



Prot. 1910
Torino, 21 maggio 2026

OSSERVAZIONI AL PIANO REGOLATORE DI TORINO DELL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TORINO

In relazione al percorso di analisi del nuovo Piano Regolatore Generale, il Consiglio dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Torino ha sollecitato i propri Focus Group attivi sui temi della professione, del territorio e della trasformazione urbana a fornire un contributo specifico, elaborato dai rispettivi gruppi di discussione.

Da questo lavoro sono emersi documenti di approfondimento, analisi tecnica e riflessioni disciplinari, attraverso il confronto tra professionisti con competenze specifiche multiple.

Il Consiglio trasmette pertanto tali contributi con l'obiettivo di partecipare in modo costruttivo al dibattito sul nuovo strumento urbanistico, offrendo osservazioni e spunti di approfondimento di diversa natura, elaborati dai diversi Focus interpellati. Tali contributi sono stati sistematizzati in un unico documento riassuntivo, approvato con delibera del Consiglio per l'invio.

Inoltre, si evidenzia che l'Ordine, unitamente alla Fondazione per l'Architettura, intende ribadire la necessità di sostenere la qualità dell'architettura mediante misure volte a promuovere la professionalità e il lavoro di tutti, con un'attenzione particolare alle giovani generazioni. Il Concorso di Architettura è riconosciuto come una procedura efficace per incentivare progetti innovativi, per opere di qualsivoglia dimensione e caratteristica. Tali strumenti dovranno trovare collocazione e sostegno attraverso meccanismi di incentivazione da individuare e normare nelle Linee Guida in corso di elaborazione da parte della Pubblica Amministrazione.

Per il consiglio dell'Ordine
Il Presidente, Roberta Ingaram

Ordine Architetti / Torino

via Giolitti 1 – 10123 Torino

T +39 011 546975

architettitorino@oato.it

www.oato.it

Ente di diritto pubblico istituito con
Legge 24 giugno 1923, n. 1395

FOCUS GROUP GOVERNO DEL TERRITORIO

1. Le Figure di ricomposizione Urbana-FRU costituiscono un interessante aspetto innovativo, volto a indirizzare la progettualità degli interventi di trasformazione e rigenerazione in 8 strategici ambiti urbani, non per conformità ma per coerenza; dunque con una visione di riferimento non conformativa e rigida. Tuttavia va osservato criticamente che per tale ambizione, oltre ai non molti elementi (prevalentemente grafico-morfologici) esposti, mancano quasi del tutto finalità e obiettivi concernenti il ruolo (non solo morfologico e di accessibilità) funzionale di quelle trasformazioni nel progetto strategico di Torino (appena insufficientemente rintracciabili solo nel titolo e sottotitolo delle Fru riportati in Relazione illustrativa ma assenti del tutto in Norma).
2. In merito al meccanismo inerente la perequazione urbanistica nel raggiungimento della Capienza edificatoria massima-CEM, si rileva che l'alternativa "libera" del proponente la CEM di ricorrere, a suo piacimento, al contributo straordinario convenzionato invece dell'atterraggio di edificabilità proveniente dalle aree a standard da cedere alla Città per il raggiungimento della dotazione di legge, mette a rischio proprio questo importante (obbligatori) obiettivo e compito del Piano.
3. Il diffuso e obbligatorio ricorso al convenzionamento nella totalità del meccanismo applicativo della Perequazione urbanistica (e non solo), richiede una specifica Linea guida volta a rendere gestibile mediante (ad esempio) convenzione tipo (anche articolate per tipologie) e criteri non generici per agevolare la inevitabile concertazione tra proponente e Comune.

FOCUS GROUP MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE

Il nuovo PRGC di Torino pone correttamente al centro i temi della mobilità sostenibile e dell'accessibilità, delineando una visione urbana orientata alla prossimità, alla rigenerazione e alla riduzione della dipendenza dall'auto privata. Le osservazioni elaborate dal Focus Mobilità e Infrastrutture intendono offrire alcuni contributi propositivi ed evolutivi. Qui di seguito vengono sviluppati per punti:

1. Valutazione urbanistica del traffico pendolare penetrante (in incremento post-Covid) e delle interazioni metropolitane - Cambio di paradigma: dal TOD (transit oriented district) e TOC (transit oriented corridor) al TOR (Transit Oriented Region). Sviluppo di strategie di regolazione dei flussi in entrata e uscita dai confini territoriali del traffico veicolare e merci in armonia con i Comuni contermini: spazi per Hub multimodali e per la logistica dell'ultimo miglio, attestamenti degli interscambi extraurbani-urbani di auto come del tpl, individuazione di assi di rapida penetrazione del TPL (corsie riservate-BRT).
2. Sviluppare, nelle FRU e nelle Centralità di Quartiere, e, dunque, nelle aree con maggiori servizi tpl e di trasporto rapido di massa, spazi e strategie perequative finalizzati alla mobilità sostenibile delle persone e delle merci: ridurre lo standard dei parcheggi pubblici nelle aree a maggiore densità di CEM (1,7 mq/mq) a favore di spazi per mobilità sostenibile (ciclabili/marciapiedi/hub multimodali, logistica dell'ultimo miglio...), istituire un "contributo straordinario per la mobilità sostenibile-extra onere" (ambientalmente compensativo dell'impatto dell'aumento del carico antropico e di densificazione) da destinarsi alla realizzazione di infrastrutture per la mobilità sostenibile e politiche di Mobility Justice.
3. Individuare aree pilota per progetti evolutivi della mobilità (Vd. esempi di Vienna-Urbanistica di genere e città corta di Aspern Seestadt, Barcellona-Superilles, Freiburg im Breisgau-Ecoquartiere Vauban, Victoria Gasteiz-approccio integrato), ad esempio: San Salvario per l'immediatezza e la facilità di applicazione dei principi stante la conformazione e la ricca dotazione di servizi già esistente; Centro Storico per l'evoluzione che ha avuto nel tempo non accompagnata da una revisione concettuale della mobilità (ZTL, progetto RING,...); Borgo Vittoria per introdurre concetti di equità trasportistica (Mobility Justice).
4. Individuare i Portici di Torino come infrastruttura bioclimatica strategica della mobilità sostenibile: prevederli quali assialità preferenziali per raggiungere hub multimodali o linee di forza del tpl; introdurre norme che favoriscano le attività economiche e terziarie dei piani terreni con fronti vetrati, disincentivando la residenza (introdurre un valore perequabile per il cambio di destinazione da residenziale ad attività con vetrina o per apertura di attività); destinare quota parte del "contributo straordinario per la mobilità sostenibile" (alimentato dalla perequazione e dalle monetizzazioni) alla loro valorizzazione in termini di accessibilità universale.
5. Introdurre strategie di Universal Design con standard qualitativi e prestazionali avanzati andando oltre PEBA e Regolamento Edilizio – accessibilità come tema multidimensionale: continuità dei percorsi, sicurezza, leggibilità degli spazi, qualità dell'esperienza, abbattimento delle barriere di età e di genere;

6. Introdurre valutazioni trasportistiche e di mobilità strategiche nei processi pianificatori dei grandi attrattori di traffico (nuovi servizi pubblici, centri commerciali, poli residenziali o terziari...)
7. Dare continuità orizzontale e verticale delle infrastrutture privilegiando l'esperienza reale dell'utente alla fluidità infrastrutturale: caso Piazza Baldissera (mancata connessione diretta delle linee di forza del tpl, percorsi pedonali rotatori molto lunghi)
8. Ulteriore rafforzamento linee tram: rivalutazione trasportistica del prolungamento della linea 12 verso C.so Brescia e via Bologna

FOCUS GROUP ENERGIA E SOSTENIBILITÀ

Prendendo le mosse dall'art 11 della Direttiva 2024 1275 che prevede per gli edifici a emissioni zero l'alimentazione dei sistemi di climatizzazione esclusivamente da fonti rinnovabili prodotte in loco o da reti di teleriscaldamento efficiente o da fonti prive di emissioni di carbonio devono essere valutate dal nuovo PRGC soluzioni pertinenti ed innovative come le seguenti:

