PRG

CITTA' DI TORINO

PROGETTO PRELIMINARE

Dicembre 2025

titolo documento

Norme di Attuazione

codice documento

R02-00-00

Il sindaco

Stefano Lo Russo

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

Paolo Mazzoleni

Progetto a cura del Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata

Direttrice: arch. Emanuela Canevaro

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

Firmato digitalmente da:
DANIELA CEVRERO

Con il contributo di

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

Con il supporto operativo di

INFRA.TO
infrastrutture per la mobilità

SOMMARIO

SOMMARIO....1

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI....4
CAPO I - FINALITÀ E AMBITI DI APPLICAZIONE....4
ARTICOLO 1 - PRINCIPI E FINALITÀ....4
ARTICOLO 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PRG E LORO APPLICAZIONE....5
CAPO II - DEFINIZIONI E PARAMETRI....8
ARTICOLO 3 - DEFINIZIONI....8
ARTICOLO 4 - TIPI DI INTERVENTO....9
ARTICOLO 5 - DESTINAZIONI D'USO....9
CAPO III - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO....11
ARTICOLO 6 - INDICE DI BASE E CAPIENZA EDIFICATORIA MASSIMA....11
ARTICOLO 7 - PEREQUAZIONE E INCENTIVAZIONE....12
ARTICOLO 8 - REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI....14
ARTICOLO 9 - ACCESSIBILITÀ E DENSITÀ....15
ARTICOLO 10 - SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E NEUTRALITÀ CLIMATICA....15
ARTICOLO 11 - POLITICHE PER L'ABITARE....16
ARTICOLO 12 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO....16
ARTICOLO 13 - USI TEMPORANEI....17

TITOLO II
DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO....18
CAPO I - ZONE NORMATIVE....18
ARTICOLO 14 - ZONE NORMATIVE: GENERALITÀ....18
ARTICOLO 15 - ZONA CENTRALE STORICA....18
ARTICOLO 16 - ZONE DELLA CITTÀ CONSOLIDATA....19
ARTICOLO 17 - ZONA DELLA CITTÀ CONSOLIDATA COLLINARE....19
ARTICOLO 18 - ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE....20
CAPO II - AREE NORMATIVE....20
ARTICOLO 19 - AREE NORMATIVE: GENERALITÀ....20
ARTICOLO 20 - AREE DEI TESSUTI STORICI....21
ARTICOLO 21 - AREE A CORTINA CONTINUA....29
ARTICOLO 22 - AREE A PALAZZINA SU LOTTO....30
ARTICOLO 23 - AREE A EDILIZIA APERTA....31
ARTICOLO 24 - AREA A PREVALENZA VERDE....32
ARTICOLO 25 - AREE A EDIFICAZIONE DIFFUSA....33
ARTICOLO 26 - AREA DI IMPIANTO RURALE....35

ARTICOLO 27 - AREE DELLE PIATTAFORME....36
ARTICOLO 28 - AREE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI.... 37
ARTICOLO 29 - AREE DI TRASFORMAZIONE.... 37
ARTICOLO 30 - AREE DI TRASFORMAZIONE DEL CENTRO STORICO.... 38
CAPO III - AREE PER SERVIZI....39
ARTICOLO 31 - AREE PER SERVIZI: GENERALITÀ....39
ARTICOLO 32 - AREE A STANDARD URBANISTICI E SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE....40
ARTICOLO 33 - AREE A STANDARD URBANISTICI PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE....42
ARTICOLO 34 - AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE OLTRE STANDARD: GENERALITÀ....45
ARTICOLO 35 - AREE PER LA VIABILITÀ....47
CAPO IV - FIGURE DI RICOMPOSIZIONE URBANA.... 48
ARTICOLO 36 - DEFINIZIONE, RUOLO E TIPOLOGIE....48
ARTICOLO 37 - CRITERI MORFOLOGICI.... 49
CAPO V - QUARTIERI E CENTRALITÀ....51
ARTICOLO 38 - QUARTIERI.... 51
ARTICOLO 39 - CENTRALITÀ DI QUARTIERE....51
CAPO VI - VALORI URBANI E AMBIENTALI.... 53
ARTICOLO 40 - AMBITI STORICO-AMBIENTALI....53
ARTICOLO 41 - AMBITI DEI PROGETTI UNITARI....54
ARTICOLO 42 - CONNESSIONI ECOSISTEMICHE....54
ARTICOLO 43 - AMBITI A FUNZIONE SOCIALE E DI INTERESSE COLLETTIVO.... 55

TITOLO III
TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI, DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE....56
CAPO I – PATRIMONIO STORICO E BENI CULTURALI....56
ARTICOLO 44 - EDIFICI ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E CARATTERIZZANTI L'AMBIENTE COSTRUITO....56
CAPO II – PAESAGGIO.... 62
ARTICOLO 45 - NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA....62
ARTICOLO 46 - BENI PAESAGGISTICI.... 62
ARTICOLO 47 - COMPONENTI STORICO-CULTURALI.... 64
ARTICOLO 48 - COMPONENTI MORFOLOGICO-INSEDIATIVE E NATURALISTICHE. 66
ARTICOLO 49 - COMPONENTI PERCETTIVO-IDENTITARIE....69
ARTICOLO 50 - SENSIBILITÀ VISIVA....70
ARTICOLO 51 - RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA E SITI UNESCO.... 71
ARTICOLO 52 - RETE ECOLOGICA COMUNALE.... 72
ARTICOLO 53 - AREE DI POTENZIALE INTERESSE ARCHEOLOGICO E PALEONTOLOGICO....72
CAPO III – AMBIENTE.... 73

ARTICOLO 54 - MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI....73
ARTICOLO 55 - INVARIANZA IDRAULICA.... 74
ARTICOLO 56 - TRATTAMENTO ACQUE DI PRIMA PIOGGIA....74
ARTICOLO 57 - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO.... 75
ARTICOLO 58 - BONIFICHE....75

TITOLO IV
VIABILITÀ, URBANIZZAZIONI, INFRASTRUTTURE E IMPIANTI TECNOLOGICI.... 77
CAPO I - RETI INFRASTRUTTURALI....77
ARTICOLO 59 - RETE INFRASTRUTTURALE.... 77
ARTICOLO 60 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE.... 77
ARTICOLO 61 - IMPIANTI DI AUTOLAVAGGIO.... 78
CAPO II - IMPIANTI TECNICI.... 78
ARTICOLO 62 - IMPIANTI TECNICI: INTEGRAZIONE TRA INFRASTRUTTURE E PAESAGGIO URBANO....78

TITOLO V
DISPOSIZIONI FINALI....80
CAPO I - NORME FINALI....80
ARTICOLO 63 - AMBITI DI INTERESSE INTERCOMUNALE....80
ARTICOLO 64 - NORME FINALI.... 80

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - FINALITÀ E AMBITI DI APPLICAZIONE

ARTICOLO 1 - PRINCIPI E FINALITÀ

1.01 Il Piano Regolatore Generale del Comune di Torino definisce un progetto di città sostenibile, inclusiva e competitiva, in cui Sviluppo, Coesione, Sostenibilità e Cura sono i principi che orientano ogni scelta.

Il PRG, oltre a regolare gli usi del suolo, definisce un quadro strategico di trasformazione urbana che integra ambiente, economia, società e cultura in un unico progetto di città.

Le sue scelte mirano a:

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

1.02 Il PRG definisce l'organizzazione territoriale del Comune di Torino e stabilisce le regole per la sua trasformazione, in conformità alla L. 1159/1942 e s.m.i. e alla L.R. 56/77 e s.m.i.

Nel rispetto di questi riferimenti, il Piano si fonda sui seguenti principi:

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

1.03 La disciplina urbanistica del PRG si ispira:

- ➔ al principio della sussidiarietà, che riconosce la specificità della pianificazione comunale e valorizza la capacità di agire sul territorio in coerenza con i livelli sovraordinati;
- ➔ al principio di equità territoriale, che si traduce in criteri perequativi e compensativi per distribuire in modo equilibrato opportunità e responsabilità;
- ➔ al principio della sostenibilità ambientale, che comprende le azioni utili per contribuire al contrasto al cambiamento climatico e valorizzazione del patrimonio naturale e culturale;
- ➔ al principio dell'innovazione, che promuove processi urbani sperimentali, inclusi gli usi temporanei, come leve di rigenerazione inclusiva.

1.04 Le presenti norme di Attuazione si conformano ai criteri di imparzialità, economicità, efficacia pubblicità e trasparenza dell'azione amministrativa sanciti dall'art. 97 della Costituzione e dall'art. 1, comma 01, della L. 241/90.

Il PRG favorisce la semplificazione delle procedure e la chiarezza dei diritti edificatori, riducendo le incertezze interpretative e promuovendo la partecipazione attiva dei cittadini e degli operatori.

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

a) Piano Paesaggistico Regionale (PPR) - D.C.R. 233-35836/2017;
b) piano territoriale regionale (PTR) - D.C.R. 122-29783/2011;
c) Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
d) Piano Territoriale Generale Metropolitano (PTGM);
e) Regolamento Edilizio regionale Tipo (RET);
f) Normativa sul commercio - L.R. 28/99;
g) Urbanistica Senza Carta (USC) D.G.R. 1–2681/2020;

nonché agli ulteriori piani, programmi e strumenti settoriali sovraordinati, comunque denominati, aventi efficacia cogente o prescrittiva sul governo del territorio, ivi compresi quelli in materia di tutela ambientale e paesaggistica, assetto idrogeologico, gestione del rischio, infrastrutture, mobilità, energia, rifiuti, risorse idriche e aree naturali protette, vigenti o adottati ai sensi della normativa statale e regionale.

ARTICOLO 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PRG E LORO APPLICAZIONE

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

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

- ➔ R01-00-00 – Relazione illustrativa
- ➔ R01-01-00 – Verifica del dimensionamento
- ➔ Scheda quantitativa – Scheda quantitativa dei dati urbani
- ➔ R01-02-00 – Gli esiti del percorso di ascolto del territorio
- ➔ R01-03-00 – Un modello perequativo per il nuovo PRG del Comune di Torino

- R01-0A-00 – Aree dense, libere e di transizione – scala 1:20.000
- R04-00-00 – Relazione di adeguamento al PPR con schema di raffronto
- R08-00-00 – Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – Rapporto ambientale
- R08-0A-00 – VAS – Allegato A – Schede AT
- R08-0B-00 – VAS – Allegato B – Sintesi non tecnica
- R08-0C-00 – VAS – Allegato C – Piano di monitoraggio
- R09-00-01 – Relazione di compatibilità acustica
- T00-0D-00 – Tavola dell'Accessibilità – scala 1:20.000
- T00-0E-00 – Tavola Territoriale strategica – scala 1:35.000
- T12-00-00 – Carta della Sensibilità Visiva – scala 1:20.000
- T12-01-00 – Carta della Sensibilità Visiva – scala 1:10.000
- T12-02-00 – Carta della Sensibilità Visiva – scala 1:10.000
- T12-03-00 – Carta della Sensibilità Visiva – scala 1:10.000
- T12-04-00 – Fascicolo Carta della Sensibilità Visiva
- A01-01-00 – Rapporto con PTR – scala 1:50.000
- A01-02-00 – Rapporto con PPR – scala 1:50.000
- A01-03-00 – Rapporto con PTC2 – scala 1:20.000
- A01-04-00 – Rapporto con PTGM – scala 1:20.000
- A02-00-00 – Rapporto con la pianificazione dei Comuni contermini – scala 1:20.000
- A03-00-00 – Tessuti urbani – scala 1:20.000
- A04-00-00 – Zona A – Aree da trasformare / relazioni con lo spazio pubblico
- A05-00-01 – Servizi – struttura multifunzionale della città e del verde
- A06-00-00 – Viabilità e direttrici di sviluppo
- A07-00-00 – Capacità d'uso del suolo
- A08-00-01 – Uso del suolo in atto e verifica art. 31 PTR
- A29-10-00 – Atlante dei Quartieri
- A30-10-00 – Atlante delle Centralità

2.03 I seguenti Elaborati hanno valore prescrittivo:

- R02-00-00 – Norme di Attuazione
- R02-0A-00 – Allegato A – Tipi di intervento nei tessuti storici
- R02-0B-00 – Allegato B – Norme sull'assetto idrogeologico
- R02-0C-00 – Allegato C – Norme sul commercio al dettaglio
- R02-0D-00 – Allegato D – Norme rischio di incidente rilevante
- R03-00-00 – Disciplina specifica – Schede
- Schede AT CS – Schede AT – Centro Storico
- Schede AT EXT – Schede AT – Fuori dal Centro Storico
- Schede Paesaggio – Schede paesaggistiche
- R07-0A-00 – V.INC.A. Superga
- R07-0B-00 – V.INC.A. Meisino
- R07-0C-00 – V.INC.A. La Mandria
- R07-0D-00 – V.INC.A. Stupinigi
- R10-00-00 – ERIR – Rischio di Incidenti Rilevanti
- T00-0A-01 – Figure di Ricomposizione Urbana – scala 1:20.000
- T00-1A-01 → T00-8A-01 – Figure di Ricomposizione Urbana – scale 1:5.000
- T00-0B-01 – Tavola valori ambientali e paesaggistici
- T00-0C-00 – Centralità e quartieri
- T01-01-00 → T01-07-00 – Vincoli amministrativi e tutele
- T02-01-01 → T02-03-01 – Zone normative

- T03-01-01 → T03-12-01 – Aree normative
- T04-01-00 → T04-12-00 – Beni di valore riconosciuti dal Piano
- T05-00-01 – Zona A – Tipi di intervento e servizi
- T06-01-00 – T06-02-00 – Riconoscimento caratteri architettonici
- T07-01-00 → T07-05-00 – Tipi di intervento – Zona A
- T08-A1-00 → T08-A6-00 – Beni paesaggistici e fascicoli tematici
- T09-A1-00 → T09-B3-00 – Componenti storico-culturali
- T10-A1-00 → T10-B3-00 – Componenti morfologico-insediative
- T10-A4-00 – Fascicolo porte
- T11-A1-00 → T11-B3-00 – Componenti percettivo-identitarie
- T13-00-00 → T13-03-00 – Rete di connessione paesaggistica e UNESCO
- T14-00-00 → T14-03-00 – Rete ecologica comunale
- T15-00-00 – Aree di potenziale interesse archeologico
- T16-00-00 → T16-03-00 – Ambiti di insediamento commerciale
- A28-01-00 → A28-10-00 – RIR – Vulnerabilità e sintesi

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

- T00-0A-01_Figure di Ricomposizione Urbana - scala 1:20.000
- T00-1A-01_Figure di Ricomposizione Urbana - Porta Nord - scala 1:5.000
- T00-2A-01_Figure di Ricomposizione Urbana - Dora - scala 1:5.000
- T00-3A-01_Figure di Ricomposizione Urbana - Arena - scala 1:5.000
- T00-4A-01_Figure di Ricomposizione Urbana - Hub - scala 1:5.000
- T00-5A-01_Figure di Ricomposizione Urbana - Forum - scala 1:5.000
- T00-6A-01_Figure di Ricomposizione Urbana - Officina - scala 1:5.000
- T00-7A-01_Figure di Ricomposizione Urbana - Spaziale - scala 1:5.000
- T00-8A-01_Figure di Ricomposizione Urbana - Settimo Asse - scala 1:5.000
- T00-0B-01_Tavola dei valori ambientali e paesaggistici - scala 1:20.000
- T00-0C-00_Centralità e quartieri - scala 1:20.000
- T00-0D-00_Accessibilità - scala 1:20.000
- T00-0E-00_Tavola Territoriale strategica - scala 1:35.000

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

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

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

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

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

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

CAPO II - DEFINIZIONI E PARAMETRI

ARTICOLO 3 - DEFINIZIONI

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

ST - Superficie Territoriale (art. 1)

SF - Superficie Fondiaria (art. 2)

IT - Indice di edificabilità Territoriale (art. 3)

IF - Indice di edificabilità Fondiaria (art. 4)

CU - Carico Urbanistico (art. 5)

DT - Dotazioni Territoriali (art. 6)

SC - Superficie Coperta (art. 8)

SP - Superficie Permeabile (art. 9)

IPT - Indice di Permeabilità Territoriale (art. 10)

IPF - Indice di Permeabilità Fondiario (art. 10)

IC - Indice di Copertura (art. 11)

STot - Superficie Totale (art. 12)

SL - Superficie Lorda (art. 13)

SA - Superficie Accessoria (art. 15)

HF - Altezza del Fronte (art. 27)

H - Altezza dell'edificio (art. 28)

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

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

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

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

ARTICOLO 4 - TIPI DI INTERVENTO

4.01 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme di Attuazione, si fa riferimento alle definizioni degli interventi edilizi stabilite dalla normativa statale e regionale vigente con particolare riferimento al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e alla L.R. 56/77 e s.m.i.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 184 del D.lgs. n. 42 del 2004 e s.m.i. – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Eventuali aggiornamenti o modifiche delle definizioni contenute nella normativa statale e regionale si applicano automaticamente alle presenti norme, senza necessità di variante al PRG.

ARTICOLO 5 - DESTINAZIONI D'USO

5.01 Le classi di destinazione d'uso sono definite all'art. 23 ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e si intende comunque richiamato quanto previsto e ulteriormente specificato dalle normative nazionali e regionali.

5.02 Le classi di destinazione d'uso sono così meglio e ulteriormente specificate dal presente Piano:

1) Residenziale
   a) Residenze di civile abitazione
   b) Residenze di edilizia sociale, agevolata e convenzionata
   c) Residenze con servizi comuni (Cohousing)
   d) Residenze speciali (studenti, anziani, ecc.)
2) Turistico-ricettiva
   a) Strutture ricettive alberghiere e attività connesse (L.R. 3/2015)
   b) Strutture ricettive extralberghiere (L.R. 13/2017)
   c) Strutture ricettive per l'ospitalità collettiva (studentati, ecc)
   d) Complessi ricettivi all'aperto e del turismo itinerante (L.R. 5/2019)
   e) Attività espositive e congressuali in sede propria
3) Produttiva e direzionale

3.1) Attività produttive
   a) Attività artigianali, di produzione o trasformazione, coltivazioni senza suolo o fuori suolo
   b) Attività artigianali, di produzione, trasformazione o logistiche di prossimità
   c) Attività produttive a vocazione innovativa
   d) Attività logistiche e depositi

3.2) Attività direzionali e di servizio
   a) Attività direzionali in sede propria

b) Attività economiche di servizio/terziarie di prossimità (studi professionali, agenzie e sportelli, attività associative e culturali)

4) Commerciale, articolata come definito dal D. lgs. 114/98 e come meglio definiti nell'Allegato C alle presenti norme.

