

**4**

Allegato

**ESTRATTI NORME  
URBANISTICHE ED EDILIZIE**



# EX MANIFATTURA TABACCHI ED AREE EX FIMIT

## ALLEGATO 2: PROFILO URBANISTICO ED EDILIZIO

CONTENUTI A CURA DI



COMUNE

### PROFILO URBANISTICO

#### SCHEDA NORMATIVA DELL'ART. 19, COMMA 23 DEL VOLUME I DELLE N.U.E.A.

##### ***“Area della ex-Manifattura Tabacchi***

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

*Lo studio di fattibilità da approvarsi con Deliberazione del Consiglio Comunale definisce l'assetto generale, gli immobili da recuperare, i tipi di intervento e le specifiche destinazioni d'uso degli immobili.*

*L'intervento sugli immobili esistenti può essere consentito anche per parti sulla base delle prescrizioni e puntuali indicazioni dello Studio di fattibilità. Gli interventi sugli immobili esistenti soggetti a vincoli e tutele di qualunque natura dovranno essere sottoposti ai pareri preventivi degli Enti competenti.*

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

L'art. 19 delle N.U.E.A. disciplina le modalità di intervento nelle aree destinate a Servizi Pubblici ai seguenti commi:

*“4 L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.*

*5 È ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa stipulazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica.*

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

Ai sensi dell'art. 8 delle N.U.E.A., nelle aree destinate a Servizi pubblici S, lettera “u” sono compatibili le ulteriori attività di servizio come previsto

ai seguenti commi 65, 65bis e 65ter:

*“65 Fatta salva la verifica di conformità con i Piani Sovraordinati e la zonizzazione acustica sono tra loro compatibili le attività incluse in ciascuno dei seguenti gruppi:*

*[...]*

*- "u" (istruzione universitaria) e "cr" (centri di ricerca).*

*- "u" (istruzione universitaria) ed "e" (residenze collettive).*

*[...].*

*65 bis Fatta salva la verifica di conformità con i Piani Sovraordinati e la zonizzazione acustica e limitatamente ai casi di realizzazione di opere di competenza comunale o di aziende ed enti pubblici, su immobili di proprietà comunale o delle aziende o degli enti stessi, sono compatibili, le attività comprese all'interno dei seguenti gruppi di servizi:*

*[...]*

*- servizi sociali e attrezzature di interesse generale oltre alla quantità minime di legge (art. 8, comma 64 delle N.U.E.A.).*

*65ter Fatta salva la verifica di conformità con i Piani Sovraordinati e la zonizzazione acustica è comunque ammesso il cambio o l'inserimento di attività di servizio di cui all'art. 3 punto 7 purché derivante da un progetto di opera pubblica approvato dalla Città o soggetto a specifica convenzione urbanistica.”*

Il comma 64 dell'art. 8 delle N.U.E.A. riporta l'elenco dei “servizi sociali e attrezzature di interesse generale oltre alla quantità minime di legge” come segue:

*“u. Istruzione universitaria.*

*cr. Aree per centri di ricerca.*

*e. Aree per residenze collettive.*

*t. Aree per attrezzature e impianti tecnologici.*

*m. Aree per impianti di interesse militare.*

*c. Aree per cimiteri.*

*f. Aree per uffici pubblici.*

*ac. Aree per campeggi.*

*an. Aree per campi nomadi.*

*as. Aree per spettacoli viaggianti.*

*z. Aree per altre attrezzature di interesse generale.*

*o. Attrezzature per lo spettacolo: cinema, teatri, ecc. (v. art.3 punto 11 A 3).”*

Nelle aree a Servizi, ai sensi del comma 16 dell'art. 3 delle N.U.E.A., “Sono ammesse, destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio, e pubblici esercizi e attività artigianali di servizio (v. punti 4A1a, 4A2 e 4A3), entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto; per

*motivate esigenze le attività di cui sopra sono ammesse, oltre tale limite, previa deliberazione di Consiglio Comunale. Oltre il limite del 25% tali attività sono sempre ammesse negli edifici esistenti di proprietà comunale.”*

Per quanto concerne i parametri edilizi e urbanistici, il comma 7 dell'art. 19 prescrive:

