

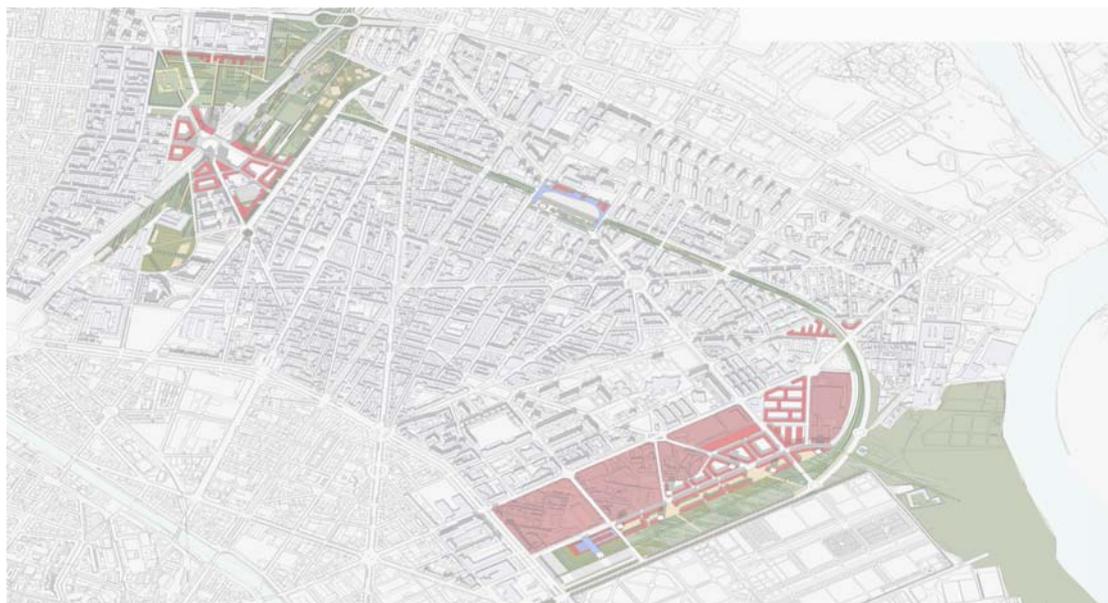


CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
VIA MEUCCIN° 4

VARIANTE N. 200 AL PRG
VARIANTE STRUTTURALE AI SENSI DELLA L.R. 56/77 E S.M.I. E DELLA L.R. 1/07

**LINEA 2 DI METROPOLITANA
E QUADRANTE NORD-EST DI TORINO**



PROGETTO PRELIMINARE

**NORME URBANISTICO – EDILIZIE DI ATTUAZIONE
ESTRATTO VOLUME I
STATO ATTUALE**

**DIRETTORE DIVISIONE
RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO**

Dr.ssa. Paola Virano

**PROGETTISTA
RESPONSABILE TECNICO
AMBITO SPINA 4**

Arch. Angelica Ciocchetti

**PROGETTISTA
RESPONSABILE TECNICO
AMBITI SCALO VANCHIGLIA
E SEMPIONE GOTTARDO**

Arch. Rosa Gilardi

Torino, giugno 2010

TITOLO I – NORME GENERALI

Art. 1 – Finalità, obiettivi, criteri del Piano e della normativa

Omissis ...