1. Introduzione, all'interno delle NUA e/o dell'Allegato Energetico del PRGC e/o FRU (figure di ricomposizione urbana), della disciplina relativa alle "Aree a Rete Tiepida", prevedendo l'obbligo di redazione di uno studio di metabolismo energetico e di integrazione energetica di scala urbana/quartiere per interventi con Superficie Utile Lorda superiore a [X] mq e/o per funzioni caratterizzate da elevata intensità termica ed energetica (quali, a titolo esemplificativo, data center, logistica refrigerata, poli direzionali e terziario avanzato), finalizzato alla valutazione del recupero e della condivisione dei flussi energetici residuali. *Un esempio utile alla comprensione è relativo al nuovo possibile Data Center previsto nell'area ex Thyssen Krupp di potenza prevista di 500 MW potrebbe generare cascate termico utile all'alimentazione di rete in medio bassa temperatura di servizio all'area ospedaliera e residenziale circostante.*
2. Definizione di criteri premiali urbanistico-edilizi ed economico-contributivi, da sviluppare nell'ambito delle NUA e dei relativi strumenti attuativi, finalizzati a incentivare gli interventi di efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente, in particolare nelle fasi manutentive e di riqualificazione. Si propone inoltre la previsione di riduzioni contributive, incentivi o meccanismi compensativi per interventi che:
 - rendano disponibile calore di scarto compatibile con reti energetiche locali;
 - destinino superfici alla produzione energetica rinnovabile condivisa;
 - prevedano spazi e predisposizioni per infrastrutture energetiche di rete;
 - favoriscano la costituzione o l'ampliamento di configurazioni di autoconsumo collettivo e comunità energetiche rinnovabili (CACER).
3. Implementazione, nell'ambito del Geoportale del PRGC, di un layer informativo energetico integrato (e reti infrastrutturali), comprendente dati territoriali relativi ai consumi energetici disaggregati, al potenziale di produzione da fonti rinnovabili (con particolare riferimento al solare), al tracciato delle reti energetiche esistenti e previste (es teleriscaldamento urbano), nonché alla localizzazione delle potenziali fonti di recupero energetico. Tale strumento consentirebbe di configurare il PRGC quale supporto decisionale avanzato per le politiche di transizione energetica e resilienza climatica urbana.
4. Previsione di misure incentivanti per la realizzazione e riqualificazione di edifici certificati secondo protocolli di sostenibilità ambientale riconosciuti a livello nazionale e internazionale (quali, a titolo esemplificativo, LEED, BREEAM, WELL, ITACA, Casa Clima o equivalenti), mediante l'introduzione di premialità urbanistiche, procedurali o economiche correlate al raggiungimento di specifici livelli prestazionali ambientali ed energetici.
5. Rafforzamento delle misure incentivanti per la realizzazione di coperture verdi, superfici ad alta riflettanza solare e soluzioni Nature-Based, integrato anche con il regolamento del verde, anche oltre i requisiti minimi previsti dalla normativa vigente, al fine di contribuire alla mitigazione dell'isola di calore urbana, all'adattamento climatico, alla gestione sostenibile delle acque meteoriche e al miglioramento delle prestazioni microclimatiche ed energetiche del costruito.
6. Obbligo di ombreggiamento a verde pensile a bassa manutenzione con uso di essenze anche mellifere per le coperture a parcheggio delle aree industriali e commerciali al fine di ridurre l'isola di calore urbana.
7. Censimento delle aree impermeabili e permeabili e visione programmatica strutturale di deasfaltizzazione e sostituzione con aree verdi permeabili e drenanti con definizione di obiettivi precisi annui di riduzione inseriti su Geoportale.
8. Inoltre si chiede di chiarire in che modo sia stata verificata la compatibilità acustica delle 18 aree di intervento del nuovo PRG, in relazione ai criteri previsti dalla normativa in materia di classificazione acustica e dalle linee guida regionali (passaggi tra classi, accostamenti critici, zone cuscinetto, ecc.), e se la coerenza con la classificazione

acustica vigente sia stata verificata anche per le ulteriori previsioni urbanistiche del Piano non ricomprese nelle 18 aree di intervento.

FOCUS GROUP PROCEDURE EDILIZIE

OSSERVAZIONI GENERALI:

- PREMESSA NORMATIVA

Si osserva preliminarmente che funzioni, obiettivi e scopi del Piano Regolatore Generale discendono dalla normativa statale di riferimento – Legge 1150/1942 – e dalla normativa urbanistica regionale – L.U.R. n. 56/1977 – quali disposti normativi generali non derogabili.

Si riportano in questa sede alcuni punti salienti della normativa sovraordinata, quali:

Legge 17 agosto 1942, n. 1150 - Legge urbanistica

Art. 1. Disciplina dell'attività urbanistica e suoi scopi

1. L'assetto e l'incremento edilizio dei centri abitati e lo sviluppo urbanistico in genere nel territorio della Repubblica sono disciplinati dalla presente legge.

Art. 4. Piani regolatori e norme sull'attività costruttiva

1. La disciplina urbanistica si attua a mezzo dei piani regolatori territoriali, dei piani regolatori comunali e delle norme sull'attività costruttiva edilizia, sancite dalla presente legge o prescritte a mezzo di regolamenti.

Art. 7. Contenuto del piano generale

1. Il piano regolatore generale deve considerare la totalità del territorio comunale.

2. Esso deve indicare essenzialmente:

1) la rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e navigabili e dei relativi impianti;

2) la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;

3) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;

4) le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale;

5) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico;

6) le norme per l'attuazione del piano.

Legge regionale n. 56 del 05 dicembre 1977 – Tutela ed uso del suolo

Art. 11 - (Finalità del Piano Regolatore Generale comunale e intercomunale)

I Comuni, singoli od associati, esercitano le loro competenze in materia di pianificazione e gestione del territorio mediante la formazione e l'attuazione dei Piani Regolatori Generali, Comunali e intercomunali, finalizzati al soddisfacimento delle esigenze sociali delle comunità locali e aventi quali specifici obiettivi:

- a) un equilibrato rapporto fra residenze e servizi, in relazione ai posti di lavoro individuati secondo le indicazioni del Piano Territoriale;
- b) il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- c) la difesa e la tutela dell'assetto idrogeologico, la salvaguardia del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e ambientali, del patrimonio storico-artistico e paesaggistico;
- d) la riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei nuclei isolati di recente formazione, anche attraverso la rimozione degli interventi incongrui e il ripristino delle condizioni ambientali e paesaggistiche compromesse;
- e) il contenimento del consumo dei suoli;
- f) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali, di edilizia sociale e di attrezzature pubbliche;
- g) la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati anche ai fini dell'equa suddivisione tra soggetti pubblici e privati degli oneri e dei vantaggi derivanti dalla pianificazione.

Art. 12 - *(Contenuti del Piano Regolatore Generale)*

Il piano regolatore generale e le sue varianti, per le parti interessate, si adeguano e attuano le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica, che verifica e sviluppa, con riferimento alla organizzazione del territorio del Comune o dei Comuni interessati, per un arco temporale decennale.

Esso, pertanto, in questo quadro:

- 1) definisce l'interpretazione strutturale del territorio, analizzandone i caratteri socioeconomici, fisici, paesaggistici, ecologici e culturali e valuta le esigenze di sviluppo delle attività produttive, degli insediamenti residenziali dei servizi e delle attrezzature, indicando la quota che può essere soddisfatta con il recupero del patrimonio insediativo esistente ed individuando la quantità di aree necessarie per la realizzazione dei nuovi insediamenti; definisce l'interpretazione strutturale del territorio, analizzandone i caratteri socioeconomici, fisici, paesaggistici, ecologici e culturali e valuta altresì le esigenze relative agli insediamenti del settore commerciale applicando gli indirizzi ed i criteri di cui alla normativa regionale sulla disciplina del commercio;
- 2) precisa le aree da sottoporre a speciali norme ai fini della difesa del suolo e della tutela dell'ambiente, o da destinare alla realizzazione e alla tutela di impianti di interesse pubblico, nonché le aree da sottoporre a specifica regolamentazione a causa della presenza di stabilimenti a rischio d'incidente rilevante ai sensi della normativa di settore;
- 3) individua le aree atte ad ospitare l'incremento di popolazione ipotizzato, in coerenza con le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica;
- 4) individua e regola sulla base dei piani agricoli zionali ove operanti le aree destinate ad attività agricole e quelle destinate ad usi insediativi, residenziali, produttivi, commerciali e turistici, ai servizi e al tempo libero definendo le aree destinate agli standards, di cui agli articoli 21 e 22, oppure individuando gli strumenti esecutivi che devono provvedere a tale specificazione ;
- 5) determina per ogni parte del territorio comunale la disciplina di tutela e di utilizzazione del suolo, comprensiva delle destinazioni d'uso, nonché delle loro compatibilità o complementarità, dei tipi e dei modi di intervento di cui all'art. L3;

5 bis) determina la perimetrazione del centro abitato, redatta su mappa catastale aggiornata, delimitando per ciascun centro o nucleo abitato le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi senza distinzione tra destinazioni d'uso, con esclusione delle aree libere di frangia, anche se già urbanizzate; non possono essere compresi nella perimetrazione gli insediamenti sparsi;

6) definisce l'organizzazione del territorio in relazione al sistema infrastrutturale e di trasporto e di traffico, alle attività produttive, articolate con riferimento ai caratteri dell'economia locale, agli insediamenti, alle attrezzature ed ai servizi;

7) individua gli edifici ed i complessi di importanza storico-artistica e paesaggistica e delimita i centri storici, garantendo la loro tutela e la loro utilizzazione sociale, nonché la qualificazione dell'ambiente urbano nel suo complesso;

7 bis) individua le parti del territorio ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, risanamento e ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso o alla rimozione degli interventi incongrui. Dette parti del territorio possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature pubbliche.

8) può individuare, tramite il piano per l'edilizia economica e popolare di cui all'articolo 41 o tramite cessione gratuita di aree in sede di redazione degli strumenti urbanistici esecutivi, anche attraverso il ricorso a forme di perequazione urbanistica e di premialità volumetrica, aree per edilizia sociale, economica e popolare in rapporto alle effettive esigenze locali relative al tempo considerato dal PRG, fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 41;

9) indica gli indirizzi per una programmata Attuazione degli interventi pubblici e privati, anche mediante il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi, nonché i criteri per le trasformazioni ammissibili rispetto alle dotazioni di opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, effettivamente fruibili;

9 bis) verifica le previsioni e lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi vigenti, disciplinando le condizioni per la loro residua attuazione;

10) fissa le norme generali e specifiche per l'applicazione delle prescrizioni e per la gestione amministrativa del piano.

11) contiene ogni altra previsione idonea al conseguimento delle finalità desumibili dall'art. 11 della presente legge.

Si osserva che un dettagliato e aderente rispetto delle norme sovraordinate, oltre a non snaturare gli aspetti consolidati con disposizioni regolamentari di secondo e terzo ordine consentirebbe di non generare contenziosi valutativi che, data la specificità di norme regolamentari di dettaglio, sarebbero difficilmente trattabili in sede giudiziaria.

