



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE  
AREA URBANISTICA  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE  
VIA MEUCCI N. 4

**VARIANTE PARZIALE N. 301 AL P.R.G.**  
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 5 DELLA L.U.R.)

**TESTO COORDINATO CON LE MODIFICHE IN FASE DI APPROVAZIONE**

**ADEGUAMENTI DI SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA,  
RECEPIMENTO INDIRIZZI PER LA TUTELA DELLE AREE  
AGRICOLE E CRITERI PER LA LOCALIZZAZIONE DELLE  
SALE DEL COMMiato**



RESPONSABILE COORDINAMENTO TECNICO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Arch. Giacomo LEONARDI

RESPONSABILE TECNICO

Arch. Barbara BERSIA

COLLABORATORI TECNICI

Geom. Michele DIRUGGIERO

Torino, marzo 2016



## **Legenda**

A, b, c, d: testo vigente

~~A, b, c, d~~: testo annullato

*A, b, c, d*: testo modificato

***A, b, c, d***: testo modificato in fase di adozione

***A, b, c, d***: testo modificato in fase di approvazione

## PREMESSA

Il presente provvedimento interviene sulla disciplina normativa prevista dalle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (NUEA) del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 aprile 1995 e pubblicato sul BUR n. 21 del 24 maggio 1995.

Rappresenta un ulteriore aggiornamento rispetto ai precedenti approvati nel corso degli anni, che si sono resi necessari al fine di rispondere a obblighi di legge o a concrete esigenze, quali l'adeguamento conseguente all'emanazione di normative di rango superiore, la modifica di particolari prescrizioni derivanti dall'esperienza maturata nelle fasi di attuazione degli interventi, l'integrazione della disciplina dell'uso del suolo finalizzata a garantirne un uso più razionale e sostenibile dal punto di vista ambientale.

Rientra pertanto all'interno di un'attività "ordinaria" che periodicamente si rende necessaria al fine di fornire un testo normativo aggiornato e conforme alla legislazione vigente.

In particolare la variante affronta diverse tematiche.

La prima riguarda la salvaguardia delle attività agricole in accoglimento dei recenti orientamenti contenuti nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP2 inerenti, tra gli altri, il recupero della multifunzionalità e del valore dell'agricoltura come presidio del territorio, la tutela e la messa in valore del sistema dei segni del territorio agricolo storico, riconoscendo che il territorio cittadino è caratterizzato soprattutto dalle cd. "aree periurbane" descritte dal PTCP2 come aree altamente urbanizzate, la cui identità sembra essere "*la non – identità*" in quanto "*non sono ambiti urbani, ne' agricoli e neppure rurali*":

I contenuti di cui sopra sono già stati in parte recepiti con l'approvazione di due atti deliberativi. Il primo, approvato in data 5 marzo 2012 (DCC n. mecc. 2012 00758/046), riguarda il "Progetto TOCC – Torino città da coltivare. Definizione delle linee guida.". Introduce il concetto di "agricoltura urbana", ovvero di un'agricoltura legata ad un progetto urbano di "città naturale", che prende in considerazione vari aspetti del vivere cittadino quali l'approvvigionamento locale, il paesaggio, le funzioni sociali, la gestione ambientale, e si allinea agli indirizzi dettati dal PTCP2 di valorizzazione della fascia periurbana (zona di contatto fra mondo rurale e mondo urbano) mediante azioni di tutela e sviluppo dell'agricoltura, non solo finalizzata alla semplice produzione di cibo bensì al miglioramento complessivo della qualità urbana e alla difesa del suolo inteso come bene limitato e non riproducibile. In tale senso la Città, in quanto proprietaria di un vasto patrimonio costituito da parchi, terreni agricoli e forestali, ritiene di poter valorizzare tale patrimonio sia tramite l'utilizzo della concessione che promuovendone la gestione in collaborazione con i privati proprietari agricoltori, per realizzare un progetto complessivo che integri esperienze di agricoltura urbana con la tutela del paesaggio e del suolo.

Con il secondo atto "Tutela delle aree agricole periurbane e nuovi indirizzi per la realizzazione di orti urbani nella Città di Torino", approvato dal Consiglio Comunale in data 15 ottobre 2012, il Consiglio Comunale ha impegnato la Giunta affinché predisponga l'*"adeguamento del Piano Regolatore di Torino agli indirizzi ed alle direttive del PTC della Provincia di Torino, approvato dal Consiglio Regionale del Piemonte in via definitiva in data 21 luglio 2011, con riferimento specifico al Titolo III, Sistema del Verde e delle Aree Libere, ed in particolare all'articolo 34 ed ai successivi articoli 35 e 36 con esso correlati, col necessario riconoscimento dell'importanza delle aree agricole periurbane, del loro valore anche paesaggistico, della necessità di una loro tutela e valorizzazione, e del "contenimento dell'incidenza negativa dei fattori di pressione e potenziale rischio attraverso misure per la loro riduzione"*.

La riflessione deve essere altresì estesa anche ai contenuti trattati all'art. 17 delle Norme di Attuazione del citato PTCP2 in merito alle "Azioni di tutela delle aree", tra le quali si evidenzia la prescrizione relativa alla salvaguardia delle aree libere, escludendo nuovi insediamenti fatte salve le disposizioni di legge in tema di edificabilità nel territorio agricolo, con particolare riguardo a quanto consentito dall'art. 25 della LUR che disciplina gli interventi nelle aree destinate dai Piani Regolatori ad attività agricole. Va tuttavia rilevato che il PRG vigente, pur non prevedendo la specifica destinazione ad "area agricola", riconosce e tutela le attività agricole esistenti dettando specifiche norme rivolte ai soggetti individuati al comma 4 dell'art. 25 della sopracitata LUR. Si tratta quindi di sostenere e valorizzare tale principio.

Quanto sopra viene recepito nelle NUEA, integrando gli articoli che trattano il tema delle "attività agricole". In particolare le modifiche apportate in recepimento della DCC del 15 ottobre 2012 riguardano la revisione delle modalità operative relative ai "Parchi Urbani e Fluviali".

Nel novero degli adeguamenti normativi in recepimento degli orientamenti discendenti dall'approvazione di atti amministrativi rientra anche il tema del "Social Housing", introdotto con la Deliberazione di Giunta Comunale del 23 aprile 2013 (n. mecc. 2013 01798) "Indirizzi in materia di edilizia convenzionata e social housing. Approvazione".

Le norme del vigente Piano Regolatore infatti non prevedono esplicitamente tale destinazione, assimilabile alla tipologia edilizia indicata per le residenze collettive temporanee nel documento "Linee Guida per il Social Housing in Piemonte", approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 27-7346.

Si rende pertanto necessario integrare il testo normativo introducendo, tra gli usi previsti dal Piano, anche questa nuova modalità di "co-abitazione".

***Infine, alla luce della recente approvazione da parte del Consiglio Regionale del "Piano Regionale di coordinamento per la realizzazione di nuovi cimiteri e crematori" (DCR n. 61-10542 del 17 marzo 2015), al fine di dare attuazione al disposto di cui all'art. 8 della L.R. 20/2007 e smi, con il presente provvedimento vengono individuate le aree urbanisticamente compatibili con l'insediamento delle strutture per il commiato. La proposta, in accoglimento delle rinnovate sensibilità in merito alla celebrazione di riti di commemorazione, è finalizzata a consentire anche ai privati di presentare progetti per la realizzazione di sale del commiato in aree del territorio cittadino che rispondono ai requisiti richiesti dal Piano Regionale e che pertanto sono ritenute idonee ad ospitare tali attività.***

Ulteriori spunti che concorrono alla predisposizione della presente proposta di variante derivano dal lavoro di analisi e di sintesi condotto dai membri della Commissione Locale per il Paesaggio e della Commissione Edilizia del Comune di Torino, tradotto in un fascicolo descrittivo riportante le principali questioni inerenti la semplificazione e lo snellimento degli iter amministrativi correlati agli interventi edilizi. A tale lavoro è stato dato avvio a seguito dell'audizione delle categorie degli operatori e dei costruttori nella II Commissione del 3 ottobre 2013 in tema di semplificazione e rapporti con gli uffici della città.

Altre proposte inoltre sono frutto dell'esperienza maturata in questi anni dagli uffici, che quotidianamente affrontano le problematiche correlate alla corretta applicazione di norme urbanistico-edilizie e che hanno evidenziato all'Assessorato la necessità di aggiornamento sia in funzione di una normativa nazionale in continua evoluzione che sulla base di un riscontro oggettivo legato alla città che cambia.

Si cita, a titolo di esempio, la proposta di consentire, per gli immobili in area normativa a Terziario (TE) ubicati all'interno della Zona urbana centrale storica, nel caso di interventi che

comportino il rispetto degli standard urbanistici, la monetizzazione dei servizi nella misura del 100% in luogo di quella attualmente prevista pari al 50%. In assenza di tale possibilità si è infatti riscontrata l'oggettiva impossibilità della trasformazione.

Ulteriori innovazioni derivano dalla necessità di proporre un regime normativo per quegli ambiti di trasformazione che nel corso degli anni sono stati attuati e che pertanto, seppur non formalmente, fanno ormai parte di un tessuto che si può considerare "consolidato" e che necessita di essere regolamentato e gestito, consentendo maggior flessibilità rispetto ai tipi di intervento attualmente ammessi, limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

Vengono altresì previste alcune semplificazioni riguardanti in generale le opere pubbliche, in particolare sui seguenti temi: realizzazione di opere pubbliche su aree destinate a servizi di proprietà pubblica; interventi su strutture destinate a servizi pubblici; interventi ricompresi in strumenti urbanistici esecutivi di Iniziativa Pubblica.

Il presente provvedimento tratta infine il recepimento della Legge 11 novembre 2014, n. 164 "Conversione, con modificazioni, del Decreto - Legge 11 settembre 2014, n. 133, - Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive." che ha introdotto una maggiore flessibilità operativa apportando modifiche al Testo Unico dell'Edilizia(DPR 380/2001). Più precisamente è stato ampliato l'ambito delle opere di manutenzione straordinaria, elencate all'art. 3 comma 1 lett. b) del sopracitato DPR, che ora comprendono: "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso."

La definizione generale dell'intervento di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, del DPR 380/2001 come modificata dalla Legge 164/2014 prevale sulle diverse definizioni riportate nelle NUEA del PRG, nonché sulle disposizioni urbanistiche che fanno generico riferimento all'ammissibilità di tale tipologia di intervento e risulta immediatamente applicabile. Si tratta pertanto di recepire tale nuova definizione all'interno del corpo normativo delle NUEA.

***Si provvede infine alla correzione di alcuni errori materiali riscontrati nel testo delle NUEA e all'aggiornamento, anche su segnalazione della Commissione Urbanistica, dei riferimenti di legge superati.***

I temi anticipati nella presente premessa sono stati suddivisi in capitoli e schede esplicative come segue:

### **Capitolo 1: Attività agricole**

Scheda n. 1 (artt. 2, 3, 17, 18, 20, 21) – Attività agricole

### **Capitolo 2: Definizioni**

Scheda n. 2 (art. 2) - Definizioni

### **Capitolo 3: Destinazioni d'uso**

Scheda n. 3 (art. 8) - Flessibilità delle procedure inerenti le attività di servizio pubblico.

#### ***Scheda n. 3<sub>bis</sub> (art. 8) – Strutture per il commiato***

Scheda n. 4 (art. 10) - Recupero locali interrati o parzialmente interrati.