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

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

a) del rispetto delle normative sovraordinate;

b) del rispetto del Regolamento Edilizio comunale;

c) della coerenza con i piani settoriali vigenti (viabilità, ambiente, acustica, protezione civile, sicurezza ecc.).

Il mutamento di destinazione d'uso per superfici superiori a 250 mq verso tali destinazioni è subordinato al deposito di una relazione asseverata che ne accerti la compatibilità con le specifiche condizioni dettagliate per ciascuna area normativa al Titolo II, fatta salva la possibilità di proporre eventuali misure compensative oggetto di convenzionamento.

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

5.06 La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare esistente è quella stabilita dallo stato legittimo degli stessi, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 01-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

5.07 Le attrezzature cinematografiche, intese come attrezzature costituite da una o più sale idonee a ospitare spettacoli cinematografici, teatrali e/o conferenze, sono disciplinate dalla L.R. 17/2005 e s.m.i. e Regolamento regionale 30 maggio 2006 e s.m.i. che si intendono qui richiamati.

In coerenza con gli indirizzi di programmazione regionale, gli interventi finalizzati alla promozione e qualificazione dello sviluppo delle attività per lo spettacolo, comportanti parziali cambi di destinazione d'uso e/o integrazioni delle attività accessorie, come disciplinati dalla normativa di settore, sono subordinati alla stipula di apposita convenzione.

La suddetta convenzione dovrà prevedere la redazione di un elaborato progettuale volto a comprovare la stretta connessione tipologica e funzionale delle nuove destinazioni previste con l'attività principale, nonché la determinazione degli standard urbanistici indotti da tali attrezzature e le eventuali opere di urbanizzazione integrative ritenute necessarie dall'Amministrazione Comunale.

CAPO III - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

ARTICOLO 6 - INDICE DI BASE E CAPIENZA EDIFICATORIA MASSIMA

6.01 L'Indice di Base è assegnato alle aree edificabili nelle Zone B1, B2, B3 nella misura di 0,3 mq/mq e genera la capacità edificatoria di base per ogni lotto d'intervento.

Per i lotti già edificati è fatta salva la capacità edificatoria realizzata e legittimamente assentita per le diverse destinazioni d'uso realizzate.

Ove la suddetta capacità edificatoria realizzata risulti inferiore a quella generata dall'applicazione dell'Indice di Base, essa potrà essere incrementata fino al raggiungimento della capacità edificatoria di base.

Ove la suddetta capacità edificatoria realizzata risulti superiore a quella generata dall'applicazione dell'Indice di Base, la stessa sarà assunta quale capacità edificatoria di base del lotto d'intervento.

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

a) alla zona B1 è attribuita la Capienza Edificatoria Massima pari a 1,35 mq/mq;
b) alla zona B2 è attribuita la Capienza Edificatoria Massima pari a 1,00 mq/mq;
c) alla zona B3 è attribuita la Capienza Edificatoria Massima pari a 0,60 mq/mq;
d) all'interno degli Ambiti ad alto livello di accessibilità individuati nella Tavola T00-0D-00 – Accessibilità la Capienza Edificatoria Massima è elevata a 1,7 mq/mq ai sensi dell'art. 9 delle presenti norme.

Le Aree di Trasformazione hanno Capienza Edificatoria Massima propria definita nelle relative schede normative.

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

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

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

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

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

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

ARTICOLO 7 - PEREQUAZIONE E INCENTIVAZIONE

7.01 La perequazione si attua mediante le previsioni planimetriche e normative del Piano che consentono il trasferimento, la costituzione o la modifica dei diritti edificatori all'interno dell'ambito di Piano corrispondente alle Zone normative B - Zone della città consolidata (B1, B2, B3) e alla Zona normativa F - Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale.

L'utilizzo dei diritti edificatori avviene sulle superfici individuate dal Piano in ragione della loro capienza edificatoria residua.

Il Comune può stipulare accordi con soggetti pubblici e privati per l'attuazione delle previsioni perequative, definendo oneri, garanzie e modalità di partecipazione alle opere e agli interventi di interesse pubblico.

7.02 La perequazione urbanistica è finalizzata a:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

secondo i criteri contenuti nelle specifiche Linee guida attuative per la forestazione urbana.

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

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

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

ARTICOLO 8 - REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

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

8.02 Il Registro:

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

8.03 Nel Registro sono iscritte le seguenti categorie:

a) diritti edificatori potenziali, generati dalle Aree dei Servizi Urbani ed Ecosistemici e trasferibili secondo le previsioni del Piano;
b) diritti edificatori utilizzabili, costituiti dai diritti trasferiti e attestati sulle Aree riceventi;
c) i diritti edificatori riconosciuti ai sensi delle lettere b) e c) dell'art. 7, comma 04.

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

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

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

ARTICOLO 9 - ACCESSIBILITÀ E DENSITÀ

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

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

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

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

ARTICOLO 10 - SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E NEUTRALITÀ CLIMATICA

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

10.02 Fatti salvi i limiti previsti dalla normativa energetica vigente, l'attuazione degli interventi dovrà prevedere soluzioni atte a minimizzare le emissioni di CO_2 secondo le specifiche Linee guida attuative per la riduzione delle emissioni di CO_2.

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

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

ARTICOLO 11 - POLITICHE PER L'ABITARE

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

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

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

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

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

ARTICOLO 12 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

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

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

b) con procedura diretta convenzionata:
   i) in tutti gli ulteriori casi disciplinati dalle presenti norme qualora si renda necessario disciplinare l'utilizzo dei diritti edificatori perequati;
   ii) per la cessione o l'assoggettamento di aree e la realizzazione di opere di urbanizzazione;

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

i) nelle Aree di Trasformazione individuate dal Piano;
ii) negli interventi aventi una SF maggiore di 10.000 mq;
iii) in caso di strategie insediative differenti da quelle previste nell'Area normativa oggetto di trasformazione;
iv) laddove il progetto preveda più lotti di intervento;
v) in tutti gli ulteriori casi disciplinati dalle presenti norme.

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

ARTICOLO 13 - USI TEMPORANEI

13.01 L'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli consentiti dal presente strumento urbanistico è ammessa allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane e di recupero e di valorizzazione del patrimonio edilizio e degli spazi urbani quando è funzionale allo sviluppo di iniziative di carattere sociale, culturale, economico o di recupero ambientale, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 23-quater del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 8-bis della Legge Regionale Piemonte 8 luglio 1999, n. 19. L'uso temporaneo non comporta il mutamento di destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

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

TITOLO II
DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO

CAPO I - ZONE NORMATIVE

ARTICOLO 14 - ZONE NORMATIVE: GENERALITÀ

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

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

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

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

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

ARTICOLO 15 - ZONA CENTRALE STORICA

15.01 Il PRG definisce la Zona centrale storica come insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o paesaggistico ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., corrispondente alla porzione di territorio delimitata da: corso Regina Margherita, piazza della Repubblica, corso Regina Margherita, corso San Maurizio, Lungo Po Cadorna, Lungo Po Diaz, corso Cairoli, corso Vittorio Emanuele II, via Saluzzo, via San Pio V, Porta Nuova, via Magenta, corso Re Umberto, corso Vittorio Emanuele II, corso Bolzano, piazza XVIII Dicembre, via Santarosa, piazza Statuto e corso Principe Eugenio.

Sono assimilati alla Zona centrale storica, anche i tre nuclei storici di antica formazione esterni alla Zona centrale storica (Abbadia di Stura, Castello della Saffarona e Castello

del Drosso). Per tali nuclei, valgono tutte le prescrizioni previste per la Zona centrale storica.

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

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

ARTICOLO 16 - ZONE DELLA CITTÀ CONSOLIDATA

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

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

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

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

ARTICOLO 17 - ZONA DELLA CITTÀ CONSOLIDATA COLLINARE

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

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

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

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

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

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

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

CAPO II - AREE NORMATIVE

ARTICOLO 19 - AREE NORMATIVE: GENERALITÀ

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

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

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

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

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

- Aree di Trasformazione del centro storico.

ARTICOLO 20 - AREE DEI TESSUTI STORICI

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

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

20.03 Nella Tavola T05-00-01-Zona A – Centro Storico – Tipi di Intervento del PRG sono individuati i seguenti gruppi di edifici:

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

20.04 Inoltre nella Tavola T05-00-01-Zona A – Centro Storico – Tipi di Intervento del PRG sono individuate nei gruppi di edifici sopradescritti condizioni particolari relative alla qualità delle presenze storiche, come di seguito riportato:

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

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

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

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

c) Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi, che comprendono le superfici scoperte, pavimentate o piantumate e le fronti interne degli edifici che le delimitano o in continuità visiva con esse; le fronti comprendono i risvolti, i raccordi e le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori).

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

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

a) Qualità relative all'esterno degli edifici su spazi pubblici:
   i) Fronti di complessi urbani di uniforme architettura o uniformate da particolari regole e fronti di edifici di notevole pregio.
   ii) Fronti di edifici caratterizzanti ambienti urbani.
   iii) Altre fronti.

b) Qualità relative al sistema distributivo:
   i) Androni costituenti dilatazioni spaziali della scena urbana ed elementi di collegamento con spazi di cortile e di giardino privato o con importanti spazi coperti.
   ii) Altri androni.
   iii) 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.
   iv) Altre scale, principali o secondarie, di scarso valore architettonico, con accesso dal cortile o dalla strada.

c) Qualità relative a cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi:
   i) Spazi di cortile e giardino privato improntati a un chiaro disegno architettonico rispondente a intenzioni di prestigio.
   ii) Spazi di cortile e giardino risolti con interventi architettonici coerenti.
   iii) Altri spazi di cortile e giardino.

d) Qualità relative all'interno dei corpi di fabbrica:
   i) Interni di edifici vincolati ai sensi del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.; interni di edifici individuati dal PRG come di gran prestigio appartenenti al gruppo 1.
   ii) Altri interni.

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

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

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

Tabella delle modalità e condizioni di intervento - Art. 20

20.08 La manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre ammessa secondo le modalità descritte ai punti 1 e 2 dell'Allegato A. Per gli edifici o le parti soggette a restauro conservativo, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria devono rispettare le modalità descritte al punto 3 dell'Allegato A.

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

20.10 Nei sottotetti è ammesso:

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

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

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

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

20.12 All'interno dei cortili è sempre ammessa la demolizione degli edifici o parti di edifici recenti, dei bassi fabbricati e delle autorimesse recenti o che risultino chiaramente come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico architettonica dell'ambiente. Nel caso in cui la demolizione riguardi parcheggi con vincolo di pertinenzialità la superficie demolita dovrà essere compensata, in pari quota, nel rispetto delle presenti norme.

Il recupero della SL derivante dalle parti demolite è ammesso, limitatamente ai cortili di tipo c) ove è consentita la ristrutturazione edilizia, entro i limiti della quantità di SL esistente e, per i tessuti ad alta densità, entro i limiti dei 2/3 della quantità di SL esistente.

L'altezza delle fronti dei fabbricati verso i cortili oggetto di ripristino o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, non potrà essere maggiore di 1,5 volte rispetto alla larghezza dei cortili su cui essi prospettano e comunque non potrà superare la quota di 18 m.; in ogni caso non potrà essere superata la massima altezza dei fabbricati esistenti prospettanti sui cortili.

Le modalità di utilizzazione della SL derivante dalla demolizione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di fabbricati o bassi fabbricati interni ai cortili, ove consentite dal PRG, sono descritte nell'Allegato A e, per i gruppi di edifici n. 2 e 3, sono ulteriormente precisate di seguito.

20.13 Per i gruppi di edifici 2 e 3, è ammessa la ristrutturazione edilizia riferita a parti limitate di organismi edilizi, consistenti in fabbricati o bassi fabbricati recenti o incongrui rispetto alla caratterizzazione storica (da dimostrare con idonea documentazione), prospettanti su cortili di tipo c), anche con modificazioni di tali volumi, nel rispetto della quantità di SL esistente e delle ulteriori prescrizioni descritte al comma 12 e nell'Allegato A.

Gli interventi che prevedano la demolizione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma delle superfetazioni e delle parti incongrue devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente ai caratteri storico architettonici, senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto dell'intervento.

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

Gli interventi devono essere finalizzati alla eliminazione delle parti incongrue e al miglioramento delle condizioni abitative e della qualità dell'ambiente; devono inoltre rispettare la caratterizzazione storico architettonica dei cortili e consentire il recupero delle parti non oggetto di intervento.

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

20.15 Nei tessuti minori residui è ammessa la ristrutturazione edilizia riferita a parti limitate di organismi edilizi consistenti in edifici o parti di edifici incongrui o di scarso rilievo rispetto alla caratterizzazione storica (da dimostrare con idonea documentazione) prospettanti su cortili di tipo c), anche con modificazioni di tali volumi, nel rispetto della quantità di SL esistente e delle ulteriori prescrizioni descritte al comma 12 e nell'Allegato A.

Gli interventi non devono compromettere gli elementi di pregio o di interesse storico presenti, né pregiudicare il recupero degli edifici o delle parti non oggetto dell'intervento.

In caso di sovrapposizione in cartografia delle condizioni di alta densità e di tessuti minori residui, prevalgono le norme relative ai tessuti ad alta densità.

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

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

20.18 L'inserimento di apparati tecnologici dovrà avvenire prioritariamente nei piani interrati o all'interno degli edifici. In caso di dimostrata impossibilità, tali apparati potranno essere realizzati anche all'esterno, in coerenza con i caratteri storico-architettonici dell'edificio, utilizzando le migliori tecnologie disponibili al fine di ridurre al minimo l'impatto visivo. Tali apparati non dovranno essere visibili da spazi pubblici a rilevanza paesaggistica.

Per l'inserimento di tali impianti all'esterno dell'edificio è richiesta la redazione di uno studio di inserimento paesaggistico, che verifichi l'incidenza degli stessi nelle visuali sul tessuto urbano e nelle interrelazioni tra le componenti paesaggistiche. È fatto obbligo di rimozione degli impianti non più in uso.

L'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili in copertura non dovrà interferire con le visuali principali e panoramiche, non dovrà essere visibile da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica e dovranno essere utilizzate le migliori tecnologie disponibili.

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

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

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

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

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

20.24 Gli interventi previsti ai sensi di normative sovraordinate sono applicabili nei limiti delle leggi stesse e nel rispetto delle specifiche prescrizioni dell'Allegato A.

Nei limiti delle norme stesse, esclusivamente negli edifici del periodo tra le due guerre (gruppo 5) e recenti (gruppo 6), ove non sono presenti specifiche qualità di valore architettonico, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti volumetrici in applicazione di leggi sovraordinate. L'ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto dei fili stradali ed edilizi, di un'altezza massima di 18 metri e comunque non superiore alla maggiore altezza degli edifici adiacenti in cortina e di uno spessore di manica massimo di 14 metri, con la possibilità di mantenere le distanze preesistenti dalle proprietà confinanti.

Tali interventi devono essere coerenti con la salvaguardia e la valorizzazione dei caratteri storico-documentari e dei connotati identitari propri delle Aree dei tessuti storici.

20.25 Sugli edifici sottoposti alle norme del presente articolo e oggetto di decreto di vincolo ai sensi del D. lgs. 42/2004 e s.m.i. sono ammesse modalità di intervento in aggiunta a quelle previste dall'Allegato A, qualora richieste dalla competente Soprintendenza.

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

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

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

20.29 Per gli interventi nelle Aree di Trasformazione del centro storico descritti nelle schede normative che richiedono la creazione di nuove opere di urbanizzazione o il coordinamento di operatori pubblici e privati per la realizzazione delle stesse, le previsioni di PRG si attuano mediante permesso di costruire convenzionato - ex art. 49, comma 4, della L.R. 56/77 e s.m.i. - che disciplini la cessione gratuita alla città delle aree destinate a servizi, limitatamente alla SL eccedente quella derivante dall'applicazione di un indice convenzionale di 2 mq/mq, sul lotto di proprietà oggetto dell'intervento, o dove il PRG individua e localizza le aree ed i servizi da realizzare.

In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi.

Gli interventi previsti su tutte le Aree di Trasformazione del centro storico devono essere sottoposti al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e per gli interventi nelle Aree di Trasformazione del centro storico non è richiesto il rispetto degli articoli del Regolamento Edilizio relativi: all'altezza massima, alle distanze dai confini e fabbricati, alle confrontanze e dei corrispondenti parametri edilizi del Regolamento di Igiene.

20.30 Gli edifici di gran prestigio (gruppo 1) e gli edifici tutelati ai sensi del D.lgs 42/2004, sono classificati dal PRG di interesse storico artistico e/o paesaggistico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i..

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

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

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

20.33 Quando un intervento preveda la demolizione di parti o di corpi di fabbrica, o il ridisegno di fronti e maniche interne, in particolare se compresi in tessuti minori o ad alta densità, è necessario presentare uno studio di insieme che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento.

A tale fine è richiesta la dimostrazione di un'accurata lettura filologica delle parti interessate dall'intervento, finalizzata alla comprensione dei processi di formazione e stratificazione storica degli edifici e degli spazi di cortile.

Tale studio di insieme deve essere prodotto anche in caso di interventi su edifici complessi.

