



CITTA' DI TORINO
DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
SETTORE STRUMENTAZIONE URBANISTICA
VIA MEUCCI N° 4



Giovanni Michele Graneri, *Mercato in piazza San Carlo*, 1752. (Torino, Museo Civico d'Arte Antica e Palazzo Madama).

VARIANTE N. 160 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

ADEGUAMENTO DEL PRG AI SENSI DELL'ARTICOLO 16 DEI CRITERI COMMERCIALI COMUNALI
APPROVATI CON D.C.C. 12/03/2007
(L.R. N. 28/1999 E S.M.I. ED ALLA D.C.R. N. 59-10831 DEL 24.03.2006)

NUEA
VARIANTE

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO | COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA SETTORE STRUMENTAZIONE URBANISTICA Arch. Rosa Gilardi |
| ELABORAZIONI GRAFICHE | COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA Geom. Donato Gugliotta |
| COLLABORATORI TECNICI | STRUMENTAZIONE URBANISTICA Geom. Giorgio Assom Arch. Barbara Bersia Geom. Giuseppe Di Bella Geom. Michele Diruggiero |
| ALTRI COLLABORATORI TECNICI | SETTORE PROGETTI DI RIASSETTO URBANO Arch. Cristina Cavalieri Arch. Liliana Mazza |
| ALTRI COLLABORATORI | SETTORE PROCEDURE AMMINISTRATIVE URBANISTICHE Dott. Anna Petruzzi |

Torino, Marzo 2008

Torino
Passion lives here





CITTA' DI TORINO

Piano Regolatore Generale di Torino

Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione

Volume I

Testo coordinato al 25 febbraio 2008,
integrato con le modifiche introdotte dalla
variante n. 100 al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 147
del 12/04/2006 (mecc. 2006 02894/009)
e con le Varianti adottate

VARIANTE 160

Norme sul commercio al dettaglio

CITTA' DI TORINO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

Testo coordinato delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G. come modificato e integrato con:

“P.R.G. - art. 33, comma 1 delle N.U.E.A. Variante n. 1 ai sensi degli artt. 15 e 17 della LUR . Adozione progetto definitivo di variante.” Approvata con deliberazione C.C. n.204/96 del 15.07.1996;

“P.R.G. - Area da trasformare compresa nella zona urbana centrale storica. Scheda n.4 isolato santo Stefano. Assoggettamento alla formazione di strumento urbanistico esecutivo ai sensi dell'art.17 c.6 lett. e) della L.U.R.” - Approvato con deliberazione C.C. n. 4/97 del 07.01.97;

“Accordo di Programma ai sensi dell'art. 27 della L. 142/90 e s.m.i. relativo all' Area da trasformare per servizi 16.1 Imperia e Zona Urbana di Trasformazione 16.23 quartiere Sangone. Programma di edilizia agevolata” - Deliberazione di ratifica C.C. n. 42/98 del 16.02.1998;

“Accordo di Programma ai sensi dell'art. 27 della L. 142/90 e s.m.i. tra Regione Piemonte e Comune di Torino finalizzato all'attuazione dei progetti relativi alla costruzione dei Padiglioni “E” ed “F” nell'ambito del complesso di Villa Gualino” – Deliberazione di ratifica C.C. n. 72/99 del 20.04.1999;

“Variante n. 9 al P.R.G. concernente la Zona Urbana di Trasformazione 9.14 Università, ai sensi dell'art. 17, comma 7 della LUR” – Approvata con deliberazione C.C. n.87/99 del 17.05.1999;

“Accordo di Programma tra Regione Piemonte e Comune di Torino, ASL 1 Torino, C.I.O.V. e Ospedale Evangelico valdese, ai sensi dell'art. 27 L. 142/90 e s.m.i. finalizzato all'attuazione del progetto di potenziamento del Polo Ospedaliero Evangelico Valdese” – Deliberazione di ratifica C.C. n. 156/99 del 05.07.1999;

Variante n. 8 al P.R.G. “Attrezzature per lo spettacolo, integrazione N.U.E.A.del P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 17, comma 7 della LUR” – Approvata con deliberazione C.C. n. 192 del 11.10.1999;

“Provvedimento di variazione al PRG. Isolato corso Giulio Cesare, lungo Dora Firenze, via Aosta, corso Brescia (ex Istituto Aldo Moro, Provincia di Torino) ai sensi dell'art. 17, comma 8, lett. g” – Deliberazione di approvazione C. C. n. 81/2001 del 27 marzo 2001.

“Variante n.31 AL PRG- adeguamento ai sensi art. 17, c.5 bis L.R.n.56/1977, così come modificato dalla L.R. 12/11/1999 n.28. disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione D.LGS.31.03.1998 n.114. Approvazione.” Adozione definitiva con deliberazione n. 82/2001 del 27/3/2001.

“Variante parziale n. 34 , ambito 5.14 Regio Parco ex Manifattura Tabacchi ed ex FIMIT ai sensi dell’art. 17 comma 7 della LUR” – Deliberazione di approvazione C.C. n. 2/2002 del 14.01.2002;

La Spina Centrale - Variante parziale n. 35 al P.R.G. ai sensi dell'art.17, comma 7 della L.U.R. - Controdeduzioni - Approvazione. – Deliberazione di approvazione del C.C. n. 41/2002 del 18/03/02;

“Modifica alle Norme Urbanistico- Edilizie di Attuazione del P.R.G. – Variante n. 37 al P.R.G. ai sensi dell’art. 17, commi 3 e 7 della L.U.R.- Controdeduzioni - Approvazione” – Approvata con deliberazione di C.C. n. 43 /2002 del 25 marzo 2002;

Decreto del Sindaco prot. n. 03330 dell’11 aprile 2002 “Riduzione fascia di rispetto del cimitero di Sassi – lato est”

Accordo di Programma ai sensi dell’art. 27 della L. 142/90 e s.m.i. concernente il “Presidio San Camillo”, ratificato con delib. C.C. n. 94/02 del 15/07/2002

Impianti stradali di distribuzione di carburante – Variante Parziale N. 51 al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.U.R. - Approvazione – Delibera di approvazione del C.C. n. 3/2003 del 13/01/2003;

Variante N. 56 al P.R.G. ai sensi dell'art.17, comma 7, della L.U.R. - stadio delle alpi immobili ubicati nel comprensorio della cascina Continassa - Approvazione. – Delibera di approvazione del C.C. n° 180/2002 del 16/12/2002;

Variante Parziale n. 60 al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. concernente l'area olimpica - Stadio Comunale e immobili ubicati nel comprensorio di piazza d'Armi - Approvazione. – Delibera di approvazione del C.C. n. 31 del 24/02/03.

“PRIN in variante relativo all’ambito del Villaretto” – Approvazione – Delibera di approvazione del C.C. n. 86/2003 del 03/06/2003.

Variante Parziale n. 70 al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. - Programma di Recupero Urbano - Corso Grosseto Quartiere 37 (Progetti preliminari Viabilità, Impianti sportivi, Edifici Residenziali A.T.C.) - Approvazione. – Delibera di approvazione del C.C. n. 133 del 22/09/2003.

Variante n. 59 al P.R.G. concernente l’area dell’ex Stadio Filadelfia e Chinino di Stato – Approvazione – Delibera di approvazione del C.C.n. 176/03 del 09/12/2003.

Variante in Accordo di Programma “Artigianelli - Via Bertola n.64-68”, ratificato con delib. C.C. n. 163/04 del 06/12/2004

Variante n. 97 ai sensi dell'art.17, comma 7, della L.U.R. – “Adeguamento normativo delle NUEA di PRG per la realizzazione di parcheggi di interscambio” - Approvata con deliberazione di C.C. n. 71/05 del 16/05/2005

Variante n. 85 al P.R.G. “Area Nodo Stura” - Delib. C.C. n. 101/05 del 27/06/2005

Variante 91 al P.R.G. “Immobili ubicati tra Corso Orbassano e Strada del Portone” - Delib. C.C. n. 107/05 del 11/07/2005

Variante n. 83 al P.R.G. “Concernente gli immobili ubicati nell’area della Continassa” - Delib. C.C. n. 112/05 del 22/07/2005

Variante n. 95 al P.R.G. “Isolato San Filippo” – Deliberazione di Giunta Regionale n. 31-1376 del 14/11/2005, pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 24/11/2005.

Variante n. 123 al P.R.G. “Ambito 4.23 Stadio delle Alpi” ai sensi dell’art.17, comma 7, della L.U.R. – Approvata con deliberazione C.C. n. 194/05 del 12/12/2005

Variante n. 118 al P.R.G. “Isolato San Bartolomeo” ai sensi dell’art.17, comma 7, della L.U.R. – Approvata con deliberazione C.C. n. 39/05 del 13/02/2006

Variante n. 106 al P.R.G. “Adeguamento normativo delle NUEA di PRG – Modifica dei tipi di intervento consentiti negli edifici esistenti all’interno delle Z.U.T.” - Delib. C.C. n. 43/05 del 13/02/2006

Variante n. 82 al P.R.G. “Murazzi del Po” - Delib. C.C. n. 82/06 del 20/03/2006

Variante n. 38 al P.R.G. “Comparto produttivo ed artigianale” – Deliberazione di Giunta Regionale n. 21-1376 del 03/04/2006, Pubblicazione B.U.R. 13 Aprile 2006.

Variante n. 135 al P.R.G. “Regolamento Edilizio” - Deliberazione di C.C. n. 182/06 del 25/09/2006

Variante di Modifica all’Accordo di Programma “San Camillo”, ratificata con delibera C.C. n. 12 del 12/02/2007

Variante n. 117 al P.R.G. “Modifiche NUEA in aree TE” - Deliberazione di C.C. n. 48/07 del 07/05/2007

Variante n. 110 al P.R.G. “Adeguamento NUEA riguardante le attività per lo spettacolo” - Deliberazione di C.C. n. 70/07 del 16/07/2007

Variante in Accordo di Programma “Mirafiori – Centro del Design”, ratificato con delib. C.C. n. 74/009 del 23/07/2007

Provvedimento di variazione per correzione errore materiale var. 117, approvato con Deliberazione C.C. n. 79 del 10/09/2007

Variante n. 111 al P.R.G. “La disciplina dei servizi pubblici – Adeguamento normativo” - Deliberazione di C.C. n. 04/08 del 14/01/2008

Variante n. 141 al P.R.G. “Hotel Golden Palace – Area da trasformare n° 32 Via dell’Arcivescovado n° 28” - Deliberazione di C.C. n. 22/08 del 25/02/2008

Variante Strutturale n. 100 al PRG ai sensi degli artt. 15 e 17 della L.R. 56/77 e s.m.i - Adeguamento alla Circolare P.G.R. 08.05.1996 n. 7/LAP e al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), Adozione Progetto Definitivo deliberazione C.C. n. 147/06 del 12/04/2006.

Abcd Varianti adottate al 29 Ottobre 2007

~~Abcd~~ Testo annullato dalle Varianti adottate al 29 Ottobre 2007

Abcd Variante 100

10 collegamento ad interpretazioni normative

Abcd **modifiche variante 160**

VARIANTI ADOTTATE

Variante n. 101 al P.R.G. “ZUT 2.6 Laghetti Falchera” – Ri-adozione con Deliberazione di C.C. n. 98/07 del 08/10/2007

Variante n. 89 al P.R.G. “Adeguamento NUEA - Abolizione barriere architettoniche” - Deliberazione di C.C. n. 127/05 del 11/04/2006

Variante n. 99 al P.R.G. “Assi commerciali da tutelare” - Deliberazione di C.C. n. 128/05 del 11/04/2006

Variante n. 144 al P.R.G. “ZUT 10.2 Modena Nord - 10.4 Cartman” - Deliberazione di C.C. n. 133/06 del 11/04/2006

Variante n. 154 al P.R.G. “Valorizzazione e razionalizzazione di beni immobiliari di proprietà comunale” - Deliberazione di C.C. n. 123/07 del 03/12/2007

Indice

PARTE PRIMA

TITOLO I

Norme generali

| | | |
|------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| pag. | 1 | Art. 1: Finalità, obiettivi e criteri del Piano e della Normativa |
| pag. | 3 | Art. 2: Definizioni |
| pag. | 16 | Art. 3: Destinazioni d'uso |
| pag. | 23 | Art. 4: Tipi di intervento |
| pag. | 32 | Art. 5: Limiti alla attività edificatoria |
| pag. | 34 | Art. 6: Attuazione del P.R.G. |
| pag. | 39 | Art. 7: Attuazione del P.R.G. nelle zone di trasformazione e nelle aree a trasformare per servizi localizzate nel tessuto urbano |

TITOLO II

Zone ed aree normative

Classificazione , regole e parametri di trasformazione

| | | |
|------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| pag. | 45 | Art. 8: Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso |
| pag. | 60 | Art. 9: Zone normative: classificazione |
| pag. | 61 | Art. 10: Zona urbana centrale storica |
| pag. | 74 | Art. 11: Zone urbane storico ambientali |
| pag. | 76 | Art. 12: Zone urbane consolidate residenziali miste |
| pag. | 78 | Art. 13: Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte piana) |
| pag. | 80 | Art. 14: Zone urbane consolidate per attività produttive |
| pag. | 82 | Art. 15: Zone urbane di trasformazione |
| pag. | 87 | Art. 16: Zona consolidate collinari |
| pag. | 88 | Art. 17: Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte collinare a levante del fiume Po) |
| pag. | 90 | Art. 18: Zone boscate |

TITOLO III

Aree per servizi e viabilità

| | | |
|------|-----|----------------------------------------------|
| pag. | 91 | Art. 19: Aree per servizi: generalità |
| pag. | 108 | Art. 20: Aree da trasformare per servizi |
| pag. | 111 | Art. 21: Parchi urbani e fluviali |
| pag. | 118 | Art. 22: Aree a Parco naturale della Collina |
| pag. | 121 | Art. 23: Aree per la viabilità |

TITOLO IV
Ambiente e paesaggio urbano

| | |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| pag. 124 | Art. 24: Ambiti di riqualificazione residenziale |
| pag. 125 | Art. 25: Ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico |
| pag. 128 | Art. 26: Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico |
| pag. 137 | Art. 27: Norme di tutela ambientale |
| pag. 140 | Art. 28: Bonifica ambientale |
| pag. 141 | * Art. 28 bis: Misure inerenti le industrie classificate a “rischio” |
| pag. 142 | Art. 29: Piano Energetico Comunale relativo all’uso delle fonti rinnovabili (P.EN.CO.) |

TITOLO V
Prescrizioni particolari

| | |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| pag. 143 | Art. 30: Fasce di rispetto e arretramenti |
| pag. 145 | Art. 30 bis: Aree esondabili e tutela degli acquiferi |
| pag. 145 | Art. 31: Chioschi, edicole, impianti di distribuzione di carburante |
| pag. 148 | Art. 31bis: Impianti fissi di telefonia mobile e ripetitori per servizi di radio-telecomunicazioni |

TITOLO VI
Disposizioni transitorie e finali

| | |
|----------|--------------------------------------------------|
| pag. 150 | * Art. 32: Facoltà di deroga |
| pag. 150 | Art. 33: Norme finali |
| pag. 152 | Art. 34: Norme abrogate |
| pag. 153 | Art. 35: Rilocalizzazione di attività produttive |

TAVOLE NORMATIVE

| | |
|----------|-----------------------------------------------------------------------|
| pag. 154 | Tavola normativa n.1 (zone urbane storico-ambientali n. I – II – III) |
| pag. 155 | Tavola normativa n.2 (zone urbane storico-ambientali n. IV ÷ XXX) |
| pag. 156 | Tavola normativa n.3 (zone urbane consolidate residenziali miste) |
| pag. 157 | Tavola normativa n.4 (zone consolidate collinari) |

* Nota: art. introdotto “ex officio” dalla Regione Piemonte

ALLEGATI A – B - C

ALLEGATO A

Definizione dei tipi di intervento relativi agli edifici compresi nella zona centrale storica (art. 10), di particolare interesse storico e caratterizzanti il tessuto storico (art. 26)

ALLEGATO B

Norme sull'assetto idrogeologico e di adeguamento al P.A.I.

ALLEGATO C

Norme sul commercio al dettaglio.