#### **Capitolo 4: Tipi d'intervento e modalità attuative**

Scheda n. 5 (art. 4) - Manutenzione straordinaria

Scheda n. 6 (art. 4) - Ristrutturazione edilizia

#### **Scheda n. 6<sub>bis</sub> (allegato B) - Ristrutturazione edilizia**

Scheda n. 7 (artt. 6, 33) – Ambiti di trasformazione attuati

Scheda n. 8 (artt. 6, 15, 19, 21, 23, 33 e Tavole normative n. 1, 2, 3, 4) - Restauro e risanamento conservativo

Scheda n. 9 (art. 8) - Monetizzazione

Scheda n. 10 (Art. 19, 34, Tavole normative n. 1, 2, 3, 4) - Parametri edilizi e urbanistici

Scheda n. 11 (artt. 3, 6, 7) - Social Housing

Più precisamente le modifiche proposte al testo normativo sono organizzate per temi (capitoli) e trattate in singole schede che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento. Ciascuna scheda si compone di una parte descrittiva, relativa alle motivazioni specifiche delle variazioni introdotte e di una parte tecnica che evidenzia le modifiche da apportare al testo vigente.

In relazione a quanto sopra, per le motivazioni precedentemente descritte, si ritiene di procedere all'approvazione del presente provvedimento che riveste pertanto interesse pubblico.

Si specifica che per effetto di tutte le Varianti parziali del PRG vigente adottate e approvate successivamente alla data di approvazione del PRG, compreso il provvedimento in oggetto, non si producono gli effetti di cui al 4 comma dell'art. 17 sopra citato.

Il presente provvedimento non incide sulla dotazione di aree per Servizi pubblici del Piano Regolatore e non modifica il numero degli abitanti.

Il provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale e non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti, soddisfa le condizioni di cui all'art. 17, comma 5 della LUR, come di seguito verificato e pertanto costituisce variante parziale al PRG vigente ai sensi dell'art. 17, comma 5 della stessa Legge. In particolare:

- a) le modifiche introdotte dalla presente variante non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, in quanto trattasi di puntuali integrazioni a disposti normativi anche in adeguamento a normative e disposizioni emanate da enti sovraordinati.
- b) non si modifica la funzionalità delle infrastrutture a rilevanza sovracomunale;
- c) la variante non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per 0,5 metri quadrati per abitante.
- d) la variante non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per 0,5 metri quadrati per abitante;
- e) la variante non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'approvazione del PRG vigente, pari a 1.151.400 abitanti;
- f) la variante non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività economiche produttive, direzionali, commerciali, turistico – ricettive in misura superiore al 2%;
- g) la presente variante non interessa aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico;
- h) la presente variante non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

In riferimento alla Legge Urbanistica Regionale, si evidenzia inoltre che, ai sensi dell'art. 17, comma 8 della LUR le varianti di cui al precedente comma 5 sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS, i cui esiti verranno puntualmente resi prima dell'adozione del presente provvedimento.

La proposta di variante è inoltre all'esame del competente Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali, che si esprimerà a riguardo della coerenza con il "Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comune di Torino" approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. mecc. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010, ai sensi della legge quadro sull'inquinamento acustico n. 447/1995 e della legge regionale 20 ottobre 2000 n. 52 di adeguamento al DPR n. 142/2004 i cui esiti verranno puntualmente resi prima dell'adozione del presente provvedimento.

Gli elaborati del provvedimento sono i seguenti:

- 1) Relazione illustrativa
- 2) Estratto delle NUEA di PRG – STATO ATTUALE (artt. 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 33, 34 e tavole normative n. 1, 2, 3, 4; **allegato B, capitolo 3.1.2**)
- 3) Estratto delle NUEA di PRG - VARIANTE (artt. 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 15, 17, 18, 20, 19, 21, 23, 33, 34 e tavole normative n. 1, 2, 3, 4; **allegato B, capitolo 3.1.2**)

Successivamente all'approvazione della variante si procederà all'aggiornamento della legenda della Tavola n. 1 "Azzonamento", delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del PRG - Volume I – e alla redazione dei testi coordinati in conformità alla presente variante.

# CAPITOLO 1

## ATTIVITA' AGRICOLE

### SCHEDA N. 1

Artt. 2, 3, 17, 18, 20, 21

#### ATTIVITA' AGRICOLE

Come le altre città industriali Torino sconta gli effetti della grande urbanizzazione che con misure diverse ma intense ha alterato il sistema naturale. Il recupero della condizione ambientale può passare attraverso il recupero della qualità urbana tramite specifiche linee di intervento.

La principale consiste nel risanare le risorse degradate (suolo, acqua e vegetazione) al fine di migliorare le condizioni del territorio attraverso un'utilizzazione strategica delle fasce fluviali e delle aree non urbanizzate.

In linea a quanto sopra la Città, con il Piano Regolatore Generale (PRG) del 1995, ha inteso limitare fortemente l'urbanizzazione delle aree non edificate con il riconoscimento di aree destinate a parco urbano, fluviale e collinare e con modalità attuative che ne incentivassero la cessione alla Città per una gestione unitaria (parchi tematici) rivolta all'utilizzo pubblico. All'interno di tale sistema viene comunque garantita la conservazione, nell'ambito dei parchi urbani che le comprendono, delle attività agricole in essere consentendo una loro qualificazione senza mettere in atto alcuna procedura a carattere espropriativo ammettendo la possibilità di ampliare la propria attività orientandola verso la formazione dei parchi agricoli.

Tale opportunità non ha dato gli esiti auspicati e si è assistito pertanto ad un progressivo abbandono delle attività agricole.

Negli ultimi anni la crisi economica ha invertito tale tendenza riportando l'interesse verso l'attività agricola.

Il valore ambientale delle aree agricole, ma soprattutto il riconoscimento delle aree "periurbane" intese come aree limitrofe alla città costruita, definite come "spazi vuoti" o "spazi aperti" o "aree di frangia" porta a riflettere sulla destinazione, ma innanzitutto sull'uso da attribuire a quei territori caratterizzati dalla mancanza di una vocazione d'uso prevalente.

All'interno di tali aree, gli indirizzi dettati dalle N.d.A. all'art. 34 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 2 (PTCP2) sono volti a sostenere nuove forme di gestione agricola dei terreni al fine di *"promuovere l'insediamento di nuove funzionalità agricole (funzioni sociali, ricreative, per il tempo libero, ricettive, didattico-educative, etc...), facendo però attenzione a non determinare un incremento incontrollato del carico urbanistico"*, nel rispetto degli obiettivi di tutela, mantenimento e aumento della sostenibilità ambientale delle attività agricole esistenti, di recupero della multifunzionalità e del valore dell'agricoltura come presidio del territorio e come costruzione e tutela del paesaggio di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica con particolare attenzione alla tutela e alla messa in valore del sistema di segni del tessuto agricolo storico (quali ad esempio cascine, balere ecc...). Sulla scorta di tali indirizzi si è ritenuto di integrare la qualificazione delle aree destinate a "Parchi urbani e fluviali" con il termine "agricoli", al fine di evidenziare che in tali aree sono state ampliate e regolamentate le funzionalità agricole.



Un supporto attraverso il quale ottemperare a tali direttive è dato dalla "Carta di capacità d'uso dei suoli" uno strumento di classificazione che consente di differenziare le terre a seconda delle potenzialità produttive delle diverse tipologie pedologiche. Infatti, a livello regionale, la capacità d'uso dei suoli è uno strumento fondamentale per molti aspetti della pianificazione territoriale, con particolare riferimento ai progetti che impongono trasformazioni d'uso. Il PTCP2 salvaguarda i terreni ricadenti in I e II Classe di Capacità d'Uso dei Suoli ammettendo l'edificazione solo in caso di dimostrate esigenze di tipo ambientale, viabilistico, economico, sociale che perseguano l'interesse collettivo quando manchino possibilità localizzative alternative.

Per le motivazioni sopra riportate, la Città intende ora sostenere lo sviluppo delle aziende agricole anche orientate verso la multifunzionalità (agriturismo, turismo ecocompatibile, agricoltura sociale e didattica, orticoltura), compatibilmente con le caratteristiche ambientali e territoriali dei luoghi.

L'intento è anche quello di promuovere le attività agrituristiche, in armonia con la legislazione regionale e nazionale, al fine di agevolare la permanenza dei produttori agricoli attraverso il miglioramento delle condizioni di vita e l'incremento dei redditi aziendali valorizzando le strutture economiche e produttive esistenti e incrementare le potenzialità dell'offerta turistica cittadina in tema ambientalmente sostenibile.

Gli interventi necessari all'attuazione di quanto sopra dovranno essere regolamentati da specifica convenzione al fine di prevedere puntuali prescrizioni per l'attuazione degli interventi, per il riuso delle aree e per l'idoneità ambientale. Tali indicazioni sono finalizzate a limitare l'eccessivo consumo di suolo, in linea a quanto sopra relazionato, anche mediante la creazione di centri aziendali intesi come nuclei insediativi unitari di servizio alle aziende agricole evitando in tal modo costruzioni isolate. La convenzione dovrà anche disciplinare tempi e modalità di utilizzo degli immobili rurali.

La revisione della norma consente altresì di aggiornare i riferimenti normativi che disciplinano le figure professionali operanti in agricoltura.

A completamento delle azioni descritte al fine di governare le trasformazioni urbanistiche si provvederà a integrare il modello relativo alla richiesta di variante urbanistica inserendo, tra la documentazione da allegare all'istanza, la verifica della "Capacità d'Uso dei Suoli" delle aree oggetto di richiesta e apposita dichiarazione attestante la sussistenza o meno di contratti stipulati con imprenditori agricoli per la conduzione dei fondi.

In considerazione di quanto sopra si propone pertanto di modificare le NUEA come segue:

All'art. 2 - Definizioni:

- Al comma 24<sup>quater</sup> aggiungere il nuovo comma 24<sup>quinqies</sup>:

24<sup>quater</sup> 12) Le opere su edifici esistenti che si rendono necessarie per il superamento delle barriere architettoniche.

[\*] Nota variante: id 298, var. n. 135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovo regolamento edilizio, approvata il 25/09/2006, mecc. 0605138/009

24<sup>quinqies</sup> 13) ***Le attrezzature agricole di cui al punto 44 lett. a).  
Per le serre esistenti, realizzate in base a  
precedenti strumenti urbanistico-edilizi, non***

**costituisce SLP consolidata quella determinata con le modalità di calcolo stabilite dalle presenti norme.**

- Dopo il comma 63 aggiungere il nuovo comma:

63 **43. Studi professionali**

Unità immobiliari nelle quali si svolgono attività di lavoro autonome, volte alla prestazione di servizi o di opere a favore di terzi, esercitate abitualmente e prevalentemente mediante lavoro intellettuale, nelle seguenti specificità settoriali: professioni legali, professioni tecniche, professioni sanitarie, professioni economico-amministrative, professioni specializzate, operatori dell'opinione pubblica, professioni artistico-culturali e scientifiche.

[\*] Nota variante: id 492, var. n. 270 - studi professionali - localizzazioni ai piani superiori al primo, approvata il 08/04/2013, mecc. 1300760/009

64 **44. Attrezzature agricole**

*Ai soli fini relativi alle verifiche del dimensionamento delle attività agricole esistenti o di nuovo insediamento, le attrezzature agricole sono così definite:*

*a) Locali, impianti, di esclusiva natura tecnica, non costituenti SLP necessari per l'esercizio dell'attività agricola quali ad esempio tettoie, silos **non accessibili**, serbatoi idrici, ecc..*

*b) Fabbricati strumentali per l'esercizio dell'attività agricola quali ad esempio costruzioni per la prima conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli dell'azienda, depositi per la custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento, ricoveri per il bestiame, serre fisse per colture aziendali come da definizione del **Regolamento edilizio ove prevista. e attrezzature per lo svolgimento di attività agrituristiche come definite dalle leggi vigenti.***

All'art. 3 – Destinazioni d'uso:

- Il comma 19 viene modificato come segue:

19 **10. Attività agricole**

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

***Rientrano tra le attività agricole la coltivazione del fondo,***

*la selvicoltura, l'allevamento di animali e le attività connesse ivi comprese le attività agrituristiche, come definite ai sensi di legge, esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice Civile.*

All'art. 17 – Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte collinare a levante del fiume Po:

- Il comma 7 viene modificato come segue:

6 Sono ammesse costruzioni nel sottosuolo per autorimesse e relative rampe di accesso e locali tecnici.  
Tutti gli interventi devono essere particolarmente attenti a non alterare l'ambiente circostante; deve essere salvaguardato l'impianto arboreo preesistente.

