

TITOLO I - NORME GENERALI

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

- 1 Le finalità, gli obiettivi, i criteri di progetto e di intervento, le motivazioni del P.R.G. sono specificati nella Relazione Illustrativa e nello Schema di Struttura ad essa allegato secondo quanto previsto dalla Legge Urbanistica Regionale (L.U.R.).
[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009
 - 2 L'uso del territorio di Torino e' disciplinato secondo "aree" e "zone normative" diversamente classificate in funzione dei caratteri insediativi e degli indirizzi del piano.
 - 3 Hanno carattere prescrittivo i seguenti elaborati di piano:
 - Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione;
 - Schede normative;
 - Tavole di Piano:
 - 1) Azzonamento, scala 1:5.000, 27 fogli, a colori. Legenda;
 - 1bis) Azzonamento con sovrapposizione della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5.000, 27 fogli, a colori. Legenda;
 - 2) Edifici di interesse storico, scala 1:2.000, 84 fogli, b/n;
 - 3) Zona urbana centrale storica. Tipi di intervento, scala 1:1.000, 21 fogli, a colori;
 - 4) Viabilità, scala 1:20.000, a colori;
 - 5) Viabilità collinare, scala 1:10.000, 3 fogli, b/n;
 - Allegati Tecnici:
 - 3 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5.000, 27 fogli a colori;
 - 3bis) Quote di riferimento scala 1:5.000, 7 fogli a colori;
 - 6) Boschi e vincolo idrogeologico - parchi regionali, scala 1:5.000, 10 fogli, b/n;
 - 7) Fasce di rispetto, scala 1:5.000, 27 fogli, a colori;
 - 7bis) Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale, scala 1:5.000, 27 fogli a colori;
 14. Immobili soggetti a vincolo ai sensi delle leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939, scala 1:10.000, 9 fogli, b/n;
 15. Aree di interesse archeologico e paleontologico, scala 1:20.000, foglio unico, b/n.
 - 17) Ambiti di insediamento commerciale, scala 1:5.000, 27 fogli, a colori;
- [*] Nota variante: id 226, var. n. 100 - variante geologica , approvata il 06/11/2008
- [*] Nota variante: id 337, var. n. 160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento , approvata il 31/01/2011 , mecc. 1004889/009

3 Hanno carattere prescrittivo i seguenti elaborati di piano:

- *Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione;*
- *Schede normative;*
- *Tavole di Piano:*

- 1) *Azzonamento, scala 1:5.000, 27 fogli, a colori. Legenda;*
- 2) *Edifici di interesse storico, scala 1:2.000, 84 fogli, b/n;*
- 3) *Zona urbana centrale storica. Tipi di intervento, scala 1:1.000, 21 fogli, a colori;*
- 4) *Viabilità', scala 1:20.000, a colori;*
- 5) *Viabilità' collinare, scala 1:10.000, 4 fogli, b/n;*

- *Allegati Tecnici:*

- 3) *Carta geologica tecnica. Interventi ammissibili, scala 1:5.000, 6 fogli, b/n;*
- 6) *Boschi e vincolo idrogeologico - parchi regionali, scala 1:5.000, 7 fogli, b/n;*
- 7) *Fasce di rispetto, scala 1:5.000, 17 fogli, b/n;*
- 7bis) *Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale, scala 1:5.000, 27 fogli a colori;*
- 14) *Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i. (già leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939 e s.m.i., in scala 1:10.000, 9 fogli, a colori;*
- 15) *Aree di interesse archeologico e paleontologico, scala 1:20.000, foglio unico, a colori;*
- 17) *Ambiti di insediamento commerciale, scala 1.5000, 27 fogli, a colori;*
- 18) *Società di Trasformazione Urbana (STU) Legge 267/2000, in scala 1:5.000, foglio unico, a colori.*

[] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 14/02/2011*

4 Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole di piano prevalgono, in caso di difformità, le informazioni delle tavole a scala maggiore o di dettaglio (Allegati tecnici, prescrittivi anche se di scala uguale o minore), le Tavole e Schede normative e le disposizioni delle presenti norme.

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

Art. 2 - Definizioni

- 1 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni e, per quanto non diversamente specificato, al Regolamento Edilizio (R.E.):
[*] 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

- 2 **1. Zona normativa**
Parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di Piano in scala 1:5000, la cui trasformazione e' disciplinata dal Piano con parametri e norme di attuazione omogenee.

- 3 **2. Area normativa**
Aree caratterizzate da omogenea morfologia di impianto e di uso e disciplinate dalle norme delle zone normative in cui ricadono. Sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000 e descritte all'art.8 delle presenti norme.

- 4 **3. Ambito**
Parte di territorio, graficamente individuato nelle tavole di piano in scala 1:5000, con riferimento a:
 - ambito di trasformazione residenziale, terziario, commerciale e produttivo e di riordino;
 - ambito per la realizzazione di servizi;
 - ambito per la riqualificazione dello spazio pubblico.
3bis. Sottoambiti
articolazione territoriale di ambiti individuati negli schemi grafici allegati alle schede normative.
[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

- 5 **4. Comparto edificatorio**
Area operativa, all'interno di strumenti esecutivi od attuativi, oggetto di un progetto unitario, anche se realizzato in fasi successive.

- 6 **5. Cellula edilizia**
Unita' edilizia nella zona centrale storica individuata nelle tavole di piano in scala 1:1000.
- 7 **6. Intervento edilizio**
Complesso delle operazioni volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'immobile interessato.
- 8 **7. Strumenti urbanistici esecutivi**
Per le definizioni e le modalita' di attuazione di ciascuno strumento urbanistico esecutivo si rimanda alla relativa disciplina della L.U.R.:
- Piani particolareggiati (P.P.);
- Piano per l'edilizia economico-popolare (P.E.E.P.);
- Piano di recupero (P.R.);
- Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.);
- Piano esecutivo convenzionato (P.E.C.);
- Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.E.O.P.);
- 9 **8. Destinazioni**
La destinazione d'uso di un'area normativa e' l'insieme delle attivita' (secondo la classificazione adottata nel successivo art.3) ammesse nell'area considerata.
- 10 Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto, quale risulta da licenze edilizie, concessioni e autorizzazioni rilasciate o in applicazione di disposizioni di legge.
- 11 Nel caso in cui la destinazione d'uso non risulti da tali atti, si fa' riferimento a documentazione probatoria, quale il classamento catastale o altra.
- 12 Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, si intende il passaggio dall'una all'altra delle 11 classi di attivita' di cui al successivo art.3 e, all'interno di ciascuna classe, il passaggio da una categoria all'altra contraddistinta con altra lettera alfabetica.

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

Art. 2 - Definizioni

- 13 Il cambio d'uso può effettuarsi soltanto nel rispetto e in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.
[*] Nota variante: id 248, var. n. 110 - adeguamento nuova inerente alle attività per lo spettacolo , approvata il 16/07/2007 , mecc. 0602897/009
- 14 Superficie Territoriale (mq) (S.T.)
Cfr. art. 22 R.E. Superficie Territoriale (St)
[*] 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
- 15 10. Superficie Fondiaria Edificabile (mq) (S.F.)
Cfr. art. 21 R.E. Superficie Fondiaria (Sf)
[*] 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
- 15 bis 10 bis. Superficie Fondiaria Netta (S.F.N.)
Superficie edificabile, detratte le aree per le urbanizzazioni ed i servizi da cedere secondo le modalità previste all'art.6, cui va riferito il calcolo della densità fondiaria ex art.23 L.U.R.
- 16 11. Superficie lorda di pavimento (mq) (S.L.P.)
La somma di tutte le superfici coperte, come definite al successivo punto 12), ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo.
- 17 Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:
- 18 1) i porticati e i pilotis anche se chiusi con vetrate purché di uso comune;
- 19 2) Le logge, i balconi, le terrazze con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro e gli spazi non abitabili del sottotetto in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni:
- imposta della falda a non più di cm 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata;
 - inclinazione della falda non superiore a 50%;
 - aperture di dimensioni non superiori a mq 0,40 e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento. E' comunque concessa un'apertura di mq 0,10 per ogni locale.

Per gli edifici esistenti e realizzati in base a precedenti strumenti urbanistico-edilizi gli spazi nel sottotetto devono essere scomputati qualora non risultino legittimamente abitati; devono altresì essere scomputati gli spazi sottotetto trasformati all'uso abitativo in applicazione della L.R. 21/98 nonchè gli spazi relativi a logge, balconi e terrazzi, anche con pareti estese a più di 2/3 del loro perimetro.

[*] 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

- 20 3) le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati emergenti per una quota non eccedente m 1,50 rispetto al piano marciapiede (misurata sull'estradosso del solaio di copertura dell'interrato) limitatamente per gli usi a cantina e deposito non comportanti presenza continuativa di persone;

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

- 20bis 3bis. Le superfici dei locali ad uso cantine di pertinenza di unità immobiliari residenziali, al piano terreno di edifici privi di piani interrati;

[*] 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

- 21 4) le superfici adibite a parcheggi e i relativi spazi di manovra sia in sottosuolo che in soprasuolo;

- 22 5) le superfici afferenti i locali destinati alla installazione di impianti tecnologici (di riscaldamento e condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ascensori, ecc.);

- 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

- 24 7) I soppalchi destinati esclusivamente a deposito.

8) annullato

9) Nei soli interventi residenziali, gli atri e gli androni al piano terreno di uso comune.

- 24bis 10) Per gli edifici esistenti e realizzati conformemente a

precedenti strumenti urbanistico edilizi, costituisce S.L.P. consolidata quella determinata con le modalità di calcolo stabilite dalle presenti norme.

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

24^{ter} 11) I maggiori spessori dei muri d'ambito degli edifici, oltre il valore di 30 cm, finalizzati all'incremento dell'inerzia termica.

[*] 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^{quater} 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

25 12. Superficie coperta (mq) (S.C.):

Cfr. art. 17 R.E. "Superficie coperta della costruzione (Sc)"

[*] 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

26 Annullato ex Variante n. 135 al P.R.G.

[*] 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

27 13. Rapporto di copertura (%) (R.C.):

Cfr. art. 23 R.E. "Rapporto di copertura (Rc)"

[*] 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

28 14. Verde privato:

Area libera da qualsiasi costruzione, sistemata a prato, con presenza di alberature e arbusti; sono ammesse costruzioni in sottosuolo destinate ad autorimesse purchè ricoperte da strato di terreno atto alla formazione del verde di spessore non inferiore a cm 70.

