



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
SETTORE STRUMENTAZIONE URBANISTICA
VIA MEUCCI N° 4

VARIANTE N. 151 AL P.R.G.

DOCUMENTO PROGRAMMATICO

**“Aree per insediamenti produttivi ricomprese nelle aree
normative IN, M2, MP:
revisione delle attività ammesse
e delle relative modalità di attuazione”**

**DIRIGENTE DEL SETTORE
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Rosa GILARDI

RESPONSABILE TECNICO

Arch. Barbara BERSIA

COLLABORATORI GRAFICI

Arch. Graziella DI MICELI

COLLABORATORI TECNICI

Geom. Michele DIRUGGIERO
Arch. Graziella DI MICELI

Torino, Luglio 2008

Torino
Passion lives here





CITTA' DI TORINO

Allegato b1)

**Piano Regolatore Generale di Torino
Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione
Vigenti**

Estratto

(Artt. 3, 6,8, 14, 15, 33 e Tavole normative 2 e 3)

Omissis...

TITOLO I – NORME GENERALI

omissis ...

...omissis

Art.3 – Destinazioni d'uso

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

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

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

- 4
 2. Attività turistico ricettive
 - A) alberghi, residenze turistico alberghiere, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc.);

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

Nelle aree normative ove e' consentita la destinazione ricettiva é, inoltre, ammessa una tantum negli esercizi alberghieri esistenti, alla data di approvazione del P.R.G. e che non eccedono le 100 camere - per adeguamenti funzionali che non comportino incrementi della capacità ricettiva - la realizzazione di interventi di ampliamento, anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi della zona di appartenenza, sino ad un limite massimo del 10% della SLP esistente.

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

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

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

- 6 3. Attività produttive
- A1) artigianato di servizio, attività industriali e artigianato di produzione compresa la produzione e la fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione.
- A2) depositi al coperto o all'aperto.
- A3) deposito di relitti e rottami e attrezzature per la compattazione.
- B) Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici purché fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.
- 7 Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa quali residenza custode e/o titolare, attività commerciali di cui ai punti 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3 e 4B nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C e uffici.
- 8 4. Attività commerciali
- A1) Attività commerciali al dettaglio (v. allegato C) articolate in:
- a) esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 250 mq);
- b1) medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 251 e 1800 mq);
- b2) medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 1801 e 2500 mq);
- c) grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore ai 2500 mq);
- A2) attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- A3) attività artigianali di servizio;
- B) attività per il commercio all'ingrosso.
- 9 Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare e uffici strettamente connessi alle attività commerciali.
- 10 annullato ex Variante n.31 al P.R.G.
- 11 5. Attività terziarie
- A) uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: A1. studi professionali; A2. agenzie turistiche, immobiliari,

assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc.; A3. attività per lo spettacolo (vedi punto 11A)¹, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto; A4. attività associative e culturali.

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

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

13 6. Attività espositive, congressuali e fieristiche

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

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

15 7. Attività di servizio

i) istruzione inferiore;

s) istruzione superiore;

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

o) attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc. (vedi punto 11A)²;

f) uffici pubblici;

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

h) attrezzature sanitarie di interesse generale (ospedali, cliniche);

v) giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo; attrezzature

¹ Variante 8 - Approvata con deliberazione C.C. n.192 del 11/10/1999

² Variante n.8 - Approvata con Deliberazione di C.C. n. 192 del 11/10/1999

sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero;

u) istruzione universitaria e relativi servizi (residenze universitarie, ecc.);

cr) centri di ricerca;

b) fondazioni culturali;

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

ac) spazi attrezzati per i campeggi;

an) campi nomadi;

c) cimiteri;

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

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

am) mercati e centri commerciali pubblici;

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

m) attrezzature militari;

p) parcheggi.

16 Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio, e pubblici esercizi, e attività artigianali di servizio (v. punti 4A1a, 4A2 e 4A3).³

17 8. Centri di ricerca

Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale.

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

18 9. Autorimesse e parcheggi

Autorimesse e parcheggi pubblici e privati.

³ Variante n. 97 Approvata con deliberazione di C.C. n. 71/05 del 16/05/2005

19 10. Attività agricole

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

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

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

Le attrezzature cinematografiche si distinguono in:

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

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

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

Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:

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

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

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

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

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

⁴ Variante 8 – Approvata con deliberazione di C.C. n. 192 del 11/10/1999

21 Eurotorino

Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:

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

Omissis...

Art.6 – Attuazione del P.R.G.

