superficie Fondiaria Edificabile (S.F.) interessata dall'intervento.

46 28. Indice di superficie abitativa

Superficie lorda di pavimento 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.

47 29. Aree di pertinenza delle costruzioni

Superfici territoriali e fondiari 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 di adozione del Progetto Preliminare (19/12/1991), in riferimento ad atti regolarmente registrati e trascritti, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree.

48 30. Basso fabbricato

Costruzione avente altezza massima di mt. 4,50 misurata sul punto più alto della copertura rispetto al piano cortile,

con esclusione dei fabbricati a parcheggio di altezza f.t. non superiore a mt.1,50 compresa la copertura, anche se sistemata a verde.

49 **31. Soppalchi destinati esclusivamente a deposito**

Superficie di calpestio posta a quota inferiore a mt. 2,40 rispetto al solaio sovrastante, avente almeno un lato aperto ed una superficie non superiore al 50% del locale interessato e comunque non superiore a mq. 100 per ogni unità immobiliare.

50 **32. Edifici uni e bifamiliari**

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

51 **33. 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 m. 3,00; nel caso in cui siano ammesse costruzioni di bassi fabbricati a confine l'altezza non potrà superare m. 3,00, a eccezione delle aree M2 e MP, dove l'altezza non dovrà superare i m. 4,50, anche ai fini dell'art. 41 del Regolamento Edilizio.

52 **34. Parametri di trasformazione**

Si articolano in:

53 Parametri urbanistici:

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

54 Parametri edilizi:

- a) rapporto di copertura
- b) dotazione di aree a verde privato
- c) dotazione di superficie a parcheggio privato

- d) altezza dei fabbricati
- e) numero dei piani consentito
- f) distanza dai confini privati
- g) distanza fra fabbricati
- h) distanza dal filo stradale o dal filo edilizio
- i) spessore del corpo di fabbrica

55 **35. Utilizzazione edificatoria (S.L.P.)**

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

56 **36. 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.

57 **37. Aree interne agli isolati**

Superficie fondiaria edificabile (S.F.) di cui al precedente punto 10, al netto della fascia riservata all'edificazione. Tale fascia non può eccedere m. 18 misurati dal filo stradale o edilizio.

58 **38. Verande**

Volume accessorio con superficie di pavimento chiudibile non superiore a mq. 9 per unità immobiliare.

La realizzazione di tali opere è ammessa anche in deroga agli indici di edificabilità del Piano, 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; nel caso di fabbricazione aperta si deve tenere conto delle tipologie edilizie in relazione agli affacci su spazi pubblici e su pubbliche vie.

Devono essere osservati i disposti dell'art. 118 del Regolamento Igienico (R.I.), nonché i seguenti requisiti:

- 1) la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso e la superficie finestrata della veranda apribile verso l'esterno non inferiore ad 1/8 della somma delle

superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali aprentisi sulla medesima.

- 2) le cucine o i locali con posto di cottura che si aprono sulle verande siano muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno.
- 3) i servizi igienici che si aprono sulle verande siano muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno e non vi siano installati apparecchi a fiamma libera.
- 4) non vengano eliminate le chiusure interposte tra la veranda e i locali interni che su essa si affacciano.
- 5) non vengano installati nelle verande corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata.
- 6) qualora siano presenti all'interno delle verande tubazioni di distribuzione del gas a monte dei misuratori o i misuratori stessi, la veranda sia resa direttamente o permanentemente comunicante con l'esterno mediante una apertura priva di vetro situata nella parte superiore ed avente superficie non inferiore ad 1/30 della superficie del pavimento della veranda con un minimo di mq 0,2.

Tubazioni e misuratore potranno anche essere collocati in un settore della veranda separato dalla restante parte con apposita parete divisoria purché esso sia ventilato con le stesse modalità di cui sopra e reso accessibile per l'ispezione.

59 **39. Abbaini e terrazzini**

Gli abbaini e i terrazzini nelle falde dei tetti sono consentiti, in deroga al R.E., solo se geometricamente in asse alle aperture sottostanti, di larghezza coerente con tali aperture e larghezza massima esterna del corpo abbaino/terrazzino di m. 1,80, ferme restando le disposizioni specifiche dell'allegato A, e le ulteriori prescrizioni del comma 33 del presente articolo.

60 **40. Sopraelevazione**

Intervento volto alla realizzazione di un nuovo piano fuori terra contenuto entro la sagoma perimetrale dell'edificio esistente.

61 41. 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 4 "Quote di riferimento: metodo di calcolo".

62 42. Presenza continuativa di persone

Rientrano tra le "attività senza presenza continuativa di persone" esclusivamente cantine, depositi di cui all'art.2, punto 11 comma 20 e autorimesse private purchè vi sia apposito atto di vincolo da recepire nell'atto abilitativo e da trascrivere nella competente Conservatoria dei registri immobiliari

Le attività di deposito al coperto, descritte all'art. 3, punto 3, lettere A2) e A3) e le autorimesse pubbliche o di uso pubblico si considerano con presenza continuativa di persone.

Art.3 – Destinazioni d'uso

- 1 Le destinazioni d'uso sono definite per categorie indicate con lettere alfabetiche, raggruppate in 11 classi di attività e, salvo specificazioni introdotte nelle singole zone o aree normative, si individuano come segue.

- 2 1. Residenza
A) residenze di civile abitazione, residenze per particolari utenze (universitari, anziani, ecc.).

- 3 Sono inclusi nella residenza gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, ecc.) e le attrezzature di uso comune.

- 4 2. Attività turistico ricettive
A) alberghi, residenze turistico alberghiere, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc.);
Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio.
Nelle aree normative ove e' consentita la destinazione ricettiva é, inoltre, ammessa una tantum negli esercizi alberghieri esistenti, alla data di approvazione del P.R.G. e che non eccedono le 100 camere - 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 SLP esistente.

- 4_{bis} annullato ex Variante n. 37 al P.R.G.

- 4_{ter} Gli interventi consentiti nella residenza si devono ritenere estesi anche agli “usi turistico – ricettivi”.

- 5 B) campeggi in spazi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento dotati dei servizi e delle attrezzature comuni direttamente attinenti.

6 3. Attività produttive

A1) artigianato di servizio, attività industriali e artigianato di produzione compresa la produzione e la fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione.

A2) depositi al coperto o all'aperto.

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

B) Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici purché fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.

7 Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa quali residenza custode e/o titolare, attività commerciali di cui ai punti 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3 e 4B nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C e uffici.

8 4. Attività commerciali

A1) Attività commerciali al dettaglio (v. allegato C) 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 servizio;

B) attività per il commercio all'ingrosso.

9 Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare e uffici strettamente connessi alle attività commerciali.

10 annullato ex Variante n.31 al P.R.G.

11 5. Attività terziarie

A) uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: A1. studi professionali; A2. agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori

sanitari, ecc.; A3. attività per lo spettacolo (vedi punto 11A)³, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto; A4. attività associative e culturali.

B) attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.

12 Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare e commercio.

13 6. Attività espositive, congressuali e fieristiche

A) attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria;

14 Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, commercio e uffici.

15 7. Attività di servizio

i) istruzione inferiore;

s) istruzione superiore;

a) servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto;

o) attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc. (vedi punto 11A)⁴;

f) uffici pubblici;

z) attività di interesse pubblico generale (musei, teatri, attrezzature fieristiche e congressuali, attrezzature per la mobilità, attrezzature giudiziarie, attrezzature annonarie, ...);

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

³ Variante 8 - Approvata con deliberazione C.C. n.192 del 11/10/1999

⁴ Variante n.8 - Approvata con Deliberazione di C.C. n. 192 del 11/10/1999

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;

e) residenze collettive per studenti e anziani autosufficienti, pensionati, collegi, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, case parcheggio, residenze per religiosi e addetti agli istituti in genere;

ac) spazi attrezzati per i campeggi;

an) campi nomadi;

c) cimiteri;

t) impianti tecnologici e relativi servizi (depositi, autorimesse, centri di lavoro e uffici amministrativi funzionalmente connessi);

ar) servizi tecnici e per l'igiene urbana (compresi gli ecocentri);

am) mercati e centri commerciali pubblici;

as) aree attrezzate per spettacoli viaggianti, manifestazioni temporanee (culturali, sportive, ricreative, fieristico espositive, ...).

m) attrezzature militari;

p) parcheggi.

16 Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio, e pubblici esercizi, e attività artigianali di servizio (v. punti 4A1a, 4A2 e 4A3).⁵

17 8. Centri di ricerca

Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale.

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse con l'attività principale quali residenza custode, uffici e servizi di supporto.

18 9. Autorimesse e parcheggi

Autorimesse e parcheggi pubblici e privati.

⁵ Variante n. 97 Approvata con deliberazione di C.C. n. 71/05 del 16/05/2005

19 10. Attività agricole

Attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole.

19^{bis} 11. Attività per lo spettacolo: cinema, teatri, ecc.

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

Le attrezzature cinematografiche si distinguono in:

A) Attrezzature con una capienza massima di 1300 posti e superficie lorda di pavimento complessiva massima di mq. 4000, estendibile a mq. 5000, per ospitare attività accessorie quali attività commerciali al dettaglio, per la ristorazione, pubblici esercizi (v. punti 4A1a, 4A1b1 e 4A2 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C) e uffici pertinenti e connessi con le attività principali;

B) Attrezzature con una capienza superiore a 1300 posti, così come definite all'articolo 3 del D.P.C.M. 29 settembre 1998, n. 391 (v. art. 6 comma 14).

20 Attività di servizio alle persone e alle imprese (A.S.P.I.)

Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:

- alberghi, pensioni, locande, residenze turistico alberghiere, pensionati, collegi (v. punto 2A).

- attività produttive minori e di artigianato purché non nocive o moleste (v. punto 3A1).

- attività commerciali al dettaglio, nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C (v. punto 4A1), attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. punto 4A2); attività artigianali di servizio (v. punto 4A3);

- uffici privati e pubblici (studi professionali, laboratori sanitari, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, ...) (v. punto 5A1-5A2), attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, il culto e la pratica sportiva (v. punto 5A3), attività associative e culturali (v. punto 5A4);

- attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto (v. punto 7 lettera a).

⁶ Variante 8 – Approvata con deliberazione di C.C. n. 192 del 11/10/1999

21 Eurotorino

Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:

- Centri di ricerca (v. punto 8);
- attività produttive e innovative (v. punto 3A1, 3A2, 3B);
- attività ricettive (v. punto 2A);
- attività terziarie (v. punto 5A, 5B e 6A);
- attività espositive e congressuali (v. punto 6A);
- università (v. punto 7 lettera u).

Art.4 – Tipi di intervento

I tipi di intervento previsti sono:

- 1 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 tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.
Sono inclusi nella manutenzione ordinaria:
- 2 - 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.
- 3 - La 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.
- 4 - La riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
- 5 - La sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balastrate e ringhiere con altri in tutto identici agli esistenti.
- 6 - La sostituzione di serramenti interni.
- 7 - La tinteggiatura delle facciate verso i cortili chiusi interni.
- 8 - Posa o sostituzione di controsoffittature leggere ed isolanti termoacustici interni.
- 9 - 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.

10 - Rappezzi e ancoraggi di parti pericolanti nella facciata.

Per gli immobili destinati ad attività industriali e ad artigianato 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 SLP.

In particolare rientrano nella definizione di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

1 - 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;

2 - sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;

3 - serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione di fluidi o combustibili e relative opere;

4 - installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato, semplici e composti;

5 - passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;

6 - trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;

7 - basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;

8 - separazione di aree interne allo stabilimento realizzata mediante muretti e rete ovvero in muratura;

9 - attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline);

10 - attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.

11 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, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

12 Sono inclusi nella manutenzione straordinaria o ad essa assimilati ai fini autorizzativi, purché oggetto di interventi localizzati non facenti parte di un insieme sistematico di opere:

13 - 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.

14 - La formazione di intercapedini interrato.

16 - La realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti tecnologici, anche con additamenti esterni ove non realizzabili all'interno degli edifici o interrati

17 - La chiusura con vetrate dei piani pilotis, purché essi rimangano di uso comune, senza ricavarvi locali ad uso permanente da parte di persone od a deposito.

18 - La costruzione di recinzioni e muri di sostegno, la formazione di percorsi pedonali coperti, di larghezza non superiore a m 1.50 nelle aree esterne.

19 - La tinteggiatura esterna degli edifici, escluse le facciate verso i cortili chiusi interni.

20 - La sostituzione di manti di copertura, infissi, serramenti, rivestimenti esterni con altri di tipologia differente dalla preesistente.

21 - La costruzione di solai di sottotegola in cemento armato in sostituzione di strutture in legno degradate.

22 - La realizzazione di elementi pertinenziali di edifici esistenti ai sensi dell'art. 7a della L. n. 94/82 quali scalette o rampe esterne, attrezzature decorative o di arredo, pergolati, pompeiane, pensiline per il riparo di aperture.

23 - 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.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, 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 di pavimento, né mutamento delle destinazioni d'uso.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio.

Per gli immobili destinati ad attività industriali e artigianato di produzione sono compresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

opere a carattere precario o facilmente amovibili:

- 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.

24 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 destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. 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.

25 Non rientrano nel restauro e risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della S.L.P. 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:

- 26 - la realizzazione o la modifica di scale interne o di soppalchi destinati esclusivamente a deposito;
- 27 - la modifica di prospetti con formazione di nuove aperture, qualora compatibili con l'assetto originario dell'immobile;
- 29 - 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.

- 30 - Piccole modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura dei sottotetti, non superiori a cm. 40, occorrenti per opere di consolidamento strutturale, purché non venga aumentata la S.L.P. dei locali sottostanti.

In caso di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98 sono consentite modificazioni alla quota di imposta del tetto purché la stessa non ecceda cm 40 rispetto all'ultimo piano di calpestio misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata e non vengano modificate le pendenze delle falde.

- 31 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 altresì assentibili:

- 32 d1) gli interventi che prevedono la demolizione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la loro ricostruzione, a parità di S.L.P., al fine di assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio stesso con le destinazioni d'uso in progetto. Tali interventi possono comprendere anche la demolizione di corpi di fabbrica e bassi fabbricati interni ai cortili, purché almeno 2/3 della S.L.P. complessiva dell'organismo edilizio originario prospettante su spazio pubblico venga conservato.

- 32^{bis} In aggiunta a tale SLP può essere trasferita, con destinazione a nuova SLP residenziale, anche la superficie di fabbricati ad uso parcheggio interni ai cortili, a condizione che, contestualmente alla loro demolizione, venga realizzata nel sottosuolo una superficie a parcheggio pari a quella preesistente incrementata delle quantità minime di legge per la nuova S.L.P. residenziale realizzata.

- 32^{ter} La S.L.P. 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 e anche mediante l'utilizzo dei sottotetti.

Devono essere rispettate le disposizioni del Regolamento Edilizio e d'Igiene, salvo le eccezioni e le diverse prescrizioni specificate nelle presenti norme.

Tale facoltà è consentita anche in caso di superamento dell'indice di densità fondiaria satura, ma non sono in tal caso ammessi altri interventi comportanti aumenti di S.L.P.

33 Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi, limitatamente a quelli relativi alle lettere a), b), d), e) di cui all'art. 2 punto 34) ed urbanistici della zona normativa di appartenenza fatto salvo quanto specificato al comma 32 ter.

34 d2) le modifiche nelle aree esterne di fabbricati non comportanti l'aumento delle S.L.P., quali la costruzione di piscine e campi da gioco al servizio di fabbricati residenziali.

35 d3) le modifiche interne di fabbricati (entro volumi e sagome esistenti) comportanti aumenti delle S.L.P., purché non vengano superati gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria consentiti, fatta salva la normativa stabilita per particolari aree normative.

35_{bis} d4) la realizzazione delle verande così come definite all'art. 2 punto 38.

36 e) Sostituzione edilizia

Gli interventi che prevedono la demolizione di edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti della S.L.P. edificata preesistente sempreché non ecceda i mq. 2.000 e nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici derivanti dai restanti parametri urbanistici ed edilizi delle presenti norme e del Regolamento Edilizio e di Igiene.

36_{bis} annullato ex variante n. 37 al P.R.G.

37 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.

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

- 39 f1) Aree parzialmente edificate su cui esiste e viene fisicamente conservato nell'eseguire l'intervento, anche mediante parziali demolizioni, almeno il 50% della SLP consentita dall'I.F. o da un convenzionale I.F. di 2 mq/mq. per le zone prive di tale indice.
- 40 f2) Aree libere o edificate la cui dimensione consenta una edificabilità massima non superiore a 4.000 mq di SLP, da calcolare in base all'I.F. o ad un convenzionale I.F. di 2 mq/mq. per le zone prive di tale indice, indipendentemente dalla effettiva quantità di SLP 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.
- 41 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa in cui ricadono.
- 42 Non sono soggetti all'obbligo dell'allineamento sul filo stradale o filo edilizio ove indicato i completamenti di cui al punto f1).
- 42_{bis} Le sopraelevazioni degli edifici sono soggette al rispetto dei parametri edilizi (limitatamente alle lettere a), b), c), d), e) di cui all'art.2 punto 34) e urbanistici della zona normativa in cui ricadono.
- 42_{ter} Gli ampliamenti delle superfici coperte di edifici mono e bifamiliari che, nel rispetto dei limiti dimensionali di cui all' art. 2 punto 32, non eccedono il 50% della superficie esistente, sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) b) c) d) e) di cui all' art. 2 punto 34, e urbanistici della zona normativa in cui ricadono.
- 42_{quater} Gli interventi di cui ai commi 42bis e 42ter se reiterati sono soggetti a tutti i parametri urbanistici ed edilizi della zona normativa in cui ricadono.
- 43 annullato ex Variante n. 37 al P.R.G.
- 44 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 edilizi che possono portare anche alla

modificazione del disegno dei lotti o degli isolati e della rete stradale.

45 h) Demolizione

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

46 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.

47 Nella zona urbana centrale storica e per tutti gli edifici caratterizzanti il tessuto storico e di particolare interesse storico le presenti definizioni non valgono. I soli 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 A. Tale documento costituisce parte integrante alle presenti norme ed è denominato "Norme di attuazione. Allegato A".

Art.5 - Limiti all'attività edificatoria

- 1 L'attuazione delle previsioni del P.R.G. è subordinata ai limiti che seguono **e alle prescrizioni contenute negli allegati alle presenti norme.**
- 2 1. Limiti di tutela storico-ambientale che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, paesaggistiche, archeologiche, di particolare interesse ambientale sono:
- 3 1.1. I vincoli di tutela delle cose di interesse artistico e storico (Legge 1089/39);
- 4 1.2. I vincoli di protezione delle bellezze naturali (Legge 1497/39);
- 5 1.3. I vincoli di interesse archeologico e paleontologico previsti dalla legge 1089/39;
- 6 1.4. I vincoli di tutela delle zone di particolare interesse ambientale (Legge 8.8.85 n.431).
- 7 1.5. I vincoli di tutela in materia di aree protette (**Piani d'Area**, Parchi naturali, Riserve naturali, Aree attrezzate, Zone di parco, Zone di salvaguardia) disciplinati dalle relative leggi regionali.
- 8 2. Limiti di tutela ecologica, tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative sono:
- 8_{bis} **2.0 I vincoli derivanti da piani di natura idrogeologica quali il Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e s.m.i.**
- 9 2.1 I vincoli idrogeologici e le zone boscate che secondo il piano devono assolvere a funzione di salubrità ambientale e di difesa dei terreni (art.30 L.U.R.);
- 10 2.2. Fasce di rispetto delle sponde dei fiumi, dei torrenti (art.29 L.U.R.);
- 11 2.3. Fasce cimiteriali (art.27 L.U.R. comma 5);
- 12 2.4. Fasce di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri o pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (art.27 L.U.R., comma 7);
- 13 2.5. Non ulteriore edificabilità o limiti di edificabilità relativi alle aree che per caratteri **idrogeologici e**

geotecnici non risultano idonee a nuovi insediamenti previsti dal Piano.

- 14 3. Limiti di tutela funzionale, tendono a garantire il coerente uso del suolo nonché l'efficienza tecnica delle infrastrutture sono:
- 15 3.1. Le fasce e le zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali e ferroviari;
- 16 3.2. Prescrizioni per accessi stradali.
- 17 Gli interventi, ricadenti in aree sottoposte a vincolo storico ambientale e idrogeologico, (di cui ai punti 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., **2.0**, 2.1. del presente articolo), sono sottoposti alla preventiva approvazione delle autorità competenti, in base alla normativa vigente, alla tutela del vincolo stesso e del vigente P.R.G., fatta salva l'approvazione dell'Amministrazione comunale per quanto di competenza.
- 18 Per gli interventi che vadano ad intaccare il sottosuolo, ricadenti in aree che il piano sottopone a vincolo paleontologico e archeologico, è obbligatoria da parte del privato la comunicazione, almeno 60 gg. prima dell'inizio dei lavori, alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte.
- Per gli interventi che vadano ad intaccare il sottosuolo, ricadenti nella zona centrale storica, è obbligatoria la presentazione degli elaborati di progetto alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte, prima del rilascio della concessione edilizia.
- 20 Gli strumenti urbanistici esecutivi e gli interventi urbanistici complessi dovranno comprendere le indagini specifiche di cui alla lettera H) del D.M. 11.03.1988.**

Art.6 – Attuazione del P.R.G.

- 1 Il Piano Regolatore Generale si attua mediante autorizzazione, concessione, concessione convenzionata o attraverso strumento urbanistico esecutivo.
- 2 Il piano definisce le zone nelle quali è ammesso l'intervento a mezzo di autorizzazione o concessione e quelle in cui la concessione è subordinata alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).
- 3 Ove non definite dal piano, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E. sono delimitate in sede di programmazione, senza che queste costituiscano variante al piano, ai sensi dell'art.17 e) della L.U.R.
- 3^{bis} Ferme restando le necessarie autorizzazioni di natura sanitaria e ambientale, sono soggetti all'ottenimento di idoneo titolo abilitativo l'installazione o la modifica di torri, tralicci, pali ed ogni altra opera edilizia connessa alla realizzazione di impianti fissi di telefonia mobile (o impianti radio-ricetrasmittenti di telefonia mobile) e ripetitori per servizi di radio-telecomunicazione.

Le disposizioni del presente comma si devono intendere sostituite dalle norme contenute nell'apposito regolamento adottato ai sensi dell'articolo 8 comma 6 della "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", n. 36/2001.
- 4 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto per i quali il piano e le schede normative precisano i contenuti di cui ai punti 2,3,4 dell'art. 38 della L.R. 56/77, fatte salve specifiche prescrizioni del P.R.G., si attuano attraverso il rilascio di concessione subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art.49 comma 5 L.R. 56/77 con le procedure previste dalla legge ed in conformità alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale.
- 4^{bis} Dove le disposizioni normative indicano i tipi di intervento ammessi si intende che tutti gli altri sono esclusi. **Fa eccezione l'intervento di demolizione di cui all'art. 4, comma 45, lettera h) sempre ammesso nel rispetto delle indicazioni di cui ai successivi articoli 10**

e 26 e di quanto disposto dai vincoli cui siano eventualmente assoggettati edifici e manufatti.

- 4_{ter} Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentiti anche con la permanenza delle attività in atto, se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano, purché legittimamente insediate (v. art. 2 commi 10 e 11), fatte salve specifiche norme relative alle singole aree **e quanto previsto nell'allegato B delle presenti N.U.E.A..**
- 4_{quater} Analoghe limitazioni si applicano agli edifici ricadenti su aree destinate dal PRG alla viabilità.
- 5 Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e privata o di concessioni convenzionate ex art.49 comma 5 L.U.R., o in sede di comparto art.46 L.U.R., devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico, le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi nella misura stabilita dall'art. 21 della L.U.R. salvo quanto meglio specificato nelle norme e nelle schede riferite agli art. 15 e 20 delle presenti norme.
- Le aree per servizi ex art. 21 L.U.R. devono essere computate, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, produttiva e direzionale commerciale.
- 6 Tali aree devono essere cedute gratuitamente od asservite all'uso pubblico nella misura richiesta dalle vigenti disposizioni, o nella stessa area oggetto dell'intervento o in una delle aree già destinate a servizi dal Piano (aree da trasformare per servizi di cui all'art. 20 ed aree S di cui all'art. 8 punto 15, escluse quelle destinate a parco di cui agli artt. 21 e 22 delle presenti N.U.E.A) che sia compresa in una zona normativa (v. art.9) avente indice di edificabilità non inferiore a quello dell'area oggetto dell'intervento.
- 7 Per la zona urbana centrale storica e per le zone urbane storico ambientali I - II - III si assume ai fini di quanto sopra l'indice fondiario convenzionale (I.F.) di 2 mq/mq.
- 8 La Città ha la facoltà di non accettare la cessione di aree di difficoltosa utilizzazione a causa delle dimensioni, conformazione ed ubicazione.

- 9 In alternativa alla cessione gratuita di aree per servizi, in caso di dimostrata impossibilità del loro idoneo reperimento nella località dell'intervento, è ammessa la monetizzazione delle stesse, da effettuare con applicazione dei criteri previsti dalle vigenti disposizioni per la determinazione dell'indennità di esproprio, con riferimento all'area dell'intervento e alle sue capacità edificatorie, limitatamente ai seguenti casi:
- 1) Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuovo impianto in zone urbane storico ambientali (v. art.11), consolidate residenziali miste (v. art.12) e per le cessioni previste relativamente alle zone consolidate per attività produttive (v. art.14);
 - 2) Per gli interventi nelle aree da trasformare all'interno della zona urbana centrale storica, ove previsto dall'art.10 comma 37;
 - 3) Per gli interventi di sostituzione edilizia.
 - 4) Per gli interventi previsti nelle zone urbane di trasformazione (Ambiti di Riordino) di cui all'art. 7 punto E (fino ad un massimo del 50%)”.⁷
- 10 Gli oneri di urbanizzazione da corrispondere per il rilascio di concessioni edilizie relative alle opere o alle parti di opere oggetto degli interventi di cui ai precedenti punti 1-2-3-4, per le quali venga effettuata la cessione gratuita l'assoggettamento all'uso pubblico o la monetizzazione di aree per standards di servizi, saranno diminuiti, nell'applicazione delle tabelle parametriche regionali secondo le norme vigenti, della quota parte corrispondente al costo di esproprio delle aree quale previsto nelle tabelle stesse.
- 10_{bis} Per gli interventi di completamento, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto, eccedenti i 4000 mq di S.L.P. complessiva e ricadenti in zone urbane storico ambientali e consolidate residenziali miste, una quota pari al 10% della S.L.P. residenziale è destinata ad edilizia convenzionata. La SLP residenziale di riferimento è quella effettiva al netto di una franchigia pari alla differenza fra 4000 mq e la S.L.P. non residenziale totale prevista. Su tale quota la Città può esercitare entro dodici mesi dall'approvazione della Convenzione Urbanistica esercizio al diritto di acquisto.

⁷ Variante n. 38 – approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 21-1376 del 03/04/2006

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, ai sensi dell'art. 32 L. 457/78, la quota di S.L.P. 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 SLP 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 dal Consiglio Comunale contestualmente all'approvazione della Convenzione.

- 11 Il P.R.G. individua le zone di recupero ex L.457/78 art.27 senza delimitare ambiti da assoggettare a piano di recupero.

Poichè il P.R.G. 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 L.R. 56/77.

- 12 Interventi di qualsiasi tipo che possono interessare la tutela di beni immobili prevista dalla Legge 1/6/1939 n. 1089 e dal Regolamento approvato con R.D. 30/1/1913 n. 363 sono assoggettati alle relative disposizioni che prevedono il parere favorevole del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, tramite la Soprintendenza regionale periferica.

Le modificazioni dei tipi di intervento previsti dal Piano, che siano imposte dalla competente Soprintendenza, sono ammissibili ai sensi dell'art. 17 f) della L.U.R., con la procedura indicata, senza che ciò costituisca variante al Piano stesso.

- 13 L'attuazione delle previsioni di P.R.G. sulle aree demaniali è soggetta alla disciplina di cui al R.D. 18/11/1923 n. 2440.

Su tali aree sono sempre consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di opere destinate alla difesa nazionale.

14⁸ La localizzazione delle attrezzature cinematografiche con capienza superiore a 1300 posti, di cui al D.P.C.M. n. 391 del 29 settembre 1998 (v. art.3 punto 11b), sarà definita in sede di Accordi di Programma ai sensi dell'art. 27 della Legge 142/90, così come indicato all'art. 10.6 delle norme del P.T.C. provinciale. In sede di Accordo di Programma dovranno altresì essere verificate, previa valutazione di impatto ambientale, le dotazioni e le caratteristiche delle infrastrutture ritenute necessarie tra cui la viabilità, i trasporti, i parcheggi, i servizi, ecc.

Gli interventi sono subordinati alla stipula di convenzioni con l'Amministrazione Comunale nelle quali saranno disciplinate le cessioni di aree per servizi e le opere di urbanizzazione e potranno essere previsti – fatte salve le disposizioni dell'art. 3, comma 3 del Decreto n. 391/98 – gli orientamenti relativi alle programmazioni cinematografiche.

Ai fini della determinazione degli standards urbanistici indotti tali attrezzature sono assimilate ai centri commerciali così come definiti dalla legislazione vigente.

⁸ Variante n. 8 - Approvata con deliberazione del C.C. n. 192 del 11/10/1999

Art. 7 – Attuazione del P.R.G. nelle zone di trasformazione e nelle aree da trasformare per servizi localizzate nel tessuto urbano (artt.15 e 20)

- 1 L'attuazione delle trasformazioni è prevista secondo le modalità seguenti:

A) Trasformazione unitaria

- 2 1) La trasformazione deve essere attuata mediante strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito o a più ambiti qualora le schede ne prescrivano la trasformazione unitaria. In alternativa, nei soli casi individuati nelle schede normative è ammessa la trasformazione per sottoambiti.⁹

- 3 Tale strumento può essere redatto rispettando le indicazioni che per una parte degli ambiti sono contenute nelle tavole di azionamento in scala 1:5000: aree di concentrazione dell'edificato, aree minime per servizi ed aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed 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 S.U.E. senza che ciò costituisca variante al P.R.G. purché siano rispettate le quantità dell'edificazione e dei servizi, le destinazioni d'uso e, ove specificatamente indicati nelle schede normative, la viabilità, gli allineamenti, gli assi rettori, l'inviluppo, il numero dei piani fuori terra la localizzazione delle aree per servizi e gli edifici ed immobili di pregio da salvaguardare.

Tali modifiche sono consentite purché dimostrino di conseguire una migliore organizzazione dell'ambiente urbano o in relazione ad eventuali mutate condizioni od esigenze.

- 4 Sono altresì ammesse modifiche planimetriche se necessarie per la realizzazione di infrastrutture da parte della Pubblica Amministrazione e delle F.S. ed enti concessionari, nei limiti e con la procedura di cui all'art. 17 comma 6 della L.U.R..

- 5 2) Nei casi in cui il P.R.G. fornisce, nelle schede ed unite cartografie, i contenuti di cui ai punti 2-3-4 dell'art.38

⁹ Variante n. 38 – approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 21-1376 del 03/04/2006

della LUR l'attuazione può avvenire tramite il rilascio di concessione convenzionata ai sensi dell'art.49 comma 5 della LUR, estesa all'intero ambito, o sottoambito se individuato nella relativa scheda normativa¹⁰ a condizione che vengano rispettati rigorosamente i detti contenuti, salvo il numero dei piani dei fabbricati ove indicati, che può essere aumentato o diminuito di una unità.

- 6 Qualora non si intendesse effettuare la trasformazione con i contenuti di cui sopra si dovrà fare ricorso alla procedura di cui al precedente punto 1).

B) Trasformazione per sub-ambiti

- 7 La trasformazione delle zone può essere consentita anche per parti (sub-ambiti), o per sottoambiti nei casi individuati nelle schede normative¹¹, a condizione che sia approvato, con deliberazione dell'Amministrazione Comunale, uno studio unitario esteso all'intero ambito o a più ambiti qualora le schede ne prescrivano la trasformazione unitaria, proposto dal Comune o da privati singoli o associati, proprietari di immobili inclusi negli ambiti stessi, che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate.

- 8 Lo studio unitario deve definire:

- a) le aree di concentrazione dell'edificato;
- b) le aree da dismettere per servizi pubblici, nelle quantità specificatamente indicate nelle relative schede allegate alle presenti norme;
- c) le opere di urbanizzazione primarie e indotte, ivi compresi gli impianti di trasporto pubblico;
- d) i parametri urbanistici ed edilizi fondamentali necessari per valutare il disegno e la conformazione urbana proposta;
- e) la perimetrazione dei sub-ambiti, rispettosa della configurazione dell'insieme, intesi come unità di intervento.

- 9 Lo studio unitario deve essere redatto:

- 1) Ove si intenda attuare la trasformazione mediante strumento urbanistico esecutivo, in conformità alle indicazioni contenute nelle tavole di azionamento in scala 1:5000: aree di concentrazione dell'edificato, aree minime per servizi ed aree destinate ad opere di urbanizzazione

¹⁰ Variante n. 38 – approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 21-1376 del 03/04/2006

¹¹ Variante n. 38 – approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 21-1376 del 03/04/2006

primaria, secondaria ed indotta da cedere gratuitamente al Comune, con le eventuali modifiche di cui al precedente punto A1) che si rendessero necessarie in caso di dimostrata impossibilità di una corretta articolazione in sub-ambiti;

2) Ove si intenda attuare la trasformazione mediante il rilascio di concessioni convenzionate, in conformità ai contenuti di cui ai punti 2-3-4 dell'art.38 della LUR, che siano già forniti dal Piano ed integrati dallo studio unitario stesso con la perimetrazione delle unità di intervento.

- 10 Costituisce parte integrante dello studio unitario una "convenzione-programma", predisposta dal Comune, anche su proposta dei privati, nella quale siano individuati i criteri generali cui attenersi nell'attuazione degli interventi per sub-ambiti e in linea prioritaria, sia assicurata una azione programmatica, coordinata anche nel tempo, tra interventi privati, cessioni di aree e opere pubbliche tale da garantire la funzionalità degli insediamenti secondo la progressiva loro attuazione e la complessiva trasformazione dell'ambito secondo le previsioni del piano.
- 11 Nel caso in cui sia previsto l'utilizzo di diritti edificatori di proprietà della Città la "Convenzione-Programma" è integrata dalla precisazione delle quantità di S.L.P. generate dai predetti diritti per le aree interessate; debbono inoltre essere qui specificate le condizioni economiche, i regimi fiscali e le modalità di acquisizione da parte dei privati e la loro localizzazione.
- 12 Ciascun sub-ambito individuato mediante lo studio unitario è oggetto di trasformazione con le due procedure indicate al precedente punto A.
Si applica quanto stabilito per l'intero ambito ai sub-ambiti individuanti anche l'unità di intervento.
- 13 La cessione di aree per servizi e opere di urbanizzazione deve essere effettuata nell'interno di ciascun sub-ambito oppure entro l'ambito se regolata dalla convenzione-programma e attuata contestualmente alla trasformazione.
- 13bis Il Comune, ricorrendone le condizioni, potrà procedere, per assicurare la completa trasformazione dell'ambito, ai comparti di intervento di cui all'art. 46 della L.U.R.

C) Convenzioni attuative

- 14 Sono quelle facenti parte di strumenti urbanistici esecutivi o da stipulare ex art.49 comma 5 della L.U.R. Esse disciplinano:

- la cessione gratuita alla città delle aree destinate a sedi viarie e a servizi nel relativo ambito o sub-ambito o l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico delle stesse;
- la cessione gratuita alla città delle aree a parco urbano e fluviale nei casi in cui sia consentito l'utilizzo della capacità edificatoria degli stessi (v. art.15 comma 4), alle condizioni di cui all'art.28;
- Il trasferimento della S.L.P. demolita in tessuti ad alta densità della zona urbana centrale storica, alle condizioni di cui all'art.10 comma 28 e all'art.15 comma 4;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi o il versamento degli oneri di concessione;
- l'eventuale destinazione delle aree a servizi ad impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico.

Nelle aree per servizi destinate a verde deve essere garantita una quota minima pari al 60% per la realizzazione del verde in piena terra (non su soletta), fatta eccezione per il verde che il P.R.G. prevede a copertura dei sedimi ferroviari.

15 Il Comune, in sede di convenzionamento, si riserva di regolare, anche in riferimento alla L.R.19.2.82 n.6 e successivi provvedimenti regionali in materia, l'attuazione di progetti edilizi integrati e può individuare le quote di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata, convenzionata e agevolata sulla base di separati provvedimenti deliberativi in materia.

16 Nell'attuazione delle zone di trasformazione una quota pari al 10% della S.L.P. residenziale in interventi eccedenti i 4000 mq di S.L.P. complessiva è destinata ad edilizia convenzionata. La SLP residenziale di riferimento è quella effettiva al netto di una franchigia pari alla differenza fra 4000 mq e la S.L.P. non residenziale totale prevista. Su tale quota la Città può esercitare entro dodici mesi dall'approvazione della convenzione urbanistica esercizio al diritto di 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, ai sensi dell'art. 32 L. 457/78, la quota di SLP 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 SLP 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 dal Consiglio Comunale contestualmente all'approvazione della convenzione.

D) Attuazione anticipata: viabilità e opere pubbliche

- 17 Nei casi in cui il piano individua, all'interno delle zone di trasformazione o delle aree da trasformare per servizi, la viabilità principale, è facoltà dell'Amministrazione di procedere alla realizzazione della stessa anche prima della approvazione delle trasformazioni, attraverso le modalità di esproprio.

In alternativa all'esproprio i proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione di viabilità e opere pubbliche, possono rimanere titolari della 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 piano e nelle schede normative.

Nelle aree destinate a servizi è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico, compresi gli impianti tecnologici funzionali all'attuazione del piano energetico comunale di cui all'art.5 L. 10/91.

18 E) Interventi in ambiti di riordino

Negli ambiti di riordino, nei quali deve essere comunque mantenuta almeno il 50% della S.L.P. esistente, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 4 delle presenti norme da attuarsi anche attraverso il rilascio di concessioni edilizie dirette per singoli lotti fondiari, nel rispetto del mix funzionale, purché le proposte progettuali siano inquadrare in uno Studio Unitario di Riordino come richiamato nelle singole schede normative.

Negli ambiti di riordino, per gli interventi di cui alle lett. c) e d) dell'art. 4 delle NUEA, qualora comportino cambio di destinazione d'uso, e, in ogni caso, per gli interventi di cui alle lett. e), f), g), i) dovrà essere garantito il rispetto degli standard urbanistici ai sensi di quanto disposto all'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i..

Per gli interventi di cui alle lettere c), d) che non comportino cambio di destinazione d'uso non è prevista la cessione di aree per servizi, ai sensi dell'art. 21 legge regionale 56/77 e smi.

Le aree per servizi, in caso di dimostrata impossibilità del loro idoneo reperimento nell'ambito di intervento, in alternativa alla cessione gratuita, possono essere monetizzate fino ad un massimo del 50 % in base ai criteri previsti dalle vigenti disposizioni (articolo 6 comma 9 NUEA).

Nei casi in cui, ai sensi dei commi precedenti, 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.¹²

19 Per Studio Unitario di Riordino si intende un inquadramento urbanistico-edilizio degli interventi da attuarsi in ambiti di riordino. Tale studio, avente i contenuti generali 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 da privati, singoli o associati, 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 di Riordino saranno regolate dalle modalità previste alla precedente lettera C).¹²

¹² Variante n. 38 – approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 21-1376 del 03/04/2006

TITOLO II – ZONE E AREE NORMATIVE: CLASSIFICAZIONE, REGOLE E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

Art. 8 – Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso

Per le zone normative vengono individuate le destinazioni d'uso ammesse secondo le definizioni dell'art.3 con la precisazione che le attività di servizio pubblico di cui al punto 7 del succitato art.3 sono consentite in tutte le aree normative.

Le aree normative, individuate nelle tavole di piano in scala 1:5.000, sono:

1 Area R1

- 1 Residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari.

- 2 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).
Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, assicurative, immobiliari, ecc. (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani le attività ricettive (v. art.3 punto 2A).

- 3 I fabbricati realizzati con piani attuativi unitari sono riconfermati nella consistenza quantitativa esistente (SLP) indipendentemente dall'indice di densità fondiaria della zona normativa in cui ricadono. Fatti salvi gli interventi oggetto di specifici progetti del Quartiere 37 nell'ambito del Programma di Recupero Urbano di corso Grosseto.

È consentito incrementare e modificare l'uso del piano interrato, terreno e primo degli edifici con le attività elencate all'art.3 punti 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3 e 5A purché tali interventi non comportino la chiusura dei piani a pilotis. Fatti salvi gli interventi oggetto di specifici progetti del Quartiere 37 nell'ambito del Programma di Recupero Urbano di corso Grosseto.

Gli interventi di sostituzione edilizia devono essere coerenti con l'impianto originario e devono integrarsi con il contesto urbano circostante.

- 4 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.
- 5 I fabbricati aventi tipologia a ville (evidenziati nelle tavole di piano con asterisco) hanno parametri edilizi propri riportati nella tavola normativa relativa alle zone di appartenenza.
- 6 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo.

2 Area R2

- 7 Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico.
- 8 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).
Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (v. art.3 punto 5A) e a tutti i piani gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A).
- 9 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi da rispettare sono quelli della zona normativa di appartenenza (v. Tav. normative).
- 10 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.
- 11 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo; sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali.

3 Area R3

- 12 Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza.

- 13 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).
Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività, artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani le attività ricettive (v. art.3 punto 2A).
- 14 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.
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 e completamento è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente migliorative.
In presenza di residue capacità edificatorie dell'area, gli interventi di completamento, realizzabili solo su cortina, con mantenimento dei bassi fabbricati non possono eccedere il 10% della SLP ammissibile sul lotto, calcolata in base all'indice fondiario.
- 15 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo; sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali.

4 Area R4

- 16 Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica.
- 17 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).
Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (v. art.3 punto 5A) e a tutti i piani gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A).

- 18 Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per la zona urbana centrale storica (v. art.10) con le modalità di intervento specificate nell'allegato A.
- 19 È consentito l'uso a parcheggio al piano terreno degli edifici esistenti e nel sottosuolo.
- 20 Le suddivisioni in cellule riportate sulle tavole in scala 1:1000 prevalgono sulle indicazioni riportate sulle tavole di piano ad altra scala.

5 Area R5

- 21 Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica corrispondenti a palazzi rappresentativi.
- 22 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).
Ai piani interrato, terreno e ammezzato sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (v. art.3 punto 5A) e a tutti i piani le attività ricettive (v. art.3 punto 2A), fatta eccezione per gli "Edifici di gran prestigio" (art.10) per i quali le attività ricettive non sono ammesse.

In tutti gli edifici al primo piano (piano nobile) sono consentite le funzioni associative, culturali e terziarie di alta rappresentanza (v. art.3 punto 5B), a condizione che venga salvaguardata e ripristinata l'originaria sequenza degli ambienti e le qualità storiche ed architettoniche degli edifici.
- 23 Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per la zona urbana centrale storica (v. art.10) con le modalità di intervento specificate nell'allegato A.
- 24 È consentito l'uso a parcheggio al piano terreno degli edifici esistenti con affaccio sul cortile e nel sottosuolo.
- 25 Le suddivisioni in cellule riportate sulle tavole in scala 1:1000 prevalgono sulle indicazioni riportate sulle tavole di piano ad altra scala.

6 Aree R6, R7, R8

- 26 Edifici inseriti in un contesto ambientale caratterizzato dalla presenza di giardini e verde in zone consolidate collinari.
- 27 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).
Al piano terreno sono consentite attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art.3 punto 4A2).
- 28 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.
- 29 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo o al piano terreno degli edifici.
La consistenza arborea preesistente deve essere documentata all'atto di richiesta di concessione edilizia e deve essere salvaguardata o ripristinata

7 Area R9

- 30 Residenze aggregate in borghi di impianto extraurbano con edifici organizzati prevalentemente secondo un "disegno aperto".
- 31 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).
Al piano interrato, terreno e primo sono consentite attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), uffici, studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc. (v. art.3 punto 5A)
- 31 Tali aree hanno parametri edilizi propri riportati nella tavola normativa relativa alla zona di appartenenza.
- 33 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo o al piano terreno degli edifici.

8 Area M1

- 34 Isolati misti prevalentemente residenziali.
Le attività nocive o moleste devono essere sostituite con la residenza o convertite ad usi compatibili con la stessa.
- 35 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).
Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), attività di produzione (purché compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico, in applicazione delle specifiche disposizioni normative di settore) (v. art. 3 punti 3A1 e 3A2) e di ricerca anche a carattere innovativo, agenzie bancarie, ecc. (v. art.3 punto 5A) e, anche ai piani superiori, studi professionali.
A tutti i piani sono consentiti gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A).
- 36 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.
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 e completamento è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente migliorative.
In presenza di residue capacità edificatorie dell'area, gli interventi di completamento, realizzabili solo su cortina, con mantenimento dei bassi fabbricati non possono eccedere il 10% della SLP ammissibile sul lotto, calcolata in base all'indice fondiario.
- 36_{bis} Gli interventi di sostituzione edilizia di edifici produttivi affacciatisi su spazi pubblici e di bassi fabbricati situati nelle aree interne agli isolati sono ammissibili solo se il risultato finale risulta qualitativamente compatibile con la residenza e quindi migliorativo della situazione iniziale e persegue un effettivo riordino edilizio.

- 37 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo.
Sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali.

9 Area M2

- 38 Isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive.

- 39 La destinazione è produttiva (v. art.3 punti 3A1, 3A2 e 3B) con esclusione delle attività nocive o moleste.

Sono consentite attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale (v. art.3 punto 8), attività commerciali, se esistenti, all'ingrosso (v. art.3 punto 4B) e il mantenimento degli usi residenziali in atto.

Non sono consentiti incrementi di SLP residenziale, ad eccezione degli edifici uni e bifamiliari per i quali sono sempre consentiti modesti ampliamenti necessari al miglioramento funzionale degli stessi non eccedenti il 20% della SLP esistente. Sono consentiti 25 mq anche se eccedono tale percentuale.

Per le attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica, industriale, ecc. (v. art.3 punto 8), la concessione è sempre subordinata a convenzione ex art.49, comma 5, della L.U.R. con computo degli standards nella misura di 0,8 mq/mq S.L.P..

- 40 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi per usi non residenziali sono propri e riportati sulla tavola normativa della zona di appartenenza.

- 41 È ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra e sottosuolo.

Nelle zone storico ambientali non è ammessa la costruzione di parcheggi in cortina.

10 Area MP

- 42 Isolati o complessi di edifici a destinazione mista produttiva: artigianale, commerciale, e servizi, anche in presenza di residenza.

Sono escluse le attività nocive o moleste.

- 43 Gli usi consentiti sono: attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, artigianato di servizio e di produzione (v. art. 3 punti 4A3, 3A1 e 3A2), attività di ricerca, servizi per l'istruzione, culturali, assistenziali, di interesse generale, ecc. (v. art.3 punti 3B, 7 lett. a, i, s e 8).

È ammessa la permanenza dell'uso residenziale in atto.

In caso di nuove edificazioni le attività complementari quali studi professionali, agenzie bancarie, ecc. (v. art.3 punto 5A) e la residenza (v. art.3 punto 1A) sono consentite per una quota non superiore al 30% della SLP totale. Sugli edifici mono e bifamiliari sono sempre consentiti ampliamenti una tantum necessari al miglioramento funzionale degli stessi non eccedenti il 20% della S.L.P. legittimamente esistente. Sono consentiti mq 25 anche se eccedono tale percentuale.

- 44 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona di appartenenza.

- 45 È ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra o sottosuolo.

11 Area IN

- 46 Edifici o complessi di edifici a destinazione produttiva inseriti in zone consolidate per attività produttive (v. art.14).

- 47 La destinazione è produttiva (v. art.3 punto 3).

Sono consentite le attività di cui all'art. 3, punto 4, lett. B, le attività di ricerca di cui all'art. 3 punto 8 e le attività ed i servizi di cui all'art.3, punto 7, lett. a (con esclusione di residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette), i, s, cr, t, p.

- 48 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi, le prescrizioni particolari e le modalità di attuazione sono quelli della zona urbana consolidata per attività produttive (v. art.14).

- 49 È ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra e sottosuolo.

12 Area CO

- 50 Aree o complessi di edifici a destinazione commerciale.
- 51 La destinazione è commerciale (v. art.3 punti 4A1, 4A2 e 4A3) nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C. E' ammessa la destinazione terziaria (v. art. 3 punto 5) qualora l'area sia esterna agli addensamenti commerciali previsti dall'allegato: "Norme di attuazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio".
- 51_{bis} I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza, fatta eccezione per il rispetto del filo edilizio o stradale che non è prescritto.
- Per gli interventi di cui alle lett. d), e), f), g), i) dell'art.4 delle N.U.E.A. dovrà essere garantito il rispetto dei disposti di cui all'art.21, primo comma, punto 3 della L.U.R.
- 52 I parcheggi coperti devono essere realizzati in sottosuolo o anche in fabbricati multipiani purché coperti e ubicati nel corpo di fabbrica dell'edificio. Sono pertanto esclusi i parcheggi a cielo aperto.

12bis Area Cc

- 52_{bis} Nelle aree normative cartograficamente individuate con la simbologia Cc (Commercio compatibile) sono ammesse oltre alle attività proprie anche attività commerciali (v. art. 3 punti 4A1, 4A2 e 4A3) nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C.
- Per gli interventi relativi agli insediamenti commerciali i parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza e corrispondono ai parametri dell'area normativa principale. Per tali insediamenti i parcheggi coperti devono essere realizzati in sottosuolo o anche in fabbricati multipiani, purché coperti e ubicati nel corpo di fabbrica dell'edificio. Sono pertanto esclusi i parcheggi a cielo aperto.

13 Area TE

- 53 Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria.
- 54 La destinazione è terziaria (v. art.3 punto 5).
- Sono consentite le attività espositive e congressuali (v. art.3 punto 6) e turistico - ricettive (v. art. 3 punto 2A).

E' inoltre sempre ammesso l'uso residenziale (v. art. 3 punto 1A).

Sono da ritenersi compatibili le destinazioni d'uso commerciali in atto alla data di approvazione del PRG vigente e nei limiti della SLP esistente, ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo (di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1, 4A2).

55 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.

Per gli interventi di cui alle lett. d), e), f), g), i) dell'art.4 delle N.U.E.A. dovrà essere garantito il rispetto degli standards nella misura di 0,8 mq/mq S.L.P..

56 I parcheggi ex art.18 L. 765/67 e successive modifiche e integrazioni devono essere realizzati almeno per il 70% nel sottosuolo.

14 Area AR

57 Aree o complessi di edifici a destinazioni ricettive, espositive e congressuali (v. art.3 punti 2A e 6).

57_{bis} Sono da ritenersi compatibili le destinazioni d'uso commerciali in atto alla data di approvazione del PRG vigente e nei limiti della SLP esistente, ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo (di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1, 4A2).

59 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.

60 I parcheggi ex art.18 L. 765/67 e successive modifiche e integrazioni devono essere realizzati almeno per il 70% nel sottosuolo.