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

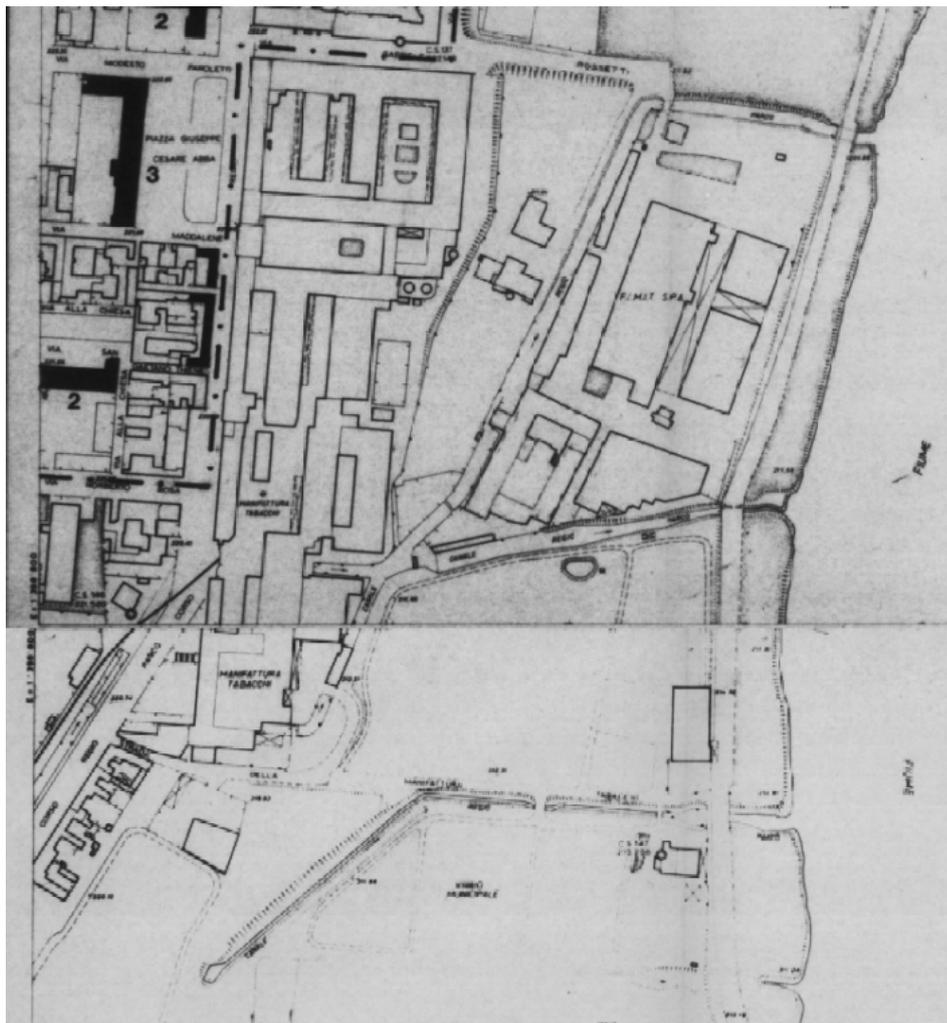
*Gli interventi di adeguamento funzionale e gli ampliamenti di attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere pubbliche non sono soggette al rispetto dei parametri relativi al rapporto di copertura e all'ampiezza dei cortili stabiliti dal R.E.*

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

*In ogni caso, per gli interventi di nuova costruzione, andrà garantita una dotazione minima di parcheggi corrispondente almeno al fabbisogno espresso ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 17/8/42 n. 1150 come modificato dall'art. 2 della L. 24/3/89 n. 122.*

*Qualora siano previste destinazioni accessorie commerciali, deve essere garantita la relativa dotazione di parcheggi prevista dall'art. 13 dell'allegato C. [...]”.*

## EDIFICI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO



Estratto della Tav. n. 2 "Edifici di interesse storico" del P.R.G., fogli 28 e 35 (parte)

Dalla lettura della Tavola n. 2 "Edifici di interesse storico" del PRG, si evince che il Complesso della Manifattura Tabacchi, comprensivo dell'area Ex – Fimit, non è ad oggi riconosciuto dal PRG tra gli "edifici di particolare interesse storico", normati dall'art. 26 delle NUEA.

Ne consegue che gli interventi da attuarsi sono quelli definiti all'art. 4 delle NUEA delle Norme stesse.

## **PROFILO IDROGEOLOGICO DELL'AREA**

Le prescrizioni specifiche per le sottoclassi II (P) e IIIb4 (P) sono descritte nel capitolo "2.1.2 Disposizioni specifiche per le zone sottoposte a classificazione idrogeomorfologica – parte piana (P)" dell'Allegato B delle NUEA, come sotto riportate.

### ***"Classe II (P)***

4 *Gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14.1.2008 "Approvazione delle nuove Norme tecniche per le costruzioni".*

5 *Per le aree inserite in tale classe si applicano le destinazioni d'uso, i tipi di intervento, le procedure, le limitazioni e le specificazioni previste dalle Norme Urbanistico Edilizie di*

*Attuazione del P.R.G., relative alle singole zone e aree normative e dell'allegato B.*

6 *Gli interventi di cui ai commi 14, 16 e 18 dell'art. 4 delle N.U.E.A. e gli interventi relativi al primo piano fuori terra e/o ai piani seminterrato e interrato fatta eccezione per le opere interne che non comprendono interventi su elementi strutturali o connessioni verticali, non comportano aumento della S.L.P. e modifica delle destinazioni d'uso, devono essere preceduti da una verifica tecnica con studi idrogeologici di dettaglio volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento e le condizioni di rischio esistente in rapporto al condizionamento localmente presente."*