7 Al fine di tutelare l'attività delle aziende agricole esistenti sono ammessi ampliamenti di attrezzature **di cui all'art. 2 punto 44 lett. a)** ~~afferenti alle attività agricole~~, ai soli soggetti di cui al comma 4 dell'art.25 della L.U.R. e s.m.i.

*Sono inoltre ammessi ampliamenti di attrezzature di cui all'art. 2 punto 44 lett. b), utilizzando la capacità edificatoria derivante dalle zone boscate ai sensi del comma 3 dell'art. 18, ai soli soggetti di cui al comma 3, lett. a) dell'art. 25 della L.U.R. e s.m.i..*

**Sono comunque esclusi eventuali interventi assoggettati alle procedure di VIA ai sensi della normativa vigente.**

Sono fatte salve le eventuali condizioni di inedificabilità dei suoli (v. art.5).

All'art. 18 – Zone boscate:

- Il comma 3 viene modificato come segue:

2 Le zone boscate sono inedificabili ai sensi dell'art.13, **comma 7 penultimo comma**, punti a) e b) ~~e art.30, ultimo comma,~~ della L.U.R.

3 L'indice di edificabilità fondiario max. è di 0,001 mq/mq ed è utilizzabile per ampliamenti delle attrezzature afferenti alle attività agricole condotte dai soli soggetti di cui **al comma 3, lett. a) dell'art. 25 della L.U.R. e s.m.i.**, ~~all'art.12 L. 153/75~~ in tutte le zone del territorio collinare ove tali attività sono ammesse espressamente dal piano.

4 L'utilizzo di tale capacità edificatoria dovrà risultare da specifico atto di asservimento, registrato e trascritto, in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriore utilizzazione edificatoria.

All'art. 20 – Aree da trasformare per servizi:

- Il comma 11 viene modificato come segue:

10 Indipendentemente da quanto previsto dal Regolamento Edilizio è ammesso il ribaltamento dell'altezza delle fronti e l'affaccio dei nuovi edifici anche su aree che la trasformazione dell'ambito destina a servizi pubblici, nonché la riduzione del rapporto minimo tra area scoperta e area del lotto.

11 Fino all'esproprio o alla cessione dell'area con le modalità previste dal presente articolo è ammessa la permanenza delle attività esistenti con eventuali ampliamenti **delle attrezzature di cui all'art. 2 punto 44 lett. a)** ~~dei soli volumi tecnici di fabbricati già adibiti ad uso agricolo~~, da rilasciarsi ai soli soggetti di cui **al comma 3, lett. a) dell'art. 25 della L.U.R. e s.m.i. all'art.12 L.153/71.**

In tal caso il rilascio della concessione è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo da parte dei concessionari, da cui risulti che tali opere non possono essere oggetto di indennizzo in caso di esproprio, né sono computabili tra le volumetrie esistenti ai fini del calcolo dei diritti edificatori, in caso di cessione gratuita dell'area alla Città

[\*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009

All'art. 21 – Parchi urbani e fluviali:

- Il titolo e i commi 1, 3, 4 e 5 vengono modificati come segue:

#### **Art. 21 - Parchi urbani e fluviali e agricoli**

1 Le aree dei parchi urbani e fluviali **e agricoli** sono suddivise in ambiti denominati P1, P18, P19, P20, P21, P22, P23, P24, P25, P26, P27, P28, P29, P30, P31, P32, P33 e individuati nelle tavole di piano in scala 1:5000.

2 Tali aree sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.

3 In alternativa all'esproprio le aree dei parchi urbani e fluviali **e agricoli** possono essere cedute gratuitamente alla città, alle condizioni di cui all'art. 28, previo utilizzo della capacità edificatoria da realizzarsi nelle aree di trasformazione secondo le modalità e procedure indicate all'art. 15.

L'ambito P21, ed eventualmente parte dell'ambito P31, è prioritariamente preordinato alla realizzazione di un campo da golf previo convenzionamento con la città, **secondo le modalità indicate al successivo comma 5**

**e** nel rispetto di quanto indicato al ~~sueessivo~~ comma 4 bis.

- 4 Le aree dei parchi urbani e fluviali **e agricoli** hanno indice di edificabilità (nel caso di utilizzazioni private) pari a 0,05 mq S.L.P./mq S.T. salvo quelle ricomprese all'interno delle fasce fluviali A e B del P.A.I., individuate nello specifico allegato tecnico 7bis "Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale", che hanno indice 0,01 mq SLP/mq ST .

Gli indici di edificabilità relativi all'ambito P17 sono definiti nella scheda normativa allegata alle N.U.E.A.

Le cessioni devono essere di norma costituite da un unico appezzamento.

La loro localizzazione ed eventuale frazionamento, in congrua relazione con la superficie complessiva in dismissione, devono essere accettate dal Comune in sede di convenzionamento.

In ogni caso le superfici unitarie dei lotti delle aree a parco da cedere alla Città non possono, per ogni cessione, essere inferiori a mq 10.000, fatta eccezione unicamente per gli accorpamenti ad altre aree già comunali o situazioni ritenute convenienti dall'Amministrazione.

[\*] Nota variante: id 226, var. n. 100 - variante geologica , approvata il 06/11/2008

- 4 bis Nel caso dei parchi fluviali a scala intercomunale Stura, Dora e Sangone, la progettazione esecutiva va inserita in uno studio di inquadramento esteso agli ambiti fluviali limitrofi.

- 5 Al fine di tutelare l'attività delle aziende agricole ~~esistenti, è ammesso l'ampliamento~~ **ammessa la realizzazione delle attrezzature di cui all'art. 2 punto 44, lett. a)** ~~sono ammessi ampliamenti di volumi tecnici relativi a fabbricati già adibiti ad usi agricoli, da rilasciarsi ai soggetti di cui al comma 4 dell'art.25 della L.U.R. e s.m.i., fatte salve le condizioni di inedificabilità dei suoli. e sulla base di uno specifico programma di sviluppo aziendale che dimostri la necessità degli ampliamenti proposti.~~

~~In ogni caso tutti~~ **Gli interventi dovranno prioritariamente prevedere il recupero degli edifici esistenti.**

*In ogni caso sono ammessi gli adeguamenti funzionali di natura tecnica necessari al rispetto della normativa di settore.*

*Sugli immobili esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza cambio della destinazione agricola in atto.*

**Sono comunque esclusi eventuali interventi assoggettati alle procedure di VIA ai sensi**

## **della normativa vigente.**

*Per i soggetti di cui al comma 3, lett. a) e b) dell'art. 25 della LUR, in caso di motivate e dimostrate esigenze legate al disagio abitativo, è sempre ammesso, negli immobili esistenti, l'insediamento di residenza rurale fino a un massimo di 150 mq di SLP per nucleo familiare.*

*Al fine di promuovere le attività agricole è **inoltre** ammessa la realizzazione delle attrezzature di cui all'art. 2 punto 44, **lett. b)** da rilasciarsi ai soggetti di cui al comma 3, lett. a) e b) dell'art. 25 della L.U.R. e s.m.i., nel rispetto dell'indice di cui ~~è~~ **indicato** al comma 4 e fatte salve le condizioni di inedificabilità dei suoli. **Gli** ~~Per verificare le effettive esigenze dell'azienda tali interventi sono soggetti alla presentazione di uno specifico programma di sviluppo aziendale che ne dimostri le reali necessità e sono subordinati alla stipula di apposita convenzione ex art. 49 LUR che ne determini quantità, **tempi** e modalità di attuazione~~ **utilizzo degli immobili rurali.** ~~[nota 10].~~*

*[nota 10]*

*Tale convenzione, dovrà prevedere puntuali prescrizioni per l'attuazione degli interventi, per il riuso delle aree e per l'idoneità ambientale finalizzate a limitare l'eccessivo consumo di suolo mediante la creazione di centri aziendali intesi come nuclei insediativi unitari di servizio alle aziende agricole evitando costruzioni isolate e disciplinare tempi e modalità di utilizzo degli immobili rurali.*

Per le aziende che, d'intesa con la Città, orientano la propria attività verso la formazione di parchi agricoli, *con l'insediamento di nuove funzionalità agricole (sociali, ricreative, per il tempo libero, ricettive e agrituristiche, didattico-educative)* con la gestione di terreni aperti all'accesso pubblico e disponibili per attività ricreative, didattiche e di ricerca, *nelle fasce orarie ed alle condizioni concordate nell'apposita convenzione*, sono ammesse anche nuove opere edilizie, purché funzionali al progetto di sistemazione del parco stesso.

Il progetto di sistemazione del parco agricolo, esteso alle aree di proprietà della città e di privati aderenti all'iniziativa, definisce le modalità di utilizzo delle aree pubbliche e private e le eventuali nuove opere previste. Tale progetto può essere proposto anche da privati e viene approvato dalla Città con specifico atto deliberativo accompagnato da una convenzione che precisa i tempi e le modalità di attuazione e gli impegni assunti da parte delle aziende aderenti all'iniziativa.

**Le sopra citate convenzioni dovranno essere corredate da un programma complessivo degli interventi previsti, accompagnato da un piano aziendale e da**

***un documento di analisi ambientale.***

***Il programma complessivo degli interventi e il relativo documento di analisi ambientale, contenente specifici obiettivi di qualità ambientale, dovranno essere redatti secondo le linee guida approvate dalla Città e sottoposti alla fase di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.***

***Gli interventi suscettibili di interferire sui siti della Rete Natura 2000 dovranno altresì essere sottoposti alla procedura di Valutazione d'Incidenza.***

*Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'impegno unilaterale che preveda il mantenimento degli immobili a servizio dell'attività agricola. E' consentito il mutamento della destinazione d'uso nei casi previsti dall'art. 25 comma 10 della LUR verso usi compatibili con la destinazione a parco.*

~~*Gli interventi sono subordinati al Parere della Commissione Locale del Paesaggio.*~~

*Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico, gli interventi sono subordinati al parere della Commissione Locale del Paesaggio; nelle aree non soggette a tale vincolo, gli interventi sono subordinati al parere della Commissione Edilizia Comunale.*

*Le prescrizioni del presente comma non si applicano:*

- ***alle porzioni di territorio ricadenti all'interno delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) e dei SIC (Siti di Importanza Comunitaria);***
- ***alle porzioni di territorio ricadenti all'interno dell'Area speciale di corso Marche individuata dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP2) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 121-29759 del 21 luglio 2011.***

Non sono comunque ammessi interventi in contrasto con la destinazione d'uso a parco, salvo quanto già specificato all'art.19 comma 11.