15 Area S

61 Aree a verde pubblico, a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico.

Nelle tavole di Piano in scala 1:5000 sono indicate le aree per servizi contraddistinte dalle medesime lettere indicanti le attività di servizio riportate all'art.3 punto 7.

- 62 SERVIZI ZONALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, PRODUTTIVI, DIREZIONALI, COMMERCIALI E TURISTICO RICETTIVI (ART. 21 LUR)
- i. Aree per l'istruzione inferiore.
 - a. Aree per attrezzature di interesse comune.
 - v. Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport.
 - p. Aree per parcheggi (reperibili anche in strutture multipiano e nel sottosuolo)
 - am. Mercati e centri commerciali pubblici.
 - ar. Servizi tecnici e per l'igiene urbana (compresi gli ecocentri).
- 63 SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (ART. 22 LUR)
- s. Aree per l'istruzione superiore.
 - h. Aree per le attrezzature sociali, sanitarie ospedaliere.
 - v. Aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali.
- 64 SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE OLTRE ALLE QUANTITÀ MINIME DI LEGGE:
- u. Istruzione universitaria.
 - cr. Aree per centri di ricerca.
 - e. Aree per residenze collettive.
 - t. Aree per attrezzature e impianti tecnologici.
 - m. Aree per impianti di interesse militare.
 - c. Aree per cimiteri.
 - f. Aree per uffici pubblici.
 - ac. Aree per campeggi.
 - an. Aree per campi nomadi.
 - as. Aree per spettacoli viaggianti.
 - z. Aree per altre attrezzature di interesse generale.
 - o. Attrezzature per lo spettacolo: cinema, teatri, ecc. (v. art.3 punto 11 A 3)¹³.

¹³ Variante n. 8 – Approvata con deliberazione di C.C. n. 192 del 11/10/1999

- 65 Sono tra loro compatibili le attività incluse in ciascuno dei seguenti gruppi:
- "i" (istruzione inferiore), "s" (istruzione superiore), "a" (attrezzature di interesse comune) ed "e" (residenze collettive).
 - "u" (istruzione universitaria) e "cr" (centri di ricerca).
 - "u" (istruzione universitaria) ed "e" (residenze collettive).
 - "f" (uffici pubblici) e "z" (attrezzature di interesse generale).
- 66 È ammessa la concessione in uso temporaneo da parte della città di aree a servizi pubblici di proprietà comunale ed indicate in cartografia con il simbolo "v" per spettacoli viaggianti e manifestazioni culturali, sportive, ricreative, fieristico espositive e relative attrezzature.

16 Area SP

- 68 Area a servizi privati di interesse pubblico.
- Nelle tavole di Piano in scala 1:5000 sono indicate le aree a servizi privati contraddistinte da lettere indicanti le attività di servizio previste (v. art.3 punto 7).
- a. Servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive, culturali (v. art.3 punti 7i, s, a, e, h, v, u, cr, b).
 - v. Impianti e attrezzature sportive (v. art.3 punto 7v).
 - o. Attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc. (v. art.3 punto 7o).
 - b. Fondazioni culturali.
 - ac. Campeggi.
- 69 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.
- 70 È sempre ammessa la realizzazione di parcheggi.
- A supporto delle attrezzature di nuova realizzazione ammesse dal piano dovranno essere reperiti adeguati spazi per il parcheggio, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia e delle norme di sicurezza.

71 Nelle aree per servizi privati compresi nella zona urbana centrale storica sono consentite ai piani interrati, al piano terreno ed ammezzato le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (v. art.3 punto 5A) e ai piani interrato e al piano terreno è altresì consentito l'uso a parcheggio.

Nelle aree per servizi privati comprese nella zona collinare e già individuate dal Piano con la lettera "a" è ammesso l'uso residenziale.

71_{bis} Per le attrezzature per lo spettacolo "o" sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto 11 comma 19 bis.

17 Area VI

72 Aree non edificate e relativo sottosuolo destinate alla viabilità, al trasporto pubblico ed alla circolazione. Sono ammesse destinazioni a parcheggi e autorimesse in sottosuolo previa convenzione con la città.

72_{bis} Negli spazi sottostanti i cavalcavia e compresi nella relativa proiezione planimetrica, sono sempre ammesse attività di servizio (di cui all'art. 3 punto 7).

18 Area FS

73 Le aree per impianti ferroviari in sopra e sottosuolo: indicate nelle tavole di piano in scala 1:5000.

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

19 Aree AT

74 Aree da trasformare comprese nella zona centrale storica in cui sono consentiti gli interventi e le destinazioni d'uso descritte nell'art.10 e nell'apposita scheda.

20 Parcheggi, cabine e impianti tecnologici

- 75 In tutte le aree normative sopra elencate, fatta eccezione per le aree "S" per le quali si rimanda all'art.19, sono ammessi i parcheggi pubblici e privati afferenti alle attività ammesse dal P.R.G. (v. art.3 punto 9) da realizzarsi solo interrati ove specificatamente prescritto **fatto salvo quanto indicato nell'allegato B, capitolo 1, comma 21.**

In tale caso deve essere garantita la sistemazione del soprassuolo secondo le destinazioni e prescrizioni di piano.

I parcheggi possono essere anche afferenti ad attività diverse da quelle ammesse dal P.R.G. per le relative aree normative, purché realizzati nel sottosuolo senza compromettere l'uso del suolo previsto dal P.R.G. stesso.

- 75_{bis} Nei "Parcheggi di interscambio" previsti nel Programma Urbano dei Parcheggi approvato dalla Città sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A2 e 4A3 delle presenti N.U.E.A."¹⁴;

- 76 Sono inoltre ammessi, in tutte le aree normative, in sopra e sottosuolo, cabine e impianti tecnologici minori, purché non nocivi e molesti, anche in attuazione del piano energetico comunale di cui alla L. 10/91 **fatto salvo quanto indicato nell'allegato B, capitolo 1, comma 13.**

21 Area APP (area delle Porte Palatine)

- 77 Area compresa nella zona urbana centrale storica in cui sono consentiti gli interventi e gli usi descritti nell'art. 10 e nella relativa scheda.

¹⁴ Variante n. 97 Approvata con deliberazione di C.C. n. 71/05 del 16/05/2005

Art.9 – Zone normative: classificazione

- 1 Il territorio comunale è suddiviso in zone normative, distintamente individuate nella cartografia del P.R.G.

- 2 Le zone normative, in relazione alle caratteristiche morfologiche, all'epoca dell'impianto urbano e del tessuto edilizio, agli obiettivi di modificazione o di conservazione contenuti nel piano forniscono i parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi.
Si articolano in:
 1. Zona urbana centrale storica
 2. Zone urbane storico ambientali
 3. Zone urbane consolidate residenziali miste
 4. Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte piana)
 5. Zone urbane consolidate per attività produttive
 6. Zone consolidate collinari
 7. Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte collinare)
 8. Zone boscate
 9. Zone urbane di trasformazione

- 3 Sulle tavole di piano in scala 1:5000 sono riportati gli indici di edificabilità fondiaria delle zone urbane consolidate residenziali miste e delle zone consolidate collinari.
Le zone di trasformazione sono contraddistinte da un numero che rimanda alla scheda normativa.

Art. 10 – Zona urbana centrale storica

- 1 Il Piano definisce "zona urbana centrale storica" la parte di città individuata nelle tavole di piano in scala 1:1000 e 1:5000, delimitata dai corsi: Regina Margherita, San Maurizio, Lungo Po Cadorna, Lungo Po Diaz, Cairoli, Vittorio Emanuele, via Saluzzo, via San Pio V, Porta Nuova, via Magenta, Re Umberto, Vittorio Emanuele II, Bolzano, piazza XVIII Dicembre, via Santarosa, piazza Statuto e Principe Eugenio.
- 2 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.
- 3 La zona urbana centrale storica individuata dal Piano viene classificata come "insediamento urbano avente carattere storico-artistico e ambientale" ai sensi e per gli effetti dell'art.24 della L.U.R. (comma 1, punto 1); tale zona è classificata di cat.A secondo il D.M. 2.4.68 n.1444 e di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art.27 e seguenti della Legge 457/78.

A. Individuazione dei gruppi di edifici

- 4 Nelle tavole di piano in scala 1:1000 sono individuati i seguenti gruppi di edifici:
 - 5 1) Edifici di gran prestigio
comprendono:
 - residenze reali
 - palazzi rappresentativi
 - edifici per governo e servizi del '600 e '700
 - edifici simbolici
 - chiese
 - 6 2) Edifici di rilevante interesse
comprendono:
 - palazzi nobiliari
 - edifici residenziali del '600 e '700

- edifici per abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi)
 - palazzine e ville con giardino
 - edifici residenziali in tessuto medioevale con successive riplasmazioni e adattamenti
- 7 3) Edifici della costruzione ottocentesca della città
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
- 8 4) Edifici del complesso di via Roma
comprendono gli edifici realizzati su progetto unitario nel periodo tra le due guerre intorno all'asse di via Roma
- 9 5) Edifici del periodo tra le due guerre
comprendono gli 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
- 10 6) Edifici recenti
comprendono gli edifici costruiti dopo il 1945
- 11 Inoltre le tavole di piano in scala 1:1000 individuano nei gruppi di edifici sopradescritti condizioni particolari relative alla qualità delle presenze storiche, suddivise in:
- a) Tessuti ad alta densità edilizia
comprendono isolati o parti di isolati in cui la sovrapposizione degli interventi avvenuti in epoche diverse ha determinato una consistente densità edilizia.
Sono presenti nel gruppo di edifici di rilevante interesse (gruppo 2).
- b) Tessuti "minori" residui

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.

Sono presenti nel gruppo di edifici di rilevante interesse (gruppo 2) e della costruzione ottocentesca della città (gruppo 3).

B. Individuazione delle parti degli edifici

- 12 Gli edifici della zona urbana centrale storica sono disciplinati in relazione alle seguenti parti, a cui fanno riferimento i tipi di intervento ammessi:
- 13 Esterno degli edifici su spazi pubblici
comprende gli eventuali portici, le fronti con i relativi risvolti e raccordi, le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori), prospettanti su spazio pubblico o in continuità visiva con esso.
- 14 Sistema distributivo
comprende gli ambienti di ingresso e di distribuzione principale orizzontale (anditi, androni, porticati, logge e gallerie) e gli ambienti di distribuzione verticale (scaloni e scale interne ed esterne).
- 15 Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi
comprendono le superfici scoperte, pavimentate o piantumate e le fronti interne degli edifici che le delimitano o in continuità visiva con esse; le fronti comprendono i risvolti, i raccordi e le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori).
- 16 Interno dei corpi di fabbrica
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

- 17 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.
- 18 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 (evidenziate nella tavola in scala 1:1000).
 - b) Fronti di edifici caratterizzanti ambienti urbani (evidenziate nella tavola in scala 1:1000).
 - c) Altre fronti.
- 19 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 (evidenziati nella tavola in scala 1:1000).
 - 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.
- 20 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 (evidenziati nella tavola in scala 1:1000).
 - b) Spazi di cortile e giardino risolti con interventi architettonici coerenti (evidenziati nella tavola in scala 1:1000).
 - c) Altri spazi di cortile e giardino.
- 21 Qualità relative all'interno dei corpi di fabbrica
- a) Interni di edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39; interni di edifici individuati dal Piano come di gran

prestigio appartenenti al gruppo 1 (evidenziati nella tavola in scala 1:1000).

b) Altri interni.

D. Tipi di intervento

- 22 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 e indicate in cartografia, **nonché secondo le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle prescrizioni dell'allegato B alle presenti N.U.E.A.**

Fanno eccezione gli immobili in via Bertola 64-68, Scuola Professionale "ENGIM CSF ARTIGIANELLI" per i quali sono ammessi interventi aggiuntivi espressamente consentiti con specifico Accordo di Programma - ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000.¹⁵

Tabella dei tipi di intervento – Art. 10

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
Qualità delle parti degli edifici												
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

Gli interventi descritti nella precedente tabella sono integrati dalle seguenti specificazioni:

¹⁵ Variante in Accordo di Programma "Artigianelli" – Delibera di ratificata del C.C. n. 163/04 del 06/12/2004

- 23 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 soggette a restauro conservativo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria devono rispettare le prescrizioni del punto 3 dell'allegato A.
- 24 Nei sottotetti è ammessa la realizzazione di locali destinati ad uso residenziale. Il conseguente incremento di S.L.P. 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 S.L.P. nei locali sottotetto conseguente alla realizzazione di nuovi orizzontamenti si configura come un intervento di ristrutturazione edilizia.
- 25 La predisposizione di ricoveri auto al coperto o in sottosuolo è consentita alle condizioni indicate nell'allegato A.
- 26 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.
- 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 S.L.P. esistente e, per i tessuti ad alta densità, entro i limiti dei 2/3 della quantità di S.L.P. esistente, così come definita all'art.2.
- 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 S.L.P. derivante dall'eliminazione o riplasmazione di fabbricati o bassi fabbricati interni ai cortili, ove consentite dal Piano, sono descritte nell'Allegato A (ristrutturazione edilizia, punto 5.3.e) e, per i gruppi di edifici n. 2 e 3, sono ulteriormente precisate ai commi 27, 28 e 29.
- 27 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 (riscontrabili nella documentazione di rilievo), prospettanti su cortili di tipo "c", anche con modificazioni di tali volumi, nel rispetto della quantità di S.L.P. esistente e delle ulteriori prescrizioni descritte al comma 26 e nell'Allegato A.

Gli interventi che prevedano l'eliminazione o la ripasmazione 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.

- 28 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 (riscontrabili nella documentazione di rilievo), 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 degli spazi semplici e aggregati 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 S.L.P. esistente e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni descritte al comma 26 e nell'Allegato A.

In alternativa, la ricostruzione di tutta la S.L.P. demolita può essere realizzata nelle zone urbane di trasformazione di cui all'art.15, 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 S.L.P./mq S.T. e con la convenzione attuativa di cui all'art.7 comma 14.

- 29 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 (riscontrabili nella documentazione di rilievo e nell'esame filologico delle parti) prospettanti su cortili di tipo c, anche con modificazioni di tali volumi, nel rispetto della quantità di S.L.P. esistente e delle ulteriori prescrizioni descritte al comma 26 e nell'Allegato A.

Gli interventi non devono in nessun modo 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.

- 30 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 SLP 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 SLP dei fabbricati interni.
- 31 Negli edifici in cui interventi successivi e impropri abbiano compromesso i caratteri storico architettonici, le prescrizioni relative ai tipi di intervento si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentino le caratteristiche proprie degli edifici storici; per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, secondo le prescrizioni dell'allegato A, alla condizione che non entrino in contrasto con le indicazioni di piano sulle restanti parti dell'edificio e con i caratteri e l'impianto storicamente consolidato dei fabbricati.
- 32 Nel caso in cui venga dimostrato, attraverso idonea documentazione, l'errato inserimento di un edificio rispetto al gruppo di edifici di appartenenza, i tipi di intervento ammessi sull'edificio saranno individuati con deliberazione dell'Amministrazione Comunale, assunta ai sensi dell'art.17, commi 6 e 7 della L.U.R.

Essi dovranno comunque rientrare tra quelli previsti per la zona centrale e dovranno ottenere parere consultivo della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

Nel caso in cui venga dimostrata, attraverso idonea documentazione, la condizione di oggettivo degrado di un edificio che ne pregiudichi il recupero, l'Amministrazione

Comunale, con propria deliberazione, assunta ai sensi dell'art.17, commi 6 e 7 della L.U.R., potrà autorizzare interventi diversi da quelli previsti, nel rispetto della S.L.P. esistente e degli ulteriori parametri definiti dall'Amministrazione stessa.

- 33 La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia.

Le opere dovranno essere attuate, per quanto possibile, nel rispetto delle prescrizioni dell'allegato A e delle indicazioni di piano.

E. Aree da trasformare

- 34 Sono le aree (indicate nelle tavole di piano in scala 1:1000) per le quali il piano 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 allegate.

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

F. Area delle Porte Palatine

- 35 Il piano individua l'area della "Porte Palatine" (evidenziata nelle tavole di piano in scala 1:1000). Per tale area, che comprende importanti resti dell'epoca romana, come la Porta Palatina, il teatro e le mura, è previsto un progetto specifico di riqualificazione e valorizzazione.

Gli obiettivi e gli indirizzi che regolano il progetto sono descritti in un'apposita scheda allegata.

G. Modalità attuative

- 36 Nella zona urbana centrale storica gli interventi si attuano attraverso il rilascio di autorizzazioni e concessioni, secondo le leggi vigenti, in relazione ai tipi di intervento previsti e descritti all'allegato A.

Fanno eccezione gli interventi previsti sull'area da trasformare n. 4, che sono assoggettati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica.¹⁶

¹⁶ Modifiche ai sensi dell'art. 17 – Delib. C.C. n° 4/97 del 7/1/1997

37 Per gli interventi nelle aree da trasformare descritti nelle schede allegate n. 4, 5, 12, 18, 25, 31¹⁷ 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 piano si attuano mediante concessione convenzionata - ex art. 49 quinto comma della L.U.R. - che disciplini la cessione gratuita alla città delle aree destinate a servizi (ai sensi dell'art.21 della L.U.R.), limitatamente alla SLP eccedente quella ammessa da un indice convenzionale di 2 mq/mq, sul lotto di proprietà oggetto dell'intervento, o dove il piano individua e localizza le aree ed i servizi da realizzare.

In alternativa alla dismissione, è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi come previsto dall'art.6.

37bis Gli interventi previsti su tutte le aree da trasformare devono essere sottoposti al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali e Ambientali di cui all'art.91 bis della L.U.R.

38 Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e per gli interventi nelle aree da trasformare non è richiesto il rispetto degli art.38, 41 e 42 del R.E. e dei corrispondenti parametri edilizi del Regolamento di Igiene.

39 Gli interventi attuati ai sensi dell'art.26 L. 47/85 devono essere esplicitamente ricondotti alle definizioni specificate nell'allegato A, in relazione al gruppo di edifici di appartenenza e agli interventi ammessi dalla "Tabella dei tipi di intervento".

Non è consentita l'applicazione dell'art.26 L. 47/85 per gli interventi da attuarsi sugli edifici compresi negli elenchi previsti dalla legge 1089/39 o su quelli compresi nel gruppo 1 descritti all'art.10.

40 Gli edifici di gran prestigio (gruppo 1) sono classificati dal piano di interesse storico artistico ai sensi dell'art.24 della LUR (comma 1, punto 2).

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 Piano come edifici aventi

¹⁷ Variante 118 – Delibera C.C. n. 39/05 del 13/02/2006

valore storico-artistico ai sensi dell'art.24 della L.U.R. (comma 1, punto 2).

- 41 I progetti presentati per l'ottenimento di autorizzazioni e concessioni possono essere estesi all'intera cellula o a una parte di essa.
- 42 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.
- 43 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.
- 44 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.
- 45 Per le opere subordinate al rilascio di autorizzazione o di concessione occorre presentare una documentazione dello stato di fatto insieme al progetto, secondo le modalità specificate nell'allegato A per ogni tipo di intervento.
- 46 Gli interventi attuati ai sensi dell'art.26 L. 47/85 devono essere documentati con elaborati atti a dimostrare la rispondenza dei tipi di intervento con le definizioni dell'allegato A, quali: una documentazione fotografica delle parti oggetto dell'intervento, una dettagliata relazione illustrativa di tutte le opere da eseguire ed

elaborati grafici con la chiara rappresentazione delle opere stesse.

Art.11 – Zone urbane storico-ambientali

- 1 Il Piano definisce "Zone urbane storico-ambientali" le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e spazi che qualificano il tessuto urbano.
- 2 Le zone storico-ambientali sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:2000 e 1:5000 e contraddistinte da un numero progressivo da I a XXX.
- 3 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 riportate all'art. 25.
- 4 Nelle zone storico ambientali sono individuati nelle tavole di piano 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 all'art. 26 e descritti nell'allegato A.
- 5 Il Piano si attua attraverso autorizzazione o concessione singola.
- 6 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica non sono consentiti nelle zone urbane storico ambientali I - II - III e nelle zone R9.
- 7 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ove consentiti, sono soggetti a strumento urbanistico esecutivo.
- 8 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 concessione convenzionata ex art. 49 V comma della L.U.R., con le modalità attuative di cui all'art. 6 delle presenti norme.
- 9 Le zone urbane storico-ambientali sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2.04.68, 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 ai sensi dell'art. 25 delle presenti norme.

- 10 Tutti gli interventi devono rispettare il contenuto dei progetti di riqualificazione dello spazio pubblico, se già predisposti dall'Amministrazione ai sensi dell'art. 25 delle presenti norme.

Qualora non siano ancora stati predisposti dall'Amministrazione:

- gli interventi di sostituzione, completamento e nuovo impianto devono rispettare i contenuti di cui ai punti 4) e 5) dell'art. 25 e inserirsi correttamente nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, se di pregio;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono uniformarsi alle modalità e agli indirizzi di cui ai punti da 1) a 6) dell'art. 25.

Art.12 – Zone urbane consolidate residenziali miste

- 1 Il piano definisce "zone urbane consolidate" l'insieme delle aree edificate con precedenti piani 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 piano in scala 1:5000.
- 2 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.
- 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, all'interno di aree normative, costituiscono a tutti gli effetti filo edilizio di fabbricazione obbligatorio.
- 4 Per gli edifici di particolare interesse storico e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico vigono le norme di tutela ed i tipi di intervento particolari riportati all'art. 26 e descritti nell'allegato A.
- 5 Il piano si attua attraverso autorizzazioni o concessioni singole. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto e sostituzione che richiedono la creazione di nuove opere di urbanizzazione od il coordinamento di operatori pubblici e privati per la realizzazione delle stesse si attuano mediante concessione convenzionata ex art. 49 comma 5 della L.U.R. con le modalità di cui all'art. 6 delle presenti norme.
- 6 Le zone urbane consolidate sono classificate di categoria B secondo il D.M. 02.04.68 n. 1444, di completamento ai sensi dell'art. 13 comma 3 lettera f) della LUR e di recupero ai sensi della legge 457/78.

Ambito del Villaretto

- 7 Il piano individua l'ambito residenziale di Villaretto

Destinazione d'uso: residenziale.

Sono consentite le attività di servizio alle persone e alle imprese (v. art. 3 punto 9) per una quota non superiore al 20% della S.L.P. totale.

Per le prescrizioni di dettaglio si rimanda al Programma Integrato approvato.

Il disegno d'ambito rappresentato nella specifica tavola alla scala 1:2.000 riportata nelle schede normative, deve considerarsi annullato.¹⁸

¹⁸ Provvedimento di variazione al P.R.G. – Delib. di approvazione C.C. n. 86/03 del 3 giugno 2003

Art.13 – Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte piana)

- 1 Il piano 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.

Le zone a verde privato con preesistenze edilizie sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000.

Le aree sono contraddistinte in cartografia da specifiche lettere (v. art.8).

Le aree residenziali non sono contraddistinte da lettera e sono riconducibili alle aree normative R1*.

L'indice di edificabilità fondiaria massimo è di 0,001 mq SLP/mq SF, utilizzabile per l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti, in aggiunta alla SLP esistente, che viene confermata.

- 2 Annullato

- 3 Negli interventi che prevedono la ristrutturazione e sostituzione edilizia la nuova superficie coperta deve essere contenuta entro la sagoma planimetrica dell'edificio preesistente.

Tali interventi sono fattibili posto il rispetto dei seguenti parametri:

Altezza massima: m. 12 nel rispetto del R.E.

Distanza da confini privati: > m. 6.

Rapporto di copertura: 1/3 del lotto.

Distanza tra fabbricati: > m. 12

Il 50% del lotto deve essere sistemato a verde.

Tutti gli interventi devono salvaguardare l'impianto arboreo preesistente.

- 4 Per gli edifici di particolare interesse storico e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico vigono le norme di tutela ed i tipi di intervento particolari riportati all'art. 26 e descritti nell'allegato A.

I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo.

- 5 Nel Castello del Drosso e della Saffarona sono consentiti, oltre gli usi residenziali (v. art. 3 punto 1A), le attività ricettive (v. art.3 punto 2A), le attrezzature sportive, per lo spettacolo e ricreative in genere (v. art. 3 punto 7 lettera v).

Nell'Abbadia di Stura sono consentite esclusivamente le attività di servizio alle persone e alle imprese (v. art. 3 comma 20).

Devono essere salvaguardate le preesistenze storiche di valore ambientale, architettonico, storico e documentale.

Per tutti i nuovi usi consentiti deve essere assicurata una adeguata dotazione di parcheggi, secondo le specifiche disposizioni in vigore.

- 6 Le zone a verde privato con preesistenze edilizie sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/1968 n. 1444, ad eccezione del Castello del Drosso, della Saffarona e dell'Abbadia di Stura che sono classificati di tipo A.

- 7 Il piano si attua attraverso autorizzazione o concessione singola senza obbligo di convenzionamento, fatta eccezione per gli interventi finalizzati al nuovo uso delle strutture dei complessi del Castello del Drosso, 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.

Art.14 – Zone urbane consolidate per attività produttive

- 1 Il piano definisce zone urbane consolidate per attività produttive le parti di territorio che hanno accolto la piccola, media, grande industria.
- 2 Le zone urbane consolidate per attività produttive sono considerate di categoria B secondo il D.M. 2.4.68, di completamento ai sensi dell'art. 13 III comma, lettera f) L.U.R. ed incluse nelle aree descritte all'art. 26 comma 1 punti b) e c) della L.U.R.
- 3 Le zone urbane consolidate per attività produttive sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000.
- 4 La destinazione è produttiva.
Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate per le aree IN (v. art. 8 punto 11).
- 5 I parametri urbanistici ed edilizi di trasformazione sono:
Densità fondiaria max: 2 mq/mq SF;
Rapporto di copertura max: 70% SF;
Distanza dai confini privati: > mt. 6;
Distanza da fili stradali: > mt. 6;
Sistemazione a verde in piena terra:
 - nuova costruzione minimo 10% S.F.N.;
 - ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti: minimo 10% della SLP di nuova realizzazione.Sistemazione a parcheggi privati: minimo 1 mq ogni 3 mq di SLP.
- 5_{bis} Gli stessi potranno essere realizzati nell'area da sistemare a verde di cui al comma precedente.
In tal caso, l'area dovrà essere sistemata con autobloccanti di tipo "garden" e adeguatamente piantumata.
- 6 Agli edifici destinati ad attività produttive e relativi impianti tecnologici (art. 3 punto 3A) non si applicano

limiti di altezza e le norme del R.E. limitatamente ai parametri edilizi.

- 7 Gli interventi di cui all'art. 4 lett. e), f), g), i) e comunque quelli contestuali a frazionamenti che richiedano significative modifiche o integrazioni delle infrastrutture sono subordinati alla stipula di una convenzione ex art. 49, comma 5, della L.U.R., con obbligo del reperimento degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 21 punto 2 della L.U.R.

- 8 Per le attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione di servizi tecnici ed informatici (v. art. 3 punto 3B), la concessione è subordinata a stipula di convenzione ex art. 49, comma 5, della L.U.R., con le modalità di cui all'art. 6 delle presenti norme, con computo degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 punto 3 della L.U.R., limitatamente alla sola parte eccedente la percentuale del 25% di S.L.P. esistente o in progetto, anche a seguito di cambiamento di destinazione d'uso.

Per le attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica, industriale, ecc. (v. art. 3 punto 8), la concessione è sempre subordinata a convenzione ex art. 49, comma 5 della L.U.R. con computo degli standards nella misura di 0,8 mq/mq S.L.P..

- 9 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati a S.U.E. estesi all'area oggetto di ristrutturazione.

Art.15 – Zone urbane di trasformazione

- 1 Il piano classifica zone urbane di trasformazione le parti di territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto.
Individua inoltre ambiti di riordino nei quali sono previsti interventi finalizzati al recupero degli edifici esistenti.¹⁹

- 2 Le zone urbane di trasformazione sono considerate di categoria B secondo il D.M. 2.4.68, di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 13 L.U.R., nonché di recupero ai sensi della legge 457/78, ad eccezione delle zone sottoelencate: 2.3, 2.4²⁰, 2.5²¹, 4.1, 4.2, 4.23,²² 5.3, 5.5, 6.1, 6.4, 6.5, 8.15, 9.27, 9.36, 9.37²³, 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, 16.29²⁴, che sono considerate di categoria C.

- 3 Le tavole di piano in scala 1:5.000 individuano le zone urbane di trasformazione e, nei casi di rilevanza urbana, all'interno di queste, le aree di concentrazione dell'edificato, le aree minime da cedere gratuitamente o da assoggettare all'uso pubblico per la realizzazione dei servizi pubblici (art. 21 della L.U.R. e servizi per la città) e per la viabilità.

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

- 4 L'indice di edificabilità territoriale massimo è 0,7 mq SLP/mq ST (salvo quanto diversamente specificato nelle schede normative), elevabile dove consentito sino a 0,8 mq SLP/mq ST, per la realizzazione della SLP generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali (v. art.21), collinari (v. art. 22) e tessuti ad alta densità della zona urbana centrale storica (v. art. 10).

¹⁹ Variante n. 38 – approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 21-1376 del 03/04/2006

²⁰ Variante n. 38 – approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 21-1376 del 03/04/2006

²¹ Variante 85 – approvata con Delibera C.C. n. 101/05 del 27/06/2005

²² Variante 123 – approvata con Delibera C.C. n. 194/05 del 12/12/2005

²³ Variante n. 38 – approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 21-1376 del 03/04/2006

²⁴ Variante 91 – approvata con Delibera C.C. n. 107/05 del 11/07/2005

- 5 annullato
- 6 La capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione di proprietà pubblica deriva dalle utilizzazioni edificatorie delle aree a parco urbano, fluviale e collinare, nelle quantità e destinazioni stabilite nelle schede normative.
- L'Amministrazione, in sede di programmazione degli interventi, può con apposita deliberazione assegnare all'ambito una capacità edificatoria propria, in parziale o totale sostituzione di quella derivante dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi, nel rispetto della capacità insediativa massima indicata nelle relative schede.
- 7 Il P.R.G. individua:
- a) ambiti ad azzonamento libero, ove il P.R.G. non fornisce le indicazioni e i contenuti di cui all'art. 7 punto A) capoversi 1 e 2.
- Essi sono contraddistinti in cartografia con unica campitura corrispondente alla concentrazione dell'edificato.
- b) ambiti ad azzonamento con prescrizioni, ove il P.R.G. fornisce le indicazioni di cui all'art. 7 punto A) capoverso 1.
 - c) ambiti ad azzonamento con prescrizioni, ove il P.R.G. fornisce i contenuti di cui all'art. 7 punto A) capoverso 2.
- 8 Le modalità di trasformazione degli ambiti sono indicate nel precedente art. 7.
- Ulteriori prescrizioni sono contenute nelle schede normative redatte per ciascun ambito.
- Esse precisano: l'indice territoriale o la SLP edificabile, le quantità minime di aree per servizi e le aree per la viabilità da cedere gratuitamente alla Città, le destinazioni d'uso ammesse, l'eventuale assoggettamento a piano esecutivo unitario con altri ambiti, le eventuali prescrizioni specifiche e stime quantitative.
- 8 Indipendentemente da quanto previsto dal Regolamento Edilizio, è ammesso il ribaltamento dell'altezza delle 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.

- 10 La superficie lorda di pavimento necessaria per la realizzazione di servizi (art. 21 L.U.R.) non è da computare entro la utilizzazione edificatoria attribuita all'ambito.
- 11 Le utilizzazioni edificatorie definite dal piano per ambito o per sub-ambiti, 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 strumento urbanistico esecutivo o di concessione convenzionata, in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriori utilizzazioni edificatorie.
- 12 Le aree oggetto di interventi realizzati in base alle norme transitorie di cui all'art. 33 delle presenti norme sono stralciate dalla trasformazione dell'ambito.

Sugli edifici così realizzati, la cui consistenza rimane confermata, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Nei casi suddetti, ove necessario, le indicazioni cartografiche del piano possono essere conseguentemente modificate, senza che ciò costituisca variante del piano con le procedure dell'art. 7, punto B1.
- 13 Su tutti gli edifici esistenti non coerenti con le trasformazioni previste dal piano sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso. Qualora siano insediate attività non residenziali, purché non nocive, moleste e pericolose, sono ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso²⁵.
- 13^{bis} Negli edifici esistenti già ad uso non residenziale, nelle more della trasformazione, è inoltre¹⁵ ammesso l'insediamento delle attività produttive di cui all'art. 3 punti 3A1, 3A2 e 3A3 delle N.U.E.A., purché non nocive, moleste, pericolose o comunque aventi impatto ambientale negativo, con particolare riferimento ai contigui ambiti

²⁵ Variante 106 – approvata con Delibera C.C. n. 43/05 del 13/02/2006

residenziali. Sono altresì ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia nonché la realizzazione di parcheggi a supporto di tali attività.

Per attività nocive, moleste, pericolose o comunque aventi impatto ambientale negativo si intendono quelle contemplate dal D. Lgs. 334/99, ovvero a rischio di incidente rilevante, quelle di 1^a classe, di cui al D.M. 4.04.94, quelle soggette alla procedura di V.I.A ai sensi della L.R. 40/98 e quelle comunque dichiarate tali dagli enti competenti in materia sanitaria e ambientale.

13_{ter} Nelle Zone Urbane di Trasformazione, la cui quantità massima di S.L.P. destinata a residenza - riportata nelle schede normative allegate alle NUEA - risulta pari o inferiore al 50% della S.L.P. totale, le norme di cui al precedente comma si applicano indipendentemente dall'uso in atto²⁶.

14 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, nonché interventi di ampliamento non oltre la misura del 20% della S.L.P. esistente, solo per adeguamenti funzionali delle attività in atto e a condizione che non vengano compromesse le previsioni viarie, gli assi rettori, gli allineamenti e le aree di concentrazione edilizia, previsti dal P.R.G. Quanto sopra al fine di consentire il mantenimento delle attività stesse, purché non nocive o moleste, fino alla trasformazione prevista dal Piano.

14_{bis} Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, consentiti ai sensi dei commi precedenti nelle more della trasformazione dell'ambito, sono subordinati alla presentazione di uno Studio d'insieme esteso all'intero ambito, nel quale siano indicate le opere in previsione, le modalità e i tempi di realizzazione e sia, altresì, verificato il rispetto delle condizioni sopra indicate.²⁷

15 La richiesta per interventi che comportano ampliamenti delle S.L.P. deve essere accompagnata da idonea documentazione che comprovi l'esigenza di organizzazione produttiva, mentre il rilascio della relativa concessione deve essere accompagnato da apposito atto

²⁶ Variante 106 – approvata con Delibera C.C. n. 43/05 del 13/02/2006

²⁷ Variante n. 38 – approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 21-1376 del 03/04/2006

d'obbligo col quale il concessionario si impegna a mantenere l'attività in atto per un periodo non inferiore a cinque anni, fatta salva l'ipotesi di trasformazione prevista dal presente articolo.

- 16 La maggiore S.L.P. conseguente all'intervento di ampliamento non può essere utilizzata in caso di mutamento di destinazione dell'immobile per cessazione dell'attività produttiva in atto.

Art.16 – Zone consolidate collinari

- 1 Il piano 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.

- 2 Le zone consolidate collinari sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000 e denominate R6-R7-R8.
Gli indici di densità fondiaria sono pari a 0,07 mq/mq (zona R6), 0,20 mq/mq (zona R7) e 0,60 mq/mq (zona R8).

- 3 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono riportati sulle 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.

- 4 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. 26 e descritti nell'allegato A.
Tutti gli interventi che comportano modifiche dell'assetto del suolo seguono le prescrizioni del successivo art. 27 e **dell'allegato B.**

- 5 Le zone consolidate collinari sono classificate: le zone R8 di categoria B secondo il D.M. 2/04/1968 n. 1444 e di completamento ai sensi dell'art. 13 terzo comma lettera f) della LUR; le zone R6 ed R7 di categoria C secondo il D.M. 2/4/1968 n. 1444.

- 6 Il piano si attua attraverso autorizzazioni o concessioni singole.

Art.17 – Zone a verde privato con preesistenze edilizie parte collinare a levante del fiume Po

- 1 Il piano classifica zone a verde privato con preesistenze edilizie l'insieme delle aree caratterizzate dalla presenza di verde e da limitata edificazione.
- 2 I caratteri naturalistici dei luoghi richiedono interventi mirati alla riqualificazione dell'ambiente e dei manufatti esistenti.

Le zone a verde privato con preesistenze edilizie sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000.

La destinazione d'uso è residenziale, salvo diverse indicazioni contraddistinte in cartografia da specifiche lettere (v. art. 8).
- 3 L'indice di edificabilità fondiario massimo è di 0,001 mq/mq.
- 4 Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e ampliamenti a saturazione dell'indice.
- 5 È ammesso l'ampliamento dei fabbricati esistenti in misura non superiore a mq 150, oltre le quantità consentite dall'indice fondiario, mediante utilizzo delle capacità edificatorie derivanti dalle aree a verde privato non edificate dei fondi contigui.

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 R6 riportati alla Tav. normativa 4.

Per gli edifici di particolare interesse storico e caratterizzanti il tessuto storico vigono le norme di tutela ed i tipi di intervento particolari riportati all'art. 26 e descritti nell'allegato A.

- 6 Sono ammesse costruzioni nel sottosuolo per autorimesse e relative rampe di accesso e locali tecnici.

Tutti gli interventi devono essere particolarmente attenti a non alterare l'ambiente circostante; deve essere salvaguardato l'impianto arboreo preesistente.

- 7 Al fine di tutelare l'attività delle aziende agricole esistenti sono ammessi ampliamenti di attrezzature afferenti alle attività agricole, ai soli soggetti di cui al comma 4 dell'art. 25 della L.U.R. e s.m.i.

Sono fatte salve le eventuali condizioni di inedificabilità dei suoli (v. art.5).

- 8 Le zone a verde privato con preesistenze edilizie sono classificate di categoria C secondo il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Il piano si attua attraverso autorizzazione e concessione singola.

- 9 Gli interventi ricadenti in aree a verde privato con preesistenze edilizie localizzate all'interno del Parco Regionale di Superga devono essere congruenti con l'articolato della L.R. 55/91 istitutiva del Parco stesso.

- 10 Sono fatti salvi i disposti riguardanti gli immobili ubicati in strada S. Margherita 136 – Presidio sanitario San Camillo – oggetto di accordo di programma ai sensi della L. 142/90 e s.m.i.²⁸

²⁸ Variante in Accordo di Programma “San Camillo” ratificata con delibera C.C. n. 94/02 del 15/07/2002

Art.18 – Zone boscate

- 1 Il piano classifica boscate le aree collinari destinate alla riqualificazione, valorizzazione e recupero dell'ambiente e del patrimonio boschivo esistente.
- 2 Le zone boscate sono inedificabili ai sensi dell'art.13, penultimo comma, punti a) e b) e art. 30, ultimo comma, della L.U.R.
- 3 L'indice di edificabilità fondiario max. è di 0,001 mq/mq ed è utilizzabile per ampliamenti delle attrezzature afferenti alle attività agricole condotte dai soli soggetti di cui all'art. 12 L. 153/75 in tutte le zone del territorio collinare ove tali attività sono ammesse espressamente dal piano.
- 4 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.

TITOLO III – AREE PER SERVIZI E VIABILITA’

Art.19 – Aree per servizi: generalità

Le disposizioni del presente articolo valgono per la generalità delle aree per servizi disciplinate ai successivi articoli 20 – 21 – 22.

- 1 Il piano individua nelle tavole in scala 1:5000 le aree per servizi con le relative destinazioni secondo le tipologie indicate all’art. 8 (area S).
- 2 Ai fini degli standards ex art. 21 e 22 della LUR sono computabili le superfici per le quali è prevista l’acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione 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 P.R.G., ivi comprese le convenzioni ex art. 49 comma 5 della L.U.R. e i comparti di intervento soggetti alla disciplina dell’art. 46 della L.U.R.
- 3 Le aree per servizi indicate dalla legislazione vigente rappresentano la dotazione minima; è fatta salva da parte dell’Amministrazione l’elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni o prescrizioni individuate nell’ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi e di concessioni convenzionate ex art. 49 comma 5 della L.U.R.
- 4 L’intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.
- 5 È ammesso l’intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa stipulazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica.

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

7 Alle attrezzature di servizio ex art. 21 e 22 della L.U.R. si applicano i parametri edilizi della zona normativa di appartenenza, fatta eccezione per quelli indicati all'art. 2 punto 34 lettere "h" e "i" (distanza dal filo stradale o dal filo di fabbricazione e spessore del corpo di fabbrica).

Alle attrezzature di interesse generale di cui all'art. 8 punto 15 capoverso 64 si applicano, oltre ai parametri edilizi di cui sopra, anche i parametri di trasformazione urbanistici della zona normativa di appartenenza fatta eccezione per quello indicato all'art. 2 punto 34) lettera e) (dotazione di servizi prevista nel Piano). In sostituzione si richiede di produrre una specifica relazione tecnica che verifichi sotto il profilo funzionale, in relazione al tipo di attrezzatura in progetto, la copertura del fabbisogno di servizi.

In ogni caso andrà garantita una dotazione minima di parcheggi corrispondente almeno al fabbisogno espresso ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 17/08/42 n. 1150 come modificato dall'art. 2 della L. 24/03/89 n. 122, e comunque non inferiore al 40% della S.L.P. della attrezzatura in progetto.

Le aree individuate all'interno del perimetro del Centro Agro-Alimentare Torinese (CAAT) di cui all'accordo di programma approvato con D.P.G.R. 16 gennaio 95, n. 169 hanno la destinazione d'uso coincidente con quella prevista dallo specifico progetto.

I servizi ricadenti nelle zone collinari hanno i parametri urbanistici ed edilizi della zona consolidata R7, secondo le indicazioni della Tavola normativa n. 4. Fa eccezione l'area destinata ad attrezzature di interesse generale "z", sita in viale Settimio Severo 63 – Villa Gualino, il cui indice di edificabilità fondiario massimo è fissato in mq/mq 0,33²⁹.

8 Nelle aree a verde e a parco (v. art.8 - Area S "v") sono ammesse unicamente le aree a parcheggio in fregio a sedi stradali per la profondità di m.10 dal filo strada, le attrezzature sportive e le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale (v. art. 31), fatto salvo quanto meglio e ulteriormente specificato all'art. 21. Tali interventi devono essere compresi in uno studio di insieme

²⁹ Accordo di Programma – Delib. di Ratifica C. C. n° 72/99 del 20/04/1999

che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante ed essere particolarmente attenti a non alterare le caratteristiche se di pregio.

8_{bis} In tutte le aree per servizi sono sempre ammessi parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate.

9 In caso di realizzazione di autorimesse interrato pubbliche o private o di altri servizi pubblici nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprassuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di piano.

In particolare nelle aree che il piano destina a verde pubblico la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è ammessa e deve garantire un riporto di terra non inferiore a m.1,50 sufficiente alla realizzazione del verde e delle alberature.

In tali aree (S "v") deve comunque essere garantita una quota minima pari al 60% per la realizzazione del verde in piena terra (non su soletta).

La realizzazione di parcheggi privati è ammessa nel sottosuolo di aree vincolate a servizi, con esclusione dei parchi collinari, subordinatamente ad apposito atto di convenzionamento con il comune.

Nel caso di proprietà ancora private deve contestualmente essere prevista la cessione gratuita alla città del soprassuolo ed essere garantita la realizzabilità dei servizi; nel caso di verde devono essere rispettate le prescrizioni sopra indicate.

10 In tutte le aree per servizi sono ammessi pozzi di captazione, tutelati da adeguate fasce di rispetto a norma delle vigenti disposizioni (D.P.R. 236/88) serbatoi, impianti di servizio alla rete di distribuzione idrica.

Nelle aree destinate a parchi urbani o fluviali, a parco della Collina e a parco per il gioco e lo sport (aree S lettera "v") 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.

11 Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico, se in contrasto con le destinazioni di piano, sono ammessi esclusivamente

interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

- 12 Per gli impianti tecnici di interesse generale per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, in contrasto con le destinazioni di piano, sono consentiti interventi motivati da esigenze funzionali riconosciute dall'Amministrazione Comunale per l'adeguamento funzionale e lo svolgimento dell'attività in atto.

Aree per verde e servizi con prescrizioni particolari comprese in ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico

- 13 Area Olimpica
Comprende le aree già oggetto di specifico bando di concorso olimpico, nonché ulteriori spazi costituenti un unico comprensorio organico di aree destinate a servizi, a carattere sportivo, ricreativo e culturale, per le quali si prevede un complessivo recupero fisico e funzionale. Tutti gli interventi, che devono essere inseriti in un progetto unitario di recupero del complesso e adeguatamente connesso agli spazi pubblici circostanti, potranno essere attuati per fasi e lotti di intervento. Gli interventi ricadenti all'interno dell'area sono soggetti al parere preventivo favorevole della competente Soprintendenza.

Le aree del comprensorio sono così disciplinate:

Area dello Stadio Comunale

L'ambito, nel quale è compreso lo Stadio Comunale, è delimitato dalla via Filadelfia, dai corsi Agnelli e Sebastopoli e dalle aree immediatamente adiacenti destinate ad ospitare il Palazzetto dell'Hockey, così come individuato nello schema prescrittivo delle destinazioni d'uso allegato alle presenti norme.

L'impianto è destinato a Servizi Privati "SP", lettera "v" – impianti e attrezzature sportive, da utilizzarsi ordinariamente per lo svolgimento dell'attività calcistica e delle attività ad essa connessa, nonché all'attività sportiva in genere. In sede di progetto attuativo degli interventi, la dividente tra l'area dello Stadio Comunale e l'area olimpica dell'Hockey e spazi collegati, potrà essere specificata o parzialmente modificata nel rispetto delle previsioni di massima indicate negli elaborati grafici, senza che questo costituisca variante al P.R.G.

Gli spazi esistenti sotto le tribune/gradinate sono destinati ad attività complementari al complesso sportivo, non commerciali, compresi spogliatoi, servizi tecnici,

magazzini, ecc... e a servizi di supporto all'attività sportiva. Fino ad un limite massimo di mq 10.700 di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) è ammesso il riuso di tali spazi con destinazione ad "Attività di servizio alle persone e alle imprese" (A.S.P.I.) - esercizi pubblici, commercio, ricettivo, ecc...

E' ammessa la possibilità di realizzare nuova edificazione, nell'area esterna all'impianto sportivo, fino a un massimo di mq 9.000 di SLP secondo le destinazioni di seguito specificate, trasferendo dall'interno dell'impianto quota parte della SLP esistente. In tal caso gli spazi rimanenti sotto le tribune/gradinate, nella misura corrispondente alla SLP di nuova realizzazione, potranno essere utilizzati per attività complementari al complesso sportivo, non commerciali, compresi spogliatoi, servizi tecnici, magazzini, ecc... e a servizi di supporto all'attività sportiva.

La nuova edificazione dovrà essere così localizzata: - ad ovest, in corrispondenza di via Filadelfia angolo corso Giovanni Agnelli, attività ricettive fino a mq 6.000; - a nord-ovest, lungo corso Giovanni Agnelli fino a tutto l'angolo di risvolto in corso Sebastopoli, attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI), fino a mq. 3.000, con altezza delle fronti non superiore a m. 5,00.

Gli interventi, non impattanti, dovranno salvaguardare la prospettiva dello Stadio e della Torre Maratona, in aderenza con quanto indicato dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio. A fronte della realizzazione della nuova edificazione dovrà essere reperita una dotazione di servizi pubblici pari all'80% della nuova SLP prevista, oltre alle ulteriori dotazioni prescritte dalle norme vigenti, da realizzarsi anche nel sottosuolo di aree pubbliche nelle immediate vicinanze, con modalità attuative e gestionali da disciplinarsi con apposita convenzione. Dovrà essere altresì verificata la dotazione di servizi e parcheggi commisurata ai fabbisogni funzionali afferenti allo Stadio Comunale, di cui al D.M. 25/08/'89 (spazi attrezzati a parcheggi) e al D.M. 18/03/'96 (aree attrezzate per lo sfollamento) dotazione che potrà essere garantita anche attraverso l'utilizzo di parcheggi esistenti o da realizzare nelle immediate vicinanze.

Gli interventi nell'area sono subordinati al rilascio di concessione edilizia. In particolare, gli interventi relativi all'impianto sportivo sono ammessi fino alla ristrutturazione edilizia e sono finalizzati a garantire la sicurezza, la messa a norma, la funzionalità e la migliore fruibilità dell'impianto stesso.

Qualora i servizi pubblici vengano realizzati nell'area di pertinenza si dovrà presentare idoneo atto di impegno unilaterale di cui all'art. 49, comma 5 della Legge Urbanistica Regionale, da sottoscrivere prima del rilascio della concessione edilizia, nel quale dovrà essere garantito l'assoggettamento all'uso pubblico della dotazione di servizi pubblici commisurata alla nuova edificazione.

Area olimpica dell'Hockey e spazi collegati

Comprende lo Stadio dell'Hockey e le aree adiacenti a corso Galileo Ferraris, l'area del parco Cavalieri di Vittorio Veneto e la porzione centrale dell'area posta a sud di via Filadelfia così come individuato nello schema prescrittivo delle destinazioni d'uso allegato alle presenti norme.

L'area è destinata a Servizi Pubblici "S" e più specificamente ad attività per lo sport, il tempo libero e la cultura, terziario privato correlato alle funzioni insediate, attività ricettive di supporto alle funzioni inserite nel complesso, attività commerciali aventi superfici di vendita non superiori a mq 250 (esercizi di vicinato).³⁰

14 Area dell'ex aeroporto Gino Lisa.

È destinata a parco per il gioco e lo sport: si prevede la realizzazione di un centro polisportivo integrato con altri servizi per il tempo libero (divertimenti, manifestazioni, cultura, ecc...); sono ammessi spazi per attività integrative: sedi per associazionismo sportivo, foresterie e terziario correlato alle funzioni insediate.

La trasformazione deve avvenire a mezzo di piano particolareggiato ai sensi dell'art.38 e seguenti della L.U.R. o di piano tecnico esecutivo di opere pubbliche ai sensi dell'art. 47 della L.U.R.

15 Area destinata a parco per il gioco e lo sport della Continassa.³¹

È destinata a campeggio e ad attrezzature sportive per il tempo libero ed i divertimenti; sono ammesse attività commerciali al dettaglio, nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, e terziarie di supporto.

Gli interventi attuativi possono essere realizzati anche per fasi e lotti funzionali purché siano inquadrati in uno studio di insieme esteso all'intero ambito da approvarsi in

³⁰ Variante 60 – Delib. C.C. n. 31/2003 del 24/02/03 – n° mecc. 2003-00526/009

³¹ Variante 83 – Delib. C.C. n. 112/05 del 22/07/2005

Consiglio Comunale e preventivo a qualsiasi opera pubblica da attuarsi.

Nell'ambito, oltre alle funzioni sportive e ricreative, sono ammesse, quali destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento delle attività principali (v. art. 2 comma 16), esercizi pubblici e spazi complementari, attività ricettive, espositive e congressuali, residenziali di supporto, commerciali nei limiti sopra richiamati. Qualora si prevedano interventi che comprendono anche la cascina Continassa, per la quale sono previsti interventi di recupero ai sensi della tabella di cui all'art. 26 delle presenti norme, gli stessi sono soggetti al preventivo parere della competente Soprintendenza, così come prescritto al T.U. 490/1999 (ex Leggi 1089/1939 e 1497/1939).