- 3 Hanno carattere prescrittivo i seguenti elaborati di piano:
- Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione;
 - Schede normative;
 - Tavole di Piano:
 - 1) Azzonamento, scala 1:5.000, 27 fogli, a colori. Legenda;
 - 1bis) Azzonamento con sovrapposizione della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5.000, 27 fogli, a colori. Legenda;
 - 2) Edifici di interesse storico, scala 1:2.000, 84 fogli, b/n;
 - 3) Zona urbana centrale storica. Tipi di intervento, scala 1:1.000, 21 fogli, a colori;
 - 4) Viabilità, scala 1:20.000, foglio unico, a colori;
 - 5) Viabilità collinare, scala 1:10.000, 3 fogli, b/n;
 - Allegati Tecnici:
 - 3) Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5.000, 27 fogli a colori;
 - 3bis) Quote di riferimento scala 1:5.000, 7 fogli a colori;
 - 6) Boschi e vincolo idrogeologico - parchi regionali, scala 1:5.000, 7 fogli, b/n;
 - 7) Fasce di rispetto, scala 1:5.000, 27 fogli, a colori;
 - 7bis) Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale, scala 1:5.000, 27 fogli a colori;
 - 14) Immobili soggetti a vincolo ai sensi delle leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939, scala 1:10.000, 9 fogli, b/n;
 - 15) Aree di interesse archeologico e paleontologico, scala 1:20.000, foglio unico, b/n.
 - 17) Ambiti di insediamento commerciale, scala 1:5.000, 27 fogli, a colori;¹

... omissis

¹ Allegato tecnico inserito con Deliberazione n. 36 del 02/03/2009 (mecc. n. 2008 04921/009) di adozione della Variante n. 160 al PRG

Art.3 – Destinazioni d'uso

omissis ...

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, attività per il tempo libero e l'attività sportiva;
- o) attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc. (vedi punto 11A) ;
- 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 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 tecnici e tecnologici (comprese reti di trasporto in sopra e sottosuolo) 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.

Art.6 – Attuazione del P.R.G.

Omissis ...

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 e per quelli nelle zone a verde privato con preesistenze edilizie classificate di categoria A ai sensi del D.M. 2/4/1968 n. 1444;

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%).

5) Nelle aree normative TE ove previsto dall'art. 8 comma 55bis.

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. 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.

- 11 Il P.R.G. individua le zone di recupero ex L.457/78 art.27 senza delimitare ambiti da assoggettare a piano di recupero.

Poichè il P.R.G. indica per ciascuna cellula edilizia o area normativa gli interventi ammessi e le modalità attuative non si fa luogo alle limitazioni di cui al penultimo comma dell'art. 41 bis L.R. 56/77.

... omissis

Art. 7 – Attuazione del P.R.G. nelle zone di trasformazione e nelle aree da trasformare per servizi localizzate nel tessuto urbano (artt.15 e 20)

Omissis ...

7 - La trasformazione delle zone può essere consentita anche per parti (sub-ambiti), o per sottoambiti nei casi individuati nelle schede normative, a condizione che sia approvato, con deliberazione dell'Amministrazione Comunale, uno studio unitario esteso all'intero ambito o a più ambiti qualora le schede ne prescrivano la trasformazione unitaria, proposto dal Comune o da privati singoli o associati, proprietari di immobili inclusi negli ambiti stessi, che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate.

... omissis

13 - La cessione di aree per servizi e opere di urbanizzazione deve essere effettuata nell'interno di ciascun sub-ambito oppure entro l'ambito se regolata dalla convenzione-programma e attuata contestualmente alla trasformazione.

... omissis

18 E) Interventi in ambiti di riordino

Negli ambiti di riordino, nei quali deve essere comunque mantenuta almeno il 50% della S.L.P. esistente, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 4 delle presenti norme da attuarsi anche attraverso il rilascio di concessioni edilizie dirette per singoli lotti fondiari, nel rispetto del mix funzionale, purchè le proposte progettuali siano inquadrati in uno Studio Unitario di Riordino come richiamato nelle singole schede normative.

Negli ambiti di riordino, per gli interventi di cui alle lett. c) e d) dell'art. 4 delle NUEA, qualora comportino cambio di destinazione d'uso, e, in ogni caso, per gli interventi di cui alle lett. e), f), g), i) dovrà essere garantito il rispetto degli standard urbanistici ai sensi di quanto disposto all'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i..

Per gli interventi di cui alle lettere c), d) che non comportino cambio di destinazione d'uso non è prevista la cessione di aree per servizi, ai sensi dell'art. 21 legge regionale 56/77 e s.m.i.