- I commi 8, 10, 11 e 12 vengono modificati come segue:

### **AREA A PARCO DEL VILLARETTO (P33)**

- 6 Il Parco del Villaretto, denominato P33, è individuato sulle tavole di piano 1:5000.
- 7 L'ambito P33 è finalizzato al recupero ed alla salvaguardia dei valori paesaggistici e naturali, a garantire piena fruizione dell'ambiente naturale, alla valorizzazione dell'attività agricola.
- 8 La fruizione del parco e la conseguente regolamentazione circa l'uso del suolo è definita attraverso un piano esecutivo, di iniziativa pubblica o privata, esteso a tutto il parco od a parti di esso, ~~da approvarsi entro 5 anni dall'entrata in vigore del P.R.G.~~
- 9 L'attuazione del parco è ottenuta mediante convenzione tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale.
- 10 Con il predetto piano esecutivo si individuano, ~~nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.P.R. 236/88,~~ in particolare, gli accessi, il sistema della viabilità e dei percorsi interni, le aree attrezzate pubbliche o di uso pubblico e si fissano specifiche norme di attuazione.
- 11 Mediante piano esecutivo sono consentiti insediamenti per attività le cui finalità siano volte alla fruizione pubblica del parco o parti di esso, quali attrezzature sociali, culturali, **didattico-educative, ricreative e per il tempo libero**, ~~e per la didattica,~~ pubblici esercizi, strutture per l'agriturismo. Si intendono esclusi insediamenti atti ~~alla ricezione~~ ed al commercio (a parte chioschi ed edicole).
- 12 Per le aziende agricole ~~esistenti~~, anche in assenza di piano esecutivo, ~~è ammesso l'ampliamento~~ **ammessa la realizzazione delle attrezzature di cui all'art. 2 punto 44 lett. a)** ~~sono ammessi ampliamenti e modifiche alle attrezzature agricole esistenti,~~ da rilasciarsi ai soggetti di cui al comma 4 dell'art. 25 della L.U.R., fatte salve le condizioni di inedificabilità dei suoli, ~~sulla base di uno specifico programma di sviluppo aziendale che dimostri la necessità degli ampliamenti proposti.~~

[\*] Nota variante: id 249, var. n. 111 - variante normativa nuova disciplina aree a servizi , approvata il 14/01/2008 , mecc. 0708150/009

***In ogni caso sono ammessi gli adeguamenti funzionali di natura tecnica necessari al rispetto della normativa di settore.***



*Sugli immobili esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza cambio della destinazione agricola in atto.*

**Sono comunque esclusi eventuali interventi assoggettati alle procedure di VIA ai sensi della normativa vigente.**

*Per i soggetti di cui al comma 3, lett. a) e b) dell'art. 25 della LUR, in caso di motivate e dimostrate esigenze legate al disagio abitativo, è sempre ammesso, negli immobili esistenti, l'insediamento di residenza rurale fino a un massimo di 150 mq di SLP per nucleo familiare.*

*Al fine di promuovere le attività agricole è **inoltre** ammessa la realizzazione delle attrezzature di cui all'art. 2 punto 44, **lett. b)** da rilasciarsi ai soggetti di cui al comma 3, lett. a) e b) dell'art. 25 della L.U.R. e s.m.i., nel rispetto dell'indice di cui **indicato** al comma 4 e fatte salve le condizioni di inedificabilità dei suoli. **Gli** ~~Per verificare le effettive esigenze dell'azienda tali interventi sono soggetti alla presentazione di uno specifico programma di sviluppo aziendale che ne dimostri le reali necessità e sono subordinati alla stipula di apposita convenzione ex art. 49 LUR che ne determini quantità, tempi e modalità di attuazione~~ **utilizzo degli immobili rurali.** [nota 11]*

*[nota 11]*

*Tale convenzione, dovrà prevedere puntuali prescrizioni per l'attuazione degli interventi, per il riuso delle aree e per l'idoneità ambientale finalizzate a limitare l'eccessivo consumo di suolo mediante la creazione di centri aziendali intesi come nuclei insediativi unitari di servizio alle aziende agricole evitando costruzioni isolate e disciplinare tempi e modalità di utilizzo degli immobili rurali.*

**Le sopra citate convenzioni dovranno essere corredate da un programma complessivo degli interventi previsti, accompagnato da un piano aziendale e da un documento di analisi ambientale.**

**Il programma complessivo degli interventi e il relativo documento di analisi ambientale, contenente specifici obiettivi di qualità ambientale, dovranno essere redatti secondo le linee guida approvate dalla Città e sottoposti alla fase di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.**

**Gli interventi suscettibili di interferire sui siti della Rete Natura 2000 dovranno altresì**

**essere sottoposti alla procedura di Valutazione d'Incidenza.**

*Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'impegno unilaterale che preveda il mantenimento degli immobili a servizio dell'attività agricola. E' consentito il mutamento della destinazione d'uso nei casi previsti dall'art. 25 comma 10 della LUR verso usi compatibili con la destinazione a parco.*

~~*E' altresì soggetto al Parere della Commissione Locale del Paesaggio.*~~

**Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico, gli interventi sono subordinati al parere della Commissione Locale del Paesaggio; nelle aree non soggette a tale vincolo, gli interventi sono subordinati al parere della Commissione Edilizia Comunale.**

- 13 In assenza di piano sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con il mantenimento delle destinazioni in atto, purché non in contrasto con le finalità di cui al settimo comma del presente articolo.
- 13bis ~~In caso di immobili di aziende agricole esistenti sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia senza cambio della destinazione agricola in atto.~~
- 14 Le aree del parco del Villaretto possono, in alternativa all'attuazione di cui ai precedenti capoversi, essere acquisite direttamente da parte dell'Amministrazione con le modalità dei precedenti capoversi n. 2 e 4.
- 15 Le cessioni devono essere preferibilmente costituite da un unico appezzamento.  
La loro localizzazione ed eventuale frazionamento, in congrua relazione con la superficie complessiva in dismissione, devono essere accettate dal Comune in sede di convenzionamento.

## CAPITOLO 2

### DEFINIZIONI

#### SCHEDA N. 2

Art. 2

#### DEFINIZIONI

Le modifiche introdotte nel presente capitolo e nei successivi discendono dalle indicazioni fornite dall'Area Edilizia Privata e dai rilievi contenuti nel lavoro di analisi e di sintesi condotto dai membri della Commissione Edilizia e della Commissione Locale per il Paesaggio del Comune di Torino, come già in premessa relazionato.

In particolare si interviene sul capitolo 2 delle NUEA che riporta le definizioni utili per l'applicazione dei disposti normativi.

Le modifiche riguardano il tema legato alla Superficie Lorda di Pavimento (SLP) e sono finalizzate ad aggiornare le definizioni relative alle superfici scomputabili dal calcolo della SLP.

Gli elementi connettivi verticali, quali i vani corsa degli impianti di sollevamento e quelli diretti al superamento delle barriere architettoniche, di tutti gli immobili vengono esclusi dal computo della SLP, così come vengono escluse le scale di sicurezza e i relativi spazi funzionali necessari al rispetto delle Norme di Prevenzione incendi.

La realizzazione delle verande, ora limitata alla sola residenza viene estesa, per uniformare gli interventi in edifici misti a tutte le unità immobiliari e vengono precisate le collocazioni possibili.

Un'ulteriore modifica interviene all'interno della definizione di "presenza continuativa di persone"; si è ritenuto di specificare che l'ambito di applicabilità è circoscritto alle norme di tutela dell'assetto idrogeologico, introducendo altresì limiti dimensionali.

In considerazione di quanto sopra si propone pertanto di modificare le NUEA come segue:

All'art. 2 – Definizioni:

- I commi 22 e 23 vengono modificati e integrati come segue:

22 5) le superfici afferenti i locali destinati alla installazione di impianti tecnologici (di riscaldamento e condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ascensori, ecc.) *e i vani corsa degli impianti di sollevamento e di quelli diretti al superamento delle barriere architettoniche;*

23 6) Nei soli interventi residenziali i vani scala di uso comune ~~e i vani corsa degli impianti di sollevamento e di quelli diretti al superamento delle barriere architettoniche,~~ fino a un massimo, in ciascun piano, del 10% della superficie coperta;  
[\*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa, approvata il 25/03/2002, mecc. 0111925/009

*6<sub>bis</sub>) le scale di sicurezza necessarie al rispetto delle Norme di prevenzione incendi e i relativi spazi funzionali;*

- Il comma 58 viene modificato come segue:

58 38. Verande

Cfr. art. 58 R.E. Terrazzi, verande e serre accessorie alle abitazioni— ***unità immobiliari in fabbricati con prevalente destinazione residenziale.***

La realizzazione di tali opere, come definite all'art. 58 del nuovo R.E., è ammessa anche in deroga agli indici di edificabilità del Piano, sempre che siano rispettate le seguenti condizioni:

Presentazione di un progetto unitario al quale dovranno uniformarsi tutte le successive chiusure. Nel caso di fabbricazione chiusa tali opere possono riguardare le sole fronti verso il cortile ***interno. Nel caso di fronti o frontespizi verso spazi a cortile contigui a vie pubbliche o private è consentita la realizzazione di sole verande a chiusura di logge o di parti loggiate di balconi;*** nel caso di fabbricazione aperta si deve tenere conto delle tipologie edilizie in relazione agli affacci su spazi pubblici e su pubbliche vie, ***consentendone la realizzazione sulle sole fronti meno visibili da detti spazi.***

Possono essere consentite verso lo spazio pubblico esclusivamente nel caso di costruzione di nuovi edifici il cui progetto ne preveda la realizzazione come elemento architettonico di facciata.

[\*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009

[\*] Nota variante: id 298, var. n. 135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovo regolamento edilizio , approvata il 25/09/2006 , mecc. 0605138/009

- Il comma 62 viene modificato come segue:

62 42. Presenza continuativa di persone

***Ai fini dell'applicazione delle norme di tutela dell'assetto idrogeologico, rientrano tra le "attività senza presenza continuativa di persone" esclusivamente cantine, depositi di cui all'art.2, punto 11 comma 20 (nel limite massimo del 5% della SLP esistente e/o di progetto; è comunque sempre ammessa una superficie di 8 mq) e autorimesse private (nella misura massima corrispondente al 50% della SLP esistente e/o di progetto; è comunque sempre ammessa una superficie di 25 mq escluse le rampe di accesso)*** purché vi sia apposito atto di vincolo da recepire nell'atto abilitativo e da trascrivere nella competente Conservatoria dei registri immobiliari.

Le attività di deposito al coperto, descritte all'art. 3, punto 3, lettere A2) e A3) e le autorimesse pubbliche o di uso pubblico si considerano con presenza continuativa di persone.

[\*] Nota variante: id 226, var. n. 100 - variante geologica , approvata il 06/11/2008

## CAPITOLO 3

### DESTINAZIONI D'USO

#### SCHEDA N. 3

Art. 8

#### FLESSIBILITA' DELLE PROCEDURE INERENTI LE ATTIVITA' DI SERVIZIO PUBBLICO

Il PRG del 1995 ha posto una particolare attenzione alla disciplina delle aree per servizi pubblici in linea con quanto richiesto dalla LUR. In particolare, anche per le attività di servizio il Piano ha operato come per gli altri tipi di attività definendo, all'art. 3 delle NUEA, le destinazioni d'uso riconosciute dal Piano (punto 7 "Attività di servizio", articolate in 21 tipi) e classificando, all'art. 8 le aree normative, tra cui l'area normativa S "aree a verde pubblico, a servizi pubblici e a servizi assoggettati all'uso pubblico". Tale area è articolata in tre sottoinsiemi che si rifanno alle categorie fissate dalla LUR "servizi zonali e attrezzature a livello comunale" – art. 21, "servizi sociali e attrezzature di interesse generale" – art. 22 e "servizi sociali e attrezzature di interesse generale oltre le quantità minime di legge"

Le aree per servizi sono individuate graficamente nella tavola n. 1 del PRG e sono contraddistinte dalle medesime lettere che all'art. 3 definiscono le attività di servizio, costituendo pertanto una precisa corrispondenza tra aree normative e attività ammesse con una conseguente rigidità nell'attribuzione delle destinazioni a servizio. La scelta operata già in sede di formazione del Piano di prevedere alcune classi di servizi tra di loro compatibili segnala la necessità riscontrata da subito di introdurre qualche flessibilità in un meccanismo piuttosto rigido.

Tale rigidità è stata attenuata mediante un successivo provvedimento di variante che ha introdotto la possibilità di cambiare tipologia di servizio purché all'interno della stessa categoria così come individuata nella LUR e sopra richiamate.

Tuttavia le attuali prescrizioni risultano ancora non rispondenti a esigenze che nel corso degli anni sono profondamente mutate.

Si tratta pertanto di introdurre alcune innovazioni alla norma di Piano che consentano la realizzazione delle opere pubbliche nelle aree destinate a servizi con una maggiore flessibilità operativa, fermo restando che tale procedura è limitata alla realizzazione di opere pubbliche, approvate dalla Città, su aree di proprietà pubblica, e che la modifica del tipo di servizio è subordinata alla verifica di conformità con i Piani sovraordinati e la zonizzazione acustica.