Il progetto di sistemazione generale deve tenere in debito conto la presenza nell'area dei pozzi di captazione e della relativa fascia di rispetto che impongono divieti e limitazioni così come indicato all'art. 6 commi 2 e 3 del D.P.R. 236/1988.

Si specifica che le lettere nella cartografia di azzonamento alla scala 1:5.000, individuanti la tipologia dei servizi pubblici sono localizzate a titolo indicativo e non vincolante. Le posizioni delle lettere non rappresentano la localizzazione geometrica delle destinazioni che risultano da queste svincolate. Per le specifiche destinazioni si fa riferimento a quanto stabilito più nel dettaglio nella scheda normativa e da quanto successivamente approvato dal Consiglio Comunale nello studio di insieme.³²

16 Area dell'ex arsenale di Borgo Dora.

L'area è oggetto di un progetto di riqualificazione urbana fisica e funzionale.

Le destinazioni d'uso ammesse sono servizi pubblici (università, istruzione e formazione professionale, centro commerciale pubblico, servizi socio-assistenziali, spazi museali, espositivi e laboratori artistici, servizi di quartiere) ed attività di servizio alle persone ed alle imprese.

È previsto il recupero parziale degli edifici esistenti, in particolare di quelli di valore storico e documentario, con la demolizione dei corpi di fabbrica aggiunti.

L'intervento sugli edifici esistenti può essere consentito anche per parti (sub-ambiti) sulla base di uno studio, da approvare con deliberazione del Consiglio Comunale, che definisca l'assetto generale del complesso, i sub-ambiti di

³² Variante 56 – Delib. C.C. n. 180/2002 del 16/12/02 – n° mecc. 2002-08520/009

intervento, gli immobili da recuperare e le specifiche destinazioni d'uso a servizi.

16_{bis} Complesso dei Murazzi del Po³³

L'ambito è oggetto di interventi finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione complessiva dei cosiddetti Murazzi del Po.

L'area è soggetta a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio e, pertanto, deve essere salvaguardato il valore paesaggistico e di prospettiva sulle anse del fiume e sulle viste della collina e delle sue emergenze architettoniche, monumentali ed ambientali.

Tale area è interessata da progetti ed interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo riguardanti la rete fognaria, il potenziamento dell'illuminazione, l'impermeabilizzazione delle volte e delle arcate, la pedonalizzazione dell'area, nonché da tutti gli interventi di arredo urbano. Questi ultimi dovranno avere particolare attenzione ai dehors e ai padiglioni per la ristorazione, ivi comprese le strutture e installazioni temporanee e sono subordinati, anche se realizzati da operatori privati, ad un progetto avente un disegno coordinato e unitario esteso all'intero ambito. Tali interventi sono volti a migliorare in modo coordinato l'aspetto e la fruibilità del complesso (panchine, fioriere, rastrelliere, ringhiere, balaustre ecc.).

L'area è inoltre interessata dal progetto Torino Città d'Acque rispetto al quale gli interventi dovranno essere coordinati, comprese eventuali localizzazioni e relative infrastrutture di attracco per galleggianti.

Nei locali ricavati nelle arcate si potranno effettuare interventi volti all'adeguamento funzionale.

L'attuale superficie lorda di pavimento del complesso non può essere implementata se non per la realizzazione di soppalchi; sono esclusi interventi volti ad accorpate unità immobiliari diverse dalle arcate.

In particolare, al fine di garantire la sicurezza e la funzionalità dei locali, si potranno attuare interventi fino alla ristrutturazione edilizia, secondo le definizioni contenute nell'allegato A delle presenti norme.

L'area oggetto di riqualificazione prevede il mantenimento ed il potenziamento come spazio aggregativo nel quale si allocheranno attività socio-culturali, ambientali, ricreative, per il tempo libero e attività economiche.

³³ Variante 82 in Accordo di Programma "Murazzi del Po" Delib. C.C n. 82/06 del 20/03/2006

In particolare le destinazioni ammesse all'interno dell'ambito sono:

nella parte alta – corso Cairoli/lungo Po Diaz - viabilità, verde, parcheggi;

nelle arcate e negli spazi antistanti, verde, attrezzature di interesse comune, attività di servizio alle persone e alle imprese (pubblici esercizi, attività commerciali, attività artigianali).

Devono essere inoltre riservati spazi destinati ad ospitare le attività legate all'uso del fiume quali: canottaggio, noleggino, rimessaggio, manutenzione barche.

E' inoltre sempre ammesso l'uso temporaneo per manifestazioni culturali, sportive, ricreative, fieristico-espositive e relative attrezzature.

I progetti e gli interventi devono rispettare i criteri di armonioso e corretto inserimento architettonico - ambientale e paesaggistico nel rispetto della percezione degli stessi dal fiume così come previsto dal Piano d'Area, anche tramite specifico Regolamento che dovrà definire, tra gli altri, anche i criteri e le modalità di assegnazione delle arcate, la localizzazione e la distribuzione delle attività stesse, da approvarsi in Consiglio Comunale.

Nei casi previsti dalle norme vigenti, gli stessi dovranno inoltre essere sottoposti al competente parere preventivo degli Enti interessati, quali: Autorità di Bacino, Agenzia Interregionale per il Po (A.I.Po), Ente Parco, Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, Regione ed eventuali altri enti competenti.

Per la particolare natura del sito l'ambito dovrà essere oggetto di specifico Piano di Protezione civile volto alla tempestiva comunicazione di eventuali situazioni di rischio a tutti gli interessati e al fine della salvaguardia ed incolumità delle persone.

Dovrà essere altresì prevista specifica analisi di coerenza con il Piano di zonizzazione acustica.

L'attuazione del servizio potrà avvenire con le modalità previste dall'art. 19, commi 4, 5 e 6. In ogni caso l'uso dei locali e degli spazi antistanti, compresa la tutela del percorso ciclopedonale, è subordinato alla sottoscrizione di specifico disciplinare finalizzato a garantire il rispetto delle condizioni di esercizio, dei vincoli insistenti sull'area e in generale la sicurezza e l'ordine pubblico.

16^{ter} Isolato San Filippo³⁴

L'isolato denominato San Filippo è compreso tra le vie Accademia delle Scienze, Principe Amedeo, Carlo Alberto e Maria Vittoria. In tale ambito sono previsti interventi oggetto di specifico progetto volti a definire un'area per servizi e attività polifunzionali, nella quale vengono confermate le specifiche destinazioni d'uso storiche del complesso (religiose, culturali, didattiche e ricettive) e connotano l'Isola di San Filippo come area destinata ad ospitare manifestazioni culturali di alto livello attraverso l'uso di due gallerie come sedi permanenti delle Arti applicate contemporanee, risistemazione delle strutture ricettive/foresterie già oggi esistenti, interventi di restauro e recupero dell'intero complesso ecclesiastico e oratorio. Tra le ipotesi progettuali in tale area sono previsti inoltre insediamenti museali, come l'ampliamento dell'adiacente Museo Egizio.

Le destinazioni urbanistiche dell'isolato sono le seguenti: attrezzature di interesse comune, istruzione universitaria, attività ricettive, spazi museali ed espositivi, pubblici esercizi connessi e funzionali alle attività insediate.

Considerata la particolare natura degli immobili, classificati dal Piano Regolatore come "edifici complessi", di grande pregio architettonico, gli interventi attuativi ricadenti all'interno dell'area dovranno essere inquadrati uno studio di insieme che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento all'interno di un ambito storico. A tale fine, come prescritto all'articolo 10, comma 44 delle presenti norme 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.

Nell'isolato di cui trattasi ogni intervento edilizio è soggetto al preventivo parere favorevole della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio.

Subordinatamente a tale parere e di eventuali altri Enti competenti, nell'ottica più generale di recupero sono ammessi: interventi volti a liberare parti incongrue e superfetazioni nei cortili;

per quanto attiene la Chiesa di S. Filippo, l'Oratorio e i relativi ambiti di pertinenza sono inoltre ammessi la chiusura del ballatoio ubicato nel cosiddetto "Loggiato delle Cipolle" il recupero dei sottotetti e la realizzazione di abbaini sulla manica di via Maria Vittoria, la modifica della copertura al fine di creare l'extra corsa dell'ascensore principale, la realizzazione di un terrazzino sulla copertura del pronao della Chiesa.

³⁴ Variante 95 – approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 31-1376 del 14/11/2005

E' ammesso il possibile ampliamento del Museo Egizio, anche tramite collegamenti funzionali nel sottosuolo delle aree destinate a viabilità pubblica senza che ciò costituisca variante.

Oltre agli interventi sopra descritti, ipotizzati nella prima fase di attuazione, (chiesa e oratorio di via Maria Vittoria) nelle rimanenti parti sono ammessi interventi aggiuntivi oltre a quelli prescritti dalle presenti norme, sulla base di specifici progetti da approvarsi a seguito di preventivo parere degli Enti competenti e previa Deliberazione del Consiglio Comunale.

Altre aree per verde e servizi con prescrizioni particolari

17 Area del complesso di Torino Esposizioni.

Il complesso, qualificante la testata sud del Valentino, può essere interessato da interventi di riqualificazione fisica.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: attività ricettive, espositive, congressuali, attrezzature fieristiche, servizi per l'istruzione, attività sportive e culturali (v. art. 3 punti 2A, 6, 7, i, s, a, e, u, v, z).

Gli interventi finalizzati all'inserimento delle destinazioni previste devono essere attuati nel rispetto dei caratteri formali, storici e strutturali del manufatto esistente ed essere compresi in un progetto di insieme che permetta di valutarne il corretto inserimento architettonico e ambientale.

La trasformazione deve avvenire a mezzo di piano particolareggiato ai sensi dell'art. 38 e seguenti della L.U.R. o di piano tecnico esecutivo di opere pubbliche ai sensi dell'art.47 della L.U.R.

18 Aree destinate al Politecnico.

Le aree FS contigue al Politecnico e all'ambito Spina 2 sono destinate al raddoppio del Politecnico e relativa viabilità e classificate aree per servizi "Attrezzature di interesse generale - Istruzione Universitaria".

In tali aree sono edificabili un massimo di 160.000 mq di SLP per il Politecnico e 10.000 mq di SLP per la Biblioteca tecnologica.

Nell'area attualmente destinata al Politecnico, sono consentiti ampliamenti strettamente necessari per assicurare una organica e razionale connessione con il

nuovo complesso purché non eccedenti il 10% della SLP esistente prevista nell'area di cui sopra.

Tali interventi devono essere compresi in un progetto di insieme che permetta di valutarne il corretto inserimento funzionale architettonico e ambientale.³⁵

19 Area del comprensorio Nizza (deposito ATM)

L'immobile è oggetto di uno specifico progetto di ristrutturazione edilizia con aumento di SLP avente le seguenti destinazioni d'uso: deposito tram e mezzi su gomma, attività terziarie e parcheggio di uso pubblico.

20 Annullato³⁶

21 Annullato

21_{bis} Area Italgas di Corso Regina Margherita

Area Italgas di Corso Regina Margherita, 52 nella quale è prevista la complessiva riorganizzazione funzionale delle attività in atto attraverso interventi di restauro di parte degli edifici esistenti, di demolizione e contestuale sostituzione edilizia, l'inserimento di nuove funzioni quali Archivio storico, sportelli utenza, e ufficio servizio clienti, sulla base di progetto edilizio da sottoporre a parere preventivo della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici prima del rilascio delle concessioni edilizie.

E' consentito il riutilizzo delle superfici lorde di pavimento esistenti fino alla concorrenza di un Indice Territoriale massimo di 0,35 mq SLP / mq ST.³⁷

22 Polo Ospedaliero Evangelico Valdese

Immobili ubicati nel quartiere San Salvario in due organismi edilizi: il primo sito tra le vie Pellico, Ormea e Berthollet ed il secondo in via Silvio Pellico 28.

Entrambi gli organismi, fisicamente distinti ma funzionalmente integrati, sono oggetto di specifici progetti edilizi orientati al generale potenziamento del polo ospedaliero.

Per la particolare natura degli interventi, finalizzati all'adeguamento funzionale complessivo del Polo Ospedaliero (reparti di degenza, nuovi laboratori e uffici

³⁵ Variante 35 – Delib. C.C. n° 41/2002 del 18/03/2002 – n° mecc. 2001-11054/09

³⁶ Variante 59 – Delib.di approvazione C.C. n. 176/03 del 09/12/2003

³⁷ Variante 9 – Delib. C.C. n° 87/99 del 17/05/1999

amministrativi), sono consentiti, previo parere consultivo della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte, interventi di completamento, in aggiunta a quelli prescritti per gli edifici classificati come “caratterizzanti il tessuto storico” all’art. 26 delle presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione (Tabella dei tipi di intervento).

E’ altresì consentita la copertura dell’area su cui si affacciano le fronti interne dell’edificio di via Silvio Pellico, 28.³⁸

23 Area della ex-Manifattura Tabacchi

L’area è oggetto di specifico studio di fattibilità orientato alla riqualificazione urbana fisica e funzionale degli immobili esistenti destinati ad ospitare insediamenti universitari. Le destinazioni ammesse sono edilizia universitaria e servizi complementari (attrezzatura culturali, ricettive, sportive, residenze universitarie).

Lo studio di fattibilità da approvarsi con Deliberazione del Consiglio Comunale definisce l’assetto generale, gli immobili da recuperare, i tipi di intervento e le specifiche destinazioni d’uso degli immobili. L’intervento sugli immobili esistenti può essere consentito anche per parti sulla base delle prescrizioni e puntuali indicazioni dello Studio di fattibilità.

Gli interventi sugli immobili esistenti soggetti a vincoli e tutele di qualunque natura dovranno essere sottoposti ai pareri preventivi degli Enti competenti.

La viabilità di accesso al complesso universitario, nonché al parco fluviale, dovrà essere realizzata avendo cura dell’idoneo inserimento ambientale. Per la pavimentazione del sedime stradale si dovranno privilegiare materiali lapidei in luogo di tradizionali materiali bituminosi.³⁹

24 Area ex istituto Aldo Moro (isolato compreso tra corso Giulio Cesare, Lungo Dora Firenze, via Aosta e corso Brescia)

E’ oggetto di specifico progetto subordinato a concessione convenzionata ai sensi dell’art. 49 comma 5 della L. R. 56/77 orientato alla realizzazione di un Centro Culturale Polifunzionale e servizi annessi.

Le destinazioni ammesse sono attrezzature culturali (Biblioteca della Provincia di Torino), centri di ospitalità di supporto alle funzioni inserite nel complesso

³⁸ Accordo di Programma – Delib. di Ratifica C.C. n° 156/99 del 05/07/1999

³⁹ Variante parziale n. 34 – Delib. di approvazione C.C. n. 2/2002 del 14/01/2002

(foresteria), sedi per l'associazionismo e attrezzature per lo spettacolo. Sono altresì ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale (librerie, copisterie, uffici, pubblici esercizi, ecc..).

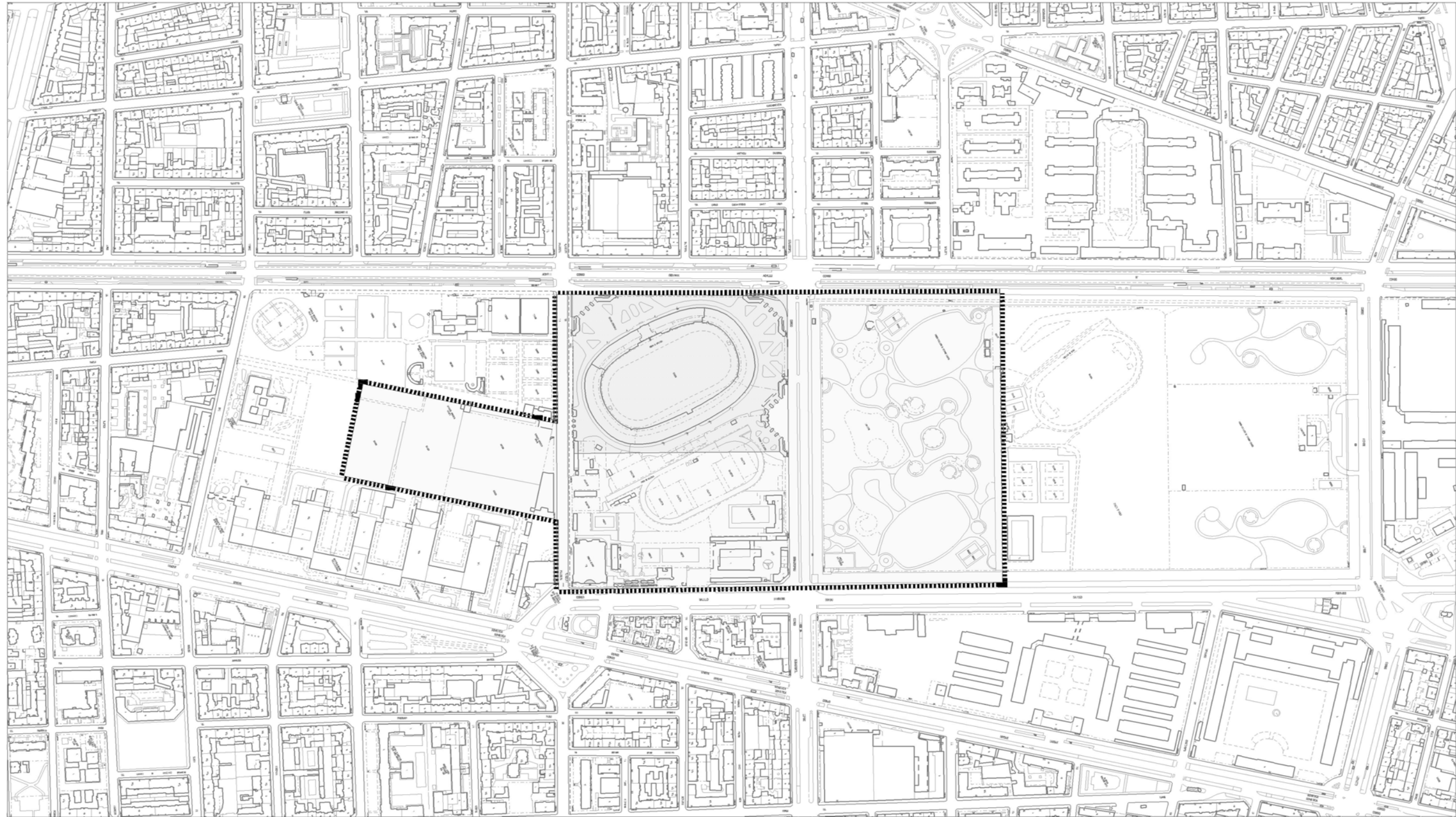
Gli interventi devono essere compresi in un progetto che permetta di valutare il corretto inserimento architettonico e ambientale e che garantisca una adeguata dotazione di servizi pubblici.

In applicazione di quanto disposto dall'art. 32 (facoltà di deroga) delle N.U.E.A. di P.R.G. per l'edificio da realizzarsi prospiciente il Lungo Dora Firenze è ammessa un'altezza massima pari a metri 29, mentre per l'edificio che sarà realizzato tra corso Giulio Cesare e Lungo Dora Firenze è ammessa un'altezza massima pari a metri 41.

L'area collocata tra via Aosta e corso Brescia è da destinare a verde pubblico. E' consentito il mantenimento temporaneo, per un termine comunque non superiore ad anni 10 dalla stipula della convenzione, dell'edificio lungo corso Brescia per usi socio assistenziali.⁴⁰

⁴⁰ Provvedimento di variazione al PRG – Delib. di approvazione C.C. n. 81/2001 del 27 marzo 2001

Schema delle destinazioni d'uso "AREA OLIMPICA"
con le modifiche grafiche conseguenti al recepimento delle osservazioni



Legenda



Limite dell'Area Olimpica



Area Olimpica dell'Hockey e spazi collegati



Area dello Stadio Comunale - Servizi Privati

Estratto della situazione fabbricativa



Scala 1:5000

Riproduzione fuori scala

ALLEGATO ALLA SCHEDA NORMATIVA
ART.19, COMMA 16 BIS



Legenda

Scala 1:5000



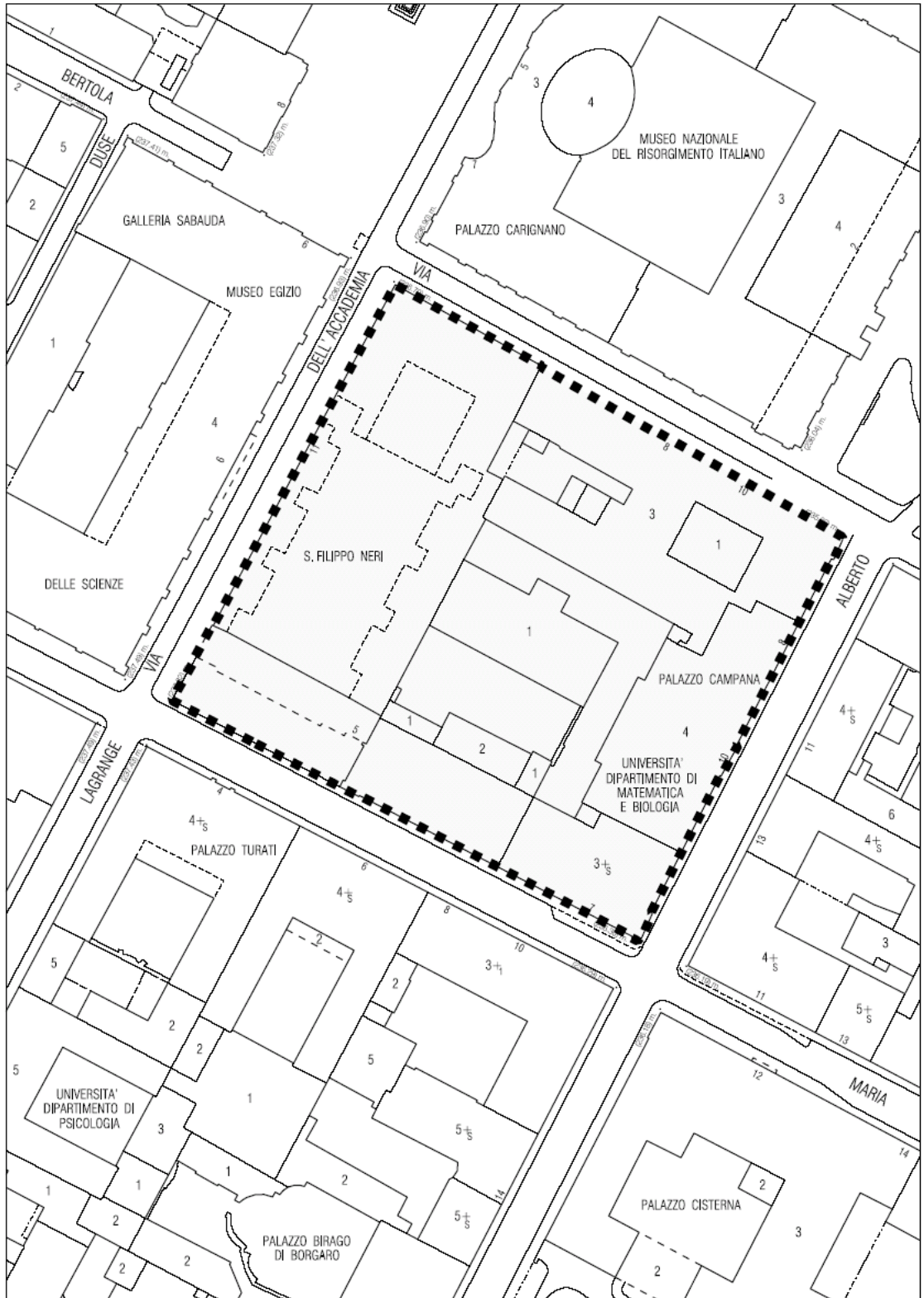
Limite del complesso dei murazzi



Area assoggettata a prescrizioni particolari di cui all'art. 19, comma 16 bis delle N.U.E.A. di P.R.G.

Riproduzione fuori scala

- AREA A SERVIZI CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI -
ISOLATO SAN FILIPPO



Destinazioni d'uso ammesse così come da
prescrizioni art. 19, comma 16 ter

Scala 1:1000

Riproduzione fuori scala

Art.20 – Aree da trasformare per servizi

- 1 Il Piano individua le aree da trasformare per la realizzazione dei servizi all'interno del tessuto urbano.
Tali aree sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti o con le modalità previste al precedente art. 19, commi 5 e 6.

- 2 In alternativa una parte dell'area può essere trasformata per utilizzazioni private e la rimanente parte deve essere ceduta gratuitamente alla città.
In questo caso la trasformazione delle aree è regolata dalle norme di cui al precedente art.7.

- 3 Le tavole di piano in scala 1:5000 individuano le aree da trasformare per servizi e all'interno di queste, indicativamente, le aree di concentrazione dell'edificato, le aree da cedere gratuitamente per la realizzazione di servizi e per la viabilità pubblica.
Le aree di concentrazione dell'edificato individuano gli spazi in cui organizzare l'utilizzazione edificatoria relativa all'ambito, o a più ambiti quando prescritto ed eventuali aree aggiuntive per servizi e viabilità minore.

- 4 L'indice di edificabilità di tali aree (nel caso di utilizzazioni private) è il seguente:
 - su lotti liberi l'indice di edificabilità è di 0,7/3 mq S.L.P./mq ST elevabile fino ad un massimo di 0,50 mq S.L.P./mq ST per la realizzazione della S.L.P. generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali (v. art.21) e parchi collinari (v. art. 22);
 - su lotti già edificati l'indice di 0,7/3 mq S.L.P./mq ST è incrementato di 1/3 della S.L.P. esistente fino al limite massimo totale di 0,50 mq S.L.P./mq ST nonché elevabile per la realizzazione della S.L.P. generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali (v. art. 21) e parchi collinari (v. art. 22) fino al limite massimo totale di 0,50 mq S.L.P./mq S.T..

- 5 Nel caso di trasformazione estesa a più ambiti, la S.L.P. totale realizzabile è quella risultante dalla somma delle S.L.P. ammesse per ogni singolo ambito.

- 6 Le aree di proprietà comunale e di enti istituzionalmente competenti nella realizzazione dei servizi di cui agli artt.21 e 22 della LUR alla data di adozione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, o dello Studio Unitario di cui all'art.7, o della concessione convenzionata, non hanno capacità edificatoria e sono escluse dal computo delle aree da cedere per standards e servizi; in tal caso le indicazioni cartografiche di cui al precedente capoverso 3 non sono vincolanti e gli interventi possono essere realizzati anche prima della trasformazione dell'ambito (v. art.7 punto D).

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

Tali schede indicano: il tipo di servizio, la salvaguardia di edifici da tutelare, le caratteristiche delle infrastrutture, le destinazioni d'uso ammesse, le prescrizioni particolari.

- 8 In ogni ambito deve essere ceduta gratuitamente per verde, servizi e viabilità urbana (quest'ultima solo se prevista) una quota pari all'80% dell'intera superficie territoriale di proprietà privata quale dotazione perequata complessiva, come previsto dall'art.21 della L.U.R. e s.m.i.

La monetizzazione sostitutiva delle aree di cui sopra non è ammessa.

- 9 Le utilizzazioni edificatorie definite dal piano per ambito o per sub-ambito, relative alle aree private, possono essere cedute a terzi anche separatamente dai suoli con apposito atto di asservimento da recepirsi in sede di strumento urbanistico esecutivo in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriore utilizzazione edificatoria.

- 10 Indipendentemente da quanto previsto dal Regolamento Edilizio è ammesso il ribaltamento dell'altezza delle 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.

- 11 Fino all'esproprio o alla cessione dell'area con le modalità previste dal presente articolo è ammessa la permanenza delle attività esistenti con eventuali ampliamenti dei soli volumi tecnici di fabbricati già adibiti ad uso agricolo, da rilasciarsi ai soli soggetti di cui all'art.12 L.153/71.

In tal caso il rilascio della concessione è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo da parte dei concessionari, 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.

- 12 Negli edifici esistenti, nelle more della trasformazione, è ammesso l'insediamento delle attività produttive di cui all'art. 3 punti 3A1, 3A2 e 3A3 delle N.U.E.A., 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 tale attività.

Per le attività produttive in atto (purché non nocive o moleste) ed impianti tecnici e attrezzature di interesse generale per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché l'ampliamento non oltre la misura del 20% della S.L.P. esistente solo per adeguamenti funzionali alle attività in atto e a condizione che non vengano compromesse le previsioni viarie, gli allineamenti e le aree di concentrazione edilizia previste dal PRG.

Per attività nocive, moleste, pericolose o comunque aventi impatto ambientale negativo si intendono quelle contemplate dal D. Lgs. 334/99, ovvero a rischio di incidente rilevante, quelle di 1^a classe, di cui al D.M. 4.04.94, quelle soggette alla procedura di V.I.A. ai sensi della L.R. 40/98 e quelle comunque dichiarate tali dagli enti competenti in materia sanitaria e ambientale.

Art.21 – Parchi urbani e fluviali

1 Le aree dei parchi urbani e fluviali sono suddivise in ambiti denominati P1, P18, P19, P20, P21, P22, P23, P24, P25, P26, P27, P28, P29, P30, P31, P32, P33 e individuati nelle tavole di piano in scala 1:5000.

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

3 In alternativa all'esproprio le aree dei parchi urbani e fluviali possono essere cedute gratuitamente alla città, alle condizioni di cui all'art.28, previo utilizzo delle capacità edificatoria da realizzarsi nelle aree di trasformazione secondo le modalità e procedure indicate all'art.15.

L'ambito P21, ed eventualmente parte dell'ambito P31, è prioritariamente preordinato alla realizzazione di un campo da golf previo convenzionamento con la città, nel rispetto di quanto indicato al successivo comma 4 bis.

4 **Le aree dei parchi urbani e fluviali hanno indice di edificabilità (nel caso di utilizzazioni private) pari a 0,05 mq S.L.P./mq S.T. salvo quelle ricomprese all'interno delle fasce fluviali A e B del P.A.I., individuate nello specifico allegato tecnico 7bis "Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale", che hanno indice 0,01 mq SLP/mq ST .**

Gli indici di edificabilità relativi all'ambito P17 sono definiti nella scheda normativa allegata alle N.U.E.A.

Le cessioni devono essere di norma costituite da un unico appezzamento.

La loro localizzazione ed eventuale frazionamento, in congrua relazione con la superficie complessiva in dismissione, devono essere accettate dal Comune in sede di convenzionamento.

In ogni caso le superfici unitarie dei lotti delle aree a parco da cedere alla Città non possono, per ogni cessione, essere inferiori a mq 10.000, fatta eccezione unicamente per gli accorpamenti ad altre aree già comunali o situazioni ritenute convenienti dall'Amministrazione.

4_{bis} Nel caso dei parchi fluviali a scala intercomunale Stura, Dora e Sangone, la progettazione esecutiva va inserita in

uno studio di inquadramento esteso agli ambiti fluviali limitrofi.

- 5 Al fine di tutelare l'attività delle aziende agricole esistenti, sono ammessi ampliamenti di volumi tecnici relativi a fabbricati già adibiti ad usi agricoli, da rilasciarsi ai soggetti di cui al comma 4 dell'art.25 della L.U.R. e s.m.i., fatte salve le condizioni di inedificabilità dei suoli e sulla base di uno specifico programma di sviluppo aziendale che dimostri la necessità degli ampliamenti proposti.

Per le aziende che, d'intesa con la Città, orientano la propria attività verso la formazione di parchi agricoli, con la gestione di terreni aperti all'accesso pubblico e disponibili per attività ricreative, didattiche e di ricerca, sono ammesse anche nuove opere edilizie, purché funzionali al progetto di sistemazione del parco stesso.

Il progetto di sistemazione del parco agricolo, esteso alle aree di proprietà della città e di privati aderenti all'iniziativa, definisce le modalità di utilizzo delle aree pubbliche e private e le eventuali nuove opere previste.

Tale progetto può essere proposto anche da privati e viene approvato dalla Città con specifico atto deliberativo accompagnato da una convenzione che precisa i tempi e le modalità di attuazione e gli impegni assunti da parte delle aziende aderenti all'iniziativa.

Non sono comunque ammessi interventi in contrasto con la destinazione d'uso a parco, salvo quanto già specificato all'art.19 comma 11.

- 5_{bis} Negli immobili nei quali sono presenti attività economiche insediate prima della approvazione del piano, è possibile, fatte salve le Norme di materia idraulica per le aree inserite all'interno delle Fasce fluviali di cui al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), consentire interventi funzionali allo svolgimento delle attività stesse che eccedono la manutenzione straordinaria (restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti, installazione di strutture di ricovero temporaneo, allacciamenti e opere di urbanizzazione) a condizione che venga stipulata idonea convenzione con la Città e con l'Ente di gestione del Parco fluviale del Po torinese (per le aree incluse all'interno del P.T.O. e del Piano d'Area), sul modello della Convenzione–quadro di cui all'art. 53 della L.U.R., che disciplini:

- a) le modalità di utilizzo temporaneo dell'area e i tipi di intervento previsti;

- b) i tempi per il trasferimento degli impianti (entro un massimo di 10 anni);
- c) l'impegno entro il termine massimo di cui al punto b) da parte della proprietà alla cessione onerosa dell'area alla Città sempre che vi sia coincidenza tra proprietario e titolare dell'attività;
- d) l'assunzione da parte dei soggetti privati dei costi di demolizione dei fabbricati e della eventuale bonifica dell'area interessata;
- e) il valore dell'area, sulla base dei criteri vigenti in caso di cessione volontaria nell'ambito del procedimento espropriativo;
- f) l'entità della garanzia fidejussoria da prestare da parte dei soggetti privati (commisurata al valore di cui al punto d) da versare prima della stipula della convenzione;
- g) previsione di una penale per eventuali inadempienze pari al 30% del valore di cui al punto e).

La disciplina prevista e le relative modalità, al fine di individuare coerenti finalità d'uso, sono da individuare specificamente a seconda che l'area sia inserita in area U (zona urbanizzata) o N (zona di interesse naturalistico) del Piano d'Area o in aree classificate Area Attrezzata Riserva Naturale o Zona di Salvaguardia.

Resta inteso che qualora il soggetto titolare dell'attività economica non sia anche proprietario delle aree e dei fabbricati interessati dagli interventi edilizi, l'eventuale convenzione per la rilocalizzazione di cui al presente articolo dovrà essere definita di concerto con il proprietario delle aree.

AREA A PARCO DEL VILLARETTO (P33)

- 6 Il Parco del Villaretto, denominato P33, è individuato sulle tavole di piano 1:5000.
- 7 L'ambito P33 è finalizzato al recupero ed alla salvaguardia dei valori paesaggistici e naturali, a garantire piena fruizione dell'ambiente naturale, alla valorizzazione dell'attività agricola.
- 8 La fruizione del parco e la conseguente regolamentazione circa l'uso del suolo è definita attraverso un piano esecutivo, di iniziativa pubblica o privata, esteso a tutto il parco od a parti di esso, da approvarsi entro 5 anni dall'entrata in vigore del P.R.G.

- 9 L'attuazione del parco è ottenuta mediante convenzione tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale.
- 10 Con il predetto piano esecutivo si individuano, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.P.R. 236/88, in particolare, gli accessi, il sistema della viabilità e dei percorsi interni, le aree attrezzate pubbliche o di uso pubblico e si fissano specifiche norme di attuazione.
- 11 Mediante piano esecutivo sono consentiti insediamenti per attività le cui finalità siano volte alla fruizione pubblica del parco o parti di esso, quali attrezzature sociali, culturali e per la didattica, pubblici esercizi, strutture per l'agriturismo.
Si intendono esclusi insediamenti atti alla ricezione ed al commercio (a parte chioschi ed edicole).
- 12 Per le aziende agricole esistenti, anche in assenza di piano esecutivo, sono ammessi ampliamenti e modifiche alle attrezzature agricole esistenti, nei limiti del 20% della S.L.P. esistente alla data di adozione del Progetto Definitivo di P.R.G. e sulla base di uno specifico programma di sviluppo aziendale che dimostri la necessità degli ampliamenti proposti.
- 13 In assenza di piano sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con il mantenimento delle destinazioni in atto, purché non in contrasto con le finalità di cui al settimo comma del presente articolo.
- 13^{bis} In caso di immobili di aziende agricole esistenti sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia senza cambio della destinazione agricola in atto.
- 14 Le aree del parco del Villaretto possono, in alternativa all'attuazione di cui ai precedenti capoversi, essere acquisite direttamente da parte dell'Amministrazione con le modalità dei precedenti capoversi n. 2 e 4.
- 15 Le cessioni devono essere preferibilmente costituite da un unico appezzamento.
La loro localizzazione ed eventuale frazionamento, in congrua relazione con la superficie complessiva in

dismissione, devono essere accettate dal Comune in sede di convenzionamento.

In ogni caso le superfici unitarie dei lotti delle aree a parco da cedere alla Città non possono, per ogni cessione, essere inferiori a mq 10.000, fatta eccezione unicamente per gli accorpamenti ad altre aree già comunali o situazioni ritenute convenienti dall'Amministrazione.

PARCO BASSE DI STURA (P17)

- 16 L'ambito del parco situato sulla sponda sud della Stura è denominato P17 nelle tavole di Piano in scala 1:5000.
- 17 Il Piano intende interrompere i processi di degrado in atto, ampiamente illustrati nella Relazione geologico-tecnica sull'area delle Basse di Stura allegata al Piano e promuovere azioni di riqualificazione, bonifica e recupero ambientale nelle direzioni indicate dalla citata Relazione geologico-tecnica.
- 18 Pertanto la sua attuazione è subordinata alla predisposizione di un piano esecutivo di recupero ambientale complessivo per l'intera area - da sottoporre alla valutazione ed autorizzazione degli Enti competenti - che tenga conto innanzitutto delle seguenti condizioni:
 - 1 - le opere che si realizzano dovranno posizionarsi in condizioni di sicurezza dal rischio di esondazioni del torrente Stura;
 - 2 - cessazione delle attività inquinanti;
 - 3 - bonifica delle aree inquinate.
- 19 Tali condizioni si riferiscono ad ogni singolo sub-ambito e devono essere soddisfatte a cura degli aventi titolo, sia nel caso di interventi edilizi realizzabili all'interno dei sub-ambiti stessi, sia nei casi in cui le utilizzazioni edificatorie sono trasferite all'esterno del parco.

Gli indici di edificabilità sono quelli definiti nella scheda normativa allegata.
- 20 Le aree del parco sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.

- 21 In alternativa all'esproprio le aree del parco Basse di Stura possono essere cedute gratuitamente alla Città alle condizioni di cui all'art.28, previo utilizzo delle capacità edificatorie, determinate per quantità, destinazioni e localizzazioni, dalla scheda allegata e dalla planimetria relativa che costituiscono lo studio unitario dell'ambito P17 e ne articolano le possibilità attuative per sub-ambiti.
- 22 Gli indici di edificabilità per le diverse destinazioni sono attribuiti ai sub-ambiti dallo studio unitario, anche in funzione delle loro caratteristiche ambientali; lo studio unitario determina inoltre la localizzazione delle quantità edificatorie.
- 23 Per il sub-ambito che prevede al proprio interno la localizzazione delle relative quantità edificatorie, l'attuazione è subordinata a strumento urbanistico esecutivo nel rispetto delle condizioni di cui al precedente capoverso 18.
- 23_{bis} In sede di progettazione esecutiva dovrà essere posta particolare attenzione al corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante. A tale scopo gli edifici non potranno superare mt 10,50 di altezza.
- 24 Per i sub-ambiti nei quali non è prevista al loro interno la localizzazione delle quantità edificatorie ad essi relative, l'attuazione è subordinata alla stipulazione di una convenzione che disciplini la cessione gratuita delle aree da destinare a parco, nel rispetto delle condizioni di cui al precedente capoverso 18.
- 25 In fase attuativa è ammessa la parziale rettifica al perimetro dei sub-ambiti in caso di errata individuazione dei confini delle proprietà.
- 25_{bis} Le misure di bonifica e recupero ambientale potranno essere attivate anche a prescindere dalla realizzazione del parco e dalla attuazione degli interventi previsti, comunque nel rispetto delle leggi di settore al momento operanti.

26 Parte del parco urbano fluviale P24 occupata dalla discarica controllata di rifiuti solidi urbani.

È ammesso il completamento della discarica stessa e la realizzazione di una stazione transfert, finalizzata ad una più efficiente raccolta dei rifiuti, che cesserà la sua attività con l'esaurimento della discarica.

Sono altresì ammessi altre eventuali opere ed impianti (autorizzati dalla Regione Piemonte), ugualmente funzionali al completamento della discarica, la cui attività dovrà cessare con l'esaurimento della medesima, entro l'anno 2003.

27 La trasformazione dell'area per verde e servizi dovrà avvenire a mezzo di Piano Tecnico Esecutivo di opere pubbliche ai sensi dell'art. 47 della L.U.R. ed essere preceduta dalla bonifica e dal recupero ambientale dell'area stessa, secondo le disposizioni di cui al successivo art.28 delle presenti norme.

28 Non sono comunque ammessi interventi in contrasto con la destinazione d'uso a parco, salvo quanto già specificato all'art.19 comma 11.

Art.22 – Aree a parco naturale della collina

- 1 Le aree del parco della collina sono suddivise in ambiti denominati: P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8, P.9, P.10, P.11, P.12, P.13, P.14, P.15, P.16 e individuati nelle tavole di piano in scala 1:5000.
- 2 Tali aree sono destinate alla realizzazione di un parco nel quale sia tutelato l'ambiente naturale garantendo condizioni di fruibilità collettiva sulla base di specifici piani particolareggiati relativi ad ambiti o parti di ambito di volta in volta definiti.
- 3 Con tali piani vengono individuati gli accessi, il sistema dei percorsi interni, le aree attrezzate pubbliche e di uso pubblico, gli usi del suolo, con particolare riguardo alle attività di tipo agricolo esistenti che si intendono salvaguardare e vengono fissate specifiche norme di attuazione.
- 4 La realizzazione e la gestione dei Parchi potranno essere attuate attraverso convenzioni tra proprietari, conduttori e coltivatori diretti e Amministrazione Comunale.
- 5 Su proposta dei proprietari le finalità di gestione potranno essere realizzate altresì mediante consorzi con l'Amministrazione Comunale.
- 6 Nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati suddetti, le aree utilizzate per coltivazioni agricole (orticolture e floricultore, colture legnose, seminativo, prato e pascolo) rimangono di proprietà privata mantenendo le attività in atto.
Sono fatte salve le opzioni d'uso e manutenzione da parte dei privati.
- 7 Nel caso di cessazione dell'attività e di contestuale cessione gratuita dell'area al Comune sarà garantita la possibilità di futura collocazione dei diritti edificatori nelle relative aree di concentrazione degli ambiti di trasformazione di cui al successivo comma 11.
L'utilizzo dei diritti edificatori è strettamente connesso alla cessione delle rispettive aree.

8 In alternativa tali aree possono essere acquisite direttamente da parte dell'Amministrazione mediante le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.

9 Le cessioni devono essere di norma costituite da un unico appezzamento.

La loro localizzazione ed eventuale frazionamento, in congrua relazione con la superficie complessiva in dismissione, devono essere accettate dal Comune in sede di convenzionamento.

In ogni caso le superfici unitarie dei lotti delle aree a parco da cedere alla Città non possono, per ogni cessione, essere inferiori a mq 10.000, fatta eccezione unicamente per gli accorpamenti ad altre aree già comunali o situazioni ritenute convenienti dall'Amministrazione.

La Città ha la facoltà di non accettare la cessione di aree interessate da situazioni di dissesto con pericolo per infrastrutture ed insediamenti anche limitrofi.

10 **Le aree del parco collinare hanno indice di edificabilità (nel caso di utilizzazioni private) 0,03 mq SLP/mq ST salvo quelle classificate come boschi nello specifico allegato tecnico n. 6 "Boschi e vincolo idrogeologico - Parchi regionali" e quelle ricomprese nelle sottoclassi IIIa(C), IIIa1(C), IIIb1(C), IIIb4(C) e III4(C) della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, che hanno indice 0,01 mq SLP/mq ST .**

11 Tali capacità edificatorie potranno essere utilizzate nelle zone di trasformazione di proprietà comunale: Veglio (4.4), Ozanam (5.19), Mercato dei Fiori (9.9), Nebiolo (9.31), Ponchielli (9.32), Modena Nord (10.1), Paoli (12.18), Mercati Generali (12.24), nelle altre zone di trasformazione secondo le modalità indicate all'art. 15 e nelle Aree da Trasformare per Servizi nei casi previsti all'art. 20.

12 All'interno del parco è vietato:

- costruire nuovi edifici e strutture stabili o temporanee (salvo quelle previste dal piano esecutivo del parco);
- ridurre a coltura le aree boschive;
- alterare la morfologia e l'assetto idrogeologico del territorio.

- 13 Per gli ambiti ricadenti entro il Parco Regionale di Superga, sono fatte salve le disposizioni di cui alla legge istitutiva del parco stesso (cfr. L.R. 14 novembre 1991, n. 55).

Art.23 – Aree per la viabilità

- 1 Le tavole di piano in scala 1:15000 (tav. 4 "Viabilità"), 1:10000 (tav. 5 "Viabilità collinare") e 1:5000 (tav. 1 "Azzonamento") riportano le aree destinate alla viabilità sia esistente che in progetto.

Nella tav.4 - "Viabilità" vengono individuati:

- a) i viali urbani di progetto;
- b) i viali storici;
- c) i viali e corsi storici da riqualificare;
- d) i viali pedonali;
- e) le strade di scorrimento di progetto;
- f) i percorsi ciclo pedonali;
- g) i percorsi pedonali collinari;
- h) i percorsi storici collinari;
- i) i ponti di progetto;

Sulla stessa tavola n.4 vengono riportate le sezioni tipo relative alla viabilità di cui ai punti a), d) ed e).

I viali storici di cui al precedente punto b) sono tutelati nel loro carattere di viale alberato che non deve essere sostanzialmente alterato in caso di intervento o di ristrutturazione.

I viali e i corsi storici da riqualificare di cui al precedente punto c) devono essere riqualificati attraverso un disegno ispirato all'impianto storico del viale, compatibilmente con le funzioni di servizio previste dal Piano e necessarie per il contesto.

Il corso Marche e la Strada del Portone devono intendersi coincidenti per tracciato e sezione con le ipotesi progettuali oggetto dell'accordo di programma relativo al Centro Agro-Alimentare Torinese approvato con D.P.G.R. 16 gennaio 95, n. 169.

- 2 Nel territorio collinare sono identificate tre diverse tipologie di viabilità:
- A) strade di collegamento intercomunale: larghezza m. 10 marciapiedi compresi, riferita all'asse attuale.
 - B) strade di accesso al parco collinare e di collegamento per le residenze ed i servizi (livello locale): larghezza m. 8 marciapiedi compresi, riferita all'asse attuale.

- C) tutte le altre strade individuate dal P.R.G. sono mantenute, di massima, alle larghezze attuali e in ogni caso devono garantire un minimo di m. 3 per assicurare l'accessibilità ai mezzi che tutelano la pubblica sicurezza e l'approvvigionamento combustibili.
- 3 Nei casi in cui le larghezze delle strade esistenti siano superiori, anche per tratti, a quelle sopraindicate, sono considerati validi a tutti gli effetti gli allineamenti esistenti. Nel caso inverso gli eventuali allargamenti sono realizzati dal Comune con apposito progetto.
- 4 All'interno delle zone consolidate collinari la linea di arretramento del filo stradale è di 10 metri.
- 5 Sono altresì individuati i tracciati dei percorsi pedonali di collegamento tra le varie parti del parco della collina: tali tracciati sono da ritenersi vincolanti per le parti ricadenti in zone boscate, a verde privato con preesistenze edilizie e in zone urbane consolidate collinari; sono invece indicativi per le aree del parco.
- 6 In tutto il territorio comunale, al fine di assicurare l'accessibilità ai mezzi che tutelano la pubblica sicurezza e l'approvvigionamento combustibili, tutti i passaggi privati di accesso a costruzioni devono avere una sezione di larghezza minima di mt. 3,00.
- 7 All'interno delle aree che il piano destina a verde pubblico - parco è ammesso il mantenimento, l'adeguamento e la creazione di viabilità purché direttamente connessa alla fruibilità del parco stesso.
- 8 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 piano senza che questo costituisca variante al P.R.G.
- 9 Nell'ambito degli interventi oggetto di Piani Esecutivi, potranno essere previste opere di viabilità destinate sia al traffico pedonale e ciclabile che al traffico veicolare anche se non indicate dalle tavole di P.R.G..

- 10 Sugli edifici ricadenti in aree che il P.R.G. destina alla viabilità sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ad eccezione di quanto previsto all'art. 8, comma 72^{bis} e **fatte salve le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle prescrizioni dell'allegato B alle presenti N.U.E.A.**
- 11 Al fine di adeguare gli interventi previsti dal Nuovo P.R.G. agli obiettivi del PTO e del PDA, in sede di progettazione delle seguenti infrastrutture:
1. Viabilità in sottosuolo della zona Meisino-Colletta;
 2. Due nuovi ponti su corso San Maurizio e in protendimento di corso Caduti sul Lavoro;
 3. Passerella pedonale di collegamento tra piazza Chiaves e piazza Carrara;
 4. Sottopasso su corso Casale in zona Gran Madre;
 5. Sottopasso sulla via Artom.

Si dovrà tenere conto delle prescrizioni contenute all'interno delle Norme di Attuazione del PTO e del PDA, con specifico riguardo per quanto stabilito all'art.3.12.

In particolare il progetto dell'intervento di cui al punto 1) dovrà essere subordinato "al preventivo inserimento in piano settoriale, con relativa verifica di compatibilità ambientale" (condizione C.4 del PTO - PDA) ed "al preventivo inserimento in progetti operativi locali o, in mancanza degli stessi, in progetti di ripristino ambientali e di costituzione di aree di interesse naturalistico con relativa verifica di compatibilità ambientale" (condizione C.3 del PTO - PDA).

- 12 Le opere di più rilevante importanza in materia di viabilità potranno essere oggetto di approfondimenti all'interno di accordi di programma ex art. 27, L. n. 142/90.

Si precisa infine che le disposizioni di cui al presente articolo sono da ritenersi valide nei limiti di quanto disposto dal nuovo Codice della Strada.

TITOLO IV – AMBIENTE E PAESAGGIO URBANO

Art.24 – Ambiti di riqualificazione residenziale

- 1 L'Amministrazione Comunale promuove interventi di riqualificazione urbana negli ambiti periferici della città ed in particolare nelle aree già costruite con interventi di edilizia pubblica.

L'obiettivo perseguito consiste nel migliorare la qualità di vita di parti di città introducendo servizi, attività pubbliche e private in grado di ridurre l'isolamento, di migliorarne l'abitabilità e meglio qualificare i centri di quartiere.
- 2 L'amministrazione individua appositi ambiti di riqualificazione che includono le aree come sopra specificate ed aree già di proprietà pubblica adiacenti destinate a servizi.

