



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

COLLABORATORI GRAFICI

Arch. Graziella DI MICELI

RESPONSABILE TECNICO

Arch. Barbara BERSIA

COLLABORATORI TECNICI

Geom. Michele DIRUGGIERO
Arch. Graziella DI MICELI

Torino, Luglio 2008

Torino
Passion lives here





CITTA' DI TORINO

Allegato b3)

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

Estratto

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

VARIANTE n.115

A, b, C, d testo modificato

Omissis...

TITOLO I – NORME GENERALI

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 **e, limitatamente alle aree normative M2 ed MP, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d3) e di completamento.**
 - 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%)”.⁷
- 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

⁷ Variante n. 38 – approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 21-1376 del 03/04/2006

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. 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*

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, all'ingrosso, **se esistenti** (v. art.3 punto 4B), e il mantenimento degli usi residenziali in atto.

E' ammessa la permanenza dell'uso residenziale in atto. In tal caso sono ammessi ampliamenti fino al 50% della SLP residenziale esistente nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di cui all'art. 2, punto 34.

Sugli edifici uni e bifamiliari sono sempre consentiti modesti ampliamenti – **una tantum** - necessari al miglioramento funzionale degli stessi non eccedenti il 20% della S.L.P. 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 sono propri e riportati sulla tavola normativa della zona di appartenenza.

40_{bis} Ai fini del computo degli standards urbanistici dovuti si individuano le seguenti tipologie di fabbricati:

**a) produttivo manifatturiero - tradizionale
fabbricati in cui la S.L.P. si sviluppa per almeno il 75% al piano terra;**

**b) produttivo avanzato e di servizio alla produzione
fabbricati in cui la dislocazione della S.L.P. non rispetta il limite stabilito per la tipologia a).**

40_{ter} Gli interventi di cui all'art. 4 lett. **d3)**, e), f), g), i) sono subordinati alla stipula di una convenzione ex art. 49,

comma 5, della L.U.R., con obbligo del reperimento degli standards urbanistici **in misura non inferiore a:**

Tipologia a)

- **quanto previsto ai sensi dell'art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R.**

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti ad una Superficie Fondiaria convenzionalmente corrispondente alla S.L.P. di nuova realizzazione .

Tipologia b)

- **0,4 mq/mq della S.L.P. in progetto e comunque in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R.**

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti alla S.L.P. di nuova realizzazione.

In caso di interventi di cui all'art. 4 lett. g), i) la monetizzazione prevista all'art. 6, comma 9 delle N.U.E.A. è limitata al 50% del relativo fabbisogno di aree a servizi.

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

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

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), e), f), g), i) dovrà essere garantita una dotazione minima di parcheggi privati non inferiore a 0,5 mq/mq della S.L.P. in progetto o di nuova realizzazione.

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 (v. ~~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.

44_{bis} Ai fini del computo degli standards urbanistici dovuti i individuano le seguenti tipologie di fabbricati:

- a) **produttivo manifatturiero - tradizionale**
fabbricati in cui la S.L.P. si sviluppa per almeno il 75% al piano terra;
- b) **produttivo avanzato e di servizio alla produzione**
fabbricati in cui la dislocazione della S.L.P. non rispetta il limite stabilito per la tipologia a).

44_{ter} Gli interventi di cui all'art. 4 lett. **d3**), e), f), g), i) sono subordinati alla stipula di una convenzione ex art. 49, comma 5, della L.U.R., con obbligo del reperimento degli standards urbanistici **in misura non inferiore a:**

Tipologia a)

- quanto previsto ai sensi dell'art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R..

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti ad una Superficie Fondiaria convenzionalmente corrispondente alla S.L.P. di nuova realizzazione.

Tipologia b)

- **0,4 mq/mq della S.L.P. in progetto e comunque in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R.**

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti alla S.L.P. di nuova realizzazione.

In caso di interventi di cui all'art. 4 lett. g), i) la monetizzazione prevista all'art. 6, comma 9 delle N.U.E.A. è limitata al 50% del relativo fabbisogno di aree a servizi.

- 45 È ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra o sottosuolo.

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), e), f), g), i) dovrà essere garantita una dotazione minima di parcheggi privati non inferiore a 0,5 mq/mq della S.L.P. in progetto o di nuova realizzazione.