### ***"Sottoclasse IIIb4(P)***

62 *Comprende aree collocate prevalentemente all'esterno del perimetro del centro abitato, ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i., comprese nei territori della fascia B.*

*Interventi ammessi prima e dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale di tipo strutturale a difesa dell'abitato*

*Opere pubbliche e di interesse pubblico e private*

63 *Sull'esistente sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.*

63bis *Per gli edifici pubblici o di interesse pubblico, esistenti alla data della presa d'atto degli studi idrogeomorfologici del 27.5.2003, il cambio di destinazione d'uso è ammesso subordinatamente a specifica verifica idraulica dalla quale risulti che non vi sono criticità tali da impedire il mantenimento degli stessi, evidenziando altresì la quota di sicurezza, gli interventi e le cautele da adottare; deve essere inoltre previsto un piano di emergenza. Le attività comportanti la presenza continuativa di persone dovranno in ogni caso essere collocate al di sopra della quota di sicurezza.*

64 *Per le attività esistenti, con presenza continuativa di persone, poste al di sotto della quota di riferimento - potenzialmente allagabili - la relativa*

*SLP può essere trasferita al di sopra di tale quota mediante interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti sopraelevazione.*

*In tal caso la SLP posta al di sotto della quota, dovrà essere contestualmente dismessa dall'uso. Al progetto dovrà essere allegata apposita dichiarazione da parte di professionista abilitato. Gli interventi di cui sopra sono in ogni caso subordinati a specifico Studio di valutazione dell'ambiente circostante, finalizzato a garantirne il corretto inserimento nel contesto architettonico ambientale.*

*65 Gli interventi di cui al comma precedente sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi lettere a) e b) e urbanistici lettera d) di cui all'art. 2 punto 34 delle N.U.E.A.*

*66 Per le opere infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali, non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 38 delle N.d.A. del PAI e all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i.”.*

Il Capitolo “1.1 CORSI D'ACQUA NATURALI/ARTIFICIALI E TRATTI TOMBINATI: FASCE DI RISPETTO E NORME DI SALVAGUARDIA” dell’Allegato B delle NUEA prescrive quanto segue:

*1 Su tutto il territorio comunale la copertura, mediante tubi o scatolari, anche di ampia sezione, dei corsi d'acqua stagionali o perenni, naturali o artificiali, siano essi di proprietà pubblica o privata, non è ammessa in nessun caso.*

*2 Per ogni tipo di intervento, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al comma 9 del capitolo 1, nella cui area ricada un corso d'acqua con intubamento preesistente o in caso di rifacimenti di tratti intubati di rii, fossi, canali e corsi d'acqua, si dovrà prevedere, salvo motivati e insormontabili ostacoli tecnici, il ripristino del deflusso a cielo aperto e la rinaturazione dell'alveo utilizzando preferibilmente i metodi e i criteri dell'ingegneria naturalistica e sulla base di apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino.*

*3 Su tutto il territorio è ammessa la parziale copertura dei corsi d'acqua del reticolato minore per la formazione di accessi carrai; in tal caso dovrà essere prodotta da professionista abilitato verifica della sezione di deflusso e dei relativi franchi di sicurezza.*

*4 A tutti i corsi d'acqua naturali, alle relative derivazioni e ai canali di proprietà dello Stato (canali demaniali), si applica una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di metri 10.00 dal piede dell'argine o della sponda naturale.*

*5 Alle derivazioni d'acqua comunali o consortili (bealere) si applica una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di metri 5.00 dal piede dell'argine o della sponda naturale.*

*Qualora le derivazioni d'acqua comunali o consortili (bealere) con*

*intubamento preesistente, non svolgano ruolo di collettore drenante per le aree attraversate ed abbiano pertanto portata costante e non influenzata dagli eventi meteorici nell'area di drenaggio, non si applicano le fasce di rispetto di cui al precedente capoverso. Tali condizioni dovranno essere verificate da parte degli uffici comunali competenti, sulla base di idonea documentazione allegata all'istanza.*

*5bis Negli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di inedificabilità assoluta, di cui ai precedenti commi, sono ammessi unicamente, previa verifica idraulica dalla quale risulti che non vi sono criticità tali da impedire l'intervento, gli interventi di cui alle lettere c), d3), d4) e h) dell'art. 4 delle N.U.E.A. nel rispetto delle specifiche prescrizioni contenute nelle singole classi e sottoclassi di rischio idrogeomorfologico.*

*Per gli interventi di cui alle lettere a) e b) e per le opere interne che non comprendono interventi su elementi strutturali o connessioni verticali, non comportano aumento della S.L.P. e modifica delle destinazioni d'uso, vale quanto riportato al capitolo 1 comma 9 lettera a) e comma 10 del presente allegato.*

*6 Nelle fasce di rispetto di inedificabilità assoluta dei corsi d'acqua individuati come dissesti lineari EeL nell'elaborato di Piano n. 3 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" le quote esistenti devono essere mantenute; non sono ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di compatibilità idraulica che escluda interferenze con i settori limitrofi e con l'assetto del corso d'acqua.*