Le aree per servizi, in caso di dimostrata impossibilità del loro idoneo reperimento nell'ambito di intervento, in alternativa alla cessione gratuita, possono essere monetizzate fino ad un massimo del 50 % in base ai criteri previsti dalle vigenti disposizioni (articolo 6 comma 9 NUEA).

Nei casi in cui, ai sensi dei commi precedenti, sia previsto il reperimento di aree per servizi da cedere o da assoggettare all'uso pubblico, lo Studio Unitario di Riordino e la relativa convenzione quadro dovranno altresì individuare la quantità e la localizzazione delle aree stesse, ovvero la loro monetizzazione.

19 - Per Studio Unitario di Riordino si intende un inquadramento urbanistico-edilizio degli interventi da attuarsi in ambiti di riordino. Tale studio, avente i contenuti generali di cui alla lettera B) del presente articolo, dovrà dimostrare che gli interventi previsti, seppur realizzati per singoli lotti fondiari, non pregiudicano la possibilità attuativa degli interventi da realizzarsi anche in tempi diversi, sulla restante parte dell'ambito. Lo Studio, da approvarsi con deliberazione dell'Amministrazione comunale, può essere proposto dal Comune o da privati, singoli o associati, proprietari di immobili inclusi negli ambiti stessi, che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate.

Qualora la natura degli interventi richieda la necessità di convenzioni attuative, le trasformazioni conseguenti allo Studio Unitario di Riordino saranno regolate dalle modalità previste alla precedente lettera C).

... omissis

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

Art. 8 – Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso

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. L'intervento di recupero del sottotetto esistente ai sensi della L.R. 21/98 e s.m.i. è sempre ammesso.

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. 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 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).

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.

... omissis

18 Area FS

73 - Le aree per impianti ferroviari in sopra e sottosuolo: indicate nelle tavole di piano in scala 1:5000. Su dette aree e nel sottosuolo di tutto il territorio comunale sono ammesse le opere e gli interventi connessi all'attività e all'esercizio ferroviario e relativi collegamenti in soprasuolo, purchè siano integralmente garantite le previsioni di piano e i progetti di sistemazione dello spazio pubblico.

... omissis

Art.15 – Zone urbane di trasformazione

1 - Il piano classifica zone urbane di trasformazione le parti di territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto.

Individua inoltre ambiti di riordino nei quali sono previsti interventi finalizzati al recupero degli edifici esistenti.

2 - Le zone urbane di trasformazione sono considerate di categoria B secondo il D.M. 2.4.68, di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 13 L.U.R., nonché di recupero ai sensi della legge 457/78, ad eccezione delle zone sottoelencate: 2.3, 2.4, 2.5, 2.8, 4.1, 4.2, 5.3, 5.5, 6.1, 6.4, 6.5, 8.15, 8.22, 9.27, 9.36, 9.37, 10.3, 10.4, 12.2, 12.3, 12.14, 12.15, 12.18, 13.1, 13.2, 16.3, 16.8, 16.10, 16.23, che sono considerate di categoria C.

3 - Le tavole di piano in scala 1:5.000 individuano le zone urbane di trasformazione e, nei casi di rilevanza urbana, all'interno di queste, le aree di concentrazione dell'edificato, le aree minime da cedere gratuitamente o da assoggettare all'uso pubblico per la realizzazione dei servizi pubblici (art. 21 della L.U.R. e servizi per la città) e per la viabilità.

Le aree di concentrazione dell'edificato individuano gli spazi in cui organizzare l'utilizzazione edificatoria relativa all'ambito o a più ambiti quando prescritta ed eventuali aree aggiuntive per servizi e viabilità minore da cedersi gratuitamente nelle quantità indicate nelle relative schede normative.

4 - L'indice di edificabilità territoriale massimo è 0,7 mq SLP/mq ST (salvo quanto diversamente specificato nelle schede normative), elevabile dove consentito sino a 0,8 mq SLP/mq ST, per la realizzazione della SLP generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali (v. art.21), collinari (v. art. 22) e tessuti ad alta densità della zona urbana centrale storica (v.art. 10).