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

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

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

La valutazione di compatibilità è effettuata, in particolare, con riferimento a:

a) la prevalenza funzionale, percettiva e urbana del fronte strada, quale elemento strutturante dello spazio pubblico storico, rispetto ai corpi edilizi interni, evitando processi di saturazione delle corti o di retro-attivazione funzionale non coerenti con la logica insediativa storica, salvaguardando il carattere tipologico degli edifici storici – incluse le proporzioni dei fronti, la gerarchia degli affacci e la struttura originaria degli organismi edilizi – e garantendo la leggibilità dell'impianto d'isolato;
b) la presenza, continuità e qualità dei piani terra attivi, direttamente relazionati allo spazio pubblico, assicurando un'interazione costante tra edificio, strada e marciapiede e la continuità percettiva e funzionale dei fronti urbani storici, con particolare attenzione ai portici, ove presenti;
c) la compatibilità dei flussi generati dagli usi proposti con la densità, la scala e la capacità di carico proprie del centro storico, con specifico riferimento alle modalità di carico e scarico, alla tutela della continuità dei percorsi pedonali, al funzionamento dei portici e al livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico locale;
d) l'assenza di sovraccarichi infrastrutturali e impiantistici negli spazi interni d'isolato e nelle corti storiche, nonché l'integrazione delle dotazioni tecnologiche ed energetiche in forma unitaria, discreta e non percepibile dai fronti urbani e dagli spazi pubblici di valore storico, senza pregiudicare la continuità, la qualità e la fruibilità degli spazi pubblici storici, con particolare riferimento agli assi porticati, alle quinte urbane di pregio e alle sequenze di strade e piazze che definiscono l'identità del centro storico.

Non sono in ogni caso considerati compatibili i cambi di destinazione d'uso che, per intensità, modalità di esercizio o caratteristiche funzionali, introducano discontinuità nella struttura del fronte edilizio storico, alterino il rapporto diretto tra edificio e spazio strada, compromettano la continuità dei portici ove presenti e dei piani terra attivi o producano squilibri funzionali tali da indebolire il ruolo urbano, identitario e abitativo del centro storico e l'equilibrio tra residenza e le altre funzioni urbane.

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

a) cessazione dell'attività commerciale da oltre 12 mesi, come da visura camerale;

b) corresponsione di un contributo economico aggiuntivo regolato da specifico atto, finalizzato alla compensazione del mancato presidio pubblico esercitato dall'attività commerciale.

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

ARTICOLO 21 - AREE A CORTINA CONTINUA

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

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

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

b) fatto salvo il divieto di generare nuovi fronti ciechi, nel rispetto della normativa sovraordinata, dei regolamenti vigenti e dei diritti di terzi, l'Altezza del Fronte massima è pari a quella dell'edificio più alto contiguo; in assenza di edifici contigui, si applica l'altezza massima prevista dal Regolamento Edilizio; qualora l'altezza così determinata sia inferiore a quella esistente, è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente;

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

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

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

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

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

- Attività artigianali, di produzione o trasformazione; coltivazioni senza suolo o fuori suolo; (3.1.a)
- Attività logistiche, depositi (3.1.d)
- Commerciale, limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita, come definite nell'Allegato C alle presenti norme (4)

Il mutamento di destinazione d'uso è regolato dall'art. 5 delle presenti norme.

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

La valutazione di compatibilità è effettuata con riferimento, in particolare, a:

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

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

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

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

Non sono in ogni caso considerati compatibili i cambi di destinazione d'uso che, per intensità, modalità di esercizio o caratteristiche funzionali, producano effetti di discontinuità del fronte edilizio, alterino il rapporto diretto tra edificio e spazio strada, compromettano la continuità dei portici ove presenti e dei piani terra attivi o determinino squilibri funzionali tali da indebolire il ruolo urbano della cortina e l'equilibrio tra residenza e le altre funzioni urbane.

ARTICOLO 22 - AREE A PALAZZINA SU LOTTO

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

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

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

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

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

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

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

- Attività artigianali, di produzione o trasformazione; coltivazioni senza suolo o fuori suolo; (3.1.a)

- Attività logistiche, depositi (3.1.d)
- Commerciale, limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita, come definite nell'Allegato C alle presenti norme (4)

Il mutamento di destinazione d'uso è regolato dall'art. 5 delle presenti norme.

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

La valutazione di compatibilità è effettuata con riferimento, in particolare, a:

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

Non sono in ogni caso considerati compatibili i cambi di destinazione d'uso che, per intensità, modalità di esercizio o caratteristiche funzionali, producano disturbo alla quiete residenziale, introducano usi attrattivi o rumorosi, determinino un aggravio significativo sui servizi di prossimità o compromettano la prevalenza della funzione residenziale e il carattere paesaggistico e domestico dell'ambito.

ARTICOLO 23 - AREE A EDILIZIA APERTA

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

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

a) gli edifici possono essere collocati liberamente all'interno del lotto, senza obbligo di allineamento al filo strada;
b) l'altezza massima è quella prevista dal Regolamento Edilizio;
c) la superficie coperta non può eccedere il 50% della superficie fondiaria;
d) deve essere garantita una quota minima di superficie permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria;
e) deve essere garantita una distanza minima tra edifici di progetto pari ad almeno l'altezza dell'edificio più alto.

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

- Attività artigianali, di produzione o trasformazione; coltivazioni senza suolo o fuori suolo (3.1.a)
- Attività logistiche, depositi (3.1.d)
- Commerciale, limitatamente alle grandi strutture di vendita, come definite nell'Allegato C alle presenti norme (4)

Il mutamento di destinazione d'uso è regolato dall'art. 5 delle presenti norme.

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

La valutazione di compatibilità è effettuata con riferimento, in particolare, a:

a) la compatibilità degli usi proposti con un tessuto a media o bassa densità e a limitata percorrenza, evitando l'introduzione di polarità attrattive, funzioni logistiche o attività che generino flussi, afflussi o carichi non coerenti con l'assetto infrastrutturale e con il livello di accessibilità al trasporto pubblico;

b) il mantenimento dell'equilibrio tra superfici permeabili e costruite, assicurando la capacità drenante dei grandi spazi aperti, la continuità delle connessioni verdi tra edifici e l'integrazione discreta delle dotazioni impiantistiche e dei servizi, senza saturazione degli spazi liberi;

c) il rispetto della morfologia aperta del tessuto e delle condizioni paesaggistiche e ambientali esistenti, comprese le pendenze, le visuali profonde e la necessità di mitigare l'impatto delle volumetrie isolate.

Non sono in ogni caso considerati compatibili i cambi di destinazione d'uso che introducano funzioni estranee alla logica dell'edilizia aperta, generino polarità non coerenti con il tessuto, richiedano livelli di accessibilità o dotazioni infrastrutturali non presenti o determinino squilibri funzionali tali da compromettere la vocazione dell'ambito come area a bassa o media densità con prevalenza di spazi aperti.

ARTICOLO 24 - AREA A PREVALENZA VERDE

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

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

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

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

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

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

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

- Attività artigianali, di produzione o trasformazione; coltivazioni senza suolo o fuori suolo (3.1.a)
- Attività produttive a vocazione innovativa (3.1.c);
- Attività logistiche, depositi (3.1.d)
- Turistico-ricettiva (2);
- Commerciale, limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita, come definite nell'Allegato C alle presenti norme (4)

Il mutamento di destinazione d'uso è regolato dall'art. 5 delle presenti norme.

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

La valutazione di compatibilità è effettuata con riferimento, in particolare, a:

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

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

Non sono in ogni caso considerati compatibili i cambi di destinazione d'uso che, per intensità, modalità di esercizio o caratteristiche funzionali, determinino un aumento significativo della frequentazione, alterino la quiete naturale, introducano attività notturne o usi attrattivi non coerenti, ovvero compromettano la vocazione ambientale, ecologica e paesaggistica dell'area.

ARTICOLO 25 - AREE A EDIFICAZIONE DIFFUSA

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

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

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

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

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

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

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

- Turistico-ricettiva (2):
- Attività artigianali, di produzione o trasformazione; coltivazioni senza suolo o fuori suolo (3.1.a);
- Attività produttive a vocazione innovativa, qualora configurate come insediamenti unitari o poli attrattivi (3.1.c);
- Attività logistiche e depositi (3.1.d);
- Attività direzionali e di servizio (3.2).

Il mutamento di destinazione d'uso è regolato dall'art. 5 delle presenti norme.

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

La valutazione di compatibilità è effettuata con riferimento, in particolare, a:

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

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

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

Non sono in ogni caso considerati compatibili i cambi di destinazione d'uso che introducano funzioni intensive o polarità attrattive proprie dei tessuti densamente urbanizzati, generino presenze aggregate o domanda di servizi superiore alla capacità locale, comportino attività con orari o modalità di esercizio disturbanti o compromettano la vocazione dell'ambito a residenza diffusa, frammentazione edilizia e bassa densità insediativa.

ARTICOLO 26 - AREA DI IMPIANTO RURALE

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Attività direzionali e di servizio, ad eccezione di quelle strettamente connesse alla residenza o all'attività agricola (3.2);

c) Commerciale, limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita, come definite nell'Allegato C alle presenti norme (4)

Il mutamento di destinazione d'uso è regolato dall'art. 5 delle presenti norme.

26.04 Nelle Aree di impianto rurale, caratterizzate da nuclei e insediamenti di origine agricola, organizzati secondo un impianto irregolare legato ai percorsi rurali, alle corti e alla trama agraria storica, nei quali l'edificato assume una dimensione semplice e funzionale strettamente connessa all'uso del suolo, il mutamento di destinazione d'uso degli edifici e delle singole unità immobiliari è ammesso esclusivamente qualora risulti compatibile con la conservazione dell'impianto rurale, della gerarchia insediativa originaria e della vocazione agricola dell'ambito.

La valutazione di compatibilità è effettuata con riferimento, in particolare, a:

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

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

c) la conservazione della permeabilità dei suoli agricoli, dei fossi e dei sistemi di drenaggio rurali, nonché la tutela degli ecosistemi agricoli e naturali, introducendo

soluzioni di efficienza energetica e impiantistica coerenti con le pratiche di gestione rurale e prive di impatti incongrui;

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

Non sono in ogni caso considerati compatibili i cambi di destinazione d'uso che introducano usi impropri o estranei alla vita rurale, generino afflussi o pressioni incompatibili con la scala e i ritmi agricoli, determinino un aggravio dei servizi minimi locali o compromettano la funzionalità agricola, la leggibilità dell'impianto rurale e la vocazione storica e produttiva dell'ambito.

ARTICOLO 27 - AREE DELLE PIATTAFORME

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

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

a) l'edificio deve configurarsi come un unico volume edilizio unitario occupante l'intero lotto o porzioni prevalenti di esso;
b) l'altezza massima è determinata dalla funzione insediata e dalla compatibilità infrastrutturale, nel rispetto del Regolamento Edilizio;
c) la superficie coperta può raggiungere il 100% del lotto, fatti salvi gli spazi necessari per sicurezza, accessi e mitigazioni ambientali;
d) deve essere garantita una superficie permeabile minima pari al 20% della superficie fondiaria, realizzabile eventualmente in maniera compensata secondo le modalità previste all'art. 7, comma 05, lettera d) delle presenti norme.

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

a) Residenziale, in tutte le sue forme, ad eccezione di residenze strettamente funzionali alla gestione dell'impianto (1);
b) Commerciale, limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita, come definite nell'Allegato C alle presenti norme (4)
c) Turistico-ricettiva, ad eccezione di funzioni complementari e di servizio (2).

Il mutamento di destinazione d'uso è regolato dall'art. 5 delle presenti norme.

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

La valutazione di compatibilità è effettuata con riferimento, in particolare, a:

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

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

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

Non sono in ogni caso considerati compatibili i cambi di destinazione d'uso che generino flussi non governabili con infrastrutture adeguate o compromettano il ruolo della piattaforma come polo specializzato e ordinato nel sistema urbano.

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

ARTICOLO 28 - AREE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI

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

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

a) l'edificazione deve rispettare l'impianto esistente;

b) la superficie coperta non può superare quella preesistente;

c) deve essere garantita una superficie permeabile minima pari a quella preesistente.

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

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

ARTICOLO 29 - AREE DI TRASFORMAZIONE

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

29.02 Le schede definiscono e riportano in modo puntuale:

- Nome e codice dell'Area di Trasformazione

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

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

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

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

29.06 La Superficie minima da cedere o assoggettare costituisce una dotazione minima inderogabile e deve essere integralmente garantita all'interno dello strumento urbanistico esecutivo.

Le aree per servizi sociali, comprensive delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, sono determinate in base alle superfici e alle destinazioni d'uso insediate ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. e sono ricomprese nella Superficie minima da cedere o assoggettare.

Qualora tali aree risultino superiori alla Superficie minima da cedere o assoggettare, la quota eccedente può essere monetizzata ai sensi dell'art. 21, comma 4-bis, della L.R. 56/1977 e s.m.i.

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

ARTICOLO 30 - AREE DI TRASFORMAZIONE DEL CENTRO STORICO

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

CAPO III - AREE PER SERVIZI

ARTICOLO 31 - AREE PER SERVIZI: GENERALITÀ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il PRG individua graficamente le aree oggetto di Localizzazione di opere pubbliche approvate con Conferenza dei Servizi ai sensi della L. 241/90 e s.m.i.

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

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

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

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

a) chioschi per attività di tipo commerciale (es. a titolo illustrativo e non esaustivo: edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione al pubblico di bevande, alimenti, ecc.) o di presidio e supporto al quartiere;
b) di strutture chiuse ad uso ristoro annesse a locali tipo bar, pizzerie, ecc.
c) Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica da parte dell'Amministrazione della coerenza con i regolamenti comunali, i progetti di riqualificazione dello spazio pubblico, le esigenze del traffico veicolare e pedonale, la salvaguardia di valori storico ambientali, il rispetto della disciplina del commercio di cui all'Allegato C.

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

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

a) istruzione: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, dell'obbligo;
b) attrezzature comuni: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici;
c) spazi pubblici per:
    1 parco: aree a verde pubblico di quartiere, non edificate e non edificabili, destinate al benessere del cittadino, integrate nel sistema delle aree verdi

urbane; svolgono un ruolo strategico per l'equilibrio ecologico e ambientale della città, migliorando la qualità dell'aria e contrastando l'inquinamento.

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

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

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

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

d) parcheggi pubblici.

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

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

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

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

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

32.07 Le aree per servizi indicate dalla legislazione vigente rappresentano la dotazione minima. Il PRG disciplina le condizioni di reperimento di eventuali ulteriori aree a standard. È fatta salva la possibilità dell'Amministrazione di richiedere ulteriori aree a servizi laddove lo ritenga opportuno nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi e di titoli edilizi abilitativi convenzionati.

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

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

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

a) attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, con esclusione delle sedi universitarie;

b) attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere;

c) parchi pubblici urbani e comprensoriali:

1 parco urbano del sistema intercomunale Tangenziale Verde

2 parco fluviale

3 parco collinare

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

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

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

33.05 I parchi pubblici urbani e comprensoriali, articolati come segue, sono riconosciuti quali sistemi urbani del verde e delle attrezzature con un rilevante valore ambientale, paesaggistico ed ecologico.

33.06 Parco urbano del sistema intercomunale Tangenziale Verde - La Tangenziale Verde è un'area cuscinetto metropolitana destinata al verde e ai parchi, sita tra i comuni di Borgaro Torinese, Settimo Torinese e Torino, oggetto di Protocollo d'intesa sottoscritto il 13 aprile 2006 tra la Regione, l'allora Provincia e i tre comuni.

Interessa una vasta area ai margini settentrionali della città di Torino finalizzata alla realizzazione di un parco di fruizione pubblica, con la creazione di una estesa fascia verde di collegamento tra i parchi urbani e territoriali già esistenti e la costituzione di un corridoio ecologico in senso est-ovest fra il Po e la Stura. Esso assume valenza sovracomunale in quanto si inserisce nella configurazione ambientale e paesaggistica

del quadrante nord-est del territorio metropolitano, nel contesto del più vasto progetto della Regione denominato "Corona Verde".

La Tangenziale Verde completa una sorta di anello intorno a Torino che comprende a est il Valentino ed i Parchi della Collina e del Po, a sud il Parco e la Palazzina di Stupinigi, a ovest il Castello e il Parco della Collina di Rivoli, e a nord-ovest La Mandria.

Le aree ricadenti all'interno del parco di Tangenziale Verde non concorrono alla formazione della capacità edificatoria del PRG. Le stesse sono soggette alle condizioni contenute nel Protocollo di intesa sottoscritto.

Gli interventi, così come previsti nel progetto di Tangenziale Verde in attuazione del citato Protocollo d'Intesa, sono finalizzati al recupero ed alla salvaguardia dei valori paesaggistici e naturali, a garantire piena fruizione dell'ambiente naturale, alla valorizzazione dell'attività agricola.

In esso sono ammesse anche le destinazioni previste per i parchi agrari, attuabili ai sensi dell'art. 34.

Gli interventi sono subordinati al parere della Commissione Locale per il Paesaggio e della Commissione Edilizia Comunale.

33.07 Parco fluviale - Il PRG riconosce il sistema ecologico fluviale della Stura, del Po e del Sangone, integrato dalle aree verdi lungo il corso della Dora, che si estendono lungo le sponde dei fiumi con lo scopo di connettere città e natura. Questi parchi offrono spazi pubblici per attività ricreative e sociali e puntano a tutelare l'ambiente fluviale, la biodiversità e gli ecosistemi, promuovendo al contempo la conoscenza e la fruizione da parte dei cittadini. Essi perseguono finalità di rinaturalizzazione delle sponde e realizzazione di percorsi di fruizione pubblica.

Il suddetto sistema ecologico è regolato dal Piano d'Area, quale strumento di pianificazione del territorio del Sistema delle Aree protette della fascia Fluviale del Po e dei suoi affluenti, cui si rimanda per la relativa disciplina.

Le aree a parco di cui al presente articolo sono prevalentemente aree inedificabili.

Le attività esistenti e incongruenti con le suddette finalità pubbliche devono nel tempo rilocalizzarsi.

Per gli edifici esistenti, fino alla rilocalizzazione delle attività incongruenti, sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

L'insediamento delle attività a sostegno della fruizione delle aree a parco deve essere oggetto di convenzionamento con la Città ai fini della definizione delle modalità di attuazione e gestione delle stesse.

33.09 Parco collinare - Il parco collinare costituisce una parte del territorio comunale di notevole interesse naturalistico, architettonico e paesaggistico, parte del quale ricade nel Parco Naturale della Collina di Superga.

Il PRG intende tutelarne l'ambiente naturale garantendo condizioni di fruibilità collettiva, come ulteriormente disciplinato al Titolo III delle presenti norme.

Per gli ambiti ricadenti entro il Parco Naturale della Collina di Superga sono fatte salve le disposizioni di cui alla legge istitutiva del parco stesso (cfr. L.R. 55/91).