... *omissis*

- 5 Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e privata o di concessioni convenzionate ex art.49 comma 5 L.U.R., o in sede di comparto art.46 L.U.R., devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico, le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi nella misura stabilita dall'art. 21 della L.U.R. salvo quanto meglio specificato nelle norme e nelle schede riferite agli art. 15 e 20 delle presenti norme.

Le aree per servizi ex art. 21 L.U.R. devono essere computate, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, produttiva e direzionale commerciale.

- 6 Tali aree devono essere cedute gratuitamente od asservite all'uso pubblico nella misura richiesta dalle vigenti disposizioni, o nella stessa area oggetto dell'intervento o in una delle aree già destinate a servizi dal Piano (aree da trasformare per servizi di cui all'art. 20 ed aree S di cui all'art. 8 punto 15, escluse quelle destinate a parco di cui agli artt. 21 e 22 delle presenti NUEA) che sia compresa in una zona normativa (v. art.9) avente indice di edificabilità non inferiore a quello dell'area oggetto dell'intervento.

- 7 Per la zona urbana centrale storica e per le zone urbane storico ambientali I - II - III si assume ai fini di quanto sopra l'indice fondiario convenzionale (I.F.) di 2 mq/mq.

- 8 La Città ha la facoltà di non accettare la cessione di aree di difficoltosa utilizzazione a causa delle dimensioni, conformazione ed ubicazione.

- 9 In alternativa alla cessione gratuita di aree per servizi, in caso di dimostrata impossibilità del loro idoneo reperimento nella località dell'intervento, è ammessa la monetizzazione delle stesse, da effettuare con applicazione dei criteri previsti dalle vigenti disposizioni per la determinazione dell'indennità di esproprio, con

riferimento all'area dell'intervento e alle sue capacità edificatorie, limitatamente ai seguenti casi:

- 1) Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuovo impianto in zone urbane storico ambientali (v. art.11), consolidate residenziali miste (v. art.12) e per le cessioni previste relativamente alle zone consolidate per attività produttive (v. art.14);
 - 2) Per gli interventi nelle aree da trasformare all'interno della zona urbana centrale storica, ove previsto dall'art.10 comma 37;
 - 3) Per gli interventi di sostituzione edilizia.
 - 4) Per gli interventi previsti nelle zone urbane di trasformazione (Ambiti di Riordino) di cui all'art. 7 punto E (fino ad un massimo del 50%)”.⁵
- 10 Gli oneri di urbanizzazione da corrispondere per il rilascio di concessioni edilizie relative alle opere o alle parti di opere oggetto degli interventi di cui ai precedenti punti 1-2-3-4, per le quali venga effettuata la cessione gratuita l'assoggettamento all'uso pubblico o la monetizzazione di aree per standards di servizi, saranno diminuiti, nell'applicazione delle tabelle parametriche regionali secondo le norme vigenti, della quota parte corrispondente al costo di esproprio delle aree quale previsto nelle tabelle stesse.
- 10_{bis} Per gli interventi di completamento, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto, eccedenti i 4000 mq di S.L.P. complessiva e ricadenti in zone urbane storico ambientali e consolidate residenziali miste, una quota pari al 10% della S.L.P. residenziale è destinata ad edilizia convenzionata. La SLP residenziale di riferimento è quella effettiva al netto di una franchigia pari alla differenza fra 4000 mq e la S.L.P. non residenziale totale prevista. Su tale quota la Città può esercitare entro dodici mesi dall'approvazione della Convenzione Urbanistica esercizio al diritto di acquisto.

Qualora la Città non eserciti tale diritto o lo eserciti in parte, gli interventi di cui sopra dovranno essere accompagnati da una convenzione o da atto unilaterale d'obbligo, da parte dei proprietari che assumono l'impegno, anche per i loro aventi causa, a dare in locazione, ai sensi dell'art. 32 L. 457/78, la quota di S.L.P.

⁵ Variante n. 38 – approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 21-1376 del 03/04/2006

da destinare ad edilizia convenzionata per la quale la Città non ha espresso il diritto di acquisto, a soggetti appartenenti a categorie indicate dalla Città stessa, con modalità da definire con successivi provvedimenti.

La Città si riserva di valutare eventuali proposte di localizzazione delle suddette quantità di SLP all'esterno dell'area di intervento. Tale proposta dovrà riguardare alloggi le cui caratteristiche siano conformi a quanto previsto dalle convenzioni di recepimento della normativa in materia di edilizia agevolata - convenzionata, siano essi nuovi o ristrutturati in modo da garantire uno stato conservativo equiparabile al nuovo, con interventi di recupero e adeguamento impiantistico documentabili. In tal caso la proposta dovrà comunque essere approvata dal Consiglio Comunale contestualmente all'approvazione della Convenzione.