... omissis

TITOLO III – AREE PER SERVIZI E VIABILITA’

Art.19 – Aree per servizi: generalità

Le disposizioni del presente articolo valgono per la generalità delle aree per servizi disciplinate ai successivi articoli 20 - 21 – 22

... omissis

- 12 - Per gli impianti tecnici di interesse generale per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, in contrasto con le destinazioni di piano, sono consentiti interventi motivati da esigenze funzionali riconosciute dall'Amministrazione Comunale per l'adeguamento funzionale e lo svolgimento dell'attività in atto.

... omissis

Altre aree per verde e servizi con prescrizioni particolari

- 17 Area del complesso di Torino Esposizioni.

Il complesso, qualificante la testata sud del Valentino, può essere interessato da interventi di riqualificazione fisica.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: attività ricettive, espositive, congressuali, attrezzature fieristiche, servizi per l'istruzione, attività sportive e culturali (v. art. 3 punti 2A, 6, 7, i, s, a, e, u, v, z).

Gli interventi finalizzati all'inserimento delle destinazioni previste devono essere attuati nel rispetto dei caratteri formali, storici e strutturali del manufatto esistente ed essere compresi in un progetto di insieme che permetta di valutarne il corretto inserimento architettonico e ambientale.

La trasformazione deve avvenire a mezzo di piano particolareggiato ai sensi dell'art. 38 e seguenti della L.U.R. o di piano tecnico esecutivo di opere pubbliche ai sensi dell'art.47 della L.U.R.

... omissis

- 26 Area dell'Istituto Buon Pastore²

Il complesso del Buon Pastore è situato all'interno del comparto di forma triangolare compreso tra i corsi Regina Margherita, Principe Eugenio e Principe Oddone, costruito tra fine '800 e gli inizi del '900, sul sedime delle fortificazioni.

² Comma inserito con Deliberazione n. 210 del 21/12/2009 (mecc. n. 2009 05167/009) di adozione della Variante n. 172 al PRG

In particolare, il complesso occupa l'isolato di forma quadrangolare e si compone di due zone a quote altimetriche differenti, una prospiciente corso Principe Eugenio, l'altra, più bassa di circa tre metri, lungo corso Regina Margherita.

Il complesso si compone di diversi fabbricati costruiti tra la metà del XIX secolo e il primo trentennio del XX, intorno ad una vasta area libera, attrezzata a giardino, come illustrato nello schema allegato al presente articolo intitolato "Area dell'Istituto Buon Pastore - Schema dei tipi di intervento aggiuntivi delle destinazioni d'uso e delle unità minime di intervento".

La destinazione è a Servizi Pubblici S, in particolare uffici pubblici, centro diurno disabili, sedi istituzionali e spazi polifunzionali pubblici, residenze collettive (comprese le attività di housing sociale di cui alla D.G.R. n. 27-7346 del 5 novembre 2007), giardini e aree verdi attrezzate.

Sono inoltre ammesse, limitatamente ai piani interrato e terreno degli edifici, attività complementari di servizio alle persone ed alle imprese (ASPI).

Le puntuali destinazioni, per unità minime di intervento, sono indicate nell'allegato grafico intitolato "Area dell'Istituto Buon Pastore - Schema dei tipi di intervento aggiuntivi delle destinazioni d'uso e delle unità minime di intervento".

Gli interventi sugli immobili esistenti si attuano ai sensi dell'allegato A delle presenti Norme. Previo parere favorevole della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e della Commissione Regionale per i Beni Culturali e Ambientali di cui all'articolo 91 bis della L.U.R., sono ammessi inoltre i soli interventi aggiuntivi di seguito specificati:

- a) Interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo le definizioni dell'allegato A delle N.U.E.A.:
 - sull'edificio ad L, manica prospiciente corso Principe Eugenio
 - sull'edificio storicamente adibito a portineria, costruito lungo corso Principe Oddone.
- b) costruzione di un nuovo fabbricato ad un piano f.t. nella parte ovest dell'area, in aderenza al muro di confine da adibire a centro diurno per disabili, per un massimo di mq 1000 di SLP.