Per le aree boscate è fatto espresso richiamo alla disciplina di cui al successivo art 45.

Le aree ricadenti all'interno del parco collinare concorrono alla formazione della capacità edificatoria del PRG con le modalità previste al precedente art 7, quali aree non soggette a cessione ma da assoggettare all'uso pubblico tramite apposita convenzione, che ne regoli la fruibilità collettiva, la conservazione del valore ambientale e la manutenzione.

All'interno del parco è vietato:

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

L'insediamento delle attività a sostegno della fruizione delle aree a parco deve essere oggetto di convenzionamento con la Città ai fini della definizione delle modalità di attuazione e gestione delle stesse.

Fermo restando il rispetto delle norme di cui all'Allegato A e all'Allegato B, per gli immobili finalizzati alle destinazioni previste dal presente articolo sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione. Eventuali adeguamenti igienico funzionali devono essere prioritariamente realizzati all'interno delle sagome esistenti. Qualora la conformazione degli edifici esistenti non lo consenta sarà possibile realizzare detti interventi in sopraelevazione.

Per le attività agricole in atto nelle aree a parco, fino alla loro eventuale trasformazione d'uso secondo le finalità del presente articolo, sono inoltre ammessi:

a) la realizzazione delle attrezzature costituenti locali accessori, impianti, di esclusiva natura tecnica, necessari per l'esercizio dell'attività, diversi da quelli elencati alla lett g) c 2 art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., da rilasciarsi ai soggetti di cui al comma 04 dello stesso articolo;
b) l'insediamento di residenza rurale negli immobili esistenti fino a un massimo di 150 mq di SL per nucleo familiare, per i soggetti di cui al comma 03, lettere a) e b) dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., in caso di motivate e dimostrate esigenze legate al disagio abitativo.

Per gli immobili con destinazioni incongruenti con quelle previste dal presente articolo, fatta salva la disciplina di cui all'Allegato B, sono consentiti esclusivamente interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

La realizzazione di impianti di produzione dell'energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente con le previsioni di tutela paesaggistica di cui al Titolo III delle presenti norme e con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.

Nelle aree ricadenti nella rete ecologica regionale di cui all'art. 2 della L.R. 19/2009, gli interventi devono essere attuati in coerenza con le disposizioni degli artt. 18 e 42 del PPR.

Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico e nelle aree rurali di specifico interesse paesaggistico, gli interventi contribuiscono a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario e attraverso l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato. Tali interventi sono subordinati al parere della Commissione Locale del Paesaggio. Nelle aree non soggette a tale vincolo, gli interventi sono subordinati al parere della Commissione Edilizia Comunale.

Sono vietati gli interventi di trasformazione che alterino i caratteri e gli equilibri naturali del suolo, la morfologia e l'assetto idrogeologico del territorio.

Gli interventi dovranno prioritariamente prevedere il recupero degli edifici esistenti, coerentemente con i caratteri tradizionali propri del contesto culturale e paesaggistico e il ripristino delle sistemazioni di valenza ecologica o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.).

ARTICOLO 34 - AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE OLTRE STANDARD: GENERALITÀ.

34.01 Le aree per servizi di interesse generale sono dotazioni territoriali per attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico che soddisfano particolari esigenze locali e di interesse collettivo, non comprese tra quelle previste e disciplinate dagli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.

34.02 Tali servizi sono considerati essenziali e possono essere svolti sia da Enti pubblici che da soggetti privati tenuti a rispettare specifici obblighi atti a garantirne l'accesso universale, la continuità e standard di qualità.

34.03 Il PRG riconosce le seguenti categorie:

- Attrezzature universitarie: istruzione, ricerca e residenze collettive (U)
- Attrezzature e impianti tecnologici (T)
- Impianti di interesse militare (M)
- Attrezzature ferroviarie (F)
- Campi nomadi (N)
- Spettacoli viaggianti (SV)
- Attrezzature di interesse generale (AIG)
- Cimiteri (C)
- Parco agrario urbano (PAU)

34.04 Per le aree a servizio disciplinate dal presente articolo sono comunque ammessi ampliamenti della SL esistenti per un massimo del 20%. Agli interventi si applicano i parametri edilizi previsti dal REC.

La possibilità di superamento della suddetta percentuale di ampliamento, attraverso la partecipazione ai meccanismi perequativi di cui all'art. 7, e l'eventuale deroga ai suddetti parametri edilizi sono subordinati all'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Gli interventi sugli edifici esistenti che superano la ristrutturazione edilizia devono essere oggetto di un masterplan approvato dal Consiglio Comunale.

34.05 I suddetti parametri urbanistici non si applicano al Parco agrario urbano per il quale valgono le disposizioni contenute al successivo comma 11.

34.06 Trattandosi di aree a servizi, gli interventi da realizzarsi in esse non dovranno garantire gli standard di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.

34.07 In tutte le aree per servizi, di cui al presente articolo, sono sempre ammessi parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate.

34.08 In ogni caso, per gli interventi di nuova costruzione, andrà garantita una dotazione minima di parcheggi corrispondente almeno al fabbisogno espresso ai sensi della L. 122/89 e s.m.i.

34.09 Attrezzature ferroviarie (F) - Nelle aree per attrezzature ferroviarie in sopra e sottosuolo sono ammesse le opere e gli interventi connessi all'attività e all'esercizio ferroviario e relativi collegamenti in soprassuolo, purché siano integralmente garantite le previsioni di piano e i progetti di sistemazione dello spazio pubblico.

34.10 Cimiteri (C) - Nelle aree soggette a vincolo cimiteriale ricomprese nelle classi I(P) e II (P) della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, è consentita, nel rispetto delle relative norme igienico-sanitarie, l'inumazione di animali d'affezione, ai sensi della normativa regionale vigente.

34.11 Parco agrario urbano (PAU) - E' un parco posto ai margini della città e facente parte di un sistema verde unitario di interesse naturalistico e paesaggistico che si estende anche oltre i confini comunali, fungendo da zona di transizione tra la città e le aree rurali residuali.

Il PRG riconosce le aree a parco agrario urbano quali aree finalizzate alla promozione della produzione agraria e della valorizzazione del territorio, attraverso l'insediamento di attività agricole tendenzialmente di tipo sperimentale, didattiche-educative, sociali, ricreative e agrituristiche, colture legnose e orti urbani. Dette funzioni, accompagnate da attività all'aperto con la creazione di percorsi ciclopedonali, possono essere integrate da esperienze educative e ricreative che coinvolgono la relazione con gli animali quali ad esempio pet therapy, nonché dalla vendita diretta di prodotti agricoli aziendali, con le modalità previste al successivo comma.

34.12 Le aziende agricole che intendono perseguire le finalità del PRG, di cui all'art. 34 comma 02, fermo restando quanto previsto al successivo comma, presentano al Comune un progetto soggetto a rilascio di titolo abilitativo, accompagnato da relazione illustrativa e apposito schema di convenzione che regola gli impegni assunti dai soggetti aderenti, che definisce:

a) la sistemazione delle aree, eventualmente esteso anche alle aree di proprietà della Città, ove concorde;
b) le modalità di utilizzo delle aree ed edifici interessati e la loro fruibilità per funzioni a carattere pubblico e/o privato;
c) le funzioni insediate e da insediare negli edifici esistenti e in progetto;
d) gli eventuali interventi di ampliamento per la realizzazione di strutture funzionali allo svolgimento delle attività previste, per una superficie massima pari al 20% della SL esistente e legittimamente autorizzata;
e) gli eventuali spazi a parcheggio, nella quantità strettamente necessaria allo svolgimento dell'attività, da reperire prioritariamente nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti e, in mancanza delle stesse, in aree che dovranno prevederne la piantumazione e garantire la reversibilità dei suoli, la loro permeabilità;
f) l'organizzazione e la gestione delle attività previste;
g) il cronoprogramma attuativo.

34.13 Per le aziende agricole presenti nelle aree a parco, fatte salve le condizioni di inedificabilità dei suoli, fino alla loro eventuale trasformazione d'uso secondo le finalità del presente articolo, sono ammessi:

a) gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, fatte salve le eventuali norme di tutela previste per gli edifici di interesse storico, che dovranno prevedere il recupero degli edifici esistenti per le funzioni ammesse;
b) la realizzazione delle attrezzature costituenti locali accessori, impianti, di esclusiva natura tecnica, necessari per l'esercizio dell'attività, diversi da quelli elencati alla lett g) c 2 art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. da rilasciarsi ai soggetti di cui al comma 04 dello stesso articolo;

c) l'insediamento di residenza rurale negli immobili esistenti fino a un massimo di 150 mq di SL per nucleo familiare, per i soggetti di cui al comma 03, lettere a) e b) dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., in caso di motivate e dimostrate esigenze legate al disagio abitativo.

34.14 Nell'ambito degli interventi ammessi sugli edifici esistenti e/o di nuova costruzione, al fine di un loro corretto inserimento paesaggistico, il rilascio dei titoli edilizi abilitativi è subordinato al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'originario paesaggio rurale in cui gli stessi risultano inseriti ed all'utilizzo dei materiali e degli elementi costruttivi della tradizione rurale.

34.15 Sono consentite le pensioni e le attività rivolte alla custodia degli animali d'affezione e le eventuali relative strutture esterne.

34.16 Nel caso di presenza di allevamenti zootecnici si fa riferimento alle relative norme igienico sanitarie. Non sono ammessi gli allevamenti zootecnici intensivi come definiti dalla D.G.R. 12-5250/2002 e s.m.i.

34.17 Sono comunque esclusi eventuali interventi assoggettati alle procedure di VIA.

ARTICOLO 35 - AREE PER LA VIABILITÀ

35.01 Il PRG individua nelle tavole dell'azzonamento i sedimi viari esistenti, indistintamente che siano di proprietà pubblica, privata o privata assoggettata all'uso pubblico, e i sedimi viari in progetto, da acquisire attraverso procedura espropriativa ai sensi del D.P.R. 327/2001 e s.m.i..

35.02 Il tracciato viario in progetto può subire variazioni in sede di progettazione esecutiva senza che queste comportino variante di PRG, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate in cartografia e/o stabilite dalla normativa di settore.

35.03 Nelle Figure di Ricomposizione Urbana il PRG fornisce ulteriori indicazioni relative a previsioni di connessioni strategiche e assi strategici, come disciplinate al successivo art. 36.

35.04 Nella realizzazione degli interventi previsti dal PRG i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese le banchine pedonali, le aree di arredo e le alberate ove previste. Le aree di arredo dovranno essere sistemate a prato con o senza alberature, o, se di esigua entità, pavimentate. Le aree di arredo di maggior dimensioni potranno essere attrezzate con parcheggi di superficie, o nel sottosuolo con autorimesse pubbliche o di uso pubblico.

35.05 Sono ammesse destinazioni a parcheggi e autorimesse privati in sottosuolo previa convenzione con la Città.

35.06 Sono compatibili le opere e gli interventi connessi alla realizzazione e all'esercizio della rete di trasporto pubblico locale e della metropolitana con le relative stazioni e impianti tecnici.

35.07 Negli spazi sottostanti i cavalcavia compresi nella relativa proiezione planimetrica, e nei locali esistenti, ubicati al di sotto della sede stradale, sono ammesse nel rispetto delle norme di settore, fino a un massimo di 250 mq di superficie di vendita, le destinazioni commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato (4) di cui all'art.5.

35.08 La progettazione di dette infrastrutture dovrà tenere in considerazione, sia per l'uso dei materiali che per il trattamento del suolo, le caratteristiche ambientali e funzionali del contesto in cui dovranno essere realizzate.

35.09 Sugli edifici ricadenti in aree che il PRG destina alla viabilità sono ammessi esclusivamente interventi fino al risanamento conservativo, fatte salve le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle prescrizioni dell'allegato B.

35.10 Le disposizioni di cui al presente articolo sono da ritenersi valide nei limiti di quanto disposto dal nuovo Codice della Strada.

CAPO IV - FIGURE DI RICOMPOSIZIONE URBANA

ARTICOLO 36 - DEFINIZIONE, RUOLO E TIPOLOGIE

36.01 Il Piano individua le Figure di Ricomposizione Urbana (FRU) quali ambiti strategici di scala urbana, finalizzati a orientare e coordinare i principali processi di trasformazione, rigenerazione e riqualificazione della città.

Le FRU sono costituite da aggregazioni funzionali e spaziali di Aree di trasformazione, comparti in corso di attuazione, ambiti infrastrutturali e tessuti urbani consolidati contigui, tra loro connessi da relazioni morfologiche, funzionali, infrastrutturali e ambientali.

Le FRU sono rappresentate complessivamente nella Tavola T00-0A-01 → T00-8A-01 – Figure di Ricomposizione Urbana e dettagliate nelle tavole e negli elaborati specifici del PRG.

36.02 Le Figure di Ricomposizione Urbana costituiscono il principale dispositivo strategico del PRG per l'attuazione degli indirizzi di sviluppo urbano nei contesti a maggiore potenziale trasformativo.

Esse perseguono, in coerenza con le priorità politiche dell'Amministrazione comunale e con gli obiettivi generali del Piano, in particolare:

a) il miglioramento dell'accessibilità urbana e della connessione tra sistemi di mobilità sostenibile, trasporto pubblico e reti della mobilità attiva;
b) il rafforzamento della coesione sociale, dell'offerta di servizi e delle centralità urbane e di quartiere;
c) la promozione della sostenibilità ambientale, climatica e paesaggistica, anche attraverso il potenziamento delle infrastrutture verdi e blu;
d) l'orientamento unitario della trasformazione urbana e della qualità del paesaggio costruito, superando interventi frammentari e non coordinati.

36.03 Le Figure di Ricomposizione Urbana non introducono una nuova zonizzazione urbanistica, ma costituiscono quadri di riferimento strategico e progettuale, ai quali devono conformarsi e coordinarsi le trasformazioni previste dalle Aree normative, dalle Aree di trasformazione e dagli strumenti urbanistici attuativi ricadenti al loro interno.

36.04 Gli elementi costitutivi delle Figure di Ricomposizione Urbana, variamente combinati in relazione alle specificità di ciascun ambito, comprendono:

a) connessioni strategiche;
b) assi strategici;
c) fronti urbani da valorizzare;
d) nuovi marcatori urbani;
e) nuovi spazi pubblici urbani;
f) nuovi spazi pubblici verdi;
g) proposte di ricomposizione della sezione stradale;
h) filtri verdi di mitigazione.

ARTICOLO 37 - CRITERI MORFOLOGICI

37.01 Le Figure di Ricomposizione Urbana sono accompagnate da un insieme coordinato di criteri morfologici e spaziali, finalizzati a orientare la trasformazione urbana verso assetti unitari, riconoscibili e coerenti con gli obiettivi strategici del PRG.

I criteri di cui al presente articolo definiscono indirizzi, prescrizioni e condizioni di attuazione riferite agli elementi costitutivi delle FRU, con l'obiettivo di garantire continuità spaziale, qualità dello spazio pubblico, accessibilità, riconoscibilità urbana e integrazione ambientale.

Tali criteri si applicano in modo differenziato in relazione alla tipologia di ambito interessato (Aree di Trasformazione, tessuti consolidati, viabilità e aree per servizi), secondo quanto specificato nei commi seguenti.

37.02 Le connessioni strategiche sono indicazioni prescrittive, la cui posizione è indicativa. Descrivono percorsi urbani prioritari finalizzati a garantire continuità, accessibilità e connessione tra centralità urbane, spazi pubblici e servizi di interesse collettivo.

a) Dove l'indicazione si trova su viabilità o su aree per servizi, essa ha valore di indirizzo operativo.
b) Dove l'indicazione si trova su Aree di Trasformazione, essa prescrive la realizzazione di un percorso di connessione, di opportuna dimensione in base alla normativa vigente e di settore, in continuità con il percorso indicato nella FRU. L'individuazione del percorso è oggetto di flessibilità e deve essere opportunamente definita in sede di progetto.
c) In corrispondenza di tessuti consolidati, l'indicazione comporta prescrittività in occasione di interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime. Essa prescrive la realizzazione di un percorso di connessione, di opportuna dimensione in base alla normativa vigente e di settore. L'individuazione del percorso è oggetto di flessibilità e deve essere opportunamente definita in sede di progetto attuativo.

37.03 Gli assi strategici sono indicazioni e posizioni prescrittive. Descrivono assi urbani dal rilevante valore morfologico.

a) Dove l'indicazione si trova su viabilità o su aree per servizi, essa ha valore di indirizzo operativo.

b) Dove l'indicazione si trova su Aree di Trasformazione, essa prescrive la realizzazione di un percorso di connessione, dalla larghezza minima di 5 m, in corrispondenza con il percorso indicato nella FRU.

c) Dove l'indicazione si trova su tessuti consolidati, essa prescrive la realizzazione di un percorso ciclopedonale di connessione, di opportuna dimensione in base alla normativa vigente e di settore, in corrispondenza con il percorso indicato nella FRU, in occasione di interventi di ristrutturazione pesante. In questi casi si prescrive PDC convenzionato, nel caso di proprietario singolo, o PEC nel caso di più proprietari.

37.04 I Fronti urbani da valorizzare sono indicazioni operative che prescrivono l'allineamento dei volumi, in occasione di interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime, al fine di ottenere fronti edilizi dal carattere unitario e congruenti con la scala e l'identità del contesto. Limitatamente agli aspetti morfologici e compositivi, l'indicazione prevale rispetto alle disposizioni dell'area normativa interessata.

37.05 Le proposte di ricomposizione della sezione stradale sono indicazioni strategiche lineari che indirizzano interventi di riorganizzazione dello spazio stradale, finalizzati alla riduzione della velocità veicolare e al miglioramento della sicurezza e continuità della mobilità dolce. Gli interventi possono prevedere, in forma coordinata: piste ciclabili, marciapiedi continui, alberature, arredi urbani e dispositivi di moderazione del traffico. Le indicazioni costituiscono riferimento per i progetti di riqualificazione dello spazio pubblico promossi dall'Amministrazione e per gli interventi ricadenti nelle FRU.

37.06 I Nuovi Marcatori Urbani rappresentano elementi identitari che caratterizzano la trasformazione dell'area. Sono indirizzi strategici puntuali che descrivono elementi volti a evidenziare punti di interesse, caratterizzare lo spazio pubblico o rafforzare l'identità urbana, con funzione simbolica e orientativa. La progettazione dovrà essere coerente con la scala, la morfologia e l'identità del contesto urbano in cui si inserisce.