L'altezza complessiva emergente dal livello marciapiede stradale non dovrà essere superiore a m. 1,50.

Le relative rampe ed i volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione non sono da scomputare dalla superficie a verde privato se coperti da uno strato di terra di almeno cm 70.

Restano ferme le ulteriori prescrizioni del Regolamento Edilizio (art. 30) ad eccezione delle aree di concentrazione dell'edificato all'interno degli Ambiti di Trasformazione (artt. 15 e 20 delle N.U.E.A.).

[*] 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

- 29 15. Parcheggio privato:
Per parcheggio privato si intendono gli spazi da destinare alla sosta di veicoli in sopra- o sottosuolo soggetti o meno a vincoli di pertinenza.
- 30 16. Altezza delle fronti dei fabbricati (ml) (H):
Cfr. art. 13 R.E. "Altezza delle fronti della costruzione (Hf)"
Cfr. art. 14 R.E. "Altezza della costruzione (H)"
[*] 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
- 31 Annullato ex Variante n. 135 al P.R.G.
[*] 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
- 32 Le altezze ammissibili sono computate in base al Regolamento Edilizio (R.E.) salvo quanto diversamente specificato nelle tavole o schede normative di zona. Maggiori altezze sono consentibili per interventi inseriti nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi laddove consentito dal Piano.
Nelle schede normative le prescrizioni relative alle altezze degli edifici fanno riferimento al numero massimo di piani fuori terra ricomprendendo anche gli eventuali piani a pilotis ed escludendo i sottotetti, anche abitabili, con imposta della falda a non più di cm 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata e inclinazione delle falde non superiore al 50%.
[*] 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
- 33 Annullato ex Variante n. 135 al P.R.G.
[*] 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
- 34 Annullato ex Variante n. 135 al P.R.G.
[*] 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
- 35 17. Volumetria (mc) (V):
Cfr. art. 20 R.E. "Volume della costruzione (V)"
[*] 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

- 35bis 17bis. Volumetria virtuale (mc) (VV)
Cubatura ricavata moltiplicando la S.L.P. per un'altezza interpiano teorica di m 3,50. Tale valore puo' essere assunto in alternativa al volume di cui al punto 17 quale riferimento per il dimensionamento di parcheggi ex art. 41 sexies L. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni.
[*] 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
- 36 18. Filo stradale (C.S.):
Limite della sede o piattaforma stradale, esistente o prevista dal P.R.G., comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine.
[*] 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
- 37 19. Filo edilizio:
Limite dell'area edificabile su cui devono attestarsi gli edifici, corrispondente al filo stradale se non diversamente individuato dal P.R.G. con specifica prescrizione cartografica.
Nel caso di interventi in contesti caratterizzati dalla presenza di edifici più arretrati rispetto al filo stradale, valgono le indicazioni contenute all'art. 29 del R.E. "Allineamenti".
[*] 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
- 37bis 19bis. Cortina edilizia
Fronte costruito senza soluzioni di continuità su un filo edilizio come definito dal P.R.G.; ove le norme prescrivano l'obbligo di realizzazione di interventi solo su cortina, tale obbligo deve intendersi riferito al filo sopra citato come meglio specificato nelle tavole normative.
[*] 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
- 38 20. Inviluppo:
Margine di definizione del disegno dello spazio pubblico sul quale attestare le parti edificate.

- 39 21. Asse retto:
Asse di tracciato urbano vincolante a cui deve fare riferimento l'organizzazione dello spazio pubblico e dell'edificato nelle zone urbane di trasformazione.
- 40 22. Distanza dal filo stradale e dal filo edilizio (ml) (D.S.):
Cfr. art. 16 R.E. "Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)"
[*] 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
- 41 23. Distanza da confini privati (ml) (D.C.):
Cfr. art. 16 R.E. Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)
[*] 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
- 42 24. Distanza tra fabbricati (ml) (D.F.):
Cfr. art. 16 R.E. Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)
[*] 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
- 43 25. Distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti (D.P.F.):
Cfr. art. 16 R.E. Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)
[*] 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
- 44 26. Indice di edificabilità territoriale (mq/mq) (I.T.):
Cfr. art. 25 R.E. "Indice di utilizzazione territoriale (Ut)"
[*] 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
- 45 27. Indice di edificabilità fondiario (mq/mq) (I.F.):
Cfr. art. 24 R.E. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
[*] 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

- 46 **28. Indice di superficie abitativa:**
Superficie lorda di pavimento che compete mediamente ad ogni abitante insediato o insediabile. Il valore medio a Torino e' stabilito pari a 34 mq/ab. convenzionalmente corrispondente a 102 mc/ab. Tale indice e' da applicarsi per il calcolo della capacita' insediativa residenziale.
- 47 **29. Aree di pertinenza delle costruzioni:**
Superfici territoriali e fondiari asservite per il calcolo degli indici di edificabilita' territoriale e fondiaria. In caso di frazionamento della proprieta' di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacita' edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare (19/12/1991), in riferimento ad atti regolarmente registrati e trascritti, tenendo conto degli edifici gia' esistenti sulle medesime aree.
- 48 **30. Basso fabbricato:**
Costruzione avente altezza massima di mt.4,50 misurata sul punto più alto della copertura rispetto al piano cortile, con esclusione dei fabbricati a parcheggio di altezza f.t. non superiore a mt.1,50 compresa la copertura, anche se sistemata a verde.
[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009
- 49 **31. Soppalchi destinati esclusivamente a deposito:**
Superficie di calpestio posta a quota inferiore a mt. 2,40 rispetto al solaio sovrastante, avente almeno un lato aperto ed una superficie non superiore al 50% del locale interessato e comunque non superiore a mq. 100 per ogni unita' immobiliare.
- 50 **32. Edifici uni e bifamiliari:**
Edifici residenziali composti da una o due unita' immobiliari la cui SLP non superi rispettivamente mq. 250 e mq. 350.
- 51 **33. Cortili:**
Spazi di confrontanza delle fronti interne, liberi o occupati da bassi fabbricati per la profondità minima prescritta dal regolamento edilizio. I muri divisorii e le recinzioni tra proprietà non devono essere realizzati con altezza superiore a m 3,00; nel caso in cui siano ammesse costruzioni di bassi fabbricati a confine l'altezza non potrà superare m 3,00, a eccezione delle aree M2 e MP, dove l'altezza non dovrà superare i m 4,50, anche ai fini dell'art. 40 del nuovo Regolamento Edilizio.
[*] 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

- 52 **34. Parametri di trasformazione:**
Si articolano in:
- 53 Parametri urbanistici:
- a) superficie fondiaria e territoriale
 - b) indice di edificabilità territoriale e fondiario
 - c) indice medio di superficie abitativa
 - d) destinazioni d'uso
 - e) dotazione di servizi prevista nel Piano.
- 54 Parametri edilizi:
- a) rapporto di copertura
 - b) dotazione di aree a verde privato
 - c) dotazione di superficie a parcheggio privato
 - d) altezza dei fabbricati
 - e) numero dei piani consentito
 - f) distanza dai confini privati
 - g) distanza fra fabbricati
 - h) distanza dal filo stradale o dal filo edilizio
 - i) spessore del corpo di fabbrica
- 55 **35. Utilizzazione edificatoria (S.L.P.):**
Prodotto fra l'indice di edificabilità fondiaria o territoriale e la superficie dell'area o dell'ambito relativi.
- 56 **36. Pertinenza storica:**
Area di pertinenza di edificio di particolare interesse storico, entro la quale il disegno del suolo e i manufatti esistenti risultano parte architettonicamente integrata all'edificio stesso.
- 57 **37. Aree interne agli isolati**
Superficie fondiaria edificabile (S.F.) di cui al precedente punto 10, al netto della fascia riservata all'edificazione. Tale fascia non può eccedere m 18 misurati dal filo stradale o edilizio.
[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009
- 58 **38. Verande**
Cfr. art. 58 R.E. Terrazzi, verande e serre accessorie alle abitazioni.
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; nel caso di fabbricazione aperta si deve tenere conto delle tipologie edilizie in relazione agli affacci su spazi pubblici e su pubbliche vie.

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

59 39. Abbaini e terrazzini:

Cfr. art. 39 R.E. "Coperture, abbaini e terrazzini sulle falde dei tetti, canali di gronda e pluviali"

[*] 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

60 40. Sopraelevazione:

Intervento volto alla realizzazione di un nuovo piano fuori terra contenuto entro la sagoma perimetrale dell'edificio esistente.

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

61 41. Fasce fluviali e quote di riferimento

Fascia A: Fascia di deflusso della piena costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento.

Fascia B: Fascia di esondazione, esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento.

Fascia C: Area di inondazione per piena catastrofica costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento.

Limite di progetto tra Fascia B e Fascia C: Corrisponde alle opere idrauliche programmate per la difesa del territorio.

Quota di riferimento: Quota della piena di riferimento incrementata di un valore di sicurezza, calcolata secondo il metodo riportato nell'allegato B al capitolo 4 "Quote di riferimento: metodo di calcolo".

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

- 62 **42. Presenza continuativa di persone**
Rientrano tra le "attività senza presenza continuativa di persone" esclusivamente cantine, depositi di cui all'art.2, punto 11 comma 20 e autorimesse private purchè 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
- 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 economicoamministrative, professioni specializzate, operatori dell'opinione pubblica, professionib 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

Art. 3 - Destinazioni d'uso

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

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

- 2 1. Residenza

A) residenze di civile abitazione, residenze per particolari utenze (universitari, anziani, ecc).

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

- 4 2. Attività turistico ricettive

A) alberghi, residenze turistico alberghiere, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc);

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

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

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

- 4bis Annullato

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

- 4 ter Gli interventi consentiti nella residenza si devono ritenere estesi anche agli usi turistico-ricettivi.

