

DATI GENERALI

CODICE ISTANZA: OSSERVAZIONI_PRG.2026.0000972
PROTOCOLLO N°: 055/00002872/2026
TIPOLOGIA DI OSSERVAZIONE: generica
TIPO DI OSSERVAZIONE: urbanistica
INDIRIZZO: n.d.

DATA: 2026-05-22

MODIFICA CARTOGRAFICA**SINTESI**

L'osservante segnala che la norma definita per le classi IIIB (idoneità all'utilizzazione urbanistica) individua gli interventi ammissibili sui fabbricati esistenti in assenza di messa in sicurezza (fase transitoria) e quelli ammissibili successivamente alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, ma non sempre l'elencazione è chiara ed esaustiva. In particolare, laddove non risulti ammissibile il frazionamento di unità immobiliare in fase transitoria è necessario precisare se il frazionamento sia invece consentito successivamente agli interventi di messa in sicurezza e relativo collaudo. Tale precisazione deve essere definita e ripresa in tutti i casi che possano generare dubbi interpretativi.

CONTRODEDUZIONE

Le disposizioni oggetto di osservazione, riportate nell'allegato B alle NdA, sono coerenti, in linea generale, con la disciplina normativa della DGR n. 8-905 del 24 marzo 2025 per la classe IIIB, che interessa sia settori dei versanti collinari sia territori di pianura.

Nella classe IIIB sono ricomprese porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente. In genere tali porzioni di territorio, in assenza di opere di mitigazione del dissesto idrogeologico presente, sono parzialmente o per nulla edificabili.

La procedura per la realizzazione delle opere di mitigazione del rischio, quindi la progettazione, la realizzazione e il collaudo delle stesse, può essere gestita direttamente dalla Città o da altri soggetti pubblici o privati, purché sotto la regia pubblica.

Fatte salve le autorizzazioni accordate dalle altre autorità competenti, spetta all'amministrazione comunale, attraverso la redazione di apposito atto, verificare che le opere abbiano raggiunto l'obiettivo prefissato ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.

In casi eccezionali, per interventi strategici, è possibile avviare contemporaneamente la realizzazione delle opere di mitigazione del dissesto e la realizzazione degli interventi di urbanizzazione o edificazione previsti, vincolando però la fruibilità delle aree alla conclusione delle opere di riassetto e al loro collaudo.

Ciò premesso, in linea generale nella classe IIIB, in funzione del tipo di dissesto presente e della pericolosità, sono sempre stati specificati gli interventi ammissibili nel doppio regime normativo, ovvero in situazioni ante operam e post operam, come previsto dalla DGR n. 8-905 del 24 marzo 2025. Gli interventi edilizi ammessi per ciascuna classe sono quelli indicati all'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. e all'art. 13 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

In particolare, laddove si è voluto escludere il frazionamento, è stato indicato in forma esplicita nella norma sia in situazione di ante operam che in post operam. Laddove invece non fosse stato indicato esplicitamente è la tipologia di intervento edilizio ammesso che determina la possibilità di eseguire il frazionamento o meno.

Si ritiene pertanto che le indicazioni dell'osservazione, in generale, siano già riportate in norma e non generano dubbi interpretativi.

Fanno eccezione le zone caratterizzate come inondabili, a pericolosità da media o moderata a elevata, ricadenti in classe IIIB3C di collina, nelle quali, sulla base di ulteriori confronti con gli uffici della Regione Piemonte, è emerso che i frazionamenti possono essere ammessi, in fase ante

operam, a seguito di specifici approfondimenti e se non aumentano la vulnerabilità dei beni esposti e le conseguenti condizioni di rischio, mentre, in fase post operam, possono essere ammessi senza necessità di ulteriori approfondimenti.

Al fine di evitare dubbi interpretativi è utile, in questo caso, indicare esplicitamente in norma che i frazionamenti, prima della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale, sono ammessi solo a seguito di specifici approfondimenti e solo nel caso in cui non aumentano la vulnerabilità dei beni esposti e le conseguenti condizioni di rischio e che, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale e relativo collaudo, i frazionamenti sono ammessi senza ulteriori approfondimenti.

Per tale ragione si propone di modificare la norma della Classe IIIB3C (cfr. commi 56 e 57 dell'art. 7 dell'allegato B alle N.d.A. di PRG) inerente le zone inondabili, a pericolosità da media o moderata a elevata.

DETERMINAZIONE

Si modifica l'Allegato B alle NdA, articoli 7.56 e 7.57 come riportato nella controdeduzione.

ESITO

Parzialmente accolta