Sono in ogni caso fatte salve ulteriori e diverse indicazioni progettuali della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio derivanti dall'esame dei progetti edilizi.

Nella fase di attuazione degli interventi si chiede di valutare l'eventuale sostituzione dell'attuale recinzione costituita dal muro di cinta continuo; almeno in parte la nuova recinzione dovrà essere realizzata a giorno al fine di ottenere una maggiore percezione degli spazi interni a verde. La realizzazione della nuova costruzione è subordinata alla demolizione dei bassi fabbricati e al reperimento della dotazione minima di parcheggi, che dovranno essere realizzati interrati, corrispondente almeno al fabbisogno espresso ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989 e comunque non inferiore al 40% della SLP dell'attrezzatura di servizio pubblico in progetto.

I progetti attuativi dovranno essere predisposti sulla base di uno studio di insieme, per unità minime di intervento funzionali e autonome anche con tempi e fasi successive.

Gli interventi si attuano tramite permesso di costruire convenzionato o di atto unilaterale d'obbligo.

... omissis

Art.23 – Aree per la viabilità

11 - Al fine di adeguare gli interventi previsti dal Nuovo P.R.G. agli obiettivi del PTO e del PDA, in sede di progettazione delle seguenti infrastrutture:

1. Viabilità in sottosuolo della zona Meisino-Colletta;
2. Due nuovi ponti su corso San Maurizio e in protendimento di corso Caduti sul Lavoro;
3. Passerella pedonale di collegamento tra piazza Chiaves e piazza Carrara;
4. Sottopasso su corso Casale in zona Gran Madre;
5. Sottopasso sulla via Artom.

Si dovrà tenere conto delle prescrizioni contenute all'interno delle Norme di Attuazione del PTO e del PDA, con specifico riguardo per quanto stabilito all'art. 3.12.

In particolare il progetto dell'intervento di cui al punto 1) dovrà essere subordinato "al preventivo inserimento in piano settoriale, con relativa verifica di compatibilità ambientale" (condizione C.4 del PTO - PDA) ed "al preventivo inserimento in progetti operativi locali o, in mancanza degli stessi, in progetti di ripristino ambientali e di costituzione di aree di interesse naturalistico con relativa verifica di compatibilità ambientale" (condizione C.3 del PTO - PDA).