- ADEGUAMENTO NdA AL RET

Si osserva inoltre che nelle premesse della DCC 123-2026 risulta la seguente considerazione che non è stata oggetto del dispositivo dell'atto:

“Considerato, infine, che a seguito del recepimento dello schema di Regolamento Edilizio-tipo previsto dall'articolo 4, comma 1-sexies, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e le relative “definizioni uniformi”, da parte della Regione Piemonte, avvenuto con deliberazione

Consiglio Regionale 247-45856 del 28 novembre 2017, pubblicata sul BUR n. 2 del 4 gennaio 2018, i Comuni devono provvedere, in occasione dell'approvazione di un nuovo Piano Regolatore generale o di una revisione o di una variante generale, a recepire le definizioni della Parte prima dello schema di Regolamento, aventi incidenza sulle previsioni dimensionali dello strumento urbanistico e gli altri contenuti del regolamento, ai sensi dell'articolo 12 della Legge Regionale n. 19/1999, si da atto che il Progetto preliminare della variante generale al PRG, oggetto della presente, è adeguato alle definizioni uniformate di cui alla Parte prima, Capo I del Regolamento Edilizio tipo Regionale, ai sensi dell'articolo 12, comma 5, della L.R. n. 19/1999”.

Criticità in merito a:

- LINEE GUIDA, NUMEROSI ELABORATI IN FORMATO PDF, BONUS MINORI, CARENZA DI RISORSE, GRANDI TRASFORMAZIONI

Considerato che:

- La mancanza di Linee guida e registro dei diritti edificatori durante il periodo di salvaguardia, presumibilmente di durata pari a 10-12 mesi, ma anche maggiore nel caso le osservazioni al progetto preliminare o al progetto definitivo dovessero comportare la ripubblicazione del Piano, fa sì che l'attività di progettazione si possa limitare ad interventi assentibili, al massimo, con SCIA.
- La discrezionalità in luogo di regole rigide, richiede Linee guida operative sui metodi per asseverare/dimostrare che il progetto rispetti i principi ispiratori del Piano. Sul lato pratico può verificarsi che il professionista più scrupoloso produca relazioni approfondite e complete, altri poche note, demandando il giudizio al Responsabile del Procedimento. Per il funzionario comunale valutare progetti che usano metodologie di analisi diverse diventa altrettanto impegnativo e a volte fuorviante. Può capitare che lo stesso tipo di intervento abbia esiti completamente diversi a seconda di chi lo verifica.
- Il rinvio a "Linee Guida" successive per la disciplina di dettaglio sottrae al dibattito pubblico e alle osservazioni la disciplina tecnica (che sarà emanata dopo l'entrata in vigore) lede effettivamente il principio di partecipazione previsto dalla legge urbanistica regionale.
- La consultazione del Piano, costituito da circa 300 elaborati, in formato pdf derivante dal GIS non disponibile sia ai professionisti privati che ai tecnici comunali, non consente una univoca, completa e coordinata lettura del Piano.
- Si rileva la mancanza di bonus minori che permettano di immettere SL nel registro (si parla solo di superficie depavimentata); in tema di resilienza si osserva l'utilità di introdurre criteri premianti sui cool roofs, riduzione effetto albedo, trasformazioni di coperture piane dei bassi fabbricati in tetti verdi o altre soluzioni che consentano di ridurre l'effetto isola di calore. Dall'atlante dei quartieri si evince che molte zone raggiungono temperature elevate. Si suggerisce l'inserimento di "bonus minori" direttamente nelle norme per favorire la micro-resilienza urbana.
- Non è chiara la traduzione dei principi fondanti in parametri che ne regolamentano le trasformazioni. L'attuazione pare quasi completamente affidata ai grandi investimenti con forti rischi per la P.A. garantita da fidejussioni.

Si osserva quanto segue:

Il concetto che "*il tutto sia diverso dalla somma delle parti*" sembra ispirare la visione strategica del nuovo PRG, ma tale principio non si traduce in regole chiare e opportunità operative per la comunità e i professionisti.

All'attualità, la lettura coordinata delle tavole grafiche e delle norme è molto difficoltosa poiché senza l'utilizzo di un programma che supporti l'individuazione dell'area interessata da un progetto (tipo GIS) è impossibile distinguere tra i vari layer/colori utilizzati per le legende ed il complesso di norme che la regolano.

Sebbene il Piano individui poli attrattivi e Figure di Ricomposizione Urbana, il tessuto sparso della città consolidata viene spesso trascurato, se non per generici richiami alla "centralità di quartiere" e normato attraverso criteri di compatibilità puramente qualitativi e discrezionali. La perequazione basata sul Registro dei diritti edificatori appare come un meccanismo concentrato sulle grandi operazioni, coinvolgendo poco le piccole trasformazioni la cui somma, priva di un coordinamento efficace rischia di ridursi a una semplice operazione algebrica.

Il Piano, pur accettando una "quasi" immobilità demografica, continua a focalizzarsi sulle nuove trasformazioni anziché incentivare il miglioramento del patrimonio edilizio esistente. Tale riqualificazione potrebbe essere stimolata sfruttando le potenzialità del registro per rispondere ai principi di resilienza introdotti (Art. 10), che però attualmente si limitano a bonus per la depavimentazione, ignorando soluzioni diffuse come i cool roofs o i tetti verdi sui bassi fabbricati.

Senza incentivi per la micro-resilienza, la sostenibilità e la valorizzazione architettonica rischiano di diventare chimere, facilmente aggirabili tramite la monetizzazione della SL o garantite da fidejussioni (Art.7.06) che spesso generano immobilizzazioni e contenziosi legali.

Integrare gli interventi minori e rendere la cittadinanza parte attiva del cambiamento trasformerebbe il rischio in un processo virtuoso e partecipato.

- LOCUZIONI COMPORTANTI DISCREZIONALITA'

Si osserva, inoltre, che al fine di evitare contenziosi e discrezionalità nella lettura delle NdA, sarebbero da evitare locuzioni quali:

- .. facendo ricorso **ove possibile** ... (art.7.05 comma a)
- Le opere dovranno essere attuate, **per quanto possibile**, ... (art.20.26)
- 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, ... (art.32.08)
- 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. (art.48.05)
- ... 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. (art.49.02)
- ... nonché alla previa rimozione o alla **massima possibile mitigazione** delle situazioni di degrado, rischio o compromissione. (art.49.03)

- L'invarianza idraulica deve essere garantita, **ove possibile**, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile; ... (art.55.05)

in quanto implicano una componente considerevole di discrezionalità e una possibile non uniformità nei confronti degli interventi proposti.

- SISTEMA INTERNAZIONALE DI UNITA' DI MISURA - SI

Suggerimento tecnico per l'adeguamento del PRGC al Sistema Internazionale di unità di misura (SI) ai sensi del D.P.R. 802/1982 e smi.

Con la presente si intende richiamare l'attenzione sull'importanza di uniformare l'intero corpo normativo e cartografico del Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) alle prescrizioni del Sistema Internazionale di unità di misura (SI).

In Italia, l'utilizzo del SI è obbligatorio negli atti pubblici e nei documenti ufficiali dal 1982 (D.P.R. 802/1982, in attuazione della Direttiva CEE 71/354 e successive modifiche). Tale obbligo risponde all'esigenza di garantire certezza del diritto, trasparenza e uniformità delle misure su tutto il territorio nazionale.

Si suggerisce, pertanto, una revisione dei testi e delle legende per correggere eventuali difformità, con particolare riferimento ai seguenti punti:

- Scrittura dei simboli: i simboli devono essere indicati con l'iniziale minuscola (salvo quelli derivanti da nomi propri o prefissi moltiplicativi specifici). Ad esempio, il simbolo del metro è m (non "mt" o "ml").
- Punteggiatura: i simboli delle unità di misura sono entità matematiche e non abbreviazioni; pertanto, non devono mai essere seguiti dal punto (es. "m" e non "m.").
- Correttezza legale: poiché l'uso del SI è obbligatorio per legge nella stesura di documenti con valore legale tanto che, in difetto, gli atti potrebbero essere invalidati.

Si confida nell'accoglimento della presente nota al fine di garantire al nuovo strumento urbanistico il massimo rigore tecnico e la piena conformità alla normativa vigente.

- RINVIO ALLE LINEE GUIDA ATTUATIVE

Si rileva che il demandare a Linee guida attuative la disciplina di dettaglio si pone in contrasto con l'art. 15 della L.R. n. 56/1977 e lede il principio della partecipazione pubblica alla formazione del PRGC: infatti, le Linee Guida saranno emanate in un momento successivo all'entrata in vigore del PRGC, allorquando non sarà più possibile formulare osservazioni. In particolare, si sottrae alle osservazioni la disciplina di dettaglio che andrà ad implementare le norme del PRGC, senza sottostare alle procedure di approvazione del citato art. 15 della L.R. n. 56/1977.

- **OSSERVAZIONI su Allegato alle Norme di Attuazione - R02-0A-01**

Allegato A - Tipi di intervento sugli edifici compresi nelle aree dei tessuti storici, di particolare interesse e caratterizzanti il tessuto storico

Nell'allegato:

Norme di Attuazione - R02-00-01

ARTICOLO 4 - TIPI DI INTERVENTO si fa (giustamente) riferimento ai tipi di intervento di cui alla normativa statale

Nell'allegato:

Norme di Attuazione - Allegato A - Tipi di intervento sugli edifici compresi nelle aree dei tessuti storici, di particolare interesse e caratterizzanti il tessuto storico - R02-0A-01

articoli vari:

nell'elencazione dei tipi di intervento si rilevano alcune discrepanze con la normativa nazionale (alcuni esempi):

2. INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

12. i) Modeste modifiche nei prospetti a piano terra per ricavare nuove vetrine e bacheche commerciali, sfruttando possibilità offerte dal disegno dell'edificio, come apertura di finte finestre o finte porte, allungamento di finestre sino al marciapiede o allo zoccolo. Tali modifiche devono essere coerenti con il disegno e la caratterizzazione storica dell'edificio.

L'allungamento di finestre sino al marciapiede è a tutti gli effetti una modifica di prospetto (trasformazione di finestra in porta), che non è ammissibile con manutenzione straordinaria (fatto salvo le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, ... e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela...).

15. n) Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente.