PARTE SECONDA

Schede normative delle Aree da trasformare nella Zona urbana centrale storica (Art. 10)

Scheda normativa dell'area delle Porte Palatine

Scheda normativa dell'ambito del Villaretto (Art. 12)

Scheda normativa del Parco P17 Basse di Stura (Art. 21)

Schede normative delle Zone urbane di trasformazione (Art. 15)

Schede normative delle Aree da trasformare per servizi (Art. 20)

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.).

- 2 L'uso del territorio di Torino è 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;
 - 1_{bis}) Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5.000, 27 fogli, a colori. Legenda;**
 - 2) Edifici di interesse storico, scala 1:2.000, 84 fogli, b/n;
 - 3) Zona urbana centrale storica. Tipi di intervento, scala 1:1.000, 21 fogli, a colori;
 - 4) Viabilità, scala 1:20.000, **foglio unico**, a colori;
 - 5) Viabilità collinare, scala 1:10.000, **3** fogli, b/n;
 - Allegati Tecnici:
 - 3) Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5.000, 27 fogli a colori. Legenda;**
 - 3_{bis}) Quote di riferimento scala 1:5.000, 7 fogli a colori;**
 - 6) Boschi e vincolo idrogeologico - parchi regionali, scala 1:5.000, 7 fogli, b/n;

- 7) Fasce di rispetto, scala 1:5.000, **27 fogli, a colori;**
 - 7_{bis}) 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 1.5000, 27 fogli, a colori;**
- 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.**

Art.3 – Destinazioni d'uso

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

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

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

- 4 2. Attività turistico ricettive
A) alberghi, residenze turistico alberghiere, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc.);
Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio.
Nelle aree normative ove e' consentita la destinazione ricettiva é, inoltre, ammessa una tantum negli esercizi alberghieri esistenti, alla data di approvazione del P.R.G. e che non eccedono le 100 camere - per adeguamenti funzionali che non comportino incrementi della capacità ricettiva - la realizzazione di interventi di ampliamento, anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi della zona di appartenenza, sino ad un limite massimo del 10% della SLP esistente.

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

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

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

6 3. Attività produttive

A1) artigianato di servizio, attività industriali e artigianato di produzione compresa la produzione e la fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione.

A2) depositi al coperto o all'aperto.

A3) deposito di relitti e rottami e attrezzature per la compattazione.

B) Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici purché fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.

7 Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa quali residenza custode e/o titolare, attività commerciali di cui ai punti 4A1a, 4A1b1 di Spaccio aziendale e /o Spaccio interno, 4A2, 4A3 e 4B nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C e uffici.

8 4. Attività commerciali

A1) Attività commerciali al dettaglio (v. allegato C) articolate in:

a) esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 250 mq);

b1) medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 251 e 1800 mq);

b2) medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 1801 e 2500 mq);

c) grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore ai 2500 mq);

A2) attività per la ristorazione e pubblici esercizi;

A3) attività artigianali di servizio;

B) attività per il commercio all'ingrosso.

9 Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare e uffici strettamente connessi alle attività commerciali.

10 annullato ex Variante n.31 al P.R.G.

11 5. Attività terziarie

A) uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: A1. studi professionali; A2. agenzie turistiche, immobiliari,

assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc.; A3. attività per lo spettacolo (vedi punto 11A)³³, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto; A4. attività associative e culturali.

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

12 Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie ~~necessarie allo svolgimento dell'attività principale~~ quali residenza custode e/o titolare e ~~commercio~~. ~~attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1.~~

13 6. Attività espositive, congressuali e fieristiche

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

14 Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie ~~necessarie allo svolgimento dell'attività principale~~ quali residenza custode e/o titolare e ~~commercio~~. ~~attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1.~~

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 sportiva³⁴;

o) attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema (³⁵punto 11A³⁶);

f) uffici pubblici;

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

³³ Variante 8 - Approvata con deliberazione C.C. n.192 del 11/10/1999

³⁴ Variante n. 111 – Approvata con Deliberazione di C.C. n. 4 del 14/01/2008

³⁵ Testo annullato con l'approvazione della Variante n. 110 – Deliberazione di C.C. n. 70/07 del 16/07/2007

³⁶ Variante n. 8 - Approvata con Deliberazione di C.C. n. 192 del 11/10/1999

- 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 e³⁷ tecnologici (comprese reti di trasporto in sopra e sottosuolo)³⁸ e relativi servizi (depositi, autorimesse, centri di lavoro e uffici amministrativi funzionalmente connessi);
- ar) servizi tecnici e per l'igiene urbana (compresi gli ecocentri);
- am) mercati e centri commerciali pubblici;
- as) aree attrezzate per spettacoli viaggianti, manifestazioni temporanee (culturali, sportive, ricreative, fieristico espositive, ...).
- m) attrezzature militari;
- p) parcheggi.

16 Sono ammesse, destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio, e pubblici esercizi, e attività artigianali di servizio (v. punti 4A1a, 4A2 e 4A3), entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto.

Oltre tale limite, nelle attrezzature per la mobilità, con specifico provvedimento urbanistico possono essere ammesse le attività commerciali di cui al punto 4A1.

³⁷ Variante n. 111 – Deliberazione di C.C. n. 4 del 14/01/2008

³⁸ Variante n. 111 – Deliberazione di C.C. n. 4 del 14/01/2008

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_{km}³⁹ 11. Attività per lo spettacolo ⁴⁰

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. 4000.

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.

³⁹ Variante 8 – Approvata con deliberazione di C.C. n. 192 del 11/10/1999

⁴⁰ Testo annullato con l'approvazione della Variante n. 110 – Deliberazione di C.C. n. 70/07 del 16/07/2007

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;⁴¹

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 cinematografici soggetti alla disciplina di cui all'art. 3, comma 19bis, 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.

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

Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:

- alberghi, pensioni, locande, residenze turistico alberghiere, pensionati, collegi (v. punto 2A).
- attività produttive minori e di artigianato purché non nocive o moleste (v. punto 3A1).
- attività commerciali al dettaglio, nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C (v. punto 4A1), attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. punto 4A2); attività artigianali di servizio (v. punto 4A3);
- uffici privati e pubblici (studi professionali, laboratori sanitari, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, ...) (v. punto 5A1-5A2), attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, il culto e la pratica sportiva (v. punto 5A3), attività associative e culturali (v. punto 5A4);
- attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto (v. punto 7 lettera a).

21 Eurotorino

Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:

- Centri di ricerca (v. punto 8);
- attività produttive e innovative (v. punto 3A1, 3A2, 3B);

⁴¹ Variante n. 110 – Deliberazione di C.C. n. 70/07 del 16/07/2007

- 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).

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

**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 Villane | 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.

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

4_{ter} 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, purché legittimamente insediate (v. art. 2 commi 10 e 11), fatte salve specifiche norme relative alle singole aree **e quanto previsto nell'allegato B delle presenti N.U.E.A..**

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) purché con utilizzazione edificatoria equivalente.⁴⁵

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.

⁴⁵ Variante n. 111 – Approvata con deliberazione di C.C. n. 4 del 14/01/2008

- 8 La Città ha la facoltà di non accettare la cessione di aree di difficoltosa utilizzazione a causa delle dimensioni, conformazione ed ubicazione.
- 9 In alternativa alla cessione gratuita di aree per servizi, in caso di dimostrata impossibilità del loro idoneo reperimento nella località dell'intervento, è ammessa la monetizzazione delle stesse, da effettuare con applicazione dei criteri previsti dalle vigenti disposizioni per la determinazione dell'indennità di esproprio, con riferimento all'area dell'intervento e alle sue capacità edificatorie, limitatamente ai seguenti casi:
- 1) Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuovo impianto in zone urbane storico ambientali (v. art.11), consolidate residenziali miste (v. art.12) e per le cessioni previste relativamente alle zone consolidate per attività produttive (v. art.14);
 - 2) Per gli interventi nelle aree da trasformare all'interno della zona urbana centrale storica, ove previsto dall'art.10 comma 37;
 - 3) Per gli interventi di sostituzione edilizia.
 - 4) Per gli interventi previsti nelle zone urbane di trasformazione (Ambiti di Riordino) di cui all'art. 7 punto E (fino ad un massimo del 50%).⁴⁶
 - 5) Nelle aree normative TE ove previsto dall'art. 8 comma 55.⁴⁷
- 10 Gli oneri di urbanizzazione da corrispondere per il rilascio di concessioni edilizie relative alle opere o alle parti di opere oggetto degli interventi di cui ai precedenti punti 1-2-3-4, per le quali venga effettuata la cessione gratuita l'assoggettamento all'uso pubblico o la monetizzazione di aree per standards di servizi, saranno diminuiti, nell'applicazione delle tabelle parametriche regionali secondo le norme vigenti, della quota parte corrispondente al costo di esproprio delle aree quale previsto nelle tabelle stesse.
- 10_{bis} Per gli interventi di completamento, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto, eccedenti i 4000 mq di S.L.P. complessiva e ricadenti in zone urbane storico ambientali e consolidate residenziali miste, una quota pari al 10% della S.L.P. residenziale è destinata ad edilizia

⁴⁶ Variante n. 38 – approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 21-1376 del 03/04/2006

⁴⁷ Variante n. 117 – approvata con Deliberazione del C.C. n. 48 del 07/05/2007

convenzionata. La SLP residenziale di riferimento è quella effettiva al netto di una franchigia pari alla differenza fra 4000 mq e la S.L.P. non residenziale totale prevista. Su tale quota la Città può esercitare entro dodici mesi dall'approvazione della Convenzione Urbanistica esercizio al diritto di acquisto.

Qualora la Città non eserciti tale diritto o lo eserciti in parte, gli interventi di cui sopra dovranno essere accompagnati da una convenzione o da atto unilaterale d'obbligo, da parte dei proprietari che assumono l'impegno, anche per i loro aventi causa, a dare in locazione, ai sensi dell'art. 32 L. 457/78, la quota di S.L.P. da destinare ad edilizia convenzionata per la quale la Città non ha espresso il diritto di acquisto, a soggetti appartenenti a categorie indicate dalla Città stessa, con modalità da definire con successivi provvedimenti.

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

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

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.

- 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 ciò costituisca variante al Piano stesso.

- 13 L'attuazione delle previsioni di P.R.G. sulle aree demaniali è 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.

- 14⁴⁸ 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.

⁴⁸ Variante n. 8 - Approvata con deliberazione del C.C. n. 192 del 11/10/1999

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

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

Per le zone normative vengono individuate le destinazioni d'uso ammesse secondo le definizioni dell'art.3 con la precisazione che le attività di servizio pubblico di cui al punto 7 del succitato art.3 sono consentite in tutte le aree normative.

Le aree normative, individuate nelle tavole di piano in scala 1:5.000, sono:

1 Area R1

- 1 Residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari.

- 2 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).
Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, assicurative, immobiliari, ecc. (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani le attività ricettive (v. art.3 punto 2A).

- 3 I fabbricati realizzati con piani attuativi unitari sono riconfermati nella consistenza quantitativa esistente (SLP) indipendentemente dall'indice di densità fondiaria della zona normativa in cui ricadono. Fatti salvi gli interventi oggetto di specifici progetti del Quartiere 37 nell'ambito del Programma di Recupero Urbano di corso Grosseto.

È consentito incrementare e modificare l'uso del piano interrato, terreno e primo degli edifici con le attività elencate all'art.3 punti 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3 e 5A purché tali interventi non comportino la chiusura dei piani a pilotis. Fatti salvi gli interventi oggetto di specifici progetti del Quartiere 37 nell'ambito del Programma di Recupero Urbano di corso Grosseto.

Gli interventi di sostituzione edilizia devono essere coerenti con l'impianto originario e devono integrarsi con il contesto urbano circostante.

- 4 I fabbricati non realizzati con strumenti urbanistici esecutivi, di cui al precedente capoverso, seguono i parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi della zona normativa di appartenenza.
- 5 I fabbricati aventi tipologia a ville (evidenziati nelle tavole di piano con asterisco) hanno parametri edilizi propri riportati nella tavola normativa relativa alle zone di appartenenza.
- 6 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo.

In ogni caso, possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap.⁵⁴

2 Area R2

- 7 Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico.
- 8 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).
Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (v. art.3 punto 5A) e a tutti i piani gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A).
- 9 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi da rispettare sono quelli della zona normativa di appartenenza (v. Tav. normative).
- 10 Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualficate per formare spazi di verde privato.

⁵⁴ Testo introdotto con l'adozione della Variante n. 89 – Deliberazione di C.C. n. 127/05 del 11/04/2006

- 11 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo; sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali.

In ogni caso, possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap.⁵⁵

3 Area R3

- 12 Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza.

- 13 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).
Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività, artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani le attività ricettive (v. art.3 punto 2A).

- 14 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.

Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato.

Contestualmente agli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente migliorative.

In presenza di residue capacità edificatorie dell'area, gli interventi di completamento, realizzabili solo su cortina, con mantenimento dei bassi fabbricati non possono eccedere il 10% della SLP ammissibile sul lotto, calcolata in base all'indice fondiario.

In ogni caso, possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso

⁵⁵ Testo introdotto con l'adozione della Variante n. 89 – Deliberazione di C.C. n. 127/05 del 11/04/2006

autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap.⁵⁶

- 15 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo; sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali.

4 Area R4

- 16 Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica.
- 17 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).
Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (v. art.3 punto 5A) e a tutti i piani gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A).
- 18 Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per la zona urbana centrale storica (v. art.10) con le modalità di intervento specificate nell'allegato A.
- 19 È consentito l'uso a parcheggio al piano terreno degli edifici esistenti e nel sottosuolo.
- 20 Le suddivisioni in cellule riportate sulle tavole in scala 1:1000 prevalgono sulle indicazioni riportate sulle tavole di piano ad altra scala.

5 Area R5

- 21 Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica corrispondenti a palazzi rappresentativi.
- 22 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).
Ai piani interrato, terreno e ammezzato sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti

⁵⁶ Testo introdotto con l'adozione della Variante n. 89 – Deliberazione di C.C. n. 127/05 del 11/04/2006

4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (v. art.3 punto 5A) e a tutti i piani le attività ricettive (v. art.3 punto 2A), fatta eccezione per gli "Edifici di gran prestigio" (art.10) per i quali le attività ricettive non sono ammesse.

In tutti gli edifici al primo piano (piano nobile) sono consentite le funzioni associative, culturali e terziarie di alta rappresentanza (v. art.3 punto 5B), a condizione che venga salvaguardata e ripristinata l'originaria sequenza degli ambienti e le qualità storiche ed architettoniche degli edifici.

- 23 Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per la zona urbana centrale storica (v. art.10) con le modalità di intervento specificate nell'allegato A.
- 24 È consentito l'uso a parcheggio al piano terreno degli edifici esistenti con affaccio sul cortile e nel sottosuolo.
- 25 Le suddivisioni in cellule riportate sulle tavole in scala 1:1000 prevalgono sulle indicazioni riportate sulle tavole di piano ad altra scala.

6 Aree R6, R7, R8

- 26 Edifici inseriti in un contesto ambientale caratterizzato dalla presenza di giardini e verde in zone consolidate collinari.
- 27 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).
Al piano terreno sono consentite attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art.3 punto 4A2).
- 28 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.
- 29 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo o al piano terreno degli edifici.
La consistenza arborea preesistente deve essere documentata all'atto di richiesta di concessione edilizia e deve essere salvaguardata o ripristinata

7 Area R9

- 30 Residenze aggregate in borghi di impianto extraurbano con edifici organizzati prevalentemente secondo un "disegno aperto".
- 31 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).
Al piano interrato, terreno e primo sono consentite attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), uffici, studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc. (v. art.3 punto 5A)
- 32 Tali aree hanno parametri edilizi propri riportati nella tavola normativa relativa alla zona di appartenenza.
- 33 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo o al piano terreno degli edifici.

In ogni caso, possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap.⁵⁷

8 Area M1

- 34 Isolati misti prevalentemente residenziali.
Le attività nocive o moleste devono essere sostituite con la residenza o convertite ad usi compatibili con la stessa.
- 35 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).
Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), attività di produzione (purché compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico, in applicazione delle specifiche disposizioni normative di settore) (v. art. 3 punti 3A1 e

⁵⁷ Testo introdotto con l'adozione della Variante n. 89 – Deliberazione di C.C. n. 127/05 del 11/04/2006

3A2) e di ricerca anche a carattere innovativo, agenzie bancarie, ecc. (v. art.3 punto 5A) e, anche ai piani superiori, studi professionali.