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

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

- 6 **3. Attività produttive**
A1) artigianato di servizio, attività industriali e artigianato di produzione compresa la produzione e la fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione.
A2) depositi al coperto o all'aperto.
A3) deposito di relitti e rottami e attrezzature per la compattazione.
B) Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici purchè fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.
[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009
- 7 Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa quali residenza custode e/o titolare, uffici, attività di cui ai punti 4A2, 4A3 e 4B e di Spaccio aziendale e/o Spaccio interno, nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C.
[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009
[*] Nota variante: id 337, var. n. 160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento , approvata il 31/01/2011 , mecc. 1004889/009
- 8 **4. Attività commerciali**
A1) Attività commerciali al dettaglio (v. allegato C) articolate in:
a) esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 250 mq);
b1) medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 251 e 1800 mq);
b2) medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 1801 e 2500 mq);
c) grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore ai 2500 mq);
A2) attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
A3) attività artigianali di servizio;
B) attività per il commercio all'ingrosso.
[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009
- 9 Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare uffici strettamente connessi alle attività commerciali.
[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009
- 10 annullato ex Variante n.31 al P.R.G.
[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

- 11 5. Attività terziarie
- A) uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: A1. studi professionali; A2. agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc; A3. attività per lo spettacolo (vedi punto 11A), il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto; A4. attività associative e culturali.
- B) attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.
- [*] Nota variante: id 46, var. n. 8 - attrezzature per lo spettacolo , approvata il 11/10/1999 , mecc. 9907238/009
- 12 Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare e attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi, di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1 e 4a2.
- [*] Nota variante: id 337, var. n. 160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento , approvata il 31/01/2011 , mecc. 1004889/009
- 13 6. Attività espositive, congressuali e fieristiche
- A) attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria;
- 14 Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare e attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi, di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1 e 4a2.
- [*] Nota variante: id 337, var. n. 160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento , approvata il 31/01/2011 , mecc. 1004889/009
- 15 7. Attività di servizio
- i) istruzione inferiore;
- s) istruzione superiore;
- a) servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto, attività per il tempo libero e l'attività sportiva;
- o) attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc. (vedi punto 11A) ;
- f) uffici pubblici;
- z) attività di interesse pubblico generale (musei, teatri, attrezzature fieristiche e congressuali, attrezzature per la mobilità, attrezzature giudiziarie, attrezzature

- annonarie, ...);
- h) attrezzature sanitarie di interesse generale (ospedali, cliniche);
- v) giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo; attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero;
- u) istruzione universitaria e relativi servizi (residenze universitarie, ecc.);
- cr) centri di ricerca;
- b) fondazioni culturali;
- e) residenze collettive per studenti e anziani autosufficienti, pensionati, collegi, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, case parcheggio, residenze per religiosi e addetti agli istituti in genere;
- ac) spazi attrezzati per i campeggi;
- an) campi nomadi;
- c) cimiteri;
- t) impianti tecnici e tecnologici (comprese reti di trasporto in sopra e sottosuolo) e relativi servizi (depositi, autorimesse, centri di lavoro e uffici amministrativi funzionalmente connessi);
- ar) servizi tecnici e per l'igiene urbana (compresi gli ecocentri);
- am) mercati e centri commerciali pubblici;
- as) aree attrezzate per spettacoli viaggianti, manifestazioni temporanee (culturali, sportive, ricreative, fieristico espositive, ...).
- m) attrezzature militari;
- p) parcheggi.

[*] 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

15

7. Attività di servizio

- i) istruzione inferiore;*
- s) istruzione superiore;*
- a) servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto, attività per il tempo libero e l'attività sportiva;*

- o) attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc. (vedi punto 11A) ;*
- f) uffici pubblici;*
- z) attività di interesse pubblico generale (musei, teatri, attrezzature fieristiche e congressuali, attrezzature per la mobilità, attrezzature giudiziarie, attrezzature annonarie, ...);*
- h) attrezzature sanitarie di interesse generale (ospedali, cliniche);*
- v) giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo; attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero;*
- u) istruzione universitaria e relativi servizi (residenze universitarie, ecc.);*
- cr) centri di ricerca;*
- b) fondazioni culturali;*
- e) residenze collettive per studenti e anziani autosufficienti, pensionati, collegi, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, case parcheggio, residenze per religiosi e addetti agli istituti in genere;*
- ac) spazi attrezzati per i campeggi;*
- an) campi nomadi;*
- c) cimiteri;*
- t) impianti tecnici e tecnologici (comprese reti di trasporto in sopra e sottosuolo) e relativi servizi (stazioni, 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 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 14/02/2011*

- 16 Sono ammesse, destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio, e pubblici esercizi e attività artigianali di servizio (v. punti 4A1a, 4A2 e 4A3), entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto; per motivate esigenze le attività di cui sopra sono ammesse, oltre tale limite, previa deliberazione di Consiglio Comunale. Oltre il limite del 25% tali attività sono sempre ammesse negli edifici esistenti di proprietà

comunale.

[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

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

[*] Nota variante: id 221, var. n. 97 - variante normativa parcheggi di interscambio , approvata il 16/05/2005 , mecc. 0501494/009

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

- 17 8. Centri di ricerca
Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale.

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

- 18 9. Autorimesse e parcheggi
Autorimesse e parcheggi pubblici e privati.

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

- 19 bis 11. Attività per lo spettacolo
Attrezzature costituite da una o più sale idonee ad ospitare spettacoli cinematografici, teatrali e/o conferenze.
Le attrezzature cinematografiche si distinguono in:

- A) Attrezzature con una capienza massima di 1300 posti e una SLP complessiva massima di mq. 4.000.
Sono ammesse le seguenti attività accessorie: attività commerciali al dettaglio, per la ristorazione, pubblici esercizi (v. punti 4A1a, 4A1b1 e 4A2 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C) e uffici pertinenti e connessi con le attività principali ferma restando la prevalenza delle attività per lo spettacolo.

Qualora si prevedano cambi di destinazione d'uso ai fini della realizzazione delle destinazioni accessorie in misura superiore al 10% della SLP, dovrà essere stipulata apposita convenzione in sede attuativa degli interventi e prima del rilascio dei titoli abilitativi, fondata su uno studio unitario volto a comprovare la stretta connessione tipologica e funzionale delle nuove destinazioni previste con l'attività principale; lo studio unitario dovrà contenere altresì le necessarie indicazioni di carattere

gestionale che configurino l'iniziativa come integrazione e arricchimento funzionale dell'attività principale. La S.L.P. può essere estesa fino a mq 5.000 esclusivamente per ospitare le attività accessorie nel rispetto dei limiti di cui sopra;

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

Per gli immobili utilizzati da attività per lo spettacolo di cui allo specifico elenco, individuati nell'Allegato 1.a del presente articolo "Elenco cinematografi soggetti alla disciplina di cui all'art.3, comma 19 bis, punto 11" e dagli elaborati grafici 1.b e 1.c, a prescindere dalla destinazione urbanistica dell'immobile stesso, non è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso di cui al precedente art.2, commi 12 e 13; è comunque consentito l'inserimento di attività accessorie con le modalità sopra specificate.

Lista allegati:

10098_248_AP_elab_elenco_cinematografi_soggetti_alla_displina.pdf

10098_248_AP_elab_all_1bA4_LUGLIO2007.pdf

10098_248_AP_elab_all_bmod1_LUGLIO2007.pdf

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

[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

[*] Nota variante: id 248, var. n. 110 - adeguamento neua inerente alle attività per lo spettacolo , approvata il 16/07/2007 , mecc. 0602897/009

- 20 Attività di servizio alle persone e alle imprese (A.S.P.I.)
Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:
- alberghi, pensioni, locande, residenze turistico alberghiere, pensionati, collegi (v. punto 2A);
 - attività produttive minori e di artigianato purchè non nocive o moleste (v. punto 3A1);
 - attività commerciali al dettaglio, nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C (v. punto 4A1), attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. punto 4A2); attività artigianali di servizio (v. punto 4A3);
 - uffici privati e pubblici (studi professionali, laboratori sanitari, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, ...) (v. punto 5A1-5A2), attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, il culto e la pratica sportiva (v. punto 5A3), attività associative e culturali (v. punto 5A4);

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

[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

21 Eurotorino

Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:

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

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

**ELENCO CINEMATOGRAFI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DI CUI
ALL'ART. 3, COMMA 19 bis, PUNTO 11**

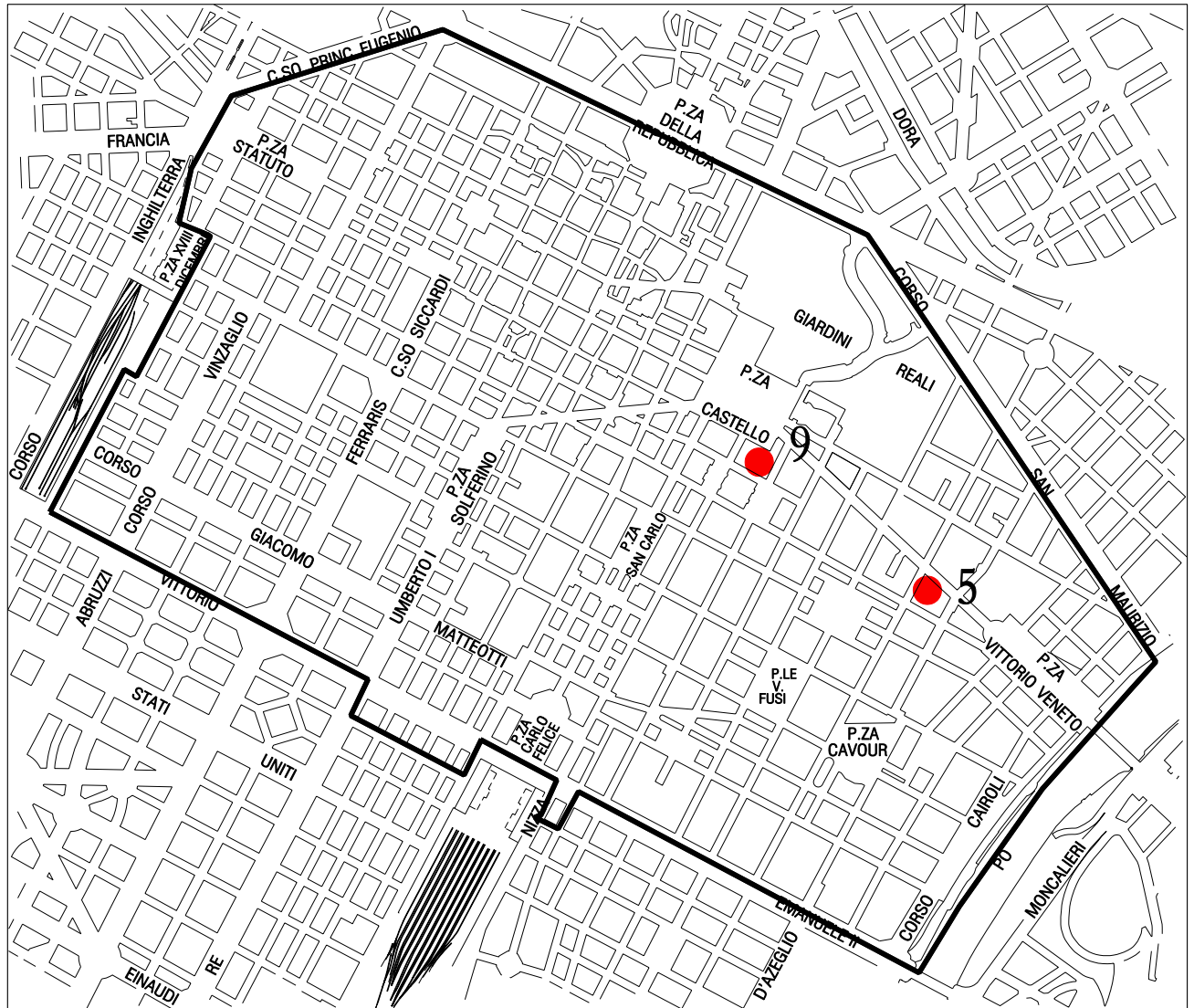
n.	Denominazione	Ubicazione
1	Due Giardini	Via Monfalcone 62
2	Eliseo	Via Monginevro 42
3	Erba	Corso Moncalieri 241
4	Cinema-Teatro Gioiello	Via Cristoforo Colombo 31
5	Greenwich Village	Via Po 30
6	Massaua	Piazza Massaua 9
7	Medusa	Corso Umbria 60
8	Pathè	Via Nizza 230
9	Romano	Galleria Subalpina