16. o) Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere coerenti con la caratterizzazione coloristica dell'ambiente e dell'edificio nel suo complesso. Nel caso in cui la tinteggiatura riguardi l'esterno di un edificio appartenente a complessi urbani di architettura uniforme, le tecniche ed i colori devono rispettare la coerenza formale dell'intero complesso.

I suddetti interventi sono ricompresi nell'ambito della Manutenzione Ordinaria dal D.M 02/03/2018 Glossario dell'edilizia libera come da tabella allegata:

GLOSSARIO - EDILIZIA LIBERA

(ai sensi dell' art. 1, comma 2 del decreto legislativo 25 novembre 2016, n.222)

ELENCO NON ESAUSTIVO DELLE PRINCIPALI OPERE

REGIME GIURIDICO	CATEGORIA DI INTERVENTO	PRINCIPALI OPERE		N.
		OPERA	ELEMENTO	
Edilizia Libera (d.P.R. n. 380/2001, art. 6 comma 1, lett. a); art.3, comma 1, lett. a)	Manutenzione ordinaria Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II -Edilizia- attività 1)	Riparazione, sostituzione, rinnovamento (comprese le opere correlate quali guaine, sottofondi, etc.)	Pavimentazione esterna e interna	1
		Rifacimento, riparazione, tinteggiatura (comprese le opere correlate)	Intonaco interno e esterno	2
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Elemento decorativo delle facciate (es. marcapiani, modanature, corniciature, lesene)	3
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Opera di lattoneria (es. grondaie, tubi, pluviali) e impianto di scarico	4
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Rivestimento interno e esterno	5
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Serramento e infisso interno e esterno	6
		Installazione comprese le opere correlate, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Inferriata/Altri sistemi anti intrusione	7
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento eventuali elementi accessori, rifiniture necessarie (comprese le opere correlate)	Elemento di rifinitura delle scale	8

19. r) *Costruzione di recinzioni e muri divisorii di disegno e materiali coerenti con le caratteristiche architettoniche degli edifici e dell'ambiente circostante.*

36. n) *Costruzione di recinzioni e muri divisorii di disegno e materiali coerenti con le caratteristiche architettoniche degli edifici e dell'ambiente circostante.*

La costruzione di una recinzione non sempre può essere ricondotta alla categoria della Manutenzione Straordinaria, in base alle caratteristiche delle opere da realizzare (alcune opere potrebbero necessitare di Permesso di costruire in quanto riconducibili alla nuova costruzione).

3. INTERVENTI DI RESTAURO CONSERVATIVO

15. n) *Tinteggiatura delle parti destinate a essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere coerenti con la caratterizzazione coloristica dell'edificio e dell'ambiente. Per gli edifici appartenenti a complessi urbani di architettura uniforme, le tecniche ed i colori devono rispettare la coerenza formale dell'intero complesso.*

Vedi osservazione di cui al punto precedente

42. p) *è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato, purché: ...*

La realizzazione di autorimesse interrato è generalmente nuova costruzione, salvo i casi di cui all'art.3 lettera e.6).

43. q) Rifacimento delle pavimentazioni con uso di sistemi e di materiali tradizionali: "lastricati" di gneiss, "selciati" di ciotoli, cubettature in graniti e porfidi, ecc.

I suddetti interventi sono ricompresi nell'ambito della Manutenzione Ordinaria dal D.M 02/03/2018 Glossario dell'edilizia libera come da tabella allegata:

GLOSSARIO - EDILIZIA LIBERA

(ai sensi dell' art. 1, comma 2 del decreto legislativo 25 novembre 2016, n.222)

ELENCO NON ESAUSTIVO DELLE PRINCIPALI OPERE

REGIME GIURIDICO	CATEGORIA DI INTERVENTO	PRINCIPALI OPERE		N.
		OPERA	ELEMENTO	
Edilizia Libera (d.P.R. n. 380/2001, art. 6 comma 1, lett. a); art.3, comma 1, lett. a)	Manutenzione ordinaria Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II -Edilizia- attività 1)	Riparazione, sostituzione, rinnovamento (comprese le opere correlate quali guaine, sottofondi, etc.)	Pavimentazione esterna e interna	1
		Rifacimento, riparazione, tinteggiatura (comprese le opere correlate)	Intonaco interno e esterno	2
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Elemento decorativo delle facciate (es. marcapiani, modanature, corniciature, lesene)	3
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Opera di lattoneria (es. grondaie, tubi, pluviali) e impianto di scarico	4
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Rivestimento interno e esterno	5
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Serramento e infisso interno e esterno	6
		Installazione comprese le opere correlate, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Inferriata/Altri sistemi anti intrusione	7
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento eventuali elementi accessori, rifiniture necessarie (comprese le opere correlate)	Elemento di rifinitura delle scale	8

Edilizia Libera (d.P.R. n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. e-ter)	Pavimentazione di aree pertinenziali Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati (d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II -Edilizia- attività 27)	Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento	Intercapedine	38
		Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento	Locale tombato	39
		Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento	Pavimentazione esterna, comprese le opere correlate, quali guaine e sottofondi	40
		Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento	Vasca di raccolta delle acque	41

47. a) Demolizione e realizzazione di tramezzi, apertura e chiusura di porte, lievi modifiche delle aperture esistenti nei muri portanti per limitate modifiche distributive in ambienti privi di pregio, per la realizzazione di nuovi servizi igienici, nonché per l'articolazione in unità immobiliari senza alterare elementi decorativi e architettonici di pregio. In particolare dovrà essere salvaguardata l'originaria sequenza degli ambienti di rappresentanza ai "piani nobili" di palazzi e palazzine. Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo.

Tutti questi interventi rientrano in Manutenzione Straordinaria.

5. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

8. e) Sostituzione parziale o totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti o sostituzione della struttura con altra di diversa tipologia costruttiva nel rispetto della caratterizzazione storica dell'ambiente e del tessuto urbano, con modeste modifiche delle quote di imposta e di colmo (e comunque non superiori a cm. 40) dovute a motivi strutturali o di consolidamento.

La sostituzione parziale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti senza modifiche di quote e sagoma rientra in Manutenzione Straordinaria.

23. c) Installazione di impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, nel rispetto delle caratterizzazioni architettoniche dell'edificio e degli spazi di cortile. Nelle Aree dei tessuti storici e negli Ambiti storico-ambientali l'installazione degli impianti tecnologici è ammessa se non altrimenti localizzabili.

In linea generale, si tratta di Manutenzione Straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett.

b) del D.P.R. 380/2001, perché riguarda la realizzazione o integrazione di servizi tecnologici dell'edificio.

In particolare, il DPR 380/2001 definisce manutenzione straordinaria come: "le opere e le modifiche necessarie ... per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici", purché non alterino volumetria complessiva e destinazione d'uso.

Tuttavia, nel caso specifico di:

- edifici storici,
- tessuti storici,
- ambiti storico-ambientali,

l'intervento può essere qualificato anche come restauro e risanamento conservativo se l'inserimento impiantistico avviene nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio storico.

Quindi, operativamente:

- edificio ordinario: **manutenzione straordinaria;**
- edificio vincolato/storico: **restauro e risanamento conservativo;**
- se i "volumi tecnici" esterni comportano aumento rilevante di sagoma/volume o trasformazione edilizia significativa: **ristrutturazione edilizia.**

OSSERVAZIONI su elaborato R02-00-01 – Norme di attuazione

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

n.	ARTICOLO / CAPO	OSSERVAZIONE
1	<p>CAPO I - FINALITÀ E AMBITI DI APPLICAZIONE</p> <p>ARTICOLO 1 - PRINCIPI E FINALITÀ</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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;</p> <p>promuovere riuso e rigenerazione come principi guida per la trasformazione urbana;</p> <p>migliorare salute, sostenibilità e resilienza come condizioni strutturali dello sviluppo;</p> <p>garantire abitare e inclusione per una città equa e accessibile;</p> <p>integrare infrastrutture e mobilità per una Torino più connessa e permeabile;</p>	<p>L'aderenza dei principi e delle finalità agli obiettivi normativi sovraordinati, nazionali e regionali, rappresenta il presupposto di base per poter avanzare ogni tipo di regolamentazione.</p> <p>Infatti si riscontra, preliminarmente e di massima, un <i>"distacco normativo"</i> tra quanto previsto dalle disposizioni sovraordinate e quanto espresso nell'ambito dell'Art. 1 delle N.T.A. (vedi, in particolare, punti 1.01 e 1.02).</p> <p>Tale distacco appare evidente in termini di finalità e tra queste ricordiamo la mancata rispondenza e quindi all'evidente carenza, di quanto previsto dalla L. 1150/1942 – Art. 7, comma 2, punto 1) in ordine alla <i>"rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e navigabili e dei relativi impianti"</i>;</p> <p>Evidenti carenze strutturali del nuovo strumento urbanistico adottato emergono anche in ordine ai seguenti punti enucleati dalla L.U.R. n. 56/1977:</p> <p>a) un equilibrato rapporto fra residenze e servizi,</p>

	<p>investire in cultura, sport e tempo libero come fattori di identità, attrattività e benessere collettivo</p> <p>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.</p>	<p>b) il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;</p> <p>c) la difesa e la tutela dell'assetto idrogeologico, la salvaguardia del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e ambientali, del patrimonio storico-artistico e paesaggistico;</p> <p>d) la riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei nuclei isolati di recente formazione</p> <p>e) il contenimento del consumo dei suoli;</p> <p>f) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali, di edilizia sociale e di attrezzature pubbliche;</p> <p>CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE: Il riferimento di legge è L. 1150/1942 anziché L. 1159/1942</p>
2	<p>ARTICOLO 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PRG E LORO APPLICAZIONE</p> <p>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:</p> <p>...</p> <p>A06-00-00 – Viabilità e direttrici di sviluppo</p> <p>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:</p>	<p>L'elaborato "Viabilità e direttrici di sviluppo" ai sensi dell'art. 2, comma 7, punto 1) della L. 1150/1942 e s.m.i. risulta essere fondante e quindi prescrittivo.</p> <p>Il comma 2.04 elenca elaborati che hanno "valore prescrittivo" e al tempo stesso "valore di</p>