A tutti i piani sono consentiti gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A).

- 36 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.

Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato.

Contestualmente agli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente migliorative.

In presenza di residue capacità edificatorie dell'area, gli interventi di completamento, realizzabili solo su cortina, con mantenimento dei bassi fabbricati non possono eccedere il 10% della SLP ammissibile sul lotto, calcolata in base all'indice fondiario.

In ogni caso, possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap.⁵⁸

- 36_{bis} Gli interventi di sostituzione edilizia di edifici produttivi affacciatisi su spazi pubblici e di bassi fabbricati situati nelle aree interne agli isolati sono ammissibili solo se il risultato finale risulta qualitativamente compatibile con la residenza e quindi migliorativo della situazione iniziale e persegue un effettivo riordino edilizio.

- 37 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo.

Sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali.

9 Area M2

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

⁵⁸ Testo introdotto con l'adozione della Variante n. 89 – Deliberazione di C.C. n. 127/05 del 11/04/2006

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

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

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

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

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

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

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

10 Area MP

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

Sono escluse le attività nocive o moleste.

- 43 Gli usi consentiti sono: attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, artigianato di servizio e di produzione (v. art. 3 punti 4A3, 3A1 e 3A2), attività di ricerca, servizi per l'istruzione, culturali, assistenziali, di interesse generale, ecc. (v. art.3 punti 3B, 7 lett. a, i, s e 8).

È ammessa la permanenza dell'uso residenziale in atto.

In caso di nuove edificazioni le attività complementari quali studi professionali, agenzie bancarie, ecc. (v. art.3

punto 5A) e la residenza (v. art.3 punto 1A) sono consentite per una quota non superiore al 30% della SLP totale. Sugli edifici mono e bifamiliari sono sempre consentiti ampliamenti una tantum necessari al miglioramento funzionale degli stessi non eccedenti il 20% della S.L.P. legittimamente esistente. Sono consentiti mq 25 anche se eccedono tale percentuale.

44 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona di appartenenza.

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

11 Area IN

46 Edifici o complessi di edifici a destinazione produttiva inseriti in zone consolidate per attività produttive (v. art.14).

47 La destinazione è produttiva (v. art.3 punto 3).

Sono consentite le attività di cui all'art. 3, punto 4, lett. B, le attività di ricerca di cui all'art. 3 punto 8 e le attività ed i servizi di cui all'art.3, punto 7, lett. a (con esclusione di residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette), i, s, cr, t, p.

48 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi, le prescrizioni particolari e le modalità di attuazione sono quelli della zona urbana consolidata per attività produttive (v. art.14).

49 È ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra e sottosuolo.

12 Area CO

50 Aree o complessi di edifici a destinazione commerciale.

51 La destinazione è commerciale (v. art.3 punti 4A1, 4A2 e 4A3) nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C. E' ammessa la destinazione terziaria (v. art. 3 punto 5) qualora l'area sia esterna agli addensamenti commerciali ~~previsti dall'allegato: "Norme di attuazione e~~

~~criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio". di cui all'allegato C:~~

51^{bis} I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza, fatta eccezione per il rispetto del filo edilizio o stradale che non è prescritto.

Per gli interventi di cui alle lett. d), e), f), g), i) dell'art.4 delle N.U.E.A. dovrà essere garantito il rispetto dei disposti di cui all'art.21, primo comma, punto 3 della L.U.R.. ~~Per le attività commerciali deve essere in ogni caso garantita la dotazione minima di standard a servizi e parcheggi pubblici secondo quanto disposto nell'allegato C.~~

52 I parcheggi coperti devono essere realizzati in sottosuolo o anche in fabbricati multipiani purché coperti e ubicati nel corpo di fabbrica dell'edificio. Sono pertanto esclusi i parcheggi a cielo aperto.

~~12bis Area Ce~~

~~52^{bis} Nelle aree normative cartograficamente individuate con la simbologia Ce (Commercio compatibile) sono ammesse oltre alle attività proprie anche attività commerciali (v. art. 3 punti 4A1, 4A2 e 4A3) nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C.~~

~~Per gli interventi relativi agli insediamenti commerciali i parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza e corrispondono ai parametri dell'area normativa principale. Per tali insediamenti i parcheggi coperti devono essere realizzati in sottosuolo o anche in fabbricati multipiani, purché coperti e ubicati nel corpo di fabbrica dell'edificio. Sono pertanto esclusi i parcheggi a cielo aperto.~~

13 Area TE

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

54 Sono consentite le attività espositive e congressuali (v. art. 3 punto 6) e turistico –ricettive (v. art. 3 punto 2A). Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono inoltre consentite⁵⁹: attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio (di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3).

⁵⁹ Provvedimento di variazione per correzione errore materiale var. 117, approvato con Deliberazione C.C. n. 79 del 10/09/2007

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

Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione di strumento urbanistico esecutivo, qualora riconosca un particolare interesse pubblico, può consentire di modificare tale limite.⁶⁰

- 55 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.

Per gli interventi di cui alle lett. d), e), f), g), i) dell'art.4 delle N.U.E.A. dovrà essere garantito il rispetto degli standards nella misura di 0,8 mq/mq S.L.P..

Per gli interventi della Zona Urbana Centrale Storica e per quelli di cui all'ultimo capoverso del comma 54, qualora venga dimostrata l'impossibilità di idoneo reperimento, è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi prevista all'art. 6 comma 9 delle N.U.E.A., per una quota non eccedente il 50% del relativo fabbisogno.

- 56 I parcheggi ex art.18 L. 765/67 e successive modifiche e integrazioni devono essere realizzati almeno per il 70% nel sottosuolo.

14 Area AR

- 57 Aree o complessi di edifici a destinazioni ricettive, espositive e congressuali (v. art.3 punti 2A e 6).

- ~~57bis Sono da ritenersi compatibili le destinazioni d'uso commerciali in atto alla data di approvazione del PRG vigente e nei limiti della SLP esistente, ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo (di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1, 4A2).⁶¹~~

~~Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono inoltre consentite: attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio (di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3).~~

- 59 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.

⁶⁰ Variante n. 117 – Approvata Deliberazione di C.C. n. 48/07 del 07/05/2007

⁶¹ Variante n. 37 – Approvata con deliberazione di C.C. n. 43 /2002 del 25 marzo 2002

- 60 I parcheggi ex art.18 L. 765/67 e successive modifiche e integrazioni devono essere realizzati almeno per il 70% nel sottosuolo.

15 Area S

- 61 Aree a verde pubblico, a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico.

Nelle tavole di Piano in scala 1:5000 sono indicate le aree per servizi contraddistinte dalle medesime lettere indicanti le attività di servizio riportate all'art.3 punto 7.

62 SERVIZI ZONALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, PRODUTTIVI, DIREZIONALI, COMMERCIALI E TURISTICO RICETTIVI (ART. 21 LUR)

- i. Aree per l'istruzione inferiore.
- a. Aree per attrezzature di interesse comune.
- v. Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport.
- p. Aree per parcheggi (reperibili anche in strutture multipiano e nel sottosuolo)
- am. Mercati e centri commerciali pubblici.
- ar. Servizi tecnici e per l'igiene urbana (compresi gli ecocentri).

63 SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (ART. 22 LUR)

- s. Aree per l'istruzione superiore.
- h. Aree per le attrezzature sociali, sanitarie ospedaliere.
- v. Aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali.

64 SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE OLTRE ALLE QUANTITÀ MINIME DI LEGGE:

- u. Istruzione universitaria.
- cr. Aree per centri di ricerca.
- e. Aree per residenze collettive.
- t. Aree per attrezzature e impianti tecnologici.
- m. Aree per impianti di interesse militare.
- c. Aree per cimiteri.

- f. Aree per uffici pubblici.
- ac. Aree per campeggi.
- an. Aree per campi nomadi.
- as. Aree per spettacoli viaggianti.
- z. Aree per altre attrezzature di interesse generale.
- o. Attrezzature per lo spettacolo: cinema, teatri, ecc. (v. art.3 punto 11 A 3)⁶².

65 **Fatta salva la verifica di conformità con i Piani Sovraordinati e la zonizzazione acustica sono⁶³** tra loro compatibili le attività incluse in ciascuno dei seguenti gruppi:

- "i" (istruzione inferiore), "s" (istruzione superiore), "a" (attrezzature di interesse comune) ed "e" (residenze collettive).
- "u" (istruzione universitaria) e "cr" (centri di ricerca).
- "u" (istruzione universitaria) ed "e" (residenze collettive).
- "f" (uffici pubblici) e "z" (attrezzature di interesse generale).

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

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

66 È ammessa la concessione in uso temporaneo da parte della città di aree a servizi pubblici di proprietà comunale

⁶² Variante n. 8 – Approvata con deliberazione di C.C. n. 192 del 11/10/1999

⁶³ Variante n. 111 – Approvata con deliberazione di C.C. n. 4 del 14/01/2008

⁶⁴ Variante n. 111 – Approvata con deliberazione di C.C. n. 4 del 14/01/2008

per spettacoli viaggianti e manifestazioni culturali, sportive, ricreative, fieristico espositive e relative attrezzature, previa verifica di conformità con i Piani Sovraordinati e la zonizzazione acustica.⁶⁵

16 Area SP

68 Area a servizi privati di interesse pubblico.

Nelle tavole di Piano in scala 1:5000 sono indicate le aree a servizi privati contraddistinte da lettere indicanti le attività di servizio previste (v. art.3 punto 7).

- a. Servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive, culturali (v. art.3 punti 7 i, s, a, e, h, v, u, cr, b).
- v. Impianti e attrezzature sportive (v. art.3 punto 7v).
- o. Attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc. (v. art.3 punto 7o).
- b. Fondazioni culturali.
- ac. Campeggi.

69 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.

70 È sempre ammessa la realizzazione di parcheggi.

A supporto delle attrezzature di nuova realizzazione ammesse dal piano dovranno essere reperiti adeguati spazi per il parcheggio, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia e delle norme di sicurezza.

71 Nelle aree per servizi privati (escluse quelle per impianti e attrezzature sportive)⁶⁶ sono consentite ai piani interrati, al piano **terreno ed ammezzato**, le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (v. art.3 punto 5A) e ai piani interrato e al piano terreno è altresì consentito l'uso a parcheggio.

All'esterno della Zona Urbana Centrale Storica, le attività di cui al precedente capoverso sono altresì ammesse al piano primo.

⁶⁵ Variante n. 111 – Approvata con deliberazione di C.C. n. 4 del 14/01/2008

⁶⁶ Variante n. 111 – Approvata con deliberazione di C.C. n. 4 del 14/01/2008

L'insediamento di dette attività in presenza di attività di servizio per l'istruzione, sanitarie e assistenziali è subordinato al parere favorevole del settore competente per la valutazione del clima acustico.⁶⁷

Nelle aree per servizi privati comprese nella zona collinare e già individuate dal Piano con la lettera "a" è ammesso l'uso residenziale.

71_{bis} Per le attrezzature per lo spettacolo "o" sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto 11 comma 19 bis.

17 Area VI

72 Aree non edificate e relativo sottosuolo destinate alla viabilità, al trasporto pubblico ed alla circolazione. Sono ammesse destinazioni a parcheggi e autorimesse in sottosuolo previa convenzione con la città.

72_{bis} Negli spazi sottostanti i cavalcavia, e compresi nella relativa proiezione planimetrica, e nei locali esistenti ubicati al di sotto della sede stradale, sono ammesse nel rispetto delle norme di settore, fino ad un massimo di 250 mq di superficie di vendita, le destinazioni commerciali al dettaglio di cui all'art. 3, punto 4A1, e le attività di servizio (di cui all'art. 3 punto 7).

18 Area FS

73 Le aree per impianti ferroviari in sopra e sottosuolo: indicate nelle tavole di piano in scala 1:5000.

Su dette aree e nel sottosuolo di tutto il territorio comunale sono ammesse le opere e gli interventi connessi all'attività e all'esercizio ferroviario e relativi collegamenti in soprasuolo, purché siano integralmente garantite le previsioni di piano e i progetti di sistemazione dello spazio pubblico.

19 Aree AT

74 Aree da trasformare comprese nella zona centrale storica in cui sono consentiti gli interventi e le destinazioni d'uso descritte nell'art.10 e nell'apposita scheda.

⁶⁷ Variante n. 111 – Approvata con deliberazione di C.C. n. 4 del 14/01/2008

20 Parcheggi, cabine e impianti tecnologici

- 75 In tutte le aree normative sopra elencate, fatta eccezione per le aree “S” per le quali si rimanda all’art.19, sono ammessi i parcheggi pubblici e privati afferenti alle attività ammesse dal P.R.G. (v. art.3 punto 9) da realizzarsi solo interrati ove specificatamente prescritto **fatto salvo quanto indicato nell'allegato B, capitolo 1, comma 21.**

In tale caso deve essere garantita la sistemazione del soprassuolo secondo le destinazioni e prescrizioni di piano.

I parcheggi possono essere anche afferenti ad attività diverse da quelle ammesse dal P.R.G. per le relative aree normative, purché realizzati nel sottosuolo senza compromettere l’uso del suolo previsto dal P.R.G. stesso.

- 75_{bis} Nei “Parcheggi di interscambio” previsti nel Programma Urbano dei Parcheggi approvato dalla Città sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A2 e 4A3 delle presenti N.U.E.A.⁶⁸.

Nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti è comunque ammessa l'individuazione di un posto auto ad esclusivo servizio di portatori di handicap.⁶⁹

- 76 Sono inoltre ammessi, in tutte le aree normative, in sopra e sottosuolo, cabine e impianti tecnologici minori, purché non nocivi e molesti, anche in attuazione del piano energetico comunale di cui alla L. 10/91 **fatto salvo quanto indicato nell'allegato B, capitolo 1, comma 13.**

21 Area APP (area delle Porte Palatine)

- 77 Area compresa nella zona urbana centrale storica in cui sono consentiti gli interventi e gli usi descritti nell’art. 10 e nella relativa scheda.

⁶⁸ Variante n. 97 Approvata con deliberazione di C.C. n. 71/05 del 16/05/2005

⁶⁹ Testo introdotto con l’adozione della Variante n. 89 – Deliberazione di C.C. n. 127/05 del 11/04/2006

Art. 10 – Zona urbana centrale storica

- 1 Il Piano definisce "zona urbana centrale storica" la parte di città individuata nelle tavole di piano in scala 1:1000 e 1:5000, delimitata dai corsi: Regina Margherita, San Maurizio, Lungo Po Cadorna, Lungo Po Diaz, Cairoli, Vittorio Emanuele, via Saluzzo, via San Pio V, Porta Nuova, via Magenta, Re Umberto, Vittorio Emanuele II, Bolzano, piazza XVIII Dicembre, via Santarosa, piazza Statuto e Principe Eugenio.

- 2 All'interno di tale zona gli interventi sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una corretta lettura dei valori storici, delle trasformazioni urbane e delle vicende che, nel tempo, hanno plasmato la città. **La nuova apertura, il trasferimento, la variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi sugli edifici ubicati nella zona urbana centrale storica, sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina, degli accessi e degli arredi commerciali tenuto conto degli specifici regolamenti e dell'allegato C con particolare riferimento all'art 14.**

- 3 La zona urbana centrale storica individuata dal Piano viene classificata come "insediamento urbano avente carattere storico-artistico e ambientale" ai sensi e per gli effetti dell'art.24 della L.U.R. (comma 1, punto 1); tale zona è classificata di cat. A secondo il D.M. 2.4.68 n.1444 e di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art.27 e seguenti della Legge 457/78.