N.B. La disciplina dell'art.3, comma 19 bis, punto 11 si applica anche nel caso di variazione di denominazione e di indirizzo per gli immobili sopra elencati e individuati alla data di adozione della variante n.110 al P.R.G.

Allegato 1.b all'art.3 delle N.U.E.A.

LOCALIZZAZIONE CINEMATOGRAFI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DI CUI ALL'ART.3, COMMA 19 bis, PUNTO 11

ZONA URBANA CENTRALE STORICA



Elaborato fuori scala

Legenda

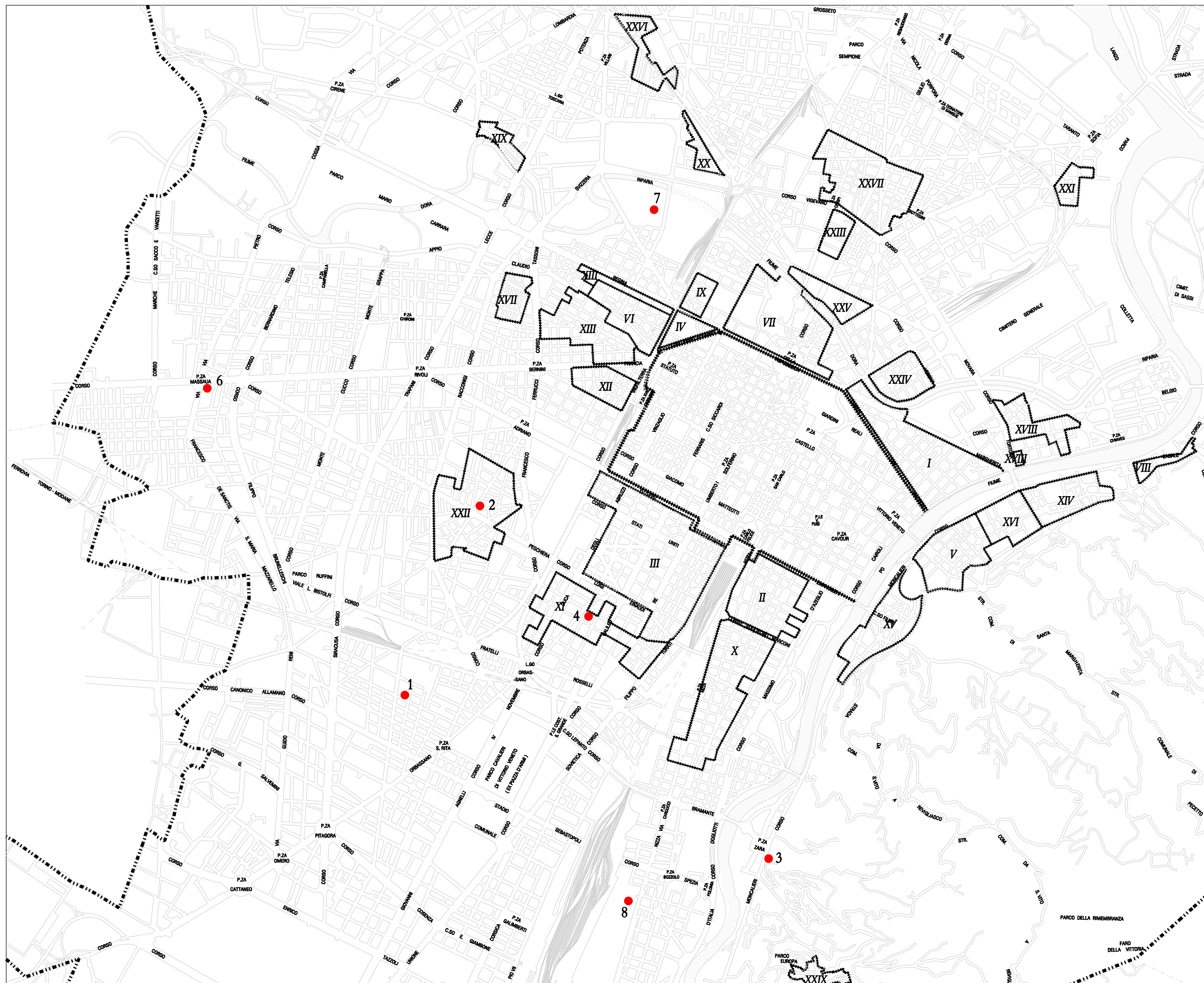
— Zona Urbana Centrale Storica

● 9 Identificativo cinematografo



LOCALIZZAZIONE CINEMATOGRAFI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DI CUI
ALL'ART.3, COMMA 19 bis, PUNTO 11

Allegato 1.c all'art.3 delle N.U.E.A.

ESTERNI ZONA URBANA CENTRALE STORICA



Legenda

-  Zone Urbane Storico Ambientali
-  Identificativo cinematografo

Elaborato fuori scala

Art. 4 - Tipi di intervento

I tipi di intervento previsti sono:

- 1 **a) Manutenzione ordinaria**
Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio. Sono inclusi nella manutenzione ordinaria:
- 2 Ripassamento (riordino) del manto di copertura, anche con sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, la riparazione di comignoli, la riparazione di grondaie, pluviali e faldali, nonché la loro sostituzione anche con utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.), la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili senza modifiche estetiche, la coibentazione del manto di copertura.
- 3 La pulitura di facciate, il ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, la riparazione e il ripristino di infissi e ringhiere, la riparazione e il rifacimento di pavimentazioni interne e di quelle esterne (terrazzi, cortili), purché per queste ultime vengano usati materiali con le stesse caratteristiche e colori dei preesistenti. In particolare dovranno essere mantenuti i disegni delle pavimentazioni dei cortili con acciottolati e lastre di pietra di colori diversi.
- 4 La riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
- 5 La sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balastrate e ringhiere con altri in tutto identici agli esistenti.
- 6 La sostituzione di serramenti interni.
- 7 La tinteggiatura delle facciate verso i cortili chiusi interni.
- 8 Posa o sostituzione di controsoffittature leggere ed isolanti termoacustici interni.
- 9 Realizzazione o rifacimento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnologici, idrici, igienico-sanitari, elettrici, termici, ecc., utilizzando locali già aventi apposita destinazione, senza modificarne la superficie e le aperture.

- 10 Rappezzi e ancoraggi di parti pericolanti nella facciata. Per gli immobili destinati ad attività industriali e ad artigianato di produzione sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempreché tali interventi non interessino le parti strutturali dello stabilimento, non ne mutino le caratteristiche e non comportino aumento della SLP.

In particolare rientrano nella definizione di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- 1) costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
 - cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
 - cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
 - cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;
- 2) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- 3) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione di fluidi o combustibili e relative opere;
- 4) installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato, semplici e composti;
- 5) passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- 6) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- 7) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- 8) separazione di aree interne allo stabilimento realizzata mediante muretti e rete ovvero in muratura;

- 9) attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline);
- 10) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.
- 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 e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- 12) Sono inclusi nella manutenzione straordinaria o ad essa assimilati ai fini autorizzativi, purché oggetto di interventi localizzati non facenti parte di un insieme sistematico di opere:
- 13) La modifica di facciate senza alterazione dei valori estetici e delle caratteristiche architettoniche per la realizzazione di nuove aperture destinate ai servizi igienico-sanitari e relativi disimpegni, per la modifica di aperture già esistenti.
- 14) La formazione di intercapedini interrato.
- 16) La realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti tecnologici, anche con additamenti esterni ove non realizzabili all'interno degli edifici o interrati.
- 17) La chiusura con vetrate dei piani pilotis, purché essi rimangano di uso comune, senza ricavarvi locali ad uso permanente da parte di persone od a deposito.
- 18) La costruzione di recinzioni e muri di sostegno, la formazione di percorsi pedonali coperti, di larghezza non superiore a m 1.50 nelle aree esterne.
[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009
- 19) La tinteggiatura esterna degli edifici, escluse le facciate verso i cortili chiusi interni.
- 20) La sostituzione di manti di copertura, infissi, serramenti, rivestimenti esterni con altri di tipologia differente dalla preesistente.

- 21 La costruzione di solai di sottotegola in cemento armato in sostituzione di strutture in legno degradate.
- 22 La realizzazione di elementi pertinenziali di edifici esistenti ai sensi dell'art. 7a della L. n. 94/82 quali scalette o rampe esterne, attrezzature decorative o di arredo, pergolati, pompeiane, pensiline per il riparo di aperture.
- 23 L'installazione e l'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari con limitate modifiche distributive interne connesse ai medesimi anche se comportano modifiche delle aperture sulle facciate interne o esterne. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, e' ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonche' la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicita' e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici lorde di pavimento, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio. Per gli immobili destinati ad attività industriali e artigianato di produzione sono compresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi: opere a carattere precario o facilmente amovibili:
- garitte;
 - chioschi per l'operatore di peso a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
 - opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
 - tettoie di protezione dei mezzi meccanici.
- 24 c) Restauro e risanamento conservativo
Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

- 25 Non rientrano nel restauro e risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della S.L.P. ed alterazioni di sagoma, salvo quelli relativi all'installazione di impianti tecnologici. L'installazione di detti impianti non comporta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi. Sono inclusi nel restauro e nel risanamento conservativo:
- 26 la realizzazione o la modifica di scale interne o di soppalchi destinati esclusivamente a deposito;
- 27 la modifica di prospetti con formazione di nuove aperture, qualora compatibili con l'assetto originario dell'immobile;
- 29 il rifacimento di orizzontamenti degradati con altri anche di diversa tipologia, purché alla medesima quota, con una tolleranza di +/- 5 cm. in relazione al tipo di struttura impiegata.
- 30 Piccole modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura dei sottotetti, non superiori a cm. 40, occorrenti per opere di consolidamento strutturale, purché non venga aumentata la S.L.P. dei locali sottostanti.