... omissis

Art.25 – Ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico

- 1 L'Amministrazione Comunale promuove interventi di riqualificazione dello spazio pubblico nelle aree appositamente perimetrate e nelle zone storiche e storico-ambientali.
L'obiettivo perseguito consiste nel migliorare la qualità dello spazio pubblico attraverso il coordinamento degli interventi pubblici, l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione diretta o derivata da trasformazioni.
Consiste altresì nell'incentivare la riqualificazione del tessuto edilizio e delle centralità minori e nel migliorare la qualità degli ambienti storici.
- 2 L'Amministrazione redige progetti di riqualificazione dello spazio pubblico negli ambiti previsti e in ambiti di volta in volta definiti nelle zone storica o storico-ambientale, anche estesi ad aree a servizi contigue o prossime, in particolare quando provvede a realizzare importanti opere pubbliche sul suolo o nel sottosuolo, secondo gli indirizzi seguenti:
- 3 1) qualificazione degli spazi pubblici: strade, viali, corsi e piazze, marciapiedi e spazi pedonali, il coordinamento degli arredi stradali e la definizione delle piste ciclabili, la ricostruzione dei viali storici;
- 4 2) organizzazione e valorizzazione del verde e degli spazi non costruiti;
- 5 3) localizzazione di eventuali parcheggi collettivi con l'indicazione delle rampe di accesso e di uscita su suolo pubblico e la definizione delle opere di arredo e verde necessarie per migliorarne l'inserimento nell'ambiente;
- 4) rispetto e valorizzazione delle visuali prospettiche dell'edificato e salvaguardia di vedute su bellezze panoramiche o tipici ambienti caratterizzanti il tessuto storico e ambientale;
- 5 5) scelta dei materiali di impiego nelle costruzioni, dei colori delle facciate, delle coperture, delle insegne, tutela delle vetrine storiche, anche attraverso regolamenti di via o di ambiente storico;
- 7 6) ridefinizione dei parametri edilizi delle aree private che si affacciano sullo spazio pubblico concernenti le altezze dei fabbricati e le loro distanze dai confini privati, da altri fabbricati e la deroga dal rispetto del filo stradale o edilizio (ove indicato), fermi restando i parametri urbanistici di trasformazione (v. art.2 comma 53), che non possono subire modificazioni.
- 8 In carenza del progetto di riqualificazione dello spazio pubblico si possono comunque attuare le previsioni del piano, fatto salvo quanto specificato all'art.11.
Entro l'ambito di riqualificazione dello spazio pubblico sono ammesse attività di ristorazione e pubblici esercizi, attività di tipo commerciale (edicole, punti di vendita), attività per il tempo libero, la cultura, la pratica sportiva, l'attività associativa, l'informazione, servizi socio-assistenziali, purché servano a qualificare lo spazio pubblico nelle funzioni e nella

configurazione, siano di modesta entità e vengano dimensionalmente definite nel progetto dell'area, assieme agli edifici o servizi pubblici previsti.

9 Gli interventi previsti, tutti ubicati su suolo pubblico, sono realizzati direttamente dall'Amministrazione ovvero realizzati da privati in concessione.

10 Ambito Spina Reale

Porzione di territorio interessata da processo di "riurbanizzazione" a seguito della copertura della ferrovia "Torino-Ceres".

Rispetto agli spazi pubblici è previsto un giardino lineare con diverse articolazioni lungo il percorso, luoghi di sosta e di passaggio, servizi pubblici e privati così come evidenziato nello studio di fattibilità già approvato dalla Giunta Municipale.

11 Ambito viali e corsi storici da riqualificare (individuati nella tav.4 in scala 1:15000 con apposita simbologia)

Il piano propone la ricostituzione dei viali storici alberati sui seguenti tratti:

- Viale del Regio Parco dal ponte a Regio Parco;
- Viale della Regina da piazza Gran Madre alla villa della Regina;
- Corso Francia dal confine comunale a piazza Statuto;
- L'ex cinta daziaria pedecollinare.

La ricostituzione deve essere inquadrata in specifici progetti di riqualificazione del suolo pubblico.