Assi commerciali da tutelare

- 3_{bis} Al piano terreno degli edifici prospettanti sugli Assi commerciali da tutelare di cui all'Allegato 1 del presente articolo, indipendentemente dall'area normativa dell'intero edificio, sono ammesse, nel rispetto dell'allegato C, esclusivamente le attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e**

artigianato di servizio (di cui all'art. 3 punti 4A1, 4A2, 4A3) delle presenti norme.⁷⁰

A. Individuazione dei gruppi di edifici

- 4 Nelle tavole di piano in scala 1:1000 sono individuati i seguenti gruppi di edifici:
- 5 1) Edifici di gran prestigio
comprendono:
 - residenze reali
 - palazzi rappresentativi
 - edifici per governo e servizi del '600 e '700
 - edifici simbolici
 - chiese
- 6 2) Edifici di rilevante interesse
comprendono:
 - palazzi nobiliari
 - edifici residenziali del '600 e '700
 - edifici per abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi)
 - palazzine e ville con giardino
 - edifici residenziali in tessuto medioevale con successive riplasmazioni e adattamenti
- 7 3) Edifici della costruzione ottocentesca della città
comprendono gli edifici realizzati secondo regole edificatorie ottocentesche e dei primi anni del '900, progettati per finalità diverse come:
 - edifici residenziali
 - edifici per servizi ed uffici
 - edifici per abitazioni ed attività di servizio, artigianali o produttive
- 8 4) Edifici del complesso di via Roma

⁷⁰ Testo introdotto con l'adozione della Variante n. 99– Deliberazione di C.C. n. 128/05 del 11/04/2006

comprendono gli edifici realizzati su progetto unitario nel periodo tra le due guerre intorno all'asse di via Roma

9 5) Edifici del periodo tra le due guerre

comprendono gli edifici che hanno integrato e completato la costruzione ottocentesca della città, nel periodo tra le due guerre, progettati per finalità diverse come:

- edifici residenziali
- edifici per servizi ed uffici

10 6) Edifici recenti

comprendono gli edifici costruiti dopo il 1945

11 Inoltre le tavole di piano in scala 1:1000 individuano nei gruppi di edifici sopradescritti condizioni particolari relative alla qualità delle presenze storiche, suddivise in:

a) Tessuti ad alta densità edilizia

comprendono isolati o parti di isolati in cui la sovrapposizione degli interventi avvenuti in epoche diverse ha determinato una consistente densità edilizia.

Sono presenti nel gruppo di edifici di rilevante interesse (gruppo 2).

b) Tessuti "minori" residui

comprendono edifici e maniche interne ai cortili che appartengono all'architettura povera tipica delle cellule di impianto medioevale o dei manufatti ottocenteschi per attività produttive e di servizio alla residenza.

Sono presenti nel gruppo di edifici di rilevante interesse (gruppo 2) e della costruzione ottocentesca della città (gruppo 3).

B. Individuazione delle parti degli edifici

12 Gli edifici della zona urbana centrale storica sono disciplinati in relazione alle seguenti parti, a cui fanno riferimento i tipi di intervento ammessi:

13 Esterno degli edifici su spazi pubblici

comprende gli eventuali portici, le fronti con i relativi risvolti e raccordi, le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori), prospettanti su spazio pubblico o in continuità visiva con esso.

- 14 Sistema distributivo
comprende gli ambienti di ingresso e di distribuzione principale orizzontale (anditi, androni, porticati, logge e gallerie) e gli ambienti di distribuzione verticale (scaloni e scale interne ed esterne).
- 15 Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi
comprendono le superfici scoperte, pavimentate o piantumate e le fronti interne degli edifici che le delimitano o in continuità visiva con esse; le fronti comprendono i risvolti, i raccordi e le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori).
- 16 Interno dei corpi di fabbrica
comprende gli ambienti delimitati dalle fronti interne ed esterne degli edifici e dalla copertura ad esclusione degli ambienti che costituiscono il sistema distributivo principale.

C. Descrizione delle qualità relative alle parti degli edifici

- 17 Ciascuna parte dell'edificio è contraddistinta da specifiche qualità di valore architettonico e urbano, in base alle quali vengono differenziati i tipi di intervento ammessi.
- 18 Qualità relative all'esterno degli edifici su spazi pubblici
- a) Fronti di complessi urbani di "uniforme architettura" o uniformate da particolari regole e fronti di edifici di notevole pregio (evidenziate nella tavola in scala 1:1000).
 - b) Fronti di edifici caratterizzanti ambienti urbani (evidenziate nella tavola in scala 1:1000).
 - c) Altre fronti.
- 19 Qualità relative al sistema distributivo
- a) Androni costituenti dilatazioni spaziali della scena urbana ed elementi di collegamento con spazi di cortile e di giardino privato o con importanti spazi coperti (evidenziati nella tavola in scala 1:1000).
 - b) Altri androni.

- c) Scale "padronali" e di rappresentanza limitate al "piano nobile", scale sei e settecentesche con tromba ed archi rampanti sostenuti da pilastri e colonne; scale principali sviluppate oltre il "piano nobile", collegate con gli androni, direttamente o a mezzo di porticati.
 - d) Altre scale, principali o secondarie, di scarso valore architettonico, con accesso dal cortile o dalla strada.
- 20 Qualità relative a cortili, verdi privati ed esterni degli edifici verso tali spazi
- a) Spazi di cortile e giardino privato improntati ad un chiaro disegno architettonico rispondente ad intenzioni di prestigio (evidenziati nella tavola in scala 1:1000).
 - b) Spazi di cortile e giardino risolti con interventi architettonici coerenti (evidenziati nella tavola in scala 1:1000).
 - c) Altri spazi di cortile e giardino.
- 21 Qualità relative all'interno dei corpi di fabbrica
- a) Interni di edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39; interni di edifici individuati dal Piano come di gran prestigio appartenenti al gruppo 1 (evidenziati nella tavola in scala 1:1000).
 - b) Altri interni.

D. Tipi di intervento

- 22 All'interno della zona urbana centrale storica, gli interventi ammessi sugli edifici sono indicati nella "Tabella dei tipi di intervento". Essi devono essere attuati secondo le definizioni dell'allegato A riferite alle 4 parti in cui sono stati contraddistinti gli edifici e alle relative qualità riconosciute e indicate in cartografia, **nonché secondo le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle prescrizioni dell'allegato B alle presenti N.U.E.A.**

Fanno eccezione gli immobili in via Bertola 64-68, Scuola Professionale "ENGIM CSF ARTIGIANELLI" per i quali sono ammessi interventi aggiuntivi espressamente consentiti con specifico Accordo di Programma - ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000.⁷¹

⁷¹ Variante in Accordo di Programma "Artigianelli" – Delibera di ratificata del C.C. n. 163/04 del 06/12/2004

Tabella dei tipi di intervento – Art. 10

| Parti degli edifici | Esterno degli edifici su spazi pubblici | | | | Sistema distributivo | | | | Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi | | | Interno dei corpi di fabbrica | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----|-----|--|----------------------|-----|-----|-----|-----------------------------------------------------|-----|-----|-------------------------------|-----|
| | a | b | c | | a | b | c | d | a | b | c | a | b |
| Qualità delle parti degli edifici | | | | | | | | | | | | | |
| Gruppi di edifici | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Edifici di gran prestigio | RES | RES | / | | RES | RIS | RES | RIS | RES | RES | RIS | RES | / |
| 2. Edifici di rilevante interesse (tessuti ad alta densità) (tessuti “minori” residui) | RES | RIS | RIE | | RES | RIS | RES | RIS | RES | RIS | RIE | RES | RIE |
| 3. Edifici della costruzione ottocentesca della città (tessuti “minori” residui) | RES | RIS | RIE | | RIS | RIE | RIS | RIE | RIS | RIS | RIE | RIS | RIE |
| 4. Edifici del complesso di via Roma | RIS | / | / | | RIS | RIE | RIS | RIE | RIS | RIS | RIE | RIS | RIE |
| 5. Edifici del periodo tra le due guerre | / | RIS | RIE | | RIS | RIE | RIS | RIE | RIS | RIS | RIE | RIS | RIE |
| 6. Edifici recenti | RIS | RIS | RIE | | RIE | RIE | RIE | RIE | RIE | RIE | RIE | RIS | RIE |

Note: - RES: Restauro conservativo
 - RIS: Risanamento conservativo
 - RIE: Ristrutturazione edilizia
 secondo le definizioni contenute nell'allegato A punti 3 - 4 - 5

Gli interventi descritti nella precedente tabella sono integrati dalle seguenti specificazioni:

- 23 La manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre ammessa secondo le definizioni contenute nei punti 1 e 2 dell'allegato A. Per gli edifici o le parti soggette a restauro conservativo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria devono rispettare le prescrizioni del punto 3 dell'allegato A.
- 24 Nei sottotetti è ammessa la realizzazione di locali destinati ad uso residenziale. Il conseguente incremento di S.L.P. dovuto all'utilizzo a fini residenziali di orizzontamenti già esistenti è in questi casi sempre ammesso e si configura come intervento di restauro e risanamento conservativo. L'incremento di S.L.P. nei locali sottotetto conseguente alla realizzazione di nuovi orizzontamenti si configura come un intervento di ristrutturazione edilizia.
- 25 La predisposizione di ricoveri auto al coperto o in sottosuolo è consentita alle condizioni indicate nell'allegato A.
- 26 All'interno dei cortili è sempre ammessa la demolizione degli edifici o parti di edifici recenti, dei bassi fabbricati e delle autorimesse recenti o che risultino chiaramente come

superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico architettonica dell'ambiente.

Il recupero delle parti demolite è ammesso, limitatamente ai cortili di tipo c ove è consentita la ristrutturazione edilizia, entro i limiti della quantità di S.L.P. esistente e, per i tessuti ad alta densità, entro i limiti dei 2/3 della quantità di S.L.P. esistente, così come definita all'art.2.

L'altezza delle fronti dei fabbricati verso i cortili, oggetto di riplasmazione e ricostruzioni, non potrà essere maggiore di 1,5 volte rispetto alla larghezza dei cortili su cui essi prospettano e comunque non potrà superare la quota di 18 m.; in ogni caso non potrà essere superata la massima altezza dei fabbricati esistenti prospettanti sui cortili.

Le modalità di utilizzazione della S.L.P. derivante dall'eliminazione o riplasmazione di fabbricati o bassi fabbricati interni ai cortili, ove consentite dal Piano, sono descritte nell'Allegato A (ristrutturazione edilizia, punto 5.3.e) e, per i gruppi di edifici n. 2 e 3, sono ulteriormente precisate ai commi 27, 28 e 29.

- 27 Per i gruppi di edifici n. 2 e 3, è ammessa la ristrutturazione edilizia riferita a parti limitate di organismi edilizi, consistenti in fabbricati o bassi fabbricati recenti o incongrui rispetto alla caratterizzazione storica (riscontrabili nella documentazione di rilievo), prospettanti su cortili di tipo "c", anche con modificazioni di tali volumi, nel rispetto della quantità di S.L.P. esistente e delle ulteriori prescrizioni descritte al comma 26 e nell'Allegato A.

Gli interventi che prevedano l'eliminazione o la riplasmazione delle superfetazioni e delle parti incongrue devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente ai caratteri storico architettonici, senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto dell'intervento.

- 28 Nei tessuti ad alta densità, è ammessa la ristrutturazione edilizia riferita a parti limitate di organismi edilizi consistenti in fabbricati recenti, maniche e bassi fabbricati incongrui o di scarso rilievo rispetto alla caratterizzazione storica (riscontrabili nella documentazione di rilievo), prospettanti su cortili di tipo c, anche con demolizioni e modificazioni di tali volumi.

Gli interventi devono essere finalizzati alla eliminazione delle parti incongrue e al miglioramento delle condizioni abitative e della qualità dell'ambiente; devono inoltre

rispettare la caratterizzazione storico architettonica degli spazi semplici e aggregati dei cortili e consentire il recupero delle parti non oggetto di intervento.

Il recupero delle parti demolite è ammesso entro i limiti dei 2/3 della quantità di S.L.P. esistente e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni descritte al comma 26 e nell'Allegato A.

In alternativa, la ricostruzione di tutta la S.L.P. demolita può essere realizzata nelle zone urbane di trasformazione di cui all'art.15, individuate prima della demolizione con le modalità ivi prescritte, laddove è consentito l'innalzamento dell'indice di edificabilità da 0,7 a 0,8 mq S.L.P./mq S.T. e con la convenzione attuativa di cui all'art.7 comma 14.

- 29 Nei tessuti "minori" residui è ammessa la ristrutturazione edilizia riferita a parti limitate di organismi edilizi consistenti in edifici o parti di edifici incongrui o di scarso rilievo rispetto alla caratterizzazione storica (riscontrabili nella documentazione di rilievo e nell'esame filologico delle parti) prospettanti su cortili di tipo c, anche con modificazioni di tali volumi, nel rispetto della quantità di S.L.P. esistente e delle ulteriori prescrizioni descritte al comma 26 e nell'Allegato A.

Gli interventi non devono in nessun modo compromettere gli elementi di pregio o di interesse storico presenti, né pregiudicare il recupero degli edifici o delle parti non oggetto dell'intervento.

In caso di sovrapposizione in cartografia delle condizioni di alta densità e di tessuti "minori" residui, prevalgono le norme relative ai tessuti ad alta densità.

- 30 Per gli edifici del periodo tra le due guerre (gruppo 5) e gli edifici recenti (gruppo 6), in assenza di qualità delle parti relative all'esterno di edifici su spazi pubblici, è ammessa la demolizione degli edifici esistenti e la loro contestuale ricostruzione; essa deve avvenire nel rispetto dei fili stradali, della SLP preesistente, di una altezza massima di 18 metri e comunque non superiore alla maggiore altezza degli edifici adiacenti in cortina e di uno spessore di manica massimo di 14 metri, con la possibilità di mantenere le distanze preesistenti dalle proprietà confinanti e trasferire in cortina le SLP dei fabbricati interni.

- 31 Negli edifici in cui interventi successivi e impropri abbiano compromesso i caratteri storico architettonici, le

prescrizioni relative ai tipi di intervento si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentino le caratteristiche proprie degli edifici storici; per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, secondo le prescrizioni dell'allegato A, alla condizione che non entrino in contrasto con le indicazioni di piano sulle restanti parti dell'edificio e con i caratteri e l'impianto storicamente consolidato dei fabbricati.

- 32 Nel caso in cui venga dimostrato, attraverso idonea documentazione, l'errato inserimento di un edificio rispetto al gruppo di edifici di appartenenza, i tipi di intervento ammessi sull'edificio saranno individuati con deliberazione dell'Amministrazione Comunale, assunta ai sensi dell'art.17, commi 6 e 7 della L.U.R.

Essi dovranno comunque rientrare tra quelli previsti per la zona centrale e dovranno ottenere parere consultivo della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

Nel caso in cui venga dimostrata, attraverso idonea documentazione, la condizione di oggettivo degrado di un edificio che ne pregiudichi il recupero, l'Amministrazione Comunale, con propria deliberazione, assunta ai sensi dell'art.17, commi 6 e 7 della L.U.R., potrà autorizzare interventi diversi da quelli previsti, nel rispetto della S.L.P. esistente e degli ulteriori parametri definiti dall'Amministrazione stessa.

- 33 La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia.

Le opere dovranno essere attuate, per quanto possibile, nel rispetto delle prescrizioni dell'allegato A e delle indicazioni di piano.

E. Aree da trasformare

- 34 Sono le aree (indicate nelle tavole di piano in scala 1:1000) per le quali il piano prevede interventi di riqualificazione dell'ambiente storico attraverso la demolizione di edifici, la costruzione di nuovi edifici, la riqualificazione e il riuso degli edifici esistenti.

I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi e le destinazioni d'uso sono descritti nelle schede allegate.

Tali interventi sono definiti di completamento ai sensi dell'art.13, terzo comma, lettera f) della L.U.R.

F. Area delle Porte Palatine

- 35 Il piano individua l'area della "Porte Palatine" (evidenziata nelle tavole di piano in scala 1:1000). Per tale area, che comprende importanti resti dell'epoca romana, come la Porta Palatina, il teatro e le mura, è previsto un progetto specifico di riqualificazione e valorizzazione.

Gli obiettivi e gli indirizzi che regolano il progetto sono descritti in un'apposita scheda allegata.

G. Modalità attuative

- 36 Nella zona urbana centrale storica gli interventi si attuano attraverso il rilascio di autorizzazioni e concessioni, secondo le leggi vigenti, in relazione ai tipi di intervento previsti e descritti all'allegato A.