In caso di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98 sono consentite modificazioni alla quota di imposta del tetto, purché la stessa non ecceda 40 cm rispetto al piano medio di calpestio preesistente, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata - considerato, comunque, di spessore minimo pari a 40 cm - fino all'intersezione con l'intradosso degli elementi strutturali primari, il cui spessore non potrà eccedere i 30 cm, e non vengano modificate le pendenze delle falde. Lo spessore complessivo della falda, al netto degli elementi strutturali primari, non potrà eccedere i 30 cm. Spessori ulteriori dovranno essere sottratti dalla sagoma massima come sopra definita.

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

[*] Nota variante: id 375, var. n. 189 - recupero energetico dei sottotetti , approvata il 24/02/2011 , mecc. 1001923/009

- 30bis La realizzazione delle verande così come definite all'art. 2 punto 38.
- [*] Nota variante: id 247, var. n. 109 - adeguamento nuova al testo unico dell'edilizia - dpr 380/2001 e s.m.i. , approvata il 11/10/2010 , mecc. 1001925/009

- 31 d) Ristrutturazione edilizia
Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di

alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono quindi riconducibili alla ristrutturazione edilizia le seguenti tipologie di intervento:

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

- 32 *d1.a)* gli interventi che prevedono la demolizione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la loro ricostruzione, a parità di S.L.P., finalizzati ad assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio stesso con le destinazioni d'uso consentite dal Piano. Tali interventi possono comprendere anche la demolizione di corpi di fabbrica e bassi fabbricati interni ai cortili, purché almeno 2/3 della S.L.P. complessiva dell'organismo edilizio originario venga conservato.

La porzione di fabbricato da conservare, ove esistente, è quella in cortina verso spazio pubblico.

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

- 32bis La superficie di fabbricati ad uso parcheggio interni ai cortili, può essere trasferita nell'edificio principale a condizione che, contestualmente alla loro demolizione, venga realizzata nel sottosuolo una superficie a parcheggio pari a una volta e mezza quella trasferita, nel rispetto dei successivi commi 32ter e 32quater.

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

- 32ter La S.L.P. demolita (comprensiva anche dei parcheggi demoliti alle condizioni sopra specificate) può essere recuperata mediante sopraelevazioni e ampliamenti del fabbricato principale su cortina verso spazio pubblico, ove esistente, e anche mediante l'utilizzo dei sottotetti.

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

- 32quater Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo *d1.a)* sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi, di cui all'art. 2 punto 34) comma 54, limitatamente a quelli relativi alle lettere a), b), d), e) ed urbanistici, comma 53, della zona normativa di appartenenza, ad eccezione del rispetto dell'indice fondiario e territoriale di cui alla lett. b) e della dotazione di servizi prevista nel Piano di cui alla lettera e).

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

- 33 *d1.b)* gli interventi che prevedono la integrale demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente e rispettando l'originario posizionamento. Sono fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e in materia di risparmio energetico. Tali interventi sono soggetti al solo rispetto della dotazione di superficie a parcheggio privato di cui all'art. 2 punto 34, comma 54, lettera c).
[*] Nota variante: id 247, var. n. 109 - adeguamento nuova al testo unico dell'edilizia - dpr 380/2001 e s.m.i. , approvata il 11/10/2010 , mecc. 1001925/009
- 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., purché non vengano superati gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria consentiti, fatta salva la normativa stabilita per particolari aree normative.
- 35bis annullato ex variante n. 109 al P.R.G.
[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009

[*] Nota variante: id 247, var. n. 109 - adeguamento nuova al testo unico dell'edilizia - dpr 380/2001 e s.m.i. , approvata il 11/10/2010 , mecc. 1001925/009
- 35ter *d5)* il recupero dei sottotetti, realizzato ai sensi della L.R. 21/98 e s.m.i., qualora finalizzato al contenimento dei consumi energetici dell'intero edificio, con modifiche alla quota di imposta e di colmo delle falde di copertura superiori a quanto consentito nel caso di interventi configurabili come restauro e risanamento conservativo di cui al precedente punto c). Fatti salvi l'ambito di applicazione, i requisiti e le diverse prescrizioni introdotte dalla L.R. 21/98 e s.m.i., tali interventi possono essere assentiti alle seguenti condizioni:
- non devono interessare edifici definiti dal vigente P.R.G. di "particolare interesse storico" o "caratterizzanti il tessuto storico", quelli appartenenti alla Zona Urbana Centrale Storica e quelli appartenenti alle Zone Urbane Storico Ambientali;
 - Non devono interessare edifici o porzioni di edifici con numero di piani (Np) inferiori a sei, escludendo dal conteggio eventuali piani realizzati negli spazi sottotetto;

- la quota di imposta delle falde può essere innalzata fino a 1,00 m rispetto al piano medio di calpestio preesistente, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata - considerato, comunque, di spessore minimo pari a 40 cm - fino all'intersezione con l'intradosso degli elementi strutturali primari, il cui spessore non potrà eccedere i 30 cm;
- non vengano modificate le pendenze delle falde;
- lo spessore complessivo della falda, al netto degli elementi strutturali primari, non potrà eccedere i 30 cm. Spessori ulteriori dovranno essere sottratti dalla sagoma massima come sopra definita;
- sia garantito il rispetto del parametro edilizio, di cui alla lettera g) dell'articolo 2 punto 34) delle presenti N.U.E.A., della zona normativa di appartenenza e, ove non prescritto, sia garantito il rispetto della distanza minima assoluta di 10 m tra pareti finestrate ai sensi del D.M. 2/4/68 n. 1444 e le distanze minime previste dal codice civile;
- l'intervento dovrà conseguire, in ogni caso, un idoneo inserimento architettonico e ambientale, rispettoso dell'equilibrio compositivo riprendendo i caratteri stilistici presenti in facciata. A tal fine, unitamente alla richiesta di titolo abilitativo, dovrà essere presentato uno studio d'insieme, esteso agli edifici limitrofi, che consenta di valutare il corretto inserimento architettonico dell'intervento. Negli edifici realizzati in base ad un unico titolo abilitativo, lo studio d'insieme risulterà vincolante per i successivi analoghi interventi di recupero. Ogni intervento di recupero del sottotetto dovrà, in ogni caso, garantire un soddisfacente equilibrio compositivo complessivo dell'edificio. Non è consentito, sullo stesso edificio, recuperare porzioni di sottotetto ai sensi del presente punto e altre porzioni ai sensi dell'articolo 4 comma 30 delle presenti norme;
- il recupero sia accompagnato da interventi finalizzati a raggiungere elevate prestazioni energetiche del sottotetto ed a ridurre le dispersioni termiche dell'involucro dell'edificio complessivo, come specificato nella relativa scheda dell'Allegato Energetico Ambientale al Regolamento Edilizio nella quale sono altresì disciplinate le modalità di presentazione delle polizze fidejussorie a garanzia dell'esecuzione di tali interventi."

[*] Nota variante: id 375, var. n. 189 - recupero energetico dei sottotetti , approvata il 24/02/2011 , mecc. 1001923/009

- 36 e) Sostituzione edilizia
Gli interventi che prevedono la demolizione di edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti della S.L.P. edificata preesistente semprechè non ecceda i mq. 2.000 e nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici derivanti dai restanti parametri urbanistici ed edilizi delle presenti norme e del Regolamento Edilizio e di Igiene.
[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009
- 36 bis Annullato ex variante n. 37 al P.R.G.
[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009
- 37 f) Completamento
Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni su porzioni del territorio già parzialmente edificate, disciplinati con specifiche prescrizioni nelle tavole normative incluse nelle presenti norme.
- 38 Gli interventi sono definibili di completamento solo se le aree interessate possiedono una delle due seguenti caratteristiche:
- 39 f1) Aree parzialmente edificate su cui esiste e viene fisicamente conservato nell'eseguire l'intervento, anche mediante parziali demolizioni, almeno il 50% della SLP consentita dall'I.F. o da un convenzionale I.F. di 2 mq/mq. per le zone prive di tale indice.
- 40 f2) Aree libere o edificate la cui dimensione consenta una edificabilità massima non superiore a 4.000 mq di SLP, da calcolare in base all'I.F. o ad un convenzionale I.F. di 2 mq/mq. per le zone prive di tale indice, indipendentemente dalla effettiva quantità di SLP prevista dall'intervento. Per verificare il rispetto delle suddette caratteristiche si deve fare riferimento alla superficie fondiaria dell'intera area interessata dall'intervento, includendo nei computi anche le parti di aree con relativi fabbricati che risultino esterne ma comprese in proprietà unitarie alla data del 19/12/91 (e quindi senza tener conto dei successivi frazionamenti) ed effettuando la verifica relativa al punto f1) singolarmente per ciascuno dei lotti eventualmente accorpati dopo tale data.

- 41 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa in cui ricadono.
- 42 Non sono soggetti all'obbligo dell'allineamento sul filo stradale o filo edilizio ove indicato i completamenti di cui al punto f1).
- 42bis Le sopraelevazioni degli edifici sono soggette al rispetto dei parametri edilizi (limitatamente alle lettere a), b), c), d), e) di cui all'art.2 punto 34) e urbanistici della zona normativa in cui ricadono.
[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009
- 42ter Gli ampliamenti delle superfici coperte di edifici mono e bifamiliari che, nel rispetto dei limiti dimensionali di cui all' art. 2 punto 32, non eccedono il 50% della superficie esistente, 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 zona normativa in cui ricadono.
[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009
- 42quater Gli interventi di cui ai commi 42bis e 42ter se reiterati sono soggetti a tutti i parametri urbanistici ed edilizi della zona normativa in cui ricadono.
[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009
- 43 Ampliamenti fino a 25 mq di edifici unifamiliari e bifamiliari strettamente necessari per migliorarne la fruibilità da parte di portatori di handicap [nota 1] possono essere realizzati, una tantum, anche in deroga all'indice di edificabilità, fermo restando il rispetto degli altri parametri edilizi ed urbanistici relativi a detta tipologia di intervento, fatto salvo quanto specificato al comma 43ter.