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...

... 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) **con le modalità previste ai successivi commi.**
- 4_{bis} **Ai fini dell'applicazione del presente articolo si individuano le seguenti due tipologie di fabbricati:**
 - a) **produttivo manifatturiero-tradizionale**
fabbricati in cui la S.L.P. si sviluppa per almeno il 75% al piano terra;
 - b) **produttivo avanzato e di servizio alla produzione**
fabbricati in cui la dislocazione della S.L.P. non rispetta il limite stabilito per la tipologia a).
- 5 **I parametri urbanistici ed edilizi di trasformazione, differenziati a seconda della tipologia edilizia definita al precedente comma 4bis, sono:**
 - 5_{bis} **Tipologia a)**
Indice fondiario max: 1,35 mq S.L.P./mq S.F.;
Rapporto di copertura max: come da R.E.
Distanza dai confini privati: ≥ mt. 6;
Distanza dai fili stradali: ≥ mt. 6;

Sistemazione a verde in piena terra:

- **nuova costruzione:**
minimo 10% S.F.N.;
- **ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti:**
minimo 0,10mq/mq della S.L.P. di nuova realizzazione;

nel rispetto, comunque, della dotazione minima prevista all'art. 21 del Regolamento del verde pubblico e privato.

Parcheggi privati:

in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 41 sexies L. 1150/1942. Tali parcheggi potranno anche essere collocati nell'area da sistemare a verde che, in tal caso, dovrà essere realizzata con autobloccanti di tipo "garden" e adeguatamente piantumata.

5_{ter} Tipologia b)

Indice fondiario max: 1,35 mq S.L.P./mq S.F.;

Rapporto di copertura max: come da R.E.

Distanza dai confini privati: $\geq 2/3 H$ (altezza fabbricato) con minimo mt. 6;

Rispetto del filo stradale e del filo edilizio;

Sistemazione a verde in piena terra:

- **nuova costruzione:**
minimo 10% S.F.N.;
- **ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti:**
minimo 0,10mq/mq della S.L.P. di nuova realizzazione;

nel rispetto, comunque, della dotazione minima prevista all'art. 21 del Regolamento del verde pubblico e privato.

Parcheggi privati:

minimo 0,5 mq/mq della S.L.P. in progetto.

6 Per i soli edifici destinati ad attività produttive di tipologia a) e per gli impianti tecnologici (art. 3 punto 3A) non si applicano i limiti di altezza e le norme del R.E. limitatamente ai parametri edilizi.

7 Gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), 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, **in misura non inferiore a:**

Tipologia a)

- **quanto previsto ai sensi dell'art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R.;**

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti ad una Superficie Fondiaria convenzionalmente corrispondente alla S.L.P. di nuova realizzazione.

Tipologia b)

- **0,4 mq/mq della S.L.P. in progetto e comunque in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R.**

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti alla S.L.P. di nuova realizzazione.

In caso di interventi di cui all'art. 4 lett. g), i) la monetizzazione prevista all'art. 6 comma 9 delle N.U.E.A. è limitata al 50% del relativo fabbisogno di aree a servizi.

- 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*

Art.15 – Zone urbane di trasformazione

Omissis...

- 7 Il P.R.G. individua:
- a) ambiti ad azionamento libero, ove il P.R.G. non fornisce le indicazioni e i contenuti di cui all'art. 7 punto A) capoversi 1 e 2.
Essi sono contraddistinti in cartografia con unica campitura corrispondente alla concentrazione dell'edificato.
 - b) ambiti ad azionamento con prescrizioni, ove il P.R.G. fornisce le indicazioni di cui all'art. 7 punto A) capoverso 1.
 - c) ambiti ad azionamento con prescrizioni, ove il P.R.G. fornisce i contenuti di cui all'art. 7 punto A) capoverso 2.
- 8 Le modalità di trasformazione degli ambiti sono indicate nel precedente art. 7.
- Ulteriori prescrizioni sono contenute nelle schede normative redatte per ciascun ambito.
- Esse precisano: l'indice territoriale o la SLP edificabile, le quantità minime di aree per servizi (**con individuazione dei casi in cui deve essere applicato il successivo comma 8bis**) e le aree per la viabilità da cedere gratuitamente alla Città, le destinazioni d'uso ammesse, l'eventuale assoggettamento a piano esecutivo unitario con altri ambiti, le eventuali prescrizioni specifiche e stime quantitative.
- 8_{bis} In caso di realizzazione di fabbricati per attività produttive manifatturiero-tradizionali, nei quali la S.L.P. si sviluppa per almeno il 75% al piano terra, la dotazione di servizi dovrà essere non inferiore a 0,10 mq/mq della S.L.P. e comunque non inferiore al 20% della S.T. corrispondente all'insediamento produttivo. In tal caso, inoltre, la dotazione di parcheggi privati dovrà essere non inferiore a 0,4 mq/mq di S.L.P. in progetto e comunque in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 41 sexies L. 1150/1942.**