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

- Dopo il comma 65bis aggiungere il nuovo comma 65ter

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

- servizi zonali e attrezzature a livello comunale per insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistico ricettivi (ex art. 21 della L.U.R. e art. 8, comma 62 delle N.U.E.A.);
- servizi sociali e attrezzature di interesse generale (ex art. 22 della L.U.R. e art. 8, comma 63 delle N.U.E.A.);
- servizi sociali e attrezzature di interesse generale oltre alla quantità minime di legge (art. 8, comma 64 delle N.U.E.A.).

[\*] Nota variante: id 249, var. n. 111 - variante normativa nuova disciplina aree a servizi , approvata il 14/01/2008 , mecc. 0708150/009

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

## STRUTTURE PER IL COMMIATO

Al fine di dare attuazione al disposto dell'art. 8 L.R. 20/2007 come modificato dalla L.R. 15/2011, la Città deve individuare aree urbanisticamente compatibili al fine di consentire l'ubicazione delle strutture per il commiato alla luce della recente approvazione del Piano Regionale di coordinamento per la realizzazione di nuovi cimiteri e crematori da parte del Consiglio Regionale il 17 marzo 2015 (DCR 61-10542).

Ciò, in considerazione della necessità di andare incontro alle rinnovate sensibilità in merito alla celebrazione di riti di commemorazione, di dignitoso commiato al feretro e di consentire anche ai privati di presentare progetti per la realizzazione di sale del commiato nell'ambito del territorio cittadino, rinviando ad una successiva modifica del regolamento in materia la definizione delle modalità di rilascio dell'autorizzazione.

In relazione alla specificità, peculiarità e caratteristiche di tali strutture, considerato che non possono essere collocate nell'ambito di strutture obitoriali, di strutture sanitarie pubbliche o private o nelle loro immediate vicinanze, né di strutture socio-sanitarie o socio-assistenziali e considerato che necessitano di adeguati spazi per la sosta, si ritiene che le aree più idonee alla loro localizzazione siano le zone urbane consolidate per attività produttive.

In tali aree normative, il PRG ammette, oltre alle attività produttive tradizionali, quelle del produttivo avanzato ovvero quelle della cd new economy, che sono sostanzialmente assimilabili alle attività terziarie. Inoltre, a corredo e completamento, sono anche ammesse attività e servizi rivolti alla collettività tra cui le attrezzature per il culto.

Inoltre tali aree, facilmente accessibili, sono esterne alla Zona Urbana Centrale Storica, rispondendo pertanto ai requisiti richiesti dal sopra citato Piano regionale di coordinamento che esclude le zone soggette a traffico limitato.

In considerazione di quanto sopra si propone pertanto di modificare le NUEA come segue:

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

- Dopo il comma 47 aggiungere il nuovo comma 47bis

### **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.

[\*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009

- 47<sup>bis</sup> Sono inoltre ammesse le attività e le strutture per il commiato di cui alla L.R. 20/2007 e smi e al Piano Regionale di coordinamento per la realizzazione di nuovi cimiteri e crematori (D.C.R. 61-10542), secondo le modalità stabilite nel Regolamento Comunale in materia.**
- 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 E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra e sottosuolo.



## SCHEDA N. 4

Art. 10

### RECUPERO LOCALI INTERRATI O PARZIALMENTE INTERRATI

La finalità della modifica normativa si origina da elementi di rigidità del Piano Regolatore per gli immobili esistenti nella Zona Urbana Centrale Storica e sottoposti a vincolo ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio - che non consentono il pieno utilizzo delle superfici esistenti di locali interrati o parzialmente interrati anche nel caso in cui gli interventi abbiano ottenuto il parere favorevole della competente Soprintendenza.

Tali interventi sono viceversa consentiti nei tessuti consolidati, previa verifica dell'indice di edificabilità, e negli edifici non sottoposti al vincolo sopra citato ricompresi nella Zona Urbana Centrale Storica

Per consentire la piena fruizione di tali spazi interrati o parzialmente interrati nonché evitare ingiustificata disparità di trattamento rispetto agli altri immobili, fermo restando il necessario parere della competente Soprintendenza, si ritiene opportuno ricondurre gli interventi volti al riutilizzo, recupero e riqualificazione di superfici esistenti e legittimamente insediate presenti, nei piani interrati e parzialmente interrati, degli edifici ricompresi nella Zona Urbana Centrale Storica e sottoposti a vincolo ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, tra quelli annoverati come restauro conservativo, ai soli sensi dell'allegato A delle NUEA.

In considerazione di quanto sopra si propone pertanto di modificare le NUEA come segue:

All'Art. 10 – Zona urbana centrale storica:

- Dopo il comma 23 aggiungere il nuovo comma 23bis

23 La manutenzione ordinaria e straordinaria e' sempre ammessa secondo le definizioni contenute nei punti 1 e 2 dell'allegato A.

Per gli edifici o le parti soggette a restauro conservativo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria devono rispettare le prescrizioni del punto 3 dell'allegato A.

**23bis** *L'utilizzo delle superfici dei piani interrati o parzialmente interrati, esistenti e legittime alla data di entrata in vigore del PRG vigente, è considerata, al solo fine della qualificazione dell'intervento ai sensi dell'allegato A, intervento di restauro conservativo anche qualora comporti incremento della SLP.*

## CAPITOLO 4

### TIPI D'INTERVENTO E MODALITA' ATTUATIVE

#### SCHEDA N. 5

Art. 4

#### MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Con l'entrata in vigore dell'art. 17 della legge 164 del 11 novembre 2014, sono vigenti le modifiche che la citata Legge ha apportato al Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 e s.m.i., includendo, in particolare, tra le opere rientranti nel tipo di intervento della manutenzione straordinaria, descritte all'art. 3, comma 1 lett. b), il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari anche comportanti variazione delle superfici nonché aumento del carico urbanistico purché non venga modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

La definizione, come modificata dalla Legge 164 dell'11 novembre 2014, prevale rispetto a quella riportata all'art. 4 lettera b) delle NUEA, ed è pertanto immediatamente applicabile.

Fermo restando quanto sopra specificato, nell'ottica di fornire un testo normativo aggiornato, con il presente provvedimento si provvede a recepire, all'art. 4 delle NUEA, la definizione aggiornata del tipo di intervento della manutenzione straordinaria e, contestualmente si aggiornano tutti i riferimenti inerenti le relative modalità attuative.

In considerazione di quanto sopra si propone pertanto di modificare le NUEA come segue:

all'Art. 4 – Tipi di intervento:

- Il comma 11 viene modificato come segue:

11      ***b) Manutenzione straordinaria***

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino ~~i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari~~ ***la volumetria complessiva degli edifici*** e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

- al comma 11 aggiungere il nuovo comma 11<sub>bis</sub>

***11<sub>bis</sub>      Il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.***

## SCHEDA N. 6

Art. 4

### RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si propone di inserire all'interno della definizione dell'intervento della ristrutturazione edilizia di tipo d3) una più esauriente esplicitazione a riguardo delle modifiche interne entro i volumi e le sagome esistenti ammettendo come parametro di riferimento non solo la SLP ma anche il volume utile delle unità immobiliari.

In considerazione di quanto sopra si propone pertanto di modificare le NUEA come segue:

all'Art. 4 – Tipi di intervento:

- al comma 35

- 34      *d2)* le modifiche nelle aree esterne di fabbricati non comportanti l'aumento delle S.L.P., quali la costruzione di piscine e campi da gioco al servizio di fabbricati residenziali.
- 35      *d3)* le modifiche interne di fabbricati (entro volumi e sagome esistenti) comportanti aumenti delle S.L.P. ***o del volume utile delle unità immobiliari***, purché non vengano superati gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria consentiti, fatta salva la normativa stabilita per particolari aree normative.

## RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Ai fini di fornire maggiori specificazioni a riguardo dei tipi di intervento ammessi con la ristrutturazione edilizia nelle aree collinari sottoposte a vincolo idrogeomorfologico si propone di sostituire il testo riportato ai commi 11 e 30 del capitolo 3.1.2 “Disposizioni specifiche per le zone sottoposte a classificazione idrogeomorfologica – parte collinare (C)” dell’Allegato B alle NUEA con il testo sotto riportato.

Al capitolo 3.1.2 “Disposizioni specifiche per le zone sottoposte a classificazione idrogeomorfologica – parte collinare (C)” dell’Allegato B alle NUEA

- il comma 11 viene sostituito dal seguente comma:

~~11. — Ferme restando le prescrizioni del P.R.G. sulle edificazioni ricadenti in questa sottoclasse sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 4 lettere d2) (esclusa la costruzione di piscine), d3) e d4) delle presenti N.U.E.A. e allegato A, punto 5.~~

**11 *Ferme restando le prescrizioni del P.R.G., sulle edificazioni ricadenti in questa sottoclasse sono esclusivamente ammessi, come specificati nelle presenti N.U.E.A., gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia - di cui all'allegato A, punto 5, e all'art. 4 lettera d) - con la precisazione che per tale ultima tipologia sono esclusi gli interventi indicati alle lettere d1.a), d1.b ) e d5), nonché la costruzione di piscine.***

- il comma 30 viene sostituito dal seguente comma:

~~30 — Ferme restando le prescrizioni del P.R.G. sulle edificazioni ricadenti in questa sottoclasse sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 4 lettere d2) (esclusa la costruzione di piscine), d3) e d4) delle presenti N.U.E.A. e allegato A, punto 5.~~

**30 *Ferme restando le prescrizioni del P.R.G., sulle edificazioni ricadenti in questa sottoclasse sono esclusivamente ammessi, come specificati nelle presenti N.U.E.A., gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia - di cui all'allegato A, punto 5, e all'art. 4 lettera d) - con la precisazione che per tale ultima tipologia sono esclusi gli interventi indicati alle lettere d1.a), d1.b ) e d5), nonché la costruzione di piscine.***

## AMBITI DI TRASFORMAZIONE ATTUATI

Gli ambiti di trasformazione riconosciuti dal Piano sono stati orientati alla realizzazione di importanti iniziative; trattasi di aree prevalentemente produttive nelle quali è stata prevista una radicale trasformazione della città esistente. A distanza di vent'anni dall'approvazione del vigente PRG, numerosi ambiti sono stati trasformati attuando pertanto le previsioni di Piano. Per tali ambiti il PRG vigente non prevede una disciplina edilizia-urbanistica applicabile successivamente alla trasformazione. Pertanto gli interventi ammissibili negli ambiti trasformati sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tali ambiti allo stato attuale, seppur non formalmente, fanno ormai parte di un tessuto che si può considerare "consolidato" che necessita di essere regolamentato e gestito al fine di poter rispondere adeguatamente alle mutate esigenze che nel tempo possono verificarsi. A tale scopo si propone di introdurre una norma di gestione di tali ambiti più flessibile consentendo interventi fino alla ristrutturazione edilizia nel rispetto dei mix funzionali delle relative schede normative.

### Art. 6 – Attuazione del P.R.G.

- al comma 9 in calce al capoverso 5) inserire il nuovo capoverso 6):

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%).

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

**6) *Nelle Zone Urbane di Trasformazione (ZUT) e nelle Aree da Trasformare per Servizi (ATS) attuate con Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) o Permesso di costruire convenzionato (art. 49 LUR) o Programmi complessi di cui all'art. 33 comma 13.***

[\*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[\*] Nota variante: id 258, var. n. 117 - modifiche nuove in aree te , approvata il 07/05/2007 , mecc. 0701988/009

[\*] Nota variante: id 344, var. n. 167 - Castello del Drosso - cascine Torta e Perino , approvata il 19/10/2009 , mecc. 0904305/009

[\*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

All'art. 33 – Norme finali:

- In calce al comma 12 aggiungere il nuovo comma 13

12 Le disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e le modifiche introdotte con la variante n. 135 non si applicano agli Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati e agli interventi conseguenti a convenzioni con la Città approvate prima dell'entrata in vigore del Regolamento Edilizio e sino al termine della loro scadenza.