Detti ampliamenti sono ammessi previo rilascio di atto di impegno di non variazione della destinazione d'uso, di non alienazione e non locazione a nuclei familiari privi di soggetti portatori di handicap [nota 1] per un periodo di otto anni. Il predetto atto di impegno dovrà essere recepito nell' idoneo atto abilitativo e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

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

[nota 1]

Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .

Invalidi civili, residenti e stabilmente dimoranti, con percentuale non inferiore al 74 %, con certificazione sanitaria della condizione di disabilità ai sensi dell'art. 3,

comma 3 della L. 104/92, in cui risulti annotata la parte riservata alla “Disabilità: Cause fisiche: limitate funzionalità degli arti” e con certificazione sanitaria relativa al possesso dei requisiti richiamati dall’art. 381, DPR 495/92 “codice della strada”.

[*] Nota variante: id 208, var. n. 89 - adeguamento nuaa - abolizione barriere architettoniche , approvata il 12/10/2009 , mecc. 0903121/009

- 43bis Fatto salvo quanto specificato al comma 43ter, per i rimanenti edifici - ad uso residenziale - detti ampliamenti (con gli stessi limiti, finalità e condizioni del precedente comma 43) possono essere attuati unicamente mediante la chiusura di superfici esistenti ricomprese all'interno della proiezione, sul piano orizzontale, del massimo ingombro del relativo piano di riferimento (compresi balconi, terrazzi ecc...), con serramenti vetrati e struttura in materiale idoneo limitata alla funzione portante. Tali manufatti devono risultare coerenti alla situazione edilizia di riferimento ed essere conformi alle prescrizioni del P.R.G..

L'intervento dovrà riguardare esclusivamente le fronti verso i cortili. Solo in caso di dimostrata impossibilità, tale intervento è ammesso sulle fronti con affaccio su spazi pubblici e pubbliche vie, previo parere della Commissione Edilizia.

Nel caso di fabbricazione aperta si deve tenere conto delle tipologie edilizie in relazione agli affacci su spazi pubblici e su pubbliche vie.

E' altresì ammessa con le stesse modalità e condizioni la realizzazione di verande ad uso accessorio con superficie superiore a 9 mq in deroga al punto 38 dell'art. 2 delle N.U.E.A. e al punto 6 dell'art. 58 del R.E..

[*] Nota variante: id 208, var. n. 89 - adeguamento nuaa - abolizione barriere architettoniche , approvata il 12/10/2009 , mecc. 0903121/009

- 43ter Negli edifici soggetti all'art. 26, appartenenti al gruppo 3 "Edifici di valore storico - ambientale", al gruppo 4 "Edifici di valore documentario" e agli "Edifici caratterizzanti il tessuto storico", sono consentiti ampliamenti secondo le modalità del comma 43bis, limitatamente alla realizzazione di verande ai sensi dell'art. 58 del R.E., con obbligo al ripristino dello stato originario una volta cessato l'utilizzo del bene da parte dei soggetti aventi diritto, mediante apposito atto di impegno da recepire nell'atto abilitativo e da trascrivere nella competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Sono in ogni caso esclusi gli interventi sulle fronti con affaccio su spazi pubblici e pubbliche vie.

[*] Nota variante: id 208, var. n. 89 - adeguamento nuaa - abolizione barriere architettoniche , approvata il 12/10/2009 , mecc. 0903121/009

- 44 g) Ristrutturazione urbanistica
Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto edilizio urbanistico con altro diverso per destinazione d'uso e morfologia d'impianto mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che possono portare anche alla modificazione del disegno dei lotti o degli isolati e della rete stradale.
- 45 h) Demolizione
Gli interventi rivolti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti.
- 46 i) Nuovo impianto
Gli interventi non rientranti nei limiti del completamento o della sostituzione edilizia da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.
- 47 Nella zona urbana centrale storica e per tutti gli edifici caratterizzanti il tessuto storico e di particolare interesse storico le presenti definizioni non valgono. I soli tipi di intervento ammessi sono: manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione (senza ricostruzione) e demolizione con successiva ricostruzione; le relative definizioni sono specificate nell'allegato A. Tale documento costituisce parte integrante alle presenti norme ed è denominato "Norme di attuazione. Allegato A".

Art. 5 - Limiti all'attività edificatoria

- 1 L'attuazione delle previsioni del P.R.G. è subordinata ai limiti che seguono e alle prescrizioni contenute negli allegati alle presenti norme.
[*] Nota variante: id 226, var. n. 100 - variante geologica , approvata il 06/11/2008
- 2 1. Limiti di tutela storico-ambientale che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, paesaggistiche, archeologiche, di particolare interesse ambientale sono:
 - 3 1.1. I vincoli di tutela delle cose di interesse artistico e storico (Legge 1089/39);
 - 4 1.2. I vincoli di protezione delle bellezze naturali (Legge 1497/39);
 - 5 1.3. I vincoli di interesse archeologico e paleontologico previsti dalla Legge 1089/39;
 - 6 1.4. I vincoli di tutela delle zone di particolare interesse ambientale (Legge 8.8.85 n.431).
 - 7 1.5. I vincoli di tutela in materia di aree protette (Piani d'Area, Parchi naturali, Riserve naturali, Aree attrezzate, Zone di parco, Zone di salvaguardia) disciplinati dalle relative leggi regionali.
[*] Nota variante: id 226, var. n. 100 - variante geologica , approvata il 06/11/2008
- 8 2. Limiti di tutela ecologica, tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative sono:
 - 8bis 2.0 I vincoli derivanti da piani di natura idrogeologica quali il Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e s.m.i.
[*] Nota variante: id 226, var. n. 100 - variante geologica , approvata il 06/11/2008
 - 9 2.1. I vincoli idrogeologici e le zone boscate che secondo il piano devono assolvere a funzione di salubrità ambientale e di difesa dei terreni (art.30 L.U.R.);
 - 10 2.2. Fasce di rispetto delle sponde dei fiumi, dei torrenti (art.29 L.U.R.);
 - 11 2.3. Fasce cimiteriali (art.27 L.U.R. comma 5);

- 12 2.4. Fasce di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri o pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (art.27 L.U.R., comma 7);
[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009
- 13 2.5. Non ulteriore edificabilità o limiti di edificabilità relativi alle aree che per caratteri idrogeologici e geotecnici non risultano idonee a nuovi insediamenti previsti dal Piano.
[*] Nota variante: id 226, var. n. 100 - variante geologica , approvata il 06/11/2008
- 14 3. Limiti di tutela funzionale, tendono a garantire il coerente uso del suolo nonche' l'efficienza tecnica delle infrastrutture sono:
- 15 3.1. Le fasce e le zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali e ferroviari;
- 16 3.2. Prescrizioni per accessi stradali.
- 17 Gli interventi, ricadenti in aree sottoposte a vincolo storico ambientale e idrogeologico, (di cui ai punti 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 2.0, 2.1. del presente articolo), sono sottoposti alla preventiva approvazione delle autorità competenti, in base alla normativa vigente, alla tutela del vincolo stesso e del vigente P.R.G., fatta salva l'approvazione dell'Amministrazione comunale per quanto di competenza.
[*] Nota variante: id 226, var. n. 100 - variante geologica , approvata il 06/11/2008
- 18 Per gli interventi che vadano ad intaccare il sottosuolo, ricadenti in aree che il piano sottopone a vincolo paleontologico e archeologico, e' obbligatoria da parte del privato la comunicazione, almeno 60 gg. prima dell'inizio dei lavori, alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte. Per gli interventi che vadano ad intaccare il sottosuolo, ricadenti nella zona centrale storica, e' obbligatoria la presentazione degli elaborati di progetto alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte, prima del rilascio della concessione edilizia.
- 20 Gli strumenti urbanistici esecutivi e gli interventi urbanistici complessi dovranno comprendere indagini di dettaglio sulle condizioni locali della falda freatica con messa in opera di piezometri in siti sempre accessibili e le indagini specifiche di cui alla lettera H) del D.M. 11.03.1988 e di cui al D.M. 14/01/2008.
[*] Nota variante: id 226, var. n. 100 - variante geologica , approvata il 06/11/2008

21** ANNULLATO

** Nota: v. art.30 bis introdotto "ex officio" dalla Regione Piemonte

[*] 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

22** ANNULLATO

** Nota: v. art.30 bis introdotto "ex officio" dalla Regione Piemonte

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

23** ANNULLATO

** Nota: v. art.30 bis introdotto "ex officio" dalla Regione Piemonte

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

Art. 6 - Attuazione del P.R.G.

- 1 Il Piano Regolatore Generale si attua mediante autorizzazione, concessione, concessione convenzionata o attraverso strumento urbanistico esecutivo.
- 2 Il piano definisce le zone nelle quali e' ammesso l'intervento a mezzo di autorizzazione o concessione e quelle in cui la concessione e' subordinata alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).
- 3 Ove non definite dal piano, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E. sono delimitate in sede di programmazione, senza che queste costituiscano variante al piano, ai sensi dell'art.17 e) della L.U.R.
- 3bis Ferme restando le necessarie autorizzazioni di natura sanitaria e ambientale, sono soggetti all'ottenimento di idoneo titolo abilitativo l'installazione o la modifica di torri, tralicci, pali ed ogni altra opera edilizia connessa alla realizzazione di impianti fissi di telefonia mobile (o impianti radio-ricetrasmittenti di telefonia mobile) e ripetitori per servizi di radio-telecomunicazione.