Art.27 – Norme di tutela ambientale

- 1 Le norme del presente articolo si applicano in tutte le zone del territorio comunale, nel rispetto delle condizioni e prescrizioni contenute nell'allegato B delle presenti norme e riguardano:
- 2 a) Modifiche dell'assetto del suolo.
In tutto il territorio comunale è vietato procedere, senza specifica autorizzazione, a sbancamenti ed a modificazioni dell'assetto del suolo, all'asportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade o piazzali anche se in semplice massicciata.
- 3 Nella zona collinare le recinzioni delle proprietà, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, devono essere formate con siepi vive di altezza non superiore a m. 2 con interposta eventuale rete metallica plastificata oppure con cancellata, con zoccolatura limitata (minore o uguale a cm. 20), provvista di idonei scoli per le acque.
- 4 Le recinzioni esistenti non conformi alle prescrizioni di cui al comma precedente devono adeguarsi in occasione di interventi che interessino almeno 1/2 del loro sviluppo totale.
- 5 È consentito il mantenimento degli esistenti muri di cinta a parete piena, che possono essere oggetto di parziali rifacimenti quando le condizioni statiche del manufatto lo rendano indispensabile.
- 5 I terrazzamenti sono, di norma, vietati; possono essere ammessi in terreni con pendenze inferiori al 25% ed i relativi muri di sostegno devono essere previsti con altezza non superiore a m. 2 e distanza tra due muri successivi non inferiore a m. 6. I terrazzamenti sono altresì ammessi eccezionalmente per cause comprovate di pubblica utilità ovvero per garantire o ripristinare la pubblica incolumità nei casi riconosciuti dall'Amministrazione. In tali casi le caratteristiche tecniche dei terrazzamenti e dei relativi muri di sostegno sono definite dal progetto esecutivo dell'opera e devono rispettare condizioni e prescrizioni dell'allegato B.
- 7 Nuovi muri di sostegno, quando necessari, sono ammessi in fregio alle sedi stradali, anche di accesso alle autorimesse interrate, con un'altezza massima di m. 2.
- 8 Nei casi in cui sia necessaria una maggiore altezza, essi devono essere spezzati in gradoni di larghezza non inferiore a m. 2 opportunamente mascherati da arbusti e alberature.
- 9 È consentito inoltre il mantenimento degli esistenti muri di sostegno, anche di maggiore altezza, che possono essere oggetto di rifacimenti parziali quando le condizioni statiche del manufatto lo rendano indispensabile; anche in tal caso le caratteristiche tecniche sono definite dal progetto esecutivo dell'opera che deve rispettare le condizioni e/o prescrizioni della normativa geologica.

9_{bis} In casi eccezionali, motivati da problemi di natura statica, la realizzazione di strutture di sostegno di altezze anche superiori a quelle indicate nei precedenti commi da 6 a 9 può essere ammessa, preva adeguata relazione geologico-tecnica da rapportare anche alle risultanze delle indagini idrogeologiche effettuate per il settore collinare.

10 b) Tutela delle alberature e del verde in genere

È vietato utilizzare aree a bosco e a parco per depositi di ogni genere di materiali.

11 In tutti i progetti presentati le alberature d'alto fusto esistenti devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e documentate fotograficamente. I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo cura di non offendere gli apparati radicali.

12 Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, e quindi anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate.

13 c) Percorsi storici collinari.

Le tavole di piano in scala 1:2000 individuano i percorsi storici collinari e le visuali panoramiche localizzate su tali percorsi.

I percorsi storici sono costituiti dalle antiche strade di collegamento tra le vigne e le ville delle valli collinari.

14 La tutela dei percorsi storici deve essere finalizzata al mantenimento degli elementi connotanti l'ambiente storico collinare.

A tal fine devono essere conservati e ripristinati con tecniche e materiali congruenti le recinzioni che caratterizzano tali percorsi.

15 Per la tutela della visuale panoramica deve essere evitata entro la fascia di rispetto stradale la compromissione delle prospettive con piantumazione di siepi, alberature o con la realizzazione di recinzioni cieche.

16 d) Valutazioni ambientali sulle attività commerciali.

L'approvazione dei progetti per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi e il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie di vendita e/o di

settore merceologico degli esercizi commerciali, è subordinata ai disposti di cui all'art. 14 dell'Allegato C.³

³ Testo introdotto con Deliberazione n. 36 del 02/03/2009 (mecc. n. 2008 04921/009) di adozione della Variante n. 160 al PRG

TITOLO V – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art.30 – Fasce di rispetto

- 1 Il P.R.G. nell'Allegato Tecnico n. 7 in scala 1:5000 individua le fasce di rispetto.
- 2 Tali fasce assumono l'indice di edificabilità delle zone o aree normative in cui ricadono.
- 3 Sugli edifici compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.
- 4 Nelle aree soggette a vincolo cimiteriale è ammessa la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici anche attrezzati, colture arboree industriali oltre all'installazione di chioschi a servizio del cimitero.

Per l'impianto cimiteriale di Sassi, l'ampiezza della relativa fascia di rispetto è da intendersi fissata in m. 150-tranne sul lato est del cimitero che è stata ridotta a m. 100 con decreto del Sindaco.

... omissis