La perimetrazione dei suddetti ambiti di intervento è determinata dall'Amministrazione Comunale con appositi atti deliberativi.
- 3 Il progetto di riqualificazione valuta il mantenimento o la eventuale sostituzione degli edifici residenziali ed il corretto inserimento di funzioni complementari quali:
 - servizi;
 - artigianato (v. art.3 punto 3A1);
 - attività di servizio alle persone e alle imprese;
 - attività terziarie (v. art. 3 punto 5A) e commerciali al dettaglio nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C.
- 4 L'utilizzazione edificatoria attribuita agli interventi di riqualificazione non deve comunque superare il 5% di quella totale esistente all'interno della perimetrazione.

Tale utilizzazione edificatoria è di esclusiva disponibilità comunale, che può realizzarla in via diretta o affidarla in concessione.
- 5 Il progetto unitario di riqualificazione si attua mediante strumento urbanistico esecutivo con il contenuto e le modalità di approvazione di cui agli art. 38, 39 e 40 della LUR. Sulla base dei suoi contenuti, vengono realizzate le opere previste in via diretta o in concessione ad Enti e privati anche per singoli edifici o per sub-ambiti.

Art.25 – Ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico

- 1 L'Amministrazione Comunale promuove interventi di riqualificazione dello spazio pubblico nelle aree appositamente perimetrate e nelle zone storiche e storico-ambientali.

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.

Consiste altresì nell'incentivare la riqualificazione del tessuto edilizio e delle centralità minori e nel migliorare la qualità degli ambienti storici.

- 2 L'Amministrazione redige progetti di riqualificazione dello spazio pubblico negli ambiti previsti e in ambiti di volta in volta definiti nelle zone storica o storico-ambientale, anche estesi ad aree a servizi contigue o prossime, in particolare quando provvede a realizzare importanti opere pubbliche sul suolo o nel sottosuolo, secondo gli indirizzi seguenti:
 - 3 1) qualificazione degli spazi pubblici: strade, viali, corsi e piazze, marciapiedi e spazi pedonali, il coordinamento degli arredi stradali e la definizione delle piste ciclabili, la ricostruzione dei viali storici;
 - 4 2) organizzazione e valorizzazione del verde e degli spazi non costruiti;
 - 5 3) localizzazione di eventuali parcheggi collettivi con l'indicazione delle rampe di accesso e di uscita su suolo pubblico e la definizione delle opere di arredo e verde necessarie per migliorarne l'inserimento nell'ambiente;
 - 4) rispetto e valorizzazione delle visuali prospettiche dell'edificato e salvaguardia di vedute su bellezze panoramiche o tipici ambienti caratterizzanti il tessuto storico e ambientale;

- 6 5) scelta dei materiali di impiego nelle costruzioni, dei colori delle facciate, delle coperture, delle insegne, tutela delle vetrine storiche, anche attraverso regolamenti di via o di ambiente storico;
- 7 6) ridefinizione dei parametri edilizi delle aree private che si affacciano sullo spazio pubblico concernenti le altezze dei fabbricati e le loro distanze dai confini privati, da altri fabbricati e la deroga dal rispetto del filo stradale o edilizio (ove indicato), fermi restando i parametri urbanistici di trasformazione (v. art.2 comma 53), che non possono subire modificazioni.
- 8 In carenza del progetto di riqualificazione dello spazio pubblico si possono comunque attuare le previsioni del piano, fatto salvo quanto specificato all'art.11.
Entro l'ambito di riqualificazione dello spazio pubblico sono ammesse attività di ristorazione e pubblici esercizi, attività di tipo commerciale (edicole, punti di vendita), attività per il tempo libero, la cultura, la pratica sportiva, l'attività associativa, l'informazione, servizi socio-assistenziali, purché servano a qualificare lo spazio pubblico nelle funzioni e nella configurazione, siano di modesta entità e vengano dimensionalmente definite nel progetto dell'area, assieme agli edifici o servizi pubblici previsti.
- 9 Gli interventi previsti, tutti ubicati su suolo pubblico, sono realizzati direttamente dall'Amministrazione ovvero realizzati da privati in concessione.
- 10 Ambito Spina Reale
Porzione di territorio interessata da processo di "riurbanizzazione" a seguito della copertura della ferrovia "Torino-Ceres".
Rispetto agli spazi pubblici è previsto un giardino lineare con diverse articolazioni lungo il percorso, luoghi di sosta e di passaggio, servizi pubblici e privati così come evidenziato nello studio di fattibilità già approvato dalla Giunta Municipale.
- 11 Ambito viali e corsi storici da riqualificare (individuati nella tav.4 in scala 1:15000 con apposita simbologia)
Il piano propone la ricostituzione dei viali storici alberati sui seguenti tratti:

- Viale del Regio Parco dal ponte a Regio Parco;
- Viale della Regina da piazza Gran Madre alla villa della Regina;
- Corso Francia dal confine comunale a piazza Statuto;
- L'ex cinta daziaria pedecollinare.

La ricostituzione deve essere inquadrata in specifici progetti di riqualificazione del suolo pubblico.

Art.26 – Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico esterni alla zona urbana centrale storica

1 Nelle tavole di piano in scala 1:2000 e 1:5000, con esclusione della zona urbana centrale storica, sono indicati:

1) gli "edifici di particolare interesse storico" classificati per gruppi di appartenenza (campitura nera);

2) le aree di "pertinenza storica" relative agli edifici del precedente punto (linea nera continua);

3) gli "edifici caratterizzanti il tessuto storico" (tratto nero continuo sui fronti esterni verso spazio pubblico o in continuità visiva con esso).

Le informazioni riportate sulle tavole in scala 1:2000 completano e prevalgono su quelle riportate in scala 1:5000.

2 Gli edifici di particolare interesse storico, riconosciuti dal piano in relazione a specifici caratteri storici e architettonici, sono classificati in relazione ai seguenti gruppi di appartenenza:

3 1) EDIFICI DI GRAN PRESTIGIO

comprendono:

residenze reali, edifici storici del governo e servizi, ville con parco di carattere rappresentativo, chiese, ecc.

4 2) EDIFICI DI RILEVANTE VALORE STORICO

comprendono:

edifici residenziali, collegi, convitti, conventi, palazzine, ville, villini e "vigne" con giardino, chiese, ecc.

5 3) EDIFICI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE

comprendono:

edifici residenziali, edifici industriali, edifici rurali, complessi residenziali di edilizia pianificata, ecc.

6 4) EDIFICI DI VALORE DOCUMENTARIO

comprendono:

edifici recenti, edifici residenziali, edifici produttivi, edifici rurali, ecc.

7 5) EDIFICI E MANUFATTI SPECIALI DI VALORE DOCUMENTARIO

comprendono:

impianti sportivi, ponti, edifici per funzioni eccezionali (Palazzo del Lavoro, TO-Esposizioni, ecc.)

8 Gli edifici caratterizzanti il tessuto storico, presenti prevalentemente nelle zone storico ambientali, sono riconosciuti dal piano in relazione alle diverse qualità che connotano lo spazio urbano e classificati in un'unica categoria.

9 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:

10 Esterno degli edifici su spazi pubblici

comprende gli eventuali portici, le fronti con i relativi risvolti e raccordi, le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori), prospettanti su spazio pubblico o in continuità visiva con esso.

11 Sistema distributivo

comprende gli ambienti di ingresso e di distribuzione principale orizzontale (anditi, androni, porticati, logge e gallerie) e gli ambienti di distribuzione verticale (scaloni e scale interne ed esterne).

12 Cortili (intesi come "aree di pertinenza delle costruzioni" come definite all'art. 2, comma 47, punto 29), giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi

comprendono le superfici scoperte, pavimentate o piantumate e le fronti interne degli edifici che le delimitano o in continuità visiva con esse; le fronti comprendono i risvolti, i raccordi e le coperture (orditura,

falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori).

13 Interno dei corpi di fabbrica

comprende gli ambienti delimitati dalle fronti interne ed esterne degli edifici e dalla copertura ad esclusione degli ambienti che costituiscono il sistema distributivo principale.

Tipi di intervento

14 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 **nonché secondo le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle prescrizioni dell'allegato B alle presenti N.U.E.A..**

Tabella dei tipi di intervento – Art. 26

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 con le modalità previste e descritte nelle norme seguenti (punto 19)

(**) E' ammessa la ristrutturazione edilizia con le modalità previste e descritte nelle norme seguenti (punto 18)

Gli interventi descritti in tabella sono integrati dalle seguenti specificazioni:

- 15 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.

Non è ammessa la demolizione totale o la sostituzione edilizia.

- 16 Nei sottotetti è ammessa la realizzazione di locali destinati ad uso residenziale.

Il conseguente incremento di S.L.P. 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 S.L.P. nei locali sottotetto conseguente alla realizzazione di nuovi orizzontamenti si configura come un intervento di ristrutturazione edilizia.

- 17 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 SLP è in questi casi sempre ammesso.

Gli interventi non devono compromettere l'impianto originario e gli elementi storico-architettonici caratterizzanti l'edificio.

- 18 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.

- 19 All'interno dei giardini e dei cortili non è consentita la demolizione di edifici o di bassi fabbricati, anche non specificatamente individuati dal piano, coevi e coerenti con l'impianto e con i caratteri dell'edificio principale, se

classificato "di particolare interesse storico" o "caratterizzante il tessuto storico".

È invece consentita la demolizione di parti limitate di organismi edilizi consistenti in fabbricati o bassi fabbricati recenti o che risultino come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico - architettonica dell'ambiente.

Il recupero delle parti demolite può avvenire, entro il limite della quantità di S.L.P. esistente, mediante interventi di ristrutturazione edilizia secondo le prescrizioni dell'allegato A, dove 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 S.L.P. derivanti dall'eliminazione o riplasmazione di fabbricati o bassi fabbricati interni ai cortili, ove consentito dal piano, sono descritte nell'allegato A (ristrutturazione edilizia).

20 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.

21 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.

- 22 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.
- 23 Nel caso in cui venga dimostrato, attraverso idonea documentazione, l'errata classificazione degli edifici di particolare interesse storico con relativa pertinenza e degli edifici caratterizzanti il tessuto storico, oppure venga riscontrata una condizione di oggettivo degrado che ne pregiudichi il recupero, il corretto inserimento nel gruppo di edifici di appartenenza sarà assunto con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 17 comma 8 lettera a) della L.U.R. previa segnalazione alla competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.
- 23^{bis} Eventuali interventi in aggiunta a quelli indicati nella Tabella dei tipi di intervento per la relativa classe di appartenenza possono essere assentiti con Deliberazione del Consiglio Comunale sentita la Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte la quale dovrà esprimersi sulla base di un dettagliato progetto.

Tale disposizione, che non comporta pertanto l'iter procedurale della correzione di errore materiale, non è applicabile agli edifici di gran prestigio (gruppo 1) e agli edifici di rilevante valore storico (gruppo 2) classificati dal piano di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 24 comma 1 punto 2 della L.U.R. ai quali si applicano le disposizioni dell'art. 17 comma 4 della L.U.R..

Aree di pertinenza storica

- 24 Le aree di pertinenza storica, indicate nelle tavole di piano in scala 1:2000 e 1:5000, 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.

- 25 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 (alberature, viali, aiuole, pavimentazioni, ecc.).

Gli interventi, anche parziali, sono subordinati ad un progetto d'insieme atto a tutelare le preesistenze storiche e l'organicità dell'impianto originario.

- 26 Tutti gli elementi di interesse storico presenti all'interno di tali aree, anche se non individuati specificatamente nelle tavole di piano, devono essere riconosciuti nella documentazione di rilievo e sottoposti alle seguenti tutele:

- 27 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.).

- 28 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 specificate al comma 17 del presente articolo ed il recupero deve essere indirizzato verso le funzioni ammesse dal piano.

- 29 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 SLP nel rispetto dell'impianto originario e storicamente consolidato dell'intero complesso.

E' ammessa l'edificazione di nuovi corpi di fabbrica nell'ambito dell'area normativa S – servizi pubblici di interesse generale "z", sita in viale Settimio Severo 63 – Villa Gualino, fino al raggiungimento dell'indice di edificabilità fondiario massimo di mq/mq 0.33 e conseguentemente l'obbligo del reperimento di spazi a parcheggio pubblico (o da assoggettare all'uso pubblico), nella misura minima dell'80% della Superficie Lorda di Pavimento della nuova edificazione.⁴¹

⁴¹ Accordo di Programma – Delib. di Ratifica C.C. n° 72/99 del 20/04/1999

- 30 È ammessa la realizzazione di autorimesse interrato. I sistemi di accesso possono avvenire anche attraverso aperture nei muri di contenimento o di cinta, purché risolti in modo architettonicamente congruente e purché vengano riorganizzati in modo congruente gli elementi caratterizzanti lo spazio libero come viali, alberature, pavimentazioni, ecc.

Modalità attuative

- 31 Per gli edifici di particolare interesse storico e gli edifici caratterizzanti il tessuto storico gli interventi si attuano attraverso il rilascio di autorizzazioni e concessioni, secondo le leggi vigenti, in relazione ai tipi di intervento previsti e descritti all'allegato A.
- 32 Gli interventi attuati ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 devono essere esplicitamente ricondotti alle definizioni specificate nell'allegato A, in relazione al gruppo di edifici di appartenenza e agli interventi ammessi dalla "Tabella dei tipi di intervento".
- Non è consentita l'applicazione dell'art. 26 L. 47/85 per gli interventi da attuarsi sugli edifici compresi negli elenchi previsti dalla legge 1089/39 o su quelli compresi nel gruppo 1 del presente articolo.
- 33 Gli edifici di gran prestigio (gruppo 1) e gli edifici di rilevante valore storico (gruppo 2) sono classificati dal piano di interesse storico artistico ai sensi dell'art.24 della LUR (comma 1, punto 2).
- 34 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.
- 35 Per le opere subordinate al rilascio di autorizzazione o di concessione occorre presentare una documentazione dello stato di fatto insieme al progetto, secondo le modalità specificate nell'allegato A per ogni tipo di intervento.

- 36 Gli interventi attuati ai sensi dell'art. 26 L.47/85 devono essere documentati con elaborati atti a dimostrare la rispondenza dei tipi di intervento con le definizioni dell'allegato A, quali: una documentazione fotografica delle parti oggetto dell'intervento, una dettagliata relazione illustrativa di tutte le opere da eseguire ed elaborati grafici con la chiara rappresentazione delle opere stesse.
- 37 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.27 – Norme di tutela ambientale

- 1 Le norme del presente articolo si applicano in tutte le zone del territorio comunale, **nel rispetto delle condizioni e prescrizioni contenute nell'allegato B delle presenti norme** e riguardano:
 - 2 a) Modifiche dell'assetto del suolo.

In tutto il territorio comunale è vietato procedere, senza specifica autorizzazione, a sbancamenti ed a modificazioni dell'assetto del suolo, all'asportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade o piazzali anche se in semplice massicciata.
- 3 Nella zona collinare le recinzioni delle proprietà, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, devono essere formate con siepi vive di altezza non superiore a m. 2 con interposta eventuale rete metallica plastificata oppure con cancellata, con zoccolatura limitata (minore o uguale a cm. 20), provvista di idonei scoli per le acque.
- 4 Le recinzioni esistenti non conformi alle prescrizioni di cui al comma precedente devono adeguarsi in occasione di interventi che interessino almeno 1/2 del loro sviluppo totale.
- 5 È 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.
- 6 I terrazzamenti sono, di norma, vietati; possono essere ammessi in terreni con pendenze inferiori al 25% ed i relativi muri di sostegno devono essere previsti con altezza non superiore a m. 2 e distanza tra due muri successivi non inferiore a m. 6. I terrazzamenti sono altresì ammessi eccezionalmente per cause comprovate di pubblica utilità ovvero per garantire o ripristinare la pubblica incolumità nei casi riconosciuti dall'Amministrazione. In tali casi le caratteristiche tecniche dei terrazzamenti e dei relativi muri di sostegno sono definite dal progetto esecutivo dell'opera e devono rispettare condizioni e prescrizioni **dell'allegato B.**

- 7 Nuovi muri di sostegno, quando necessari, sono ammessi in fregio alle sedi stradali, anche di accesso alle autorimesse interrato, con un'altezza massima di m. 2.
- 8 Nei casi in cui sia necessaria una maggiore altezza, essi devono essere spezzati in gradoni di larghezza non inferiore a m. 2 opportunamente mascherati da arbusti e alberature.
- 9 È 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; anche in tal caso le caratteristiche tecniche sono definite dal progetto esecutivo dell'opera che deve rispettare le condizioni e/o prescrizioni della normativa geologica.
- 9_{bis} In casi eccezionali, motivati da problemi di natura statica, la realizzazione di strutture di sostegno di altezze anche superiori a quelle indicate nei precedenti commi da 6 a 9 può essere ammessa, previa adeguata relazione geologico-tecnica da rapportare anche alle risultanze delle indagini idrogeologiche effettuate per il settore collinare.
- 10 b) Tutela delle alberature e del verde in genere
È vietato utilizzare aree a bosco e a parco per depositi di ogni genere di materiali.
- 11 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 offendere gli apparati radicali.
- 12 Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, 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.

13 c) Percorsi storici collinari.

Le tavole di piano in scala 1:2000 individuano i percorsi storici collinari e le visuali panoramiche localizzate su tali percorsi.

I percorsi storici sono costituiti dalle antiche strade di collegamento tra le vigne e le ville delle valli collinari.

14 La tutela dei percorsi storici deve essere finalizzata al mantenimento degli elementi connotanti l'ambiente storico collinare.

A tal fine devono essere conservati e ripristinati con tecniche e materiali congruenti le recinzioni che caratterizzano tali percorsi.

15 Per la tutela della visuale panoramica deve essere evitata entro la fascia di rispetto stradale la compromissione delle prospettive con piantumazione di siepi, alberature o con la realizzazione di recinzioni cieche.

Art.28 – Bonifica ambientale

- 1 Su tutte le aree già interessate da attività produttive o utilizzate da cave e discariche, ogni trasformazione deve essere preceduta dalla bonifica ambientale.

- 2 A tale fine deve fare parte integrante della documentazione da allegarsi alla richiesta di piano attuativo e di concessione edilizia una valutazione della qualità ambientale che raccolga i risultati di indagini specifiche sulla qualità del suolo, del sottosuolo, sulle condizioni di eventuale inquinamento della falda e indichi le azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie per garantire la attuabilità delle previsioni del PRG.

- 3 La convenzione allegata al piano attuativo o ex art.49 comma 5 della L.U.R. o la concessione edilizia regolano le modalità e i tempi di attuazione delle opere di bonifica e di ripristino ambientale.

Tali opere costituiscono condizione preliminare alla realizzazione delle trasformazioni edilizie e sono a completo carico dei soggetti attuatori la trasformazione.

Art.28 bis - Misure inerenti le industrie classificate “a rischio”

- 1 Le attuali industrie classificate "a rischio" ai sensi del D.P.R. 17 maggio 1988, n. 175, sono indicate nell'allegato cartografico 4-4 del Piano Regolatore Generale. *

- 2 L'Amministrazione Comunale, ricevute e valutate le conclusioni delle autorità competenti ai sensi del D.P.R. 17 maggio 1988 n. 175 e successive modificazioni e della Legge Regionale 30 giugno 1992 n. 32 e successive modificazioni, adotterà le varianti al Piano Regolatore eventualmente necessarie anche per la sicurezza degli ambiti circostanti.

* Nota: Le industrie a rischio sono indicate nell'allegato tecnico n. 7 - Fasce di rispetto - ad eccezione della ditta Italgas s.p.a. localizzata in corso Unione Sovietica, aggiunta "ex officio" dalla Regione Piemonte.

Per chiarezza di informazione si riporta di seguito l'elenco delle industrie a rischio così come integrato dalla Regione Piemonte:

ACCIAI SPECIALI TERNI s.p.a.: corso Regina Margherita, 400;

AURORA DUE s.r.l.: strada Abbadia di Stura 200;

CROMOSTURA s.r.l.: via Occimiano 36;

FIAT AVIO s.p.a.: via Nizza 312;

HOECHST ITALIA s.p.a.: strada Pianezza 313;

ITALGAS: corso Regina Margherita 52;

ITALGAS: via Isonzo 152;

ITALGAS: strada la Russia;

ITALGAS: via Troya;

MICROTECNICA s.p.a.: via Madama Cristina 149;

SILO PIGMENTI INORGANICI s.p.a.: via Reiss Romoli 44;

SIO s.r.l.: via Olivetti 13;

TAZZETTI GUIDO & C. s.p.a.: strada Settimo 266;

ITALGAS: corso Unione Sovietica.

Art. 29 – Piano Energetico Comunale relativo all'uso delle fonti rinnovabili (P.EN.CO.)

- 1 Al fine di contribuire alla riqualificazione ambientale del territorio il nuovo PRG prevede uno specifico piano comunale relativo all'uso delle fonti rinnovabili di energia e assimilate (P.EN.CO.) in applicazione di quanto previsto al comma 5 dell'art. 5 Legge 9/1/1991 n.10.
- 2 Obiettivi del P.EN.CO. sono: razionalizzare l'uso dell'energia, diversificare le fonti, valorizzare le risorse rinnovabili locali, ridurre gli impatti ambientali connessi all'uso dell'energia.
- 3 Il P.EN.CO. si pone come strumento di coordinamento organico delle componenti che intervengono nella tutela ambientale del territorio e quindi ad esso dovranno raccordarsi gli altri strumenti programmatori (piano della viabilità, dei trasporti e dei parcheggi, ecc.) e regolamentari (Regolamento Edilizio e di Igiene, ecc.) che la Città si dà per il governo del territorio.
- 4 Il P.EN.CO. può essere aggiornato periodicamente con deliberazione del Consiglio Comunale per adeguarsi a nuovi provvedimenti in materia energetica assunti a livello nazionale o regionale, ovvero per coordinarsi con indirizzi programmatori in materia assunti a livello di area metropolitana dagli organi competenti, ovvero per integrare la documentazione facente parte del Piano Energetico, a seguito di approfondimenti e nuovi studi sviluppati, successivamente all'adozione del nuovo PRG.
- 5 Il P.EN.CO. esplica i suoi effetti urbanistici attraverso il complesso delle prescrizioni grafiche e normative del PRG stesso.
- 6 Nel caso che le modifiche apportate al P.EN.CO. comportino anche delle modifiche a contenuti di PRG, queste dovranno essere apportate nel rispetto delle norme vigenti.

TITOLO V – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art.30 – Fasce di rispetto

- 1 Il P.R.G. nell'Allegato Tecnico n. 7 in scala 1:5000 individua le fasce di rispetto.
- 2 Tali fasce assumono l'indice di edificabilità delle zone o aree normative in cui ricadono.
- 3 Sugli edifici compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.
- 4 Nelle aree soggette a vincolo cimiteriale è ammessa la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici anche attrezzati, colture arboree industriali oltre all'installazione di chioschi a servizio del cimitero.

Per l'impianto cimiteriale di Sassi, l'ampiezza della relativa fascia di rispetto è da intendersi fissata in m. 150 tranne sul lato est del cimitero che è stata ridotta a m. 100 con decreto del Sindaco.⁴²
- 5 Nelle fasce di rispetto fluviali (**ex art. 29 della LUR**) sono consentite attrezzature sportive collegate ai corsi d'acqua e per il tempo libero.

È obbligatoria la piantumazione di alberi ad alto fusto.
- 6 **Nel rispetto di quanto prescritto nell'allegato B delle presenti norme**, nelle fasce di rispetto stradale individuate nel relativo allegato tecnico sono consentite le seguenti opere:
 - a) impianti di distribuzione dei carburanti con relative opere accessorie (se ammissibili ai sensi del successivo art.31), parcheggi pubblici ed attrezzature al servizio della circolazione;
 - b) rampe di accesso alle autorimesse, con un tratto piano di almeno mt.5;
 - c) annullato

⁴² Decreto del Sindaco prot. n. 03330 del'11 aprile 2002

- d) recinzioni a giorno che non ostruiscano la visibilità;
- e) nell'interrato, cabine elettriche e volumi tecnici.

Anche in difformità dalle indicazioni riportate negli elaborati del P.R.G. devono intendersi fatte salve le prescrizioni di cui al D.L. 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada" ed al relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e sue integrazioni.

- 6_{bis} Nelle fasce di rispetto ferroviarie, ancorché non individuate nell'allegato tecnico n. 7, si applicano le prescrizioni di cui al D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753.
- 7 Nelle rimanenti aree o zone di rispetto valgono le prescrizioni delle leggi di settore.

Art.31 – Chioschi, edicole, impianti di distribuzione di carburante e autolavaggio⁴³

1 Chioschi ed edicole

- 1 L'Amministrazione Comunale può, a suo motivato giudizio e in coerenza con i progetti di riqualificazione dello spazio pubblico (v. art.25), qualora approvati, consentire l'installazione di chioschi per attività di tipo commerciale (edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione al pubblico di bevande, alimenti, ecc.), di strutture chiuse ad uso ristoro annesse a locali tipo bar, pizzerie, ecc. su aree pubbliche o vincolate dal P.R.G. per servizi pubblici.

- 2 L'ammissibilità di dette installazioni è da valutare in relazione alle esigenze del traffico veicolare e pedonale, alla salvaguardia di valori storico ambientali, al rispetto della disciplina del commercio, alle eventuali interferenze con i servizi pubblici esistenti o previsti dal Piano, all'esistenza di possibili migliori soluzioni alternative.

2 Impianti di distribuzione di carburante e autolavaggio

- 3 Gli impianti costituenti la rete distributiva carburanti per uso autotrazione, sono ammessi, nelle aree a destinazione compatibile (di cui al successivo quinto comma), fatta salva la normativa specifica di settore, a condizione che siano realizzati in fregio alle sedi stradali, per una profondità massima pari a metri 30, misurata dal ciglio stradale; tale profondità è elevabile a metri 50 nel caso di impianti che prevedano le attività "non-oil" (attività commerciali integrative) e per quelli con carburanti "eco-compatibili".

- 4 Gli interventi di nuovo impianto e di adeguamento dovranno prevedere la formazione di uno svasso di profondità non inferiore a m 2.80 dal filo strada.

- 5 Sono a destinazione compatibile, nel rispetto delle norme di settore le aree normative "M2", "MP", "IN", "CO", "TE", "AR", "SP", di cui all'art. 8.

⁴³ Variante 51 – Delib. C.C. n. 3 del 13/01/03 – n° 2002-08002/009

- 6 L'installazione di impianti costituenti la rete distributiva carburanti è altresì consentita, per motivate esigenze, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nelle aree destinate dal P.R.G. a viabilità e a servizi pubblici, ovvero a Zone Urbane di Trasformazione (ZUT) o ad Aree da Trasformare per Servizi (ATS), verificata la compatibilità con il contesto circostante ivi compresa la valutazione di impatto acustico ed in particolare con la sistemazione a servizi già in atto o prevista. In tali casi, qualora le aree siano ancora di proprietà privata, l'installazione dell'impianto è subordinata alla preventiva cessione alla Città delle aree stesse. Qualora le aree siano già di proprietà comunale l'assegnazione avverrà secondo le procedure previste dalle norme vigenti.
- 7 Sugli impianti esistenti, in contrasto con le presenti disposizioni, in attesa di una rilocalizzazione in aree idonee, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e gli adeguamenti eventualmente necessari al rispetto della normativa di settore. In ogni caso non sono ammessi incrementi della superficie complessiva occupata dall'impianto.
- 8 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 di cui al comma 5, anche come impianti autonomi.
 - nelle aree destinate dal Programma Urbano dei Parcheggi a "parcheggio di interscambio", anche come impianti autonomi.⁴⁴
- 9 Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti e di autolavaggio nella Zona Urbana Centrale Storica e nelle Zone Urbane Storico Ambientali (come definite dal P.R.G.), nella parte di territorio situata a levante del fiume Po a monte di una fascia di metri 30 misurata da corso Casale e Moncalieri. Sono fatte salve le ulteriori limitazioni e i criteri previsti dal Progetto Territoriale Operativo (P.T.O.) e dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

⁴⁴ Variante n. 97 Approvata con deliberazione di C.C. n. 71/05 del 16/05/2005

- 10 In ogni caso, gli interventi del presente articolo, attuati sulle aree e spazi pubblici, sono sempre autorizzati a titolo precario.

Art. 31 bis - Impianti fissi di telefonia mobile e ripetitori per servizi di radio- telecomunicazioni

1) Impianti fissi di telefonia mobile

- 1 Gli impianti fissi di telefonia mobile devono essere realizzati adottando le migliori tecnologie disponibili volte a conseguire la minimizzazione della produzione di valori di campo elettromagnetico, ai fini della tutela della salute pubblica (art.4 comma 1 del D.M. 381/1998).

- 2 L'installazione degli impianti è consentita a condizione che:
 - siano adottate idonee soluzioni di mimetizzazione;
 - sia verificato l'inserimento degli stessi nel rispetto del contesto ambientale e architettonico;
 - siano collocati alla sommità degli edifici, che la struttura di sostegno sia a palo e non a traliccio, e che sia posizionata sul lato prospiciente il cortile;
 - le antenne siano raggruppate contro il palo di sostegno con un ingombro complessivo non superiore, di norma, a 50 cm di diametro e siano posizionate sulla sommità del palo, mentre le eventuali parabole siano posizionate nella parte bassa del palo;
 - l'impianto nel suo complesso non sporga dal colmo o da altri corpi edilizi esistenti, di norma, più di m 4,50. Il palo, se non diversamente mascherato, dovrà essere tinteggiato in grigio scuro opaco.

- 3 Negli edifici di cui alla Legge 1089/39 e s.m.i. l'installazione di detti impianti è, inoltre, subordinata al parere favorevole della Sovrintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici; negli edifici classificati dalle norme di P.R.G. tra gli "Edifici di gran prestigio" e tra gli "Edifici di rilevante interesse" (artt. 10 e 26 gruppi 1 e 2) l'installazione è consentita previa segnalazione alla Sovrintendenza.

- 4 Negli edifici destinati ed utilizzati per l'istruzione dell'obbligo o scuole di infanzia, per l'assistenza di bambini o donne in gravidanza il livello globale di campo elettromagnetico, frequenza da 3Mhz a 3000 Mhz, non potrà eccedere i 3 V/m.

- 5 Negli edifici di cui al comma precedente, fermo restando il limite sopra indicato, l'installazione di nuovi impianti non dovrà comunque modificare significativamente i livelli di esposizione ai campi elettromagnetici. Per modifica non significativa si intende una variazione del livello di campo elettromagnetico dovuto all'insieme degli impianti di telefonia mobile presenti nell'area inferiore a 1 V/m.

 - 6 Le disposizioni dei precedenti commi si devono intendere sostituite dalle norme contenute nell'apposito regolamento adottato ai sensi dell'articolo 8 comma 6 della “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”, n. 36/2001.
- 2) Ripetitori per servizi di radio telecomunicazione.
- 7 La localizzazione di impianti per l'emittenza radio-TV è vietata all'interno delle aree classificate dal piano 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 m.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 32 – Facoltà di deroga

- 1 Su tutto il territorio comunale sono ammissibili le deroghe dell'art.41 quater della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni con le procedure di legge.

Art.33 – Norme transitorie e finali

- 1 a) Le aree soggette a Piani esecutivi, adottati o approvati in data anteriore al 25 ottobre 1994⁴⁵, sono regolate dalle prescrizioni dei Piani Esecutivi stessi, fino alla loro scadenza; successivamente tali aree saranno assoggettate alle indicazioni e prescrizioni del nuovo Piano Regolatore.
- 2 Sono ammissibili varianti, da approvarsi dal Consiglio Comunale, che non incidano sul dimensionamento globale dei piani esecutivi suddetti e non comportino modifiche al perimetro, incrementi degli indici o riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.
- 3 E' comunque consentita la rinuncia all'attuazione dei piani esecutivi stessi, per realizzare quanto previsto dal nuovo P.R.G.
Dalla data di adozione del progetto definitivo di P.R.G. e sino alla data del 25/10/1994, i casi per i quali si rendono applicabili le disposizioni sopra richiamate sono esclusivamente quelli individuati nell'allegato numero 2 alla deliberazione Consigliare di adozione della variante 1 di P.R.G.¹³
- 4 Annullato "ex officio" dalla Regione Piemonte
- 5 Annullato "ex officio" dalla Regione Piemonte
- 6 Annullato "ex officio" dalla Regione Piemonte

⁴⁵ Variante 1 – Delib. C.C. n° 204/96 del 15/07/1996

- 7 Annullato "ex officio" dalla Regione Piemonte
- 8 Annullato. (ex Var. 37)
- 9 d) L'attuazione delle varianti anticipatrici del presente Piano Regolatore, che rimangono ferme, dovrà avvenire con convenzionamento ai sensi dell'art.49 L.U.R.
- 10 Le modifiche introdotte con la variante n. 37 non si applicano agli interventi in attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 2 punto 7, nonché degli interventi conseguenti a concessioni convenzionate, programmi di riqualificazione urbana, programmi integrati e accordi di programma già approvati.
- 11 Successivamente all'approvazione della variante n. 37 è consentito uniformarsi alle nuove disposizioni contenute nella variante stessa, assumendole nella loro totalità

Art.34 – Norme abrogate

- 1 Con l'entrata in vigore del presente P.R.G. sono abrogate le disposizioni del P.R.G. precedente e di ogni altra disposizione comunale incompatibile.

- 2 Le presenti norme prevalgono su quelle eventualmente in contrasto con il R.E. ove specificamente indicato e con le norme a carattere edilizio del Regolamento di Igiene corrispondenti.

Art. 35 – Rilocalizzazione di attività produttive

- 1 Nei casi in cui l'attività produttiva in atto presenti caratteristiche di nocività o molestia, ovvero si tratti di attività soggetta a rischio di incidente rilevante, se ne potrà valutare, in un quadro di accordi generali con la Città, la sua ricollocazione in sito idoneo, eventualmente, se ritenuto di particolare interesse pubblico, anche mediante specifiche modifiche al P.R.G. vigente, da approvarsi dal Consiglio Comunale.⁴⁶

⁴⁶ Variante n. 38 – approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 21-1376 del 03/04/2006

TAVOLA NORMATIVA N°1

Zone urbane storico ambientali I-II-III

Sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/1968, di recupero ai sensi della L. 457/78 e di completamento ai sensi dell'art. 13 terzo comma lettera f) della L.U.R.

Le zone storico ambientali costituiscono ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico.

Interventi ammessi

Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico	I tipi di intervento sono specificati all'art. 26 e definiti nell'allegato A			
Edifici privi di particolare interesse storico e non caratterizzanti il tessuto storico	Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione, completamento e demolizione. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi su tutti gli edifici anche in contrasto con le destinazioni di piano (vd. art.6 comma 4 ter). Gli interventi di sostituzione edilizia e di completamento devono rispettare i parametri sotto riportati			
	Sugli edifici ricadenti su aree destinate dal P.R.G. a viabilità sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (vd. art.6 comma 4 quater).			
	L'installazione di impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, cabine elettriche, ascensori, ecc...) non comporta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (vd. art.4 comma 25).			
	Gli interventi di ristrutturazione edilizia, le sopraelevazioni di edifici e gli ampliamenti di edifici mono e bifamiliari non sono soggetti al rispetto delle distanze dal filo stradale o edilizio.			
	I cambiamenti di destinazione d'uso con o senza opere sono sempre consentiti qualora siano indirizzati verso le destinazioni d'uso ammesse dal piano.			
Tipi di intervento (Art.4)	Aree normative (Art.8)	Parametri	Interventi interni all'area normativa	
e) sostituzione edilizia f1) f2) completamento i) nuovo impianto	R1-R2-R3-M1-TE-AR-S (int.gen.) (vd. Art.8 comma 64) SP	H max: mt.21 nel rispetto del R.E. Spessore del corpo di fabbrica: mt. 14 max Costruzioni in aderenza o sul confine Rispetto del filo stradale o edilizio	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo e fuori terra secondo le prescrizioni dell'area normativa di appartenenza	Gli spazi di confrontanza delle fronti interne devono essere liberati per una profondità pari alla nuova altezza delle fronti fatta eccezione per i fabbricati e i bassi fabbricati, anche non specificatamente individuati dal piano, coevi e coerenti con l'impianto del fabbricato principale, se classificato "di particolare interesse storico" o "caratterizzante il tessuto storico", che devono seguire le prescrizioni dell'art.26
	S (vd. art.8 comma 62 e 63) Ex. Art.21 Ex. Art.22	H max: mt. 21 nel rispetto del R.E. Costruzioni in aderenza o su confine	I parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate sono sempre ammessi	
Le aree normative comprese nelle zone a verde privato con preesistenze edilizie sono soggette ai disposti dell'art.13				
NOTE	<ul style="list-style-type: none"> - Le prescrizioni relative alle aree normative sono soggette ai combinati disposti degli artt.8 e 11 e della presente tavola normativa - Verso gli spazi pubblici non sono ammessi piani arretrati oltre l'altezza massima consentita né terrazzini nelle falde dei tetti - L'apertura di nuove strade sia pubbliche che private e la delimitazione di nuovi spazi pubblici o di uso pubblico all'interno delle aree normative determinano nuovi fili stradali o edilizi - In caso di più fili stradali (o edilizi) è richiesto il rispetto di quello più idoneo a conseguire un corretto insediamento ambientale - I completamenti f1) non sono soggetti all'obbligo dell'allineamento sul filo stradale o edilizio art.4 comma 42) 			
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Tutti gli interventi devono rispettare il contenuto dei progetti di riqualificazione dello spazio pubblico, se già predisposti dall'Amministrazione, ai sensi dell'art.25 delle presenti norme. Qualora non siano ancora stati predisposti dall'Amministrazione: gli interventi di sostituzione, completamento e nuovo impianto devono rispettare i contenuti di cui ai punti 4) e 5) dell'art.25 e inserirsi correttamente nel contesto tipologico degli edifici adiacenti se di pregio. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica non sono consentiti.			
MODALITA' ATTUATIVE	Autorizzazione o concessione singola. Per gli interventi di nuovo impianto (vd. art.4.i) la concessione è subordinata alla stipula di convenzione ex. Art.49 della L.U.R., secondo le modalità riportate all'art.6; per gli interventi di completamento, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto si applica l' art. 6 comma 10bis.			

TAVOLA NORMATIVA N°2

Zone urbane storico ambientali IV-XXX

I.F. della zona normativa in cui ricadono.

Sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/1968, di recupero ai sensi della L.457/78 e di completamento ai sensi dell'art. 13 terzo comma lettera f) della L.U.R.

Le zone storico ambientali costituiscono ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico.

Interventi ammessi

Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico	I tipi di intervento sono specificati all'art. 26 e definiti nell'allegato A		
Edifici privi di particolare interesse storico e non caratterizzanti il tessuto storico	Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione, completamento e demolizione. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi su tutti gli edifici anche in contrasto con le destinazioni di piano (vd. art. 6 comma 4 ter). Gli interventi di sostituzione edilizia e di completamento devono rispettare i parametri sotto riportati.		
	Sugli edifici ricadenti su aree destinate dal P.R.G. a viabilità sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (vd. art. 6 comma 4 quater).		
	L'installazione di impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, cabine elettriche, ascensori,...) non comporta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (vd. art. 4 comma 25)		
	Gli interventi di ristrutturazione edilizia, le sopraelevazioni di edifici e gli ampliamenti di edifici mono e bifamiliari sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) b) d) e) di cui all'art. 2 punto 34 e urbanistici della relativa zona normativa.		
	I cambiamenti di destinazione d'uso con o senza opere sono sempre consentiti qualora siano indirizzati verso le destinazioni d'uso ammesse dal piano.		
Tipi di intervento (art.4)	Aree normative (art.8)	Parametri	Interventi interni all'area normativa
e) sostituzione edilizia f1) f2) completamento i) nuovo impianto g) ristrutturazione urbanistica (Nella zona storico ambientale XXIX Cavoretto non sono consentiti gli interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica. L'intervento di sostituzione edilizia è ammesso nel rispetto della sagoma originaria e del relativo posizionamento. Nelle rimanenti aree R9 non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica).	R1	- Fabbricati realizzati con piani attuativi unitari: conferma della SLP esistente. - Fabbricati non realizzati con piani attuativi unitari: H max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza o \geq mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o \geq mt.5 Rapporto di copertura: $\frac{1}{2}$ del lotto (se I.F. \leq 0,6 mq/mq)	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo I cortili devono essere liberati dai bassi fabbricati, pavimentati o sistemati a verde privato. Fanno eccezione i fabbricati e i bassi fabbricati, anche se non specificatamente individuati dal piano, coevi e coerenti con l'impianto del fabbricato principale se classificato "di particolare interesse storico" o "caratterizzante il tessuto storico" che devono seguire le prescrizioni dell'art.26.
	R1*	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: \geq mt.12 Distanza da confini privati: \geq mt.6 (è ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) Rapporto di copertura: $\frac{1}{3}$ del lotto	
	R9	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: aderenza o \geq mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o \geq mt.5 Rapporto di copertura : max $\frac{1}{2}$ del lotto	
	R7	I.F.: 0,20 mq/mq H max: mt.8 Distanza tra fabbricati: \geq mt.18 Distanza da confini privati: \geq mt.9 (è ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) Distanza dal filo stradale: \geq mt.10 Distanza dai rii (asse): \geq mt.15	
	R2-R3-M1-TE-CO-AR-SP-S (int.gen.) (vd. Art.8 comma 64)	H max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza o \geq mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o \geq mt.5 Rapporto di copertura: $\frac{1}{2}$ del lotto (se I.F. \leq 0,6 mq/mq) Rispetto del filo stradale o del filo edilizio	R2-R3-M1: I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo. TE-AR: I parcheggi ex. art.18 L. 765/77 devono essere realizzati nel sottosuolo almeno per il 70% CO: I parcheggi coperti devono essere realizzati nel sottosuolo SP-M2-MP-S (int. gen.)(vd. art. 8 comma 64): I parcheggi sono ammessi in sopra e sottosuolo ed esclusi in cortina S ex art.21 ed ex art.22 (vd. art. 8 comma 62 e 63): I parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate sono sempre ammessi
	M2 MP	I.F.: 1,35 mq/mq o maggiore ove consentito dalla zona normativa H max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza o \geq mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o \geq mt.5 (sono sempre ammesse le costruzioni in aderenza ai confini privati non prospettanti su spazio pubblico se $H \leq$ mt.4,50) Rapporto di copertura: $\frac{2}{3}$ del lotto Rispetto del filo stradale o del filo edilizio	
	S (vd. art. 8 commi 62 e 63) Ex art. 21 Ex. Art. 22	I.F.: non prescritto H. max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza o \geq mt.10 (in parte piana); aderenza o \geq mt.18 (in parte collinare) Distanza da confini privati: aderenza o \geq mt.5 (in parte piana); aderenza o \geq mt.9 (in parte collinare) Rapporto di copertura: $\frac{1}{2}$ del lotto (se I.F. \leq 0,6 mq/mq)	
Le aree normative comprese nelle zone a verde privato con preesistenze edilizie di parte piana seguono le prescrizioni dell' art.13, quelle di parte collinare seguono le prescrizioni dell' art.17			
NOTE	<ul style="list-style-type: none"> - Le prescrizioni relative alle aree normative sono soggette ai combinati disposti dell'art. 8 e 11 e della presente tavola normativa - Verso gli spazi pubblici non sono ammessi piani arretrati oltre l'altezza massima consentita né terrazzini nelle falde dei tetti - Se l'I.F. è pari a 0,4 mq/mq la distanza tra pareti finestrate deve essere pari almeno all'altezza del fabbricato - L'apertura di nuove strade sia pubbliche che private e la delimitazione di nuovi spazi pubblici o di uso pubblico all'interno delle aree normative determinano nuovi fili stradali o edilizi - In caso di più fili stradali (o edilizi) è richiesto il rispetto di quello più idoneo a conseguire un corretto inserimento ambientale - I completamenti f1) non sono soggetti all'obbligo dell'allineamento sul filo stradale o edilizio (art.4 comma 42). 		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Tutti gli interventi devono rispettare il contenuto dei progetti di riqualificazione dello spazio pubblico, se già predisposti dall'Amministrazione ai sensi dell'art.25 delle presenti norme. Qualora non siano ancora stati predisposti dall'Amministrazione: gli interventi di sostituzione, completamento e nuovo impianto devono rispettare i contenuti di cui ai punti 4) e 5) dell'art.25 e inserirsi correttamente nel contesto tipologico degli edifici adiacenti se di pregio; gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono uniformarsi alle modalità e agli indirizzi di cui ai punti da 1) a 6) dell'art. 25		
MODALITA' ATTUATIVE	Autorizzazione o concessione singola. Per gli interventi di nuovo impianto (vd. art.4.i) la concessione è subordinata alla stipula di convenzione ex art.49 della L.U.R., secondo le modalità riportate all'art.6; per gli interventi di completamento, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto si applica l'art. 6 comma 10bis.		

TAVOLA NORMATIVA N°3

Zone consolidate residenziali miste

I.F. 2mq/mq – 1,35 mq/mq – 1 mq/mq – 0,6 mq/mq – 0,4 mq/mq

Sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/1968, di recupero ai sensi della L.457/78 e di completamento ai sensi dell'art.13 terzo comma lettera f) della L.U.R.

Interventi ammessi

Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico	I tipi di intervento sono specificati all'art.26 e definiti nell'allegato A			
Edifici privi di particolare interesse storico e non caratterizzanti il tessuto storico	Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione, completamento e demolizione. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi su tutti gli edifici anche in contrasto con le destinazioni di piano (vd. art.6 comma 4 ter). Gli interventi di sostituzione edilizia e di completamento devono rispettare i parametri sotto riportati			
	Sugli edifici ricadenti su aree destinate dal P.R.G. a viabilità sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (vd. art.6 comma 4 quater).			
	L'installazione di impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, cabine elettriche, ascensori, ecc...) non comporta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (vd. art.4 comma 25)			
	Gli interventi di ristrutturazione edilizia, le sopraelevazioni di edifici e gli ampliamenti di edifici mono e bifamiliari sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) b) d) e) di cui all'art.2 punto 34 e urbanistici della relativa zona normativa			
I cambiamenti di destinazione d'uso con o senza opere sono sempre consentiti qualora siano indirizzati verso le destinazioni d'uso ammesse dal piano.				
Tipi di intervento (art.4)	Aree normative (art.8)	Parametri	Interventi interni all'area normativa	
e) sostituzione edilizia f1) f2) completamento i) nuovo impianto g) ristrutturazione urbanistica	R1	- Fabbricati realizzati con piani attuativi unitari: conferma della S.L.P. esistente - Fabbricati non realizzati con piani attuativi unitari: H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza \geq mt.10 Distanza da confini privati: aderenza \geq mt.5 Rapporto di copertura: $\frac{1}{2}$ del lotto (se I.F. \leq 0,6 mq/mq)	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo	I cortili devono essere interamente liberati dai bassi fabbricati e sistemati a verde per almeno il 50%
	R1*	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: \geq mt.12 Distanza da confini privati: \geq mt.6 (è ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) rapporto di copertura: $\frac{1}{3}$ del lotto		
	R9	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: aderenza \geq mt.10 Distanza da confini privati: aderenza \geq mt.5 Rapporto di copertura: $\frac{1}{2}$ del lotto	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo o al piano terreno degli edifici	Contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica i cortili devono essere sistemati a verde privato almeno per il 50%
	R2	H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza \geq mt.10 Distanza da confini privati: aderenza \geq mt.5 Rispetto del filo stradale o del filo edilizio Rapporto di copertura: $\frac{1}{2}$ del lotto (se I.F. \leq 0,6 mq/mq)	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo o in cortina edilizia	
	R3 M1	H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza \geq mt.10 Distanza da confini privati: aderenza \geq mt.5 Rispetto del filo stradale o del filo edilizio Rapporto di copertura: $\frac{1}{2}$ del lotto (se I.F. \leq 0,6 mq/mq)		Contestualmente a interventi di nuovo impianto e ristruttur. urb. i cortili devono essere sistemati a verde almeno per il 50%
	AR CO	H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza \geq mt.10 Distanza da confini privati: aderenza \geq mt.5 Rapporto di copertura: $\frac{1}{2}$ del lotto (se I.F. \leq 0,6 mq/mq)	AR-TE: I parcheggi ex. art. 18 L. 765/77 devono essere realizzati nel sottosuolo almeno per il 70%. CO: I parcheggi coperti devono essere realizzati nel sottosuolo. S: (vd.art.8 c. 62-63-64): I parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate sono sempre ammessi. SP-M2-MP: è sempre ammessa la realizzazione di parcheggi.	
	TE SP S (int.gen.) (vd. art.8 comma 64)	H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza \geq mt.10 Distanza da confini privati: aderenza \geq mt.5 Rispetto del filo stradale o del filo edilizio Rapporto di copertura: $\frac{1}{2}$ del lotto (se I.F. \leq 0,6 mq/mq)		
	M2 MP	I.F.: 1,35 mq/mq o maggiore ove consentito dalla zona normativa H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza \geq mt.10 Distanza da confini privati: aderenza \geq mt.5 (sono sempre ammesse le costruzioni in aderenza ai confini privati non prospettanti su spazio pubblico se $H \leq$ mt.4,50) Rapporto di copertura: $\frac{2}{3}$ del lotto Rispetto del filo stradale o del filo edilizio		
S (vd. art.8 commi 62 e 63) Ex. art. 21 Ex. art. 22	I.F.: non prescritto H max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza \geq mt.10 Distanza da confini privati: aderenza \geq mt.5 Rapporto di copertura: $\frac{1}{2}$ del lotto (se I.F. \leq 0,6 mq/mq)			
NOTE	<ul style="list-style-type: none"> - Le prescrizioni relative alle aree normative sono soggette ai combinati disposti dagli artt. 8 e 12 e della presente tavola normativa - Verso gli spazi pubblici e' ammesso un solo piano arretrato oltre l'altezza massima consentita - Se l'I.F. è pari a 0,4 mq/mq la distanza tra le pareti finestrate deve essere pari almeno all'altezza del fabbricato - L'apertura di nuove strade sia pubbliche che private e la delimitazione di nuovi spazi pubblici o di uso pubblico all'interno delle aree normative determinano nuovi fili stradali o edilizi - In caso di più fili stradali (o edilizi) è richiesto il rispetto di quello più idoneo a conseguire un corretto inserimento ambientale - I completamenti f1) non sono soggetti all'obbligo dell'allineamento sul filo stradale o edilizio (art.4 comma 42). 			
MODALITA' ATTUATIVE	Autorizzazione o concessione singola. Per gli interventi di nuovo impianto (vd. art.4), e ristrutturazione urbanistica (art.4.g) la concessione è subordinata alla stipula di convenzione ex. art. 49 della L.U.R., secondo le modalità riportate all'art.6; per gli interventi di completamento, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto si applica l'art. 6 comma 10 bis.			

TAVOLA NORMATIVA N° 4

Zone consolidate collinari

I.F. 0,07 mq/mq (R6) – 0,20 mq/mq (R7) – 0,60 (R8)

Le zone R6 ed R7 sono considerate di categoria C secondo il D.M. 2/4/1968.

Le zone R8 sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/1968 e di completamento ai sensi dell'art. 13 terzo comma lettera f) della L.U.R.