Fanno eccezione gli interventi previsti sull'area da trasformare n. 4, che sono assoggettati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica.⁷²

- 37 Per gli interventi nelle aree da trasformare descritti nelle schede allegate n. 4, 5, 12, 18, 25, 31⁷³, 32⁷⁴, **34⁷⁵** che richiedono comunque la creazione di nuove opere di urbanizzazione od il coordinamento di operatori pubblici e privati per la realizzazione delle stesse, le previsioni di piano si attuano mediante concessione convenzionata - ex art. 49 quinto comma della L.U.R. - che disciplini la cessione gratuita alla città delle aree destinate a servizi (ai sensi dell'art.21 della L.U.R.), limitatamente alla SLP eccedente quella ammessa da un indice convenzionale di 2 mq/mq, sul lotto di proprietà oggetto dell'intervento, o dove il piano individua e localizza le aree ed i servizi da realizzare.

In alternativa alla dismissione, è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi come previsto dall'art.6.

- 37bis Gli interventi previsti su tutte le aree da trasformare devono essere sottoposti al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali e Ambientali di cui all'art.91 bis della L.U.R.

⁷² Modifiche ai sensi dell'art. 17 – Delib. C.C. n° 4/97 del 7/1/1997

⁷³ Variante 118 – Delibera C.C. n. 39/05 del 13/02/2006

⁷⁴ Variante n. 141– Approvata con Deliberazione di C.C. n. 22/08 del 25/02/2008

⁷⁵ Testo introdotto con l'adozione della Variante n. 154– Deliberazione di C.C. n. 123/07 del 03/12/2007

- 38 Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e per gli interventi nelle aree da trasformare non è richiesto il rispetto degli art.38, 41 e 42 del R.E. e dei corrispondenti parametri edilizi del Regolamento di Igiene.
- 39 Gli interventi attuati ai sensi dell'art.26 L. 47/85 devono essere esplicitamente ricondotti alle definizioni specificate nell'allegato A, in relazione al gruppo di edifici di appartenenza e agli interventi ammessi dalla "Tabella dei tipi di intervento".
Non è consentita l'applicazione dell'art.26 L. 47/85 per gli interventi da attuarsi sugli edifici compresi negli elenchi previsti dalla legge 1089/39 o su quelli compresi nel gruppo 1 descritti all'art.10.
- 40 Gli edifici di gran prestigio (gruppo 1) sono classificati dal piano di interesse storico artistico ai sensi dell'art.24 della LUR (comma 1, punto 2).
Gli edifici con "Esterno degli edifici su spazi pubblici" e/o "Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi" di tipo "a", compresi negli edifici di rilevante interesse (gruppo 2) e negli edifici della costruzione ottocentesca della città (gruppo 3) sono classificati dal Piano come edifici aventi valore storico-artistico ai sensi dell'art.24 della L.U.R. (comma 1, punto 2).
- 41 I progetti presentati per l'ottenimento di autorizzazioni e concessioni possono essere estesi all'intera cellula o a una parte di essa.
- 42 Il progetto riguardante l'intera cellula, o più cellule confinanti, deve prevedere uno studio di insieme esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare i legami d'insieme e il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico architettonici dell'ambiente.
- 43 Il progetto riguardante parte della cellula non deve essere limitato alle sole parti oggetto dell'intervento, ma deve essere esteso nella misura necessaria a dimostrare la coerenza dell'intervento con i caratteri architettonici e le modalità costruttive degli edifici compresi nella cellula, con particolare attenzione per le parti comuni.

- 44 Quando un intervento preveda la demolizione di parti o di corpi di fabbrica, o il ridisegno di fronti e maniche interne, in particolare se compresi in tessuti "minori" o ad alta densità, è necessario presentare uno studio di insieme che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento all'interno di un ambito storico.

A tale fine è richiesta la dimostrazione di un'accurata lettura filologica delle parti interessate dall'intervento, finalizzata alla comprensione dei processi di formazione e stratificazione storica degli edifici e degli spazi di cortile.

Tale studio di insieme deve essere prodotto anche in caso di interventi su edifici complessi.

- 45 Per le opere subordinate al rilascio di autorizzazione o di concessione occorre presentare una documentazione dello stato di fatto insieme al progetto, secondo le modalità specificate nell'allegato A per ogni tipo di intervento.

- 46 Gli interventi attuati ai sensi dell'art.26 L. 47/85 devono essere documentati con elaborati atti a dimostrare la rispondenza dei tipi di intervento con le definizioni dell'allegato A, quali: una documentazione fotografica delle parti oggetto dell'intervento, una dettagliata relazione illustrativa di tutte le opere da eseguire ed elaborati grafici con la chiara rappresentazione delle opere stesse.

Elaborato introdotto con l'adozione della Variante n. 99 - Deliberazione di C.C. n. 12805 del 11/04/2006



Riproduzione fuori scala

Art.15 – Zone urbane di trasformazione

- 1 Il piano classifica zone urbane di trasformazione le parti di territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto.
Individua inoltre ambiti di riordino nei quali sono previsti interventi finalizzati al recupero degli edifici esistenti.⁷⁸

- 2 Le zone urbane di trasformazione sono considerate di categoria B secondo il D.M. 2.4.68, di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 13 L.U.R., nonché di recupero ai sensi della legge 457/78, ad eccezione delle zone sotto elencate: 2.3, 2.4⁷⁹, 2.5⁸⁰, **2.6⁸¹**, 4.1, 4.2, 4.23,⁸² 5.3, 5.5, 6.1, 6.4, 6.5, 8.15, 9.27, 9.36, 9.37⁸³, 10.1, 10.3, **10.4,⁸⁴** 12.2, 12.3, 12.14, 12.15, 12.18, 13.1, 13.2, 16.3, 16.8, 16.10, 16.23, 16.29⁸⁵, che sono considerate di categoria C.

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

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

- 4 L'indice di edificabilità territoriale massimo è 0,7 mq SLP/mq ST (salvo quanto diversamente specificato nelle schede normative), elevabile dove consentito sino a 0,8

⁷⁸ Variante n. 38 – approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 21-1376 del 03/04/2006

⁷⁹ Variante n. 38 – approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 21-1376 del 03/04/2006

⁸⁰ Variante 85 – approvata con Delibera C.C. n. 101/05 del 27/06/2005

⁸¹ **Testo introdotto con la ri-adozione della Variante n. 101 – Deliberazione di C.C. n. 98/07 del 08/10/2007**

⁸² Variante 123 – approvata con Delibera C.C. n. 194/05 del 12/12/2005

⁸³ Variante n. 38 – approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 21-1376 del 03/04/2006

⁸⁴ **Testo introdotto con l'adozione della Variante n. 144 – Deliberazione di C.C. n. 133/06 del 11/04/2006**

⁸⁵ Variante 91 – approvata con Delibera C.C. n. 107/05 del 11/07/2005

mq SLP/mq ST, per la realizzazione della SLP generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali (v. art.21), collinari (v. art. 22) e tessuti ad alta densità della zona urbana centrale storica (v. art. 10).

5 annullato

6 La capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione di proprietà pubblica deriva dalle utilizzazioni edificatorie delle aree a parco urbano, fluviale e collinare, nelle quantità e destinazioni stabilite nelle schede normative.

L'Amministrazione, in sede di programmazione degli interventi, può con apposita deliberazione assegnare all'ambito una capacità edificatoria propria, in parziale o totale sostituzione di quella derivante dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi, nel rispetto della capacità insediativa massima indicata nelle relative schede.

7 Il P.R.G. individua:

a) ambiti ad azzonamento libero, ove il P.R.G. non fornisce le indicazioni e i contenuti di cui all'art. 7 punto A) capoversi 1 e 2.

Essi sono contraddistinti in cartografia con unica campitura corrispondente alla concentrazione dell'edificato.

b) ambiti ad azzonamento con prescrizioni, ove il P.R.G. fornisce le indicazioni di cui all'art. 7 punto A) capoverso 1.

c) ambiti ad azzonamento con prescrizioni, ove il P.R.G. fornisce i contenuti di cui all'art. 7 punto A) capoverso 2.

8 Le modalità di trasformazione degli ambiti sono indicate nel precedente art. 7.

Ulteriori prescrizioni sono contenute nelle schede normative redatte per ciascun ambito.

Esse precisano: l'indice territoriale o la SLP edificabile, le quantità minime di aree per servizi e le aree per la viabilità da cedere gratuitamente alla Città, le destinazioni d'uso ammesse, l'eventuale assoggettamento a piano esecutivo unitario con altri ambiti, le eventuali prescrizioni specifiche e stime quantitative.

- 9 Indipendentemente da quanto previsto dal Regolamento Edilizio, è ammesso il ribaltamento dell'altezza delle fronti e l'affaccio dei nuovi edifici anche su aree che la trasformazione dell'ambito destina a servizi pubblici, nonché la riduzione del rapporto minimo tra area scoperta e area del lotto.
- 10 La superficie lorda di pavimento necessaria per la realizzazione di servizi (art. 21 L.U.R.) non è da computare entro la utilizzazione edificatoria attribuita all'ambito.
- 11 Le utilizzazioni edificatorie definite dal piano per ambito o per sub-ambiti, relative alle aree pubbliche e private, possono essere cedute a terzi anche separatamente dai suoli con apposito atto di asservimento, da recepirsi in sede di strumento urbanistico esecutivo o di concessione convenzionata, in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriori utilizzazioni edificatorie.
- 12 Le aree oggetto di interventi realizzati in base alle norme transitorie di cui all'art. 33 delle presenti norme sono stralciate dalla trasformazione dell'ambito.
- Sugli edifici così realizzati, la cui consistenza rimane confermata, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- Nei casi suddetti, ove necessario, le indicazioni cartografiche del piano possono essere conseguentemente modificate, senza che ciò costituisca variante del piano con le procedure dell'art. 7, punto B1.

2 interpretazioni

1

2

- 12 Su tutti gli edifici esistenti non coerenti con le trasformazioni previste dal piano sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso. Qualora siano insediate attività non residenziali, purché non nocive, moleste e pericolose, sono ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso⁸⁶. **E' comunque ammesso l'utilizzo a parcheggio delle superfici esistenti prive di specifica destinazione, purché comprese entro la sagoma degli edifici.**

⁸⁶ Variante 106 – approvata con Delibera C.C. n. 43/05 del 13/02/2006

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

2 interpretazioni

1 2

13_{bis} Negli edifici esistenti già ad uso non residenziale, nelle more della trasformazione, è inoltre¹⁵ ammesso l'insediamento delle attività produttive di cui all'art. 3 punti 3A1, 3A2 e 3A3 delle N.U.E.A., purché non nocive, moleste, pericolose o comunque aventi impatto ambientale negativo, con particolare riferimento ai contigui ambiti residenziali. Sono altresì ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia nonché la realizzazione di parcheggi a supporto di tali attività.

Per attività nocive, moleste, pericolose o comunque aventi impatto ambientale negativo si intendono quelle contemplate dal D. Lgs. 334/99, ovvero a rischio di incidente rilevante, quelle di 1^a classe, di cui al D.M. 4.04.94, quelle soggette alla procedura di V.I.A ai sensi della L.R. 40/98 e quelle comunque dichiarate tali dagli enti competenti in materia sanitaria e ambientale.

2 interpretazioni

1 2

2 interpretazioni

1 2

13_{ter} Nelle Zone Urbane di Trasformazione, la cui quantità massima di S.L.P. destinata a residenza - riportata nelle schede normative allegate alle N.U.E.A. - risulta pari o inferiore al 50% della S.L.P. totale, le norme di cui al precedente comma si applicano indipendentemente dall'uso in atto⁸⁷.

2 interpretazioni

1 2

14 Per le attività produttive in atto ed impianti tecnici e attrezzature di interesse generale per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ampliamento non oltre la misura del 20% della S.L.P. esistente, solo per adeguamenti funzionali delle attività in atto e a condizione che non vengano compromesse le previsioni viarie, gli assi rettori, gli allineamenti e le aree di concentrazione edilizia, previsti dal P.R.G. Quanto sopra al fine di consentire il mantenimento delle attività stesse, purché non nocive o moleste, fino alla trasformazione prevista dal Piano.

2 interpretazioni

1 2

⁸⁷ Variante 106 – approvata con Delibera C.C. n. 43/05 del 13/02/2006

- 14^{bis}** Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, consentiti ai sensi dei commi precedenti nelle more della trasformazione dell'ambito, sono subordinati alla presentazione di uno Studio d'insieme esteso all'intero ambito, nel quale siano indicate le opere in previsione, le modalità e i tempi di realizzazione e sia, altresì, verificato il rispetto delle condizioni sopra indicate.⁸⁸
- 15 La richiesta per interventi che comportano ampliamenti delle S.L.P. deve essere accompagnata da idonea documentazione che comprovi l'esigenza di organizzazione produttiva, mentre il rilascio della relativa concessione deve essere accompagnato da apposito atto d'obbligo col quale il concessionario si impegna a mantenere l'attività in atto per un periodo non inferiore a cinque anni, fatta salva l'ipotesi di trasformazione prevista dal presente articolo.
- 16 La maggiore S.L.P. conseguente all'intervento di ampliamento non può essere utilizzata in caso di mutamento di destinazione dell'immobile per cessazione dell'attività produttiva in atto.

⁸⁸ Variante n. 38 – approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 21-1376 del 03/04/2006

TITOLO III – AREE PER SERVIZI E VIABILITA'

Art.19 – Aree per servizi: generalità

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

- 1 Il piano individua nelle tavole in scala 1:5000 le aree per servizi con le relative destinazioni secondo le tipologie indicate all'art. 8 (area S).
- 2 Ai fini degli standards ex art. 21 e 22 della LUR sono computabili le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle opere e quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico nella percentuale stabilita dagli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G., ivi comprese le convenzioni ex art. 49 comma 5 della L.U.R. e i comparti di intervento soggetti alla disciplina dell'art. 46 della L.U.R.
- 3 Le aree per servizi indicate dalla legislazione vigente rappresentano la dotazione minima; è fatta salva da parte dell'Amministrazione l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni o prescrizioni individuate nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi e di concessioni convenzionate ex art. 49 comma 5 della L.U.R.
- 4 L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.
- 5 È ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa stipulazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica.

6 È altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

7 Alle attrezzature di servizio ex art. 21 e 22 della L.U.R. si applicano i parametri edilizi della zona normativa di appartenenza, fatta eccezione per quelli indicati all'art. 2 punto 34 lettere "h" e "i" (distanza dal filo stradale o dal filo di fabbricazione e spessore del corpo di fabbrica).

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

17 In ogni caso andrà garantita una dotazione minima di parcheggi corrispondente almeno al fabbisogno espresso ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 17/08/42 n. 1150 come modificato dall'art. 2 della L. 24/03/89 n. 122, e comunque non inferiore al 40% della S.L.P. della attrezzatura in progetto. **Qualora siano previste destinazioni accessorie commerciali, deve essere garantita la relativa dotazione di parcheggi prevista all'art.13 dell'allegato C.**

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

I servizi ricadenti nelle zone collinari hanno i parametri urbanistici ed edilizi della zona consolidata R7, secondo le indicazioni della Tavola normativa n. 4. Fa eccezione l'area destinata ad attrezzature di interesse generale "z", sita in viale Settimio Severo 63 – Villa Gualino, il cui indice di edificabilità fondiario massimo è fissato in mq/mq 0,33⁹⁰.

8 Nelle aree a verde e a parco (v. art.8 - Area S "v") sono ammesse unicamente le aree a parcheggio in fregio a sedi stradali per la profondità di m.10 dal filo strada, le attrezzature sportive e le attività quali chioschi ed edicole

⁹⁰ Accordo di Programma – Delib. di Ratifica C. C. n° 72/99 del 20/04/1999

per attività di tipo commerciale (v. art. 31), fatto salvo quanto meglio e ulteriormente specificato all'art. 21. Tali interventi devono essere compresi in uno studio di insieme che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante ed essere particolarmente attenti a non alterare le caratteristiche se di pregio.

8_{bis} In tutte le aree per servizi sono sempre ammessi parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate.

9 In caso di realizzazione di autorimesse interrato pubbliche o private o di altri servizi pubblici nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprassuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di piano.

In particolare nelle aree che il piano destina a verde pubblico la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è ammessa e deve garantire un riporto di terra non inferiore a m.1,50 sufficiente alla realizzazione del verde e delle alberature.

In tali aree (S "v") deve comunque essere garantita una quota minima pari al 60% per la realizzazione del verde in piena terra (non su soletta).