37.07 I nuovi spazi pubblici urbani sono indirizzi areali strategici finalizzati alla previsione di spazi pubblici o a fruizione pubblica con funzioni di socialità, svago e interesse collettivo, a prevalente vocazione pedonale.

a) su viabilità o su aree per servizi, l'indicazione ha valore di indirizzo operativo;

b) su Aree di Trasformazione e negli interventi di ristrutturazione urbanistica, l'indicazione è prescrittiva.

37.08 I nuovi spazi pubblici urbani sono indirizzi areali strategici finalizzati alla previsione di spazi pubblici o a fruizione pubblica con funzioni di socialità, svago e interesse collettivo, a prevalente vocazione pedonale.

a) su viabilità o su aree per servizi, l'indicazione ha valore di indirizzo operativo;

b) su Aree di Trasformazione e negli interventi di ristrutturazione urbanistica, l'indicazione è prescrittiva.

37.09 I filtri verdi di mitigazione sono indirizzi strategici lineari finalizzati alla realizzazione di barriere vegetali a funzione di mitigazione visiva, acustica e atmosferica rispetto a infrastrutture, impianti o insediamenti.

a) su Aree di Trasformazione e negli interventi di ristrutturazione urbanistica, l'indicazione è prescrittiva;

b) su viabilità o su aree per servizi, l'indicazione ha valore di indirizzo operativo.

CAPO V - QUARTIERI E CENTRALITÀ

ARTICOLO 38 - QUARTIERI

38.01 Il Piano individua 34 Quartieri, riconosciuti come unità territoriali e urbanistiche di prossimità, definiti sulla base di criteri storici, morfologici e funzionali, nonché attraverso indagini qualitative e campagne di ascolto della cittadinanza. I Quartieri sono individuati nella Tavola T00-0C-00 – Centralità e quartieri.

38.02 I Quartieri costituiscono il riferimento territoriale per l'organizzazione delle politiche urbane di prossimità e per l'attuazione coordinata delle azioni del Piano, con particolare riferimento ai servizi di base e alle dotazioni pubbliche, allo spazio pubblico e alla mobilità locale, alle politiche sociali, culturali e di inclusione, all' individuazione e valorizzazione delle Centralità di quartiere.

38.03 L'individuazione dei Quartieri non comporta l'introduzione di specifici vincoli urbanistici, ma assume valore ricognitivo, identitario e operativo ai fini della pianificazione e dell'azione amministrativa.

ARTICOLO 39 - CENTRALITÀ DI QUARTIERE

39.01 Il Piano riconosce le Centralità di quartiere quali luoghi strutturanti della vita quotidiana urbana, nei quali si concentrano funzioni di prossimità, relazioni sociali e pratiche d'uso collettive.

Le Centralità di quartiere rappresentano presìdi urbani di scala locale, caratterizzati dalla compresenza di esercizi di somministrazione, piccolo commercio, aree mercatali, servizi pubblici e spazi di incontro, e svolgono un ruolo essenziale nel garantire accessibilità ai servizi, vitalità dello spazio pubblico e coesione sociale.

Esse costituiscono ambiti prioritari per le politiche di cura dello spazio pubblico, per il sostegno all'economia di prossimità e per il rafforzamento dell'identità dei Quartieri, in coerenza con gli obiettivi di prossimità, inclusione e qualità urbana perseguiti dal PRG.

Le Centralità di quartiere sono individuate nella Tavola T00-0C-00 – Centralità e quartieri.

39.02 Al fine di tutelare e preservare il tessuto sociale ed economico di prossimità che caratterizza le Centralità di quartiere, il mutamento della destinazione d'uso commerciale assentita delle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate è ammesso esclusivamente alle seguenti specifiche condizioni cumulative:

a) cessazione dell'attività commerciale da oltre 12 mesi, come da visura camerale;

b) corresponsione di un contributo economico aggiuntivo regolato da specifico atto, finalizzato alla compensazione del mancato presidio pubblico esercitato dall'attività commerciale.

39.03 Interventi di riqualificazione dello spazio pubblico possono essere promossi dall'Amministrazione Comunale, anche attraverso accordi tra pubblico e privato, tramite apposita perimetrazione da approvarsi con deliberazione della Giunta Comunale. L'obiettivo perseguito consiste nel migliorare la qualità dello spazio pubblico attraverso il coordinamento degli interventi pubblici, l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione diretta o derivata da trasformazioni.

39.04 L'Amministrazione può redigere progetti di riqualificazione dello spazio pubblico, anche estesi ad aree a servizi contigue o prossime, secondo gli indirizzi seguenti:

a) qualificazione degli spazi pubblici: strade, viali, corsi e piazze, piste ciclabili, marciapiedi e spazi pedonali, il coordinamento degli arredi stradali e la valorizzazione dei viali storici. I percorsi ciclopedonali devono essere connessi con la rete esistente e con quella in progetto.

b) organizzazione e valorizzazione del verde e degli spazi non costruiti favorendone la continuità e la connessione tra gli stessi anche tramite percorsi ciclopedonali;

c) rispetto e valorizzazione delle visuali prospettiche dell'edificato e salvaguardia di vedute su bellezze panoramiche o tipici ambienti caratterizzanti il tessuto storico e ambientale, principalmente individuati nell'Allegato Tecnico al PRG n. 18 Componenti Percettivo-Identitarie.

Il Progetto di Riqualificazione dello spazio pubblico può essere approvato per parti, a condizione che ne venga garantita la coerenza tipologica e funzionale e che per gli assi viari sia esteso alle vie individuate in apposita documentazione progettuale.

39.05 Ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico afferente le centralità di quartiere, i soggetti privati possono avanzare proposte progettuali per la realizzazione di un'opera pubblica e/o la riqualificazione di uno spazio pubblico, a propria cura e spese. La proposta progettuale, qualora valutata positivamente dall'Amministrazione in relazione agli obiettivi di PRG, dovrà essere approvata dalla Giunta Comunale. Il soggetto proponente si farà carico della progettazione, realizzazione e collaudo delle opere.

CAPO VI - VALORI URBANI E AMBIENTALI

ARTICOLO 40 - AMBITI STORICO-AMBIENTALI

40.01 Il PRG definisce Ambiti storico-ambientali le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e spazi che qualificano il tessuto urbano. Tali ambiti sono individuati nella Tavola T00-0B-01 – Tavola dei valori ambientali e paesaggistici e contraddistinti da numeri da 1 a 25.

40.02 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi degli Ambiti in oggetto sono quelli delle Zone e delle Aree normative in cui ricadono.

Negli Ambiti 1, 2 e 3, l'altezza massima degli edifici è limitata a 21 metri. A eccezione delle Aree per servizi ex artt. 21 e 22, lo spessore massimo del corpo di fabbrica è di 14 metri; le costruzioni devono attestarsi in aderenza o sul confine o, in caso di pareti finestrate, la distanza tra fabbricati deve essere >= 10 metri; occorre rispettare il filo stradale o edilizio. Per le Aree per servizi le costruzioni devono attestarsi in aderenza o su confine.

Nei rimanenti Ambiti l'altezza massima degli edifici deve essere coerente con quelle degli edifici limitrofi e del tessuto edilizio in cui ricadono, nel rispetto dell'altezza massima prevista dal Regolamento Edilizio.

40.03 Per gli edifici di particolare interesse storico (campitura nera) e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico (tratto nero continuo), vigono le norme di tutela e le modalità di intervento riportati nelle presenti norme e descritti nell'Allegato A.

40.04 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica non sono consentiti negli Ambiti 1, 2 e 3; negli altri Ambiti, ove consentiti, sono soggetti a strumento urbanistico esecutivo.

40.05 Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati all'acquisizione del parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio. Gli interventi che richiedano la creazione di nuove opere di urbanizzazione ed il coordinamento di operatori pubblici e privati per la realizzazione delle stesse, si attuano mediante permesso di costruire convenzionato ex art. 49, comma 4, della L.R. 56/77 e s.m.i., con le modalità attuative di cui alle presenti norme.

40.06 L'inserimento di apparati tecnologici dovrà avvenire prioritariamente nei piani interrati o all'interno degli edifici. In caso di dimostrata impossibilità, tali apparati potranno essere realizzati anche all'esterno, rispettando il criterio del minimo impatto visivo, delle migliori tecnologie disponibili e della coerenza con i caratteri storico-architettonici dell'edificio. Tali apparati non dovranno essere visibili da spazi pubblici a rilevanza paesaggistica. Per l'inserimento all'esterno di tali impianti è richiesta la redazione di uno studio di inserimento paesaggistico, che verifichi l'incidenza degli stessi nelle visuali sul tessuto urbano e nelle interrelazioni tra le componenti paesaggistiche. È fatto obbligo di rimozione degli impianti non più in uso.

40.07 L'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili in copertura non dovrà interferire con le visuali principali e panoramiche, non dovrà essere visibile da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica e dovranno essere utilizzate le migliori tecnologie disponibili.

ARTICOLO 41 - AMBITI DEI PROGETTI UNITARI

41.01 Il Piano definisce come Ambiti dei Progetti Unitari, individuati nella Tavola T00-0B-01 – Tavola dei valori ambientali e paesaggistici, le parti di territorio caratterizzate da insediamenti realizzati con Piani o progetti attuativi unitari, riconoscibili per la presenza di una struttura spaziale definita, di una sequenza coerente di spazi aperti pubblici e comuni, e di una configurazione morfologica e insediativa complessivamente omogenea.

41.02 Negli Ambiti dei progetti unitari gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma sono subordinati alla predisposizione di uno studio unitario esteso all'intero perimetro dell'insieme urbano unitario e sono ammessi mediante modalità convenzionata.

ARTICOLO 42 - CONNESSIONI ECOSISTEMICHE

42.01 Il Piano individua come Connessioni ecosistemiche il sistema integrato costituito dalle Aree di Valore Ecologico e dalle Aree di Connettività ecologica, come rappresentate nella Tavola T00-0B-01 – Tavola dei valori ambientali e paesaggistici.

Le Connessioni ecosistemiche costituiscono la rete ecosistemica urbana, finalizzata a garantire la continuità ambientale, il miglioramento della biodiversità, la funzionalità ecologica degli spazi aperti e la resilienza ambientale della città, attraverso la riduzione della frammentazione, la de-impermeabilizzazione dei suoli e il rafforzamento delle relazioni tra sistemi naturali e insediativi.

Le Connessioni ecosistemiche assumono valore di indirizzo strategico e operativo areale, orientato alla progressiva trasformazione degli spazi interessati in senso ecologico, senza configurare vincolo espropriativo né determinare inedificabilità assoluta, fatti salvi i casi espressamente disciplinati nelle presenti norme.

42.02 Gli interventi edilizi e urbanistici ricadenti all'interno delle aree individuate come Connessioni ecosistemiche sono disciplinati secondo le seguenti modalità:

a) Quando l'indicazione di Connessione ecosistemica interessa infrastrutture viarie o aree a servizi, essa ha valore di indirizzo strategico, finalizzato all'integrazione di soluzioni di rinaturalizzazione, drenaggio urbano sostenibile, incremento della permeabilità e mitigazione ambientale, da perseguire in occasione di interventi di riqualificazione o adeguamento funzionale.

b) Quando l'indicazione di Connessione ecosistemica interessa Aree di Trasformazione, è prescritta l'applicazione del capo 2.3 dei Criteri Ambientali Minimi di cui al D.M. 256/2022 e s.m.i., limitatamente agli spazi ricompresi nel perimetro della Connessione ecosistemica.

c) Tessuti urbani consolidati: quando l'indicazione di Connessione ecosistemica interessa tessuti urbani consolidati, è prescritta l'applicazione del capo 2.3 dei Criteri Ambientali Minimi di cui al D.M. 256/2022 e s.m.i., in occasione di interventi di ristrutturazione edilizia, limitatamente alle parti dell'intervento ricadenti all'interno del perimetro della Connessione ecosistemica.

ARTICOLO 43 - AMBITI A FUNZIONE SOCIALE E DI INTERESSE COLLETTIVO

43.01 Gli ambiti individuati nella Tavola T00-0B-01 – Tavola dei valori ambientali e paesaggistici come Ambiti a Funzione Sociale e di Interesse Collettivo rivestono particolare rilevanza pubblica e sono disciplinati dal presente articolo.

43.02 Negli edifici e nelle aree ricadenti in tali perimetri, ogni intervento edilizio superiore al restauro e risanamento conservativo, nonché ogni cambio di destinazione d'uso, sono subordinati ad apposita convenzione con l'Amministrazione comunale, previa valutazione degli impatti urbani, sociali e funzionali dell'intervento, al fine di individuare e disciplinare adeguate misure di compensazione o riequilibrio di interesse collettivo, definite in relazione agli effetti prodotti sul contesto e commisurate alla scala e all'intensità della trasformazione.

TITOLO III
TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI, DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE

CAPO I – PATRIMONIO STORICO E BENI CULTURALI

ARTICOLO 44 - EDIFICI ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E CARATTERIZZANTI L'AMBIENTE COSTRUITO

44.01 Con esclusione della Zona centrale storica, nelle Tavole T04-01-00 – Beni di valore riconosciuti dal Piano e T01-07-00 – Vincoli amministrativi e tutele sono individuati:

a) gli edifici di particolare interesse storico classificati per gruppi di appartenenza;

b) i perimetri delle pertinenze storiche relative agli edifici di particolare interesse storico;

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

Gli edifici sopra elencati sono classificati dal PRG di interesse storico-artistico e/o paesaggistico o documentario ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Tali edifici comprendono edifici tutelati ai sensi del D. lgs. 42/2004.

44.02 Gli edifici di particolare interesse storico, riconosciuti dal PRG in relazione a specifici caratteri storici e architettonici, anche derivanti da fedele ricostruzione delle facciate su spazio pubblico, sono classificati in relazione ai seguenti gruppi di appartenenza:

1. Edifici di gran prestigio: comprendono residenze reali, edifici storici del governo e servizi, ville con parco di carattere rappresentativo, chiese, ecc.
2. Edifici di rilevante valore storico: comprendono edifici residenziali, edifici produttivi, collegi, convitti, conventi, palazzine, ville, villini e vigne con giardino, chiese, ecc.
3. Edifici di valore storico-ambientale: comprendono edifici residenziali, edifici produttivi, edifici rurali, complessi residenziali di edilizia pianificata, ecc.

4. Edifici di valore documentario: comprendono edifici recenti, edifici residenziali, edifici produttivi, edifici rurali, ecc.
5. Edifici e manufatti speciali di valore documentario: comprendono impianti sportivi, ponti, edifici per funzioni eccezionali.

Gli edifici caratterizzanti il tessuto storico, presenti prevalentemente negli Ambiti Storici Ambientali, sono riconosciuti dal PRG in relazione alle diverse qualità che connotano lo spazio urbano e classificati in un unico gruppo.

44.03 Gli edifici di particolare interesse storico e gli edifici caratterizzanti il tessuto storico sono disciplinati in relazione alle seguenti parti, a cui fanno riferimento le modalità di intervento ammesse:

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

44.04 Le modalità di intervento ammesse sugli edifici di particolare interesse storico e caratterizzanti il tessuto storico sono indicate nella Tabella delle modalità e condizioni di intervento definita nel presente articolo. Esse devono essere attuate secondo le modalità descritte nell'Allegato A, riferite alle parti in cui sono stati contraddistinti gli edifici, nonché secondo le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle prescrizioni dell'Allegato B alle presenti norme.

44.05 Gli interventi descritti in tabella sono integrati dalle seguenti specificazioni:

a) La manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre ammessa secondo le modalità descritte ai punti 1 e 2 dell'Allegato A. Per gli edifici o le parti soggette a restauro conservativo, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria devono rispettare le modalità descritte al punto 3 dell'Allegato A.
b) Negli edifici caratterizzanti il tessuto storico, all'interno dei cortili, è ammessa la realizzazione di verande coerenti con le caratteristiche dell'edificio secondo quanto disciplinato dal Regolamento Edilizio. Sono in ogni caso esclusi gli interventi sulle fronti con affaccio su spazi pubblici e pubbliche vie.
c) Non è ammessa la demolizione.

Tabella delle modalità e condizioni di intervento - Art. 44

Parti degli edifici	Esterno degli edifici su spazi pubblici	Sistema distributivo	Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi	Interno dei corpi di fabbrica
Gruppi di edifici di particolare interesse storico				
1. Edifici di gran prestigio	RES	RES	RES	RES
2. Edifici di rilevante valore storico	RIS	RIS	RIS	RIS
3. Edifici di valore storico-ambientale	RIS	RIS	RIS	RIE
4. Edifici di valore documentario	RIS	RIE	RIS/RIE*	RIE
5. Edifici e manufatti speciali di valore documentario	RIS/RIE**	RIS/RIE**	RIS/RIE**	RIS/RIE**
6. Edifici caratterizzanti il tessuto storico	RIS	RIS	RIE	RIE

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

(*) E' ammessa la ristrutturazione edilizia di parti limitate di organismi edilizi consistenti in fabbricati o bassi fabbricati recenti o che risultino come superfetazioni incongrue con le modalità previste e descritte nelle norme seguenti

(**) E' ammessa la ristrutturazione edilizia limitatamente ad adeguamenti funzionali con le modalità previste e descritte nelle norme seguenti

44.06 Nei sottotetti è ammesso:

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

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

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

44.07 Negli edifici rurali appartenenti ai gruppi 3 e 4 e nei rustici facenti parte dei fabbricati compresi nel gruppo 2 è ammesso il recupero degli spazi coperti e dei rustici, limitato alle strutture fisse in muratura e risultanti chiuse almeno su tre lati, mentre per le altre è ammesso il recupero per funzioni accessorie, secondo le categorie di intervento previste al D.M. 380/2001 e s.m.i. e le modalità e condizioni specificate nell'Allegato A. Il conseguente incremento di SL è in questi casi sempre ammesso. Gli interventi non devono compromettere l'impianto originario e gli elementi storico-architettonici caratterizzanti l'edificio.