		Interventi ammessi		
Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico		I tipi di intervento sono specificati all'art. 26 e definiti nell'allegato A		
Edifici privi di particolare interesse storico e non caratterizzanti il tessuto storico		Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione, completamento e demolizione. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi su tutti gli edifici anche in contrasto con le destinazioni di piano (vd. art.6 comma 4 ter). Gli interventi di sostituzione edilizia e di completamento devono rispettare i parametri sotto riportati		
		Sugli edifici ricadenti su aree destinate dal P.R.G. a viabilità sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (vd. art.6 comma 4 quater).		
		L'installazione di impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, cabine elettriche, ascensori, ecc...) non comporta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (vd. art.4 comma 25)		
		Gli interventi di ristrutturazione edilizia, le sopraelevazioni di edifici e gli ampliamenti di edifici mono e bifamiliari sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) b) d) e) di cui all'art.2 punto 34 e urbanistici della relativa zona normativa		
		I cambiamenti di destinazione d'uso con o senza opere sono sempre consentiti qualora siano indirizzati verso le destinazioni d'uso ammesse dal piano		
Tipi di intervento (art.4)	Aree normative (art.8)	Parametri		Interventi interni all'area normativa
		0,07 mq/mq (R6) – 0,20 mq/mq (R7)	0,60 mq/mq (R8)	
e) sostituzione edilizia f1) f2) completamento i) nuovo impianto	R6-R7-AR-TE S (int. gen.) (vd. art.8 comma 64) (* SP (*))	H max: mt.8 Distanza tra fabbricati: ≥ mt.18 Distanza da confini privati: ≥ mt.9 (E' ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) Distanza dal filo stradale: ≥ mt.10 Distanza dai corsi d'acqua naturali/artificiali e tratti tombinati ⁴⁷	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: ≥ mt.18 Distanza da confini privati: ≥ mt.9 (E' ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) Distanza dal filo stradale: ≥ mt.10 Distanza dai corsi d'acqua naturali/artificiali e tratti tombinati ⁴⁷	- L'area libera da costruzioni deve essere sistemata a verde privato - I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo o al piano terreno degli edifici
	R1-R2-M1	H max: come da R.E. (¹) Distanza tra fabbricati: aderenza o ≥ mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o ≥ mt.15 Rapporto di copertura: ½ del lotto Rispetto del filo stradale o del filo edilizio		
	S (vd. art. 8 comma 62 e 63) Ex. art.21 Ex. art.22	I.F. non prescritto H max: mt.8 Distanza tra fabbricati: ≥ mt.18 Distanza da confini privati: ≥ mt.9		I parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate sono sempre ammessi
		(*) I servizi di interesse generale (art.8 punto 64) ed i servizi privati (art. 8 punto 68) hanno indice fondiario 0,20 mq/mq (R7) ad eccezione ambito Villa Gualino: v. art. 19, cpv. 7 ⁴⁸		
NOTE	(1) - Verso gli spazi pubblici non sono ammessi piani arretrati oltre l'altezza massima consentita né terrazzini nelle falde dei tetti (vd. art. 2.16) - Le prescrizioni relative alle aree normative sono soggette ai combinati disposti degli artt.8 e 16 e della presente tavola normativa - L'apertura di nuove strade sia pubbliche che private e la delimitazione di nuovi spazi pubblici o di uso pubblico all'interno delle aree normative determinano nuovi fili stradali o edilizi - In caso di più fili stradali (o edilizi) è richiesto il rispetto di quello più idoneo a conseguire un corretto inserimento ambientale - I completamenti f1) non sono soggetti all'obbligo dell'allineamento sul filo stradale o edilizio (art.4 comma 42).			
MODALITA' ATTUATIVE	Autorizzazione o concessione singola			

⁴⁷ vedi allegato B capitolo 1.1

⁴⁸ Accordo di Programma – Delib. di Ratifica C.C. n° 72/99 del 20/04/1999



CITTA' DI TORINO

Piano Regolatore Generale di Torino

Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione

Allegati A-B-C

Testo coordinato al 30 aprile 2006 e integrato con le modifiche introdotte dal Progetto Definitivo della variante n. 100 al P.R.G.

ALLEGATO A

Definizione dei tipi di intervento relativi agli edifici compresi nella zona centrale storica (art. 10), di particolare interesse storico e caratterizzanti il tessuto storico (art. 26)

ALLEGATO B

Norme sull'assetto idrogeologico e di adeguamento al P.A.I.

ALLEGATO C

Norme di attuazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio

INDICE

Allegato A

Pag. 1		Premessa
Pag. 2	1.	Interventi di manutenzione ordinaria
Pag. 5	2	Interventi di manutenzione straordinaria
Pag. 9	3	Interventi ammessi su edifici o parti per i quali è previsto nella tabella dei tipi di intervento (art. 10) il restauro conservativo
Pag. 15	4	Interventi ammessi su edifici o parti per i quali è previsto nella tabella dei tipi di intervento (art. 10) il risanamento conservativo
Pag. 19	5	Interventi ammessi su edifici o parti per i quali è previsto nella tabella dei tipi di intervento (art. 10) la ristrutturazione edilizia
Pag. 22	6	Demolizione (senza ricostruzione)
Pag. 23	7	Demolizione e ricostruzione

ALLEGATO A

DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Premessa

- 1 Per tutti gli edifici della zona urbana centrale storica indicati all'art.10 delle presenti norme e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico e di particolare interesse storico indicati all'articolo 26 i tipi di intervento ammessi sono definiti ai punti seguenti.
- 2 Essi fanno riferimento alle quattro parti con cui sono stati contraddistinti gli edifici (Esterno degli edifici su spazi pubblici - Sistema distributivo - Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi - Interno dei corpi di fabbrica), secondo quanto prescritto nella tabella dei tipi di intervento e nelle ulteriori specificazioni comprese negli art.10 e 26.
- 3 I contenuti degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e demolizione e ricostruzione sono stati dettagliatamente specificati per regolare le operazioni di recupero e di trasformazione degli edifici in modo corretto rispetto ai valori storico architettonici della zona centrale e dei manufatti che qualificano il tessuto urbano.
- 4 Le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione elencate ai punti 1 e 2 possono essere eseguite in tutti gli edifici, con osservanza dei limiti e precisazioni ivi contenuti, fatta eccezione per gli edifici o parti di essi per i quali le tabelle dei tipi di intervento riportate agli art.10 e 26 delle norme tecniche di attuazione prevedono il restauro conservativo. Per tali edifici o parti anche l'ordinaria e straordinaria manutenzione devono essere eseguite con l'osservanza delle ulteriori e diverse prescrizioni contenute al punto 3.
- 5 Negli interventi di risanamento conservativo, descritti al successivo punto 4, sono comprese, oltre alle opere specificatamente elencate, anche quelle previste nella manutenzione ordinaria e straordinaria (punti 1 e 2); negli interventi di ristrutturazione edilizia sono altresì comprese, oltre alle opere specificatamente elencate al punto 5, anche quelle previste nella manutenzione ordinaria e straordinaria e nel risanamento conservativo (punti 1, 2 e 4).
- 6 In particolare le opere relative agli edifici vincolati ai sensi delle leggi n.1089/39 e n.1497/39 dovranno essere eseguiti osservando anche le prescrizioni impartite dagli organi preposti alla tutela del vincolo.
- 7 Annullato

1. Interventi di manutenzione ordinaria

1.0 Obiettivi

- 1 Gli interventi di manutenzione ordinaria sono diretti a mantenere in efficienza gli edifici senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata e senza aggiungere elementi di nuovo disegno che ne modifichino l'aspetto.
- 2 Per le opere di manutenzione ordinaria non è richiesta autorizzazione nè concessione.
- 3 Rientrano negli interventi di manutenzione ordinaria relativa alle 4 parti degli edifici le seguenti opere:

1.1 Esterno degli edifici su spazi pubblici

- 4 a) Sostituzione parziale dei serramenti esistenti con altri uguali (forma, colore, materiale) ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari.
- 5 b) Riparazione e sostituzione parziale delle finiture, dei balconi e delle ringhiere con elementi uguali (forma, colore, materiale) ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari.
- 6 c) Pulitura, riagggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali.
In ogni caso, non è ammessa la tinteggiatura di tali parti.
- 7 d) Ripristino parziale degli intonaci e dei rivestimenti con altri uguali ai precedenti e comunque coerenti a quelli originari.
- 8 e) Ripristino parziale della tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.) con tecniche e materiali uguali ai precedenti e comunque coerenti a quelli originari.
- 9 f) Sostituzione degli elementi di protezione e di convogliamento delle acque (canaline, faldali, gronde, pluviali, ecc.). I nuovi elementi devono avere conformazione e materiali uguali ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari dell'edificio.
- 10 g) Installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio. A tal fine gli elementi, per quanto possibile, devono essere occultati all'interno, oppure collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio.
- 11 h) Riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti e del manto di copertura, con la conservazione delle originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio.
Il manto di copertura sostituito deve essere della stessa categoria di materiale e deve avere la stessa conformazione e aspetto superficiale del precedente, se coerente con i caratteri originari.

1.2 Sistema distributivo

- 12 a) Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni con altre coerenti con le caratteristiche architettoniche degli ambienti.
- 13 b) Pulitura, riaggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere “a vista” (pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali.
In ogni caso, non è ammessa la tinteggiatura di tali parti.
- 14 c) Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.).
Tali ricoloriture devono essere consone alla caratterizzazione coloristica dell'ambiente e dell'edificio nel suo complesso.
- 15 d) Installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'ambiente. A tal fine gli elementi, per quanto possibile, devono essere occultati all'interno, oppure collocati in modo da non entrare in conflitto con le caratteristiche architettoniche dell'edificio.
Nel rinnovamento degli ascensori realizzati “nell'anteguerra”, devono essere conservate, ove possibile, le cabine e le strutture metalliche esterne caratteristiche.

1.3 Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi

- 16 a) Sostituzione parziale dei serramenti esistenti con altri uguali ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari
- 17 b) Riparazione e sostituzione delle finiture, dei balconi e delle ringhiere con elementi uguali (forma, colore, materiale) ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari.
- 18 c) Pulitura, riaggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere “a vista” (pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali. In ogni caso, non è ammessa la tinteggiatura di tali parti.
- 19 d) Ripristino degli intonaci e dei rivestimenti con tecniche e materiali uguali ai precedenti e comunque coerenti con quelli originari e con la caratterizzazione dell'edificio.
- 20 e) Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere consone alla caratterizzazione coloristica dell'ambiente e dell'edificio nel suo complesso.
- 21 f) Sostituzione degli elementi di protezione e di convogliamento delle acque (canaline, faldali, gronde, pluviali). I nuovi elementi devono avere conformazione e materiali analoghi ai precedenti e comunque coerenti con le caratteristiche dell'edificio.
- 22 g) Installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio.
- 23 A tal fine gli elementi, per quanto possibile, devono essere occultati all'interno, oppure collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio.
- 24 h) Riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti e del manto di copertura, con la conservazione delle originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio.

- 25 Il manto di copertura sostituito deve essere della stessa categoria di materiale e deve avere la stessa conformazione e aspetto superficiale del precedente, se coerente con i caratteri originari.

1.4 Interno dei corpi di fabbrica

- 26 a) Riparazione, consolidamento, rifacimento di finiture interne (pavimenti, rivestimenti, intonaci e serramenti interni, ecc.), da effettuarsi nel rispetto della caratterizzazione storica degli ambienti, mantenendo gli elementi qualificanti, asportando le aggiunte incongrue e reintegrando gli elementi mancanti di pregio con altri uguali o coerenti.
- 27 b) Pulitura, riaggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere “a vista” (pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali. In ogni caso, non è ammessa la tinteggiatura di tali parti.
- 28 c) Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.).
- 29 d) Installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'ambiente.

A tal fine gli elementi, per quanto possibile, devono essere occultati all'interno, oppure collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio.

2. Interventi di manutenzione straordinaria

2.0 Obiettivi

- 1 Gli interventi di manutenzione straordinaria sono diretti a mantenere in efficienza gli edifici senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata, con opere di adeguamento degli impianti tecnici, di eliminazione di parti di edifici recenti o non congruenti, di reintegrazione di parti mancanti o irrimediabilmente deteriorate o di quelle incongrue asportate con elementi di disegno e materiali coerenti rispetto ai caratteri storico architettonici degli edifici e dell'ambiente circostante.
- 2 Per le opere di manutenzione straordinaria occorre presentare i seguenti elaborati finalizzati al rilascio di autorizzazione nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli art.10 e 26:
 - a. documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme.
 - b. rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio (vedi art. 10 punto B) in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. È ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici e in caso di interventi sugli edifici recenti, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.
 - c. progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in pianta, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
 - d. relazione di rilievo e di progetto.
- 3 Rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria relativa alle 4 parti degli edifici, oltre alle opere elencate al precedente punto 1 (manutenzione ordinaria), le seguenti opere:

2.1 Esterno degli edifici su spazi pubblici

- 4 a) Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati con tecniche congruenti ai caratteri dell'edificio. Rifacimento di parti limitate di murature esterne, qualora siano degradate e non più recuperabili, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri architettonici.
- 5 b) Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture ad eccezione del ripristino di aperture originarie e di elementi che fanno parte del disegno dell'edificio.
- 6 c) Riparazione e rinforzo di elementi e di finiture in modo congruente con i caratteri architettonici e con il disegno dell'edificio.
- 7 d) Asportazioni di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente circostante.

- 8 e) Reintegrazione di elementi mancanti e degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi degradati non più recuperabili con interventi di riparazione, consolidamento, rinforzo.
Gli elementi reintegrati o sostituiti devono essere della stessa categoria di materiale e devono avere la stessa conformazione e lo stesso aspetto superficiale dei precedenti, se coerenti con il disegno dell'edificio, o di quelli originari o storicamente consolidati.
- 9 f) Sostituzione dei serramenti esistenti con altri di forma, colore e materiale coerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio.
- 10 g) Sostituzione delle lastre e dei modiglioni in pietra dei balconi con elementi di uguale categoria di materiale e di disegno coerente con i caratteri storico architettonici dell'edificio.
- 11 h) Sostituzione delle vetrine dei negozi e dei portoni privi di valore storico-artistico o ambientale con altri di forma, colore e materiale coerenti con l'ambiente storicamente caratterizzato e con il disegno dell'edificio.
- 12 i) Modeste modifiche nei prospetti a piano terra per ricavare nuove vetrine e bacheche commerciali, sfruttando possibilità offerte dal disegno dell'edificio, come apertura di finte finestre o finte porte, allungamento di finestre sino al marciapiede o allo zoccolo. Tali modifiche devono essere coerenti con il disegno e la caratterizzazione storica dell'edificio.
- 13 l) Eliminazione in corrispondenza delle vetrine dei rivestimenti marmorei o di altri materiali incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e ripristino degli intonaci, delle pietre e degli elementi in modo coerente.
- 14 m) Ripristino delle bacheche commerciali esterne di valore storico-artistico o ambientale, nel rispetto della caratterizzazione architettonica, in particolare se comprese in sistemi unitari.
- 15 n) Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente.
- 16 o) Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.).
Tali ricoloriture devono essere coerenti con la caratterizzazione coloristica dell'ambiente e dell'edificio nel suo complesso.
Nel caso in cui la tinteggiatura riguardi l'esterno di un edificio appartenente a complessi urbani di architettura uniforme, le tecniche ed i colori devono rispettare la coerenza formale dell'intero complesso.
- 17 p) Coibentazione o sostituzione totale del manto di copertura e dell'orditura primaria e secondaria con tecniche e materiali congruenti con il carattere tipologico e architettonico dell'edificio e dell'ambiente storico circostante e con il mantenimento delle quote di imposta e di colmo della copertura.
I nuovi camini o elementi per sfiati e aerazione devono avere disegno coerente con la caratterizzazione storica.
- 18 Devono essere conservate le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio.
- 19 q) Costruzione di intercapedini interrato sotto il suolo pubblico (con concessione precaria per l'uso del sottosuolo).
- 20 r) Costruzione di recinzioni e muri divisorii di disegno e materiali coerenti con le caratteristiche architettoniche degli edifici e dell'ambiente circostante.

2.2 Sistema distributivo

- 21 a) Riparazione e rinforzo di elementi e di finiture con tecniche e materiali coerenti con i caratteri architettonici e con il disegno dell'edificio e asportazione di elementi aggiunti incongrui.
- 22 b) Reintegrazione di finiture e parti mancanti o degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi degradati non più recuperabili con interventi di riparazione, consolidamento, rinforzo.
- 23 Gli elementi reintegrati o sostituiti devono essere di conformazione e materiale coerenti con la caratterizzazione storica e architettonica dell'ambiente.
- 24 c) Inserimento di elementi accessori (chiusura di scale aperte, inserimento di vetrate e bussole di separazione tra androne e scala, ecc.). Tali elementi devono essere risolti in modo congruente con il disegno architettonico degli ambienti.
- 25 d) Reintegrazione e "riapertura" delle parti distributive comuni di pregio occultate da tamponamenti, tramezzature, soffittature, soppalcature (androni, porticati, logge, gallerie, ecc.).
- 26 e) Inserimento di un nuovo ascensore all'interno dei corpi di fabbrica, al di fuori degli spazi di scala e di androne, senza alterare parti o ambienti architettonici di pregio.

2.3 Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi

- 27 a) Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati con tecniche congruenti ai caratteri dell'edificio. Rifacimento di parti limitate di murature esterne, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri architettonici.
- 28 b) Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture ad eccezione del ripristino di aperture originarie e di elementi che fanno parte del disegno dell'edificio.
- 29 c) Riparazione e rinforzo di elementi e di finiture con tecniche e materiali coerenti con i caratteri architettonici e con il disegno dell'edificio e asportazione di elementi aggiunti incongrui.
- 30 d) Reintegrazione di elementi mancanti, reintegrazione in corrispondenza degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi degradati che non sono più recuperabili con interventi di riparazione, consolidamento, rinforzo.
Gli elementi reintegrati o sostituiti devono essere di conformazione e materiale coerenti con la caratterizzazione storica e architettonica dell'edificio e dell'ambiente.
- 31 e) Sostituzione dei serramenti esistenti con altri di forma, colore e materiale coerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio.
- 32 f) Sostituzione delle lastre e dei modiglioni in pietra dei balconi con elementi di uguale categoria di materiale e di disegno coerente con i caratteri storico-architettonici dell'edificio.
g) Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente.
- 33 h) Coibentazione e sostituzione totale del manto di copertura e dell'orditura primaria e secondaria con tecniche e materiali congruenti con il carattere tipologico e architettonico dell'edificio e dell'ambiente storico mantenendo le quote di imposta e di colmo della copertura.

Devono essere conservate le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio.

Limitati additamenti per la realizzazione di volumi tecnici devono essere risolti in modo coerente con il disegno dell'edificio.

- 34 i) Reintegrazione delle pavimentazioni storiche esistenti con particolare attenzione alla ricomposizione del disegno dei chiusini, dei marciapiedi e delle "rotaie" confluenti negli assi e nei nodi del sistema distributivo principale dell'edificio.
- 35 l) Rifacimento delle pavimentazioni con sistemi e materiali tradizionali: "lastricati" di gneiss, "selciati" di ciottoli, cubettature in graniti e porfidi, ecc.
- 36 m) Costruzione di intercapedini e centrali tecnologiche interrato con i ripristini di cui ai punti precedenti.
- 37 n) Costruzione di recinzioni e muri divisorii di disegno e materiali coerenti con le caratteristiche architettoniche degli edifici e dell'ambiente circostante.
- 38 o) È ammessa la realizzazione di strutture per rampicanti, elementi decorativi e pensiline con disegno, materiali e tecniche coerenti con la caratterizzazione storica degli edifici.

2.4 Interno dei corpi di fabbrica

- 39 a) Demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, apertura e chiusura di porte in muri portanti, per adeguare l'unità immobiliare a nuovi criteri distributivi.
- 40 b) Realizzazione di nuovi servizi igienico sanitari con i relativi impianti, all'interno dell'unità immobiliare.
- 41 c) Realizzazione di centrali tecnologiche e volumi tecnici nell'interrato e nel sottotetto.

3. Interventi ammessi su edifici o parti per i quali è previsto nella tabella dei tipi di intervento (art. 10 e art. 26) il restauro conservativo

3.0 Obiettivi

- 1 Gli interventi di restauro conservativo sono diretti a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale originaria o storicamente consolidata con opere finalizzate all'adattamento a nuove esigenze d'uso ammesse dal piano, all'eliminazione delle superfetazioni incongrue, alla reintegrazione di elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o di quelli incongrui asportati con altri di disegno, conformazione e materiali uguali e coerenti rispetto ai caratteri storico architettonici degli edifici.
- 2 Per le opere di restauro conservativo occorre presentare i seguenti elaborati finalizzati al rilascio di autorizzazione o concessione, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli art. 10 e 26:
 - a. documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme.
 - b. rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio (vedi art. 10 punto B) in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. È ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto e nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.
 - c. segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio.
 - d. progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata più di dettaglio in pianta, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
 - e. relazione di rilievo e di progetto.
 - f. relazione storica riguardante gli edifici o le parti significative degli edifici in cui si inserisce l'intervento.
- 3 Rientrano negli interventi di restauro conservativo relativo alle 4 parti dell'edificio le seguenti opere:

3.1 Esterno degli edifici su spazi pubblici

- 4 a) Ripristino di aperture originarie occultate, eliminazione delle aperture aggiunte se non conformi alla caratterizzazione storica dell'edificio.
- 5 b) Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili con interventi di consolidamento, mantenendo la conformazione, i materiali e le tecniche originarie.
- 6 c) Restauro degli elementi originari o storicamente consolidati con l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo. Qualora si renda necessaria la sostituzione o il rifacimento di finiture ed

elementi costitutivi del fronte dell'edificio perché degradati e non più recuperabili, si deve intervenire con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini.

I nuovi elementi devono essere del tutto identici a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari.

Qualora non risulti possibile fare riferimento al progetto originario, è ammesso l'inserimento di elementi o finiture di forma e materiali coerenti rispetto al disegno e ai caratteri storicamente consolidati dell'edificio.

7 d) Reintegrazione di parti e finiture mancanti, asportazione di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio. Gli elementi e le parti reintegrate o sostituite devono essere di disegno e materiali uguali o coerenti con quelli originari.

8 e) Sostituzione dei serramenti esistenti, qualora non più recuperabili, con altri in tutto uguali (forma, colore, materiale e disegno) a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari.

9 f) Restauro delle vetrine e dei portoni di valore storico-artistico con materiali e tecniche coerenti.

10 g) Ripristino delle aperture originarie al piano terreno e sostituzione delle vetrine dei negozi e dei portoni privi di valore storico-artistico o ambientale con altri di forma, colore e materiale coerenti con l'ambiente storicamente caratterizzato e con il disegno dell'edificio.

11 h) Eliminazione in corrispondenza delle vetrine dei negozi dei rivestimenti marmorei o di altri materiali incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e ripristino degli intonaci, delle pietre e degli elementi in modo coerente.

12 i) Ripristino delle bacheche commerciali esterne di valore storico-artistico o ambientale, nel rispetto della caratterizzazione architettonica, in particolare se comprese in sistemi unitari.

13 l) Pulitura, riagggregazione, riancoraggio e protezione superficiale degli elementi destinati a rimanere "a vista" (pietre, ecc.) con tecniche che non alterino le caratteristiche di detti materiali.

Non è ammessa la tinteggiatura di tali parti.

14 m) Ripristino e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con tecniche e materiali coerenti con quelli originari.

15 n) Tinteggiatura delle parti destinate a essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.).

Tali ricoloriture devono essere coerenti con la caratterizzazione coloristica dell'edificio e dell'ambiente.

16 Per gli edifici appartenenti a complessi urbani di architettura uniforme, le tecniche ed i colori devono rispettare la coerenza formale dell'intero complesso.

17 o) Riparazione e sostituzione dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura, con il mantenimento della sagoma, delle pendenze originali, della quota di imposta e di colmo della copertura. Devono essere conservate le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio.

I nuovi elementi di copertura devono essere dello stesso materiale, devono avere la stessa conformazione e aspetto di quelli originari o di quelli sostituiti se coerenti con quelli originari. I nuovi camini o elementi per sfiati e areazioni devono essere di disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente.

18 p) Eliminazione o riplasmazione di sovralti o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, finalizzata al ripristino del disegno originario o storicamente consolidato dell'edificio.

- 19 q) Integrazione delle sequenze di abbaini esistenti sull'edificio o ricostruzione di abbaini qualora se ne dimostri la preesistenza nel disegno dell'edificio anche in difformità dalle prescrizioni del regolamento edilizio.
I nuovi abbaini devono essere realizzati con medesimo disegno e materiale di quelli esistenti o di quelli originari.
In caso di creazione di nuovi abbaini deve esserne dimostrata la congruenza con i caratteri architettonici o storicamente consolidati dell'edificio.
In presenza di complessi urbani di architettura uniforme il disegno degli abbaini deve rispettare la coerenza formale dell'intero complesso.
- 20 r) Eliminazione delle sequenze di abbaini qualora non coerenti con la caratterizzazione storica dell'edificio e sostituzione degli abbaini aggiunti con carattere incongruo con altri di disegno adeguato.
- 21 s) Non è ammessa l'apertura di lucernari ad eccezione dell'integrazione di quelli esistenti se di disegno coerente con i caratteri storico architettonici degli edifici.
- 22 t) Realizzazione di muri divisorii o recinzioni con tecniche e materiali uguali o coerenti a quelli originari, nel rispetto della caratterizzazione storico architettonica dell'edificio e dell'ambiente.
- u) Costruzione di intercapedini interrate sotto il suolo pubblico (con concessione precaria per l'uso del sottosuolo) con particolare attenzione al disegno degli elementi necessari all'areazione del piano interrato.

3.2 Sistema distributivo

- 23 a) Riparazione, rinforzo statico o sostituzione di elementi e di parti degradate con tecniche e materiali congruenti alla caratterizzazione storica dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni delle pendenze delle scale e delle quote di imposta, ad eccezione del rifacimento delle parti incongrue.
- 24 b) Asportazioni di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio.
- 25 c) Reintegrazione di finiture e parti mancanti o degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi e parti degradate non più recuperabili. Gli elementi e le parti reintegrate o sostituite devono essere di disegno e materiale uguale o coerente con quelli esistenti o originari. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.
- 26 d) Reintegrazione e "riapertura" delle parti distributive comuni di pregio occultate da tamponamenti, tramezzature, soffittature, soppalcature (es. androni, porticati, logge, gallerie). Ripristino e valorizzazione dei collegamenti e dei percorsi originari verticali e orizzontali.
- 27 e) Inserimento di un nuovo ascensore all'interno dei corpi di fabbrica, al di fuori degli spazi di scala e di androne. Tale inserimento non deve alterare elementi di ambienti architettonici di pregio.
- 28 f) Non è ammessa la modifica dell'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni e per le scale "padronali" e di rappresentanza limitate al piano nobile.

3.3 Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi

- 29 a) Ripristino di aperture originarie occultate, eliminazione di aperture se non conformi alla caratterizzazione storica dell'edificio, riapertura di logge, gallerie e porticati secondo il disegno originario dell'edificio.
- 30 b) Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili con interventi di consolidamento, mantenendo la conformazione e la caratterizzazione del disegno originale e la caratterizzazione costitutiva dei materiali.
- 31 c) Restauro degli elementi originari o storicamente consolidati con l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo. Qualora si renda necessaria la sostituzione o il rifacimento di finiture o elementi costitutivi del fronte interno dell'edificio si deve intervenire con l'impiego di tecniche e materiali originari o ad esse affini. I nuovi elementi dovranno essere del tutto identici a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari. Qualora non risulti possibile fare riferimento al progetto originario, è ammesso l'inserimento di elementi o finiture di forma e materiali coerenti rispetto al disegno e ai caratteri storicamente consolidati dell'edificio.
- 32 d) Reintegrazione di parti e finiture mancanti, asportazione di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio. Gli elementi e le parti reintegrate o sostituite devono essere di disegno e materiali uguali o coerenti con quelli originari.
- 33 e) Sostituzione dei serramenti esistenti, qualora non più recuperabili, con altri in tutto uguali (forma, colore, materiale e disegno) a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari.
- 34 f) Pulitura, riaggregazione, riancoraggio e protezione superficiale degli elementi destinati a rimanere "a vista" (pietre, ecc.) con tecniche che non alterino le caratteristiche di detti materiali.
Non è ammessa la tinteggiatura o la pitturazione di tali parti.
- 35 g) Ripristino e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con tecniche e materiali coerenti con quelli originari.
- 36 h) Tinteggiatura delle parti destinate a essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere coerenti con la caratterizzazione coloristica dell'edificio e dell'ambiente.
- 37 i) Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura, con il mantenimento della sagoma, delle pendenze, delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Devono essere conservate le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio.
I nuovi elementi di copertura devono essere dello stesso materiale, devono avere la stessa conformazione e aspetto di quelli originari o di quelli sostituiti se coerenti con quelli originari. I nuovi camini o elementi per sfiati e aerazione devono avere disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente.
- 38 l) Eliminazione o riplasmazione di sovralti o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, finalizzata al ripristino del disegno originario o storicamente consolidato dell'edificio.
- 39 m) Integrazione delle sequenze di abbaini esistenti sull'edificio o ricostruzione di abbaini qualora se ne dimostri la preesistenza nel disegno dell'edificio.
I nuovi abbaini devono essere realizzati con medesimo disegno e materiale di quelli esistenti o di quelli originari.
In caso di creazione di nuovi abbaini deve esserne dimostrata la congruenza con i caratteri architettonici o storicamente consolidati dell'edificio.

- 40 n) Eliminazione delle sequenze di abbaini qualora non coerenti con la caratterizzazione storica dell'edificio e sostituzione degli abbaini aggiunti con carattere incongruo con altri di disegno adeguato.
- 41 o) Non è ammessa l'apertura di lucernari ad eccezione dell'integrazione di quelli esistenti se di disegno coerente con i caratteri storico architettonici degli edifici.
- 42 p) È ammessa la realizzazione di autorimesse interrato, purché:
- i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici) vengano risolti all'interno dei corpi di fabbrica o con sistemi a scomparsa sotto il piano cortile;
 - siano ammesse modeste modifiche delle aperture al piano terreno limitatamente a nuovi accessi alle autorimesse purché congruenti con il disegno architettonico dell'edificio.
 - le pavimentazioni e le aiuole vengano reintegrate o rifatte con particolare attenzione alla ricomposizione del disegno dei chiusini, dei marciapiedi e delle “rotaie” confluenti negli assi e nei nodi del sistema distributivo principale dell'edificio.
- 43 q) Rifacimento delle pavimentazioni con uso di sistemi e di materiali tradizionali: “lastricati” di gneiss, “selciati” di ciotoli, cubettature in graniti e porfidi, ecc.
- 44 r) Realizzazione di muri divisorii o recinzioni con tecniche e materiali uguali o coerenti con quelli originari, nel rispetto della caratterizzazione storico architettonica dell'edificio e dell'ambiente.
- 45 s) Eliminazione di superfetazioni quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie e bassi fabbricati incongrui rispetto alla caratterizzazione storicamente consolidata dell'edificio e dell'ambiente.
- 46 t) È ammessa la realizzazione di strutture rampicanti, elementi decorativi, pensiline con disegno, materiali e tecniche coerenti con la caratterizzazione storica degli edifici.

3.4 Interno dei corpi di fabbrica

- 47 a) Demolizione e realizzazione di tramezzi, apertura e chiusura di porte, lievi modifiche delle aperture esistenti nei muri portanti per limitate modifiche distributive in ambienti privi di pregio, per la realizzazione di nuovi servizi igienici, nonché per l'articolazione in unità immobiliari senza alterare elementi decorativi e architettonici di pregio. In particolare dovrà essere salvaguardata l'originaria sequenza degli ambienti di rappresentanza ai “piani nobili” di palazzi e palazzine. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- 48 b) Consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, mantenendone il posizionamento. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
- 49 c) Rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali. In corrispondenza di tali opere di consolidamento, ove necessario realizzare strutture collaboranti, sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (tolleranza + 15 cm).
- 50 d) Ricostruzione di elementi strutturali crollati, con l'impiego di tecniche e materiali congruenti.

- 51 e) Restauro e ripristino di elementi e parti con particolare attenzione per quelle caratterizzate dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi.
- 52 f) Reintegrazione di elementi e parti mancanti, reintegrazione in corrispondenza degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi e parti degradate con tecniche e materiali uguali a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari. Devono comunque essere recuperate le parti degradate di interesse architettonico e decorativo con interventi di riparazione e consolidamento, procedendo alla sostituzione di elementi soltanto se non più recuperabili con altri di forma, disegno e materiale uguali a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari.
- 53 g) Pulitura, riaggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere “a vista” (pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali. In ogni caso, non è ammessa la tinteggiatura di tali parti.
- 54 h) Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.).
Tali ricoloriture devono essere consone alla caratterizzazione coloristica dell'edificio.
- 55 i) Installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio. A tal fine gli elementi devono essere occultati all'interno e collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio o delle sue parti connotanti.
- 56 l) Realizzazione di centrali tecnologiche nell'interrato e nel sottotetto.
- 57 m) È ammessa la realizzazione di scale interne e soppalchi destinati esclusivamente a deposito, nel rispetto delle indicazioni di piano, purché non alterino i caratteri architettonici e strutturali degli edifici.

4. Interventi ammessi su edifici o parti per i quali è previsto nella tabella dei tipi di intervento (art. 10 e art. 26) il risanamento conservativo

4.0 Obiettivi

- 1 Gli interventi di risanamento conservativo sono finalizzati al recupero funzionale dell'edificio per destinazioni ammesse dal piano, senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata e nel rispetto del disegno esterno, delle strutture dell'edificio e dei caratteri di legamento con l'ambiente e con il tessuto edilizio circostante.
- 2 Per le opere di risanamento conservativo occorre presentare i seguenti elaborati finalizzati al rilascio di autorizzazione o concessione, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli art.10 e 26:
 - a. documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme.
 - b. rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio (vedi art.10 punto B) in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. È ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto e nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.
 - c. segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio.
 - d. progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in pianta, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
 - e. relazione di rilievo e di progetto.

Rientrano negli interventi di risanamento conservativo relativo alle 4 parti dell'edificio, oltre alle opere elencate ai precedenti punti 1 e 2 (manutenzione ordinaria e straordinaria) le seguenti opere:

4.1 Esterno degli edifici su spazi pubblici

- 3 a) Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili mantenendo il posizionamento e la conformazione del disegno, utilizzando materiali e tecniche congruenti e salvaguardando gli elementi di pregio.
- 4 b) Sostituzione degli elementi costitutivi del fronte con impiego di tecniche e materiali congruenti nel rispetto del loro disegno originario o storicamente consolidato o di quello degli elementi sostituiti se coerenti e con la salvaguardia degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- 5 c) Modeste modifiche dei prospetti (integrazione o riallineamenti di finestre, apertura di porte finestre al posto di finestre e viceversa, aggiunta di elementi decorativi) nel rispetto dei caratteri specifici del disegno architettonico dell'edificio.
Tali modifiche devono essere comprese in un progetto esteso all'intera fronte dell'edificio e finalizzate alla eliminazione di parti aggiunte e modificazioni

deturpanti o al ripristino di elementi che appartengono alla storia e al carattere dell'edificio.

Le modifiche non devono comunque alterare l'immagine, né i caratteri propri degli edifici e dell'ambiente urbano nel suo insieme.

- 6 d) Modifiche delle aperture al piano terreno per la realizzazione di nuove vetrine e nuovi ingressi nel rispetto dell'ambiente storicamente caratterizzato, del disegno e dei materiali che connotano l'edificio.
Tali modifiche devono essere comprese in un progetto esteso all'intera fronte dell'edificio.
- 7 e) Eliminazione o riplasmazione di sovralti o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, finalizzata al ripristino del disegno originario o di un disegno coerente con i caratteri architettonici dell'edificio.
f) Integrazione delle sequenze di abbaini esistenti con altri di disegno uguale o coerente e creazione di nuovi abbaini (solo se già esistenti su edifici limitrofi con caratteristiche architettoniche analoghe) congruenti con il carattere architettonico dell'edificio e dell'ambiente, anche in difformità dalle prescrizioni del regolamento edilizio.
g) Sostituzione di abbaini aggiunti con caratteri incongrui con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio.
h) È ammessa la realizzazione di lucernari purché compatibili con il disegno architettonico dell'edificio.
- 8 i) Non sono ammesse alterazioni volumetriche e di sagoma dei tetti, ad eccezione della creazione di nuovi abbaini o della eliminazione o riplasmazione di sovralti e superfetazioni incongrue di cui al punto e).

4.2 Sistema distributivo

- 9 a) Eliminazione o sostituzione delle scale prive di elementi di pregio. Nella creazione di nuovi vani scala devono essere adottate tecniche costruttive, materiali e elementi di forma e disegno coerente con i caratteri dell'edificio.
- 10 b) Integrazione del sistema distributivo caratterizzante l'organismo edilizio con nuove scale e nuovi ascensori. L'intervento non deve alterare i rapporti storici di gerarchia dei nodi di collegamento verticale e orizzontale.
Tali scale e ascensori devono essere collocati, per quanto possibile, all'interno di corpi di fabbrica, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio.
- 11 c) Inserimento di un nuovo ascensore all'interno dei vuoti dei vani scala esistenti, senza compromettere elementi architettonici di pregio.

4.3 Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi

- 13 a) Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili mantenendo la conformazione e la caratterizzazione del disegno, utilizzando materiali e tecniche congruenti e salvaguardando elementi di pregio.
- 14 b) Sostituzione degli elementi costitutivi del fronte con impiego di tecniche e materiali congruenti, nel rispetto del loro disegno originario o storicamente consolidato, o di quello degli elementi sostituiti se coerenti con l'originario, e con la

- salvaguardia degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- 15 c) Modifiche dei prospetti su cortile o giardino al fine di realizzare, a piano terreno, nuove aperture purché congruenti con il disegno architettonico dell'edificio.
- 16 d) Modifiche dei prospetti su cortile come integrazione o riallineamenti di finestre, apertura di porte finestre al posto di finestre e viceversa, aggiunta di logge e balconi, nonché di impianti di ascensori che non sia possibile realizzare all'interno, se compatibili con il disegno architettonico e senza alterare in maniera irreversibile i caratteri dell'edificio.
- 17 e) Reintegrazione e ripristino delle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.
- 18 f) Eliminazione o riplasmazione di sovralzi o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, finalizzata al ripristino del disegno originario o di un disegno coerente con i caratteri architettonici dell'edificio.
- 19 g) Integrazione delle sequenze di abbaini esistenti o creazione di nuovi abbaini (solo se già esistenti su edifici limitrofi con caratteristiche architettoniche analoghe) congruenti con il carattere architettonico dell'edificio e dell'ambiente.
- 20 h) Rifacimento di abbaini aggiunti con caratteri incongrui con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio e dell'ambiente.
- 21 i) È ammessa la realizzazione di lucernari purché compatibili con il disegno architettonico dell'edificio.
- 22 l) Non sono ammesse alterazioni volumetriche e di sagoma dei tetti ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici, purché realizzati con materiali e forme coerenti con i caratteri architettonici degli edifici, della creazione di nuovi abbaini e dell'eliminazione o riplasmazione di sovralzi e superfetazioni incongrue di cui al precedente punto f).
- 23 m) Realizzazione di autorimesse interrate, purché:
- i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici, anche a scomparsa) vengano risolti all'interno dei corpi di fabbrica o sotto il piano cortile, senza alterare i caratteri degli spazi di cortile;
- 24 - le pavimentazioni e le aiuole vengano reintegrate o rifatte in modo congruente con la caratterizzazione storica del cortile o del giardino, utilizzando sistemi e materiali tradizionali (lastricati di gneis, selciati di ciotoli, cubettatura in graniti e porfidi, ecc.).
- 25 n) Eliminazione o riplasmazione di superfetazioni quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie e bassi fabbricati recenti e incongrui rispetto alla caratterizzazione consolidata dell'edificio e dell'ambiente.

4.4 Interno dei corpi di fabbrica

- 26 a) Demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, parziale demolizione di murature portanti per adeguare l'edificio a mutate esigenze d'uso o per aggregare o suddividere le unità immobiliari, purché non siano alterati l'originaria disposizione degli ambienti di pregio e l'impianto strutturale caratterizzante (es. sistemi voltati o cassettoni lignei).
- 27 b) Consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

- 28 c) Rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali. In corrispondenza di tali opere di consolidamento, ove necessario realizzare strutture collaboranti, sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (tolleranza + 15 cm).
- 29 d) Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate.
- 30 e) Sostituzione, per necessità statiche, degli orizzontamenti, quando questi non presentino elementi di pregio, e non siano recuperabili con opere di consolidamento. I nuovi orizzontamenti dovranno essere realizzati possibilmente con i materiali originari o preesistenti, nel rispetto dei caratteri storici e costruttivi dell'edificio e potranno essere ammesse lievi modifiche di quota.
- 31 f) È ammessa la realizzazione di scale interne e soppalchi, nel rispetto delle indicazioni di piano, purché non alterino i caratteri architettonici e strutturali degli edifici.

5. Interventi ammessi su edifici o parti per i quali è prevista nella tabella dei tipi di intervento (art. 10 e art. 26) la ristrutturazione edilizia

5.0 Obiettivi

- 1 Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono finalizzati al riutilizzo degli edifici esistenti attraverso interventi di parziale trasformazione edilizia, alla sostituzione di elementi strutturali, al risanamento dei tessuti edilizi ad alta densità e dei tessuti minori nella zona centrale storica (evidenziati nella tavola in scala 1:1000), al riordino e alla riqualificazione degli spazi interni degli isolati.
- 2 Per le opere di ristrutturazione edilizia occorre presentare i seguenti elaborati finalizzati al rilascio della concessione, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli art. 10 e 26:
 - a. documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme.
 - b. rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio (vedi art.10 punto B) in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. È ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici e in caso di interventi sugli edifici recenti, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.
 - c. segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio.
 - d. progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in pianta, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
 - e. relazione di rilievo e di progetto.
- 3 Rientrano negli interventi di ristrutturazione edilizia relativa alle 4 parti dell'edificio, oltre alle opere elencate ai precedenti punti 1, 2 e 4 (manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo) le seguenti opere:

5.1 Esterno degli edifici su spazi pubblici

- 4 a) Rifacimento di parti di muri perimetrali degradati o crollati in congruenza con la caratterizzazione storica dell'ambiente e del tessuto urbano.
- 5 b) Sostituzione e rinnovamento degli elementi e delle finiture costitutive del fronte dell'edificio con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio e dell'ambiente.
- 6 c) Ricomposizione parziale della fronte in modo congruente con la caratterizzazione storica del tessuto edilizio e dell'ambiente circostante.
- 7 d) Modificazioni parziali dei volumi e della superficie nel rispetto delle indicazioni di Piano solo con un progetto esteso all'intera cellula edilizia.
- 8 e) Sostituzione parziale o totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti o sostituzione della struttura con altra di diversa tipologia costruttiva nel rispetto della caratterizzazione storica dell'ambiente e del tessuto urbano, con modeste modifiche

delle quote di imposta e di colmo (e comunque non superiori a cm. 40) dovute a motivi strutturali o di consolidamento.

- 9 f) Realizzazione di sequenze di abbaini o di lucernari in modo congruente con il disegno architettonico dell'edificio e del contesto ambientale, anche in difformità con le prescrizioni del regolamento edilizio.

5.2 Sistema distributivo

- 10 a) Riorganizzazione del sistema distributivo principale, con formazione di nuovi percorsi orizzontali (androni) e verticali (scale, ascensori).
11 b) Eliminazione o sostituzione delle scale esistenti, con tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'edificio.
12 c) Integrazione del sistema distributivo caratterizzante l'organismo edilizio con nuove scale e nuovi ascensori.

Le nuove scale e gli ascensori devono essere realizzati con tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'edificio e devono essere collocati, per quanto possibile, all'interno dei corpi di fabbrica, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio.

5.3 Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi

- 13 a) Rifacimento delle fronti degli edifici nel rispetto dei caratteri dimensionali e formali, dei materiali e del disegno degli elementi caratterizzanti gli edifici storici presenti e degli spazi di cortile o giardino.
14 b) Sostituzione parziale o totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti o sostituzione della struttura con altra di diversa tipologia costruttiva nel rispetto della caratterizzazione storica dell'ambiente e del tessuto urbano, anche con modeste modifiche delle quote di imposta e di colmo (comunque non superiori a cm. 40).
Per gli edifici con fronte su spazi pubblici soggetta a restauro o risanamento conservativo, gli interventi sulle coperture verso cortili o spazi privati non possono variare la linea di colmo e non devono compromettere o pregiudicare il recupero dei caratteri formali e strutturali del tetto con affaccio su spazi pubblici.
15 c) Realizzazione di sequenze di abbaini o di lucernari in modo congruente con il disegno architettonico dell'edificio e del contesto ambientale, anche in difformità dalle prescrizioni del regolamento edilizio.
16 d) Inserimento di vie di corsa esterne per ascensori, se compatibili con i caratteri storico architettonici degli edifici e degli spazi di cortile.
17 e) Recupero della S.L.P. esistente riferita a parti limitate di organismi edilizi consistenti in fabbricati o bassi fabbricati recenti o incongrui di cui il piano consente la demolizione, esistenti all'interno dei cortili o prospettanti su di essi.
Il recupero della S.L.P. demolita si effettua mediante riplasmazione dei volumi all'interno dei cortili nel rispetto dei limiti quantitativi e degli indirizzi stabiliti dalle NUEA per i diversi gruppi di edifici (art. 10 e art.26), nonché dei caratteri dimensionali e formali degli edifici storici presenti.
18 Il recupero della SLP deve avvenire a favore della residenza e, limitatamente ai piani terreno e interrato, anche per attività di artigianato di servizio.

- 19 Contestualmente alla riplasmazione dei volumi con recupero di SLP deve essere realizzata nel sottosuolo o al piano terreno degli edifici preesistenti una superficie a parcheggio nella quantità minima di legge relativamente alle SLP recuperate, incrementata di una quantità pari alla superficie dei parcheggi eventualmente demoliti nell'intervento.
- 20 Gli interventi sopradescritti devono essere realizzati con un disegno delle maniche e delle fronti coerente rispetto ai caratteri dimensionali e formali degli edifici storici presenti e degli spazi di cortile, senza alterare parti o edifici di pregio. Devono essere ripristinati gli elementi e i materiali caratterizzanti l'ambiente storico (es. pietra per mensole e balconi, legno per i serramenti e per la struttura del tetto, pietre, acciottolati, chiusini per le pavimentazioni, ecc.).
- 21 f) Realizzazione di autorimesse interrato:
- i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici) devono essere risolti, ove possibile, all'interno dei corpi di fabbrica; eventuali rampe o piattaforme elevatrici esterne possono essere realizzate laddove non risultino in contrasto con i caratteri degli edifici storici e degli spazi di cortile.
 - le aiuole e le pavimentazioni devono essere reintegrate con uso di tecniche e materiali tradizionali (lastricati, selciati, porfidi, ecc.) o coerenti con i caratteri dell'ambiente.

5.4 Interno dei corpi di fabbrica

- 22 a) Rifacimento dell'interno dell'edificio, in funzione delle destinazioni d'uso ammesse dal piano, nel rispetto dei caratteri storico ambientali dell'impianto e di elementi di pregio.
- 23 b) Modificazioni delle quote degli orizzontamenti, anche con la realizzazione di nuove superfici utili, all'interno dei volumi esistenti o delle previste modificazioni delle coperture, ove ammesse, senza pregiudicare i caratteri storico architettonici delle parti dell'edificio non oggetto dell'intervento e salvaguardando impianti strutturali caratterizzanti (sistemi voltati o lignei di pregio).
- 24 c) Installazione di impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, nel rispetto delle caratterizzazioni architettoniche dell'edificio e degli spazi di cortile.

6. Demolizione (senza ricostruzione)

6.0 Obiettivi

- 1 Gli interventi di demolizione edilizia sono finalizzati all'eliminazione di edifici incongrui o di scarso rilievo per creare migliori condizioni igienico abitative e alla creazione di nuovi spazi urbani (indicati dalle tavole di Piano).
- 2 Per le opere di demolizione (senza ricostruzione) occorre presentare i seguenti elaborati finalizzati al rilascio delle autorizzazioni, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli art.10 e 26:
 - a. documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme.
 - b. rilievo quotato in scala 1:100 dell'edificio oggetto dell'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti.
 - c. progetto quotato in scala 1:100 o in scala appropriata.
 - d. relazione di progetto.
- 3 Gli interventi di demolizione senza ricostruzione possono essere eseguiti soltanto all'interno delle aree specificatamente individuate in cartografia.
- 4 All'interno dei cortili è sempre ammessa, nel rispetto delle indicazioni di piano, la demolizione degli edifici, dei bassi fabbricati e delle autorimesse recenti e delle superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storica dell'ambiente.

7. Demolizione e ricostruzione

7.0 Obiettivi

- 1 Gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione sono diretti a trasformare e riqualificare l'ambiente, nel rispetto dei caratteri storicamente consolidati.
- 2 Per le opere di demolizione e ricostruzione occorre presentare i seguenti elaborati finalizzati al rilascio di concessione, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli art.10 e 26:
 - a. documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme.
 - b. rilievo in scala 1:100 degli edifici da demolire.
 - c. progetto quotato in scala 1:100 o in scala più appropriata in pianta, prospetto e sezioni con l'individuazione dei legami con gli edifici e l'ambiente circostanti.
 - d. particolari costruttivi significativi in scala di dettaglio, in pianta, prospetto e sezioni con indicazione dei materiali da utilizzare e delle tinte da applicare.
 - e. relazione di progetto.
- 3 La demolizione e contestuale ricostruzione è ammessa nel rispetto delle indicazioni di piano e dei parametri urbanistici ed edilizi descritti all'art.10 e nelle schede relative alla aree da trasformare nella zona urbana centrale storica.

INDICE

Allegato B – Testo annullato e sostituito con nuovo allegato dalla Variante n. 100

Pag. 1	Norme geologiche
Pag. 4	7.3. Classi di edificabilità
Pag. 5	7.3.1 Aree ad edificabilità consentita
Pag. 5	7.3.2 Aree ad edificabilità regolamentata
Pag. 6	7.3.3 Aree ad edificabilità condizionata
Pag. 7	7.3.4 Aree ad edificabilità eccezionalmente ammessa
Pag. 7	7.3.5 Aree non ulteriormente edificabili
Pag. 9	8 Conclusioni
Pag. 11	C Analisi di stabilità
Pag. 12	D Interventi ammissibili

INDICE

Allegato B – Testo introdotto dalla Variante n. 100

Pag. 1	Premessa
Pag. 4	1. Norme geologiche generali di tutela, PAI e vincolo idrogeologico
Pag. 10	1.1 Corsi d'acqua naturali/artificiali e tratti tombinati: fasce di rispetto e norme di salvaguardia
Pag. 13	2. Parte piana
Pag. 13	2.1 Classi di rischio idrogeomorfologico
Pag. 14	2.1.1 Definizioni
Pag. 16	2.1.2 Disposizioni specifiche per le zone sottoposte a classificazione idrogeomorfologica - parte piana (P)
Pag. 27	3. Parte collinare
Pag. 27	3.1 Classi di rischio idrogeomorfologico
Pag. 28	3.1.1 Definizioni
Pag. 31	3.1.2 Disposizioni specifiche per le zone sottoposte a classificazione idrogeomorfologica - parte collinare (C)
Pag. 38	4. Quote di riferimento: metodo di calcolo

ALLEGATO B

NORME SULL'ASSETTO IDROGEOLOGICO E DI ADEGUAMENTO AL P.A.I.