La realizzazione di parcheggi privati è ammessa nel sottosuolo di aree vincolate a servizi, con esclusione dei parchi collinari, subordinatamente ad apposito atto di convenzionamento con il comune.

Nel caso di proprietà ancora private deve contestualmente essere prevista la cessione gratuita alla città del soprassuolo ed essere garantita la realizzabilità dei servizi; nel caso di verde devono essere rispettate le prescrizioni sopra indicate.

10 In tutte le aree per servizi sono ammessi pozzi di captazione, tutelati da adeguate fasce di rispetto a norma delle vigenti disposizioni (D.P.R. 236/88) serbatoi, impianti di servizio alla rete di distribuzione idrica.

Nelle aree destinate a parchi urbani o fluviali, a parco della Collina e a parco per il gioco e lo sport (aree S lettera "v") sono altresì ammesse le attrezzature e le condutture per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico con le relative attrezzature interrato per la trasformazione e la distribuzione, purché compatibili con le sistemazioni esistenti o previste e nel rispetto delle norme di sicurezza.

- 11 Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico, se in contrasto con le destinazioni di piano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.
- 12 Per gli impianti tecnici di interesse generale per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, in contrasto con le destinazioni di piano, sono consentiti interventi motivati da esigenze funzionali riconosciute dall'Amministrazione Comunale per l'adeguamento funzionale e lo svolgimento dell'attività in atto.

Aree per verde e servizi con prescrizioni particolari comprese in ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico

- 13 Area Olimpica
Comprende le aree già oggetto di specifico bando di concorso olimpico, nonché ulteriori spazi costituenti un unico comprensorio organico di aree destinate a servizi, a carattere sportivo, ricreativo e culturale, per le quali si prevede un complessivo recupero fisico e funzionale. Tutti gli interventi, che devono essere inseriti in un progetto unitario di recupero del complesso e adeguatamente connesso agli spazi pubblici circostanti, potranno essere attuati per fasi e lotti di intervento. Gli interventi ricadenti all'interno dell'area sono soggetti al parere preventivo favorevole della competente Soprintendenza.

Le aree del comprensorio sono così disciplinate:

Area dello Stadio Comunale

L'ambito, nel quale è compreso lo Stadio Comunale, è delimitato dalla via Filadelfia, dai corsi Agnelli e Sebastopoli e dalle aree immediatamente adiacenti destinate ad ospitare il Palazzetto dell'Hockey, così come individuato nello schema prescrittivo delle destinazioni d'uso allegato alle presenti norme.

L'impianto è destinato a Servizi Privati "SP", lettera "v" – impianti e attrezzature sportive, da utilizzarsi ordinariamente per lo svolgimento dell'attività calcistica e delle attività ad essa connessa, nonché all'attività sportiva in genere. In sede di progetto attuativo degli interventi, la dividente tra l'area dello Stadio Comunale e l'area olimpica dell'Hockey e spazi collegati, potrà essere specificata o parzialmente modificata nel rispetto delle previsioni di massima indicate negli elaborati grafici, senza che questo costituisca variante al P.R.G.

Gli spazi esistenti sotto le tribune/gradinate sono destinati ad attività complementari al complesso sportivo, non commerciali, compresi spogliatoi, servizi tecnici, magazzini, ecc... e a servizi di supporto all'attività sportiva. Fino ad un limite massimo di mq 10.700 di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) è ammesso il riuso di tali spazi con destinazione ad "Attività di servizio alle persone e alle imprese" (A.S.P.I.) - esercizi pubblici, commercio, ricettivo, ecc...

E' ammessa la possibilità di realizzare nuova edificazione, nell'area esterna all'impianto sportivo, fino a un massimo di mq 9.000 di SLP secondo le destinazioni di seguito specificate, trasferendo dall'interno dell'impianto quota parte della SLP esistente. In tal caso gli spazi rimanenti sotto le tribune/gradinate, nella misura corrispondente alla SLP di nuova realizzazione, potranno essere utilizzati per attività complementari al complesso sportivo, non commerciali, compresi spogliatoi, servizi tecnici, magazzini, ecc... e a servizi di supporto all'attività sportiva.

La nuova edificazione dovrà essere così localizzata: - ad ovest, in corrispondenza di via Filadelfia angolo corso Giovanni Agnelli, attività ricettive fino a mq 6.000; - a nord-ovest, lungo corso Giovanni Agnelli fino a tutto l'angolo di risvolto in corso Sebastopoli, attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI), fino a mq. 3.000, con altezza delle fronti non superiore a m. 5,00.

Gli interventi, non impattanti, dovranno salvaguardare la prospettiva dello Stadio e della Torre Maratona, in aderenza con quanto indicato dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio. A fronte della realizzazione della nuova edificazione dovrà essere reperita una dotazione di servizi pubblici pari all'80% della nuova SLP prevista, oltre alle ulteriori dotazioni prescritte dalle norme vigenti, da realizzarsi anche nel sottosuolo di aree pubbliche nelle immediate vicinanze, con modalità attuative e gestionali da disciplinarsi con apposita convenzione. Dovrà essere altresì verificata la dotazione di servizi e parcheggi commisurata ai fabbisogni funzionali afferenti allo Stadio Comunale, di cui al D.M. 25/08/'89 (spazi attrezzati a parcheggi) e al D.M. 18/03/'96 (aree attrezzate per lo sfollamento) dotazione che potrà essere garantita anche attraverso l'utilizzo di parcheggi esistenti o da realizzare nelle immediate vicinanze.

Gli interventi nell'area sono subordinati al rilascio di concessione edilizia. In particolare, gli interventi relativi all'impianto sportivo sono ammessi fino alla ristrutturazione edilizia e sono finalizzati a garantire la

sicurezza, la messa a norma, la funzionalità e la migliore fruibilità dell'impianto stesso.

Qualora i servizi pubblici vengano realizzati nell'area di pertinenza si dovrà presentare idoneo atto di impegno unilaterale di cui all'art. 49, comma 5 della Legge Urbanistica Regionale, da sottoscrivere prima del rilascio della concessione edilizia, nel quale dovrà essere garantito l'assoggettamento all'uso pubblico della dotazione di servizi pubblici commisurata alla nuova edificazione.

Area olimpica dell'Hockey e spazi collegati

Comprende lo Stadio dell'Hockey e le aree adiacenti a corso Galileo Ferraris, l'area del parco Cavalieri di Vittorio Veneto e la porzione centrale dell'area posta a sud di via Filadelfia così come individuato nello schema prescrittivo delle destinazioni d'uso allegato alle presenti norme.

L'area è destinata a Servizi Pubblici "S" e più specificamente ad attività per lo sport, il tempo libero e la cultura, terziario privato correlato alle funzioni insediate, attività ricettive di supporto alle funzioni inserite nel complesso, attività commerciali aventi superfici di vendita non superiori a mq 250 (esercizi di vicinato).⁹¹

14 Area dell'ex aeroporto Gino Lisa.

È destinata a parco per il gioco e lo sport: si prevede la realizzazione di un centro polisportivo integrato con altri servizi per il tempo libero (divertimenti, manifestazioni, cultura, ecc...); sono ammessi spazi per attività integrative: sedi per associazionismo sportivo, foresterie e terziario correlato alle funzioni insediate.

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

15 Area destinata a parco per il gioco e lo sport della Continassa.⁹²

È destinata a campeggio e ad attrezzature sportive per il tempo libero ed i divertimenti; sono ammesse attività commerciali al dettaglio, nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, e terziarie di supporto.

Gli interventi attuativi possono essere realizzati anche per fasi e lotti funzionali purché siano inquadrati in uno studio

⁹¹ Variante 60 – Delib. C.C. n. 31/2003 del 24/02/03 – n° mecc. 2003-00526/009

⁹² Variante 83 – Delib. C.C. n. 112/05 del 22/07/2005

di insieme esteso all'intero ambito da approvarsi in Consiglio Comunale e preventivo a qualsiasi opera pubblica da attuarsi.

Nell'ambito, oltre alle funzioni sportive e ricreative, sono ammesse, quali destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento delle attività principali (v. art. 23 comma 16), esercizi pubblici e spazi complementari, attività ricettive, espositive e congressuali, residenziali di supporto, commerciali nei limiti sopra richiamati. Qualora si prevedano interventi che comprendono anche la cascina Continassa, per la quale sono previsti interventi di recupero ai sensi della tabella di cui all'art. 26 delle presenti norme, gli stessi sono soggetti al preventivo parere della competente Soprintendenza, così come prescritto al T.U. 490/1999 (ex Leggi 1089/1939 e 1497/1939).

Il progetto di sistemazione generale deve tenere in debito conto la presenza nell'area dei pozzi di captazione e della relativa fascia di rispetto che impongono divieti e limitazioni così come indicato all'art. 6 commi 2 e 3 del D.P.R. 236/1988.

Si specifica che le lettere nella cartografia di azionamento alla scala 1:5.000, individuanti la tipologia dei servizi pubblici sono localizzate a titolo indicativo e non vincolante. Le posizioni delle lettere non rappresentano la localizzazione geometrica delle destinazioni che risultano da queste svincolate. Per le specifiche destinazioni si fa riferimento a quanto stabilito più nel dettaglio nella scheda normativa e da quanto successivamente approvato dal Consiglio Comunale nello studio di insieme.⁹³

16 Area dell'ex arsenale di Borgo Dora.

L'area è oggetto di un progetto di riqualificazione urbana fisica e funzionale.

Le destinazioni d'uso ammesse sono servizi pubblici (università, istruzione e formazione professionale, centro commerciale pubblico, servizi socio-assistenziali, spazi museali, espositivi e laboratori artistici, servizi di quartiere) ed attività di servizio alle persone ed alle imprese.

È previsto il recupero parziale degli edifici esistenti, in particolare di quelli di valore storico e documentario, con la demolizione dei corpi di fabbrica aggiunti.

L'intervento sugli edifici esistenti può essere consentito anche per parti (sub-ambiti) sulla base di uno studio, da approvare con deliberazione del Consiglio Comunale, che

⁹³ Variante 56 – Delib. C.C. n. 180/2002 del 16/12/02 – n° mecc. 2002-08520/009

definisca l'assetto generale del complesso, i sub-ambiti di intervento, gli immobili da recuperare e le specifiche destinazioni d'uso a servizi.

16_{bis} Complesso dei Murazzi del Po⁹⁴

L'ambito è oggetto di interventi finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione complessiva dei cosiddetti Murazzi del Po.

L'area è soggetta a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio e, pertanto, deve essere salvaguardato il valore paesaggistico e di prospettiva sulle anse del fiume e sulle viste della collina e delle sue emergenze architettoniche, monumentali ed ambientali.

Tale area è interessata da progetti ed interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo riguardanti la rete fognaria, il potenziamento dell'illuminazione, l'impermeabilizzazione delle volte e delle arcate, la pedonalizzazione dell'area, nonché da tutti gli interventi di arredo urbano. Questi ultimi dovranno avere particolare attenzione ai dehors e ai padiglioni per la ristorazione, ivi comprese le strutture e installazioni temporanee e sono subordinati, anche se realizzati da operatori privati, ad un progetto avente un disegno coordinato e unitario esteso all'intero ambito. Tali interventi sono volti a migliorare in modo coordinato l'aspetto e la fruibilità del complesso (panchine, fioriere, rastrelliere, ringhiere, balaustre ecc.).

L'area è inoltre interessata dal progetto Torino Città d'Acque rispetto al quale gli interventi dovranno essere coordinati, comprese eventuali localizzazioni e relative infrastrutture di attracco per galleggianti.

Nei locali ricavati nelle arcate si potranno effettuare interventi volti all'adeguamento funzionale.

L'attuale superficie lorda di pavimento del complesso non può essere implementata se non per la realizzazione di soppalchi; sono esclusi interventi volti ad accorpate unità immobiliari diverse dalle arcate.

In particolare, al fine di garantire la sicurezza e la funzionalità dei locali, si potranno attuare interventi fino alla ristrutturazione edilizia, secondo le definizioni contenute nell'allegato A delle presenti norme.

L'area oggetto di riqualificazione prevede il mantenimento ed il potenziamento come spazio aggregativo nel quale si allocheranno attività socio-culturali, ambientali, ricreative, per il tempo libero e attività economiche.

⁹⁴ Variante 82 in Accordo di Programma "Murazzi del Po" Delib. C.C n. 82/06 del 20/03/2006

In particolare le destinazioni ammesse all'interno dell'ambito sono:

nella parte alta – corso Cairoli/lungo Po Diaz - viabilità, verde, parcheggi;

nelle arcate e negli spazi antistanti, verde, attrezzature di interesse comune, attività di servizio alle persone e alle imprese (pubblici esercizi, attività commerciali, attività artigianali).

Devono essere inoltre riservati spazi destinati ad ospitare le attività legate all'uso del fiume quali: canottaggio, noleggjo, rimessaggio, manutenzione barche.

E' inoltre sempre ammesso l'uso temporaneo per manifestazioni culturali, sportive, ricreative, fieristico-espositive e relative attrezzature.

I progetti e gli interventi devono rispettare i criteri di armonioso e corretto inserimento architettonico - ambientale e paesaggistico nel rispetto della percezione degli stessi dal fiume così come previsto dal Piano d'Area, anche tramite specifico Regolamento che dovrà definire, tra gli altri, anche i criteri e le modalità di assegnazione delle arcate, la localizzazione e la distribuzione delle attività stesse, da approvarsi in Consiglio Comunale.

Nei casi previsti dalle norme vigenti, gli stessi dovranno inoltre essere sottoposti al competente parere preventivo degli Enti interessati, quali: Autorità di Bacino, Agenzia Interregionale per il Po (A.I.Po), Ente Parco, Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, Regione ed eventuali altri enti competenti.

Per la particolare natura del sito l'ambito dovrà essere oggetto di specifico Piano di Protezione civile volto alla tempestiva comunicazione di eventuali situazioni di rischio a tutti gli interessati e al fine della salvaguardia ed incolumità delle persone.

Dovrà essere altresì prevista specifica analisi di coerenza con il Piano di zonizzazione acustica.

L'attuazione del servizio potrà avvenire con le modalità previste dall'art. 19, commi 4, 5 e 6. In ogni caso l'uso dei locali e degli spazi antistanti, compresa la tutela del percorso ciclopedonale, è subordinato alla sottoscrizione di specifico disciplinare finalizzato a garantire il rispetto delle condizioni di esercizio, dei vincoli insistenti sull'area e in generale la sicurezza e l'ordine pubblico.

16^{ter} Isolato San Filippo⁹⁵

L'isolato denominato San Filippo è compreso tra le vie Accademia delle Scienze, Principe Amedeo, Carlo Alberto e Maria Vittoria. In tale ambito sono previsti interventi oggetto di specifico progetto volti a definire un'area per servizi e attività polifunzionali, nella quale vengono confermate le specifiche destinazioni d'uso storiche del complesso (religiose, culturali, didattiche e ricettive) e connotano l'Isola di San Filippo come area destinata ad ospitare manifestazioni culturali di alto livello attraverso l'uso di due gallerie come sedi permanenti delle Arti applicate contemporanee, risistemazione delle strutture ricettive/foresterie già oggi esistenti, interventi di restauro e recupero dell'intero complesso ecclesiastico e oratorio. Tra le ipotesi progettuali in tale area sono previsti inoltre insediamenti museali, come l'ampliamento dell'adiacente Museo Egizio.

Le destinazioni urbanistiche dell'isolato sono le seguenti: attrezzature di interesse comune, istruzione universitaria, attività ricettive, spazi museali ed espositivi, pubblici esercizi connessi e funzionali alle attività insediate. Considerata la particolare natura degli immobili, classificati dal Piano Regolatore come "edifici complessi", di grande pregio architettonico, gli interventi attuativi ricadenti all'interno dell'area dovranno essere inquadrati uno studio di insieme che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento all'interno di un ambito storico. A tale fine, come prescritto all'articolo 10, comma 44 delle presenti norme è richiesta la dimostrazione di un'accurata lettura filologica delle parti interessate dall'intervento, finalizzata alla comprensione dei processi di formazione e stratificazione storica degli edifici e degli spazi di cortile.

Nell'isolato di cui trattasi ogni intervento edilizio è soggetto al preventivo parere favorevole della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio.