*7 Ogni nuova edificazione e/o ampliamento comportante incremento del carico antropico, che ricada a tergo delle fasce di cui sopra, e compresa in una fascia di tutela di ampiezza pari a m 10.00, è subordinata a specifica verifica idraulica dalla quale risulti che non vi sono criticità tali da impedire l'edificazione. La stessa verifica idraulica dovrà evidenziare gli interventi e le cautele da adottare.*

*8 Le prescrizioni contenute nei precedenti commi si applicano per ogni tratto, intubato e non, anche se non rilevato nella cartografia di piano. Qualora si riscontrassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua riportati nella cartografia di Piano e l'effettivo andamento in loco - linea di drenaggio attiva -, le prescrizioni di cui sopra si applicano alla situazione di fatto. Nel caso di corsi d'acqua demaniali l'area abbandonata rimane di proprietà demaniale ai sensi e per gli effetti della legge 5.01.94 n. 37 e dell'art. 32 comma 3 titolo II delle N.d.A del P.A.I.*

*11 Ai sensi dell'art. 21 delle N.d.A del P.A.I. i soggetti pubblici o privati proprietari o concessionari devono predisporre una verifica idraulica delle opere di tombinamento dei corsi d'acqua naturali. Le Amministrazioni competenti in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano*

*e progettano gli eventuali interventi strutturali di adeguamento necessari, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo libero. I progetti degli interventi di tipo non strutturale sono sottoposti all'approvazione degli enti competenti a cura dei proprietari e/o concessionari cui compete la relativa realizzazione.*

*12 Qualora l'analisi del reticolato idrografico minore abbia messo in luce la presenza di punti critici, la realizzazione di qualsiasi opera in progetto, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al comma 9 del capitolo 1, è subordinata alla valutazione, da parte del professionista abilitato, cui compete il giudizio finale di edificabilità, di quali punti critici interferiscono con l'opera progettata, in che misura è valutabile detta interferenza e quali accorgimenti tecnici devono essere adottati per ridurre le condizioni di pericolosità e di rischio rilevate (ampliamento della sezione di deflusso, nel caso di strettoie, cambiamento di tipologia dell'attraversamento, nel caso il punto critico sia rappresentato da un attraversamento, ecc...).*

### **PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PGRA)**

Al fine di coordinare il PAI e il PGRA, con DPCM del 22 febbraio 2018 è stata approvata la Variante alle NdA del PAI, che ha previsto l’inserimento del nuovo Titolo V all’interno delle suddette norme.

Gli elaborati cartografici del PGRA (Mappa della pericolosità, Mappa degli elementi esposti a rischio e Mappa del rischio di alluvione) costituiscono integrazione al quadro conoscitivo del PAI e quadro di riferimento per la verifica delle previsioni e prescrizioni del PAI.

Ciò premesso poiché il PRG vigente, con l’approvazione della Variante n. 100 al PRG, di cui alla D.G.R. n. 21-9903 del 27/10/2008, risulta adeguato al Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI) dell’Autorità di Bacino del fiume Po, approvato con DPCM 24/05/2001 e al Piano Stralcio di Integrazione al PAI approvato con DPCM 27/04/2006, le verifiche sopra riportate vanno effettuate confrontando gli elaborati del PRG vigente con le mappe del PGRA.

Il Piano di Gestione Rischio Alluvioni – PGRA inserisce l’area privata e l’area dell’Ex F.I.M.I.T. tra quelle a “Probabilità di alluvioni media (tr 100/200) (M-poco frequente)”.