Le disposizioni del presente comma si devono intendere sostituite dalle norme contenute nell'apposito regolamento adottato ai sensi dell'articolo 8 comma 6 della "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", n. 36/2001.
[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009
- 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 conformita' 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 sono sempre consentiti anche con la permanenza delle attività in atto, se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano, purchè 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
- 4 quater Analoghe limitazioni si applicano agli edifici ricadenti su aree destinate dal PRG alla viabilità'.
- 5 Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e privata o di concessioni convenzionate ex art.49 comma 5 L.U.R. , o in sede di comparto art.46 L.U.R., devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico, le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi nella misura stabilita dall' art.21 della L.U.R. salvo quanto meglio specificato nelle norme e nelle schede riferite agli art. 15 e 20 delle presenti norme. Le aree per servizi ex art.21 L.U.R. devono essere computate, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, produttiva e direzionale commerciale.
- 6 Tali aree devono essere cedute gratuitamente od asservite all'uso pubblico nella misura richiesta dalle vigenti disposizioni, o nella stessa area oggetto dell'intervento o in una delle aree già destinate a servizi dal Piano (aree da trasformare per servizi di cui all'art. 20 ed aree S di cui all'art. 8 punto 15, escluse quelle destinate a parco di cui agli artt. 21 e 22 delle presenti N.U.E.A.) purchè con utilizzazione edificatoria equivalente.
[*] Nota variante: id 249, var. n. 111 - variante normativa nuova disciplina aree a servizi , approvata il 14/01/2008 , mecc. 0708150/009
- 7 Per la zona urbana centrale storica e per le zone urbane storico ambientali I - II - III si assume ai fini di quanto sopra l'indice fondiario convenzionale (I.F.) di 2 mq/mq.
- 8 La Città' ha la facoltà di non accettare la cessione di aree di difficile utilizzazione a causa delle dimensioni, conformazione ed ubicazione.
- 9 In alternativa alla cessione gratuita di aree per servizi, in caso di dimostrata impossibilità del loro idoneo reperimento nella località dell'intervento, è ammessa la monetizzazione delle

stesse, da effettuare con applicazione dei criteri previsti dalle vigenti disposizioni per la determinazione dell'indennità di esproprio, con riferimento all'area dell'intervento e alle sue capacità edificatorie, limitatamente ai seguenti casi:

- 1) Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuovo impianto in zone urbane storico ambientali (v. art.11), consolidate residenziali miste (v. art.12) e per le cessioni previste relativamente alle zone consolidate per attività produttive (v. art.14);
- 2) Per gli interventi nelle aree da trasformare all'interno della zona urbana centrale storica, ove previsto dall'art.10 comma 37.
- 3) Per gli interventi di sostituzione edilizia. e, limitatamente alle aree normative M2 ed MP, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d3) e di completamento.
- 4) Per gli interventi previsti nelle zone urbane di trasformazione (Ambiti di Riordino) di cui all'art. 7 punto E (fino ad un massimo del 50%).
- 5) Nelle aree normative TE ove previsto dall'art. 8 comma 55.

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

[*] Nota variante: id 258, var. n. 117 - modifiche nuova 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

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 di cui all'art. 7 punto E - Ambiti di riordino (fino ad un massimo del 50%) e negli ambiti n. 5.200, 5.201, 5.202, 9.200, 9.213, 9.214, 9.215, interessati dal passaggio della linea metropolitana, per la quota relativa ai "Servizi per la città".*
- 5) *Nelle aree normative TE ove previsto dall'art. 8 comma 55.*

[] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 14/02/2011*

- 10 Gli oneri di urbanizzazione da corrispondere per il rilascio di concessioni edilizie relative alle opere o alle parti di opere oggetto degli interventi di cui ai precedenti punti 1-2-3-4, per le quali venga effettuata la cessione gratuita l'assoggettamento all'uso pubblico o la monetizzazione di aree per standards di servizi, saranno diminuiti, nell'applicazione delle tabelle parametriche regionali secondo le norme vigenti, della quota parte corrispondente al costo di esproprio delle aree quale previsto nelle tabelle stesse.

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

- 10bis Per gli interventi di completamento, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto, eccedenti i 4000 mq di S.L.P. complessiva e ricadenti in zone urbane storico ambientali e consolidate residenziali miste, una quota pari al 10% della S.L.P. residenziale è destinata ad edilizia convenzionata. La SLP residenziale di riferimento è quella effettiva al netto di una franchigia pari alla differenza fra 4000 mq e la S.L.P. non residenziale totale prevista. Su tale quota la Città può esercitare entro dodici mesi dall'approvazione della Convenzione Urbanistica esercizio al diritto di acquisto.

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

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

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

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

10ter Nell'Allegato Tecnico n. 18 "Società di Trasformazione Urbana (STU) Legge 267/2000" sono individuate le aree di intervento sulle quali opererà la Società di Trasformazione Urbana, in attuazione della Variante 200 al PRG. Ai sensi dell'art. 120 del T.U.E.L., la STU potrà acquisire le aree di intervento, anche se non interessate da opere pubbliche, anche mediante procedura espropriativa.

L'attuazione per gli interventi superiori alla manutenzione straordinaria nelle aree interessate dalla variante n. 200 al PRG, è subordinata alla corresponsione di risorse aggiuntive private determinate su base analitica in relazione all'incidenza pro quota del complesso delle opere di infrastrutturazione previste.

L'attuazione è subordinata alla realizzazione di modelli insediativi ecosostenibili integrati nel complesso dei temi ambientali, certificati secondo il valore del Protocollo Itaca pari a 2,5."

[*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 14/02/2011

- 11 Il P.R.G. individua le zone di recupero ex L.457/78 art.27 senza delimitare ambiti da assoggettare a piano di recupero. Poiche' il P.R.G. indica per ciascuna cellula edilizia o area normativa gli interventi ammessi e le modalita' attuative non si fa' luogo alle limitazioni di cui al penultimo comma dell' art. 41 bis L.R. 56/77.

- 11** *Il P.R.G. individua le zone di recupero ex L. 457/78 art. 27 senza delimitare ambiti da assoggettare a Piano di Recupero, fatta eccezione per le Zone Urbane di Trasformazione n. 9.200 e 9.201.*

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

[] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 14/02/2011*

- 12** Interventi di qualsiasi tipo che possono interessare la tutela di beni immobili prevista dalla Legge 1/6/1939 n. 1089 e dal Regolamento approvato con R.D. 30/1/1913 n. 363 sono assoggettati alle relative disposizioni che prevedono il parere favorevole del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, tramite la Soprintendenza regionale periferica. Le modificazioni dei tipi di intervento previsti dal Piano, che siano imposte dalla competente Soprintendenza, sono ammissibili ai sensi dell'art. 17 f) della L.U.R., con la procedura indicata, senza che cio' costituisca variante al Piano stesso.
- 13** L'attuazione delle previsioni di P.R.G. sulle aree demaniali e' soggetta alla disciplina di cui al R.D. 18/11/1923 n. 2440. Su tali aree sono sempre consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di opere destinate alla difesa nazionale.
- 14** La localizzazione delle attrezzature cinematografiche con capienza superiore a 1300 posti, di cui al D.P.C.M. n. 391 del 29 settembre 1998 (v. art.3 punto 11b), sarà definita in sede di Accordi di Programma ai sensi dell'art. 27 della Legge 142/90, così come indicato all'art. 10.6 delle norme del P.T.C. provinciale. In sede di Accordo di Programma dovranno altresì essere verificate, previa valutazione di impatto ambientale, le dotazioni e le caratteristiche delle infrastrutture ritenute necessarie tra cui la viabilità, i trasporti, i parcheggi, i servizi, ecc., fatto salvo quanto previsto dall'Allegato C, art. 13, comma 7.

Gli interventi sono subordinati alla stipula di convenzioni con l'Amministrazione Comunale nelle quali saranno disciplinate le cessioni di aree per servizi e le opere di urbanizzazione e potranno essere previsti - fatte salve le disposizioni dell'art. 3, comma 3 del Decreto n. 391/98 - gli orientamenti relativi alle programmazioni cinematografiche.

Ai fini della determinazione degli standards urbanistici indotti tali attrezzature sono assimilate ai centri commerciali così come definiti dalla legislazione vigente.

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

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

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

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

- 1 L'attuazione delle trasformazioni e' prevista secondo le modalita' seguenti:

A) Trasformazione unitaria

- 2 1) La trasformazione deve essere attuata mediante strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito o a più ambiti qualora le schede ne prescrivano la trasformazione unitaria. In alternativa, nei soli casi individuati nelle schede normative è ammessa la trasformazione per sottoambiti.

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

- 3 Tale strumento può essere redatto rispettando le indicazioni che per una parte degli ambiti sono contenute nelle tavole di azionamento in scala 1:5000: aree di concentrazione dell'edificato, aree minime per servizi ed aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta da cedere gratuitamente alla città o da assoggettare all'uso pubblico.

Le indicazioni planimetriche degli elementi di cui sopra possono essere modificate in sede di S.U.E. senza che ciò costituisca variante al P.R.G. purchè siano rispettate le quantità dell'edificazione e dei servizi, le destinazioni d'uso e, ove specificatamente indicati nelle schede normative, la viabilità, gli allineamenti, gli assi rettori, l'inviluppo, il numero dei piani fuori terra la localizzazione delle aree per servizi e gli edifici ed immobili di pregio da salvaguardare.

Tali modifiche sono consentite purchè dimostrino di conseguire una migliore organizzazione dell'ambiente urbano o in relazione ad eventuali mutate condizioni od esigenze.

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

- 4 Sono altresì ammesse modifiche planimetriche se necessarie per la realizzazione di infrastrutture da parte della Pubblica Amministrazione e delle F.S. ed enti concessionari, nei limiti e con la procedura di cui all'art. 17 comma 6 della L.U.R.

- 5 2) Nei casi in cui il P.R.G. fornisce, nelle schede ed unite cartografiche, i contenuti di cui ai punti 2-3-4 dell'art.38 della LUR l'attuazione può avvenire tramite il rilascio di concessione convenzionata ai sensi dell'art.49 comma 5 della LUR, estesa all'intero ambito, o sottoambito se individuato nella relativa

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

scheda normativa a condizione che vengano rispettati rigorosamente i detti contenuti, salvo il numero dei piani dei fabbricati ove indicati, che può essere aumentato o diminuito di una unità.

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

- 6 Qualora non si intendesse effettuare la trasformazione con i contenuti di cui sopra si dovrà fare ricorso alla procedura di cui al precedente punto 1).