		“indirizzo”; tale previsione può dare luogo ad equivoci, è necessario esplicitare meglio.
3	<p>2.05 Nell’attuazione del Piano valgono le seguenti disposizioni generali di interpretazione:</p> <p>a) ...</p> <p>b) ...</p> <p>c) ...</p> <p>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.</p>	Si propone di sostituire al termine “realtà” il termine più tecnico “ stato effettivo dei luoghi ”.
4	<p>CAPO II - DEFINIZIONI E PARAMETRI</p> <p>ARTICOLO 3 - DEFINIZIONI</p> <p>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:</p> <p>ST - Superficie Territoriale (art. 1) SF - Superficie Fondiaria (art. 2)</p> <p>IT - Indice di edificabilità Territoriale (art. 3) IF - Indice di edificabilità Fondiaria (art. 4) CU - Carico Urbanistico (art. 5)</p> <p>DT - Dotazioni Territoriali (art. 6) SC - Superficie Coperta (art. 8) SP - Superficie Permeabile (art. 9)</p> <p>IPT - Indice di Permeabilità Territoriale (art. 10) IPF - Indice di Permeabilità Fondiario (art. 10) IC - Indice di Copertura (art. 11)</p> <p>STot - Superficie Totale (art. 12) SL - Superficie Lorda (art. 13)</p>	<p>Chiarire se il riferimento è il RET o il RE in relazione a quanto indicato in delibera di CC.</p> <p>In luogo di “Regolamento Edilizio Tipo approvato con D.C.R. 247-45856/2017” deve essere indicato il Regolamento Edilizio Comunale in quanto il Comune di Torino con il Regolamento Edilizio n. 381 ha già adeguato il proprio Regolamento Edilizio al Regolamento Edilizio Tipo.</p> <p>Nelle premesse della DCC 123-2026 è dato atto che “<i>il Progetto preliminare della variante generale al PRG, oggetto della presente, è adeguato alle definizioni uniformate di cui alla Parte prima, Capo I del Regolamento Edilizio tipo Regionale, ai sensi dell’articolo 12, comma 5, della L.R. n. 19/1999</i>” e pertanto alla conclusione del procedimento di approvazione della Variante in argomento il riferimento non</p>

	SA - Superficie Accessoria (art. 15) HF - Altezza del Fronte (art. 27) H - Altezza dell'edificio (art. 28)	può che essere il Regolamento Edilizio vigente, ossia il n. 381. Si pone l'attenzione sul successivo punto 3.02 dove correttamente il riferimento è il Regolamento Edilizio vigente.
5	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.	La definizione di " Indice di Base " data non è chiara, occorre meglio specificare che trattasi di un parametro espresso in mq/mq che applicato alla superficie territoriale determina la quantità di SL attribuita di base (o di diritto) alle aree edificabili e alle aree per servizi.
6	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.	Per tale parametro manca una definizione, sia normativa, che tecnica.
7	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.	Si propone di eliminare il riferimento alla normativa regionale e alla L.R. 56/77 in quanto le definizioni del D.P.R. 380/01 prevalgono su tutte le altre norme. Negli elaborati di dettaglio, specificamente nell'Elaborato R02-0A-01, costituente l'Allegato A alle N.T.A., tale identificazione normativa viene decisamente meno, per cui vengono inserite nell'ambito della Manutenzione Straordinaria interventi minori che per definizione normativa sovraordinata sono da inserirsi nell'ambito della manutenzione ordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) del

		<p>T.U.E. o nell'ambito dell'attività edilizia libera di cui all'art. 6 del T.U.E. quali ad es. la tinteggiatura delle parti destinate e essere periodicamente ricolorite e protette.</p> <p>Specificare che la definizione di restauro prevista dall'art. 184 del Codice si riferisce ai soli interventi su immobili sottoposti a tutela.</p> <p>Si segnala la mancata previsione di opere di adeguamento e di abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla L.13/1989 e D.M. 236/1989 e s.m.i.</p>
8	<p>ARTICOLO 5 – DESTINAZIONI D'USO</p> <p>5.02 Le classi di destinazione d'uso sono così meglio e ulteriormente specificate dal presente Piano:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) Residenziale 2) Turistico-ricettiva 3) Produttiva e direzionale 3.1) Attività produttive <ul style="list-style-type: none"> a) Attività di produzione o trasformazione, coltivazioni senza suolo o fuori suolo b) Attività di prossimità: artigianali di produzione, trasformazione o logistiche c) Attività produttive a vocazione innovativa d) Attività logistiche e depositi 3.2) Attività direzionali e di servizio <ul style="list-style-type: none"> a) Attività direzionali in sede propria b) Attività economiche di servizio/terziarie di prossimità (studi 	<p>All'art. 5.02, nel dettagliare una articolazione diversa delle varie categorie d'uso rispetto a quanto previsto dall'art. 23-ter del DPR n. 380/2001 e s.m.i., viene omessa la categoria RURALE, destinazione d'uso che a Torino risulta essere presente e diffusa, sia in ambito collinare che in abito periferico.</p> <p>Si propone pertanto di aggiungere il punto:</p> <p style="color: red;">5) Rurale</p>

	professionali, agenzie e sportelli, attività associative e culturali, ecc.) 4) Commerciale, articolata delle categorie dell'Economia di prossimità come definita nei criteri commerciali comunali.	
9	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.	Al fine di una interpretazione univoca è necessaria una riformulazione della norma
10	5.07 Le attrezzature per lo spettacolo, intese come attrezzature costituite da una o più sale idonee a ospitare spettacoli cinematografici, teatrali e/o conferenze, sono disciplinate dalla L.R. 17/2005 e s.m.i. e Regolamento regionale 30 maggio 2006 e s.m.i. che si intendono qui richiamati.	Il riferimento alle attrezzature è improprio. Il riferimento corretto è strutture .
11	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 gli edifici esistenti realizzati in conformità ai precedenti strumenti urbanistico-edilizi, la S.L. è determinata mediante applicazione delle modalità di calcolo stabilite dalle presenti norme.	Specificare a quale tipo di intervento la norma viene riferita: l'applicazione delle modalità di calcolo stabilite dalle presenti norme potrebbe essere per interventi di ristrutturazione con ampliamento o demo-ricostruzione e non per interventi minori dove non occorre ricalcolare la S.L.
12	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	Tenuto conto che in molti capannoni industriali, sono stati realizzati soppalchi ad uso uffici o magazzini, conteggiati nella SL disponibile nel lotto, si richiede di indicare la relativa altezza virtuale di conversione.
13	ARTICOLO 7 - PEREQUAZIONE E INCENTIVAZIONE 7.03 L'acquisizione o assoggettamento delle aree a servizi definite dal	La norma sulla perequazione e incentivazione, essendo un nuovo strumento per il PRG della città di Torino necessita di una maggiore

	<p>Piano avviene secondo le seguenti modalità:</p> <p>a) Alle Aree per servizi destinate a cessione o assoggettamento è attribuito un Indice di Base definito come segue:</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>	<p>descrizione sia al fine della corretta applicazione che per l'efficacia della previsione.</p>
14	<p>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.</p> <p>a) Incentivazione finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche e interventi di interesse pubblico o generale esterni all'ambito di intervento da convenzionare con il Comune, individuati facendo ricorso ove possibile alle indicazioni delle Figure di Ricomposizione Urbana e ai piani di settore quali il Piano Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA), il Biciplan e il Piano Strategico dell'Infrastruttura Verde comunale. L'incremento della capacità edificatoria sarà definito, in coerenza con quanto previsto al comma 04, lettera b), sulla base della valutazione economica delle opere e degli interventi pubblici previsti.</p> <p>b) Incentivazione finalizzata all'inclusione sociale e al supporto alle politiche dell'abitare mediante la realizzazione di edilizia residenziale secondo i principi e le finalità della D.C.C. 417/2025 e della D.G.C. 645/2025. Le modalità di attuazione, i vincoli convenzionali e l'incremento della capacità edificatoria sarà definito, in coerenza con</p>	<p>Per la lettera a):</p> <p>Al fine di una univoca applicazione della norma è necessario definire un indice minimo e uno max, e un valore minimo e uno massimo, da aggiornare ogni tot. anni (per esempio ogni 5 come per oneri) così da poter determinare proporzionalmente l'indice di incremento della capacità</p> <p>Per le lettere b) - c):</p> <p>Occorre specificare i riferimenti delle Linee guida citate.</p>

	<p>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.</p> <p>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.</p>	
15	<p>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.</p>	<p>Si evidenziano perplessità in merito alle garanzie finanziarie reggenti la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo previsto dal punto 7.06, in particolare per le casistiche legate ai vincoli perpetui di cui al punto 7.03 lett. d) e al punto 7.05 c).</p> <p>Occorre specificare a quale normativa vigente fare riferimento per le sanzioni da applicare e che in convenzione dovrà essere inequivocabilmente indicato l'importo di tale sanzione.</p> <p>Specificare meglio l'articolato in quanto si presenta complesso ed un'applicazione non corretta porterebbe ad una crisi della perequazione ossia alla realizzazione di volumetrie aggiuntive ma a servizi incompleti.</p>
16	<p>ARTICOLO 8 - REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI</p> <p>8.05 Le modalità di gestione, aggiornamento e pubblicità del Registro sono definite dalla delibera di istituzione del Registro, che ne stabilisce:</p>	<p>Il Registro previsto ai fini delle norme in materia di trasparenza dell'azione amministrativa dovrebbe essere pubblicato all'Albo Pretorio del Comune in forma perpetua ed aggiornato in</p>