44.08 Negli edifici o manufatti appartenenti al gruppo 5 è ammessa la ristrutturazione edilizia, limitatamente ad adeguamenti funzionali. Tali interventi devono essere attuati nel rispetto dei caratteri formali, storici, strutturali del manufatto edilizio ed essere compresi in uno studio d'insieme che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante.

44.09 All'interno dei giardini e dei cortili non è consentita la demolizione di edifici o di bassi fabbricati, anche non specificatamente individuati dal PRG, coevi e coerenti con l'impianto e con i caratteri dell'edificio principale, se classificato di particolare interesse storico o caratterizzante il tessuto storico.

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

Il recupero della SL demolita può avvenire mediante interventi di ristrutturazione edilizia secondo le specifiche prescrizioni dell'Allegato A, come indicato nella Tabella delle modalità e condizioni di intervento del presente articolo. Tali interventi non devono pregiudicare il carattere storico ed architettonico dell'ambiente. L'altezza dei fabbricati interni ai cortili non potrà essere maggiore di 1,5 volte rispetto alla larghezza dei cortili su cui essi prospettano e comunque non potrà superare la quota di 18 m.; in ogni caso non potrà essere superata la massima altezza dei fabbricati esistenti prospettanti sui cortili.

Per gli edifici di valore documentario appartenenti al gruppo 4, tali interventi di ristrutturazione edilizia non devono pregiudicare il recupero delle parti di valore storico architettonico da attuarsi secondo le prescrizioni del risanamento conservativo.

Le modalità di utilizzazione delle SL derivanti demolizione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di fabbricati o bassi fabbricati interni ai cortili, ove consentito dal PRG, sono descritte nell'Allegato A, punto 5.

44.10 Le prescrizioni dell'Allegato A relative agli edifici caratterizzanti il tessuto storico si estendono anche alle maniche e agli edifici interni al cortile che risultino parte integrante dell'edificio principale e che presentino caratteri storici e architettonici analoghi.

44.11 Negli edifici di gran prestigio (gruppo 1) e negli edifici di rilevante valore storico (gruppo 2), l'inserimento di apparati tecnologici dovrà avvenire prioritariamente nei piani interrati o all'interno degli edifici. In caso di dimostrata impossibilità, tali apparati potranno essere realizzati anche all'esterno, in coerenza con i caratteri storico-architettonici dell'edificio, utilizzando le migliori tecnologie disponibili al fine di ridurre al minimo l'impatto visivo. Tali apparati non dovranno essere visibili da spazi pubblici a rilevanza paesaggistica.

Per l'inserimento di tali impianti all'esterno dell'edificio è richiesta la redazione di uno studio di inserimento paesaggistico, che verifichi l'incidenza degli stessi nelle visuali sul tessuto urbano e nelle interrelazioni tra le componenti paesaggistiche. È fatto obbligo di rimozione degli impianti non più in uso.

L'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili in copertura non dovrà interferire con le visuali principali e panoramiche, non dovrà essere visibile da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica e dovranno essere utilizzate le migliori tecnologie disponibili.

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

44.12 In tutti gli edifici in cui interventi successivi e impropri abbiano compromesso i caratteri storico architettonici, per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia secondo le specifiche modalità e condizioni descritte all'Allegato A.

Il progetto riguardante l'edificio o parte di esso deve essere esteso nella misura necessaria a dimostrare la coerenza dell'intervento con i caratteri architettonici e ambientali circostanti.

44.13 Per tutti gli edifici di particolare interesse storico o caratterizzanti il tessuto storico destinati a funzioni di pubblica utilità sono consentiti, previa deliberazione della Giunta Comunale, interventi edilizi di adeguamento alle esigenze funzionali, in aggiunta alle modalità previste nella Tabella delle modalità e condizioni di intervento del presente articolo.

44.14 Qualora, attraverso idonea documentazione anche eventualmente riguardante contrasti tra gli elaborati del PRG, venga dimostrata la presenza di errori materiali o l'errata classificazione degli edifici di particolare interesse storico con relativa pertinenza e degli edifici caratterizzanti il tessuto storico, la necessaria correzione non costituisce variante al PRG ai sensi dell'art. 17, comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i., a condizione che sia evidente e univoco il rimedio.

In mancanza di tale condizione la nuova classificazione dell'edificio o di sue parti viene attribuita con provvedimento di variante al Piano Regolatore ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.

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

44.16 Nei cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi e all'interno dei corpi di fabbrica degli edifici caratterizzanti il tessuto storico sono ammesse modalità di intervento in aggiunta alla Tabella delle modalità e condizioni di intervento del presente articolo, purché non pregiudichino il fronte degli edifici su spazio pubblico, previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

44.17 Eventuali interventi in aggiunta alle modalità previste nella Tabella dei tipi di intervento per la relativa classe di appartenenza possono essere assentiti con deliberazione della Giunta Comunale sulla base di un dettagliato progetto, previa acquisizione del parere della Soprintendenza. Tale disposizione, non è applicabile agli edifici di gran prestigio (gruppo 1) e agli edifici di rilevante valore storico (gruppo 2) classificati dal PRG come di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 24, comma 1, punto 2 della L.R. 56/77 e s.m.i., ai quali si applicano le disposizioni dell'art. 17 della stessa.

44.18 Sugli edifici sottoposti alle norme del presente articolo e oggetto di decreto di vincolo ai sensi del D. lgs. 42/2004 e s.m.i. sono ammesse modalità di intervento in aggiunta a quelle previste dall'Allegato A, qualora richieste dalla competente Soprintendenza.

44.19 Le aree di pertinenza storica, indicate nelle tavole di PRG, comprendono, oltre all'edificio principale, parti edificate caratterizzanti il complesso storico (cappelle, piloni o cancelli d'ingresso, padiglioni belvedere, fondali di passeggiate, scaloni, fontane, muri di cinta, muri di contenimento, rustici, stalle, fienili, orangerie, serre, portinerie, ecc.) e aree inedificate realizzate secondo un disegno architettonico d'insieme.

44.20 Gli interventi all'interno di tali aree devono essere finalizzati alla conservazione ed al recupero dei singoli manufatti edilizi principali o accessori e degli elementi caratterizzanti il disegno del suolo. Gli interventi, anche parziali, sono subordinati a un progetto d'insieme atto a tutelare le preesistenze storiche e l'organicità dell'impianto originario da sottoporre al parere della Commissione Edilizia.

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

Per i manufatti di notevole rilevanza (come le cappelle, le fontane, i padiglioni belvedere, i fondali di passeggiata, ecc.) devono essere conservati gli elementi originari di pregio ed eliminate le superfetazioni deturpanti. Gli interventi devono avvenire mediante l'utilizzo di tecniche e materiali congruenti (pietra, mattoni, legno, ecc.).

Per i rustici (stalle, fienili, orangerie, serre, portinerie, ecc.) compresi nell'area di pertinenza sono ammessi i tipi di intervento riferiti agli edifici rurali appartenenti ai gruppi 3 e 4 con le modalità sopra specificate.

All'interno delle aree di pertinenza è ammessa la demolizione di edifici o parti di essi recenti e incongrui. L'eventuale ricostruzione deve avvenire a parità di SL nel rispetto dell'impianto originario e storicamente consolidato dell'intero complesso.

44.22 Nelle aree di pertinenza storica è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate.

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

44.23 Per gli edifici di particolare interesse storico e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico gli interventi si attuano attraverso titoli abilitativi diretti in relazione ai tipi di intervento previsti e descritti all'Allegato A.

Per gli interventi che prevedano la demolizione di parti o corpi di fabbrica, o il ridisegno di fronti e maniche interne, è necessario presentare uno studio d'insieme che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento all'interno dell'ambito storico.

Per le opere subordinate alla presentazione di titoli edilizi occorre presentare una documentazione dello stato di fatto insieme al progetto, secondo le modalità specificate nell'Allegato A per ogni tipo di intervento.

Per gli edifici con pertinenza storica il rilievo dello stato di fatto ed il progetto devono essere estesi all'intero organismo storico (manufatti edilizi principali e accessori) e devono essere redatti in scala 1:100 oppure in scala adeguata (con eventuali particolari in scala di maggior dettaglio) quando l'area di pertinenza risulta molto estesa.

CAPO II – PAESAGGIO

ARTICOLO 45 - NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA

45.01 Il PRG recepisce gli indirizzi e attua le direttive e le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) attraverso le presenti norme e mediante le seguenti tavole del PRG:

- T08-A1-00 → T08-03-00 – Beni paesaggistici;
- T09-A1-00 → T09-A3-00 – Componenti storico-culturali;
- T10-A1-00 → T10-B3-00 – Componenti morfologico-insediative e naturalistiche;
- T11-A1-00 → T11-A3-00 – Componenti percettivo-identitarie;
- T12-00-00 → T12-04-00 – Carta della sensibilità visiva;
- T13-00-00 → T13-03-00 – Rete di connessione paesaggistica e siti UNESCO;
- T15-00-00 – Aree di potenziale interesse archeologico e paleontologico.

nb: le tavole qui indicate saranno successivamente richiamate attraverso la prima tavola della serie

45.02 I limiti derivanti dalla tutela storico-ambientale e paesaggistica, finalizzati a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, paesaggistiche, archeologiche e di particolare interesse ambientale, sono stabiliti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.) e dai vincoli di tutela relativi alle aree protette (Piani d'Area, Parchi naturali, Riserve naturali, Aree attrezzate, Zone di salvaguardia).

Tali disposizioni sono disciplinate dalle competenti leggi regionali e dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR), come recepiti nelle presenti norme.

ARTICOLO 46 - BENI PAESAGGISTICI

46.01 La Tavola T08-A1-00 – Beni Paesaggistici individua le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. 42/2004. Gli interventi ricadenti in tali aree sono soggetti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino.

Nella medesima tavola sono inoltre rappresentate le aree libere di elevato interesse paesaggistico e panoramico, descritte nelle schede dei beni paesaggistici ex artt. 136 e 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, identificate con numero di riferimento regionale A140 e A141 e riportate nel Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte.

46.02 La Tavola T08-A1-00 – Beni Paesaggistici individua il vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 01, lettera b) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, relativo ai laghi e ai territori contermini. Su tali ambiti si applicano le prescrizioni dell'art. 15 delle NdA del PPR.

L'elaborato T08-A5-00 – Fascicolo laghi individua e perimetra i laghi ai sensi dell'art. 14, comma 08, delle NdA del PPR.

46.03 La Tavola T08-A4-00 – Fascicolo fiumi individua altresì il vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 01, lettera c) del D.lgs. 42/2004, relativo a fiumi, torrenti e corsi d'acqua.

Considerato che la rappresentazione grafica dei corsi d'acqua può discostarsi dalla situazione reale a causa delle frequenti variazioni dell'alveo, la verifica della distanza prevista dall'art. 142, comma 01, lettera c) deve essere eseguita per tutti gli interventi edilizi ricadenti entro una fascia di 200 m misurata graficamente rispetto ai corsi d'acqua indicati nelle tavole del PRG.

La verifica in loco della distanza effettiva dai corsi d'acqua deve essere effettuata secondo le modalità previste dall'Allegato C delle NdA del PPR.

46.04 La Tavola T08-A1-00 – Beni Paesaggistici individua inoltre il vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 01, lettera f) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, relativo ai parchi e alle riserve nazionali o regionali, nonché ai territori di protezione esterna dei parchi (aree contigue).

Nei parchi nazionali, regionali e provinciali dotati di Piano d'Area, fino al loro adeguamento al PPR, sono consentiti esclusivamente gli interventi conformi ai Piani d'Area vigenti, purché non contrastanti con le prescrizioni del PPR stesso.

46.05 Nella Tavola T08-A6-00 – Beni Paesaggistici sono individuati i boschi ai sensi dell'art. 142, comma 01, lettera g) del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. Tali aree boscate rivestono valore paesaggistico ai sensi della stessa norma e possiedono funzione protettiva ai sensi della L.R. 4/2009; gli interventi sono pertanto finalizzati al loro mantenimento.

La gestione dei boschi collinari comunali è demandata al Piano Forestale Aziendale (PFA), orientato ai seguenti obiettivi:

a) massimizzazione dei servizi ecosistemici forniti dagli ambienti naturali;
b) miglioramento della fruizione dei boschi collinari.

I boschi riconosciuti come habitat di interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e ricadenti nei siti della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse paesaggistico; fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte deliberate dalla Giunta regionale.

La trasformazione del bosco è vietata ai sensi della L.R. 4/2009, che disciplina altresì eventuali compensazioni e mitigazioni. Gli interventi sono soggetti ad autorizzazione preventiva da parte delle Amministrazioni competenti ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004 e della L.R. 45/1989.

Per la gestione e la tutela dei boschi si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione forestale previsti dalla L.R. 4/2009 e dai relativi provvedimenti attuativi.

È vietato utilizzare le aree a bosco o a parco per il deposito di materiali di qualunque genere.

Ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e dell'applicazione delle prescrizioni di cui ai commi 11 e 12 dell'art. 16 delle NdA del PPR, l'individuazione del bosco ai sensi dell'art. 142, comma 01, lettera g) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio avviene sulla base dell'effettiva consistenza del bene, applicando le definizioni vigenti nella normativa statale e regionale.

46.06 La Tavola T15-00-00 – Beni Paesaggistici individua infine le zone di interesse archeologico tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 01, lettera m) del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., le quali sono inedificabili ai sensi dell'art. 13, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.

In tali aree sono esclusivamente ammessi interventi e opere finalizzati alla conservazione dei beni, quali manufatti di copertura, previo parere favorevole della competente Soprintendenza, utilizzando materiali e soluzioni progettuali coerenti con la caratterizzazione storica del contesto e senza compromettere gli elementi di pregio o di interesse storico presenti.

ARTICOLO 47 - COMPONENTI STORICO-CULTURALI

47.01 La Tavola T09-A1-00 – Componenti Storico-Culturali individua la Zona Centrale Storica e gli Ambiti Storico-Ambientali, riconosciuti quali centri e nuclei storici ai sensi dell'art. 24 delle NdA del PPR e dell'art. 136, comma 01, lettera c) del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i..

Per gli edifici di particolare interesse storico e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico ubicati al di fuori della Zona Centrale Storica, individuati all'art. 43 delle presenti norme, si applicano le disposizioni più restrittive.

47.02 Nella Tavola T09 – Componenti Storico-Culturali sono individuate la Rete viaria di età romana e medievale, la Rete viaria di età moderna e contemporanea, la Rete ferroviaria storica e le Strade significative per memorie storiche, percorsi devozionali e viabilità minore, inclusi i Percorsi storici collinari (antiche vie di collegamento tra vigne e ville delle valli collinari), costituenti Viabilità storica e patrimonio ferroviario ai sensi dell'art. 22 delle NdA del PPR.

Gli interventi devono garantire l'integrità e la fruibilità complessiva delle reti, mantenendo o ripristinando i caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali che le connotano. Le recinzioni devono essere conservate e ripristinate mediante l'impiego di tecniche e materiali congruenti.

In coerenza con l'art. 22 delle NdA del PPR, i viali, i corsi storici e i percorsi storici collinari devono essere riqualificati attraverso un disegno coerente con l'impianto storico.

In ambito collinare il sistema della viabilità minore deve essere mantenuto nella sua integrità, con particolare attenzione alla conservazione delle strade bianche; qualora sia dimostrata l'impossibilità di mantenere il piano viabile originario per ragioni di elevata pendenza, deve comunque essere garantito un adeguato inserimento paesaggistico.

47.03 Nella Tavola T09-A1-00 – Componenti Storico-Culturali sono individuati i sistemi di fortificazioni.

Gli interventi devono assicurare l'integrità delle strutture, mantenendo i caratteri costruttivi e morfologici e procedendo al loro restauro o ripristino con tecniche e materiali congruenti, in conformità all'art. 29, commi 2 e 3, delle NdA del PPR.

47.04 Nella Tavola T09-A1-00 – Componenti Storico-Culturali sono individuati Ville, giardini e parchi riconosciuti ai sensi dell'art. 26, commi 03 e 04, del PPR e degli artt. 136, comma 01, lettera b), e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i..

Al fine della loro conservazione e valorizzazione, sono consentiti esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del

giardino e del parco e delle relative componenti architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali, che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati.

È consentita la demolizione delle sole parti o strutture di recente realizzazione, estranee alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso, individuate mediante idonei studi o elaborati tecnico-scientifici.

Tali interventi sono ammessi a condizione che venga dimostrato nella relazione paesaggistica presentata ai sensi del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. e corredata dalla documentazione prescritta dal DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato.

Gli interventi sui manufatti sottoposti a tutela monumentale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. sono soggetti ad autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino.

Per i beni inseriti nel Catalogo dei beni paesaggistici si applicano le prescrizioni specifiche contenute nelle relative Schede (Parco circostante alla villa degli Olmi – A133; Villa Gozzi – A139).

47.05 Nella Tavola T09-A1-00 – Componenti Storico-Culturali sono individuate le testimonianze storiche rurali, riconosciute ai sensi dell'art. 25, commi 04 e 05, delle NdA del PPR.

47.06 Nella Tavola T09-A1-00 – Componenti Storico-Culturali sono individuate le Aree e gli impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico, riconosciuti ai sensi dell'art. 27, commi 2 e 3, delle NdA del PPR.

Gli interventi sono finalizzati al recupero, riuso, valorizzazione e fruizione delle aree, dei fabbricati e degli impianti abbandonati o dismessi, prioritariamente per attività produttive, economiche o sociali compatibili o per la realizzazione di spazi verdi o servizi pubblici previsti dal PRG; alla tutela e bonifica dei siti sotto il profilo idrogeologico e dell'inquinamento; alla mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali negativi derivanti da attività nuove o pregresse; e alla salvaguardia delle significative testimonianze di architettura e ingegneria industriale, anche in relazione ai lasciti immateriali delle culture industriali interessate.

Il PRG assicura il riconoscimento e la salvaguardia dei siti e degli immobili che costituiscono patrimonio industriale, comprensivi di edifici, infrastrutture idriche, macchinari e manufatti, nonché degli elementi architettonici, vegetali e infrastrutturali correlati, inclusi i villaggi operai (case per dipendenti e dirigenti) e gli insediamenti residenziali storicamente connessi, con il mantenimento dei sistemi d'acqua, della componente vegetale se correlata alla produzione, delle caratteristiche architettoniche e decorative degli edifici, dei sistemi di accesso e dei fattori costitutivi del paesaggio industriale, verificate le condizioni di rischio idraulico e idrogeologico.