Subordinatamente a tale parere e di eventuali altri Enti competenti, nell'ottica più generale di recupero sono ammessi: interventi volti a liberare parti incongrue e superfetazioni nei cortili;

per quanto attiene la Chiesa di S. Filippo, l'Oratorio e i relativi ambiti di pertinenza sono inoltre ammessi la chiusura del ballatoio ubicato nel cosiddetto "Loggiato delle Cipolle" il recupero dei sottotetti e la realizzazione di abbaini sulla manica di via Maria Vittoria, la modifica della copertura al fine di creare l'extra corsa dell'ascensore principale, la realizzazione di un terrazzino sulla copertura del pronao della Chiesa.

⁹⁵ Variante 95 – approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 31-1376 del 14/11/2005

E' ammesso il possibile ampliamento del Museo Egizio, anche tramite collegamenti funzionali nel sottosuolo delle aree destinate a viabilità pubblica senza che ciò costituisca variante.

Oltre agli interventi sopra descritti, ipotizzati nella prima fase di attuazione, (chiesa e oratorio di via Maria Vittoria) nelle rimanenti parti sono ammessi interventi aggiuntivi oltre a quelli prescritti dalle presenti norme, sulla base di specifici progetti da approvarsi a seguito di preventivo parere degli Enti competenti e previa Deliberazione del Consiglio Comunale.

Altre aree per verde e servizi con prescrizioni particolari

17 Area del complesso di Torino Esposizioni.

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

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

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

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

18 Aree destinate al Politecnico.

Le aree FS contigue al Politecnico e all'ambito Spina 2 sono destinate al raddoppio del Politecnico e relativa viabilità e classificate aree per servizi "Attrezzature di interesse generale - Istruzione Universitaria".

In tali aree sono edificabili un massimo di 160.000 mq di SLP per il Politecnico e 10.000 mq di SLP per la Biblioteca tecnologica.

Nell'area attualmente destinata al Politecnico, sono consentiti ampliamenti strettamente necessari per assicurare una organica e razionale connessione con il

nuovo complesso purché non eccedenti il 10% della SLP esistente prevista nell'area di cui sopra.

Tali interventi devono essere compresi in un progetto di insieme che permetta di valutarne il corretto inserimento funzionale architettonico e ambientale.⁹⁶

19 Area del comprensorio Nizza (deposito ATM)

L'immobile è oggetto di uno specifico progetto di ristrutturazione edilizia con aumento di SLP avente le seguenti destinazioni d'uso: deposito tram e mezzi su gomma, attività terziarie e parcheggio di uso pubblico.

20 Annullato⁹⁷

21 Annullato

21_{bis} Area Italgas di Corso Regina Margherita

Area Italgas di Corso Regina Margherita, 52 nella quale è prevista la complessiva riorganizzazione funzionale delle attività in atto attraverso interventi di restauro di parte degli edifici esistenti, di demolizione e contestuale sostituzione edilizia, l'inserimento di nuove funzioni quali Archivio storico, sportelli utenza, e ufficio servizio clienti, sulla base di progetto edilizio da sottoporre a parere preventivo della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici prima del rilascio delle concessioni edilizie.

E' consentito il riutilizzo delle superfici lorde di pavimento esistenti fino alla concorrenza di un Indice Territoriale massimo di 0,35 mq SLP / mq ST.⁹⁸

22 Polo Ospedaliero Evangelico Valdese

Immobili ubicati nel quartiere San Salvario in due organismi edilizi: il primo sito tra le vie Pellico, Ormea e Berthollet ed il secondo in via Silvio Pellico 28.

Entrambi gli organismi, fisicamente distinti ma funzionalmente integrati, sono oggetto di specifici progetti edilizi orientati al generale potenziamento del polo ospedaliero.

Per la particolare natura degli interventi, finalizzati all'adeguamento funzionale complessivo del Polo Ospedaliero (reparti di degenza, nuovi laboratori e uffici

⁹⁶ Variante 35 – Delib. C.C. n° 41/2002 del 18/03/2002 – n° mecc. 2001-11054/09

⁹⁷ Variante 59 – Delib.di approvazione C.C. n. 176/03 del 09/12/2003

⁹⁸ Variante 9 – Delib. C.C. n° 87/99 del 17/05/1999

amministrativi), sono consentiti, previo parere consultivo della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte, interventi di completamento, in aggiunta a quelli prescritti per gli edifici classificati come “caratterizzanti il tessuto storico” all’art. 26 delle presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione (Tabella dei tipi di intervento).

E’ altresì consentita la copertura dell’area su cui si affacciano le fronti interne dell’edificio di via Silvio Pellico, 28.⁹⁹

23 Area della ex-Manifattura Tabacchi

L’area è oggetto di specifico studio di fattibilità orientato alla riqualificazione urbana fisica e funzionale degli immobili esistenti destinati ad ospitare insediamenti universitari. Le destinazioni ammesse sono edilizia universitaria e servizi complementari (attrezzatura culturali, ricettive, sportive, residenze universitarie).

Lo studio di fattibilità da approvarsi con Deliberazione del Consiglio Comunale definisce l’assetto generale, gli immobili da recuperare, i tipi di intervento e le specifiche destinazioni d’uso degli immobili. L’intervento sugli immobili esistenti può essere consentito anche per parti sulla base delle prescrizioni e puntuali indicazioni dello Studio di fattibilità.

Gli interventi sugli immobili esistenti soggetti a vincoli e tutele di qualunque natura dovranno essere sottoposti ai pareri preventivi degli Enti competenti.

La viabilità di accesso al complesso universitario, nonché al parco fluviale, dovrà essere realizzata avendo cura dell’idoneo inserimento ambientale. Per la pavimentazione del sedime stradale si dovranno privilegiare materiali lapidei in luogo di tradizionali materiali bituminosi.¹⁰⁰

24 Area ex istituto Aldo Moro (isolato compreso tra corso Giulio Cesare, Lungo Dora Firenze, via Aosta e corso Brescia)

E’ oggetto di specifico progetto subordinato a concessione convenzionata ai sensi dell’art. 49 comma 5 della L. R. 56/77 orientato alla realizzazione di un Centro Culturale Polifunzionale e servizi annessi.

Le destinazioni ammesse sono attrezzature culturali (Biblioteca della Provincia di Torino), centri di ospitalità di supporto alle funzioni inserite nel complesso

⁹⁹ Accordo di Programma – Delib. di Ratifica C.C. n° 156/99 del 05/07/1999

¹⁰⁰ Variante parziale n. 34 – Delib. di approvazione C.C. n. 2/2002 del 14/01/2002

(foresteria), sedi per l'associazionismo e attrezzature per lo spettacolo. Sono altresì ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale (librerie, copisterie, uffici, pubblici esercizi, ecc..).

Gli interventi devono essere compresi in un progetto che permetta di valutare il corretto inserimento architettonico e ambientale e che garantisca una adeguata dotazione di servizi pubblici.

In applicazione di quanto disposto dall'art. 32 (facoltà di deroga) delle N.U.E.A. di P.R.G. per l'edificio da realizzarsi prospiciente il Lungo Dora Firenze è ammessa un'altezza massima pari a metri 29, mentre per l'edificio che sarà realizzato tra corso Giulio Cesare e Lungo Dora Firenze è ammessa un'altezza massima pari a metri 41.

L'area collocata tra via Aosta e corso Brescia è da destinare a verde pubblico. E' consentito il mantenimento temporaneo, per un termine comunque non superiore ad anni 10 dalla stipula della convenzione, dell'edificio lungo corso Brescia per usi socio assistenziali.¹⁰¹

¹⁰¹ Provvedimento di variazione al PRG – Delib. di approvazione C.C. n. 81/2001 del 27 marzo 2001

TITOLO IV – AMBIENTE E PAESAGGIO URBANO

Art.24 – Ambiti di riqualificazione residenziale

- 1 L'Amministrazione Comunale promuove interventi di riqualificazione urbana negli ambiti periferici della città ed in particolare nelle aree già costruite con interventi di edilizia pubblica.
- 2 L'obiettivo perseguito consiste nel migliorare la qualità di vita di parti di città introducendo servizi, attività pubbliche e private in grado di ridurre l'isolamento, di migliorarne l'abitabilità e meglio qualificare i centri di quartiere. **Al fine di produrre il miglioramento dell'immagine e dell'identità urbana, i progetti di riqualificazione possono comprendere gli specifici contenuti previsti per i progetti, i programmi ed i protocolli di intesa di cui all'art. 15 dell'Allegato C.**
- 3 L'amministrazione individua appositi ambiti di riqualificazione che includono le aree come sopra specificate ed aree già di proprietà pubblica adiacenti destinate a servizi.

La perimetrazione dei suddetti ambiti di intervento è determinata dall'Amministrazione Comunale con appositi atti deliberativi.
- 4 Il progetto di riqualificazione valuta il mantenimento o la eventuale sostituzione degli edifici residenziali ed il corretto inserimento di funzioni complementari quali:
 - servizi;
 - artigianato (v. art.3 punto 3A1);
 - attività di servizio alle persone e alle imprese;
 - attività terziarie (v. art. 3 punto 5A) e commerciali al dettaglio nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C.
- 5 L'utilizzazione edificatoria attribuita agli interventi di riqualificazione non deve comunque superare il 5% di quella totale esistente all'interno della perimetrazione.

Tale utilizzazione edificatoria è di esclusiva disponibilità comunale, che può realizzarla in via diretta o affidarla in concessione.
- 6 Il progetto unitario di riqualificazione si attua mediante strumento urbanistico esecutivo con il contenuto e le modalità di approvazione di cui agli art. 38, 39 e 40 della LUR.. **Nel caso in cui il progetto unitario di**

riqualificazione sia integrato con gli specifici contenuti previsti per i progetti, i programmi ed i protocolli di intesa di cui al precedente comma 2, l'approvazione deve comprendere anche le specifiche procedure previste all'art. 15 dell'Allegato C.

- 7 Sulla base dei suoi contenuti, vengono realizzate le opere previste in via diretta o in concessione ad Enti e privati anche per singoli edifici o per sub-ambiti.

Art.25 – Ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico

- 1 L'Amministrazione Comunale promuove interventi di riqualificazione dello spazio pubblico nelle aree appositamente perimetrate e nelle zone storiche e storico-ambientali.

L'obiettivo perseguito consiste nel migliorare la qualità dello spazio pubblico attraverso il coordinamento degli interventi pubblici, l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione diretta o derivata da trasformazioni.

Consiste altresì nell'incentivare la riqualificazione del tessuto edilizio e delle centralità minori e nel migliorare la qualità degli ambienti storici. Al fine di produrre il miglioramento dell'immagine e dell'identità urbana, gli ambiti di riqualificazione possono comprendere gli specifici contenuti previsti per i progetti, i programmi ed i protocolli di intesa di cui all'art. 15 dell'Allegato C.

- 2 L'Amministrazione redige progetti di riqualificazione dello spazio pubblico negli ambiti previsti e in ambiti di volta in volta definiti nelle zone storica o storico-ambientale, anche estesi ad aree a servizi contigue o prossime, in particolare quando provvede a realizzare importanti opere pubbliche sul suolo o nel sottosuolo, secondo gli indirizzi seguenti:
 - 3 1) qualificazione degli spazi pubblici: strade, viali, corsi e piazze, marciapiedi e spazi pedonali, il coordinamento degli arredi stradali e la definizione delle piste ciclabili, la ricostruzione dei viali storici;
 - 4 2) organizzazione e valorizzazione del verde e degli spazi non costruiti;
 - 5 3) localizzazione di eventuali parcheggi collettivi con l'indicazione delle rampe di accesso e di uscita su suolo pubblico e la definizione delle opere di arredo e verde necessarie per migliorarne l'inserimento nell'ambiente;
 - 4) rispetto e valorizzazione delle visuali prospettiche dell'edificato e salvaguardia di vedute su bellezze panoramiche o tipici ambienti caratterizzanti il tessuto storico e ambientale;
 - 6 5) scelta dei materiali di impiego nelle costruzioni, dei colori delle facciate, delle coperture, delle insegne, tutela delle vetrine storiche, anche attraverso regolamenti di via o di ambiente storico;

7 6) ridefinizione dei parametri edilizi delle aree private che si affacciano sullo spazio pubblico concernenti le altezze dei fabbricati e le loro distanze dai confini privati, da altri fabbricati e la deroga dal rispetto del filo stradale o edilizio (ove indicato), fermi restando i parametri urbanistici di trasformazione (v. art.2 comma 53), che non possono subire modificazioni.

8 In carenza del progetto di riqualificazione dello spazio pubblico si possono comunque attuare le previsioni del piano, fatto salvo quanto specificato all'art.11.

Entro l'ambito di riqualificazione dello spazio pubblico sono ammesse attività di ristorazione e pubblici esercizi, attività di tipo commerciale (edicole, punti di vendita), attività per il tempo libero, la cultura, la pratica sportiva, l'attività associativa, l'informazione, servizi socio-assistenziali, purché servano a qualificare lo spazio pubblico nelle funzioni e nella configurazione, siano di modesta entità e vengano dimensionalmente definite nel progetto dell'area, assieme agli edifici o servizi pubblici previsti.

9 Gli interventi previsti, tutti ubicati su suolo pubblico, sono realizzati direttamente dall'Amministrazione ovvero realizzati da privati in concessione. **Nel caso in cui il progetto di riqualificazione sia integrato con gli specifici contenuti previsti per i progetti, i programmi ed i protocolli di intesa di cui al precedente comma 1, l'approvazione deve comprendere anche le specifiche procedure previste all'art. 15 dell'Allegato C.**

10 Ambito Spina Reale

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

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

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

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

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

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

Art.26 – Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico esterni alla zona urbana centrale storica

- 1 Nelle tavole di piano in scala 1:2000 e 1:5000, con esclusione della zona urbana centrale storica, sono indicati:
 - 1) gli "edifici di particolare interesse storico" classificati per gruppi di appartenenza (campitura nera);
 - 2) le aree di "pertinenza storica" relative agli edifici del precedente punto (linea nera continua);
 - 3) gli "edifici caratterizzanti il tessuto storico" (tratto nero continuo sui fronti esterni verso spazio pubblico o in continuità visiva con esso).Le informazioni riportate sulle tavole in scala 1:2000 completano e prevalgono su quelle riportate in scala 1:5000.

- 2 Gli edifici di particolare interesse storico, riconosciuti dal piano in relazione a specifici caratteri storici e architettonici, sono classificati in relazione ai seguenti gruppi di appartenenza:
 - 3 1) EDIFICI DI GRAN PRESTIGIO
comprendono:
residenze reali, edifici storici del governo e servizi, ville con parco di carattere rappresentativo, chiese, ecc.

 - 4 2) EDIFICI DI RILEVANTE VALORE STORICO
comprendono:
edifici residenziali, collegi, convitti, conventi, palazzine, ville, villini e "vigne" con giardino, chiese, ecc.

 - 5 3) EDIFICI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE
comprendono:
edifici residenziali, edifici industriali, edifici rurali, complessi residenziali di edilizia pianificata, ecc.

 - 6 4) EDIFICI DI VALORE DOCUMENTARIO
comprendono:

edifici recenti, edifici residenziali, edifici produttivi, edifici rurali, ecc.

7 5) EDIFICI E MANUFATTI SPECIALI DI VALORE DOCUMENTARIO

comprendono:

impianti sportivi, ponti, edifici per funzioni eccezionali (Palazzo del Lavoro, TO-Esposizioni, ecc.)

8 Gli edifici caratterizzanti il tessuto storico, presenti prevalentemente nelle zone storico ambientali, sono riconosciuti dal piano in relazione alle diverse qualità che connotano lo spazio urbano e classificati in un'unica categoria.

9 Gli edifici di particolare interesse storico e gli edifici caratterizzanti il tessuto storico sono disciplinati in relazione alle seguenti parti, a cui fanno riferimento i tipi di intervento ammessi:

10 Esterno degli edifici su spazi pubblici

comprende gli eventuali portici, le fronti con i relativi risvolti e raccordi, le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori), prospettanti su spazio pubblico o in continuità visiva con esso.

11 Sistema distributivo

comprende gli ambienti di ingresso e di distribuzione principale orizzontale (anditi, androni, porticati, logge e gallerie) e gli ambienti di distribuzione verticale (scaloni e scale interne ed esterne).