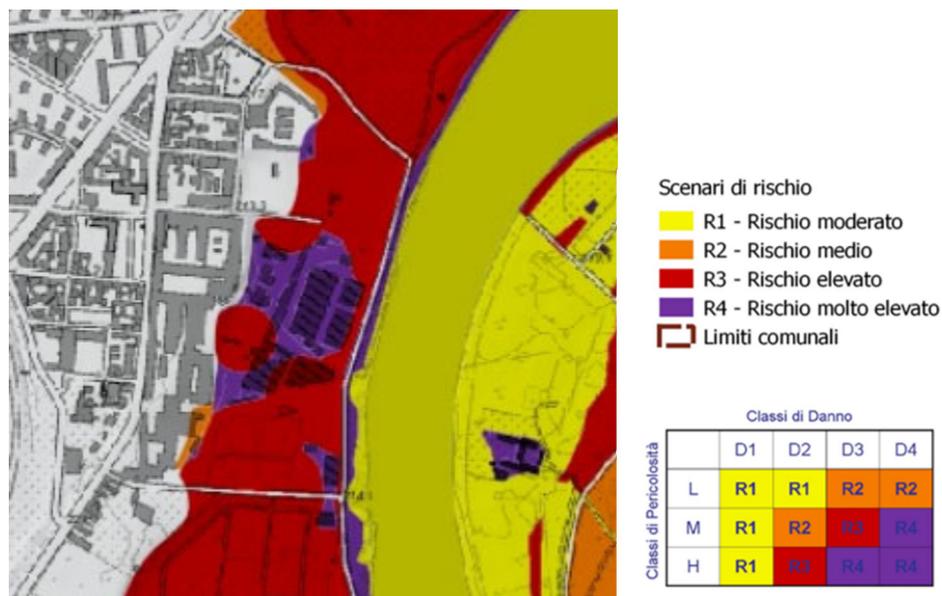


Estratto da “Carta della pericolosità da alluvione” PGRA - Aggiornamento 2020

#### SCENARI DI ALLUVIONE

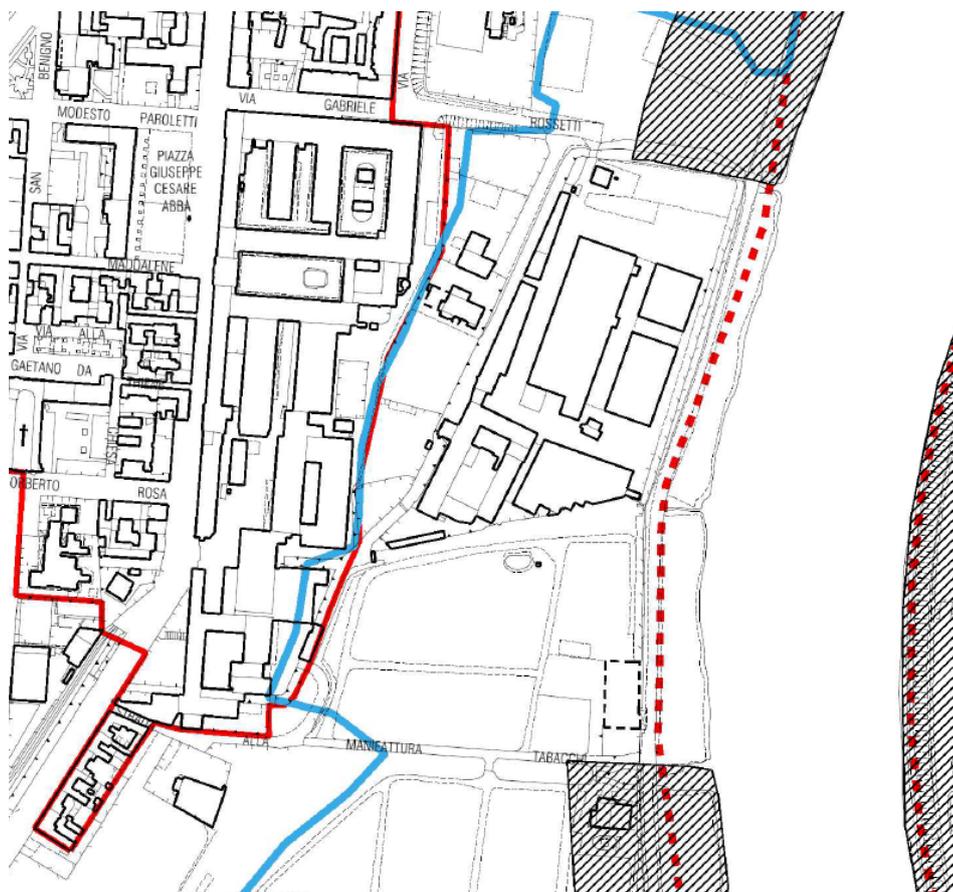
- Probabilità di alluvioni elevata (tr. 20/50) (H-Frequente)
- Probabilità di alluvioni media (tr. 100/200) (M-Poco frequente)
- Probabilità di alluvioni scarsa (tr. 500) (L-Rara)
- Limiti comunali

Dall’esame della “Carta del rischio da alluvione”, che riporta il livello di rischio delle aree distinto in 4 classi: R1 rischio moderato o nullo, R2 rischio medio, R3 rischio elevato e R4 rischio molto elevato, si evidenzia che l’area della Manifattura Tabacchi non è inserita negli scenari di rischio, mentre l’area privata e l’area Ex F.I.M.I.T. sono state riconosciute a rischio elevato R3 e a rischio molto elevato R4.



La Regione Piemonte con Deliberazione della Giunta Regionale 30 luglio 2018, n. 25-7286 “Disposizioni regionali riguardanti l'attuazione del Piano di gestione rischio alluvioni (PGRA) nel settore urbanistico (art. 58 Norme di Attuazione PAI, integrate dal Titolo V), le attività per i comuni non ancora adeguati al PAI e l'aggiornamento del quadro del dissesto a seguito di eventi calamitosi” ha fornito alcuni chiarimenti inerenti le verifiche da effettuare e dettato alcune precisazioni finalizzate a gestire l'attuazione del PGRA nelle more dell'adeguamento nei piani regolatori.