Premessa

- 1 Le classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, come definite ai sensi della Circolare P.G.R. 7/LAP, sono state individuate considerando gli aspetti antropici (aree edificate e inedificate), idrogeomorfologici e di pericolosità presenti sul territorio.
- 2 Le classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica sono contraddistinte con la lettera “P” per la parte di pianura e con la lettera “C” per la parte collinare e sono suddivise in sottoclassi a seconda della presenza di differenti elementi di pericolosità idrogeomorfologica riscontrati durante l’elaborazione delle analisi effettuate.
- 3 Le classi ottenute sono riportate sinteticamente nelle tabelle di seguito allegate e le puntuali indicazioni sono riportate nei successivi capitoli 2 e 3 del presente allegato.
- 4 Nelle pagine seguenti sono esplicitati i criteri che sono alla base della programmazione urbanistica e della progettazione degli interventi in ognuna delle classi e sottoclassi sopra individuate.
- 5 I territori della collina classificati in II e III classe e quelli della pianura ricompresi all'interno delle fasce fluviali A, B e C (come definite all'art. 2 comma 61 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione - N.U.E.A.), sono soggetti alla predisposizione, da parte degli Enti competenti, del Piano di Protezione Civile, ai sensi della Legge 225/92 e degli articoli 9 e 23 delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del Piano per l'Assetto Idrogeomorfologico (PAI).
- 6 Le prescrizioni del presente allegato non si applicano agli immobili oggetto di Accordo di programma ubicati rispettivamente in viale Settimio Severo 63 – Villa Gualino– (Delib. di ratifica C.C. n. 72/99 del 20/04/1999) e in strada S. Margherita 136 – Presidio sanitario San Camillo (Delib. di ratifica C.C. n. 94/02 del 15/07/2002), per i quali sono fatti salvi i disposti ivi contenuti.

AREA DI PIANURA				
CLASSE	SOTTOCLASSE	CONDIZIONAMENTI		PERICOLOSITA'
		ANTROPICI	IDROGEOMORFOLOGICI	
I	I(P)	Aree edificate ed inedificate	Aree non inondabili: nessun condizionamento	Assente
II	II(P)	Aree edificate ed inedificate	Settori a margine di aree inondabili	Moderata
III	IIIa(P)	Aree inedificate	Aree inondabili per piena di riferimento	Elevata
	IIIa1(P)	Aree inedificate su cui insistono impianti sportivi a raso (Parco Carrara)	Aree inondabili per piena di riferimento	Moderata
	IIIb2(P)	Aree edificate	Aree parzialmente inondate e attualmente inondabili	Moderata
	IIIb2a(P)	Aree edificate	Aree parzialmente inondate e attualmente inondabili	Moderata
	IIIb2b(P)	Aree edificate	Aree parzialmente inondate e attualmente inondabili	Moderata
	IIIb3(P)	Aree di frangia dell'edificato	Aree parzialmente inondate e attualmente inondabili	Moderata
	IIIb4(P)	Aree edificate	Aree parzialmente inondate e attualmente inondabili	Elevata
	IIIb4a(P)	Aree di preminente interesse ambientale (Parco del Valentino, Parco del Meisino, Parco Michelotti)	Aree non inondabili	Assente
	IIIc(P)	Tratti di corsi d'acqua intubati o coperti	Sezione di deflusso potenzialmente ostruibile	Elevata

AREA DI COLLINA				
CLASSE	SOTTOCLASSE	CONDIZIONAMENTI		PERICOLOSITA'
		ANTROPICI	IDROGEOMORFOLOGICI	
II	II1(C)	Aree edificate ed inedificate	Aree di conoide stabilizzato, fascia colluviale marginale, accumulo di frana relitta: nessun condizionamento	Moderata
	II2(C)	Aree edificate ed inedificate	Aree con condizionamenti limitati alle fasce marginali	Moderata
	II3(C)	Aree edificate ed inedificate	Aree con possibile rischio di "sprofondamenti per corrosione profonda"	Moderata
III	IIIa(C)	Aree edificate ed inedificate	Aree situate su versanti o alla base di versanti a rischio o ai lati di corsi d'acqua minori	Tra media ed elevata
	IIIa1(C)	Aree inedificate	Aree gravate da condizionamenti oggetto di monitoraggio	In corso di verifica
	IIIb1(C)	Aree edificate	Aree gravate da condizionamenti oggetto di monitoraggio	In corso di verifica
	IIIb2(C)	Lotti di completamento ed aree di frangia	Aree gravate da condizionamenti non determinanti	Pericolosità idrogeomorfologica che può essere superata mediante accorgimenti tecnici specifici
	IIIb3(C)	Aree edificate	Aree situate su versanti o alla base di versanti a rischio	Tra media ed elevata
	IIIb4(C)	Aree edificate	Aree in condizioni di elevato rischio naturale	Elevata
	III4(C)	Aree edificate ed inedificate	Aree nel cui sottosuolo transitano tratti di corsi d'acqua o di canali intubati	Aree esposte al rischio di collasso della copertura

1 NORME GEOLOGICHE GENERALI DI TUTELA, P.A.I. E VINCOLO IDROGEOLOGICO

- 1 In rapporto all'assetto geomorfologico e alla situazione geologico – geotecnica di tutto il territorio comunale, ai fini della tutela idrogeologica del suolo, della sicurezza degli abitanti e delle attività, nonché della salvaguardia dei beni e degli immobili si rende necessario adottare le presenti ulteriori specifiche.
- 2 Le classi di idoneità in cui è stato suddiviso il territorio comunale (riportate nell'allegato tecnico n. 3 denominato: "Carta di sintesi della pericolosità idrogeologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica") sono state individuate in attuazione della Circolare P.G.R. 8 maggio 1996, 7/LAP, della Nota Tecnica esplicativa del dicembre 1999 e del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici dell'11 marzo 1988.
- 3 Ciascuna classe e sottoclasse di rischio è assoggettata a tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico e idraulico e in generale a tutte le norme relative al riassetto del territorio.
- 4 Le presenti norme sono inoltre attuative rispetto alle prescrizioni dettate dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con D.P.C.M. in data 24 maggio 2001 e del Progetto di Piano Stralcio di Integrazione al PAI, adottato con deliberazione n. 11/2003 del 31 luglio 2003 dal Comitato Istituzione dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.
Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni contenute nel PAI qualora più specifiche e/o restrittive di quelle del presente allegato
- 5 Nelle parti di territorio sottoposte a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) si applicano altresì i disposti di cui alla Legge Regionale 9 agosto 1989 n. 45 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici" e della Circolare esplicativa della Regione Piemonte del 31 gennaio 1990.
- 6 Le disposizioni del presente allegato introducono ulteriori limitazioni e prescrizioni alle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione - N.U.E.A - (con riferimento alle classi di rischio individuate sul territorio) e in caso di eventuale conflitto, prevalgono sulle prescrizioni delle singole zone e aree normative del P.R.G
Per gli immobili soggetti alle specifiche disposizioni di cui agli articoli 10 e 26 delle N.U.E.A. valgono le norme più restrittive tra queste ultime e quelle del presente allegato.
- 7 Si richiamano infine i disposti del D.M. 11.03.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" e del D.M. n. 471/1999 relativo alla messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale dei siti inquinati.
- 8 Ogni tipo di intervento, compreso il cambio di destinazione d'uso, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria come definite al successivo comma 9, è subordinato alla sottoscrizione, da parte del soggetto attuatore e/o concessionario,

di atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone derivanti dal dissesto segnalato.

Quanto sopra non si applica alle classi del territorio collinare ed alle classi I (P), II (P) e alla sottoclasse IIIb4a (P) del territorio di pianura.

- 9 Per le aree ricomprese nelle sottoclassi II2(C), II3(C), nella classe III e relative sottoclassi, individuate nella "Carta di sintesi all'idoneità all'utilizzazione urbanistica" - allegato tecnico n. 3 si specifica quanto segue, nel rispetto delle puntuali disposizioni delle singole sottoclassi:
- a) non sono subordinati alla predisposizione della verifica tecnica di cui al successivo punto b): gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria limitatamente ai commi 12, 13, 19, 20 (esclusa la sostituzione dei manti di copertura), 21 e 23 – primo capoverso, dell'art. 4 lettera b) delle N.U.E.A.; le opere interne che non comprendono interventi su elementi strutturali o connessioni verticali, non comportano aumento della S.L.P. e modifica delle destinazioni d'uso;
 - b) sono subordinati alla predisposizione di verifica tecnica volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento e il livello di rischio esistente anche in funzione della possibilità di mitigazione dello stesso: gli interventi di manutenzione straordinaria di cui ai commi 14, 16, 17, 18, 22, 20 (solo per la sostituzione dei manti di copertura) e 23 – secondo capoverso e seguenti, dell'art. 4 lettera b) delle N.U.E.A..
Per gli interventi soggetti dovrà essere applicato quanto disposto dal D.M. 11/03/1988.
- 10 Per le sottoclassi III1(C) e II(P) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria limitatamente ai commi 12, 13, 17, 19, 20, 21, 22 e 23 – primo capoverso, e per le opere interne che non comprendono interventi su elementi strutturali o connessioni verticali, non comportano aumento della S.L.P. , e modifica delle destinazioni d'uso, si applica quanto indicato al precedente comma 9 punto a); per gli interventi di manutenzione straordinaria limitatamente ai commi 14, 16, 18 e 23 – secondo capoverso e seguenti, si applica quanto indicato al precedente comma 9 punto b).
- 11 Per gli immobili soggetti alle specifiche disposizioni di cui agli articoli 10 e 26 delle N.U.E.A. valgono i disposti del presente allegato riferiti agli analoghi interventi dell'allegato A.
- 12 Tutti gli altri tipi di intervento di cui all'art. 4 delle N.U.E.A. ricadenti nelle classi prima, seconda e terza, sono soggetti alla verifica e al rispetto delle prescrizioni contenute nel presente allegato.
- 13 Qualora per motivate esigenze volumi tecnici e impianti debbano essere realizzati al di sotto della quota di riferimento di cui al capitolo 4 del presente allegato, dovrà essere prodotta apposita relazione tecnica attestante la compatibilità degli stessi e gli specifici accorgimenti tecnici adottati.

- 14 Nel merito della stabilità dei versanti, oltre a quanto specificato all'art. 27 delle N.U.E.A. "Norme di tutela ambientale", dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- a) ogni tipo di intervento, sia pubblico che privato, riguardante il suolo, sull'intero territorio comunale, deve totalmente rispettare la normativa vigente e in particolare il D.M. 11 marzo 1988 ed ogni sua successiva modifica o integrazione;
 - b) in sede esecutiva ogni tipo di intervento (esclusa la manutenzione ordinaria) dovrà essere subordinato ad uno studio geologico e geotecnico relativo alla regimazione delle acque piovane (compresi gli interventi che riguardano le coperture) ed al miglioramento delle condizioni di stabilità dei versanti interessati che dimostri che il sito oggetto di intervento è sicuro rispetto ai dissesti che possono verificarsi nelle aree limitrofe o sui versanti sovrastanti e sottostanti.
Il tutto dovrà essere certificato in sede di richiesta di agibilità.
 - c) Non è ammesso impermeabilizzare aree di qualsiasi genere senza la previsione di opere che assicurino una corretta raccolta e un adeguato smaltimento delle acque piovane.
- 15 Non è ammesso eseguire movimenti di terra quali sbancamenti, rilevati, riporti, e scavi in sottosuolo per la creazione di terrazzi, piazzali, autorimesse, interrati e scantinati, giardini e colture specializzate in pendio, ecc. senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzanti, cautelativi o risarcitivi dell'assetto superficiale del suolo, in particolare dei lati sottoripa e controripa, intendendo come tali le opere di sostegno, rinsaldamento, inerbimento dei pendii ecc. nonché di canalizzazione, arginatura e drenaggio della rete grondante capillare e delle falde sub-superficiali.
La realizzazione di tali opere dovrà pertanto essere subordinata ad uno studio geologico e geotecnico che definisca il grado di sicurezza e indichi le eventuali modalità di contenimento e di sostegno.
- 16 Sulla base delle caratteristiche geologiche e geologico-tecniche dei terreni, tenuto conto dell'aspetto naturalistico e del paesaggio, è opportuno contenere i punti di scavo o riporto a quanto indispensabile per la realizzazione degli interventi ammessi dal P.R.G. Tali operazioni di sbancamento e riporto di materiale dovranno essere sostenute e drenate al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii.
- 17 Non è ammesso addurre alla superficie del suolo le acque della falda freatica intercettata in occasione di scavi, sbancamenti o perforazioni, senza regimentarne il conseguente deflusso.
- 18 Dovrà essere favorito il recupero boschivo di aree marginali con essenze arboree e arbustive indigene che, sia sotto il profilo geo-pedologico che climatico, ben si prestino al rapido sviluppo e contribuiscano alla ripresa degli aspetti naturali del paesaggio.
- 19 Nell'esecuzione di opere di urbanizzazione e di edificazione, al fine di preservare l'equilibrio idrogeologico, la stabilità dei versanti e la conseguente sicurezza delle

- costruzioni e opere, sia dirette che indirette, devono essere seguiti i seguenti indirizzi:
- a) le superfici di terreno denudato vanno tutte rinverdite dovunque è possibile, anche mediante piantagione di alberi e/o arbusti; va pure favorito l'inerbimento delle superfici non edificate, mediante specie perenni locali, a radici profonde e molto umificanti;
 - b) l'impermeabilizzazione dei suoli deve essere ridotta al minimo indispensabile;
 - c) per diminuire la velocità del deflusso superficiale delle acque, il ruscellamento sulle strade asfaltate va contenuto con sistemi di smaltimento frequenti e ben collocati.
- 20 Sulla base di specifica autorizzazione dell'Autorità idraulica competente, nei territori interessati dalla fascia B, è ammessa la realizzazione di recinzioni, purchè a giorno (con cordolo interrato).
- 21 Qualora il P.R.G. preveda la realizzazione di parcheggi in sottosuolo, e questa modalità non sia attuabile per inidoneità idrogeologica, è ammessa, in alternativa, la possibilità di realizzare tali parcheggi in cortina edilizia e/o in soprassuolo fino al raggiungimento della quota minima prevista ai sensi di legge o di P.R.G..
In tal caso le opere dovranno essere adeguatamente inserite nel contesto architettonico ambientale con interventi volti alla riduzione dell'impatto visivo e alla loro mimetizzazione, anche tramite coperture sistemate a verde. Nel caso di nuova costruzione l'altezza massima non dovrà in ogni caso superare complessivamente metri 3.00 misurati sul punto più alto della copertura rispetto al piano cortile, compresa la copertura anche se sistemata a verde.
- 22 I progetti e la realizzazione degli interventi di costruzione ovvero di manutenzione e/o ristrutturazione delle strade comunali, vicinali e private della parte collinare sono soggetti alle seguenti prescrizioni:
- a) la pavimentazione delle strade deve essere realizzata in materiali semipermeabili;
 - b) nei tratti delle strade con pendenza superiore al 5% devono essere predisposte briglie trasversali per la riduzione della velocità di scorrimento delle acque piovane, il cui scarico deve essere trattato con le seguenti modalità:
 - raccolto in canalette e quindi avviato all'impianto di fognatura bianca;
 - disperso, attraverso adeguati manufatti dissipatori, su campi inerbiti ovvero su suoli ad elevata densità vegetazionale.
 - c) Le scarpate a monte e a valle, ove esistenti, devono essere rinforzate mediante la rivegetazione naturale (tappeti erbosi, cespugli, arbusti, geo-reti di origine vegetale, ecc.) ovvero con opportune tecniche di ingegneria naturalistica.
- 23 Le industrie classificate "a rischio" ai sensi dell'art. 28bis delle presenti N.U.E.A., collocate all'interno delle fasce fluviali così come definite all'art. 2, comma 61, sono sottoposte alla disciplina prevista dall'articolo 38ter delle N.d.A. del P.A.I. e alle specifiche disposizioni relative alle singole classi di rischio in cui è stato suddiviso il territorio comunale.
- 24 Ferme restando le limitazioni ai tipi di intervento ammessi nelle singole classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, all'interno delle fasce fluviali A e B (vedi art.

2 comma 61) è comunque vietato insediare attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 334/99, quelle insalubri di prima classe di cui al D.M. 5.9.94, quelle soggette alla procedura di V.I.A. ai sensi della L.R. 40/98 e quelle inerenti la gestione dei rifiuti ai sensi del D.Lgs. 22/97.

- 25 Nella fascia C è vietato l'insediamento delle attività soggette al D.Lgs. 334/99. Le attività insalubri, quelle soggette alle procedure di V.I.A. e quelle inerenti la gestione dei rifiuti, sopra citate, sono ammesse nella fascia C, a condizione che ne sia accertata la compatibilità tramite apposita verifica idrogeologica, condotta da professionista abilitato, ai fini della conservazione del suolo, della tutela dell'ambiente e della mitigazione del rischio.

1.1 CORSI D'ACQUA NATURALI/ARTIFICIALI E TRATTI TOMBINATI: FASCE DI RISPETTO E NORME DI SALVAGUARDIA

- 1 Su tutto il territorio comunale la copertura, mediante tubi o scatolari, anche di ampia sezione, dei corsi d'acqua stagionali o perenni, naturali o artificiali, siano essi di proprietà pubblica o privata, non è ammessa in nessun caso.
- 2 Per ogni tipo di intervento, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al comma 9 del capitolo 1, nella cui area ricada un corso d'acqua con intubamento preesistente o in caso di rifacimenti di tratti intubati di rii, fossi, canali e corsi d'acqua, si dovrà prevedere, salvo motivati e insormontabili ostacoli tecnici, il ripristino del deflusso a cielo aperto e la rinaturazione dell'alveo utilizzando preferibilmente i metodi e i criteri dell'ingegneria naturalistica e sulla base di apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino.
- 3 Su tutto il territorio è ammessa la parziale copertura dei corsi d'acqua del reticolato minore per la formazione di accessi carrai; in tal caso dovrà essere prodotta da professionista abilitato verifica della sezione di deflusso e dei relativi franchi di sicurezza.
- 4 A tutti i corsi d'acqua naturali, alle relative derivazioni e ai canali di proprietà dello Stato (canali demaniali), si applica una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di metri 10.00 dal piede dell'argine o della sponda naturale.
- 5 Alle derivazioni d'acqua comunali o consortili (bealere) si applica una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di metri 5.00 dal piede dell'argine o della sponda naturale.

Qualora le derivazioni d'acqua comunali o consortili (bealere) non svolgano ruolo di collettore drenante per le aree attraversate ed abbiano pertanto portata costante e non influenzata dagli eventi meteorici nell'area di drenaggio, non si applicano le fasce di rispetto di cui al precedente capoverso. Tali condizioni dovranno essere verificate da parte degli uffici comunali competenti, sulla base di idonea documentazione allegata all'istanza.

- 5bis Negli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di inedificabilità assoluta, di cui ai precedenti commi, sono ammessi unicamente, previa verifica idraulica dalla quale risulti che non vi sono criticità tali da impedire l'intervento, gli interventi di cui alle lettere c), d3), d4) e h) dell'art. 4 delle N.U.E.A. nel rispetto delle specifiche prescrizioni contenute nelle singole classi e sottoclassi di rischio idrogeomorfologico.

Per gli interventi di cui alle lettere a) e b) e per le opere interne che non comprendono interventi su elementi strutturali o connessioni verticali, non comportano aumento della S.L.P. e modifica delle destinazioni d'uso, vale quanto riportato al capitolo 1 comma 9 lettera a) e comma 10 del presente allegato.

- 6 Nelle fasce di rispetto di inedificabilità assoluta dei corsi d'acqua individuati come dissesti lineari EeL nell'elaborato di Piano n. 3 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" le quote esistenti

devono essere mantenute; non sono ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di compatibilità idraulica che escluda interferenze con i settori limitrofi e con l'assetto del corso d'acqua.

- 7 Ogni nuova edificazione e/o ampliamento comportante incremento del carico antropico, che ricada a tergo delle fasce di cui sopra, e compresa in una fascia di tutela di ampiezza pari a m 10.00, è subordinata a specifica verifica idraulica dalla quale risulti che non vi sono criticità tali da impedire l'edificazione. La stessa verifica idraulica dovrà evidenziare gli interventi e le cautele da adottare.
- 8 Le prescrizioni contenute nei precedenti commi si applicano per ogni tratto, intubato e non, anche se non rilevato nella cartografia di piano.
Qualora si riscontrassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua riportati nella cartografia di Piano e l'effettivo andamento in loco - linea di drenaggio attiva -, le prescrizioni di cui sopra si applicano alla situazione di fatto. Nel caso di corsi d'acqua demaniali l'area abbandonata rimane di proprietà demaniale ai sensi e per gli effetti della legge 5.01.94 n. 37 e dell'art. 32 comma 3 titolo II delle N.d.A del P.A.I.
- 9 Su tutto il territorio collinare è fatto divieto di modificare il regime idrologico dei rii collinari e in particolare:
 - a) i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso, alterando la direzione di deflusso delle acque; è inoltre vietato edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati. Parimenti non sono ammesse occlusioni nemmeno parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata; infine non è ammesso modificare l'assetto del letto mediante discariche;
 - b) dovrà essere garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, verificando le loro sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, adeguando quelli palesemente insufficienti, con particolare riferimento agli insediamenti esistenti e/o previsti;
 - c) le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera (vedi figura allegata), anche qualora le risultanze della verifica delle portate di massima piena portassero a sezioni minori di quella esistente. Tali verifiche dovranno comunque raddoppiare i valori delle portate liquide, al fine di considerare l'eventuale trasporto solido. La larghezza dell'opera non dovrà essere superiore a quanto strettamente necessario al passaggio dell'opera viaria; dovranno quindi essere evitate le tipologie costruttive costituite da un manufatto tubolare (o d'altra sezione) metallico o cementizio di varia sezione o inglobato in un rilevato in terra con o senza parti in cemento armato. La realizzazione del ponte a tutta sezione si rende necessaria al fine di tenere in debita considerazione le portate liquido-solido conseguenti all'apporto solido di materiali franati dalle sponde e prelevati dall'alveo, che contribuiscono in maniera determinante al raggiungimento di elevati livelli di piena.

- 10 Sul territorio collinare ogni intervento di modificazione dello stato dei luoghi dovrà farsi carico della progettazione, esecuzione e direzione lavori di tutte le opere di sistemazione delle acque interessanti l'area oggetto dell'intervento stesso, siano esse meteoriche, di drenaggio superficiale o profondo, sorgive ecc. che dovranno essere correttamente regimate e convogliate esclusivamente negli impluvi naturali o nella fognatura bianca e ciò anche nelle fasi transitorie di cantiere; inoltre dovrà essere verificato che la sistemazione proposta non aggravi le condizioni di deflusso delle sezioni a valle dell'intervento.
Dovrà essere costantemente garantita la manutenzione dei muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti, verificando il loro stato di conservazione.
- 11 Ai sensi dell'art. 21 delle N.d.A del P.A.I. i soggetti pubblici o privati proprietari o concessionari devono predisporre una verifica idraulica delle opere di tombinamento dei corsi d'acqua naturali. Le Amministrazioni competenti in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi strutturali di adeguamento necessari, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo libero. I progetti degli interventi di tipo non strutturale sono sottoposti all'approvazione degli enti competenti a cura dei proprietari e/o concessionari cui compete la relativa realizzazione.
- 12 Qualora l'analisi del reticolato idrografico minore abbia messo in luce la presenza di punti critici, la realizzazione di qualsiasi opera in progetto, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al comma 9 del capitolo 1, è subordinata alla valutazione, da parte del professionista abilitato, cui compete il giudizio finale di edificabilità, di quali punti critici interferiscono con l'opera progettata, in che misura è valutabile detta interferenza e quali accorgimenti tecnici devono essere adottati per ridurre le condizioni di pericolosità e di rischio rilevate (ampliamento della sezione di deflusso, nel caso di strettoie, cambiamento di tipologia dell'attraversamento, nel caso il punto critico sia rappresentato da un attraversamento, ecc...).

2 PARTE PIANA

2.1 CLASSI DI RISCHIO IDROGEOMORFOLOGICO

Premessa

- 1 Il P.R.G. individua su tutto il territorio della parte piana e per ogni singola area normativa, le classi e le sottoclassi di idoneità d'uso e di rischio idrogeologico, riportate nell'allegato tecnico n. 3 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", secondo le risultanze e le indicazioni contenute negli allegati idrogeomorfologici.
- 2 L'allegato tecnico di cui al comma precedente, nel rispetto delle prescrizioni del "Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)", individua con apposito segno grafico la Fascia di deflusso di piena (Fascia A), la Fascia di esondazione (Fascia B), la Fascia di inondazione per piena catastrofica (Fascia C) e il limite di progetto tra Fascia B e fascia C, come definite all'art. 2 comma 61 delle N.U.E.A.. Tali fasce sono altresì individuate nell'allegato tecnico 7bis "Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviali".
- 3 Nell'area di pianura sono delimitate le zone a rischio di inondazione secondo condizioni di rischio crescente, suddivise in classi I, II e III.
La classe III è stata suddivisa in più sottoclassi come sintetizzate nella tabella riportata nella "Premessa" del presente allegato.

2.1.1 DEFINIZIONI

1 I gradi di pericolosità in cui è stata classificata l'area di pianura sono i seguenti:

CLASSE I

Sottoclasse I(P)

2 Zone non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento.

CLASSE II(P)

3 E' stata inserita in tale classe una fascia di territorio di larghezza variabile interposta tra le aree in classe I e quelle in classe III. Entro tale fascia si registra una graduale variazione di pericolosità. Quest'ultima si può manifestare, a seconda dei luoghi:

- nell'arretramento per erosione di una scarpata;
- nell'allagamento essenzialmente di locali interrati ai margini delle aree inondabili;
- nella presenza di una falda freatica poco profonda che può interferire con la realizzazione di strutture interrate.

CLASSE III(P)

4 Aree soggette ad allagamento o a inondazione da parte di acque anche ad alta energia e con battente superiore a 0.50 m. La delimitazione di tali aree è stata ottenuta in base ai risultati del modello numerico. Alcune di queste aree presentano una morfologia artificiale molto irregolare; ne consegue che il grado di pericolosità è estremamente variabile. Tali situazioni sono riconducibili a quelle corrispondenti alla fascia B dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

Entro le aree raggruppate nella Classe III sono stabilite le seguenti distinzioni:

Sottoclasse IIIa(P)

5 Comprende aree inedificate, appartenenti alle Fasce A, B e C, che sono state inondate e/o sono ritenute inondabili per la piena di riferimento. Nel caso della Stura di Lanzo, come limite esterno di tale sottoclasse, su indicazione dell'ARPA Piemonte, è stato adottato quello delle "aree soggette all'onda di piena per collasso dei bacini artificiali" messa a disposizione dalla Regione Piemonte.

Sottoclasse IIIa1(P)

6 Comprende aree inedificate, appartenenti alla Fascia C, su cui insistono impianti sportivi a raso (Parco Carrara), che sono considerate inondabili per la piena di riferimento.

Sottoclasse IIIb2(P)

7 Comprende aree edificate, appartenenti alla Fascia C, che sono state parzialmente inondate e sono considerate attualmente inondabili.

Sottoclasse IIIb2a(P)

8 Comprende aree edificate, appartenenti alle Fasce B e C, che sono state parzialmente inondate e sono considerate attualmente inondabili. Rispetto alle precedenti risultano caratterizzate da un grado di rischio inferiore.

Sottoclasse IIIb2b(P)

- 9 Comprende aree edificate, appartenenti alla fascia C, che sono state parzialmente inondate e sono considerate attualmente inondabili. Ad esse è associato un grado di rischio ancora inferiore rispetto alle sottoclassi IIIb2(P) e IIIb2a(P).

Sottoclasse IIIb3(P)

- 10 Comprende aree di frangia dell'edificato, appartenenti alla Fascia C, che sono state parzialmente inondate e sono considerate attualmente inondabili. Pur non essendo il grado di pericolosità superiore a quello delle due classi precedenti, la particolare ubicazione delle aree ricadenti in questa sottoclasse ne consiglia l'esclusione a fini edificatori.

Sottoclasse IIIb4(P)

- 11 Comprende aree edificate, appartenenti alla Fascia B, che sono state parzialmente inondate e sono considerate attualmente inondabili. Il grado di pericolosità è da considerarsi elevato.

Sottoclasse IIIb4a(P)

- 12 Comprende aree di preminente interesse ambientale (Parco del Valentino, Parco Michelotti, Parco del Meisino) inondabili, ad eccezione del Parco del Valentino.

Sottoclasse IIIc(P)

- 13 Comprende tratti di corsi d'acqua, appartenenti alla Fascia A, intubati o coperti, con sezione di deflusso potenzialmente ostruibile.

2.1.2 DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LE ZONE SOTTOPOSTE A CLASSIFICAZIONE IDROGEOMORFOLOGICA - PARTE PIANA (P)

- 1 Fatte salve le ulteriori prescrizioni del PAI e del capitolo 1 del presente allegato le prescrizioni per le diverse classi e sottoclassi di pericolosità in cui è stato suddiviso il territorio di pianura sono le seguenti.

CLASSE I(P)

- 2 Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88.
- 3 Per le aree inserite in tale classe si applicano le destinazioni d'uso, i tipi di intervento, le procedure, le limitazioni e le specificazioni previste dalle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G., relative alle singole zone e aree normative e dell'allegato B.

CLASSE II(P)

- 4 Gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88.
- 5 Per le aree inserite in tale classe si applicano le destinazioni d'uso, i tipi di intervento, le procedure, le limitazioni e le specificazioni previste dalle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G., relative alle singole zone e aree normative e dell'allegato B.
- 6 Gli interventi di cui ai commi 14, 16 e 18 dell'art. 4 delle N.U.E.A. e gli interventi relativi al primo piano fuori terra e/o ai piani seminterrato e interrato fatta eccezione per le opere interne che non comprendono interventi su elementi strutturali o connessioni verticali, non comportano aumento della S.L.P. e modifica delle destinazioni d'uso, devono essere preceduti da una verifica tecnica con studi idrogeologici di dettaglio volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento e le condizioni di rischio esistente in rapporto al condizionamento localmente presente.

CLASSE III(P)

- 7 Le aree comprese nella Classe III sono state suddivise in aree a diversa idoneità alla utilizzazione urbanistica in rapporto al grado di rischio e alla necessità della realizzazione di interventi di riassetto territoriale.
Sono state individuate le seguenti sottoclassi:

Sottoclasse IIIa(P)

- 8 Comprende aree collocate all'esterno del perimetro del centro abitato, ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i., inserite in fascia A, B e C, classificate come inedificabili.
- 9 Sono ammessi esclusivamente lavori di manutenzione e ristrutturazione della rete viaria e delle reti tecnologiche esistenti.
- 10 Per le opere infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 38 delle N.d.A. del PAI e all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i., in quanto trattasi di aree inidonee a nuovi insediamenti.
- 11 Per le edificazioni esistenti (pubbliche e private) sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.
- 11bis Per gli edifici pubblici o di interesse pubblico, esistenti alla data della presa d'atto degli studi idrogeomorfologici del 27.5.2003, il cambio di destinazione d'uso, in fascia B e in fascia C, è ammesso subordinatamente a specifica verifica idraulica dalla quale risulti che non vi sono criticità tali da impedire il mantenimento degli stessi, evidenziando altresì la quota di sicurezza, gli interventi e le cautele da adottare; deve essere inoltre previsto un piano di emergenza.
Le attività comportanti la presenza continuativa di persone dovranno in ogni caso essere collocate al di sopra della quota di sicurezza.
- 12 Gli interventi consentiti devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.
- 13 Sono fatte salve, se maggiormente restrittive, le specifiche prescrizioni relative all'ambito P17 oggetto di specifico Piano Esecutivo di Recupero Ambientale (PERA).

Sottoclasse IIIa1(P)

- 14 Comprende aree collocate all'esterno del perimetro del centro abitato, ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i., inserite in fascia C.
- 15 Per le strutture esistenti sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo.
- 16 E' ammessa la copertura degli impianti sportivi, esistenti alla data della presa d'atto degli studi idrogeomorfologici del 27.05.03, mediante tettoie, pensiline o altre costruzioni di tipologia simile che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque sulla base di specifica relazione tecnica, redatta da tecnico abilitato, attestante la verifica delle condizioni di sicurezza e gli eventuali accorgimenti tecnici da adottare.

- 17 Per le opere infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto trattasi di aree inidonee a nuovi insediamenti.
- 18 Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.
- Sottoclasse IIIb2(P)**
- 19 Comprende aree, collocate all'esterno e all'interno del perimetro del centro abitato, ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i., comprese nei territori della fascia C delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la fascia B e la fascia C" coincidente con le opere idrauliche programmate per la difesa del territorio.
- 20 Tali aree possono essere rese edificabili dopo la realizzazione degli interventi di riassetto territoriale quali arginature, terrapieni, muri di sponda ecc... in relazione ai condizionamenti gravanti sulle singole aree. In tali aree non sono ammessi nuovi interventi edificatori interrati al di sotto della quota di riferimento, desunta al capitolo 4 del presente allegato, o al di sotto della quota di massima escursione della falda.
- 21 Sia prima che dopo il collaudo delle opere di riassetto territoriale, le attività con presenza continuativa di persone, come definite all'art. 2 comma 62 delle N.U.E.A. sono consentite esclusivamente in locali situati a quote superiori a quella di riferimento (cfr. capitolo 4). Le limitazioni di cui sopra non si applicano per gli interventi non comportanti cambio di destinazione d'uso e che non eccedono il restauro e risanamento conservativo.
- 22 Nella zona di Barca-Bertolla (ossia il settore delimitato dalla Strada di Settimo, dal limite della fascia C, dal confine con il comune di San Mauro, e dalla sponda sinistra del Po e della Stura di Lanzo) è vietato realizzare, al di sotto della quota di riferimento come definita al capitolo 4 del presente allegato, locali destinati a qualsiasi uso, compresi quelli senza presenza continuativa di persone (autorimesse, box ecc...), anche se ricompresi in strumenti urbanistici complessi.

Interventi ammessi prima della realizzazione delle opere di riassetto territoriale di tipo strutturale

Opere pubbliche e di interesse pubblico e opere private

- 23 In attesa della realizzazione e del collaudo degli interventi sopra richiamati, sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo.
- 24 Per le attività esistenti, con presenza continuativa di persone, poste al di sotto della quota di riferimento - potenzialmente allagabili - la relativa SLP può essere trasferita al di sopra di tale quota mediante interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti sopraelevazione.

In tal caso la SLP posta al di sotto della quota, dovrà essere contestualmente dismessa dall'uso. Al progetto dovrà essere allegata apposita dichiarazione da parte di professionista abilitato.

- 25 Gli interventi di cui al comma precedente sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi lettere a) e b) e urbanistici lettera d) di cui all'art. 2 punto 34 delle N.U.E.A.
- 26 Per le opere infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 38 delle N.d.A. del PAI e all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Interventi ammessi dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale di tipo strutturale

Opere pubbliche e di interesse pubblico e opere private

- 27 Dopo la realizzazione ed il collaudo degli interventi di riassetto territoriale, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 28 delle N.d.A del P.A.I., i confini della fascia B si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica eseguita e la delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino di presa d'atto del collaudo dell'opera varrà come variante automatica del P.A.I. e s.m.i. per il tracciato di cui si tratta.
- 28 Oltre agli interventi di cui ai precedenti commi 24 e 25 sono ammessi tutti gli interventi previsti dal P.R.G. per le singole zone e aree normative, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- a) il primo piano abitabile/agibile comportante la presenza continuativa di persone, dovrà essere posto al di sopra della quota di massima escursione della falda e ad una quota superiore a quella della piena di riferimento - da verificare tramite apposito studio redatto da tecnico competente sulla base delle modalità indicate al capitolo 4 del presente allegato.
 - b) E' ammessa la costruzione di piani seminterrati o interrati, ad una quota più bassa di quella di riferimento o a quella della massima escursione della falda, purché adibiti esclusivamente ad autorimessa, cantine, depositi senza presenza continuativa di persone, nel caso di interventi pubblici ricompresi in strumenti urbanistici complessi che prevedono le specifiche indagini di cui al D.M. 11 marzo 1988 lett. H. Tali indagini dovranno comprendere uno studio che evidenzi, mediante idonee sezioni quotate, ortogonali al corso d'acqua, l'effettivo andamento del terreno in rapporto alla quota della piena di riferimento e alla quota di massima escursione della falda e dimostri la fattibilità degli interventi.
- 29 A seguito degli studi di cui al comma 28 dovrà essere valutata l'idonea soluzione tecnico-tipologica, pilotis, riporti artificiali di terreno, ecc.
Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.

- 30 Gli interventi devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Sottoclasse IIIb2a(P)

- 31 Comprende aree collocate all'interno del perimetro del centro abitato, ai sensi dell'art. 81 della L..R. 56/77 e s.m.i., comprese nei territori della fascia B e C.
- 32 Tali aree potranno essere rese edificabili a seguito di interventi di tipo non strutturale, quali ad esempio risagomature d'alveo, asportazione di vegetazione ripariale, rimodellamento del terreno ecc... e successivo monitoraggio (controllo e manutenzione delle sezioni di deflusso).
- 33 Sia prima che dopo la realizzazione degli interventi di tipo non strutturale le attività con presenza continuativa di persone, come definite all'art. 2 comma 62 delle N.U.E.A. sono consentite esclusivamente in locali situati a quote superiori a quella di riferimento. Le limitazioni di cui sopra non si applicano per gli interventi non comportanti cambio di destinazione d'uso e che non eccedono il restauro e risanamento conservativo.

Interventi ammessi prima della realizzazione delle opere di riassetto territoriale di tipo non strutturale

Opere pubbliche e di interesse pubblico e opere private

- 34 In attesa della realizzazione e del collaudo degli interventi sopra richiamati, sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo.
- 35 Per le attività esistenti, con presenza continuativa di persone, poste al di sotto della quota di riferimento - potenzialmente allagabili - la relativa SLP può essere trasferita al di sopra di tale quota mediante interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti sopraelevazione.
In tal caso la SLP posta al di sotto della quota, dovrà essere contestualmente dismessa dall'uso. Al progetto dovrà essere allegata apposita dichiarazione da parte di professionista abilitato.
- 36 Gli interventi di cui al comma precedente sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi, lettere a) e b) e urbanistici, lettera d) di cui all'art. 2 punto 34 delle N.U.E.A..
- 37 Per le opere infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 38 delle N.d.A. del PAI e all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Interventi ammessi dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale di tipo non strutturale

Opere pubbliche e di interesse pubblico e opere private

- 38 Dopo la realizzazione ed il collaudo degli interventi di riassetto territoriale di tipo non strutturale, possono essere consentite nuove edificazioni.
Gli interventi di nuova edificazione sono in ogni caso subordinati alla verifica da parte degli uffici competenti sul monitoraggio delle sezioni di deflusso.
- 39 Oltre agli interventi di cui ai precedenti commi 35 e 36 sono ammessi tutti gli interventi previsti dal P.R.G. per le singole zone e aree normative, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- a) il primo piano abitabile/agibile comportante la presenza continuativa di persone, dovrà essere posto al di sopra della quota di massima escursione della falda e ad una quota superiore a quella della piena di riferimento - da verificare tramite apposito studio redatto da tecnico competente sulla base delle modalità indicate al capitolo 4 del presente allegato.
 - b) E' ammessa la costruzione di piani seminterrati o interrati, ad una quota più bassa di quella di riferimento o a quella della massima escursione della falda, purché adibiti esclusivamente ad autorimessa, cantine, depositi senza presenza continuativa di persone, nel caso di interventi pubblici ricompresi in strumenti urbanistici complessi che prevedono le specifiche indagini di cui al D.M. 11 marzo 1988 lett. H. Tali indagini dovranno comprendere uno studio che evidenzi, mediante idonee sezioni quotate, ortogonali al corso d'acqua, l'effettivo andamento del terreno in rapporto alla quota della piena di riferimento e alla quota di massima escursione della falda e dimostri la fattibilità degli interventi.
- 40 A seguito degli studi di cui al comma 39 dovrà essere valutata l'idonea soluzione tecnico-tipologica, pilotis, riporti artificiali di terreno, ecc.
Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.
- 41 Gli interventi consentiti devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.
- Sottoclasse IIIb2b(P)**
- 42 Si tratta di aree collocate all'esterno e all'interno del perimetro del centro abitato, ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i., comprese nei territori di fascia C, a modesta pericolosità, edificabili, con limitazioni nella tipologia costruttiva, adottando accorgimenti tecnici finalizzati alla salvaguardia dei manufatti e della popolazione insediata.
- 43 Sono ammessi tutti gli interventi previsti dal P.R.G. per le singole zone e aree normative, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) il primo piano abitabile/agibile comportante la presenza continuativa di persone, dovrà essere posto al di sopra della quota di massima escursione della falda e ad una quota superiore a quella della piena di riferimento - da verificare tramite apposito studio redatto da tecnico competente sulla base delle modalità indicate al capitolo 4 del presente allegato. Le limitazioni di cui sopra non si applicano per gli interventi non comportanti cambio di destinazione d'uso e che non eccedono il restauro e risanamento conservativo.
- b) E' ammessa la costruzione di piani seminterrati o interrati, ad una quota più bassa di quella di riferimento o a quella della massima escursione della falda, purché adibiti esclusivamente ad autorimessa, cantine, depositi senza presenza continuativa di persone, nel caso di interventi pubblici ricompresi in strumenti urbanistici complessi che prevedono le specifiche indagini di cui al D.M. 11 marzo 1988 lett. H. Tali indagini dovranno comprendere uno studio che evidenzi, mediante idonee sezioni quotate, ortogonali al corso d'acqua, l'effettivo andamento del terreno in rapporto alla quota della piena di riferimento e alla quota di massima escursione della falda e dimostri la fattibilità degli interventi.
- 44 Per le attività esistenti, con presenza continuativa di persone, poste al di sotto della quota di riferimento - potenzialmente allagabili - la relativa SLP può essere trasferita al di sopra di tale quota mediante interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti sopraelevazione.
In tal caso la SLP posta al di sotto della quota, dovrà essere contestualmente dismessa dall'uso. Al progetto dovrà essere allegata apposita dichiarazione da parte di professionista abilitato.
- 45 Gli interventi di cui al comma precedente sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi, lettere a) e b) e urbanistici, lettera d) di cui all'art. 2 punto 34 delle N.U.E.A..
- 46 Nella zona di Barca-Bertolla (ossia il settore delimitato dalla Strada di Settimo, dal limite della fascia C, dal confine con il comune di San Mauro, e dalla sponda sinistra del Po e della Stura di Lanzo) è vietato realizzare, al di sotto della quota di riferimento come definita al capitolo 4 del presente allegato, locali destinati a qualsiasi uso, compresi quelli senza presenza continuativa di persone (autorimesse, box ecc...), anche se ricompresi in strumenti urbanistici complessi.
- 47 A seguito degli studi di cui al comma 43 dovrà essere valutata l'idonea soluzione tecnico-tipologica, pilotis, riporti artificiali di terreno, ecc.
Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.
- 48 Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Sottoclasse IIIb3(P)

- 49 Comprende aree collocate prevalentemente all'esterno del perimetro del centro abitato, ai sensi dell'art. 81 della L..R. 56/77 e s.m.i., comprese in parte nei territori della fascia C delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la fascia B e la fascia C" coincidente con le opere idrauliche programmate per la difesa del territorio, fatta eccezione per l'area sita in sponda destra del Po, all'altezza del Monte dei Cappuccini, inserita in fascia C.
- 50 Per l'area collocata a sud della Dora Riparia, interessata dal limite di progetto tra Fascia B e Fascia C, dopo la realizzazione ed il collaudo degli interventi di riassetto territoriale, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 28 delle N.d.A del P.A.I., i confini della fascia B si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica eseguita e la deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino di presa d'atto del collaudo dell'opera varrà come variante automatica del P.A.I. e s.m.i. per il tracciato di cui si tratta.
- 51 Tale sottoclasse comprende aree attualmente inondabili, anche se a moderata pericolosità, per le quali la realizzazione degli interventi di riassetto necessari (argini) non consentiranno comunque nuove edificazioni o completamenti, ma solo un modesto incremento del carico antropico.
- 52 In tali aree non sono ammessi di norma nuovi interventi edificatori interrati al di sotto della quota di riferimento, desunta al capitolo 4 del presente allegato, o al di sotto della quota di massima escursione della falda.
- 53 Sia prima che dopo il collaudo delle opere di riassetto territoriale, le attività con presenza continuativa di persone, come definite all'art. 2 comma 62 delle N.U.E.A. sono consentite esclusivamente in locali situati a quote superiori a quella di riferimento (cfr. capitolo 4). Le limitazioni di cui sopra non si applicano per gli interventi non comportanti cambio di destinazione d'uso e che non eccedono il restauro e risanamento conservativo.

Interventi ammessi prima della realizzazione delle opere di riassetto territoriale di tipo strutturale**Opere pubbliche e di interesse pubblico e opere private**

- 54 In attesa della realizzazione e del collaudo degli interventi sopra richiamati, sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo.
- 55 Per le attività esistenti, con presenza continuativa di persone, poste al di sotto della quota di riferimento - potenzialmente allagabili - la relativa SLP può essere trasferita al di sopra di tale quota mediante interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti sopraelevazione.
In tal caso la SLP posta al di sotto della quota, dovrà essere contestualmente dismessa dall'uso. Al progetto dovrà essere allegata apposita dichiarazione da parte di professionista abilitato.

- 56 Gli interventi di cui al comma precedente sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi lettere a) e b) e urbanistici lettera d) di cui all'art. 2 punto 34 delle N.U.E.A.
- 57 Per le opere infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali, non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 38 delle N.d.A. del PAI e all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i.

- 58 Gli interventi consentiti devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Interventi ammessi dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale di tipo strutturale

- 59 Dopo la realizzazione ed il collaudo degli interventi di riassetto territoriale di tipo strutturale, possono essere consentiti, oltre agli interventi di cui ai precedenti commi 55 e 56, interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) il primo piano abitabile/agibile comportante la presenza continuativa di persone, dovrà essere posto al di sopra della quota di massima escursione della falda e ad una quota superiore a quella della piena di riferimento - da verificare tramite apposito studio redatto da tecnico competente sulla base delle modalità indicate al capitolo 4 del presente allegato.
- b) E' ammessa la costruzione di piani seminterrati o interrati, ad una quota più bassa di quella di riferimento o a quella della massima escursione della falda, purché adibiti esclusivamente ad autorimessa, cantine, depositi senza presenza continuativa di persone, nel caso di interventi pubblici ricompresi in strumenti urbanistici complessi che prevedono le specifiche indagini di cui al D.M. 11 marzo 1988 lett. H. Tali indagini dovranno comprendere uno studio che evidenzi, mediante idonee sezioni quotate, ortogonali al corso d'acqua, l'effettivo andamento del terreno in rapporto alla quota della piena di riferimento e alla quota di massima escursione della falda e dimostri la fattibilità degli interventi.
- c) Sono ammessi modesti ampliamenti delle abitazioni esistenti necessari al miglioramento funzionale delle stesse non eccedenti il 20% della SLP esistente alla data della presa d'atto degli studi idrogeomorfologici del 27.05.03, a condizione che comporti un limitato incremento del carico antropico rispetto alla popolazione attualmente insediata.

- 60 A seguito degli studi di cui al comma 59 dovrà essere valutata l'idonea soluzione tecnico-tipologica, pilotis, riporti artificiali di terreno, ecc.
Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.

- 61 Gli interventi consentiti devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con

il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Sottoclasse IIIb4(P)

- 62 Comprende aree collocate prevalentemente all'esterno del perimetro del centro abitato, ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i., comprese nei territori della fascia B.

Interventi ammessi prima e dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale di tipo strutturale a difesa dell'abitato

Opere pubbliche e di interesse pubblico e private

- 63 Sull'esistente sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.
- 63bis Per gli edifici pubblici o di interesse pubblico, esistenti alla data della presa d'atto degli studi idrogeomorfologici del 27.5.2003, il cambio di destinazione d'uso è ammesso subordinatamente a specifica verifica idraulica dalla quale risulti che non vi sono criticità tali da impedire il mantenimento degli stessi, evidenziando altresì la quota di sicurezza, gli interventi e le cautele da adottare; deve essere inoltre previsto un piano di emergenza.
Le attività comportanti la presenza continuativa di persone dovranno in ogni caso essere collocate al di sopra della quota di sicurezza.
- 64 Per le attività esistenti, con presenza continuativa di persone, poste al di sotto della quota di riferimento - potenzialmente allagabili - la relativa SLP può essere trasferita al di sopra di tale quota mediante interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti sopraelevazione.
In tal caso la SLP posta al di sotto della quota, dovrà essere contestualmente dismessa dall'uso. Al progetto dovrà essere allegata apposita dichiarazione da parte di professionista abilitato.
- 65 Gli interventi di cui al comma precedente sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi lettere a) e b) e urbanistici lettera d) di cui all'art. 2 punto 34 delle N.U.E.A.
- 66 Per le opere infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali, non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 38 delle N.d.A. del PAI e all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- Sottoclasse IIIb4a(P)**
- 67 Comprende aree di preminente interesse ambientale inserite in fascia C ad eccezione del Parco del Valentino.
- 68 Sono consentiti tutti gli interventi previsti dal P.R.G. con le ulteriori e prevalenti prescrizioni introdotte dai rispettivi Piani d'Area.

- 68bis Per gli edifici pubblici o di interesse pubblico, esistenti alla data della presa d'atto degli studi idrogeomorfologici del 27.5.2003, il cambio di destinazione d'uso è ammesso subordinatamente a specifica verifica idraulica dalla quale risulti che non vi sono criticità tali da impedire il mantenimento degli stessi, evidenziando altresì la quota di sicurezza, gli interventi e le cautele da adottare; deve essere inoltre previsto un piano di emergenza.
Le attività comportanti la presenza continuativa di persone dovranno in ogni caso essere collocate al di sopra della quota di sicurezza.
- 68ter Per le opere infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali, non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 38 delle N.d.A. del PAI e all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Sottoclasse IIIc(P)

- 69 Dovranno essere demolite le costruzioni eventualmente insistenti; il tratto di copertura dovrà essere demolito (totalmente o parzialmente) con contestuale ricostituzione del ciglio di sponda da realizzarsi secondo una specifica verifica, redatta da tecnico competente, dalla quale risulti altresì l'adeguatezza della soluzione prescelta.