In caso di realizzazione di fabbricati per attività produttive avanzate e di servizio alla produzione, nei quali la SLP non rispetta il limite di cui sopra, la dotazione di servizi dovrà essere non inferiore a 0,4 mq/mq di S.L.P. In tal caso, inoltre, la dotazione di parcheggi privati dovrà essere non inferiore a 0,5 mq/mq di SLP in progetto.

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 1994⁸, 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.

⁸ 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.
- 10_{bis} Le modifiche introdotte con la variante n. 115 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>Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d3) nelle aree normative M2 e MP sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) b) c) 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 o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F. <= 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: >= mt.12 Distanza da confini privati: >= mt.6 (è ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) Rapporto di copertura: 1/3 del lotto		
	R9	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura : max 1/2 del lotto	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo o al piano terreno degli edifici	
	R7	I.F.: 0,20 mq/mq H max: mt.8 Distanza tra fabbricati: >= mt.18 Distanza da confini privati: >= mt.9 (è ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) Distanza dal filo stradale: >= mt.10 Distanza dai rii (asse): >= 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 o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq) Rispetto del filo stradale o del filo edilizio	R2-R3-M1: I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo. TE-AR: 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 SP-M2-MP-S (int. gen.)(vd. art. 8 comma 64): I parcheggi sono ammessi in sopra e sottosuolo ed esclusi in cortina S ex art.21 ed ex art.22 (vd. art. 8 comma 62 e 63): I parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate sono sempre ammessi	
	M2 MP	I.F. = 1 mq/mq se I.F. zona normativa <= 1 mq/mq I.F. = 1,35 mq/mq se I.F. zona normativa >= 1,35 mq/mq H max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 (sono sempre ammesse le costruzioni in aderenza ai confini privati non prospettanti su spazio pubblico se H <= mt.4,50) Rapporto di copertura: 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 o >= mt.10 (in parte piana); aderenza o >= mt.18 (in parte collinare) Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 (in parte piana); aderenza o >= mt.9 (in parte collinare) Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F. <= 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 - Se l'I.F. è pari a 0,4 mq/mq la distanza tra 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).
------	---

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. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d3) nelle aree normative M2 e MP, la concessione è subordinata alla stipula di convenzione ex art.49 della L.U.R., secondo le modalità riportate all'art.6.
---------------------	--

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

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d3) nelle aree normative M2 e MP sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) b) c) 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 o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F.<= 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: >= mt.12 Distanza da confini privati: >= mt.6 (è ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) rapporto di copertura: 1/3 del lotto		
	R9	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: 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 o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rispetto del filo stradale o del filo edilizio Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F.<= 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 o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rispetto del filo stradale o del filo edilizio Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F.<= 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 o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F.<= 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.	
	TE SP S (int.gen.) (vd. art.8 comma 64)	H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rispetto del filo stradale o del filo edilizio Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F.<= 0,6 mq/mq)	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.	
	M2 MP	I.F. = 1 mq/mq se I.F. zona normativa <= 1 mq/mq I.F. = 1,35 mq/mq se I.F. zona normativa >= 1,35 mq/mq H max: come da R. E.) Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 (sono sempre ammesse le costruzioni in aderenza ai confini privati non prospettanti su spazio pubblico se H <= mt.4,50) Rapporto di copertura: 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 o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F.<= 0,6 mq/mq)			

NOTE

- 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.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d3) nelle aree normative M2 e MP, la concessione è subordinata alla stipula di convenzione ex art.49 della L.U.R., secondo le modalità riportate all'art.6.