Le disposizioni di cui alla variante n. 160 non si applicano agli Strumenti Urbanistici Esecutivi, ai Progetti ed ai Protocolli di intesa di cui all'art. 15 dell'allegato C e agli interventi conseguenti a convenzioni con la Città approvati prima dell'adozione della variante stessa e sino al termine della loro scadenza. Successivamente all'approvazione della variante di cui sopra è consentito uniformarsi alle nuove disposizioni contenute nella variante stessa, assumendole nella loro totalità.

[\*] Nota variante: id 298, var. n. 135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovo regolamento edilizio , approvata il 25/09/2006 , mecc. 0605138/009

[\*] Nota variante: id 337, var. n. 160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento , approvata il 31/01/2011 , mecc. 1004889/009

**13 *Nelle Zone Urbane di Trasformazione e nelle Aree da Trasformare per Servizi attuate con Strumento Urbanistico Esecutivo o Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 LUR) o Programmi complessi, scaduti, sono ammessi i***

*tipi di intervento fino alla ristrutturazione edilizia, entro il limite dell'indice territoriale o della SLP previsti dalle NUEA di PRG.*

*In tali ambiti è consentito il cambio di destinazione d'uso purché all'interno delle destinazioni ammesse e nel rispetto del mix funzionale definito nella relativa scheda normativa. Percentuali differenti possono essere assentite dalla Giunta Comunale purché sia mantenuta la prevalenza della destinazione principale verificata all'interno del perimetro di SUE o di PCC.*

*L'eventuale compensazione del fabbisogno di servizi pubblici potrà essere monetizzato secondo le modalità riportate all'art. 6 comma 9.*

*In ogni caso gli interventi devono essere coerenti con l'impianto originario e devono integrarsi con il contesto urbano circostante.*

## SCHEDA N. 8

Artt. 6, 15, 19, 21, 23, tavole normative n. 1, 2, 3, 4

### RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Alla luce dell'apertura introdotta a livello nazionale dalla legge 164/2014 con particolare riguardo al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla riduzione del consumo di suolo, anche al fine di semplificare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, si propone, negli edifici legittimamente realizzati con destinazioni d'uso in contrasto di piano, di ampliare la gamma degli interventi ammessi consentendo, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria anche il restauro e risanamento conservativo senza la possibilità di modificarne la destinazione d'uso.

In considerazione di quanto sopra si propone pertanto di modificare le NUEA come segue:

All'art. 6 – Attuazione del PRG:

- il comma 4ter viene modificato come segue:

4        Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto per i quali il piano e le schede normative precisano i contenuti di cui ai punti 2,3,4 dell' art.38 della L.R. 56/77, fatte salve specifiche prescrizioni del P.R.G., si attuano attraverso il rilascio di concessione subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale ai sensi dell' art.49 comma 5 L.R.56/77 con le procedure previste dalla legge ed in conformità alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale.

4bis     Dove le disposizioni normative indicano i tipi di intervento ammessi si intende che tutti gli altri sono esclusi. Fa eccezione l'intervento di demolizione di cui all'art. 4, comma 45, lettera h) sempre ammesso nel rispetto delle indicazioni di cui ai successivi articoli 10 e 26 e di quanto disposto dai vincoli cui siano eventualmente assoggettati edifici e manufatti.

[\*] Nota variante: id 226, var. n. 100 - variante geologica , approvata il 06/11/2008

4ter     Gli interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, **restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso** sono sempre consentiti anche con la permanenza delle attività in atto, se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano, purché legittimamente insediate (v. art. 2 commi 10 e 11), fatte salve specifiche norme relative alle singole aree e quanto previsto nell'allegato B delle presenti N.U.E.A..

[\*] Nota variante: id 226, var. n. 100 - variante geologica , approvata il 06/11/2008



All'art. 15 – Zone urbane di trasformazione:

- Il comma 13 viene modificato come segue:

13 Su tutti gli edifici esistenti non coerenti con le trasformazioni previste dal piano sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, **restauro e risanamento conservativo**, senza cambio di destinazione d'uso.

Sugli edifici esistenti, ad uso residenziale, sono altresì ammessi, in applicazione della L.R. 21/98 e s.m.i., gli interventi di recupero abitativo del sottotetto qualora costituente pertinenza di unità immobiliari preesistenti.

Qualora siano insediate attività non residenziali, purché non nocive, moleste e pericolose, sono ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso . E' comunque ammesso l'utilizzo a parcheggio delle superfici esistenti prive di specifica destinazione, purché comprese entro la sagoma degli edifici.

Per gli esercizi commerciali insediati gli interventi di ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso, né della categoria commerciale di cui all'art.3 dell'allegato C, sono consentiti esclusivamente per le destinazioni di cui al precedente all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1; gli ampliamenti necessari al miglioramento funzionale degli stessi, sono consentiti una tantum purché non eccedenti il 20% della S.L.P. legittimamente esistente.

[\*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009

[\*] Nota variante: id 245, var. n. 106 - variante normativa articolo 15 nuea , approvata il 13/02/2006 , mecc. 0511997/009

[\*] Nota variante: id 247, var. n. 109 - adeguamento nuea al testo unico dell'edilizia - dpr 380/2001 e s.m.i. , approvata il 11/10/2010 , mecc. 1001925/009

[\*] Nota variante: id 337, var. n. 160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento , approvata il 31/01/2011 , mecc. 1004889/009

All'art. 19 – Aree per servizi: generalità:

- Il comma 11 viene modificato come segue:

11 Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico, se in contrasto con le destinazioni di piano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, **restauro e risanamento conservativo**, senza cambio di destinazione d'uso.

All'art. 21- Parchi urbani e fluviali:

- Il comma 13 viene modificato come segue:

13 In assenza di piano sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, **restauro e risanamento conservativo** con il mantenimento delle destinazioni in atto, purché non in contrasto con le finalità di cui al settimo comma del presente articolo.

All'Art. 23 – Aree per la viabilità:

- Il comma 10 viene modificato come segue:

10 Sugli edifici ricadenti in aree che il P.R.G. destina alla viabilità sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, **restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso** ad eccezione di quanto previsto all'art. 8, comma 72bis e fatte salve le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle prescrizioni dell'allegato B alle presenti N.U.E.A..

[\*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009

[\*] Nota variante: id 226, var. n. 100 - variante geologica , approvata il 06/11/2008

## TAVOLA NORMATIVA N. 1

Al fine di rendere coerenti i combinati disposti della scheda normativa e del testo delle norme , si propone di introdurre le modificazioni sotto riportate.

Nelle disposizioni generali relative agli edifici privi di particolare interesse storico e non caratterizzanti il tessuto storico, introdurre nella colonna degli interventi ammessi le seguenti parole “restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d’uso” come meglio indicato nello stralcio sotto riportato.

### TAVOLA NORMATIVA N°1

#### ***Zone urbane storico ambientali I-II-III***

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.</p> <p>Gli interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, <b>restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d’uso</b> 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, <b>restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d’uso</b> (vd. art.6 comma 4 quater).</p> <p>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).</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione edilizia, le sopraelevazioni di edifici e gli ampliamenti di edifici mono e bifamiliari non sono soggetti al rispetto delle distanze dal filo stradale o edilizio.</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> |

## TAVOLA NORMATIVA N. 2

Al fine di rendere coerenti i combinati disposti della scheda normativa e del testo delle norme , si propone di introdurre le modificazioni sotto riportate.

Nelle disposizioni generali relative agli edifici privi di particolare interesse storico e non caratterizzanti il tessuto storico, introdurre nella colonna degli interventi ammessi le seguenti parole “restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d’uso” come meglio indicato nello stralcio sotto riportato.

### 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 | Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione, completamento e demolizione. Gli interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, <b>restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d’uso</b> sono ammessi su tutti gli edifici anche in contrasto con le destinazioni di piano (vd. art. 6 comma 4 ter).<br>Gli interventi di sostituzione edilizia e di completamento devono rispettare i parametri sotto riportati.<br>Sugli edifici ricadenti su aree destinate dal P.R.G. a viabilità sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, <b>restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d’uso</b> (vd. art. 6 comma 4 quater).<br>L’installazione di impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, cabine elettriche, ascensori,...) non comporta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (vd. art. 4 comma 25)<br>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 fatti salvi i disposti dell’art. 4.<br>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.<br>I cambiamenti di destinazione d’uso con o senza opere sono sempre consentiti qualora siano indirizzati verso le destinazioni d’uso ammesse dal piano. |

## TAVOLA NORMATIVA N. 3

Al fine di rendere coerenti i combinati disposti della scheda normativa e del testo delle norme , si propone di introdurre le modificazioni sotto riportate.

Nelle disposizioni generali relative agli edifici privi di particolare interesse storico e non caratterizzanti il tessuto storico, introdurre nella colonna degli interventi ammessi le seguenti parole “restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d’uso” come meglio indicato nello stralcio sotto riportato.

### 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, <b>restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d’uso</b> sono ammessi su tutti gli edifici anche in contrasto con le destinazioni di piano (vd. art. 6 comma 4ter).<br>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, <b>restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d’uso</b> (vd. art. 6 comma 4quater).   |
|   | 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 fatti salvi i disposti dell’art. 4.<br>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.   |

## TAVOLA NORMATIVA N. 4

Al fine di rendere coerenti i combinati disposti della scheda normativa e del testo delle norme , si propone di introdurre le modificazioni sotto riportate.

Nelle disposizioni generali relative agli edifici privi di particolare interesse storico e non caratterizzanti il tessuto storico, introdurre nella colonna degli interventi ammessi le seguenti parole “restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d’uso” come meglio indicato nello stralcio sotto riportato.

### TAVOLA NORMATIVA N° 4

#### **Zone consolidate collinari**

I.F. 0,07 mq/mq (R6) – 0,20 mq/mq (R7) – 0,60 (R8)

Le zone R6 ed R7 sono considerate di categoria C secondo il D.M. 2/4/1968.

Le zone R8 sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/1968 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 | <p>Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione, completamento e demolizione.</p> <p>Gli interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, <b>restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d’uso</b> 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, <b>restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d’uso</b> (vd. art.6 comma 4 quater).</p> <p>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)</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 fatti salvi i disposti dell’art. 4.</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> |

## SCHEDA N. 9

Art. 8

### MONETIZZAZIONE

Considerata la sempre maggiore difficoltà nel reperimento di aree da destinare a servizi data dalla densità territoriale, soprattutto per gli interventi all'interno dell'area centrale, problematica già affrontata, nel 2007, con la variante n. 117 al PRG "Modifica delle modalità di intervento in area normativa TE (Aree e complessi di edifici a destinazione terziaria), e considerati i conseguenti effetti per la mancata trasformazione di immobili, anche di pregio, al fine di incentivare la piena attuazione del PRG, si propone di consentire totalmente la monetizzazione dei servizi, oggi ammessa solo nella misura del 50%, nelle aree a destinazione terziaria (area normativa TE) per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d3), di sostituzione edilizia di cui alla lett. e), di completamento di cui alla lett. f), di ristrutturazione urbanistica di cui alla lett. g) e di nuovo impianto di cui alla lett. i) dell'art. 4 delle NUEA all'interno della Zona Urbana Centrale Storica e per gli interventi approvati con strumento urbanistico esecutivo.

Quanto sopra è coerente alle attuali indicazioni della Città finalizzate a limitare la realizzazione di attrattori di traffico nel centro storico, quali i parcheggi favorendo viceversa, soprattutto nelle aree più congestionate, ogni forma di mobilità sostenibile.

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

- Il comma 55 viene modificato come segue:

#### **13 Area TE**

- 53 Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria (v. art.3 punto 5).

[\*] Nota variante: id 258, var. n. 117 - modifiche nuea in aree te, approvata il 07/05/2007, mecc. 0701988/009

- 54 Sono consentite le attività espositive e congressuali (v. art. 3 punto 6) e turistico-ricettive (v. art. 3 punto 2A). Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono inoltre consentite: attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio (di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3).

All'interno della Zona urbana centrale storica è ammesso l'uso residenziale. All'esterno della Zona urbana centrale storica l'uso residenziale è ammesso sempreché la destinazione terziaria non risulti inferiore al 50% della S.L.P. complessiva verificata sull'area di intervento.