3 PARTE COLLINARE

3.1 CLASSI DI RISCHIO IDROGEOMORFOLOGICO

Premessa

- 1 Il P.R.G. individua su tutto il territorio collinare e per ogni singola area normativa, le classi di idoneità d'uso e di rischio idrogeologico, riportate nell'allegato tecnico n. 3 "Carta di sintesi della pericolosità idrogeologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", secondo le risultanze e le indicazioni contenute negli allegati idrogeomorfologici.
- 2 Nel territorio collinare sono delimitate le zone a rischio idrogeomorfologico secondo condizioni di rischio crescente, suddivise in classi II e III che sono state suddivise in più sottoclassi come sintetizzate nella tabella riportata nella "Premessa" del presente allegato.

3.1.1 DEFINIZIONI

1 I gradi di pericolosità in cui è stata classificata l'area collinare sono i seguenti:

CLASSE II

2 Sono state incluse in seconda classe le aree del territorio comunale in destra Po, sia edificate che inedificate, che non presentano condizionamenti significativi.

Entro le aree raggruppate nella classe II sono stabilite le seguenti distinzioni:

Sottoclasse II 1(C)

3 Vi sono compresi i settori della superficie topografica che rappresentano l'espressione morfologica:

- dei depositi che si sviluppano allo sbocco in pianura delle principali incisioni del reticolato idrografico della collina in forma di estesi conoidi alluvionali, stabilizzati, con superficie più o meno debolmente inclinata e a substrato variamente siltoso-sabbioso-ciottoloso;
- della fascia di prodotti colluviali situata al raccordo tra il rilievo collinare e l'alta pianura, compresa tra i precedenti.
- dell'accumulo della frana relitta di Villa della Regina, mal delimitabile dalla precedente.

4 Dette aree sono accomunate dall'esposizione al pericolo di allagamento conseguente a fenomeni, a bassa probabilità di accadimento, di tracimazione dei rii collinari in relazione a formazione di sbarramenti o occlusioni delle opere di attraversamento oppure al deflusso superficiale di acque selvagge in occasione di precipitazioni intense e localizzate.

5 Aree minori, che rientrano nelle categorie sopra descritte, poste però ai lati dei corsi d'acqua affluenti del Po ed esposte quindi a rischio di allagamento in occasione di piene eccezionali, sono state invece inserite in Classe III.

Sottoclasse II 2(C)

6 E' costituita essenzialmente:

- dai lembi di superficie subpianeggianti naturali che costituiscono localmente la sommità e subordinatamente che articolano i versanti delle dorsali collinari;
- da settori di fondovalle sufficientemente estesi e a bassa inclinazione;
- da conoidi dissecati e stabilizzati degli affluenti del reticolato idrografico minore;
- da tratti di versante con bassa acclività.

7 I primi corrispondono in genere ai relitti delle forme di erosione modellate dal reticolato idrografico del Bacino Piemontese Settentrionale precedentemente al fenomeno di diversione del Fiume Po.

8 Non sono state inserite in seconda classe aree con questa stessa origine ma che il rimodellamento ha già ridotto alla condizione di "dorsali a schiena d'asino". Analogamente, non sono inoltre state inserite in questa classe le aree apparentemente in condizioni morfologiche analoghe, che hanno però preso origine a seguito di imponenti fenomeni gravitativi legati a condizioni climatiche o

geomorfologiche diverse dalle attuali (“frane relitte”) la cui stabilità è stata compromessa dall’evoluzione del reticolato idrografico o da interventi antropici.

- 9 All’interno di questa sottoclasse possono essere presenti localizzati fenomeni di dissesto legati essenzialmente ad interventi antropici (tagli stradali, sbancamenti per edificazioni, ecc.).

Sottoclasse II 3(C)

- 10 Comprende l'area dell'IPLA (corso Casale), parte edificata e parte ineditata, che indizi di carattere morfologico (presenza di depressioni chiuse più o meno rimodellate) hanno indicato potenzialmente esposte a rischio di “sprofondamento per corrosione profonda”.

CLASSE III

- 11 Nell’ambito delle aree indicate in classe III è stata effettuata la seguente distinzione:

Sottoclasse IIIa(C)

- 12 Vi sono stati inseriti gli estesi settori, ineditati o con edificazione sparsa, dei versanti collinari o situati al piede di versanti, che le condizioni di acclività e/o la natura del substrato, hanno fatto ritenere esposti a rischio di instabilità. L’inserimento è avvenuto per analogia con altre situazioni geologiche e/o morfologiche, nelle quali la documentazione disponibile oppure i rilievi sul terreno o l’analisi delle foto aeree hanno indicato che in passato si sono verificati fenomeni franosi. Il rischio temuto è che le aree possano essere coinvolte in fenomeni di frana (settori di versante) oppure che vi si possano riversare masse franate (settori situati al piede di versanti).
All’interno di questa sottoclasse il grado di pericolosità può essere sensibilmente diverso.

Sottoclasse IIIa1(C)

- 13 Comprende aree ineditate che, nel corso degli studi, non sono state ritenute sufficientemente caratterizzate da poter essere classificate in via definitiva, per le quali si è ritenuto quindi opportuno mettere in atto approfondimenti conoscitivi (sondaggi geognostici) integrati da sistemi di monitoraggio (tubi inclinometrici e piezometrici).
A seguito di monitoraggio effettuato a cura della proprietà le aree potranno essere riclassificate secondo le modalità specificate al successivo capitolo 3.1.2., commi 19bis e 19ter.

Sottoclasse IIIb1(C)

- 14 Comprende le aree edificate che, nel corso degli studi, non sono state ritenute sufficientemente caratterizzate da poter essere classificate in via definitiva, per le quali si è ritenuto quindi opportuno mettere in atto approfondimenti conoscitivi (sondaggi geognostici) integrati da sistemi di monitoraggio (tubi inclinometrici e piezometrici).
A seguito di monitoraggio effettuato a cura della proprietà le aree potranno essere riclassificate secondo le modalità specificate al successivo capitolo 3.1.2., commi 24bis e 24ter.

Sottoclasse IIIb2(C)

- 15 Sono stati inseriti in questa classe essenzialmente gruppi di lotti di completamento, lotti di frangia e “lotti interclusi”, inedificati, compresi tra aree edificate inserite in sottoclasse IIIb3 esposte però, nell’ambito della III classe, a un grado di pericolosità minore, che può essere superato mediante accorgimenti tecnici specifici: tale condizione è indicata, oltre che dalle condizioni geologiche e geomorfologiche locali, dal fatto che né i rilevamenti né i dati d’archivio vi hanno messo in evidenza segni di instabilità o di precarietà nel recente passato o in atto.
- 16 All’interno di questa sottoclasse possono essere presenti localizzati fenomeni di dissesto legati essenzialmente ad interventi antropici (tagli stradali, sbancamenti per edificazioni, ecc.).

Sottoclasse IIIb3(C)

- 17 Comprende i settori dei versanti collinari o situati al piede di versanti con caratteristiche analoghe a quelle della sottoclasse IIIa, ma che, a differenza di queste, sono edificati. Anche in questo caso il grado di pericolosità riscontrata è molto variabile.

Sottoclasse IIIb4(C)

- 18 In questa specifica sottoclasse sono state riunite una serie di aree edificate, presenti nel territorio collinare, per le quali, nel corso dei rilevamenti, sono state riconosciute ed elencate situazioni di pericolo più o meno grave ed imminente, che richiedono approfondimenti conoscitivi di dettaglio.

Sottoclasse III4(C)

- 19 Sono state inserite in questa specifica sottoclasse le aree, edificate ed inedificate, nel cui sottosuolo transitano tratti di corsi d’acqua o di canali intubati. Il rischio cui sono esposti questi settori, che sono stati rappresentati tutti con larghezza standard di 10 m e asse corrispondente a quello dell’intubamento, è quello del collasso della copertura.

3.1.2 DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LE ZONE SOTTOPOSTE A CLASSIFICAZIONE IDROGEOMORFOLOGICA - PARTE COLLINARE (C)

- 1 Le prescrizioni per l'edificazione nelle diverse classi e sottoclassi di pericolosità in cui è stato suddiviso il territorio comunale di collina, nel rispetto delle prescrizioni del PAI e nel rispetto di quanto specificato nel capitolo 1 del presente allegato, sono le seguenti.
- 2 Per tutti gli interventi che comportino scavi , riporti e modificazione dei sistemi di drenaggio naturali e artificiali, movimenti di terra e la realizzazione di locali e garages interrati, ove consentito, dovrà essere prodotto uno studio geologico-geotecnico conforme al D.M. 11 marzo 1988 che attesti la fattibilità dell'intervento e precisi eventuali limitazioni.

CLASSE II

Sottoclasse II 1(C):

- 3 Gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88
- 4 Per le aree inserite in tale classe si applicano le destinazioni d'uso, i tipi di intervento, le procedure e le limitazioni previste dalle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del P.R.G. , relative alle singole zone e aree normative e dell'allegato B.
- 5 Gli interventi di cui ai commi 14, 16 e 18 dell'art. 4 delle N.U.E.A. e gli interventi relativi al primo piano fuori terra e/o ai piani seminterrato e interrato fatta eccezione per le opere interne che non comprendono interventi su elementi strutturali o connessioni verticali, non comportano aumento della S.L.P. e modifica delle destinazioni d'uso, devono essere preceduti da una verifica tecnica con studi idrogeologici di dettaglio volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento e le condizioni di rischio esistente in rapporto al condizionamento localmente presente.

Sottoclasse II 2(C)

- 6 Comprende porzioni di territorio collocate in settori collinari che possono essere utilizzate a fini edificatori o prevedere interventi che trasformino la morfologia esistente secondo quanto previsto dal P.R.G., soltanto a seguito della presentazione di uno studio geologico e geotecnico che certifichi la minimizzazione del rischio e che deve essere prodotto contestualmente alla richiesta di idoneo titolo abilitativo per qualsiasi tipo di intervento fatto salvo quanto specificato per gli interventi di cui al capitolo 1 comma 9 del presente allegato .
- 7 Lo studio geologico e geotecnico dovrà essere redatto da un professionista abilitato, al quale compete il giudizio finale sulla compatibilità dell'intervento progettato e che valuterà, caso per caso, la distanza di sicurezza dal margine dell'area. Detta distanza si riferisce :
 - a) al piede del versante che sottende l'area, in relazione al rischio di coinvolgimento dell'opera in progetto da parte di fenomeni gravitativi che si possono verificare sul versante stesso;
 - b) al margine dell'area, nei casi in cui questa sottenda scarpate, in relazione al rischio che queste ultime arretrino attraverso la propagazione verso monte di fenomeni gravitativi.

Sottoclasse II 3(C)

- 8 Nelle aree così classificate è possibile la presenza nel sottosuolo, a profondità non elevate (alcune decine di metri), di masse gessose interessate da processi di incarsimento più o meno spinti, con conseguente creazione di vuoti i quali possono indurre in superficie fenomeni di “sprofondamento per corrosione profonda”.
- 9 Qualsiasi intervento edilizio, fatto salvo quanto specificato al capitolo 1 comma 9 del presente allegato, dovrà essere preceduto da specifico accertamento, da parte di tecnico abilitato, dell’assenza di vuoti nell’immediato sottosuolo. Detto accertamento potrà essere effettuato o tramite l’esecuzione di un numero adeguato di sondaggi meccanici geognostici o con altro tipo di accertamento a discrezione del professionista.

CLASSE III

Sottoclasse IIIa(C)

- 10 Comprende porzioni di territorio inedificate e con edificazione sparsa considerate inedificabili.
- 11 Ferme restando le prescrizioni del P.R.G. sulle edificazioni ricadenti in questa sottoclasse sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 4 lettere d2) (esclusa la costruzione di piscine), d3) e d4) delle presenti N.U.E.A. e allegato A, punto 5.
- 12 E’ inoltre consentita la realizzazione di locali tecnici, cantine, garage di pertinenza delle abitazioni esistenti, previo uno studio che ne attesti la fattibilità e ne precisi le eventuali limitazioni come meglio prescritto al successivo comma 15.
- 13 Sono inoltre ammessi lavori di manutenzione e/o ristrutturazione della rete stradale e delle reti tecnologiche esistenti. Detti lavori sono subordinati alle seguenti di prescrizioni:
- a) Qualsiasi intervento che comporti lavori di scavo o di movimento terra dovrà essere tempestivamente risarcito con adeguate opere di contenimento e/o sostegno e di drenaggio;
 - b) Non è ammessa la realizzazione di nuovi terrapieni ma solo di eventuali interventi di stabilizzazione e di drenaggio di quelli già esistenti;
 - c) Nel caso di scavi i materiali di risulta non potranno essere accumulati ma dovranno essere trasferiti in aree di discarica in conformità ai disposti di legge.
 - d) I lavori di manutenzione/ristrutturazione dovranno essere effettuati avendo cura di non compromettere la funzionalità dei sistemi di drenaggio naturali ed artificiali già presenti.
- 14 Per le opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all’art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- 15 Qualsiasi intervento, fatto salvo quanto specificato al capitolo 1 comma 9 del presente allegato, dovrà essere preceduto in ogni caso da uno specifico studio idrogeomorfologico e geotecnico ai sensi del D.M. 11 marzo 1988 mirato a definire le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, e dovrà essere in sintonia con quanto previsto dagli articoli 12, 14 e 19 delle Norme di Attuazione del P.A.I..

Sottoclasse IIIa1(C)

- 16 Comprende porzioni di territorio inedificate, con eventuale presenza di case sparse, considerate attualmente inedificabili, nelle quali sono state riscontrate situazioni di presunto pericolo nei riguardi della stabilità del pendio.
- 17 Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e le opere interne che non comprendono interventi su elementi strutturali o connessioni verticali, non comportano aumento della S.L.P. nè modifica delle destinazioni d'uso.
- 18 Sono inoltre ammessi lavori di manutenzione e/o ristrutturazione della rete stradale e delle reti tecnologiche esistenti. Detti lavori sono subordinati alle seguenti di prescrizioni:
- a) Qualsiasi intervento che comporti lavori di scavo o di movimento terra dovrà essere tempestivamente risarcito con adeguate opere di contenimento e/o sostegno e di drenaggio;
 - b) Non è ammessa la realizzazione di nuovi terrapieni ma solo di eventuali interventi di stabilizzazione e di drenaggio di quelli già esistenti;
 - c) Nel caso di scavi i materiali di risulta non potranno essere accumulati ma dovranno essere trasferiti in aree di discarica in conformità ai disposti di legge.
 - d) I lavori di manutenzione/ristrutturazione dovranno essere effettuati avendo cura di non compromettere la funzionalità dei sistemi di drenaggio naturali ed artificiali già presenti.
- 19 Per le opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- 19bis Qualora, con monitoraggio effettuato a cura della proprietà, venga accertato che a seguito di un evento meteorico considerato soglia - rappresentato da precipitazioni con valori complessivi di 250 mm in tre mesi, seguite da precipitazione intense di durata anche non prolungata (5-6 ore) con punte orarie fino a 80 mm, registrate in almeno due delle stazioni meteorologiche di interesse: Moncalieri, Pino Torinese, Torino - non si siano riscontrate situazioni di instabilità, sarà possibile richiedere la riclassificazione delle aree.
- 19ter Con cadenza quinquennale a partire dall'approvazione della variante n. 100, saranno esaminate le istanze di riclassificazione delle aree, avanzate ai sensi del comma precedente. Con provvedimento di variante parziale al P.R.G., da adottarsi ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., potrà provvedersi alla riclassificazione delle aree suddette; l'approvazione del provvedimento è subordinata al parere vincolante dell'organo cui compete la gestione della rete di rilevamento meteorologico regionale (ARPA).
- 20 Qualsiasi intervento, fatto salvo quanto specificato al capitolo 1 comma 9 del presente allegato, dovrà essere preceduto in ogni caso da uno specifico studio idrogeomorfologico e geotecnico ai sensi del D.M. 11 marzo 1988 mirato a definire le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, e dovrà essere in sintonia con quanto previsto dagli articoli 12, 14 e 19 delle Norme di attuazione del P.A.I..

Sottoclasse IIIb1(C)

- 21 Comprende porzioni di territorio edificate, considerate attualmente inedificabili, nelle quali sono state riscontrate situazioni di presunto pericolo nei riguardi della stabilità del pendio.
- 22 Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e le opere interne che non comprendono interventi su elementi strutturali o connessioni verticali, non comportano aumento della S.L.P., nè modifica delle destinazioni d'uso.
- 23 Sono inoltre ammessi lavori di manutenzione e/o ristrutturazione della rete stradale e delle reti tecnologiche esistenti. Detti lavori sono subordinati alle seguenti prescrizioni:
- a) Qualsiasi intervento che comporti lavori di scavo o di movimento terra dovrà essere tempestivamente risarcito con adeguate opere di contenimento e/o sostegno e di drenaggio;
 - b) Non è ammessa la realizzazione di nuovi terrapieni ma solo di eventuali interventi di stabilizzazione e di drenaggio di quelli già esistenti;
 - c) Nel caso di scavi i materiali di risulta non potranno essere accumulati ma dovranno essere trasferiti in aree di discarica in conformità ai disposti di legge.
 - d) I lavori di manutenzione/ristrutturazione dovranno essere effettuati avendo cura di non compromettere la funzionalità dei sistemi di drenaggio naturali ed artificiali già presenti.
- 24 Per le opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- 24bis Qualora, con monitoraggio effettuato a cura della proprietà, venga accertato che a seguito di un evento meteorico considerato soglia - rappresentato da precipitazioni con valori complessivi di 250 mm in tre mesi, seguite da precipitazione intense di durata anche non prolungata (5-6 ore) con punte orarie fino a 80 mm, registrate in almeno due delle stazioni meteorologiche di interesse: Moncalieri, Pino Torinese, Torino - non si siano riscontrate situazioni di instabilità, sarà possibile richiedere la riclassificazione delle aree.
- 24ter Con cadenza quinquennale a partire dall'approvazione della variante n. 100, saranno esaminate le istanze di riclassificazione delle aree, avanzate ai sensi del comma precedente. Con provvedimento di variante parziale al P.R.G., da adottarsi ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., potrà provvedersi alla riclassificazione delle aree suddette; l'approvazione del provvedimento è subordinata al parere vincolante dell'organo cui compete la gestione della rete di rilevamento meteorologico regionale (ARPA).
- 25 Qualsiasi intervento, fatto salvo quanto specificato al capitolo 1 comma 9 del presente allegato, dovrà essere preceduto in ogni caso da uno specifico studio idrogeomorfologico e geotecnico ai sensi del D.M. 11 marzo 1988 mirato a definire le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, e dovrà essere in sintonia con quanto previsto dagli articoli 12, 14 e 19 delle Norme di attuazione del P.A.I..

Sottoclasse IIIb2(C)

- 26 Comprende aree costituenti lotti di completamento e di frangia dei contesti urbanizzati o di collegamento tra edificazioni isolate contermini o di loro ampliamento.
- 27 I caratteri geomorfologici e geotecnici che caratterizzano in generale l'area collinare subordinano l'edificazione, per l'attuazione delle previsioni di P.R.G., ai risultati di una accurata valutazione, da parte di professionista abilitato, del sito di imposta delle costruzioni e della situazione locale al contorno, cui dovranno essere adeguate le soluzioni progettuali mantenendo le limitazioni ed i vincoli eventualmente derivanti.

Tale analisi comporterà:

- a) verifiche delle condizioni locali di fondazione (spessore dei terreni di copertura e litologia del substrato) e della soggiacenza della falda tramite sondaggi geognostici e/o prove penetrometriche con relative analisi di laboratorio per definirne i parametri geotecnici;
 - b) verifiche di stabilità dei tratti di versante a monte e a valle, basate su parametri rilevati in sito ed in laboratorio, e verifica dell'interazione opera/pendio;
 - c) verifiche della funzionalità della rete di drenaggio delle acque di superficie e degli scarichi in genere in sintonia con quanto previsto dagli artt. 12 e 14 delle Norme di Attuazione del Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.
- 28 Qualsiasi intervento, fatto salvo quanto specificato al capitolo 1 comma 9 del presente allegato, dovrà essere preceduto in ogni caso da uno specifico studio idrogeomorfologico e geotecnico ai sensi del D.M. 31 marzo 1988 mirato a definire le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, e dovrà essere in sintonia con quanto previsto dagli articoli 12, 14 e 19 delle Norme di attuazione del P.A.I..

Sottoclasse IIIb3(C)

- 29 Comprende aree già compromesse e profondamente modificate nelle loro caratteristiche geomorfologiche naturali dagli interventi edificatori realizzati nel corso degli ultimi 2-3 secoli e più intensivamente durante gli ultimi decenni.
- 30 Ferme restando le prescrizioni del P.R.G. sulle edificazioni ricadenti in questa sottoclasse sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 4 lettere d2) (esclusa la costruzione di piscine), d3) e d4) delle presenti N.U.E.A. e allegato A, punto 5.
- 31 E' inoltre consentita la realizzazione di locali tecnici, cantine, garage di pertinenza delle abitazioni esistenti, previo uno studio che ne attesti la fattibilità e ne precisi le eventuali limitazioni come meglio prescritto al successivo comma 34.
- 32 Sono inoltre ammessi lavori di manutenzione e/o ristrutturazione della rete stradale e delle reti tecnologiche esistenti. Detti lavori sono subordinati alle seguenti di prescrizioni:
- a) Qualsiasi intervento che comporti lavori di scavo o di movimento terra dovrà essere tempestivamente risarcito con adeguate opere di contenimento e/o sostegno e di drenaggio;
 - b) Non è ammessa la realizzazione di nuovi terrapieni ma solo di eventuali interventi di stabilizzazione e di drenaggio di quelli già esistenti;

- c) Nel caso di scavi i materiali di risulta non potranno essere accumulati ma dovranno essere trasferiti in aree di discarica in conformità ai disposti di legge.
- d) I lavori di manutenzione/ristrutturazione dovranno essere effettuati avendo cura di non compromettere la funzionalità dei sistemi di drenaggio naturali ed artificiali già presenti.

33 Per le opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i..

34 Qualsiasi intervento, fatto salvo quanto specificato al capitolo 1 comma 9 del presente allegato, deve essere preceduto in ogni caso da uno specifico studio idrogeomorfologico e geotecnico ai sensi del D.M. 11 marzo 1988 mirato a definire le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, che valuti la compatibilità dell'intervento in progetto con la situazione geologica locale e dell'area geologicamente significativa al contorno, in sintonia con quanto previsto dagli artt. 12, 14 e 19 delle Norme di Attuazione del Progetto di PAI.

Sottoclasse IIIb4(C)

35 Comprende aree edificate in cui sono state riscontrate situazioni di elevato rischio naturale sia di tipo geologico che di tipo idraulico, classificate come aree inedificabili, non è consentito alcun aumento del carico antropico.

36 Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e le opere interne che non comprendono interventi su elementi strutturali o connessioni verticali, non comportano aumento della S.L.P. nè la modifica delle destinazioni d'uso.

37 Per le opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Sottoclasse III4(C)

38 Corrisponde ad aree edificate ed inedificate nel cui sottosuolo transitano tratti di corsi d'acqua o di canali intubati per cui risultano esposte al rischio di collasso della copertura.

39 Per tale sottoclasse, classificata come inedificabile, si richiamano le prescrizioni riportate al capitolo 1.1 "Corsi d'acqua naturali/artificiali e tratti tombinati: fasce di rispetto e norme di salvaguardia" del presente allegato.

40 Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e le opere interne che non comprendono interventi su elementi strutturali o connessioni verticali, non comportano aumento della S.L.P. e modifica delle destinazioni d'uso.

41 Per le opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i..

4 QUOTE DI RIFERIMENTO: METODO DI CALCOLO

Il tracciamento delle fasce fluviali consegue a due ordini di procedimento:

- a) i risultati del modello e le verifiche effettuate a seguito dell'evento dell'ottobre 2000;
- b) le considerazioni geomorfologiche supportate dalla cartografia storica.

I risultati ottenuti hanno posto in evidenza l'opportunità di approfondire l'entità degli effetti dei potenziali allagamenti nelle aree comprese in Fascia C. Tale approfondimento è stato effettuato con una modellazione a parte.

Ne sono conseguite regole destinate a individuare la quota di riferimento da assumere in caso di nuove edificazioni, allo scopo di limitare le modalità d'uso dei volumi collocati al di sotto di tale quota. Ne è derivata l'analisi seguente.

Si chiamano *punti significativi* le sezioni singolari quali la sezione di monte dei ponti; si chiamano invece *punti di interesse* i siti ove si deve ricavare la quota di riferimento.

La determinazione della quota di riferimento deve essere effettuata in base ai dati relativi a punti significativi. In particolare, per i punti significativi sono state prese in esame:

- a) la quota del pelo libero della portata di riferimento incrementata di 1.0 m
- b) la quota del piano campagna o della sponda

Dopo l'esame di diverse situazioni, si è deciso, in corrispondenza dei punti significativi, di assumere come riferimento la quota del pelo libero incrementata di 1.0 m.

La quota di riferimento nei punti di interesse viene calcolata interpolando linearmente in funzione della distanza fra due punti significativi. Si fa, in pratica, l'ipotesi che la variazione delle quota fra due punti significativi sia lineare.

La distanza viene determinata, lungo l'asse del corso d'acqua (individuato con una linea nelle planimetrie allegate), tra il punto significativo e l'intersezione con la perpendicolare tracciata dal punto di interesse all'asse del corso d'acqua.

Detta L_{AB} la lunghezza dell'asse fra due punti significativi rispettivamente a quota H_A ed H_B , se L_{TB} è la distanza fra il punto T (intersezione con l'asse della semiretta proiezione sull'asse del punto di interesse X), vale la relazione

$$H_X = H_B + \frac{H_A - H_B}{L_{AB}} \cdot L_{TB}$$

Possono nascere casi di incertezza fra punti di interesse ricadenti entro meandri (caso della Dora riparia). In tali casi sono ipotizzabili i due metodi seguenti:

- a) si determina la lunghezza dell'asse fra i punti di riferimento e si attribuisce al punto di interesse la quota del detto asse nel punto intersezione del segmento che fornisce la distanza minima fra il punto di interesse e l'asse (schema tipo 1). Vale la relazione:

$$H_X = H_B + \frac{H_A - H_B}{L_{AB}} \cdot L_{TB}$$

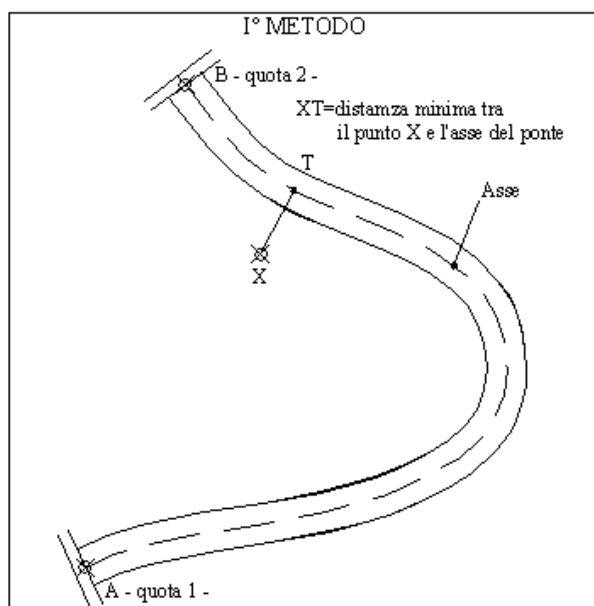
essendo XT la minima delle distanze fra il punto X e l'asse

- b) si traccia la congiungente fra i due punti di riferimento agli estremi del meandro e si determina la quota proiettando il punto di interesse su tale congiungente (schema tipo 2). Vale la relazione:

$$H_X = H_B + \frac{H_A - H_B}{D_{AB}} \cdot D_{RB}$$

essendo D_{AB} la distanza fra i due punti significativi e D_{RB} la distanza, rispetto al punto B , del punto R , intersezione della perpendicolare tracciata da X su AB .

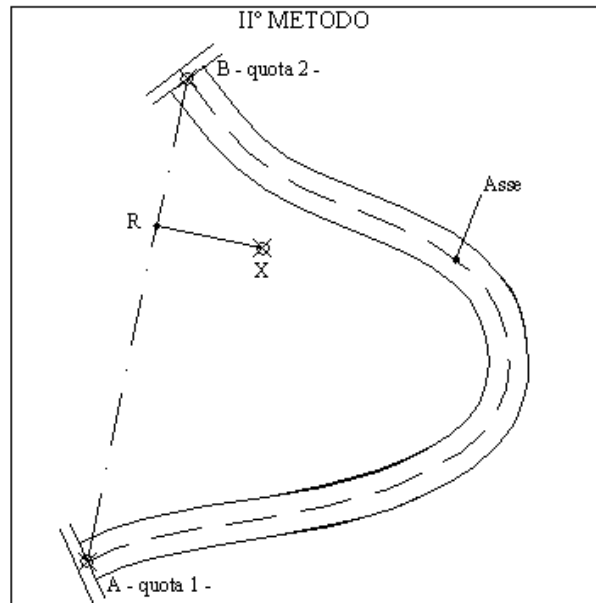
Tali metodi generano risultati contraddittori e pertanto la scelta deve essere sempre giustificata. Sembra ragionevole la proposta di preferire comunque sempre il metodo che prende in considerazione la minore tra le due distanze XT e XR .



Schema esemplificativo per il calcolo della quota di riferimento (tipo 1)

Con riferimento ai vari tronchi interessati dalla presenza di Fascia C, si provvede a fornire le indicazioni sull'allegato tecnico 3bis "Quote di riferimento".

Per l'area compresa in Fascia C tra la sponda destra della Dora Riparia e la sponda sinistra del Po a monte della confluenza Dora-Po, una apposita cartografia è stata redatta per riportare l'indicazione delle quote di riferimento in corrispondenza degli incroci stradali e di qualche punto altro significativo. La determinazione della quota di riferimento per i siti di interesse deriva da una interpolazione lineare in funzione delle distanze.



Schema esemplificativo per il calcolo della quota di riferimento (tipo 2)

Si allega un esempio di quanto detto con riferimento ad una delle anse della Dora Riparia
(⁴⁹)

(⁴⁹) Si propone il seguente caso esemplificativo.

Punto X1

Metodo 1 – Si assumono i seguenti punti significativi

$$H_A = 236.74 \text{ m}$$

$$H_B = 234.08 \text{ m}$$

$$X_1 T_1 = 200 \text{ m circa}$$

$$L_{AB} = 601.34 \text{ m}$$

$$L_{T1B} = 99.22 \text{ m}$$

$$H_{X1} = 234.08 + \frac{236.74 - 234.08}{601.34} \cdot 99.22 = 234.52 \text{ m}$$

Metodo 2 – Si assumono i seguenti punti significativi:

$$H_C = 241.59 \text{ m}$$

$$H_B = 234.08 \text{ m}$$

$$X_1 R_1 = 87.50 \text{ m circa}$$

$$D_{CB} = 725.87 \text{ m}$$

$$D_{R1X1} = 230.16 \text{ m}$$

$$H_{X1} = 234.08 + \frac{241.59 - 234.08}{725.87} \cdot 230.16 = 236.46 \text{ m}$$

$$H_{X2} = 234.08 + \frac{240.77 - 234.08}{635} \cdot 233.0 = 236.53 \text{ m}$$

Punto X2

Analogo lavoro è stato effettuato per l'area compresa in sponda sinistra della Dora Riparia a valle di Via Bologna.

Le aree interessate sono riprodotte nelle tavole particolareggiate 4.4-5 allegate agli "Studi di carattere idrogeomorfologico" di cui alla presa d'atto del 27 maggio 2003 (D.G.C. mecc. 2003 03720/09 e s.m.i.).

La procedura deve essere effettuata con cautela e si ammette che casi particolari possano emergere.

In particolare per l'area denominata Barca-Bertolla, ossia il settore delimitato a Nord dalla Fascia C, ad Est dal confine con San Mauro, a Sud dalla sponda sinistra del Po e della Stura di Lanzo, ad Ovest dalla Strada di Settimo, si assume, come quota di riferimento una quota uguale o superiore alla quota del piano stradale in corrispondenza dell'asse di Strada San Mauro. Tale asse viario infatti è in rilevato rispetto ai settori più depressi del territorio. Nell'area in parola non è ragionevole applicare il criterio della quota di riferimento dedotta da quella della piena di riferimento dei corsi d'acqua in quanto sono presenti, all'interno dell'area, dislivelli dell'ordine di alcuni metri. In condizioni di piena catastofica, l'allagamento si distribuirebbe dinamicamente defluendo verso San Mauro. La gestione dell'emergenza nell'area, come per gli altri settori compresi in Fascia C, rientra nei compiti della Protezione Civile.

Metodo 1 – Si assumono i seguenti punti significativi

$$H_A = 236.74 \text{ m}$$

$$H_B = 234.08 \text{ m}$$

$$X_2T_2 = 73 \text{ m circa}$$

$$L_{AB} = 601.34\text{m}$$

$$L_{T_2B} = 243.57\text{m}$$

$$H_{X_2} = 234.08 + \frac{236.74 - 234.08}{601.34} \cdot 243.57 = 235.16 \text{ m}$$

Metodo 2 – Si assumono i seguenti punti significativi:

$$H_D = 204.77 \text{ m}$$

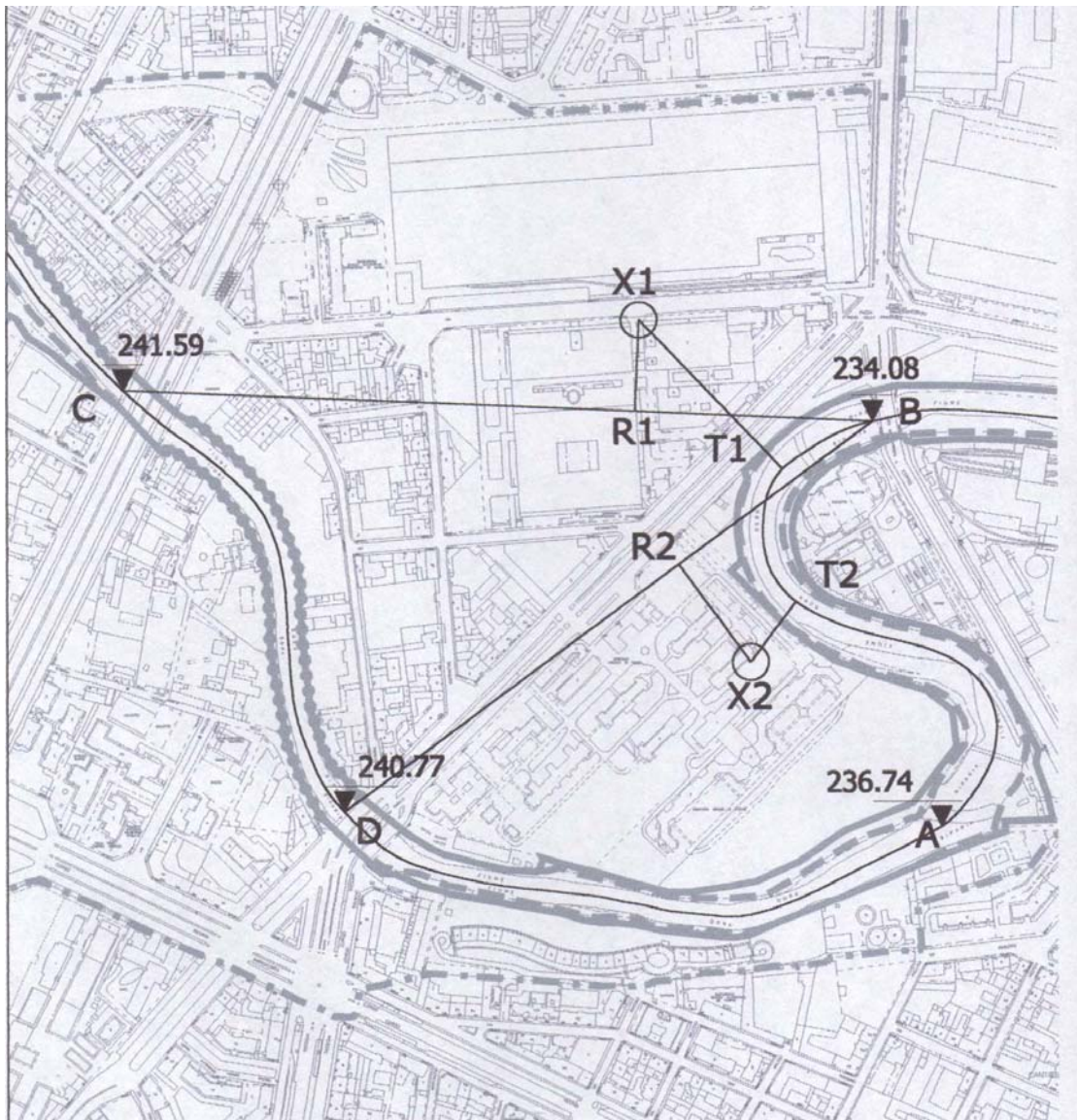
$$H_B = 234.08 \text{ m}$$

$$X_2R_2 = 115 \text{ m circa}$$

$$D_{DB} = 635 \text{ m}$$

$$D_{T_2B} = 233.0 \text{ m}$$

$$H_{X_2} = 234.08 + \frac{240.77 - 234.08}{635} \cdot 233.0 = 236.53 \text{ m}$$



Esempio di applicazione del calcolo per la determinazione della quota di riferimento in un caso che dà luogo a risultati contraddittori.

Le situazioni particolari possono derivare dal fatto che la sponda dei corsi d'acqua, soprattutto in corrispondenza dei ponti, sia più alta del piano campagna retrostante per interventi connessi alla sistemazione viaria. In caso di tracimazione, anche localizzata (per esempio per occlusione delle luci di un ponte), l'area retrostante risulterebbe allagata. La decisione prudentiale di assumere come quota di riferimento la quota del piano campagna porterebbe in molti casi a valori di sommersione improponibili. Pertanto, si è deciso di assumere come riferimento la quota convenzionale del pelo libero aumentato di 1.0 m, che deriva dal concetto di franco, utilizzato per tutte le opere idrauliche ricadenti in fascia fluviale.

Merita ricordare, in conclusione, che le procedure sopra descritte si applicano ovviamente solo alle aree ove il terreno naturale si trova a quote inferiori al valore di riferimento.

INDICE

Allegato C

Pag. 1	PREMESSA
Pag. 2	Art. 1 - Obiettivi.
Pag. 3	Art. 2 - Definizioni.
Pag. 5	Art. 3 - Applicazione delle procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali
Pag. 6	Art. 4 - Definizione di Centro Commerciale.
Pag. 7	Art. 5 - Definizione di centri polifunzionali di servizi.
Pag. 8	Art. 6 - Definizione di offerta commerciale.
Pag. 9	Art. 7 - Classificazione delle tipologie di strutture distributive.
Pag. 11	Art. 8 - Classificazione degli ambiti di insediamento commerciale.
Pag. 12	Art. 9 - Criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali.
Pag. 13	Art. 10 - Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali.
Pag. 15	Art. 11 - Criteri per il riconoscimento delle aree di lacuna del servizio commerciale.
Pag. 16	Art. 12 - Individuazione e riconoscimento degli addensamenti commerciali.
Pag. 17	Art. 13 - Individuazione e riconoscimento delle localizzazioni commerciali.
Pag. 18	Art. 14 - Individuazione e riconoscimento delle aree di lacuna del servizio commerciale
Pag. 19	Art. 15 - Insediamento degli esercizi commerciali.

Pag. 21	Art. 16 - Compatibilità tipologico-funzionale dello sviluppo urbano del commercio.
Pag. 23	Art. 17 - Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali.
Pag. 26	Art. 18 - Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.
Pag. 28	Art. 19 - Salvaguardia dei beni culturali e ambientali
Pag. 29	Art. 20 - Regolamentazione delle aree di sosta
Pag. 30	Art. 21 - Verifiche dell'impatto sulla viabilità
Pag. 31	Art. 22 - Interventi per la valorizzazione e il potenziamento degli insediamenti commerciali.
Pag. 34	Art. 23 - Priorità nel rilascio delle autorizzazioni commerciali.
Pag. 35	Art. 24 - Contestualità delle autorizzazioni commerciali e delle concessioni edilizie
Pag. 36	Art. 25 - Efficacia e validità delle autorizzazioni.
Pag. 37	Art. 26 - Revoca delle autorizzazioni.

Tavola Ambiti di insediamento commerciale ai sensi del D. Lgs. 114/98 e L. R. n. 28/99, scala 1:20000, foglio unico a colori.

Tavola Aree di lacuna e di copertura del servizio commerciale di prossimità, scala 1:20000, foglio unico a colori.

ALLEGATO C

Norme di attuazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio.

PREMESSA

L'insieme delle norme che seguono, la cartografia e gli elenchi allegati, definiscono le zone di insediamento commerciale ai sensi degli articoli 3 e 4 della L.R. 28 del 12/11/1999, i criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali e per la formulazione dei pareri ai sensi degli articoli 7, 8 e 9 del D.L. 114/98, e le politiche di incentivo rivolte all'iniziativa privata, aventi per obiettivo la qualificazione e il potenziamento del commercio urbano ai sensi dell'articolo 1 della L.R. 28/99 e degli articoli 18 e 19 degli Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa approvati con delibera del C.R. n. 563/13414 del 29/10/1999.

La delibera del C.R. n. 563/13414 del 29/10/1999 costituisce il riferimento da assumere per la corretta applicazione della presente normativa.

Art. 1 - Obiettivi.

1. In conformità con i risultati conseguiti dagli studi sull'organizzazione urbano-metropolitana del commercio al dettaglio in sede fissa, e nel rispetto sia dell'articolo 1 del D.L. 114/98, sia dell'articolo 1 della L.R. 28/99 e degli articoli 1 e 2 degli Indirizzi e dei criteri regionali di programmazione urbanistica degli insediamenti del commercio al dettaglio, si perseguono i seguenti obiettivi generali e settoriali:
 - a) incentivare la modernizzazione del sistema distributivo torinese generando le condizioni per il miglioramento della produttività e della qualità del servizio al consumatore;
 - b) favorire il mantenimento di una presenza diffusa del servizio di prossimità in modo che sia facilitato l'approvvigionamento per tutte le fasce della popolazione, anche attraverso l'eventuale intervento diretto dell'Amministrazione comunale;
 - c) orientare l'insediamento degli esercizi commerciali in ambiti idonei alla formazione di sinergie tra le differenti strutture distributive e le altre componenti funzionali e ambientali, al fine di potenziare il riconoscimento, l'identificazione e la fruibilità urbana;
 - d) incentivare l'ampliamento e la diffusione spaziale delle gamme tipologiche dell'offerta distributiva in modo che i consumatori possano scegliere tra diverse alternative, favorendo la realizzazione di condizioni di concorrenza tra le imprese del settore;
 - e) fornire gli indirizzi di interesse pubblico per l'adeguamento della pianificazione urbanistica alle esigenze del settore commerciale esposte ai punti che precedono.
 - f) disincentivare la concentrazione di strutture di grande distribuzione.
2. Operativamente questi obiettivi si realizzano attraverso l'applicazione di norme coordinate di natura funzionale e di natura urbanistica volte a determinare misure di completamento, di riqualificazione, di valorizzazione e di salvaguardia della rete distributiva presente sul territorio comunale.

Art. 2 - Definizioni.

1. Per commercio al dettaglio in sede fissa si intende l'attività svolta da chiunque acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda in esercizi ubicati su aree private alle quali il pubblico accede liberamente, nel rispetto dei requisiti riportati all'articolo 4 del D.L. 114/98.
2. Per esercizio commerciale in sede fissa si intende il luogo in cui si esercita attività di commercio al dettaglio.
3. Per centro commerciale si intende una pluralità di esercizi commerciali in sede fissa organizzati come meglio specificato al successivo articolo 4.
4. Per superficie di vendita si intende la superficie netta di pavimento (snp) destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili, misurata nell'area calcolata come superficie lorda di pavimento (slp) ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché la superficie espositiva così come definita al successivo comma 10. Non costituisce altresì superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.
5. Ad ogni esercizio commerciale in sede fissa corrisponde una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione ai sensi dell'articolo 7 del D.L. 114/98, o autorizzazione commerciale rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del D.L. 114/98 o ai sensi della L. 426/71.
6. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionari auto, legnami, materiali per l'edilizia e altri similari) può essere limitata dal richiedente, previa sottoscrizione di atto di impegno unilaterale alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva, non soggetta in questo caso alle prescrizioni di cui al successivo comma 10.
7. La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale di locali con libero accesso al pubblico (spaccio aziendale), deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, negli immobili in cui si svolge la produzione e riferirsi esclusivamente ai prodotti dell'azienda; essa non può superare i 250 mq, ed è assoggettata al rispetto dello standard a parcheggio di cui all'articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..
8. Ai sensi dell'articolo 16 comma 3 del D.L. 114/98, la vendita di prodotti a favore di dipendenti da enti o imprese, pubblici o privati, di militari, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole e negli ospedali esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi è soggetta ad apposita comunicazione al Comune e deve essere effettuata in locali non aperti al pubblico (spacci interni), che non abbiano accesso dalla pubblica via. Ai sensi del comma 3 del citato articolo, nella comunicazione deve essere dichiarata la sussistenza dei requisiti

di cui all'articolo 5 del D.L. 114/98 della persona preposta alla gestione dello spaccio, il rispetto delle norme in materia di idoneità dei locali, il settore merceologico, l'ubicazione e la superficie di vendita.

9. La superficie di vendita di un centro commerciale diverso da quelli naturali (come definiti al successivo articolo 4) è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti.
10. La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico può accedere in condizioni di sicurezza solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione dei prodotti non immediatamente asportabili e non costituisce superficie di vendita.

Art. 3 - Applicazione delle procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali.

1. Ai sensi dell'articolo 4 comma 1, lettere d), e), f), del D.L. 114/98 le differenti procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali si applicano alle seguenti categorie di esercizi commerciali per la vendita al dettaglio:
 - a) esercizi di vicinato: quelli con superficie di vendita non superiore a 250 mq;
 - b) medie strutture di vendita: gli esercizi la cui superficie di vendita è compresa tra 251 e 2.500 mq;
 - c) grandi strutture di vendita: gli esercizi la cui superficie di vendita è superiore ai 2.500 mq

Art. 4 - Definizione di Centro Commerciale.

1. Ai sensi dell'articolo 4 comma 1, lettera g) del D.L. 114/98 un centro commerciale è una struttura fisico-funzionale concepita ed organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, con accesso unitario, costituita da almeno due esercizi al dettaglio di vicinato o di medie e grandi dimensioni così come definiti al successivo articolo 7, fatta salva la deroga di cui all'articolo 6 della presente normativa. Il centro commerciale, definito al momento del rilascio della concessione con un atto di volontarietà e un piano di merchandising, è dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero. E' unitario rispetto al sistema del traffico, ai parcheggi e ai servizi ad uso collettivo di vario genere o dimensione, pubblici o privati. Il consumatore percepisce un'immagine unitaria dell'offerta commerciale e dei servizi connessi.
2. I centri commerciali sono così classificati:
 - a) centro commerciale classico: è un insediamento commerciale costituito da un unico edificio comprendente uno o più spazi pedonali dai quali si accede ad una pluralità di esercizi commerciali al dettaglio integrati eventualmente da attività paracommerciali e di servizio. L'edificio è soggetto a concessione edilizia unitaria a specifica destinazione. Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale sulla base delle procedure stabilite dalla Giunta regionale e dall'Amministrazione comunale e nei tempi previsti dagli articoli 7 e 8 del D.L. 114/98 e dal successivo articolo 21;
 - b) centro commerciale sequenziale: è un insediamento costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi pedonali, non facenti parte di vie e piazze pubbliche, dai quali si accede ai singoli esercizi commerciali; i servizi accessori possono essere comuni all'intero complesso degli edifici. Il centro commerciale sequenziale è soggetto a concessione edilizia unitaria che è rilasciata con le procedure previste per gli immobili destinati al commercio al dettaglio e dal successivo articolo 20. In ogni caso le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale rilasciato eventualmente anche a un soggetto promotore. La realizzazione della struttura può essere scaglionata nel tempo;
 - c) centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, che si affacciano in prevalenza su vie o piazze urbane, che abbiano sottoscritto con il Comune un preciso programma unitario di attività promozionali. Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Le concessioni o autorizzazioni edilizie sono rilasciate separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare;
 - d) centro commerciale pubblico: è costituito esclusivamente da mercati situati su area pubblica e da unità immobiliari predisposte per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio su aree pubbliche e disciplinato da apposita normativa.

Art. 5 - Definizione di centri polifunzionali di servizi.

1. Per soddisfare la carenza di servizio commerciale di vicinato esistente sul territorio comunale, l'Amministrazione promuove, anche in convenzione con soggetti privati, l'istituzione di centri polifunzionali di servizi su area privata o pubblica, o in edifici pubblici disponibili, così come previsto al successivo articolo 11 e dall'articolo 17 degli Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. I centri polifunzionali di servizi sono costituiti da uno o più esercizi commerciali di superficie non superiore a 250 mq, di prodotti alimentari o misti, ubicati in un'unica struttura o complesso, che si potranno realizzare anche in precario e preferibilmente in prossimità di un parcheggio o della fermata di almeno una linea di trasporto pubblico. Tali centri non sono considerati centro commerciale pubblico e al loro interno potrà essere prevista la presenza di tutte le tipologie di attività riportate all'articolo 17 degli Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica.

Art. 6 - Definizione di offerta commerciale.

1. Per offerta commerciale si intende il complesso dei prodotti e dei relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini della presente normativa, l'offerta commerciale è articolata come segue:
 - a) offerta alimentare (settore merceologico alimentare);
 - b) offerta non alimentare (settore merceologico non alimentare);
 - c) offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia del settore merceologico alimentare, sia di quello non alimentare).

2. A completamento dell'offerta alimentare o non alimentare nelle medie e grandi strutture di vendita, e senza ampliarne la superficie di vendita, può essere prevista anche l'offerta di altro settore merceologico purché non occupi complessivamente una superficie superiore a 100 mq; tale completamento è soggetto a sola comunicazione accompagnata dalla sottoscrizione di un atto unilaterale di impegno volto a garantire il rispetto della norma.

3. Ai fini della presente normativa sono escluse le forme di vendita non comprese nell'articolo 4 comma 1 lettere d), e), f), g) del D.L. 114/98.

Art. 7 - Classificazione delle tipologie di strutture distributive.

1. Le categorie di esercizi commerciali così come definite al precedente articolo 4, in base alle caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta si articolano in tipologie di strutture distributive. Queste ultime, in base agli articoli 7, 8 e 9 del D.L. 114/98 e dei criteri regionali, sono classificate come segue:

➤ Esercizi di vicinato

Tutti gli esercizi commerciali aventi superficie non superiore a mq 250; la loro localizzazione è funzionalmente compatibile su tutto il territorio comunale fatte salve le limitazioni di cui ai successivi articoli 18 e 19.