47.07 Nella Tavola T09-A1-00 – Componenti Storico-Culturali sono individuati i Poli della religiosità, riconosciuti ai sensi dell'art. 28, comma 02, delle NdA del PPR.

L'unico Polo della Religiosità individuato dal PPR all'interno del territorio comunale di Torino è costituito dalla Basilica di Superga, per la quale si rimanda al Piano del Parco regionale di Superga.

All'interno del Parco regionale di Superga sono consentiti interventi di demolizione o costruzione, anche relativi a nuove strutture stabili o temporanee, che non compromettano le caratteristiche ambientali dei luoghi, secondo quanto disciplinato dall'art. 5, comma 1, lettera g), della L.R. 14 novembre 1991, n. 55 (Piano del Parco).

Tali interventi sono subordinati a preventiva autorizzazione ai sensi della Legge 8 agosto 1985, n. 431.

ARTICOLO 48 - COMPONENTI MORFOLOGICO-INSEDIATIVE E NATURALISTICHE

48.01 La Tavola T10-A1-00 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche individua le Morfologie insediative Urbane consolidate dei centri maggiori, codificate come m.i.1, e i Tessuti urbani esterni ai centri, codificati come m.i.3, ai sensi dell'art. 35 delle NdA del PPR.

All'interno del perimetro delle Morfologie insediative Urbane consolidate dei centri maggiori sono individuate la Zona Centrale Storica, disciplinata dall'art. 15 e gli Ambiti Storico-Ambientali, soggetti alle disposizioni dell'art. 40 delle presenti norme.

Il perimetro dei Tessuti urbani esterni ai centri individua porzioni di territorio a prevalente uso residenziale, nelle quali il PRG prevede processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, al riuso e alla riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, incremento della permeabilità del suolo e valorizzazione paesaggistica e architettonica, in conformità all'art. 4, comma 05, delle NdA del PPR.

48.02 Nella Tavola T10-A1-00 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche sono individuati i Tessuti discontinui suburbani, codificati come m.i.4, ai sensi dell'art. 36 delle NdA del PPR.

Tali morfologie, pur in continuità con le parti più compatte del territorio urbano, presentano un assetto edilizio disorganico, fortemente relazionato agli spazi aperti e agli usi rurali dei terreni circostanti.

Gli interventi all'interno di tali perimetri devono essere orientati alla ricucitura del tessuto edilizio esistente attraverso adeguati criteri progettuali e mediante l'adozione di misure di mitigazione e compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

Gli interventi in prossimità o in corrispondenza di tracce di insediamenti storici devono garantire il mantenimento di tali spazi, in particolare nel caso di insediamenti e infrastrutture di matrice produttiva, agricola o industriale.

48.03 Nella medesima Tavola T10-A1-00 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche sono individuati gli Insediamenti specialistici organizzati, codificati come m.i.5, ai sensi dell'art. 37 delle NdA del PPR.

All'interno di tali areali sono riconosciute le Aree delle piattaforme, disciplinate dall'art. 26 delle presenti norme.

48.04 Nella Tavola T10 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche sono altresì individuate le Aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale, codificate come m.i.6, e le Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica, codificate come m.i.7, ai sensi dell'art. 38 delle NdA del PPR.

Tali porzioni di territorio sono caratterizzate da un edificazione disgregata con destinazioni d'uso eterogenee, collocata ai margini delle parti urbane più compatte; in

tali ambiti sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dall'art. 38, comma 04, lettera b) e c), delle NdA del PPR.

48.05 Nella Tavola T10-A1-00 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche sono individuate le Insule specializzate, codificate come m.i.8, e i Complessi infrastrutturali, codificati come m.i.9, ai sensi dell'art. 39, comma 01, lettera a) e b), delle NdA del PPR.

All'interno di questi perimetri eventuali ampliamenti o nuove aree destinate a funzioni specializzate devono essere ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione urbanistica ed edilizia dei siti e scelte localizzative devono essere subordinati alla realizzazione delle necessarie opere di mitigazione e compensazione.

La realizzazione di nuovi impianti per la produzione di energia, inclusi quelli da fonti rinnovabili, deve risultare coerente con le presenti norme e con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale. Al termine dell'attività, le aree destinate alla produzione di energia da fonti rinnovabili ubicate in ambiti agricoli devono essere ripristinate all'uso previsto dal PRG.

Le aree estrattive e minerarie, al termine delle attività, sono destinate a interventi di recupero finalizzati alla mitigazione degli impatti prodotti e al ripristino, quando possibile, delle condizioni originarie mediante opere di rinaturalizzazione e recupero morfologico e vegetativo.

48.06 Nella Tavola T10-A1-00 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche sono individuati gli Insediamenti rurali, classificati come Aree rurali di pianura o collina e codificati come m.i.10, disciplinati, in coerenza con l'art. 40, comma 02, delle NdA del PPR, dagli artt. 32 e 33 delle presenti norme.

48.07 Nella Tavola T10-A1-00 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche sono individuati dal PRG i Bordi Urbani , quali ambiti soggetti a particolare attenzione ai fini della riqualificazione delle aree periferiche.

Sono individuate, quali sottocategorie dei Bordi Urbani, le Cinte daziarie, elementi storici di perimetrazione della città riconoscibili tramite specifici tracciati viari, soggetti a tutela ai sensi dell'art. 46, comma 02, delle presenti norme.

Il PRG individua inoltre, nella Tavola T10-04-00 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche, le Porte Urbane ai sensi dell'art. 34 delle NdA del PPR, quali ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo gli assi di penetrazione e classificate in:

a) Porte d'ingresso, individuate quali accessi principali alla città, per le quali gli interventi devono tendere alla riqualificazione e valorizzazione, anche attraverso progetti specifici o concorsi di idee;
b) Porte storiche, riconosciute come beni culturali del patrimonio urbano e soggette alle forme di tutela previste dalle presenti norme.

48.08 Il PRG riconosce nella Tavola T10-A1-00 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche la Zona fluviale interna e la Zona fluviale allargata ai sensi dell'art. 14 delle NdA del PPR.

Nella Zona fluviale interna, per la realizzazione delle opere di protezione spondale si deve prioritariamente ricorrere a tecniche di ingegneria naturalistica; gli interventi devono essere orientati al ripristino della continuità ecologica e paesaggistica del sistema fluviale, mediante azioni di restauro ambientale e riqualificazione delle aree degradate o abbandonate.

Nelle aree della Zone fluviale interna già urbanizzate, gli interventi edilizi devono garantire un corretto inserimento paesaggistico; per gli edifici di particolare interesse storico o caratterizzanti il tessuto storico, gli interventi ammessi sono finalizzati alla loro conservazione e valorizzazione, nonché al mantenimento della continuità delle cortine edilizie lungo fiume, secondo quanto stabilito dall'art. 43.

Nella Zona fluviale interna valgono le seguenti prescrizioni:

a) le trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure di mitigazione e compensazione finalizzate alla ricostituzione della continuità ambientale e al miglioramento delle caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche;

b) la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare i fattori caratterizzanti il corso d'acqua aventi valore scenico ed i contesti storico-architettonici di pregio;

c) la realizzazione di impianti idroelettrici deve conformarsi ai criteri localizzativi e agli indirizzi approvati dalla Giunta regionale;

d) per le opere di protezione spondale si deve ricorrere prioritariamente a tecniche di ingegneria naturalistica.

Tali prescrizioni devono essere puntualmente dimostrate nella relazione paesaggistica redatta ai sensi del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. e corredata dalla documentazione prevista dal DPCM 12 dicembre 2005.

Nella Zona fluviale allargata devono essere limitati gli interventi comportanti incremento dell'impermeabilizzazione del suolo; qualora tali interventi risultino indispensabili, essi sono soggetti ai criteri e alle modalità stabiliti dall'Amministrazione comunale mediante appositi atti.

Nelle aree già urbanizzate, gli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana devono garantire la conservazione o la creazione di idonee aree verdi, anche a sostegno delle connessioni ecologiche.

48.09 Nella Tavola T10-A1-00 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche sono individuati i Territori a prevalente copertura boscata, le Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico, con o senza rilevanza visiva, le Aree a prato-pascolo, i cespuglieti e le Aree non montane caratterizzate da diffusa presenza di siepi e filari.

Per tali morfologie territoriali, connotate da elevato valore paesaggistico e naturalistico, il PRG assicura la salvaguardia mediante destinazioni d'uso urbanistiche cautelative, nel rispetto dell'eventuale presenza di insediamenti e infrastrutture.

48.10 Nelle Aree di elevato interesse agronomico sono ammesse eventuali nuove edificazioni solo al fine di promuovere le attività agricole e le funzioni a esse connesse, nel rispetto dei caratteri paesaggistici dell'ambito territoriale interessato.

Eventuali modifiche della classe di capacità d'uso dei suoli rispetto alla Carta della capacità d'uso dei suoli del Piemonte devono essere conformi alla DGR 8 febbraio 2010, n. 88-13271, come previsto dall'art. 20, comma 06, delle NdA del PPR.

La realizzazione di impianti per la produzione di energia, incluse le fonti rinnovabili, deve risultare coerente con le norme di tutela paesaggistica di cui al Capo II del Titolo III delle presenti norme e con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.

ARTICOLO 49 - COMPONENTI PERCETTIVO-IDENTITARIE

49.01 Il Piano individua, nella Tavola T11-A1-00 – Componenti Percettivo-Identitarie, i siti e i contesti di valore scenico ed estetico meritevoli di specifica tutela e valorizzazione, in conformità a quanto disposto dall'art. 30, comma 01, lettera a), punti I, II e III, e lettera b), punti I e III, delle NdA del PPR.

In particolare, nella Tavola sono riconosciuti quali elementi costitutivi della riconoscibilità e dell'identità del paesaggio a scala locale:

a) i Belvedere;
b) i Percorsi panoramici;
c) gli Assi prospettici;
d) i Fulcri di attenzione visiva;
e) gli Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica.

Lungo i tracciati stradali degli assi prospettici e dei percorsi panoramici individuati, gli interventi edilizi devono evitare la formazione di barriere visive e di effetti di discontinuità. Deve essere garantita la continuità degli elementi che configurano le quinte visive atte a sottolineare le assialità prospettiche verso i fulcri visivi, costituiti anche da alberature o cortine edilizie. Ai fini della valutazione degli interventi si deve fare riferimento alle specifiche linee guida Linee guida per la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio redatte dal Politecnico di Torino per MiBACT e Regione Piemonte.

La realizzazione di nuovi volumi deve salvaguardare le visuali esistenti dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari in direzione dei fulcri del costruito, in accordo con le linee guida regionali Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti e buone pratiche per la progettazione edilizia.

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

49.02 Nella Tavola T11-A1-00 – Componenti Percettivo-Identitarie sono inoltre individuati i Crinali collinari principali e secondari, quali elementi del paesaggio di rilevante valore territoriale che concorrono alla definizione dello scenario urbano.

Le Criticità puntuali e le Criticità lineari riconosciute nella medesima tavola comportano che, ai fini della riqualificazione delle aree in cui ricadono tali elementi, gli interventi edilizi eccedenti il restauro e il risanamento conservativo siano subordinati alla rimozione, o alla massima possibile mitigazione, delle situazioni di degrado, rischio o compromissione.

49.03 Nella Tavola T11-A1-00 – Componenti Percettivo-Identitarie sono altresì individuati e Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate, classificati come SC4 , e riconosciuti ai sensi dell'art. 31 delle NdA del PPR – Relazioni visive tra insediamento e contesto – come luoghi caratterizzati da peculiari interazioni tra componenti edificate e parti libere coltivate o naturaliformi.

Gli interventi in tali aree sono finalizzati al ripristino dell'integrità e della riconoscibilità dei bordi urbani; pertanto non è ammessa l'edificazione nelle fasce libere prospicienti.

Nel caso di bordi urbani con assetto segnalato come critico, alterato, non consolidato o in via di completamento, e in presenza di edifici o infrastrutture dismesse o da riqualificare, ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente è subordinato a quanto previsto all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, comma 01, lettere a), b), c),

nonché alla previa rimozione o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, rischio o compromissione.

49.04 Nella Tavola T11-A1-00 – Componenti Percettivo-Identitarie sono inoltre individuate le Aree rurali di specifico interesse paesaggistico, di cui all'art. 32 delle NdA del PPR, individuate come:

a) SV2: sistemi paesaggistici agroforestali caratterizzati da significativa interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati;
b) SV3: sistemi paesaggistici rurali con elevata varietà e specificità, con presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche;
c) SV4: sistemi rurali fluviali con radi insediamenti tradizionali, in particolare nelle aree di confluenza fluviale;

gli interventi devono essere orientati a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi dei segni del paesaggio agrario e devono garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino dei caratteri costruttivi, delle tipologie, dei materiali e dei colori tradizionali, assicurando il corretto inserimento nel contesto paesaggistico.

Tali interventi, se non ricompresi nei beni paesaggistici, sono subordinati al parere della Commissione Edilizia Comunale.

ARTICOLO 50 - SENSIBILITÀ VISIVA

50.01 La Tavola T12-00-00 – Carta della Sensibilità Visiva individua i Punti di osservazione, assimilati ai Belvedere richiamati nel precedente articolo, dai quali è osservata la visibilità delle diverse parti del territorio comunale.

50.02 La carta rappresenta tale visibilità attraverso un gradiente compreso tra 0 e 31 punti e si articola in classi di sensibilità visiva, soggette alle seguenti prescrizioni di tutela:

a) Aree con classe di sensibilità visiva bassa (fino a 5 punti);
b) Aree con classe di sensibilità visiva media (da 6 a 14 punti);
c) Aree con classe di sensibilità visiva elevata (da 15 a 31 punti).

50.03 Nelle Aree con classe di sensibilità visiva bassa non si applicano prescrizioni specifiche.

50.04 Nelle Aree con classe di sensibilità visiva media, gli interventi che comportano modifiche della sagoma o del volume degli edifici devono essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico.

Tale studio deve:

a) dimostrare la salvaguardia dei valori scenico-percettivi nella loro più ampia estensione spaziale;
b) considerare gli effetti cumulativi derivanti da modificazioni di natura antropica, paesaggistica o naturale;
c) garantire che gli elementi progettuali non pregiudichino il complesso delle relazioni tra gli elementi di valenza paesaggistica.

50.05 Nelle Aree con classe di sensibilità visiva elevata gli interventi devono essere ricompresi all'interno della Relazione Paesaggistica prevista dal DPCM 12 dicembre 2005, in conformità a quanto prescritto dall'art. 30, comma 03, lettera e), delle NdA del PPR.

Restano salve le ulteriori prescrizioni del Regolamento del Verde, relative ai riferimenti visivi costituiti dalla vegetazione d'alto fusto e alla corretta gestione e manutenzione del patrimonio vegetale, finalizzate a evitare la formazione di barriere visive e di effetti di discontinuità.

ARTICOLO 51 - RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA E SITI UNESCO

51.01 Il PRG individua nella Tavola T13-00-00 – Rete di Connessione Paesaggistica e Siti UNESCO gli elementi di tutela paesaggistica e naturalistica riconosciuti dagli organismi sovranazionali presenti nel territorio comunale, comprendenti:

a) Siti di Importanza Comunitaria (SIC);
b) Zone Speciali di Conservazione (ZSC);
c) Zone di Protezione Speciale (ZPS).

Gli interventi su queste porzioni di territorio sono soggetti alle prescrizioni della Direttiva 92/43/CEE, recepita mediante il D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357.

51.02 Il Piano riconosce altresì i Nodi principali della rete ecologica, comprendenti aree protette, SIC, ZSC, ZPS, zone naturali di salvaguardia, aree contigue e altri siti di interesse naturalistico, soggetti alle disposizioni dell'articolo 42, comma 14, delle NdA del PPR. Su tali aree gli interventi sono subordinati alla presentazione di Valutazioni Ambientali Strategiche e all'adozione di misure di qualificazione ambientale.

51.03 Nella Tavola T13-00-00 – Rete di Connessione Paesaggistica e Siti UNESCO sono inoltre rappresentati:

a) Boschi, già normati dall'art. 46, comma 05, delle presenti norme;
b) Parchi urbani, fluviali e collinari, ai sensi dell'art. 32 delle presenti norme;
c) Siti UNESCO, comprensivi di Core Zone e Buffer Zone, le cui fasce di rispetto devono essere tutelate in maniera rigorosa.

All'interno delle Core Zone, gli interventi edilizi o infrastrutturali devono essere finalizzati alla conservazione, valorizzazione e fruizione dei siti. Ogni intervento eccedente il restauro o il risanamento conservativo è subordinato alla predisposizione di studi e analisi paesaggistico-ambientali, estesi al contesto circostante, finalizzati alla verifica di compatibilità paesaggistica e ambientale, con particolare riferimento alla tutela delle visuali.

Tale verifica deve trovare riscontro puntuale in elaborati progettuali conformi ai contenuti della Relazione Paesaggistica individuata dal DPCM 12 dicembre 2005, anche nel caso in cui gli interventi non ricadano in ambiti tutelati ai sensi della Parte Terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Gli elaborati devono essere sottoposti alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino o alla Commissione Locale per il Paesaggio, secondo le rispettive competenze, per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie. Per interventi in ambiti non tutelati, gli elaborati saranno valutati dalla Commissione Edilizia.

51.04 Nella Tavola T13-00-00 – Rete di Connessione Paesaggistica e Siti UNESCO il PRG individua inoltre il percorso della Corona delle Delizie, quale circuito ciclo-pedonale volto

alla fruizione sostenibile dei siti UNESCO parte delle Residenze Sabaude. Gli interventi ammessi dal PRG devono salvaguardare il sedime del percorso e garantire il massimo livello di fruizione e valorizzazione.

51.05 Il PRG individua infine nella Tavola T13 – Rete di Connessione Paesaggistica e Siti UNESCO:

a) viali storici, già tutelati ai sensi degli artt. 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., e ulteriori viali storici rappresentanti viabilità storica, patrimonio ferroviario e cinte daziarie, come elementi caratterizzanti il paesaggio urbano e lo sviluppo della città;

b) elementi del patrimonio infrastrutturale storico, quali ponti storici, stazioni, rifugi antiaerei e cippi commemorativi della battaglia del 1706, riconosciuti come componenti di rilevante valore, soggetti a tutela e a particolare attenzione in fase di intervento.