Omissis...

... omissis

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

omissis ...

... *omissis*

8 Area M1

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

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

9 Area M2

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Area MP

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

Sono escluse le attività nocive o moleste.

- 43 Gli usi consentiti sono: attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, artigianato di servizio e di produzione (v. art. 3 punti 4A3, 3A1 e 3A2), attività di ricerca, servizi per l'istruzione, culturali, assistenziali, di interesse generale, ecc. (v. art.3 punti 3B, 7 lett. a, i, s e 8).
È ammessa la permanenza dell'uso residenziale in atto.
In caso di nuove edificazioni le attività complementari quali studi professionali, agenzie bancarie, ecc. (v. art.3 punto 5A) e la residenza (v. art.3 punto 1A) sono consentite per una quota non superiore al 30% della SLP totale. Sugli edifici mono e bifamiliari sono sempre consentiti ampliamenti una tantum necessari al miglioramento funzionale degli stessi non eccedenti il 20% della S.L.P. legittimamente esistente. Sono consentiti mq 25 anche se eccedono tale percentuale.
- 44 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona di appartenenza.
- 45 È ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra o sottosuolo.

11 Area IN

- 46 Edifici o complessi di edifici a destinazione produttiva inseriti in zone consolidate per attività produttive (v. art.14).
- 47 La destinazione è produttiva (v. art.3 punto 3).
Sono consentite le attività di cui all'art. 3, punto 4, lett. B, le attività di ricerca di cui all'art. 3 punto 8 e le attività ed i servizi di cui all'art.3, punto 7, lett. a (con esclusione di residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette), i, s, cr, t, p.
- 48 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi, le prescrizioni particolari e le modalità di attuazione sono quelli della zona urbana consolidata per attività produttive (v. art.14).
- 49 È ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra e sottosuolo.

omissis...

Art.14 – Zone urbane consolidate per attività produttive

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

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

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

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

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

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

omissis ...

... omissis

TITOLO IV
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

omissis ...

...omissis

Art.33 – Norme transitorie e finali

- 1 a) Le aree soggette a Piani esecutivi, adottati o approvati in data anteriore al 25 ottobre 1994⁶, sono regolate dalle prescrizioni dei Piani Esecutivi stessi, fino alla loro scadenza; successivamente tali aree saranno assoggettate alle indicazioni e prescrizioni del nuovo Piano Regolatore.

- 2 Sono ammissibili varianti, da approvarsi dal Consiglio Comunale, che non incidano sul dimensionamento globale dei piani esecutivi suddetti e non comportino modifiche al perimetro, incrementi degli indici o riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.

- 3 E' comunque consentita la rinuncia all'attuazione dei piani esecutivi stessi, per realizzare quanto previsto dal nuovo P.R.G.
Dalla data di adozione del progetto definitivo di P.R.G. e sino alla data del 25/10/1994, i casi per i quali si rendono applicabili le disposizioni sopra richiamate sono esclusivamente quelli individuati nell'allegato numero 2 alla deliberazione Consiliare di adozione della variante 1 di P.R.G.

- 4 Annullato "ex officio" dalla Regione Piemonte

- 5 Annullato "ex officio" dalla Regione Piemonte

- 6 Annullato "ex officio" dalla Regione Piemonte

- 7 Annullato "ex officio" dalla Regione Piemonte

- 8 Annullato. (ex Var. 37)

- 9 d) L'attuazione delle varianti anticipatrici del presente Piano Regolatore, che rimangono ferme, dovrà avvenire con convenzionamento ai sensi dell'art.49 L.U.R.

⁶ Variante 1 – Delib. C.C. n° 204/96 del 15/07/1996

- 10 Le modifiche introdotte con la variante n. 37 non si applicano agli interventi in attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 2 punto 7, nonché degli interventi conseguenti a concessioni convenzionate, programmi di riqualificazione urbana, programmi integrati e accordi di programma già approvati.

- 11 Successivamente all'approvazione della variante n. 37 è consentito uniformarsi alle nuove disposizioni contenute nella variante stessa, assumendole nella loro totalità

omissis...

TAVOLA NORMATIVA N°2

Zone urbane storico ambientali IV-XXX

I.F. della zona normativa in cui ricadono.

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

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

Interventi ammessi

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

TAVOLA NORMATIVA N°3

Zone consolidate residenziali miste

I.F. 2mq/mq – 1,35 mq/mq – 1 mq/mq – 0,6 mq/mq – 0,4 mq/mq
 Sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/1968, di recupero ai sensi della L.457/78 e di completamento ai sensi dell'art.13 terzo comma lettera f) della L.U.R.

Interventi ammessi

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