➤ Medie strutture di vendita:

- offerta alimentare e/o mista:
 - M-SAM1: superficie di vendita da 251 a 400 mq
 - M-SAM2: superficie di vendita da 401 a 900 mq
 - M-SAM3: superficie di vendita da 901 a 1.800 mq
 - M-SAM4: superficie di vendita da 1.801 a 2.500 mq
- offerta non alimentare:
 - M-SE1: superficie di vendita da 251 a 400 mq
 - M-SE2: superficie di vendita da 401 a 900 mq
 - M-SE3: superficie di vendita da 901 a 1.800 mq
 - M-SE4 : superficie di vendita da 1.801 a 2.500 mq

➤ Grandi strutture di vendita:

- offerta commerciale mista
 - G-SM1: superficie di vendita da 2.501 a 4.500 mq
 - G-SM2: superficie di vendita da 4.501 a 7.500 mq
 - G-SM3: superficie di vendita da 7.501 a 12.000 mq
 - G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq
- offerta commerciale non alimentare
 - G-SE1: superficie di vendita da 2.501 a 3.500 mq
 - G-SE2: superficie di vendita da 3.501 a 4.500 mq
 - G-SE3: superficie di vendita da 4.501 a 6.000 mq
 - G-SE4: superficie di vendita oltre mq 6.000

- Centri commerciali
 - Medie strutture di vendita
M-CC: da 251 a 2.500 mq di superficie di vendita complessiva
 - Grandi strutture di vendita (oltre i limiti massimi di cui sopra)
 - G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq
 - G-CC2: superficie di vendita da 6.001 a 12.000 mq
 - G-CC3: superficie di vendita da 12.001 a 18.000 mq
 - G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq

- 2. Fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 6, comma 2, la modifica o l'aggiunta di un settore merceologico ad un esercizio commerciale in sede fissa e il passaggio da una classe dimensionale all'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni relative al trasferimento e alla variazione di superficie di cui all'articolo 17 della presente normativa.

Art. 8 - Classificazione degli ambiti di insediamento commerciale.

1. In conformità con i criteri regionali, sul territorio comunale, gli ambiti attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali si distinguono in:
 - a) Addensamenti commerciali: costituiti da porzioni di territorio urbano, percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, ubicate a scala pedonale, all'interno delle quali il consumatore trova un insieme organizzato e integrato di offerta commerciale.
 - b) Localizzazioni commerciali: formate da zone urbane sedi attuali o potenziali di insediamenti commerciali ubicati all'esterno di addensamenti commerciali.
 - c) Aree di lacuna del servizio commerciale: località individuate ai sensi dell'articolo 19 degli Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa e degli articoli 11 e 14 della presente normativa.

2. Sul territorio sono inoltre individuabili Aree di lacuna della tensione concorrenziale, aree nelle quali, tenuto conto delle rispettive capacità di attrazione (aree di influenza), non risulta realizzata la pluralità delle tipologie di strutture distributive (in sede fissa o su area pubblica), o nelle quali si è formata la posizione dominante di un'impresa.
Fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 15, comma 5, la lacuna di competizione tra tipologie di strutture distributive potrà essere riconosciuta, per iniziativa dell'Amministrazione a seguito della definizione di un'opportuna metodologia condivisa dalla Regione anche tenendo conto delle eventuali esperienze applicative delle presenti norme, delle modificazioni intervenute nel contesto economico del mercato e in relazione ai conseguenti mutamenti delle caratteristiche degli ambiti commerciali locali.
La posizione dominante è individuata dall'esame delle quote di mercato delle singole aziende applicando una metodologia condivisa dalla Regione e dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato.

3. Gli addensamenti e le localizzazioni commerciali urbane sono classificate come segue:
 - I. Addensamenti commerciali:
 - A1 addensamento commerciale del centro storico principale
 - A2 addensamenti commerciali dei centri storici secondari consolidati
 - A3 addensamenti commerciali forti delle aree periferiche
 - A4 addensamenti commerciali minori o interstiziali
 - II. Localizzazioni commerciali:
 - L1 localizzazioni commerciali urbane non addensate
 - L2 localizzazioni urbano-periferiche non addensate

Art. 9 - Criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali.

1. Gli addensamenti commerciali sono riconoscibili attraverso i seguenti criteri e parametri:
2. A1 addensamento commerciale del centro storico principale: è costituito dall'insieme degli esercizi ubicati nell'ambito della zona urbana centrale storica così come definita dall'articolo 24 della L.R. 56/77 s.m.i. e individuata all'articolo 10 delle norme urbanistico-edilizie di attuazione del PRGC e riconosciuto al successivo articolo 12.
3. A2 addensamenti commerciali dei centri storici secondari consolidati: sono costituiti dagli ambiti commerciali esterni al centro storico principale, posti all'interno di zone urbane caratterizzate da una buona densità abitativa di non recente formazione e da offerta differenziata e integrata di attività commerciali e di servizio e riconosciuti al successivo articolo 12.

A3 addensamenti commerciali forti delle aree periferiche: costituiti dagli esercizi ubicati nel tessuto residenziale periferico e caratterizzati sia da un'apprezzabile presenza di unità distributive e di servizio, sia da compatibili condizioni di accessibilità e viabilità. Questi addensamenti sono le sedi attuali e potenziali di offerta concentrata che diffondono un servizio qualificato anche al di fuori dell'addensamento commerciale del centro storico principale e di quelli secondari; costituiscono, in alcuni casi, il prolungamento di questi ultimi e fungono altresì da barriera all'evasione della domanda verso gli insediamenti periferici ed extraurbani.

A4 addensamenti commerciali minori o interstiziali: costituiti da esercizi ubicati negli ambiti esterni agli altri addensamenti commerciali; sono lambiti o percorsi da assi viari di livello urbano-locale e caratterizzati da un'offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare.

Art. 10 - Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali.

1. Ai sensi dell'articolo 22, comma 2, della delibera del C.R. n. 563/13414 del 29/10/1999, le localizzazioni commerciali non espressamente individuate (si veda il successivo articolo 13), sono riconoscibili per iniziativa di chiunque ne abbia interesse attraverso i seguenti criteri e parametri espressi per ordini di grandezza:
2. L1 localizzazioni commerciali urbane non addensate: sono le zone del tessuto urbano residenziale candidate ad ospitare nuove attività rivolte sia al servizio dei residenti, sia degli utenti attratti dalle grandi strutture di servizi polarizzanti e del traffico pendolare che confluisce sui grandi nodi delle infrastrutture ferroviarie attuali e in progetto; possono assumere una funzione integrativa degli addensamenti commerciali, in particolare quelle ubicate ai loro bordi e idonee ad accogliere medie strutture di vendita. Tali localizzazioni, che non fanno parte degli addensamenti urbani (A1, A2, A3 e A4) nonché delle localizzazioni urbano-periferiche non addensate (L2) così come riconosciuti al successivi articoli 12 e 13 e riportati nell'allegato cartografico 1, se non espressamente segnalate (si veda il successivo articolo 13) sono individuabili quando ubicate ad una distanza non superiore a ml 700 rispetto ad un nucleo residenziale di almeno 5.000 residenti; il calcolo dei residenti deve avvenire all'interno di una circonferenza di raggio non superiore a ml 350. Ai fini del conteggio dei residenti, si tiene conto altresì dei residenti potenziali insediabili in edifici in costruzione o con interventi attuativi già approvati; tale numero è calcolato sulla base al contenuto dell'articolo 20 L.R. 56/77 e s.m.i..

Gli ordini di grandezza di cui sopra si intendono rispettati quando la situazione esaminata non si discosta in più o in meno, di oltre il 5% dal valore indicato.

3. L2 localizzazioni urbano-periferiche non addensate: sono le aree ubicate ai bordi del tessuto urbano residenziale, lambite preferibilmente da assi viari di I livello riconosciuti dal PUT. Esse sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti e della mobilità generata dalle grandi infrastrutture del traffico viario e ferroviario nel quadro del processo di riqualificazione urbana; costituiscono l'ultima barriera all'evasione della domanda verso gli insediamenti extraurbani. Tali localizzazioni, quando non espressamente riconosciute (vedi successivo articolo 13) sono individuabili dal rispetto dei seguenti parametri espressi per ordini di grandezza:
 - a) essere esterne all'anello formato dal Fiume Po, dalla via Botticelli, dai corsi Grosseto e Ferrara, dalle vie Sansovino, Cossa, De Santis, S. Maria Mazzarello, Guido Reni, dal corso Orbassano, dalla piazza Pitagora, dai corsi Cosenza e Giovanni Agnelli, dalle vie Vigliani e Corradino o, qualora ubicate all'interno dello stesso, a una distanza non superiore a ml 150 misurati a partire dalla mezzera degli assi viari sopra richiamati;
 - b) essere ubicate, a prescindere dai confini comunali, a una distanza massima di ml 2.500 dalla perimetrazione di un nucleo residenziale composto da almeno 1.500 residenti. La numerosità del nucleo residenziale deve essere verificata, prescindendo dai confini comunali, entro una perimetrazione di ml 1.000. Ai fini del conteggio dei residenti, si tiene conto altresì dei residenti potenziali insediabili in immobili in costruzione o con interventi attuativi già approvati; tale numero è calcolato sulla base al contenuto dell'articolo 20 L.R. 56/77 e s.m.i..

- c) essere inserite in un lotto di superficie minima pari a mq 40.000. Tale lotto può comprendere esercizi commerciali già in funzione le cui future vicende autorizzative saranno assoggettate alle regole previste per le localizzazioni L2. Qualora si venga a modificare la situazione esistente, l'intero lotto sarà soggetto a ricalcolo del fabbisogno a parcheggi tenuto conto di quanto previsto all'articolo 18 comma 9.
Il diritto di cui al precedente comma 1 si esercita una sola volta su ogni localizzazione.
- d) presentare, a prescindere dai confini comunali, una distanza minima di ml 2.500 da altra localizzazione urbano-periferica non addensata (L2), oppure dagli addensamenti commerciali del centro storico principale (A1) e dei centri storici secondari (A2).

Gli ordini di grandezza di cui sopra si intendono rispettati quando la situazione esaminata non si discosta in più o in meno, di oltre il 5% dal valore indicato.

Art. 11 - Criteri per il riconoscimento delle aree di lacuna del servizio commerciale.

1. Le aree di lacuna del servizio commerciale sono riconosciute nell'allegato cartografico 2 e sono riconoscibili inoltre attraverso i seguenti criteri e parametri: esse sono parti del territorio comunale (sezioni di censimento) o quartieri di edilizia residenziale pubblica con densità di popolazione superiore a 10 ab/ha senza la presenza in un intorno di ml 250 di almeno un mercato ambulante oppure di un esercizio alimentare o misto con superficie di vendita maggiore o uguale a 250 mq di oppure di almeno 3 esercizi alimentari di superficie di vendita cumulata non inferiore a 100 mq e 2 esercizi extra alimentari di superficie di vendita cumulata almeno pari a 150 mq. In tali aree è opportuno promuovere e incentivare progetti integrati di rivitalizzazione (si veda il successivo articolo 22) idonei a garantire la permanenza di un adeguato servizio di vicinato anche attraverso l'insediamento di centri polifunzionali di servizi ai sensi dell'articolo 19 dei criteri regionali. In questo caso, la superficie massima degli esercizi di vicinato è da intendersi pari a 150 mq. Verrà data priorità agli interventi riguardanti quelle parti del territorio comunale caratterizzate da una densità di popolazione anziana superiore a 25 anziani/ha. Per popolazione anziana si intende la popolazione con età superiore a 70 anni.

Art. 12 - Individuazione e riconoscimento degli addensamenti commerciali.

1. A1 addensamento commerciale del centro storico principale: è riconosciuto in base al dettato del precedente articolo 9 e delimitato nell'allegato cartografico 1 e negli elenchi allegati.
2. A2 addensamenti commerciali dei centri storici secondari consolidati: sono riconosciuti come tali i fronti di strada o di piazza individuati nell'allegato cartografico 1 e negli elenchi allegati; essi sono denominati:

Madonna di Campagna (Via Borgaro; Vittoria / Chiesa della Salute)	Parella / Campidoglio San Donato (Via Cibrario / Via San Donato)
Barriera di Milano (Corso Vercelli, Corso Giulio Cesare)	Benefica
San Paolo (Frejus)	Bengasi (Via Nizza / Piazza Bengasi)
Santa Rita (S. Rita; Agnelli-Montanari)	Carducci / Spezia
Porta Palazzo	Galimberti
Crocetta	San Secondo
Vanchiglia	Via Bologna / Barca
San Salvario (Madama Cristina / Via Nizza)	

3. A3 addensamenti commerciali forti delle aree periferiche: sono riconosciuti come tali i fronti di strada o di piazza individuati nell'allegato cartografico 1 e negli elenchi allegati; sono denominati:
 1. Via Venaria
 2. Derna / Rebaudengo
 3. Corso Francia/Piazza Massaua
 4. Piazza Pitagora
 5. Corso Traiano
4. A4 addensamenti commerciali minori o interstiziali: sono riconosciuti come tali i fronti di strada o di piazza individuati nell'allegato cartografico 1 e negli elenchi allegati.
5. Ai fini della presente normativa e in ottemperanza ai contenuti dei criteri regionali che definiscono il Comune di Torino come centro di rango metropolitano, l'intero territorio comunale viene considerato ambito urbano e pertanto non sono riconoscibili zone di insediamento commerciale extraurbano come previste all'articolo 12 comma 3 dei criteri regionali e in particolare addensamenti A5 che saranno pertanto da riconoscere in altri comuni dell'area di programmazione.

Art. 13 - Individuazione e riconoscimento delle localizzazioni commerciali.

1. L1 localizzazioni commerciali urbane non addensate: sono classificate come tali le aree perimetrate nell'allegato cartografico 1, nonché quelle riconoscibili attraverso l'applicazione dei criteri di cui al precedente articolo 10.
Sono inoltre riconosciute localizzazioni L1 e segnalate nell'allegato cartografico 1 le stazioni ferroviarie; l'insediamento degli esercizi commerciali potrà avvenire anche nei loro intorni fino a una distanza di ml 150 misurata a partire dagli accessi dei viaggiatori. Infine, sono riconosciute tali anche i centri commerciali di iniziativa pubblica attualmente operanti e i loro intorni fino a una distanza di ml 150.
2. L2 localizzazioni urbano-periferiche non addensate: sono riconosciute tali le aree perimetrate nell'allegato cartografico 1, quelle riconoscibili attraverso l'applicazione dei criteri di cui al precedente articolo 10, nonché l'area dello Stadio delle Alpi in località Continassa nel rispetto delle indicazioni, della collocazione e delle superfici autorizzabili previste dal PRG e l'area del complesso polifunzionale del Lingotto (Z.U.T. ambito 12.16 Lingotto) nei limiti e nel rispetto di quanto specificato negli atti di vincolo presentati e regolarmente trascritti.
La dimensione del lotto destinato ad una localizzazione L2 non può superare quella minima stabilita dai Criteri regionali per le localizzazioni L3.
3. Le variazioni al contenuto dei commi precedenti derivanti dall'applicazione del precedente articolo 10, costituiscono un semplice aggiornamento all'allegato cartografico 1 e agli elenchi allegati alle presenti norme.
4. Ai fini della presente normativa e in ottemperanza ai contenuti dei criteri regionali che definiscono il Comune di Torino come centro di rango metropolitano, l'intero territorio comunale viene considerato ambito urbano e pertanto non sono riconoscibili zone di insediamento commerciale extraurbano come previste all'articolo 12 comma 3 dei criteri regionali e in particolare localizzazioni L3, che saranno pertanto da riconoscere in altri comuni dell'area di programmazione.

Art. 14 - Individuazione e riconoscimento delle aree di lacuna del servizio commerciale.

1. Sono riconosciute tali le aree perimetrare nell'allegato cartografico 2. Queste sono integrabili da altre riconoscibili attraverso l'applicazione dei parametri di cui al precedente articolo 11. Con l'avvenuto insediamento delle attività di cui al successivo articolo 15, comma 4, si intende annullata la lacuna di servizio che le ha giustificate. La tavola sarà assoggettata a revisione dall'Amministrazione comunale ove se ne riscontri la necessità in sede di esame delle iniziative di cui all'articolo 15, comma 4.
2. Le variazioni al contenuto del comma precedente derivanti dall'applicazione dell'articolo 11, costituiscono un semplice aggiornamento all'allegato cartografico 2.

Art. 15 - Insegiamento degli esercizi commerciali.

1. Nel rispetto degli articoli 18, 19, 20 e 21 della presente normativa, gli esercizi commerciali potranno insegiarsi negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali alle seguenti condizioni:

2. Addensamenti commerciali:

A1 addensamento commerciale del centro storico principale: l'ingresso principale delle strutture commerciali compatibili ai sensi del successivo articolo 16 deve cadere esclusivamente all'interno dell'addensamento.

A2 addensamenti commerciali dei centri storici secondari consolidati: l'ingresso principale delle strutture commerciali compatibili ai sensi del successivo articolo 16 devono essere ubicati a una distanza (estensione dell'addensamento) non superiore a ml 150 misurati a partire dalla mezzeria della via o dal marciapiede della piazza che individuano l'addensamento.

Qualora si verificasse una situazione di carenza della dinamica concorrenziale riferita alle medie strutture di vendita (si veda il successivo comma 5), l'estensione dell'addensamento è da considerarsi, solo per queste ultime, pari a ml 250.

L'insegiamento di grandi strutture di vendita, qualora non rientri in Progetti di qualificazione urbana di cui al successivo art. 22, è assoggettato alla presentazione di uno specifico progetto che evidenzi le coerenze con le caratteristiche morfologiche e ambientali dell'area e che si inserisca in eventuali iniziative già previste dall'Amministrazione.

A3 addensamenti commerciali forti delle aree periferiche: l'ingresso principale delle strutture commerciali compatibili ai sensi del successivo articolo 16 deve essere ubicato a una distanza (estensione dell'addensamento) non superiore a ml 150 misurati a partire dalla mezzeria della via o dal marciapiede della piazza che individuano l'addensamento; tale distanza si estende per ml 500 solo in direzione della periferia della città.

Qualora si verificasse una situazione di carenza della dinamica concorrenziale (si veda il successivo comma 5), l'estensione dell'addensamento è da considerarsi pari a ml 250.

In tutti i casi i centri commerciali superiori a 6.000 mq (G-CC2) potranno localizzarsi solamente all'interno degli addensamenti o nelle loro estensioni ma ad una distanza non superiore a ml 150 misurati a partire dalla mezzeria della via o dal marciapiede della piazza.

L'autorizzazione all'apertura delle medie e grandi strutture di vendita è soggetta alle limitazioni e alle verifiche di cui al successivo articolo 21.

L'insegiamento di grandi strutture di vendita, qualora non rientri in Progetti di qualificazione urbana di cui al successivo art. 22, è assoggettato alla presentazione di uno specifico progetto che evidenzi le coerenze con le caratteristiche morfologiche e ambientali dell'area e che si inserisca in eventuali iniziative già previste dall'Amministrazione.

A4 addensamenti commerciali minori o interstiziali: l'ingresso principale delle strutture commerciali compatibili ai sensi del successivo articolo 16 devono essere ubicati a una distanza (estensione dell'addensamento) non superiore a ml 150 misurati a partire dalla mezzeria della via o dal marciapiede della piazza che individuano l'addensamento.

Qualora si verificasse una situazione di carenza della dinamica concorrenziale (si veda il successivo comma 5), l'estensione dell'addensamento è da considerarsi pari a ml 250.

3. Localizzazioni commerciali:

L1 localizzazioni commerciali urbane non addensate: l'ingresso principale delle strutture commerciali compatibili ai sensi del successivo articolo 16 deve cadere esclusivamente all'interno della localizzazione riconosciuta.

L2 localizzazioni urbane non addensate: l'ingresso principale delle strutture commerciali compatibili ai sensi del successivo articolo 16 deve cadere esclusivamente all'interno della localizzazione riconosciuta. Per ingresso principale, nel caso delle localizzazioni L2, si intendono anche gli accessi e le uscite veicolari che, sulla base degli studi di cui al successivo articolo 21, risulta accumulino almeno il 30% del traffico convogliato o generato dalle aree di sosta proprie della localizzazione.

L'insediamento di grandi strutture di vendita, qualora non rientri in Progetti di qualificazione urbana di cui al successivo art. 22, è assoggettato alla presentazione di uno specifico progetto che evidenzi le coerenze con le caratteristiche morfologiche e ambientali dell'area e che si inserisca in eventuali iniziative già previste dall'Amministrazione.

4. Aree di lacuna del servizio commerciale.

Nelle aree di lacuna del servizio commerciale, l'amministrazione si impegna, di propria iniziativa, o in convenzione con soggetti privati, a favorire e attivare la formazione di centri polifunzionali di servizi ai sensi del precedente articolo 5 e dell'articolo 17 dei criteri regionali e con le procedure che verranno stabilite con apposito regolamento. Per contribuire alla realizzazione dei progetti integrati di rivitalizzazione, l'Amministrazione comunale può, con apposita convenzione e attraverso procedure di evidenza pubblica, mettere a disposizione di operatori privati edifici pubblici disponibili e sottoutilizzati in cui svolgere l'esercizio di attività commerciale.

5. Aree di lacuna della dinamica concorrenziale.

Nelle aree di lacuna della dinamica concorrenziale individuate dagli operatori attraverso l'applicazione delle regole previste al precedente articolo 8, comma 2, è possibile sviluppare progetti specifici volti a ricreare tensione competitiva.

Nota 1: Con riferimento agli addensamenti di tipo A3, la distanza di ml 500 “solo in direzione della periferia della città” è da intendersi esclusivamente a partire dagli apici delle linee di mezzeria che definiscono l'addensamento. La direzione della periferia della città è quella rappresentata nella tavola 1 “Ambiti di insediamento commerciale” allegata al fascicolo 2 all. C).

Art. 16 - Compatibilità tipologico-funzionale dello sviluppo urbano del commercio.

1. Per ciascun addensamento commerciale urbano (A1, A2, A3 e A4) e per ciascuna localizzazione commerciale urbana (L1 e L2), in ottemperanza ai criteri regionali si individuano le seguenti compatibilità tipologico funzionali:

TIPI DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq)	Addensamenti			Localizzazioni	
		A1	A2/A3	A4	L1	L2
VICINATO	Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI
MSAM1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI ²
MSAM2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI ²
MSAM3	901-1.800	NO	SI	NO	SI ³	SI ²
MSAM4	1.801-2.500	NO	SI ⁴	NO	SI ³	SI ²
MSE1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI
MSE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI
MSE3	901-1.800	SI	SI	SI	SI	SI
MSE4	1.801-2.500	NO	SI	SI	SI	SI
MCC	251-2.500	SI	SI	SI	SI	NO
GSM1	2501-4.500	NO	SI ¹	NO	NO	SI
GSM2	4.501-7.500	NO	NO	NO	NO	NO
GSM3	7.501-12.000	NO	NO	NO	NO	NO
GSM4	> 12.000	NO	NO	NO	NO	NO
GSE1	2.501-3.500	NO	SI	NO	NO	SI
GSE2	3.501-4.500	NO	NO	NO	NO	SI
GSE3	4.501-6.000	NO	NO	NO	NO	NO
GSE4	> 6.000	NO	NO	NO	NO	NO
GCC1	fino a 6.000	SI	SI	NO	NO	SI
GCC2	6.001-12.000	NO	SI ¹	NO	NO	SI
GCC3	12.001-18.000	NO	NO	NO	NO	NO
GCC4	> 18.000	NO	NO	NO	NO	NO

¹ Solo negli addensamenti commerciali A3.

² Nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella.

³ Fuori dagli ambiti di trasformazione (ZUT e ATS) previste dal PRGC e dalle localizzazioni riconosciute all'articolo 13, solo se posti a non più di 300 ml da un qualunque altro addensamento commerciale del quale si possono considerare un potenziamento.

⁴ Solo all'interno di GCC1.

2. La compatibilità funzionale di cui alla precedente tabella costituisce vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione della superficie di vendita, di trasferimento degli esercizi commerciali, di modificazione o aggiunta di settore merceologico fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 6, comma 2 e di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.
3. Ciascuna unità distributiva insediabile all'interno dei centri commerciali compatibili con gli addensamenti o le localizzazioni non può unitariamente eccedere la specifica superficie massima prevista per ciascuna delle tipologie distributive riportate nella precedente tabella.

Art. 17 - Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali.

1. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite nel rispetto delle norme del presente provvedimento.

La nuova apertura di esercizi commerciali è soggetta:

- a) per gli esercizi di vicinato: a comunicazione nel rispetto degli aspetti urbanistici di cui ai successivi articoli 18 e 19 e fatte salve le eventuali limitazioni previste nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana e dei progetti di rivitalizzazione commerciale di cui al successivo articolo 22;
- b) per le medie o grandi strutture di vendita: ad autorizzazione che è concessa nel rispetto degli articoli 18, 19, 20 e 21 della presente normativa e dalle norme procedurali stabilite dai provvedimenti regionali e comunali.

2. Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale in sede fissa è consentito solo nell'ambito del Comune purché avvenga nel rispetto delle compatibilità definite all'articolo 16 e ai successivi articoli 18, 19, 20 e 21.

Il trasferimento è disciplinato come segue:

- a) per gli esercizi di vicinato: è soggetto a comunicazione fatte salve le eventuali limitazioni previste nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana e dei progetti di rivitalizzazione commerciale di cui al successivo articolo 22, in conformità agli aspetti urbanistici di cui ai successivi articoli 18, 19, 20 e 21;
- b) per medie o grandi strutture di vendita: nell'ambito dello stesso addensamento o della stessa localizzazione, è soggetto ad autorizzazione dovuta. In tutti gli altri casi è soggetto ad autorizzazione che è rilasciata nel rispetto degli articoli 18, 19, 20 e 21 della presente normativa e delle norme procedurali stabilite dai provvedimenti regionali e comunali.

Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale in sede fissa ubicato in un centro commerciale così come definito dal precedente articolo 1 o autorizzato ai sensi della l. 426/71, al di fuori di esso non è mai consentito.

Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale in un centro commerciale classico o sequenziale, così come definito al precedente articolo 4 o autorizzato ai sensi della l. 426/71, è soggetto ad autorizzazione dovuta nel caso in cui l'esercizio che si intenda trasferire sia ubicato esternamente agli ambiti di insediamento commerciale così come definiti nei precedenti articoli della presente normativa e quando la variazione della superficie di vendita del centro commerciale non superi il 20% della superficie originaria autorizzata o non rientri nel caso disciplinato dal successivo comma. In tutti gli altri casi è soggetto ad autorizzazione che è rilasciata nel rispetto degli articoli 18, 19, 20 e 21 della presente normativa e delle norme procedurali stabilite dai provvedimenti regionali e comunali.

3. La variazione della superficie di vendita di un esercizio commerciale in sede fissa che comporti il passaggio da una all'altra delle singole tipologie definite all'articolo 7, è soggetta a nuova autorizzazione che è rilasciata nel rispetto degli articoli 18, 19, 20 e 21 della presente normativa e delle norme procedurali stabilite dai provvedimenti regionali e comunali.

Le altre variazioni della superficie di vendita, inferiori a 250 mq, e comunque non superiori al 20% della superficie originaria autorizzata, qualora non comportino il

passaggio ad altra delle strutture definite all'articolo 7, sono soggette ad autorizzazione dovuta e ammesse una sola volta.

La variazione della superficie di vendita di un esercizio commerciale in sede fissa che non comporti il passaggio ad altra tipologia di struttura distributiva definita all'articolo 7, e non normata al precedente comma, è disciplinata come segue:

- a) esercizi di vicinato: sono soggette a semplice comunicazione tutte le variazioni di superficie di vendita;
- b) medie strutture di vendita: sono soggette ad autorizzazione dovuta nel caso di accorpamenti di autorizzazioni riconducibili al settore alimentare o misto e rilasciate dal Comune ai sensi della l. 426/71. In tal caso non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno dei parcheggi di cui al successivo articolo 18;
- c) grandi strutture di vendita: sono soggette ad autorizzazione dovuta le variazioni di superficie di vendita non superiori al 20% della superficie originaria autorizzata, nel caso di accorpamenti di autorizzazioni riconducibili al settore alimentare o misto e rilasciate dal Comune ai sensi della l. 426/71. In tal caso non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno dei parcheggi di cui al successivo articolo 18.

In ogni caso le autorizzazioni dovute sopra indicate, sono subordinate alla certezza del reimpiego del personale dipendente degli esercizi di cui si richiede l'accorpamento secondo le indicazioni dell'articolo 21 dei criteri regionali.

Le autorizzazioni accorpate, apportano ciascuna una superficie di vendita pari a quella che compare sull'autorizzazione. Nel caso in cui la superficie di vendita delle autorizzazioni accorpate sia inferiore a mq 250, essa è ampliabile fino a tale limite. Contestualmente, l'Amministrazione provvederà a revocare le autorizzazioni accorpate.

4. La modifica o l'aggiunta di settore merceologico per:
 - a) esercizi di vicinato: è soggetta a comunicazione fatte salve le eventuali limitazioni previste nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana e dei progetti di rivitalizzazione commerciale di cui al successivo articolo 22 previa verifica delle conformità degli aspetti urbanistici di cui agli articoli 18, 19, 20 e 21 della presente normativa;
 - b) medie e grandi strutture di vendita: è soggetta a nuova autorizzazione che è rilasciata nel rispetto degli articoli 18, 19, 20 e 21 della presente normativa e delle norme procedurali stabilite dai provvedimenti regionali, previa verifica del computo degli standard e del fabbisogno di parcheggi di cui al successivo articolo 18.
È fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 6 comma 2.
5. Le disposizioni relative al trasferimento di sede, alla variazione di superficie di vendita, alla modifica o aggiunta di settore merceologico, disciplinate dai precedenti commi, si applicano anche al complesso di esercizi commerciali che costituiscono un centro commerciale così come definito dal precedente articolo 4 o autorizzati ai sensi della l. 426/71.
6. Le autorizzazioni per nuove aperture, trasferimento di sede, variazione di superficie di vendita, modifica o aggiunta di settore merceologico per gli esercizi di media dimensione, sono rilasciate dal Comune nel rispetto delle norme del presente provvedimento con le procedure e nei tempi stabiliti in apposito regolamento redatto ai sensi della legge regionale 28/99 e del D.L. 114/98.

7. Le autorizzazioni per nuove aperture, trasferimento di sede, variazione di superficie di vendita, modifica o aggiunta di settore merceologico per gli esercizi di grande dimensione, sono rilasciate dall'Amministrazione comunale a seguito delle risultanze dell'istruttoria regionale o derivanti dall'apposita conferenza dei servizi prevista all'articolo 3 dei Criteri regionali, in applicazione dell'articolo 9 del D.L. 114/98.
8. Il Comune effettua il controllo sulle comunicazioni per quanto concerne:
 - a) il rispetto delle prescrizioni previste nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana e dei progetti di rivitalizzazione commerciale di cui al successivo articolo 22;
 - b) la veridicità di quanto dichiarato, in particolare per quanto riguarda il rispetto degli standard e degli altri aspetti urbanistici regolati dal presente allegato;
 - c) le garanzie di igiene e salubrità degli ambienti.
9. Le concessioni o autorizzazioni edilizie eventualmente necessarie per la realizzazione o modificazione dell'unità immobiliare, entro cui l'esercizio commerciale è ubicato, sono rilasciate nei tempi previsti dal successivo articolo 25 nel rispetto della L.R. 56/77 s.m.i. e del presente provvedimento.
10. Per la programmazione della rete distributiva di cui all'articolo 6 del D.L. 114/98 e articolo 3 L.R.28/99, è fatto obbligo di dare comunicazione all'Amministrazione comunale della chiusura degli esercizi commerciali entro 30 giorni dalla stessa.

Art. 18 - Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta

- 1 Ferma restando la verifica dell'osservanza dello standard urbanistico di cui all'art. 21, 1° comma, punto 3), dovrà verificarsi, altresì, per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio, la dotazione del fabbisogno, ai sensi dell'art. 21 comma 2 L.R. 56/77, secondo i seguenti criteri.
- 2 Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della successiva Tabella. Il fabbisogno totale di superficie da destinare a parcheggio è determinato moltiplicando il coefficiente di trasformazione in superficie di un posto parcheggio per il numero di posti parcheggio calcolati secondo i parametri della tabella. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a:
 - a) mq 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna ;
 - b) mq 28 comprensivo della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

TIPI DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq) (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
MSAM2	401-900	$N=35+0.05 (S-400)$
MSAM3	901-1.800	$N=60+0.10 (S-900)$
MSAM4	1.801-2.500	$N=140+0.15 (S-1800)$
MSE3	901-1.800	$N=0.045S$
MSE4	1.801-2.500	$N=0,045S$
MCC	401-2.500	$NCC=N+N^1 (*)$
GSM1	2501-4.500	$N=245+0.20 (S-2500)$
GSE1	2.501-3.500	$N=40+0.08 (S-900)$
GSE2	3.501-4.500	$N=40+0.08 (S-900)$
GCC1	fino a 6.000	$NCC=N+N^1 (*)$
GCC2	6.001-12.000	$NCC=N+N^1 (*)$

(*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle Medie e Grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale. $N^1 = 0,12 \times S^1$ dove S^1 é il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro.

- 3 Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20% della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi; per superfici eccedenti il suddetto 20% è obbligatorio un incremento del fabbisogno nella misura di un posto parcheggio ogni 20 mq.
- 4 Per le nuove aperture, gli ampliamenti e i trasferimenti di esercizi commerciali, dovrà verificarsi la dotazione del fabbisogno secondo i criteri di cui al comma 2.
- 5 In luogo del reperimento dei posti auto corrispondenti al fabbisogno è ammessa, ai sensi dell'art. 26 comma 2 degli indirizzi regionali, la monetizzazione, con i criteri previsti per la monetizzazione di aree di cui all'art. 6 delle NUEA del PRG, nelle seguenti fattispecie:
 - nel centro storico (A1), tranne che per le grandi strutture di vendita;
 - negli addensamenti (A2, A3), limitatamente agli esercizi commerciali aventi non più di 900 mq di superficie di vendita.

Nel caso dell'addensamento di tipo A1, quando si tratti di nuove aperture in locali esistenti ad uso commerciale senza incremento di SLP o di superficie di vendita e senza modifica di settore merceologico, il fabbisogno di parcheggi va soddisfatto o monetizzato, per la superficie di vendita eccedente i 400 mq nel caso di esercizi di vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico alimentare, e per la superficie di vendita eccedente i 900 mq per gli esercizi di vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare. In ogni caso non è consentita la monetizzazione per le grandi strutture di vendita.

Art. 19 - Salvaguardia dei beni culturali e ambientali

1. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6, D.L. 114/98.
2. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella zona urbana centrale storica oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettate al disposto degli articoli 10 e 26 delle NUEA del PRGC e delle ulteriori prescrizioni contenute nell'allegato A "Definizione dei tipi di intervento" delle NUEA del PRGC.
3. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nelle zone urbane storico-ambientali, così come definite all'articolo 11 delle NUEA del PRGC, sono assoggettate alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi. Inoltre, tali interventi dovranno essere coerenti sia con il contenuto dei progetti di riqualificazione degli spazi pubblici previsti allo stesso articolo 11 delle NUEA del PRGC, sia con eventuali Progetti di qualificazione urbana di cui al successivo articolo 22.
4. Per singole porzioni delle zone urbane storico-ambientali, l'Amministrazione, sulla base di specifici studi e approfondimenti, può con apposito atto deliberativo, applicare le compatibilità previste per l'addensamento commerciale del centro storico (A1).
5. Qualora il Regolamento di polizia locale o le NUEA del PRGC prevedano che l'area di insediamento sia soggetta a limitazioni ai sensi dell'articolo 23 comma 3 dei criteri regionali, si applicano le compatibilità previste per l'addensamento A1.

Art. 20 - Regolamentazione delle aree di sosta

1. La destinazione d'uso commerciale, così come definita all'articolo 14, abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui sono rispettate le compatibilità di cui all'articolo 16 e le condizioni di impatto non traumatico sulla viabilità, con riferimento alle aree di sosta, oltre che in relazione al traffico generato.
2. Nel centro abitato, e in specifico negli addensamenti commerciali A1 e A2, l'orario di carico e scarico delle merci deve essere concentrato nelle ore di minor traffico ed evitando lo sviluppo dell'inquinamento acustico nelle ore di riposo notturno. La definizione del suddetto orario è stabilita con apposita regolamentazione.
3. Le medie (con superficie > 900 mq) e le grandi strutture di vendita devono dimostrare nella presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di appositi spazi destinati alla movimentazione delle merci, e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico.

Art. 21 - Verifiche dell'impatto sulla viabilità

1. Le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle medie (con superficie > 900 mq) e delle grandi strutture di vendita, potranno essere rilasciate solo dopo una verifica favorevole dell'impatto sulla viabilità, effettuata dagli Uffici tecnici comunali sulla base di una relazione da presentarsi in sede di domanda di autorizzazione.
2. La relazione, che dovrà concludersi con una verifica dell'accettabilità del carico di traffico sugli assi di accesso all'insediamento commerciale, dovrà considerare:
 - a) il movimento indotto di veicoli commerciali e le relative problematiche di carico e scarico, specialmente se comportano la sosta su suolo pubblico;
 - b) l'organizzazione, la dimensione e la portata degli accessi;
 - c) il movimento indotto di vetture private sugli assi di accesso all'insediamento commerciale, calcolato assumendo convenzionalmente un flusso viario in ora di punta pari a 1,2 volte la capienza del parcheggio conforme al precedente articolo 18 ed eventuali deroghe;
 - d) il flusso di traffico ordinario sugli assi di accesso all'insediamento commerciale, considerando il traffico giornaliero medio, eventualmente verificato attraverso indagini dirette;
 - e) la portata degli assi di accesso all'insediamento commerciale secondo le caratteristiche degli stessi in riferimento a quanto indicato dal PUT.

Art. 22 - Interventi per la valorizzazione e il potenziamento degli insediamenti commerciali.

1. L'Amministrazione comunale al fine di preservare, sviluppare e potenziare le dinamiche competitive del commercio e gli effetti positivi che queste forniscono ai consumatori, alle forme di aggregazione sociale e all'assetto urbano, promuove la realizzazione di progetti e programmi anche di natura urbanistica ed edilizia, volti alla riqualificazione del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana locale ai sensi dell'articolo 18 dei criteri regionali anche ricorrendo ad appositi stanziamenti e facilitazioni. Per dare attuazione al contenuto dei successivi commi, l'Amministrazione comunale emanerà apposito provvedimento contenente le indicazioni programmatiche e procedurali attinenti.
2. Nell'ambito di queste finalità possono essere previste le seguenti tipologie di intervento:
 - A) Progetti di qualificazione urbana (PQU) delle aree di addensamento commerciale.
 - B) Progetti integrati di rivitalizzazione (PIR).
 - C) Progetti di miglioramento (PM) degli insediamenti commerciali minori.
 - D) Progetti di rilancio della dinamica concorrenziale (PRDC).
3. Sulla base di appositi studi sulle problematiche della distribuzione commerciale locale e sulla qualità ambientale delle aree urbane all'interno delle quali la presenza di insediamento commerciale, di pubblici esercizi, di aree mercatali, di servizi e di attività turistico-ricettive è generatrice di fenomeni di aggregazione sociale e di animazione urbana, l'Amministrazione comunale adotta specifici "Progetti di qualificazione urbana" che prevedono interventi di carattere strutturale e forme integrate di facilitazione.

L'Amministrazione approva con apposito atto deliberativo i suddetti progetti, congiuntamente ad un programma di attuazione contenente anche i tipi, i tempi e le modalità di realizzazione degli interventi, la valutazione di impatto ambientale, i soggetti pubblici e privati attori del progetto e il piano finanziario con esplicitazione delle risorse investite dai diversi operatori. Contestualmente individua i collegati strumenti incentivanti.

I progetti possono essere proposti e redatti oltre che dall'Amministrazione, anche da associazioni dei consumatori, da imprese o in collaborazione tra questi.

Gli interventi a carattere strutturale ammessi possono essere i seguenti:

- creazione di parcheggi pubblici o privati pluripiano o interrati;
- rifacimento della rete di illuminazione pubblica;
- ripavimentazione di vie e piazze;
- pedonalizzazione e moderazione del traffico, lungo vie e piazze, contestualmente ad altre adeguate ristrutturazioni del sistema del traffico urbano;
- ristrutturazione delle reti dei trasporti pubblici urbani ed extraurbani;
- realizzazione di piantumazioni, alberate e aree da destinare a verde pubblico di livello locale;

- realizzazione di arredi urbani tali da ottenere un miglioramento della visibilità, dell'identità e delle forme di richiamo nell'ambito dell'insediamento commerciale;
- recupero di facciate dotate di valori storici, artistici e culturali;
- recupero di immobili pubblici da adibire ad attività commerciali, paracommerciali e di servizio pubblico integrato;
- recupero di piazze e spazi pubblici da destinare a commercio in area pubblica o a luoghi di esposizione, di mostre e di attività culturali a carattere non permanente;
- creazione di spazi per l'insediamento delle attività commerciali nel rispetto del precedente articolo 16;
- creazione di spazi polifunzionali destinati ad attività di intrattenimento e di svago;
- ogni altro intervento ritenuto idoneo alla riqualificazione economica ed urbana dell'ambito oggetto dell'intervento.

Le forme di facilitazione collegate possono essere le seguenti:

- agevolazioni (suolo pubblico, scomputo oneri di urbanizzazione, ecc.)
- disciplina dell'orario di apertura e chiusura degli esercizi commerciali, anche in deroga al dettato del D.L. 114/98 e della L.R. 28/99;
- disciplina della chiusura infrasettimanale, domenicale e festiva dell'esercizio commerciale, anche in deroga al dettato del D.L. 114/98 e della L.R. 28/99;
- sviluppo di merceologie idonee all'innalzamento della qualità dell'addensamento;
- organizzazione di idonee aree pubbliche da destinare alla realizzazione di attività commerciale su area pubblica integrative, complementari e/o sostitutive del commercio al dettaglio in sede fissa;
- divieto di vendita di merceologie non compatibili con i caratteri ambientali dell'addensamento, in ogni caso non in contrasto con le regole della libera concorrenza;
- definizione di priorità o obblighi di contestualità nella realizzazione delle iniziative programmate;
- attivazione di procedure, che saranno definite dalle autorità competenti a seguito di appositi studi, finalizzate al conseguimento della certificazione ambientale delle imprese commerciali operanti;
- esonero dall'obbligo di corredare eventuali richieste di autorizzazione della valutazione di impatto economico ambientale in quando parte integrante del PQU stesso;
- esonero, per le medie strutture di vendita, dall'obbligo di rispetto degli standard a parcheggio previsti al precedente articolo 18 quando, nell'ambito del PQU siano contemplati adeguati parcheggi pubblici o privati.

I PQU possono essere promossi, realizzati, finanziati e gestiti anche attraverso la costituzione di società a capitale misto pubblico-privato. Qualora i PQU siano promossi, realizzati, finanziati e gestiti da operatore pubblico, gli interventi strutturali e le forme integrate di facilitazione sono definite autonomamente dall'Amministrazione.

Nel caso in cui il PQU sia esteso ad interi addensamenti commerciali riconosciuti nella nell'allegato cartografico 1o riconoscibili ai sensi del precedente articolo 9, lo stesso può essere realizzato in fasi successive.

4. Al fine di superare situazioni di lacuna del servizio commerciale così come indicate ai precedenti articoli 8, 11 e 14, l'Amministrazione comunale adotta specifici Progetti integrati di rivitalizzazione. La predisposizione di tali progetti avviene nel rispetto delle norme contenute nell'articolo 19 degli Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa approvati con delibera del C.R. n. 563/13414 del 29/10/1999.
5. Al fine di favorire il miglioramento dei fronti commerciali e dell'organizzazione degli spazi espositivi contigui, anche in conformità con il dettato dell'articolo 22 dei criteri regionali, gruppi di soggetti interessati possono sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione comunale "Progetti di miglioramento degli insediamenti commerciali minori".

Gli interventi ammissibili possono riguardare:

- rifacimento di insegne aventi caratteri comuni;
- impiego di materiali di finitura omogenei e coerenti con il tessuto edilizio;
- arredo delle aree pertinenziali;
- omogeneizzazione dell'immagine dei banchi delle aree mercatali su suolo pubblico;
- riorganizzazione degli spazi espositivi e degli accessi;
- ogni altro intervento ritenuto idoneo alla rivitalizzazione commerciale e al miglioramento dell'immagine degli esercizi.

È data priorità all'approvazione di quei PM che facciano riferimento principalmente a:

- potenziamento della complementarietà dell'offerta commerciale;
- localizzazione all'interno di aree periferiche sottoposte a vincolo di tutela storico-ambientale;
- localizzazione all'interno delle aree mercatali pubbliche.

I PM, approvati dal Comune e corredati da un programma di attuazione degli interventi che preveda impegni finanziari, tempi e modalità di realizzazione, possono usufruire di finanziamenti a valere su fondi pubblici all'uopo destinati.

6. Al fine di rilanciare la dinamica concorrenziale, quando si verifichi lacuna di competizione tra tipologie di strutture distributive o che una sola azienda occupi una posizione dominante sul mercato delle medie strutture di vendita (settori alimentare e/o misto) o su quello delle grandi strutture di vendita, al fine di favorire il rilancio della dinamica concorrenziale, il Consiglio Comunale adotta specifici Progetti di rilancio della dinamica concorrenziale.

Tali progetti devono essere redatti in modo tale da dimostrare che l'intervento, oltre a risolvere i problemi di carattere strutturale che ne sono alla base, risolve i problemi di impatto urbanistico ed eventualmente si inserisca organicamente in un Progetto di qualificazione urbana ai sensi del precedente comma 3.

I progetti verranno adottati mediante uno strumento urbanistico esecutivo.

Art. 23 - Priorità nel rilascio delle autorizzazioni commerciali.

1. La nuova apertura e il trasferimento di sede delle medie e grandi strutture di vendita è disciplinato al precedente articolo 17. In caso di domande concorrenti e che si escludono a vicenda, presentate nello stesso giorno, verrà attribuita priorità a quelle domande che comportino accorpamento o anche solo trasferimento di autorizzazioni con superficie di vendita superiore a mq 250 rilasciate ai sensi della L. 426/71, operanti nel Comune e ubicate:
 - in ambiti non riconosciuti come addensamenti di tipo A1, A2 o A3 o in ogni caso in centri commerciali classici o sequenziali;
 - in aree o edifici non idonei sotto il profilo dell'accessibilità, anche posti all'interno degli addensamenti precedentemente indicati. La non idoneità è dimostrata qualora le aree e gli edifici non rispondano ai criteri di valutazione di impatto sulla viabilità così come previsto dal precedente articolo 21 e non rispettino gli standard minimi di parcheggio così come previsto dall'articolo 18 e non sia possibile alcun intervento per l'adeguamento;
 - in aree nelle quali le autorizzazioni che si intendono accorpare o trasferire contribuiscono alla formazione di posizioni dominanti, valutate ai sensi della L. 21/10/1990 n. 287 recante norme per la tutela della concorrenza e del mercato.
2. L'attribuzione delle priorità sopra indicate, è subordinata alla certezza del reimpiego del personale dipendente degli esercizi di cui si richiede l'accorpamento secondo le indicazioni dell'articolo 21 dei criteri regionali. Contestualmente, l'Amministrazione provvederà a revocare le autorizzazioni accorpate.

Art. 24 - Contestualità delle autorizzazioni commerciali e delle concessioni edilizie

1. Le concessioni e le autorizzazioni edilizie relative alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto di quanto è previsto dalla L.R. 56/77 s.m.i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali secondo quanto indicato dal D.L. 114/98.
2. Le concessioni e le autorizzazioni edilizie relative alle grandi strutture di vendita devono essere rilasciate entro novanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione del parere favorevole, sia in merito all'autorizzazione urbanistica regionale, sia sulla domanda di autorizzazione commerciale, espresso dalla conferenza di servizi così come prevista all'articolo 9, comma 3 del D.L. 114/98.
3. Le condizioni per il rilascio della concessione e autorizzazione urbanistica sono dettate dagli articoli 26 e 48 della L.R. 56/77 s.m.i.
4. Ai sensi dell'articolo 28 comma 6 dei criteri regionali, anche in deroga alle presenti norme, sarà data esecuzione agli strumenti esecutivi e ai programmi di intervento approvati o con convenzione sottoscritta anteriormente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 25 - Efficacia e validità delle autorizzazioni.

1. L'apertura al pubblico delle medie e grandi strutture di vendita, conseguente al rilascio dell'autorizzazione per attivazione, ampliamento, variazione o aggiunta di settore merceologico, o comunque per altra fattispecie prevista all'articolo 3 dei Criteri regionali, deve avvenire, pena la revoca del titolo, entro i termini previsti dall'articolo 22, comma 4 del D.L. 114/98 salvo proroga fino ad un massimo di anni tre per le grandi strutture di vendita e di anni due per le medie strutture di vendita per ritardi non imputabili al soggetto autorizzato.
2. I termini di cui al precedente comma, vengono sospesi in pendenza di procedimento giudiziario fino alla notifica alle parti della relativa sentenza passata in giudicato. Nello stesso periodo è ugualmente sospeso il procedimento amministrativo di attivazione dell'autorizzazione.
3. Qualora nei tempi stabiliti dai commi precedenti, la superficie di vendita sia realizzata in una misura inferiore ai due terzi di quella autorizzata, l'Amministrazione comunale o regionale, ciascuna per le rispettive competenze, dichiara la decadenza dell'autorizzazione per la parte non realizzata, a condizione che siano comunque rispettate le norme contenute nella L.R. 56/77 e s.m.i. e le compatibilità di cui al precedente articolo 16.
4. La revoca o la decadenza dell'autorizzazione per la parte non realizzata, determinano, relativamente a quella parte, l'annullamento o la modifica dell'autorizzazione regionale così come previsto nella L.R. 56/77 e s.m.i. e della concessione o autorizzazione edilizia, laddove rilasciate.
5. Il titolare di un'autorizzazione commerciale il cui esercizio sia organizzato in più reparti, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di servizio impiegate, può affidare tali reparti a terzi, purché in possesso dei requisiti di cui all'articolo 5 del D.L. 114/98 perché li gestiscano in proprio, previa la comunicazione all'Amministrazione per la durata contrattualmente convenuta.
6. Il divieto di esercitare, congiuntamente nello stesso locale, l'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio previsto dall'articolo 26, comma 2 del D.L. 114/98, non opera per la vendita di:
 - a. macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
 - b. materiale elettrico;
 - c. colori vernici e carte da parati;
 - d. ferramenta ed utensileria;
 - e. articoli per impianti idraulici, a gas e igienici;
 - f. articoli da riscaldamento;
 - g. strumenti scientifici e di misura;
 - h. macchine per uffici e relativi accessori;
 - i. auto, motocicli e relativi accessori e parti di ricambio;
 - j. combustibili;
 - k. materiali per l'edilizia;
 - l. legnami;
 - m. altri articoli assimilabili ai precedenti (carta da imballo, ecc.)

Art. 26 - Revoca delle autorizzazioni.

1. Le autorizzazioni per l'esercizio di attività commerciale in sede fissa sono revocate qualora non siano rispettate:
 - a. le norme contenute nella presente disciplina;
 - b. le norme contenute nei regolamenti locali di polizia municipale e di igiene e sanità;
 - c. le indicazioni normative e cartografiche del PRGC, fatte salve le condizioni specifiche disciplinate nei precedenti articoli;
 - d. ogni altra prescrizione pertinente le autorizzazioni contenuta in dispositivi legislativi sovraordinati.

2. Le indicazioni del presente articolo si applicano per tutte le tipologie di esercizi commerciali così come indicati al precedente articolo 3.