## FASCE FLUVIALI E FASCE DI RISPETTO FLUVIALE



Estratto dell'Allegato Tecnico n. 7 Bis e 7 Bis/DORA del P.R.G. "Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale", Foglio 5B e 9B (parte)

 Perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 81 L.R. 56/77

 Fasce di rispetto fluviale art. 29 L.R. 56/77

*Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.*

 Limite tra la fascia A e la fascia B

 Limite tra la fascia B e la fascia C

L'Allegato Tecnico n. 7 Bis e 7 Bis/Dora "Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale" conferma che l'area di Manifattura Tabacchi è compresa nella perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 81 L.R. 56/77 e che l'area privata e l'area Ex F.I.M.I.T. ricadono all'esterno della perimetrazione del centro abitato e all'interno della Fascia B.

**BENI PAESAGGISTICI**

Estratto Allegato Tecnico n. 14 "Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D. Lgs. N. 42/2004 e s.m.i."  
Fogli 5B - 9B (parte)

**Beni ambientali**

▲ Ville, parchi e giardini oggetto di Notifica Ministeriale

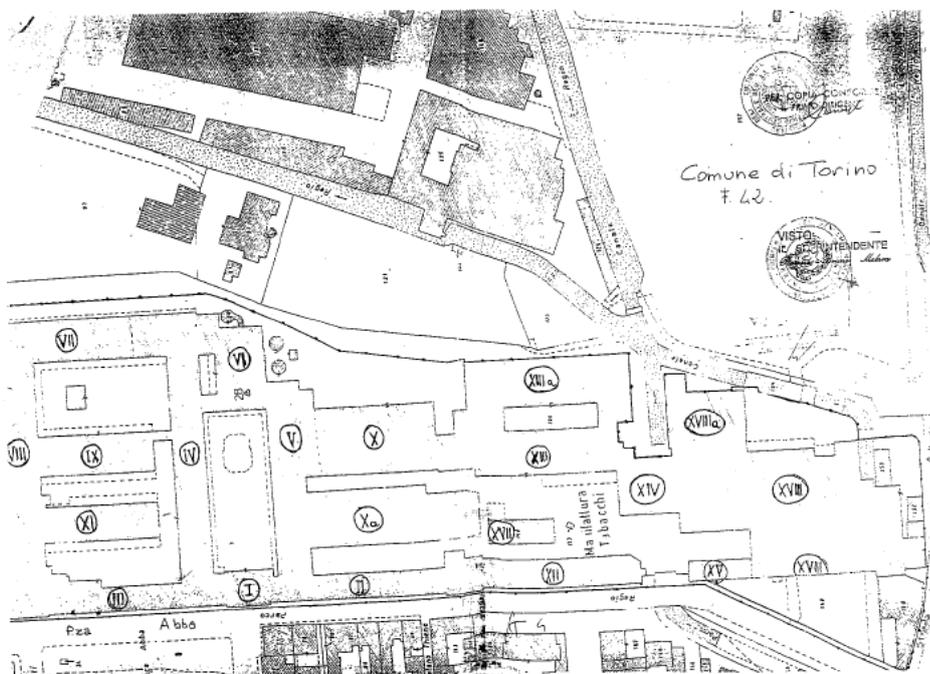
■ Immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale

**N.B.** I vincoli riportati, che hanno valore indicativo e devono essere verificati presso le rispettive Soprintendenze e Regione, rappresentano la mera trasposizione della tavola allegata al PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995.

Come si evince dalla lettura dell'Allegato Tecnico 14 del PRG, l'area Ex F.I.M.I.T. è ricompresa tra i Beni Ambientali, in particolare tra gli immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale.

### **PROVVEDIMENTI DI TUTELA ARTT. 10-12 D.LGS. N. 42/2004**

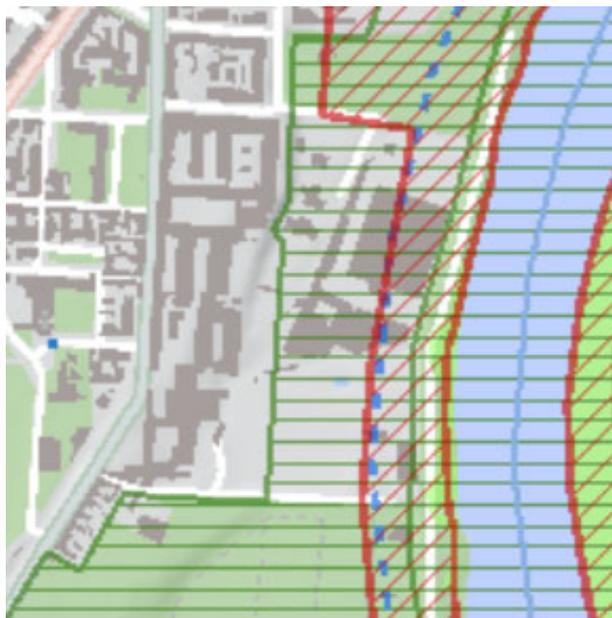
Con provvedimento del 25 maggio 1996 il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali ha dichiarato il Complesso della Manifattura Tabacchi di particolare interesse storico-artistico ai sensi della legge 1089/39 e s.m.i. (ora D. Lgs. 42/2004).