ARTICOLO 52 - RETE ECOLOGICA COMUNALE

52.01 Il PRG individua nella Tavola T14-00-00 – Rete Ecologica Comunale le componenti territoriali finalizzate alla tutela della biodiversità e alla conservazione dei sistemi naturali, comprendenti:

a) Aree di Valore Ecologico;
b) Aree di Connettività Ecologica.

Tali aree sono disciplinate dall'art. 42 delle presenti norme Connessioni ecosistemiche, al fine di garantire il mantenimento e il rafforzamento della continuità ecologica tra gli habitat naturali e semi-naturali presenti nel territorio comunale. Gli interventi all'interno di queste aree devono rispettare le prescrizioni previste, finalizzate alla tutela della biodiversità e al corretto funzionamento dei sistemi ecologici.

52.02 Il PRG individua inoltre nella Tavola T14-00-00 – Rete Ecologica Comunale le Aree a Verde Urbano, comprendenti tutte le porzioni di territorio cittadino a copertura vegetale, sia pubbliche che private.

La disciplina di queste aree è definita in funzione della destinazione d'uso, in conformità agli articoli delle presenti norme e ai Regolamenti Comunali specifici. Gli interventi in queste aree devono garantire la tutela del verde urbano, la fruibilità pubblica e la corretta gestione della vegetazione, secondo criteri di sostenibilità ambientale e paesaggistica.

ARTICOLO 53 - AREE DI POTENZIALE INTERESSE ARCHEOLOGICO E PALEONTOLOGICO

53.01 Per tutti gli interventi che prevedono opere in sottosuolo, situati nelle:

a) Zona Centrale Storica;
b) Zone con Potenziale Ritrovamento Archeologico;
c) Zone con Potenziale Ritrovamento Paleontologico, come rappresentate nella Tavola T15 – Aree di Potenziale Interesse Archeologico e Paleontologico;

è obbligatorio il parere della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio degli elaborati progettuali.

53.02 Gli interventi in queste aree devono comunque garantire:

a) la salvaguardia delle consistenze materiali e la leggibilità delle permanenze archeologiche;

b) evitare l'incremento dell'impermeabilizzazione del suolo e garantire la fruibilità degli elementi di interesse;

c) l'assenza di interferenze percettive, anche a distanza o sullo sfondo;

d) il mantenimento e la valorizzazione della componente vegetale, qualora essa costituisca parte dell'immagine consolidata del luogo.

All'interno di tali zone, sono ammissibili interventi compatibili con la conservazione della stratificazione archeologica, tra cui:

a) interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia; in caso di demolizione parziale o totale, la ricostruzione deve essere coerente con le caratteristiche del contesto paesaggistico circostante e con le finalità di tutela e valorizzazione dei luoghi;

b) interventi di ampliamento del patrimonio edilizio, limitati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili;

c) adeguamento delle sezioni e dei tracciati viari esistenti, nel rispetto degli assi prospettici e della vegetazione arborea esistente;

d) installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, esclusivamente di pertinenza degli edifici esistenti e integrati nelle relative strutture edilizie;

e) realizzazione di opere infrastrutturali a rete, pubbliche o di interesse pubblico, purché sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di localizzazione alternativa.

Tutti gli interventi devono garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche tipologiche, costruttive e formali al fine di assicurare un corretto inserimento nel contesto storico e paesaggistico circostante.

CAPO III – AMBIENTE

ARTICOLO 54 - MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI

54.01 Al fine di mitigare gli effetti sulla matrice suolo, tutti gli interventi a partire dalla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dovranno dimostrare l'incremento dell'indice di permeabilità dell'area di progetto anche attraverso l'implementazione della dotazione del verde pro-capite.

54.02 Il PRG individua nelle tavole grafiche la rete ecologica comunale nell'ambito della quale sono individuate le aree di valore ecologico, quali aree idonee a ricevere azioni di compensazione ambientale. Qualora le aree di intervento non consentano di ospitare al loro interno tutte le azioni di compensazione ambientale necessarie, le stesse potranno essere realizzate nelle aree indicate dal PRG quali aree di valore ecologico.

55.03 Il PRG non prevede aree di nuovo impianto; tuttavia, in coerenza con le finalità e la disciplina di cui al precedente art. 10, gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno effettuare azioni di compensazione ambientale secondo le Linee guida attuative.

ARTICOLO 55 - INVARIANZA IDRAULICA

55.01 Per trasformazione del territorio a invarianza idraulica si intende la trasformazione di un'area che non provochi un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa.

55.02 Per gli interventi che determinino compromissioni di ulteriori superfici fondiarie permeabili, rispetto a quanto esistente, è necessario provvedere alla verifica di quanto al presente articolo.

55.03 I criteri per verificare l'invarianza e l'attenuazione idraulica seguono le Disposizioni tecnico normative in materia di difesa del suolo dei Piani sovraordinati, secondo i criteri tecnici stabiliti dall'Amministrazione Comunale con appositi atti.

55.04 Gli interventi suddetti devono essere corredati da idonea documentazione atta a dimostrare l'invarianza idraulica degli stessi. Qualora da tale documentazione risulti che le aree in cui il corpo idrico ricevente sia ritenuto in condizioni critiche (ovvero un bacino e relativo tronco di chiusura per il quale non sono ammessi ulteriori apporti) o particolarmente critiche (ovvero un bacino e relativo tronco di chiusura in cui si evidenzia la necessità inderogabile di interventi di riequilibrio idraulico) si applica il criterio dell'attenuazione idraulica.

55.05 L'invarianza idraulica deve essere garantita, ove possibile, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile; in caso di dimostrata impossibilità devono essere previste azioni di miglioramento della rete di drenaggio con la realizzazione di opere di mitigazione del fenomeno, secondo modalità stabilite dall'Amministrazione comunale con appositi atti.

ARTICOLO 56 - TRATTAMENTO ACQUE DI PRIMA PIOGGIA

56.01 Al fine di contenere le possibili dispersioni di inquinanti dilavabili dal manto carrabile, i titolari di attività con superfici esterne che possono dilavare sostanze inquinanti devono gestire le acque meteoriche di prima pioggia e di lavaggio, secondo quanto disciplinato al presente articolo.

56.02 In caso di superfici impermeabili carrabili soggette allo stazionamento di automezzi (parcheggi, piazzali, ...) che recapitano le acque meteoriche nei corsi d'acqua, nella rete bianca afferente al reticolo superficiale, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo (tramite sub-irrigazione o pozzi perdenti), è fatto obbligo di realizzare una o più vasche di disoleazione poste a monte del punto di scarico, adeguatamente dimensionate al fine di limitare le possibili dispersioni di inquinanti generati dal dilavamento del manto carrabile.

56.03 In caso di superfici particolarmente soggette al rischio di dispersione di oli minerali, idrocarburi e sabbie (aree di carico-scarico merci da automezzi di trasporto le relative corsie di attesa, aree predisposte alla pesatura dei mezzi di trasporto...) la rete di raccolta delle acque di dilavamento dovrà essere strutturata in maniera tale da intercettarne le acque, separatamente, in modo da limitare la diluizione degli inquinanti e consentirne l'evacuazione in analogia alle modalità previste dal Regolamento Regionale 20.02.2006 n°1/R Regolamento regionale recante: Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61).

56.04 Tutti gli oneri realizzativi e manutentivi sono posti a carico dell'operatore. L'operatore è tenuto a presentare il Piano di Prevenzione e Gestione dei sistemi di disoleazione, invaso, pompaggio, dispersione, redatto in analogia e conformità al regolamento suddetto.

ARTICOLO 57 - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

57.01 I vincoli territoriali e le fasce di rispetto sono individuate graficamente nella Tavola T01-01-00 – Vincoli amministrativi e fasce di rispetto del PRG e regolate puntualmente dalle specifiche normative di settore che qui si intendono richiamate.

57.02 Gli interventi interessati dalle fasce di rispetto dovranno verificare puntualmente con il gestore del vincolo l'esatto posizionamento e dimensionamento rispetto al lotto di intervento, la soluzione progettuale proposta e le destinazioni d'uso in esso previste.

57.03 Le fasce di rispetto stradali, determinate dalla disciplina del Codice della Strada e relativo regolamento attuativo, devono essere verificate con riferimento al perimetro del centro abitato, definito ai sensi del suddetto Codice, e alla classificazione viaria. E' fatto salvo l'obbligo di arretramento, ove previsto, dalle presenti norme.

57.04 Fasce di Rispetto Aeroportuali - Ai sensi dell'art. 707 commi 1, 2, 3 e 4 del codice della Navigazione, sulla base di quanto emerge dalle mappe di vincolo Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea relative all'aeroporto di Torino Caselle, il territorio comunale risulta interessato da restrizioni, come meglio identificate e disciplinate alla Tavola T01-07-00 – Intero Territorio Comunale – Vincolo Fasce Aeroportuali. I vincoli altimetrici, gli ostacoli e pericoli per la navigazione aerea sono quelli riportati all'interno della relazione allegata alle suddette mappe di vincolo. Si richiamano in ogni caso le Linee Guida emanate dall'ENAC.

ARTICOLO 58 - BONIFICHE

58.01 In ottemperanza dell'art. 251, comma 02 del D. lgs. 152/2006 e s.m.i. l'elenco delle aree o attività soggette a procedura di bonifica, ai sensi dell'ex D.M. 471/99 e/o del D. lgs. 152/2006 e s.m.i., con relativo codice dell'anagrafe regionale dei siti da bonificare è pubblicato sul Geoportale della Città.

58.02 Sulle aree già interessate da attività produttive, da cave e discariche, da depositi o attività di commercio all'ingrosso di materiali pericolosi, da punti vendita carburanti e da procedimenti di bonifica, le trasformazioni urbanistico-edilizie devono essere precedute da una valutazione della qualità ambientale da attuarsi secondo la normativa vigente in materia, al fine di individuare le eventuali necessità di bonifica ambientale.

Tale valutazione, sulla base di informazioni storiche dell'area, deve illustrare i risultati di indagini specifiche sulla qualità del suolo, del sottosuolo e sulle condizioni di eventuale inquinamento della falda e indicare le azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie per garantire la attuabilità delle previsioni del PRG.

In caso di acclarata necessità di bonifica del sito, le tempistiche e le modalità di realizzazione delle opere edilizie e di urbanizzazione dovranno rispettare quanto previsto in sede di progetto di bonifica o messa in sicurezza permanente approvato ai sensi dell'art. 242 del D.lgs. 152/2006.

58.03 Su tutti i siti industriali dismessi, le aree sede di discariche antecedenti al decreto del Presidente della Repubblica 10 settembre 1982, n. 915 o delle aree utilizzate da cave, ogni trasformazione deve essere preceduta da una verifica della qualità ambientale, da attuarsi secondo la normativa vigente, in particolare in riferimento al titolo V della parte quarta del D.lgs. 152/2006 e s.m.i..

58.04 Nei casi di cui ai precedenti capoversi, gli atti unilaterali d'obbligo o le convenzioni allegati agli Strumenti Urbanistici Esecutivi o ai titoli abilitativi edilizi richiamano quanto previsto dai provvedimenti di approvazione del progetto di bonifica.

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

58.06 Le indagini sopra citate e le eventuali attività di bonifica che dovessero risultare necessarie vanno in ogni caso effettuate a cura e spese dei proponenti/proprietari delle aree con riguardo alle aree previste in cessione alla Città o da assoggettare all'uso pubblico.

58.07 Dovrà essere comunque effettuata, a cura e spese dei Proponenti, la rimozione di qualsivoglia rifiuto pericoloso e non (a titolo esemplificativo il ballast adeso) dalle aree in cessione alla Città o da assoggettare all'uso pubblico e il conseguente smaltimento nelle forme previste dalla vigente normativa di settore.

58.08 Il Regolamento Edilizio definisce nel dettaglio le tipologie di aree, attività e trasformazioni da sottoporre alla valutazione della qualità ambientale nonché le modalità applicative del presente articolo.

TITOLO IV
VIABILITÀ, URBANIZZAZIONI, INFRASTRUTTURE E IMPIANTI TECNOLOGICI

CAPO I - RETI INFRASTRUTTURALI

ARTICOLO 59 - RETE INFRASTRUTTURALE

59.01 Le reti infrastrutturali sono sistemi fisici di servizi, sottoservizi e impianti che risultano essenziali per la collettività; esse includono reti di trasporto, reti energetiche, reti idriche e reti di telecomunicazioni.

59.02 Le suddette reti rivestono interesse pubblico primario quali servizi essenziali per la collettività e pertanto la loro realizzazione si ritiene compatibile con tutte le aree del PRG fermo restando le limitazioni imposte da normative sovraordinate e condizioni prescritte specificatamente per ciascuna di esse dalle presenti norme.

ARTICOLO 60 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

60.01 Per distributore di carburanti si intende il complesso commerciale unitario costituito da uno o più apparecchi di erogazione automatica di carburante, dai relativi serbatoi, dai servizi e dalle attività accessorie.

60.02 I servizi e le attività accessorie di cui al precedente comma possono comprendere attività di manutenzione, autolavaggio e assistenza veicoli, attività artigianali e commerciali al dettaglio, nella misura massima definita per le unità di vicinato, uffici legati all'attività e pubblici esercizi.

60.03 Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti, come sopra definiti:

a) nelle zone omogenee A e C;
b) nelle ASA e nelle Centralità (come definite nella Tavola T00-0C-00 – Centralità e quartieri);
c) nelle aree con tessuto a bordo continuo;
d) nelle aree destinate a spazi pubblici ai sensi degli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

e) nelle aree destinate a parco agrario urbano;
f) nelle aree soggette a vincoli paesaggistici, ambientali ovvero monumentali ed idrogeologici.

60.04 Gli impianti costituenti la rete distributiva carburanti per uso autotrazione, sono ammessi nelle aree a destinazione compatibile, fatta salva la normativa specifica di settore, a condizione che siano realizzati in fregio alle sedi stradali, per una profondità massima pari a metri 30 misurata dal ciglio stradale. Tale profondità è elevabile a metri 50 nel caso di impianti che prevedano attività accessorie e nel rispetto di quanto disposto nell'Allegato C e per quelli con carburanti "eco-compatibili". Gli interventi di nuovo impianto e di adeguamento dovranno prevedere la formazione di uno svaso per l'accesso di profondità non inferiore a m 2.80 dal filo strada.

60.05 Sugli impianti esistenti, in contrasto con le presenti disposizioni, in attesa di una rilocalizzazione in aree idonee, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e gli adeguamenti eventualmente necessari al rispetto della normativa di settore. In ogni caso non sono ammessi incrementi della superficie complessiva occupata dall'impianto e relativa area di pertinenza.

ARTICOLO 61 - IMPIANTI DI AUTOLAVAGGIO

61.01 Gli impianti di autolavaggio, come impianti autonomi, sono consentiti, previa verifica dell'impatto acustico da valutarsi ai sensi della normativa vigente:
a) nelle aree ove ammessi gli impianti di distribuzione carburanti, ad integrazione degli stessi;
b) nelle aree destinate dal Programma Urbano dei Parcheggi a "Parcheggio di interscambio", anche come impianti autonomi.

61.02 L'attività di autolavaggio a mano è assimilata ad attività artigianale di servizio e pertanto insediabile nelle aree ove la stessa è ammessa.

CAPO II - IMPIANTI TECNICI

ARTICOLO 62 - IMPIANTI TECNICI: INTEGRAZIONE TRA INFRASTRUTTURE E PAESAGGIO URBANO

62.01 Le cabine e gli impianti tecnici minori e diversi da quelli disciplinati all'art. 33, sono ammessi in sopra e sottosuolo in tutte le aree normative purché non nocivi e molesti.

62.02 L’installazione degli impianti radioelettrici è disciplinata da apposito Regolamento comunale ai sensi della Legge 22 febbraio 2001 n.36 s.m.i. della Legge Regionale 3 agosto 2004 n.19 e s.m.i., nonché dal Regolamento Edilizio. Negli edifici tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. l'installazione di detti impianti è, inoltre, subordinata al parere favorevole della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino; negli edifici classificati dalle norme di PRG tra gli Edifici di gran prestigio, tra gli Edifici di rilevante interesse, come disciplinati nelle presenti norme, l’installazione è consentita previa verifica da parte della Commissione Locale del Paesaggio.

62.03 Al fine di tutelare i valori storici ed architettonici del patrimonio edilizio, l’installazione di impianti tecnici di qualunque tipo, nel rispetto di quanto disciplinato all’art 49, dovrà comunque rispettare i seguenti criteri:

a) evitare l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, evitando in ogni caso inserimenti visibili da spazi pubblici a rilevanza paesaggistica;
b) evitare l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili collocate su copertura in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche o tali da essere visibili da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica.

TITOLO V
DISPOSIZIONI FINALI

CAPO I - NORME FINALI

ARTICOLO 63 - AMBITI DI INTERESSE INTERCOMUNALE

63.01 L'Ambito Lavazza è un ambito di interesse intercomunale condiviso tra i Comuni di Torino, Settimo Torinese e San Mauro di superficie ST complessiva pari a 88.086 mq, di cui 52.347 mq ricadenti nel Comune di Torino. La disciplina relativa agli interventi previsti ed ammessi per l'area in oggetto, condivisa con i suddetti comuni, è stata definita nell'ambito della sottoscrizione del Protocollo d'Intesa per l'Adozione di Convenzione per la Pianificazione, ai sensi dell'art. 19 quater, L.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 5, L.R. 11/2012, adottato dalla Giunta Comunale in data 14 maggio 2014. Per la Città di Torino si fa riferimento a quanto approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale 4 febbraio 2019 n. 2018 06676/009. Si intende che tale disciplina dovrà essere letta alla luce del nuovo Regolamento edilizio comunale.

ARTICOLO 64 - NORME FINALI

64.01 Salvo diverse scelte dell'Amministrazione specificamente motivate, restano impregiudicate le posizioni di affidamento qualificato.

64.02 Le tavole di azzonamento del PRG riportano con segno grafico le aree interessate da Atti amministrativi e strumenti vigenti. Tale indicazione ha mero valore informativo.