**L'organo competente** ~~Il Consiglio Comunale~~, in sede di approvazione di strumento urbanistico esecutivo, qualora riconosca un particolare interesse pubblico, può consentire di modificare tale limite.

[\*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa, approvata il 25/03/2002, mecc. 0111925/009

[\*] Nota variante: id 258, var. n. 117 - modifiche nuea in aree te, approvata

il 07/05/2007 , mecc. 0701988/009

[\*] Nota variante: id 342, variante n° 117 al te - correzione errore materiale , approvata il 10/09/2007 , mecc. 0705085/009

- 55 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.  
Per gli interventi di cui alle lett. d3), e), f), g), i) dell'art.4 delle N.U.E.A. dovrà essere garantito il rispetto degli standards nella misura di 0,8 mq/mq S.L.P.  
Per gli interventi della Zona Urbana Centrale Storica e per quelli di cui all'ultimo capoverso del comma 54, qualora venga dimostrata l'impossibilità di idoneo reperimento, è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi prevista all'art. 6 comma 9 delle N.U.E.A., ~~per una quota non eccedente il 50% del relativo fabbisogno.~~

[\*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009

[\*] Nota variante: id 258, var. n. 117 - modifiche nuea in aree te , approvata il 07/05/2007 , mecc. 0701988/009

[\*] Nota variante: id 247, var. n. 109 - adeguamento nuea al testo unico dell'edilizia - dpr 380/2001 e s.m.i. , approvata il 11/10/2010 , mecc. 1001925/009



## SCHEDA N. 10

Artt. 19, 34, Tavole normative n. 1, 2, 3, 4

### PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

Al fine di consentire nelle strutture pubbliche adeguamenti funzionali necessari allo svolgimento delle proprie funzioni è necessario introdurre una maggiore flessibilità riguardo ad alcuni parametri edilizi quale il rapporto di copertura e l'ampiezza dei cortili, in linea ai recenti orientamenti normativi di semplificazione.

Pertanto nelle aree destinate a Servizi Pubblici, normate all'articolo 19 delle NUEA, si conviene di introdurre l'esclusione dal rispetto dei parametri "rapporto di copertura" e "ampiezza dei cortili" per le attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere.

Inoltre coerentemente alle attuali indicazioni della Città finalizzate a limitare la realizzazione di attrattori di traffico e a incentivare ogni forma di mobilità sostenibile, si ritiene, in riferimento alle attrezzature di servizio di interesse generale, di limitare il reperimento di aree a parcheggio al solo soddisfacimento del fabbisogno derivante dall'art. 41sexies della Legge 1150/42 come modificato dall'art. 2 della Legge 122/1989 e s.m.i., cd "Legge Tognoli" in caso di nuove costruzioni.

Inoltre, nella progettazione di ambiti considerati strategici per la Città e pertanto assoggettati a Strumento Urbanistico Esecutivo di Iniziativa Pubblica sorge l'esigenza di consentire una maggiore flessibilità per quanto attiene alcuni parametri edilizi e urbanistici.

Considerato che il PRG già prevede tale flessibilità per le Zone Urbane di Trasformazione, si ritiene di renderla applicabile anche al tessuto consolidato, limitandola però al caso in cui la stessa sia contemplata dallo Strumento Urbanistico Esecutivo di Iniziativa Pubblica.

Viene allo stesso fine inserita una ulteriore disposizione che consente, qualora prevista dallo Strumento Urbanistico Esecutivo di Iniziativa Pubblica, il trasferimento di diritti edificatori delle aree in essi ricomprese, sia in altre aree soggette a pari strumento attuativo, sia all'interno dello stesso strumento anche qualora costituito da diverse aree normative e zone normative.

In considerazione di quanto sopra si propone pertanto di modificare le NUEA come segue:

All'Art. 19 – Aree per servizi: generalità:

- Il comma 7 viene modificato come segue:

- 6 E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.
- 7 Alle attrezzature di servizio ex art. 21 e 22 della L.U.R. si applicano i parametri edilizi della zona normativa di appartenenza, fatta eccezione per quelli indicati all'art. 2 punto 34 lettere "h" e "i" (distanza dal filo stradale o dal filo

di fabbricazione e spessore del corpo di fabbrica).

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

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

In ogni caso, ***per gli interventi di nuova costruzione***, andrà garantita una dotazione minima di parcheggi corrispondente almeno al fabbisogno espresso ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 17/8/42 n. 1150 come modificato dall'art. 2 della L. 24/3/89 n. 122, ~~e comunque non inferiore al 40% della S.L.P. della attrezzatura in progetto.~~

~~Fanno eccezione gli interventi previsti per l'ampliamento del Centro per le Biotecnologie Molecolari (MBC) Incubatore di Ricerca di cui all'Accordo di Programma approvato con D.P.G.R. n° 74 del 16/12/2013.~~

~~Fanno eccezione gli interventi previsti nell'Accordo di Programma PRIN Spina 2, Framtek, Lancia, approvato con D.P.G.R... per i quali è richiesta la sola dotazione ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 17/8/42 n. 1150 come modificato dall'art. 2 della L. 24/3/89 n. 122.~~

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

Le aree individuate all'interno del perimetro del Centro Agro-Alimentare Torinese (CAAT) di cui all'accordo di programma approvato con D.P.G.R. 16 gennaio 95, n. 169 hanno la destinazione d'uso coincidente con quella prevista dallo specifico progetto.

I servizi ricadenti nelle zone collinari hanno i parametri urbanistici ed edilizi della zona consolidata R7, secondo le indicazioni della Tavola normativa n. 4. Fa eccezione l'area destinata ad attrezzature di interesse generale "z", sita in viale Settimio Severo 63 - Villa Gualino, il cui indice di edificabilità fondiario massimo è fissato in mq/mq 0,33.

All'art. 34:

- il titolo dell'art. 34 viene modificato come segue:

**Art. 34 - Norme abrogate e ulteriori disposizioni**

- 1 Con l'entrata in vigore del presente P.R.G. sono abrogate le disposizioni del P.R.G. precedente e di ogni altra disposizione comunale incompatibile.

- al comma 2 aggiungere il nuovo comma 3:

- 2 Le presenti norme prevalgono su quelle eventualmente in contrasto del R.E. e sulle norme a carattere edilizio del Regolamento di Igiene corrispondenti, ove siano espressamente indicati i parametri edilizi-urbanistici di riferimento.

[\*] Nota variante: id 298, var. n. 135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovo regolamento edilizio , approvata il 25/09/2006 , mecc. 0605138/009

- 3 ***Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) di iniziativa pubblica possono prevedere il superamento dei limiti del R.E., dei parametri edilizi di cui all'art. 2 punto 34, comma 54 e urbanistici, di cui al comma 53, lettera e) (dotazione di servizi prevista nel Piano) delle presenti norme.***

***Qualora previsto da S.U.E. di Iniziativa Pubblica è consentito il trasferimento di S.L.P.:***

- ***tra aree normative e zone normative comprese all'interno del medesimo strumento urbanistico;***
- ***da e verso aree assoggettate ad analoghi strumenti urbanistici di Iniziativa Pubblica.***

***Le quote di S.L.P. trasferita possono mantenere le destinazioni d'uso proprie dell'area normativa e zona normativa da cui provengono o, in alternativa, assumere le destinazioni d'uso delle aree normative e delle zone normative sulle quali si propone il trasferimento.***

## TAVOLA NORMATIVA N. 1

Al fine di consentire nelle strutture pubbliche adeguamenti funzionali necessari allo svolgimento delle proprie funzioni è necessario introdurre una maggiore flessibilità riguardo ad alcuni parametri edilizi quale il rapporto di copertura e l'ampiezza dei cortili, in linea ai recenti orientamenti normativi di semplificazione. Nella colonna relativa agli interventi interni all'area normativa in corrispondenza alle aree normative destinate a Servizi Pubblici si consente l'esclusione dal rispetto dei parametri "rapporto di copertura" e "ampiezza dei cortili" per le attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere come meglio indicato nello stralcio sotto riportato.

## TAVOLA NORMATIVA N. 1

### Zone urbane storico ambientali I-II-III

Interventi ammessi

| Tipi di intervento (Art.4)  | Aree normative (Art.8)                                   | Parametri   | Interventi interni all'area normativa   |   |
|---|--|---|---|---|
| e) sostituzione edilizia<br>f1) f2) completamento<br>i) nuovo impianto  | R1-R2-R3-M1-TE-AR S (int. gen.) (vd. Art. 8 comma 64) SP | H max: mt.21 nel rispetto del R.E.<br>Spessore del corpo di fabbrica: mt. 14 max<br>Costruzioni in aderenza o sul confine o, in caso di pareti finestrate, esistenti alla data di adozione della variante n. 109 al P.R.G., distanza tra fabbricati $\geq$ 10 m.<br>Rispetto del filo stradale o edilizio | I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo e fuori terra secondo le prescrizioni dell'area normativa di appartenenza | Gli spazi di confrontanza delle fronti interne devono essere liberati per una profondità pari alla nuova altezza delle fronti fatta eccezione per i fabbricati e i bassi fabbricati, anche 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 |
|   | S (vd. art.8 comma 62 e 63)<br>Ex Art.21<br>Ex Art.22    | H max: mt. 21 nel rispetto del R.E.<br>Costruzioni in aderenza o su confine   | I parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate sono sempre ammessi  | <b><i>Gli interventi di adeguamento funzionale e gli ampliamenti di attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere pubbliche non sono soggette al rispetto dei parametri relativi al rapporto di copertura e all'ampiezza dei cortili stabiliti dal R.E.</i></b>   |
| Le aree normative comprese nelle zone a verde privato con preesistenze edilizie sono soggette ai disposti dell'art.13 |  |   |   |   |

## TAVOLA NORMATIVA N. 2

Al fine di consentire nelle strutture pubbliche adeguamenti funzionali necessari allo svolgimento delle proprie funzioni è necessario introdurre una maggiore flessibilità riguardo ad alcuni parametri edilizi quale il rapporto di copertura e l'ampiezza dei cortili, in linea ai recenti orientamenti normativi di semplificazione. Nella colonna relativa agli interventi interni all'area normativa in corrispondenza alle aree normative destinate a Servizi Pubblici si consente l'esclusione dal rispetto dei parametri "rapporto di copertura" e "ampiezza dei cortili" per le attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere come meglio indicato nello stralcio sotto riportato.