Con provvedimento del 9 dicembre 2014, prot. n. 626 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte l'immobile Ex F.I.M.I.T. è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D. Lgs n. 42/2004 e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto D. Lgs. (in particolare gli edifici D, E, H).



## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE



Estratto della Tavola P2 Beni Paesaggistici del PPR

### Tavola P2 - beni paesaggistici 1: 100.000

Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt 136 e 157 del D lgs n 42 del 2004

Lettera f - I parchi e le riserve nazionali o regionali nonché i territori di protezione esterna dei parchi - art 18 NdA



Bene ex L 1497-39 linee



Bene ex L 1497-39 poligoni



Lettera c - I fiumi - i torrenti - i corsi d acqua



Lettera c - Fasce di 150 m



Il vincolo indicato dall'Allegato Tecnico n. 14 del P.R.G. è lievemente difforme da quello del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 03/10/2017.

Dalla lettura della Tavola P2 si evince che l'area di Manifattura Tabacchi non è ricompresa tra i beni paesaggistici.

L'area privata è in buona parte compresa tra i beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. f) del D.Lgs. 42/2004 (I parchi e le riserve nazionali o regionali nonché i territori di protezione esterna dei parchi rappresentati dall'area rigata verde nell'estratto). L'ambito è compreso, infatti, nella "Riserva naturale Arrivore e Colletta", istituita nel 1990 e di competenza dell'Ente di gestione delle Aree protette del Po piemontese. L'area Ex F.I.M.I.T. è compresa in parte tra gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. d) del D.lgs. n. 42/2004 (Parte II del Codice), in quanto oggetto del D.M. dell'11/01/1950 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle sponde del Po nel tratto che il fiume attraversa la città di Torino"; le prescrizioni specifiche per tale area sono riportate nella scheda A 140 del Catalogo dei Beni Paesaggistici del PPR. La medesima area è inoltre interessata dalla fascia dei 150 metri lungo il fiume Po ai sensi dell'art.

142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004 (i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua). Infine, la maggior parte dell'area è ricompresa tra i beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. f) del D.Lgs. 42/2004 (i parchi e le riserve nazionali o regionali nonché i territori di protezione esterna dei parchi rappresentati dall'area rigata verde nell'estratto) - "Riserva naturale Arrivore e Colletta".

Per quanto sopra detto, gli interventi previsti sulle aree oggetto di Beni paesaggistici richiedono l'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.



Estratto della Tavola P4 del PPR

Zona fluviale allargata	Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica
Zona fluviale allargata - perimetro	
	
Zona fluviale allargata - simbolo	
	
Zona fluviale interna	Morfologie insediative
	
	Tessuti urbani esterni ai centri - m.i. 3

#### La Tavola P4:

- riconosce l'Ex Manifattura tabacchi, quartiere e parco Colletta tra gli Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30 delle NdA del PPR);
- ricomprende tutto il complesso nella "Zona fluviale allargata" e l'area privata e l'area Ex F.I.M.I.T. nella "Zona fluviale allargata", normate dall'art. 14 delle NdA del PPR;
- ricomprende l'intero ambito nelle morfologie insediative "Aree urbane consolidate" - "Tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3)" (art. 35 delle NdA del PPR).

## PIANO D'AREA - AREE PROTETTE



Estratto della Tavola 26A del Piano d'Area – Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po



8. - Comune di Torino  
(Zone interessate: 202N2, 204T, 205T, 206N2, 207T, 208T)  
Valorizzazione dei margini urbani e rinaturalizzazione delle aree non edificate circostanti le sponde fluviali e la confluenza con il torrente Stura di Lanzo.

1. Interventi direttamente realizzabili:
  - Nessuno
2. Interventi soggetti a verifica di compatibilità ambientale ed al parere dell'Ente di Gestione:
  - 2.1 Rinaturalizzazione delle sponde fluviali e delle aree retrostanti, e rimodellazione dell'affaccio urbano tramite la formazione di parchi urbani ed aree per servizi, comprendendo in particolare:
    - ampie fasce di bosco ripario e planiziale;
    - percorsi ciclopedonali continui, sviluppati in tali fasce e dotati di aree per la sosta e il gioco, per la percezione paesistica del contesto;
    - riorganizzazione dell'affaccio della Manifattura Tabacchi attraverso l'eliminazione delle strutture che ne impediscono la percezione dal fiume e la ricostituzione dei riferimenti ad esso;
  - 2.2 Valorizzazione e rinaturalizzazione delle aree in sponda destra fino alla diga del Pascolo, comprendente:
    - centro didattico e di documentazione ambientale presso la cascina Malpensata, quale nucleo di riferimento di una rete di percorsi e di aree attrezzate per l'osservazione scientifica e naturalistica;
    - formazione di due parchi urbani agli estremi dell'area naturale, con attrezzature e servizi, l'uno a valle dello sbarramento, l'altro in corrispondenza della confluenza con il fiume Dora Riparia;
    - percorsi ciclopedonali continui di integrazione del sistema di fruizione e di connessione con la stazione della tramvia a dentiera per Superga;
    - sistema per il superamento della diga del Pascolo oggi invalicabile alla navigazione da diporto.