B) Trasformazione per sub-ambiti

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

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

- 8 Lo studio unitario deve definire:
- a) le aree di concentrazione dell'edificato;
 - b) le aree da dismettere per servizi pubblici, nelle quantità specificatamente indicate nelle relative schede allegate alle presenti norme;
 - c) le opere di urbanizzazione primarie e indotte, ivi compresi gli impianti di trasporto pubblico;
 - d) i parametri urbanistici ed edilizi fondamentali necessari per valutare il disegno e la conformazione urbana proposta;
 - e) la perimetrazione dei sub-ambiti, rispettosa della configurazione dell'insieme, intesi come unità di intervento.
- 9 Lo studio unitario deve essere redatto:
- 1) Ove si intenda attuare la trasformazione mediante strumento urbanistico esecutivo, in conformità alle indicazioni contenute nelle tavole di azionamento in scala 1:5000: aree di concentrazione dell'edificato, aree minime per servizi ed aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta da cedere gratuitamente al Comune, con le eventuali

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

modifiche di cui al precedente punto A1) che si rendessero necessarie in caso di dimostrata impossibilita' di una corretta articolazione in sub-ambiti;

- 2) Ove si intenda attuare la trasformazione mediante il rilascio di concessioni convenzionate, in conformita' ai contenuti di cui ai punti 2-3-4 dell'art.38 della LUR, che siano gia' forniti dal Piano ed integrati dallo studio unitario stesso con la perimetrazione delle unita' di intervento.
- 10 Costituisce parte integrante dello studio unitario una "convenzione-programma", predisposta dal Comune, anche su proposta dei privati, nella quale siano individuati i criteri generali cui attenersi nell'attuazione degli interventi per sub-ambiti e in linea prioritaria, sia assicurata una azione programmatoria, coordinata anche nel tempo, tra interventi privati, cessioni di aree e opere pubbliche tale da garantire la funzionalita' degli insediamenti secondo la progressiva loro attuazione e la complessiva trasformazione dell'ambito secondo le previsioni del piano.
- 11 Nel caso in cui sia previsto l'utilizzo di diritti edificatori di proprieta' della Citta' la "Convenzione-Programma" e' integrata dalla precisazione delle quantita' di S.L.P. generate dai predetti diritti per le aree interessate; debbono inoltre essere qui specificate le condizioni economiche, i regimi fiscali e le modalita' di acquisizione da parte dei privati e la loro localizzazione.
- 12 Ciascun sub-ambito individuato mediante lo studio unitario e' oggetto di trasformazione con le due procedure indicate al precedente punto A. Si applica quanto stabilito per l'intero ambito ai sub-ambiti individuanti anche l'unita' di intervento.
- 13 La cessione di aree per servizi e opere di urbanizzazione deve essere effettuata nell'interno di ciascun sub-ambito oppure entro l'ambito se regolata dalla convenzione-programma e attuata contestualmente alla trasformazione.
- 13 bis Il Comune, ricorrendone le condizioni, potra' procedere, per assicurare la completa trasformazione dell'ambito, ai comparti di intervento di cui all'art. 46 della L.U.R.

C) Convenzioni attuative

- 14 Sono quelle facenti parte di strumenti urbanistici esecutivi o da

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

stipulare ex art.49 comma 5 della L.U.R. Esse disciplinano:

- a cessione gratuita alla città delle aree destinate a sedi viarie e a servizi nel relativo ambito o sub-ambito o l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico delle stesse;
- la cessione gratuita alla città delle aree a parco urbano e fluviale nei casi in cui sia consentito l'utilizzo della capacità edificatoria degli stessi (v. art.15 comma 4), alle condizioni di cui all'art.28;
- Il trasferimento della S.L.P. demolita in tessuti ad alta densità della zona urbana centrale storica, alle condizioni di cui all'art.10 comma 28 e all'art.15 comma 4;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi o il versamento degli oneri di concessione;
- l'eventuale destinazione delle aree a servizi ad impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico.

Nelle aree per servizi destinate a verde deve essere garantita una quota minima pari al 60% per la realizzazione del verde in piena terra (non su soletta), fatta eccezione per il verde che il P.R.G. prevede a copertura dei sedimi ferroviari.

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

- 15 Il Comune, in sede di convenzionamento, si riserva di regolare, anche in riferimento alla L.R.19.2.82 n.6 e successivi provvedimenti regionali in materia, l'attuazione di progetti edilizi integrati e puo' individuare le quote di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata, convenzionata e agevolata sulla base di separati provvedimenti deliberativi in materia.
- 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. 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

D) Attuazione anticipata: viabilità' e opere pubbliche

17 Nei casi in cui il piano individua, all'interno delle zone di trasformazione o delle aree da trasformare per servizi, la viabilità principale, è facoltà dell'Amministrazione di procedere alla realizzazione della stessa anche prima della approvazione delle trasformazioni, attraverso le modalità di esproprio.

In alternativa all'esproprio i proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione di viabilità e opere pubbliche, possono rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, da utilizzare in sede di trasformazione degli ambiti.

Gli Enti istituzionalmente competenti possono realizzare opere pubbliche su aree già di proprietà pubblica anche prima dell'approvazione dei piani attuativi purchè tali interventi siano compatibili con le prescrizioni contenute nelle tavole di piano e nelle schede normative.

Nelle aree destinate a servizi è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico, compresi gli impianti tecnologici funzionali all'attuazione del piano energetico comunale di cui all'art.5 L. 10/91.

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

17bis Oltre ai servizi previsti nelle schede normative, sono anche compatibili altri tipi di servizi, previa 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, purché si tratti di opere comprese tra i "servizi zionali e attrezzature a livello comunale

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

per insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistico ricettivi (art. 21 della L.U.R. e art. 8, comma 62 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

E) Interventi in ambiti di riordino

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 20 *Le Zone Urbane di Trasformazione n. 9.201, 9.202, 9.203, 9.204, 9.205, 9.206, 9.207, 9.208, 9.210, 9.216 e 9.217 fanno parte del Comparto di Riordino "Scalo Vanchiglia", definito dal grafico n. 1" Comparto di Riordino Scalo Vanchiglia" allegato al presente articolo.*
La SLP di nuova realizzazione e quella da mantenere sono determinate dalle relative schede normative.

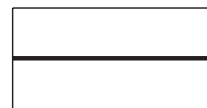
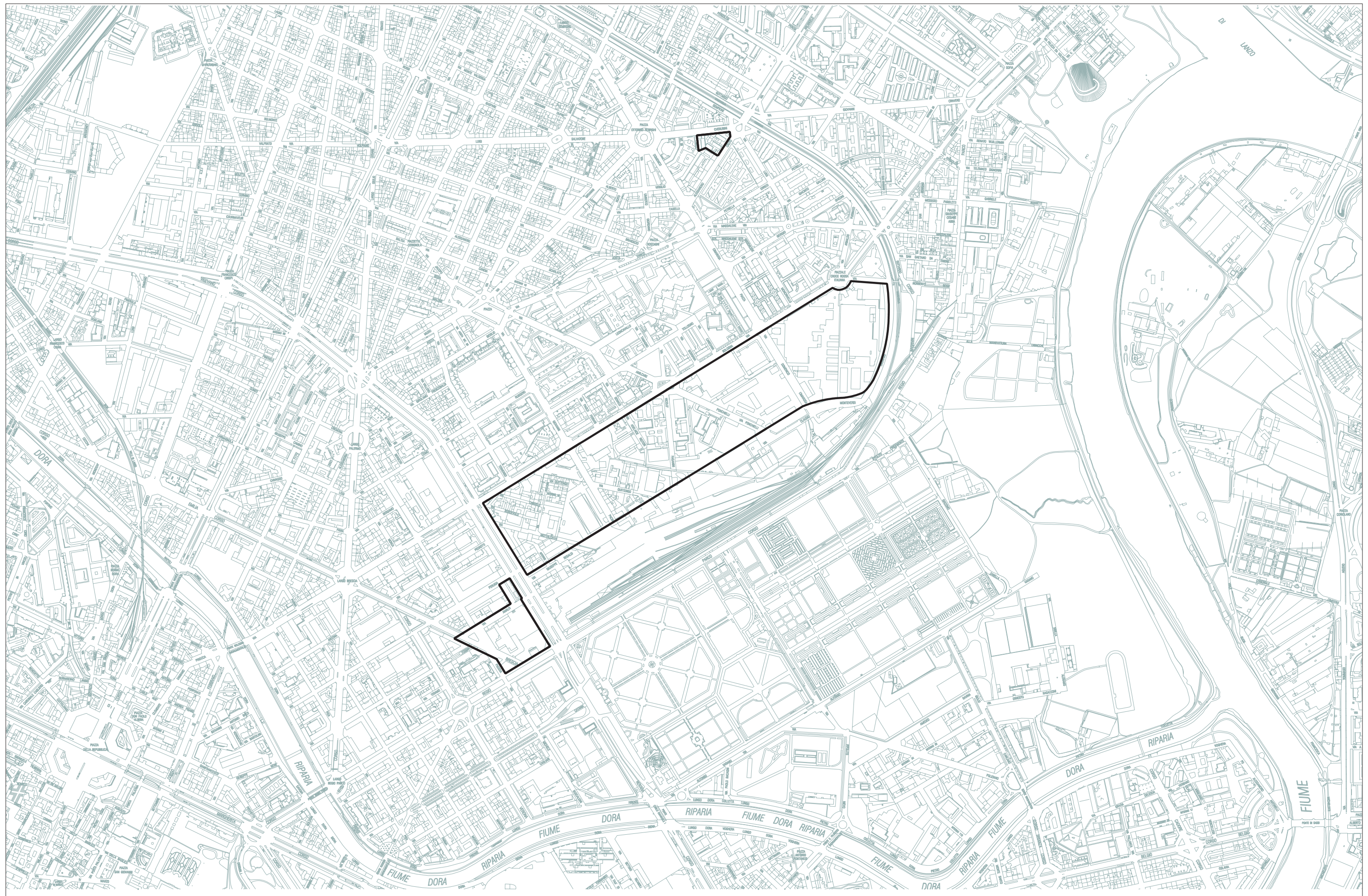
Lista allegati 10697_allegato_art_7_comma_20.pdf

[*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 14/02/2011

- 21 *F) Nell'Allegato Tecnico n. 18 "Società di Trasformazione Urbana (STU) Legge 267/2000" sono individuate le aree di intervento sulle quali opererà la Società di Trasformazione Urbana, in attuazione della Variante 200 al PRG.*
Ai sensi dell'art. 120 del T.U.E.L., la STU potrà acquisire le aree di intervento, anche se non interessate da opere pubbliche, anche mediante procedura espropriativa.
L'attuazione per gli interventi superiori alla manutenzione straordinaria nelle aree interessate dalla variante n. 200 al PRG, è subordinata alla corresponsione di risorse aggiuntive private determinate su base analitica in relazione all'incidenza pro quota del complesso delle opere di infrastrutturazione previste.
L'attuazione è subordinata alla realizzazione di modelli insediativi ecosostenibili integrati nel complesso dei temi ambientali, certificati secondo il valore del Protocollo Itaca pari a 2,5."

[*] Nota variante: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 14/02/2011

COMPARTO DI RIORDINO



Comparto di Riordino

Scala 1: 10.000