## TAVOLA NORMATIVA N. 2

### Zone urbane storico ambientali IV-XXX

#### Interventi ammessi

| Tipi di intervento (art.4)   | Aree normative (art.8)   | Parametri   | Interventi ammessi   |   |
|--|--|---|--|---|
|  |  |   | Interventi interni all'area normativa  |   |
| e) sostituzione edilizia<br>f1) f2) completamento<br>i) nuovo impianto<br>g) ristrutturazione urbanistica  |  |   | 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. |   |
| (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). | R2-R3-M1-TE-CO-AR-SP<br>S (int. gen.)<br>(vd. art. 8 comma 64) | H max: come da R.E.<br>Distanza tra fabbricati: aderenza o $\geq$ mt.10<br>Distanza da confini privati: aderenza o $\geq$ mt.5<br>Rapporto di copertura: $\frac{1}{2}$ del lotto (se I.F. $\leq$ 0,6 mq/mq)<br>Rispetto del filo stradale o del filo edilizio   |  | R2-R3-M1: I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo.<br><br>TE-AR: I parcheggi ex art.18 L. 765/77 devono essere realizzati nel sottosuolo almeno per il 70%<br><br>CO: I parcheggi coperti devono essere realizzati nel sottosuolo.<br><br>SP-M2-MP-S (int. gen.) (vd. art. 8 comma 64): I parcheggi sono ammessi in sopra e sottosuolo ed esclusi in cortina. |
|  | M2<br>MP   | I.F. = 1 mq/mq se I.F. zona normativa $\leq$ 1 mq/mq<br>I.F. = 1,35 mq/mq se I.F. zona normativa $\geq$ 1,35 mq/mq<br>H max: come da R.E.<br>Distanza tra fabbricati: aderenza o $\geq$ mt.10<br>Distanza da confini privati: aderenza o $\geq$ mt.5<br>(sono sempre ammesse le costruzioni in aderenza ai confini privati non prospettanti su spazio pubblico se H $\leq$ mt.4,50)<br>Rapporto di copertura: $\frac{2}{3}$ del lotto<br>Rispetto del filo stradale o del filo edilizio |  |   |
|  | S (vd. art. 8 commi 62 e 63)<br>Ex art. 21<br>Ex art. 22       | I.F.: non prescritto<br>H. max: come da R.E.<br>Distanza tra fabbricati: aderenza o $\geq$ mt.10 (in parte piana); aderenza o $\geq$ mt.18 (in parte collinare)<br>Distanza da confini privati: aderenza o $\geq$ mt.5 (in parte piana); aderenza o $\geq$ mt.9 (in parte collinare)<br>Rapporto di copertura: $\frac{1}{2}$ del lotto (se I.F. $\leq$ 0,6 mq/mq)   |  | S ex art.21 ed ex art.22 (vd. art. 8 comma 62 e 63): I parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediato sono sempre ammessi.  |

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

### TAVOLA NORMATIVA N. 3

Al fine di consentire nelle strutture pubbliche adeguamenti funzionali necessari allo svolgimento delle proprie funzioni è necessario introdurre una maggiore flessibilità riguardo ad alcuni parametri edilizi quale il rapporto di copertura e l'ampiezza dei cortili, in linea ai recenti orientamenti normativi di semplificazione. Nella colonna relativa agli interventi interni all'area normativa in corrispondenza alle aree normative destinate a Servizi Pubblici si consente l'esclusione dal rispetto dei parametri "rapporto di copertura" e "ampiezza dei cortili" per le attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere.

Inoltre nella medesima colonna in corrispondenza alle aree normative R3 e M1 si provvede ad integrare gli interventi ammessi inserendo il tipo di intervento del completamento così come previsto nell'articolato delle N.U.E.A. (vd. Art. 8). Il tutto è indicato nello stralcio sotto riportato.

### TAVOLA NORMATIVA N. 3

#### Zone consolidate residenziali miste

|   |   |  |  | Interventi ammessi   |
|---|---|--|--|--|
| Tipi di intervento (art.4)  | Aree normative (art.8)  | Parametri  | Interventi interni all'area normativa  |  |
| e) sostituzione edilizia<br>f1) f2) completamento<br>i) nuovo impianto<br>g) ristrutturazione urbanistica |   |  |  |  |
|   |   |  |  |  |
|   |   |  | I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo o in cortina edilizia  | Contestualmente a interventi di <b>completamento</b> , nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica i cortili devono essere sistemati a verde almeno per il 50%   |
|   | R3<br>M1  | H max: come da R. E.<br>Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10<br>Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5<br>Rispetto del filo stradale o del filo edilizio<br>Rapporto di copertura: ½ 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%.<br>CO: I parcheggi coperti devono essere realizzati nel sottosuolo. | Gli interventi di <b>adeguamento funzionale e gli ampliamenti di attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere pubbliche non sono soggette al rispetto dei parametri relativi al rapporto di copertura e all'ampiezza dei cortili stabiliti dal R.E.</b> |
| TE<br>SP<br>S (int.gen.) (vd. art.8 comma 64)   | H max: come da R. E.<br>Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10<br>Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5<br>Rispetto del filo stradale o del filo edilizio<br>Rapporto di copertura: ½ del lotto (se I.F.<= 0,6 mq/mq) | SP-M2-MP: è sempre ammessa la realizzazione di parcheggi.  |  |  |
|   | S (vd. art.8 commi 62 e 63)<br>Ex art. 21<br>Ex art. 22   | I.F.: non prescritto<br>H max: come da R.E.<br>Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10<br>Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5<br>Rapporto di copertura: ½ del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq)                            | S (vd. art. 8 c. 62-63-64):<br>I parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate sono sempre ammessi.   |  |

## TAVOLA NORMATIVA N. 4

Al fine di consentire nelle strutture pubbliche adeguamenti funzionali necessari allo svolgimento delle proprie funzioni è necessario introdurre una maggiore flessibilità riguardo ad alcuni parametri edilizi quale il rapporto di copertura e l'ampiezza dei cortili, in linea ai recenti orientamenti normativi di semplificazione. Nella colonna relativa agli interventi interni all'area normativa in corrispondenza alle aree normative destinate a Servizi Pubblici si consente l'esclusione dal rispetto dei parametri "rapporto di copertura" e "ampiezza dei cortili" per le attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere.

Inoltre nella medesima colonna in corrispondenza alle aree normative R1, R2 e M1 si provvede ad introdurre le prescrizioni relative alla sistemazione a verde dei cortili così come previsto nell'articolato delle NUEA (vd. Art. 8). Il tutto è indicato nello stralcio sotto riportato.

## TAVOLA NORMATIVA N. 4

### Zone consolidate collinari

| Tipi di intervento<br>(art.4)   | Aree normative<br>(art.8)                              | Interventi ammessi   |   |
|---|--|--|---|
|   |  | Parametri  | Interventi interni all'area normativa   |
| e) sostituzione edilizia<br>f1) f2) completamento<br>i) nuovo impianto  | R1-R2-M1   | H max: come da R.E. ( <sup>1</sup> )<br>Distanza tra fabbricati: aderenza o $\geq$ mt.10<br>Distanza da confini privati: aderenza o $\geq$ mt. 5<br>Rapporto di copertura: $\frac{1}{2}$ del lotto<br>Rispetto del filo stradale o del filo edilizio | <b><i>R1: I cortili devono essere interamente liberati dai bassi fabbricati e sistemati a verde per almeno il 50%.<br/>R2-M1: Contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica i cortili devono essere sistemati a verde almeno per il 50%.</i></b>   |
|   | S (vd. art. 8 comma 62 e 63)<br>Ex art.21<br>Ex art.22 | I.F. non prescritto<br>H max: mt.8<br>Distanza tra fabbricati: $\geq$ mt.18<br>Distanza da confini privati: $\geq$ mt.9  | I parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate sono sempre ammessi<br><b><i>Gli interventi di adeguamento funzionale e gli ampliamenti di attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere pubbliche non sono soggette al rispetto dei parametri relativi al rapporto di copertura e all'ampiezza dei cortili stabiliti dal R.E.</i></b> |
| (*) I servizi di interesse generale (art.8 punto 64) ed i servizi privati (art. 8 punto 68) hanno indice fondiario 0,20 mq/mq (R7) ad eccezione ambito Villa Gualino: v. art. 19, cpv. <sup>7</sup> |  |  |   |

<sup>1</sup> Accordo di Programma – Delib. di Ratifica C.C. n° 72/99 del 20/04/1999

## SCHEDA N. 11

Artt. 3, 6, 7

### SOCIAL HOUSING

L'esigenza sociale di soddisfare la domanda abitativa delle fasce più deboli e garantire, nel tempo, un modello di compresenza nei nuovi interventi edilizi di varie tipologie abitative, ha portato al recepimento, già con precedenti provvedimenti, di modalità finalizzate a garantire il maggiore soddisfacimento della domanda di edilizia pubblica.

Il Piano Casa Comunale relativo agli anni 2009 e 2010 ha rilevato che il disagio abitativo non investe più solo le fasce di popolazione in condizioni di povertà ma raggiunge, in modo sempre più evidente, un'ampia fascia di popolazione che, per ragioni diverse, passa improvvisamente da una situazione di stabilità economica ad una condizione di fragilità e vulnerabilità sociale.

La ricerca di soluzioni al problema del disagio abitativo ha imposto l'elaborazione di politiche per la casa nelle quali il soggetto pubblico non deve più essere l'unico attore, che di volta in volta riveste il ruolo di finanziatore, di erogatore di contributi a fondo perduto o di gestore immobiliare, ma deve assumere un ruolo di regia e di promozione di nuove politiche integrate che realizzino un sistema di partenariato tra pubblico e privato.

Si è riconosciuta la necessità di ridisegnare un nuovo modello di politiche abitative, da incentivare anche con il supporto di risorse private, riconoscibile nel "Social Housing", termine che assume una connotazione ampia e che significa offrire *"alloggi e servizi con forte connotazione sociale per coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato cercando di rafforzare la loro condizione"*.

L'integrazione tra politiche per la casa e politiche urbanistiche è in grado di creare un quadro di convenienze economiche capaci di attrarre risorse private per la realizzazione di abitazioni sociali in locazione, il cd "Social Housing", riconducibile alle seguenti destinazioni:

- residenze temporanee nella forma di alberghi sociali;
- residenze collettive sociali, temporanee o in locazione permanente;
- co-housing a scopo sociale;
- residenze per i giovani e gli studenti;
- condomini e coabitazioni solidali.

Tali indicazioni, delineate nella Deliberazione di Giunta Comunale del 23 aprile 2013 (mecc. 2013 01798/009), vengono ora recepite con il presente provvedimento.

Infatti le norme del vigente Piano Regolatore non prevedono esplicitamente il "Social Housing", assimilabile alla tipologia edilizia indicata per le residenze collettive temporanee nel documento "Linee Guida per il Social Housing in Piemonte", approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 27-7346, ma prevedono il reperimento di quote di Edilizia Residenziale Convenzionata da realizzare nelle nuove trasformazioni edilizie di consistenza significativa (art. 6 comma 10 bis e art. 7 comma 16 delle N.U.E.A.).

Alla luce di quanto sopra esposto, viene quindi integrata la norma affiancando al termine "Edilizia Convenzionata" anche il termine "Social Housing" (come definito nella D.G.C. "Indirizzi in materia di edilizia convenzionata e Social Housing. Approvazione" del 23/04/2014, mecc. n. 2013 01798/009 ed eventuali successive integrazioni) con la precisazione che, al fine di garantirne la funzione sociale, tali interventi dovranno essere regolati da apposita convenzione urbanistica i cui contenuti devono essere individuati d'intesa con gli uffici competenti in materia di Edilizia Residenziale Pubblica.



Per quanto sopra specificato, le destinazioni d'uso che rientrano sotto la definizione di "Social Housing" sono riconducibili anche alle attività di servizio elencate all'art. 3 delle NUEA, comma 15, punto 7 lettera 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" proprie delle aree a Servizi Pubblici. .

In considerazione di quanto sopra si propone pertanto di modificare le NUEA come segue:

All'Art. 3 – Destinazioni d'uso:

- il comma 15, alla lettera e) viene integrato come segue:

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, **Social Housing**, 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.

[\*] Nota variante: id 46, var. n. 8 - attrezzature per lo spettacolo , approvata il 11/10/1999 , mecc. 9907238/009

[\*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009

[\*] Nota variante: id 249, var. n. 111 - variante normativa nuova disciplina aree a servizi , approvata il 14/01/2008 , mecc. 0708150/009

#### All'art. 6 – Attuazione del P.R.G.:

- il comma 10bis viene modificato come segue:

10<sub>bis</sub> 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 **o a Social Housing** [nota 8]. 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.

[nota 8]

D.G.C. “Indirizzi in materia di edilizia convenzionata e Social Housing. Approvazione” del 23/04/2014, mecc. n. 2013 01798/009 ed eventuali successive integrazioni.

#### All'art. 7 – Attuazione del PRG nelle zone di trasformazione e nelle aree da trasformare per servizi localizzate nel tessuto urbano:

- il comma 16 viene modificato come segue:

16 Nell'attuazione delle zone di trasformazione una quota pari al 10% della S.L.P. residenziale in interventi eccedenti i 4000 mq di S.L.P. complessiva è destinata ad edilizia convenzionata **o a Social Housing** [nota 9]. 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 SLP 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.

[\*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009

[nota 9]

*D.G.C. "Indirizzi in materia di edilizia convenzionata e Social Housing. Approvazione" del 23/04/2014, mecc. n. 2013 01798/009 ed eventuali successive integrazioni.*