Estratto Aree Naturali Protette e Area Contigua della Fascia Fluviale del Po - Tavola Torino Est 156SO

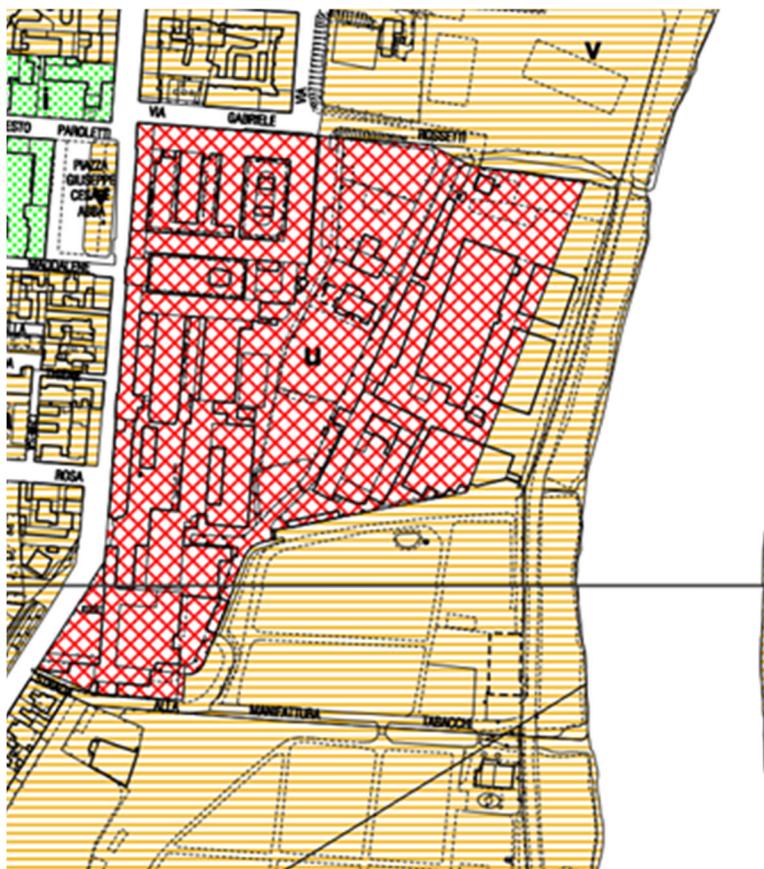
- Confine
- Parco Naturale a gestione regionale

L'area di Manifattura Tabacchi non è ricompresa tra le Aree Naturali protette.

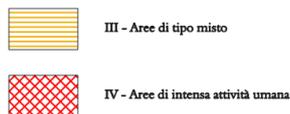
L'area privata e l'area Ex F.I.M.I.T. sono in buona parte comprese nel sistema regionale delle "Aree naturali protette", individuate dal Piano d'Area della fascia fluviale del Po; in particolare è riconosciuta come "parco naturale a gestione regionale".

Qualsiasi intervento in tali aree è soggetto a preventivo parere dell'Ente di gestione delle Aree protette del Po piemontese.

## PROFILO ACUSTICO



Estratto della Tavola n. 3 del Piano di Classificazione Acustica "Fase IV Inserimento delle fasce "cuscinetto" e delle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti", Fogli 5b e 9B (parte)



Sotto il profilo acustico, il complesso è compreso per nella Zona omogenea di "Classe IV", *Aree di intensa attività umana*. Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali ed uffici, con presenza di attività artigianali, le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie (art. 3 delle NTA del Piano di Classificazione Acustica).

L'area prospiciente il fiume Po è compresa nella Zona Omogenea di "Classe III", *Aree di tipo misto*. Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali interessate da attività che impiegano di macchine operatrici (art. 3 delle NTA del Piano di Classificazione Acustica).

**PROFILO EDILIZIO****ART. 4 LETT. D1A) COMMA 32 DELLE N.U.E.A. DEL P.R.G.**

*“gli interventi che prevedono la demolizione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la loro ricostruzione, a parità di S.L.P., finalizzati ad assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio stesso con le destinazioni d'uso consentite dal Piano. Tali interventi possono comprendere anche la demolizione di corpi di fabbrica e bassi fabbricati interni ai cortili, purché almeno 2/3 della S.L.P. complessiva dell'organismo edilizio originario venga conservato. La porzione di fabbricato da conservare, ove esistente, è quella in cortina verso spazio pubblico.”, i parametri da rispettare sono evidenziati al successivo art. 4 comma 32 quater “gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d1.a) sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi di cui all’art. 2 punto 34) comma 54, limitatamente a quelli relativi alle lettere a), b), d), e) ed urbanistici, comma 53, della zona normativa di appartenenza, ad eccezione del rispetto dell’indice fondiario e territoriale di cui alla lett. b) e della dotazione di servizi prevista nel piano di cui alla lettera e)”.*