	<p>a) la struttura informativa;</p> <p>b) le procedure di registrazione e verifica;</p> <p>c) i formati dei certificati e delle comunicazioni;</p> <p>d) le modalità di accesso e consultazione;</p> <p>e) gli obblighi dei soggetti coinvolti nelle operazioni.</p>	tempo reale.
17	<p>ARTICOLO 11 - POLITICHE PER L'ABITARE</p> <p>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.</p>	<p>È necessario indicare un limite temporale definito per considerare l'intervento unitario.</p> <p>Si suggerisce un arco temporale di 3 - 5 anni.</p>
18	<p>ARTICOLO 13 – USI TEMPORANEI</p> <p>(Rif. 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.</p>	<p>sia definita la durata massima dell'uso temporaneo al fine di un'applicazione omogenea della norma su tutto il territorio comunale e nel tempo di validità del PRG</p>

TITOLO II - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO

19	<p>ARTICOLO 14 – ZONE NORMATIVE: GENERALITÀ</p> <p>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.</p>	<p>La definizione di Capienza Edificatoria Massima (v. art. 12.02) deve essere chiarita per determinare ove sussiste capacità edificatoria esaurita.</p> <p>Non risulta definita in termini univoci la differenza tra Capienza Edificatoria e Capacità Edificatoria</p>
20	<p>ARTICOLO 20 – AREE DEI TESSUTI STORICI</p> <p>20.19 Gli interventi sulle coperture con elementi innovativi che non ne modificano l'immagine e l'aspetto, sono ammessi previo parere favorevole della Soprintendenza e rientrano nel restauro conservativo.</p>	<p>Il parere Soprintendenza per norma sovraordinata è da escludere per i fabbricati non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.</p> <p>Si evidenzia che qualsiasi elemento innovativo modifica, anche solo parzialmente, l'immagine o l'aspetto di un fabbricato.</p>
21	<p>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.</p>	<p>Il parere Soprintendenza per norma sovraordinata è da escludere per i fabbricati non vincolati ai sensi 42/2004.</p>
22	<p>ARTICOLO 20 – AREE DEI TESSUTI STORICI</p>	<p>All. A p.to 4.1) sarebbe opportuno consentire sostituzioni alle parti esterne per adeguamenti statici</p> <p>All. R03.00.01 Schede Aree Trasformazione esterne al Centro Storico. Sarebbe opportuno non escludere la destinazione di Attività Artigianali di servizio, di produzione e trasformazione</p>
23	<p>ARTICOLO 21 – AREE A CORTINA CONTINUA</p> <p>(Rif. 21.04) Nelle Aree a cortina continua il mutamento di destinazione</p>	<p>Le valutazioni di compatibilità per il mutamento delle destinazioni d'uso ammesse, di cui alle lett. a) - b) - c) - d) non sono di definizione univoca e</p>

	<p>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.</p> <p>La valutazione di compatibilità è effettuata con riferimento, in particolare, a:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>potrebbero essere di valutazione discrezionale.</p>
24	<p>ARTICOLO 22 – AREE A PALAZZINA SU LOTTO</p> <p>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</p>	<p>La valutazione di compatibilità non ha una definizione univoca e potrebbero essere di valutazione discrezionale.</p>

	<p>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, ...</p>	
25	<p>ARTICOLO 23 – AREE A EDILIZIA APERTA</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) la compatibilità degli usi proposti ...; b) il mantenimento dell'equilibrio tra superfici permeabili e costruite, ...; c) il rispetto della morfologia aperta <p>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.</p>	<p>La valutazione di compatibilità non ha una definizione univoca e potrebbe essere di valutazione discrezionale.</p> <p>Si richiama l'attenzione sulle eccezioni previste dall'art. 71 del Codice del Terzo Settore (D.Lgs. 117/2017) e si evidenzia che molti gruppi scout, ad esempio, hanno proprio queste caratteristiche.</p>
26	<p>ARTICOLO 24 – AREA A PREVALENZA VERDE</p> <p>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,</p>	<p>La valutazione di compatibilità non ha una definizione univoca e potrebbe essere di valutazione discrezionale.</p>

	<p>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:</p> <p>a) la compatibilità degli usi proposti ...;</p> <p>b) l'integrazione delle soluzioni impiantistiche ed energetiche</p> <p>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.</p>	<p>Si richiama l'attenzione sulle eccezioni previste dall'art. 71 del Codice del Terzo Settore (D.Lgs. 117/2017) e si evidenzia che molti gruppi scout, ad esempio, hanno proprio queste caratteristiche.</p>
27	<p>ARTICOLO 25 – AREE A EDIFICAZIONE DIFFUSA</p> <p>25.04 ...</p> <p>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.</p>	<p>Si richiama l'attenzione sulle eccezioni previste dall'art. 71 del Codice del Terzo Settore (D.Lgs. 117/2017) e si evidenzia che molti gruppi scout, ad esempio, hanno proprio queste caratteristiche.</p>
28	<p>ARTICOLO 27 - AREE DELLE PIATTAFORME</p> <p>27.02 In caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime:</p> <p>...</p> <p>c) la superficie coperta può raggiungere il 100% del lotto, fatti salvi gli spazi necessari per sicurezza, accessi e mitigazioni ambientali;</p>	<p>Pur trattandosi di aree particolari, sembra eccessivo il raggiungimento della superficie coperta al 100% (vista anche la prescrizione alla lettera d) di garantire una superficie permeabile minima pari al 20% della superficie fondiaria).</p>

29	<p>27.03 Nelle Aree delle piattaforme non è consentito l'insediamento di nuove superfici edilizie aventi destinazione d'uso:</p> <p>a) Residenziale, in tutte le sue forme, ad eccezione di residenze strettamente funzionali alla gestione dell'impianto (1);</p> <p>b) Turistico-ricettiva, ad eccezione di funzioni complementari e di servizio (2).</p>	<p>Questa norma pare piuttosto limitante, visto anche lo spirito del PRG che in queste aree sembra voler incentivare il riutilizzo di tali immobili.</p>
30	<p>ARTICOLO 30 - AREE DI TRASFORMAZIONE DEL CENTRO STORICO</p> <p>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.</p>	<p>Le Schede normative non sono state rinvenute tra gli elaborati del Piano</p>
31	<p>CAPO III - AREE PER SERVIZI</p> <p>ARTICOLO 31 - AREE PER SERVIZI: GENERALITÀ</p> <p>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.</p>	<p>Si chiede di correggere il seguente errore materiale: 30.10 deve essere sostituito con 31.10</p> <p>Sarebbe opportuno ammettere anche interventi di adeguamento alla normativa sismica.</p>
32	<p>ARTICOLO 32 - AREE A STANDARD URBANISTICI E SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE</p> <p>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:</p> <p>a) istruzione: ...;</p> <p>b) attrezzature comuni: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici;</p> <p>c) spazi pubblici per:</p> <p>1 parco: ...;</p>	<p>Vista la L.R. 56/1977 – art. 17 – comma 12 – lett. g) e comma 13 che citano:</p> <p style="text-align: center;">Art. 17.</p> <p>(Varianti e revisioni del piano regolatore generale, comunale e intercomunale)</p> <p>12. Non costituiscono varianti del PRG:</p> <p>...</p> <p>g) la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico;</p> <p>...</p>

	<p>2 gioco: ...; 3 sport: ...; 4 parco plurifunzionale: ...; 5 verde ecosistemico: ...; d) parcheggi pubblici.</p> <p>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.</p>	<p>13. Le modificazioni del PRG di cui al comma 12 sono assunte dal comune con deliberazione consiliare; ...</p> <p>L'art. 17 della L.R. 56/1977 indica che il passaggio tra le diverse destinazioni a servizi non costituiscano varianti del PRG, ma devono essere assunte dal comune con deliberazione consiliare.</p>
33	<p>32.06 In caso di realizzazione di autorimesse interrato pubbliche o private o di altri servizi pubblici nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprassuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di piano. In alternativa, il progetto di opera pubblica potrà prevedere la sistemazione del soprassuolo a verde pubblico e in tal caso dovrà garantire un riporto di terra non inferiore a m. 1,50 finalizzato a garantire la realizzazione ed il mantenimento del verde e delle alberature.</p>	<p>In caso di verde pensile, specie con riporti di terra sopra una struttura di cemento armato, è importante prevedere adeguato strato drenante e convogliamento delle acque in eccesso verso la rete fognaria, per evitare ristagni e marcescenza delle piantumazioni. Inoltre, è necessario prevedere l'installazione di un sistema di irrigazione per salvaguardare alberature e garantirne attecchimento e sopravvivenza nei periodi di forte caldo.</p> <p>La gestione del verde realizzato sopra tali strutture deve essere regolata nella convenzione (eventualmente anche con la procedura di assoggettamento ad uso pubblico con l'obbligo di manutenzione da parte del proponente invece della cessione delle aree).</p>
34	<p>ARTICOLO 33 - AREE A STANDARD URBANISTICI PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE</p>	<p>Idem come ad art. 32.02.</p>

	<p>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:</p> <p>a) attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, con esclusione delle sedi universitarie;</p> <p>b) attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere;</p> <p>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.</p>	
35	<p>33.09 Parco collinare - ...</p> <p>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:</p> <p>...</p> <p>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.</p>	<p>Per evitare speculazioni su questa norma, sarebbe auspicabile una modifica come segue:</p> <p>l'insediamento di residenza rurale negli immobili esistenti fino a un massimo di 150 mq di SL per nucleo familiare azienda agricola.</p> <p>La frase "<i> motivate e dimostrate esigenze legate al disagio abitativo</i>" risulta troppo generica: sarebbe opportuno avere dei riferimenti normativi per definire meglio il "disagio abitativo".</p>
36	<p>ARTICOLO 34 - AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE OLTRE STANDARD: GENERALITÀ.</p> <p>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:</p>	<p>Sarebbe necessario specificare la titolarità dell'azienda agricola se intesa come IAP (Imprenditore Agricolo Professionale) o Coltivatore Diretto, oppure entrambe le figure, altrimenti chiunque possieda un terreno agricolo potrebbe tentare di accedere alle procedure semplificate o ai benefici del PRG destinati invece alla salvaguardia delle aziende produttive.</p>

	...	
37	<p>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:</p> <p>a) ...</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	<p>Sarebbe utile specificare un elenco (anche non esaustivo) della tipologia di interventi realizzabile (cabine elettriche/trasformazione, depositi, silos, vasche di accumulo acqua per irrigazione, serre per installazione di impianti idroponici?);</p> <p>è necessario inoltre chiarire se questa tipologia di intervento rientra o meno nel punto d) dell'art. 34.12. ("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");</p> <p>Idem come ad art. 33.09.</p>
38	<p>34.15 Sono consentite le pensioni e le attività rivolte alla custodia degli animali d'affezione e le eventuali relative strutture esterne.</p>	<p>Sarebbe opportuno prevedere dei limiti dimensionali o per numero di animali al fine di evitare la realizzazione di strutture complesse (canili).</p>
39	<p>CAPO IV - FIGURE DI RICOMPOSIZIONE URBANA</p> <p>ARTICOLO 37 - CRITERI MORFOLOGICI</p> <p>37.02 Le connessioni strategiche sono indicazioni prescrittive, ...</p> <p>...</p> <p>b) Dove l'indicazione si trova su Aree di Trasformazione, essa prescrive la realizzazione di un percorso di connessione, ... L'individuazione del percorso è oggetto di flessibilità e deve essere</p>	<p>Semberebbe esserci una discordanza tra i termini "indicazioni prescrittive" e "L'individuazione del percorso è oggetto di flessibilità": sarebbe opportuno un chiarimento.</p>

	<p>opportunamente definita in sede di progetto.</p> <p>c) In corrispondenza di tessuti consolidati... Essa prescrive la realizzazione di un percorso di connessione, ... L'individuazione del percorso è oggetto di flessibilità e deve essere opportunamente definita in sede di progetto attuativo.</p>	
40	<p>CAPO V - QUARTIERI E CENTRALITÀ</p> <p>ARTICOLO 38 - QUARTIERI</p> <p>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:</p> <p>a) cessazione dell'attività commerciale da oltre 12 mesi, come da visura camerale;</p> <p>b) corresponsione di un contributo economico aggiuntivo regolato da specifico atto, finalizzato alla compensazione del mancato presidio pubblico esercitato dall'attività commerciale.</p>	<p>L'applicazione di questa norma (mutamento della destinazione d'uso da commerciale ad altro, presumibilmente residenziale), senza distinzione tra i diversi quartieri e le diverse vocazioni commerciali di alcune zone, parrebbe improponibile.</p> <p>Per contrastare la desertificazione commerciale di alcune zone del territorio, è necessaria (ma forse nemmeno sufficiente) un insieme di interventi (magari da concordare tra pubblico e privato) di riqualificazione delle aree pubbliche.</p> <p>Inoltre, non è chiaro e quantificabile la corresponsione del contributo economico aggiuntivo: sarebbe eventualmente utile indicare le modalità di calcolo di tale importo.</p>
41	<p>CAPO VI – VALORI URBANI E AMBIENTALI ARTICOLO</p> <p>40 - AMBITI STORICO-AMBIENTALI</p> <p>40.01 Tali ambiti sono individuati nella Tavola T00-0B-01 – Tavola dei valori ambientali e paesaggistici e contraddistinti da numeri da 1 a 25.</p>	<p>Correzione errore materiale:</p> <p>al posto della Tavola T00-0B-01 è da indicare la Tavola T00-0B-02</p>
42	<p>40.01</p> <p>Tavola</p>	<p>Poco chiara la distinzione grafica delle categorie ASA riportate in Tavola rispetto a come</p>

		rappresentate in legenda
43	Art. 40.02 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	Chiarire a quale legge si fa riferimento (LR 56/77). Rappresentare nelle tavole quali sono le aree ex.art.21 e 22.art.21 e 22. Modificare o chiarire termine "spessore massimo". Meglio sostituire con larghezza manica .
44	40.02 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.	Trattasi di norma troppo discrezionale, si ritiene utile specificare i termini di coerenza con le altezze degli edifici limitrofi.
45	40.06 L'inserimento di apparati tecnologici dovrà avvenire prioritariamente nei piani interrati o all'interno degli edifici. [...] È fatto obbligo di rimozione degli impianti non più in uso.	Specificare che l'obbligo è applicabile solo in caso di intervento sui suddetti edifici
46	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	Correzione errore materiale: al posto della Tavola T00-0B-01 è da indicare la Tavola T00-0B-02
47	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.	Correzione errore materiale: al posto della Tavola T00-0B-01 è da indicare la Tavola T00-0B-02
48	42.01 Tavole	Le aree a valore ecologico e connettività ecologica hanno colori troppo simili in tavola risultando illeggibili e non sono facilmente individuabili.
49	ARTICOLO 43 - AMBITI A FUNZIONE SOCIALE E DI INTERESSE COLLETTIVO	Correzione errore materiale: al posto della Tavola T00-0B-01 è da indicare la

	<p>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</p>	<p>Tavola T00-0B-02</p>
--	---	--------------------------------

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

<p>50</p>	<p>CAPO I – PATRIMONIO STORICO E BENI CULTURALI</p> <p>ARTICOLO 44 - EDIFICI ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E CARATTERIZZANTI L’AMBIENTE COSTRUITO</p> <p>44.01 Con esclusione della Zona centrale storica, nelle Tavole relative ai Beni di valore riconosciuti dal Piano e nelle tavole dei Vincoli amministrativi e tutele sono individuati:</p> <p>a) gli edifici di particolare interesse storico classificati per gruppi di appartenenza;</p> <p>...</p>	<p>Chiarire bene quali tavole si intendano - specificare con sigla come nei casi precedenti.</p> <p>Si propone di eliminare la parola “vincoli amministrativi” e inserire tavole “T01 vincoli - Tavole vincoli e tutele” e tavole “T04 - Beni di valore riconosciuti dal piano”</p>
<p>51</p>	<p>44.03 ...</p> <p>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;</p> <p>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);</p>	<p>Let. a) - Termine ampiamente discrezionale: specificare meglio i limiti della “continuità visiva” (da dove? piano strada? fino a che distanza?)</p> <p>Let. b) - Specificare che in caso di assenza di vincoli specifici su scale interne alle unità abitative, si intende “scale interne comuni”</p>
<p>52</p>	<p>44.11 ...</p> <p>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.</p>	<p>Per edifici del gruppo 1 e 2 eventualmente NON vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., richiedere il parere della Soprintendenza si configura come aggravio della procedura (espressamente in contrasto con l’art. 1 –</p>

		comma 2 della Legge n. 241/1990 e s.m.i.).
53	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.	Articolo ampiamente discrezionale. Gli interventi su cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi e all'interno dei corpi di fabbrica difficilmente pregiudicheranno il fronte su spazio pubblico, quindi appare molto facile derogare alla tabella.
54	CAPO II - PAESAGGIO ARTICOLO 46 - BENI PAESAGGISTICI 46.01 Tavole	Attenzione la prima tavola riferita al gruppo A non c'è: l'allegato_n_154-t08-a1-00-beni_paesaggistici riporta la tavola B1
55	46.03 ... 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.	Dubbia interpretazione rispetto a quanto dettato dall'Art. 142 – art. 1 – lett. c) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..
56	ARTICOLO 48 - COMPONENTI MORFOLOGICO-INSEDIATIVE E NATURALISTICHE Tavole	Rispetto ai vari articoli non vengono citate e normate le aree urbane consolidate dei centri minori - sigla m.i.2 presenti nelle tavole e non si ravvisano quali possano essere a Torino Sarebbe utile inserire in legenda l'Art. di riferimento all'NTA
57	48.02 ... Gli interventi all'interno di tali perimetri devono essere orientati alla ricucitura del tessuto edilizio esistente attraverso adeguati criteri progettuali	Termine ampiamente discrezionale: i "criteri progettuali" dovranno essere normati e definiti contestualmente alle presenti NdA.

	e mediante l'adozione di misure di mitigazione e compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.	
58	<p>48.05</p> <p>...</p> <p>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.</p>	Termine ampiamente discrezionale.
59	<p>ARTICOLO 49 - COMPONENTI PERCETTIVO-IDENTITARIE 49.02</p> <p>...</p> <p>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.</p>	Termine ampiamente discrezionale
60	<p>ARTICOLO 50 - SENSIBILITÀ VISIVA 50.02</p> <p>Tavole T12</p>	Le differenze di colore sono così minime che senza un supporto GIS (non disponibile al momento) è impossibile leggere e capire in che classe si rientra. Importante capire i miti tra basse e media (5 o 6) o tra media e elevata (14 o 15) poiché rispetto agli articoli successivi vi sono prescrizioni differenti.
61	<p>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.</p> <p>Tale studio deve:</p> <p>a) dimostrare la salvaguardia dei valori scenico-percettivi nella loro più ampia estensione spaziale;</p>	L'art. 50.04 è da correggere graficamente (appare come un comma dell'art. 50.03).

	<p>b) considerare gli effetti cumulativi derivanti da modificazioni di natura antropica, paesaggistica o naturale;</p> <p>c) garantire che gli elementi progettuali non pregiudichino il complesso delle relazioni tra gli elementi di valenza paesaggistica.</p>	<p>Let. b) Parametro troppo ampio e discrezionale: le possibilità di modificazioni potrebbero essere infinite, soprattutto quelle di natura antropica.</p>
62	<p>ARTICOLO 51 - RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA E SITI UNESCO</p> <p>Art. 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.</p>	<p>Frase troppo generica e discrezionale.</p>
63	<p>ARTICOLO 53 - AREE DI POTENZIALE INTERESSE ARCHEOLOGICO E PALEONTOLOGICO</p> <p>53.02 Gli interventi in queste aree devono comunque garantire:</p> <p>a) la salvaguardia delle consistenze materiali e la leggibilità delle permanenze archeologiche;</p> <p>b) evitare l'incremento dell'impermeabilizzazione del suolo e garantire la fruibilità degli elementi di interesse;</p> <p>c) l'assenza di interferenze percettive, anche a distanza o sullo sfondo;</p> <p>d) il mantenimento e la valorizzazione della componente vegetale, qualora essa costituisca parte dell'immagine consolidata del luogo.</p> <p>All'interno di tali zone, sono ammissibili interventi compatibili con la conservazione della stratificazione archeologica, tra cui:</p> <p>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;</p>	<p><u>Primo paragrafo</u>: si propone di richiamare il successivo art. 54 per coerenza con l'articolo stesso come segue: <i>“Gli interventi in queste aree, fatte salve le prescrizioni di cui al successivo art. 54, devono comunque garantire:”</i>.</p> <p><u>primo paragrafo, lettera b)</u>: si propone di modificare il testo come segue: <i>“evitare l'incremento dell'impermeabilizzazione del suolo e garantire la fruibilità degli elementi di interesse, fatto salvo quanto previsto dal successivo paragrafo alla lettera b)”</i></p> <p><u>secondo paragrafo, lettera e)</u>: si propone di indicare i criteri oggettivi per dimostrare la <i>“assoluta necessità e impossibilità di</i></p>

	<p>b) interventi di ampliamento del patrimonio edilizio, limitati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili;</p> <p>c) adeguamento delle sezioni e dei tracciati viari esistenti, nel rispetto degli assi prospettici e della vegetazione arborea esistente;</p> <p>d) installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, esclusivamente di pertinenza degli edifici esistenti e integrati nelle relative strutture edilizie;</p> <p>e) realizzazione di opere infrastrutturali a rete, pubbliche o di interesse pubblico, purché sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di localizzazione alternativa.</p> <p>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.</p>	<p>localizzazione alternativa”.</p>
64	<p>CAPO III – AMBIENTE</p> <p>ARTICOLO 54 - MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI</p> <p>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.</p>	<p>Si chiede di precisare che gli interventi di mitigazione dovranno essere individuati all'interno dell'area stessa, quindi aggiungere la seguente frase al comma 1 “dovranno dimostrare, all'interno dell'area stessa, l'incremento dell'indice di permeabilità dell'area di progetto...”.</p>
65	<p>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.</p>	<p>Si chiede di specificare le modalità operative per la realizzazione delle azioni di compensazione ambientale.</p>
66	<p>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</p>	<p>Si chiede di correggere il seguente errore materiale: 55.03 deve essere sostituito con 54.03</p>

	<p>ambientale secondo le Linee guida attuative.</p>	<p>Si rileva che il demandare a Linee guida attuative la disciplina di dettaglio si pone in contrasto con l'art. 15 della L.R. n. 56/1977 e lede il principio della partecipazione pubblica alla formazione del PRGC: infatti, le Linee Guida saranno emanate in un momento successivo all'entrata in vigore del PRGC, allorquando non sarà più possibile formulare osservazioni. In altre parole, si sottrae alle osservazioni la disciplina di dettaglio che andrà ad implementare le norme del PRGC, senza sottostare alle procedure di approvazione del citato art. 15 della L.R. n. 56/1977.</p>
67	<p>ARTICOLO 55 - INVARIANZA IDRAULICA</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Art. 55.03: Si rileva che il richiamo a "<i>appositi atti</i>" comunali non ancora definiti o non allegati rende impossibile la quantificazione degli oneri tecnici ed economici per gli interventi di invarianza, con conseguente indeterminatezza procedurale.</p> <p>Art. 55.04: La distinzione tra aree "<i>critiche</i>" e "<i>particolarmente critiche</i>" sarebbe più efficace con un richiamo al supporto cartografico di dettaglio.</p> <p>Art. 55.05: L'obbligo di dimostrare l'impossibilità del drenaggio sostenibile (SUDS) necessita di criteri oggettivi (es. soglie di conducibilità idraulica del suolo) per non trasformarsi in un ostacolo burocratico insormontabile.</p>

	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>PROPOSTA DI MODIFICA / INTEGRAZIONE</p> <p>Si propone all'Amministrazione Comunale quanto segue:</p> <p>Parametri tecnici: Esplicitare nelle Norme di Attuazione i riferimenti agli allegati tecnici contenenti i coefficienti di deflusso e i tempi di ritorno da adottare per il calcolo.</p> <p>Cartografia: Indicare la base cartografica sulla quale sono identificati i bacini riceventi definiti "critici" per l'applicazione automatica dell'attenuazione idraulica.</p> <p>Criteri di deroga: Precisare i casi in cui l'invarianza idraulica può essere compensata mediante oneri di urbanizzazione o interventi di miglioramento sulla rete pubblica esistente, qualora l'intervento nel lotto sia tecnicamente impossibile.</p>
68	<p>ARTICOLO 56 - TRATTAMENTO ACQUE DI PRIMA PIOGGIA</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>56.01 : L'articolo parla genericamente di "titolari di attività con superfici esterne". Senza una soglia minima di superficie, anche una piccola area di manovra di un'attività artigianale potrebbe essere soggetta a obblighi complessi. Sarebbe utile un approfondimento.</p> <p>56.02 vs 56.03: Sovrapposizione tra</p>

	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	<p><u>Disoleazione e Trattamento di Prima Pioggia.</u></p> <p>L'art. 56.02 sembra richiedere una semplice disoleazione per i parcheggi, mentre l'art.56.03 richiama il Regolamento 1/R per aree a rischio. L'articolo comunale non chiarisce quale schema adottare per le aree "ibride".</p> <p><u>56.02: Conflitto sullo scarico nel suolo.</u></p> <p>L'articolo ammette lo scarico nel suolo tramite pozzi perdenti. In Piemonte, lo scarico nel suolo di acque meteoriche provenienti da aree carrabili è fortemente limitato e condizionato a requisiti qualitativi molto stringenti (spesso vietato per acque di prima pioggia se non previa depurazione spinta), creando un potenziale contrasto con le norme sovraordinate di settore.</p> <p><u>56.04: Soggettività del "Piano di Prevenzione".</u></p> <p>L'obbligo di un piano redatto "<i>in analogia</i>" al regolamento regionale lascia spazio a interpretazioni arbitrarie da parte dei tecnici comunali in fase di istruttoria, mancando nel disposto normativo un elenco dei contenuti minimi.</p>
69	<p>ARTICOLO 57 - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO</p> <p>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.</p>	<p>Si propone di elencare i VINCOLI e riportare i riferimenti di legge, non richiamarli solamente.</p>
70	<p>57.02 Gli interventi interessati dalle fasce di rispetto dovranno verificare</p>	<p>Si propone di indicare in termini univoci gli</p>

	<p>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.</p>	<p>interventi ammessi nelle fasce di rispetto</p>
--	---	---

TITOLO IV VIABILITÀ, URBANIZZAZIONI, INFRASTRUTTURE E IMPIANTI TECNOLOGICI

<p>71</p>	<p>CAPO I - RETI INFRASTRUTTURALI ARTICOLO</p> <p>59 - RETE INFRASTRUTTURALE</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>59.02: poiché le reti “<i>si ritengono compatibili con tutte le aree del PRGC fermo restando le limitazioni imposte da normative sovraordinate</i>”, si suggerisce di specificare quali sono le norme sovraordinate che determinano tali limitazioni.</p>
<p>72</p>	<p>ARTICOLO 60 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>60.03 Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti, come sopra definiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) nelle zone omogenee A e C; b) nelle ASA e nelle Centralità (come definite nella Tavola T00-0C-00) 	

	<p>– Centralità e quartieri);</p> <p>c) nelle aree con tessuto a bordo continuo;</p> <p>d) nelle aree destinate a spazi pubblici ai sensi degli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.;</p> <p>e) nelle aree destinate a parco agrario urbano;</p> <p>f) nelle aree soggette a vincoli paesaggistici, ambientali ovvero monumentali ed idrogeologici.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>60.04: con riferimento alle “<i>aree a destinazione compatibile</i>” si suggerisce di precisare dove sono indicate (in cartografia o in altri elaborati)</p> <p>Si suggerisce, inoltre, di uniformare la terminologia a quella utilizzata dal Codice della Strada.</p> <p>Con riferimento al termine “svaso”, si suggerisce di utilizzare la definizione del Regolamento edilizio o del Codice della Strada.</p>
73	<p>ARTICOLO 61 - IMPIANTI DI AUTOLAVAGGIO</p> <p>61.01 Gli impianti di autolavaggio, come impianti autonomi, sono consentiti, previa verifica dell'impatto acustico da valutarsi ai sensi della normativa vigente:</p> <p>a) nelle aree ove ammessi gli impianti di distribuzione carburanti, ad integrazione degli stessi;</p>	<p>Si suggerisce di specificare meglio le due tipologie di attività: “<i>impianti di autolavaggio come impianti autonomi</i>” e “<i>attività di autolavaggio a mano</i>”, indicandone le caratteristiche.</p>

	<p>b) nelle aree destinate dal Programma Urbano dei Parcheggi a "Parcheggio di interscambio", anche come impianti autonomi.</p> <p>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.</p>	
--	---	--

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI

74	<p>CAPO I - NORME FINALI ARTICOLO</p> <p>64 - NORME FINALI</p> <p>64.01 Salvo diverse scelte dell'Amministrazione specificamente motivate, restano impregiudicate le posizioni di affidamento qualificato.</p>	<p>Si chiede di chiarire se per "affidamento qualificato" si intendono le situazioni giuridiche consolidate.</p>
----	---	--