12 Cortili (intesi come "aree di pertinenza delle costruzioni" come definite all'art. 2, comma 47, punto 29), giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi

comprendono le superfici scoperte, pavimentate o piantumate e le fronti interne degli edifici che le delimitano o in continuità visiva con esse; le fronti comprendono i risvolti, i raccordi e le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori).

13 **Interno dei corpi di fabbrica**

comprende gli ambienti delimitati dalle fronti interne ed esterne degli edifici e dalla copertura ad esclusione degli ambienti che costituiscono il sistema distributivo principale.

Tipi di intervento

14 Gli interventi ammessi sugli edifici di particolare interesse storico e caratterizzanti il tessuto storico sono indicati nella "Tabella dei tipi di intervento".

3 Essi devono essere attuati secondo le definizioni dell'allegato A riferiti alle parti in cui sono stati contraddistinti gli edifici, **fatto salvo quanto specificato all'art. 4 comma 43^{ter},¹⁰⁴ nonché secondo le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle prescrizioni dell'allegato B alle presenti N.U.E.A.** La nuova apertura, il trasferimento, la variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi sugli edifici di particolare interesse storico e caratterizzanti il tessuto storico, sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina, degli accessi e degli arredi commerciali come disposto dagli specifici regolamenti e dall'allegato C con particolare riferimento al relativo art 14.

¹⁰⁴ Testo introdotto con l'adozione della Variante n. 89 – Deliberazione di C.C. n. 127/05 del 11/04/2006

Tabella dei tipi di intervento – Art. 26

| Parti degli edifici | Esterno degli edifici su spazi pubblici | Sistema distributivo | Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi | Interno dei corpi di fabbrica |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|
| Gruppi di edifici di particolare interesse storico | | | | |
| 1. Edifici di gran prestigio | RES | RES | RES | RES |
| 2. Edifici di rilevante valore storico | RIS | RIS | RIS | RIS |
| 3. Edifici di valore storico-ambientale | RIS | RIS | RIS | RIE |
| 4. Edifici di valore documentario | RIS | RIE | RIS/RIE* | RIE |
| 5. Edifici e manufatti speciali di valore documentario | RIS/RIE** | RIS/RIE** | RIS/RIE** | RIS/RIE** |
| Edifici caratterizzanti il tessuto storico | RIS | RIS | RIE | RIE |

Note: - RES: Restauro conservativo
 - RIS: Risanamento conservativo
 - RIE: Ristrutturazione edilizia

secondo le definizioni contenute nell'allegato A punti 3 - 4 - 5

(*) E' ammessa la ristrutturazione edilizia con le modalità previste e descritte nelle norme seguenti (punto 19)

(**) E' ammessa la ristrutturazione edilizia con le modalità previste e descritte nelle norme seguenti (punto 18)

Gli interventi descritti in tabella sono integrati dalle seguenti specificazioni:

- 15 La manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre ammessa secondo le definizioni contenute nei punti 1 e 2 dell'allegato A. Per gli edifici o le parti di essi soggette a restauro conservativo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria devono rispettare le prescrizioni del punto 3 dell'allegato A.

Non è ammessa la demolizione totale o la sostituzione edilizia.

- 16 Nei sottotetti è ammessa la realizzazione di locali destinati ad uso residenziale.

Il conseguente incremento di S.L.P. dovuto all'utilizzo a fini residenziali di orizzontamenti già esistenti è in questi casi sempre ammesso e si configura come intervento di restauro e risanamento conservativo.

L'incremento di S.L.P. nei locali sottotetto conseguente alla realizzazione di nuovi orizzontamenti si configura come un intervento di ristrutturazione edilizia.

- 17 Negli edifici rurali appartenenti ai gruppi 3 e 4 e nei rustici facenti parte dei fabbricati compresi nel gruppo 2 è ammesso il recupero a fini residenziali degli spazi coperti

e dei rustici, limitato alle strutture fisse in muratura e risultanti chiuse almeno su tre lati, mentre per le altre è ammesso il recupero per la funzione accessoria alla residenza.

Il conseguente incremento di SLP è in questi casi sempre ammesso.

Gli interventi non devono compromettere l'impianto originario e gli elementi storico-architettonici caratterizzanti l'edificio.

- 18 Negli edifici o manufatti appartenenti al gruppo 5 è ammessa la ristrutturazione edilizia, limitatamente ad adeguamenti funzionali.

Tali interventi devono essere attuati nel rispetto dei caratteri formali, storici, strutturali del manufatto edilizio ed essere compresi in uno studio d'insieme che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante.

- 19 All'interno dei giardini e dei cortili non è consentita la demolizione di edifici o di bassi fabbricati, anche non specificatamente individuati dal piano, coevi e coerenti con l'impianto e con i caratteri dell'edificio principale, se classificato "di particolare interesse storico" o "caratterizzante il tessuto storico".

È invece consentita la demolizione di parti limitate di organismi edilizi consistenti in fabbricati o bassi fabbricati recenti o che risultino come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico - architettonica dell'ambiente.

Il recupero delle parti demolite può avvenire, entro il limite della quantità di S.L.P. esistente, mediante interventi di ristrutturazione edilizia secondo le prescrizioni dell'allegato A, dove tipo di intervento è ammesso (Tabella dei tipi di intervento).

Tali interventi non devono pregiudicare il carattere storico ed architettonico dell'ambiente. L'altezza dei fabbricati interni ai cortili non potrà essere maggiore di 1,5 volte rispetto alla larghezza dei cortili su cui essi prospettano e comunque non potrà superare la quota di 18 m.; in ogni caso non potrà essere superata la massima altezza dei fabbricati esistenti prospettanti sui cortili.

Per gli edifici di valore documentario appartenenti al gruppo 4, tali interventi di ristrutturazione edilizia non devono pregiudicare il recupero delle parti di valore

storico architettonico da attuarsi secondo le prescrizioni del risanamento conservativo.

Le modalità di utilizzazione delle S.L.P. derivanti dall'eliminazione o riplasmazione di fabbricati o bassi fabbricati interni ai cortili, ove consentito dal piano, sono descritte nell'allegato A (ristrutturazione edilizia).

20 Le prescrizioni dell'allegato A relative agli edifici caratterizzanti il tessuto storico si estendono anche alle maniche e agli edifici interni al cortile che risultino parte integrante dell'edificio principale e che presentino caratteri storici e architettonici analoghi.

21 In tutti gli edifici in cui interventi successivi e impropri abbiano compromesso i caratteri storico architettonici, per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia (allegato A)

Il progetto riguardante l'edificio o parte di esso deve essere esteso nella misura necessaria a dimostrare la coerenza dell'intervento con i caratteri architettonici e ambientali circostanti.

22 Per tutti gli edifici "di particolare interesse storico" o "caratterizzanti il tessuto storico" destinati a funzioni di pubblica utilità sono consentiti, previa deliberazione del C.C., interventi edilizi di adeguamento alle esigenze funzionali, in aggiunta a quelli indicati nella tabella dei tipi di intervento.

23 Nel caso in cui venga dimostrato, attraverso idonea documentazione, l'errata classificazione degli edifici di particolare interesse storico con relativa pertinenza e degli edifici caratterizzanti il tessuto storico, oppure venga riscontrata una condizione di oggettivo degrado che ne pregiudichi il recupero, il corretto inserimento nel gruppo di edifici di appartenenza sarà assunto con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 17 comma 8 lettera a) della L.U.R. previa segnalazione alla competente Sovrintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

23_{bis} Eventuali interventi in aggiunta a quelli indicati nella Tabella dei tipi di intervento per la relativa classe di appartenenza possono essere assentiti con Deliberazione del Consiglio Comunale sentita la Sovrintendenza per i

Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte la quale dovrà esprimersi sulla base di un dettagliato progetto.

Tale disposizione, che non comporta pertanto l'iter procedurale della correzione di errore materiale, non è applicabile agli edifici di gran prestigio (gruppo 1) e agli edifici di rilevante valore storico (gruppo 2) classificati dal piano di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 24 comma 1 punto 2 della L.U.R. ai quali si applicano le disposizioni dell'art. 17 comma 4 della L.U.R..

Aree di pertinenza storica

- 24 Le aree di pertinenza storica, indicate nelle tavole di piano in scala 1:2000 e 1:5000, comprendono, oltre all'edificio principale, parti edificate caratterizzanti il complesso storico (cappelle, piloni o cancelli d'ingresso, "padiglioni belvedere", "fondali di passeggiate", scaloni, fontane, muri di cinta, muri di contenimento, rustici, stalle, fienili, orangerie, serre, portinerie, ecc.) e aree inedificate risolte secondo un disegno architettonico d'insieme.
- 25 Gli interventi all'interno di tali aree devono essere finalizzati alla conservazione ed al recupero dei singoli manufatti edilizi principali o accessori e degli elementi caratterizzanti il disegno del suolo (alberature, viali, aiuole, pavimentazioni, ecc.).
- Gli interventi, anche parziali, sono subordinati ad un progetto d'insieme atto a tutelare le preesistenze storiche e l'organicità dell'impianto originario.
- 26 Tutti gli elementi di interesse storico presenti all'interno di tali aree, anche se non individuati specificatamente nelle tavole di piano, devono essere riconosciuti nella documentazione di rilievo e sottoposti alle seguenti tutele:
- 27 a) Per i manufatti di notevole rilevanza (come le cappelle, le fontane, i "padiglioni belvedere", i "fondali di passeggiata", ecc.) devono essere conservati gli elementi originari di pregio ed eliminate le superfetazioni deturpanti.
- Gli interventi devono avvenire mediante l'utilizzo di tecniche e materiali congruenti (pietra, mattoni, legno, ecc.).
- 28 b) Per i rustici (stalle, fienili, orangerie, serre, portinerie, ecc.) compresi nell'area di pertinenza sono ammessi i tipi

di intervento riferiti agli edifici rurali appartenenti ai gruppi 3 e 4 con le modalità specificate al comma 17 del presente articolo ed il recupero deve essere indirizzato verso le funzioni ammesse dal piano.

- 29 All'interno delle aree di pertinenza è ammessa la demolizione di edifici o parti di essi recenti e incongrui.

La eventuale riedificazione deve avvenire a parità di SLP nel rispetto dell'impianto originario e storicamente consolidato dell'intero complesso.

E' ammessa l'edificazione di nuovi corpi di fabbrica nell'ambito dell'area normativa S – servizi pubblici di interesse generale “z”, sita in viale Settimio Severo 63 – Villa Gualino, fino al raggiungimento dell'indice di edificabilità fondiario massimo di mq/mq 0.33 e conseguentemente l'obbligo del reperimento di spazi a parcheggio pubblico (o da assoggettare all'uso pubblico), nella misura minima dell'80% della Superficie Lorda di Pavimento della nuova edificazione.¹⁰⁵

- 30 È ammessa la realizzazione di autorimesse interrato. I sistemi di accesso possono avvenire anche attraverso aperture nei muri di contenimento o di cinta, purché risolti in modo architettonicamente congruente e purché vengano riorganizzati in modo congruente gli elementi caratterizzanti lo spazio libero come viali, alberature, pavimentazioni, ecc.

Modalità attuative

- 31 Per gli edifici di particolare interesse storico e gli edifici caratterizzanti il tessuto storico gli interventi si attuano attraverso il rilascio di autorizzazioni e concessioni, secondo le leggi vigenti, in relazione ai tipi di intervento previsti e descritti all'allegato A.

- 32 Gli interventi attuati ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 devono essere esplicitamente ricondotti alle definizioni specificate nell'allegato A, in relazione al gruppo di edifici di appartenenza e agli interventi ammessi dalla “Tabella dei tipi di intervento”.

Non è consentita l'applicazione dell'art. 26 L. 47/85 per gli interventi da attuarsi sugli edifici compresi negli elenchi previsti dalla legge 1089/39 o su quelli compresi nel gruppo 1 del presente articolo.

¹⁰⁵ Accordo di Programma – Delib. di Ratifica C.C. n° 72/99 del 20/04/1999

- 33 Gli edifici di gran prestigio (gruppo 1) e gli edifici di rilevante valore storico (gruppo 2) sono classificati dal piano di interesse storico artistico ai sensi dell'art.24 della LUR (comma 1, punto 2).
- 34 Per gli interventi che prevedano la demolizione di parti o corpi di fabbrica, o il ridisegno di fronti e maniche interne, è necessario presentare uno studio d'insieme che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento all'interno di un ambito storico.
- 35 Per le opere subordinate al rilascio di autorizzazione o di concessione occorre presentare una documentazione dello stato di fatto insieme al progetto, secondo le modalità specificate nell'allegato A per ogni tipo di intervento.
- 36 Gli interventi attuati ai sensi dell'art. 26 L.47/85 devono essere documentati con elaborati atti a dimostrare la rispondenza dei tipi di intervento con le definizioni dell'allegato A, quali: una documentazione fotografica delle parti oggetto dell'intervento, una dettagliata relazione illustrativa di tutte le opere da eseguire ed elaborati grafici con la chiara rappresentazione delle opere stesse.
- 37 Per gli edifici con pertinenza storica il rilievo dello stato di fatto ed il progetto devono essere estesi all'intero organismo storico (manufatti edilizi principali e accessori) e devono essere redatti in scala 1:100 oppure in scala adeguata (con eventuali particolari in scala di maggior dettaglio) quando l'area di pertinenza risulta molto estesa.

Art.27 – Norme di tutela ambientale

- 1 Le norme del presente articolo si applicano in tutte le zone del territorio comunale, **nel rispetto delle condizioni e prescrizioni contenute nell'allegato B delle presenti norme** e riguardano:

- 2 a) Modifiche dell'assetto del suolo.
In tutto il territorio comunale è vietato procedere, senza specifica autorizzazione, a sbancamenti ed a modificazioni dell'assetto del suolo, all'asportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade o piazzali anche se in semplice massicciata.

- 3 Nella zona collinare le recinzioni delle proprietà, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, devono essere formate con siepi vive di altezza non superiore a m. 2 con interposta eventuale rete metallica plastificata oppure con cancellata, con zoccolatura limitata (minore o uguale a cm. 20), provvista di idonei scoli per le acque.

- 4 Le recinzioni esistenti non conformi alle prescrizioni di cui al comma precedente devono adeguarsi in occasione di interventi che interessino almeno 1/2 del loro sviluppo totale.

- 5 È consentito il mantenimento degli esistenti muri di cinta a parete piena, che possono essere oggetto di parziali rifacimenti quando le condizioni statiche del manufatto lo rendano indispensabile.

- 6 I terrazzamenti sono, di norma, vietati; possono essere ammessi in terreni con pendenze inferiori al 25% ed i relativi muri di sostegno devono essere previsti con altezza non superiore a m. 2 e distanza tra due muri successivi non inferiore a m. 6. I terrazzamenti sono altresì ammessi eccezionalmente per cause comprovate di pubblica utilità ovvero per garantire o ripristinare la pubblica incolumità nei casi riconosciuti dall'Amministrazione. In tali casi le caratteristiche tecniche dei terrazzamenti e dei relativi muri di sostegno sono definite dal progetto esecutivo dell'opera e devono rispettare condizioni e prescrizioni **dell'allegato B.**

- 7 Nuovi muri di sostegno, quando necessari, sono ammessi in fregio alle sedi stradali, anche di accesso alle autorimesse interrato, con un'altezza massima di m. 2.
- 8 Nei casi in cui sia necessaria una maggiore altezza, essi devono essere spezzati in gradoni di larghezza non inferiore a m. 2 opportunamente mascherati da arbusti e alberature.
- 9 È consentito inoltre il mantenimento degli esistenti muri di sostegno, anche di maggiore altezza, che possono essere oggetto di rifacimenti parziali quando le condizioni statiche del manufatto lo rendano indispensabile; anche in tal caso le caratteristiche tecniche sono definite dal progetto esecutivo dell'opera che deve rispettare le condizioni e/o prescrizioni della normativa geologica.
- 9_{bis} In casi eccezionali, motivati da problemi di natura statica, la realizzazione di strutture di sostegno di altezze anche superiori a quelle indicate nei precedenti commi da 6 a 9 può essere ammessa, previa adeguata relazione geologico-tecnica da rapportare anche alle risultanze delle indagini idrogeologiche effettuate per il settore collinare.
- 10 b) Tutela delle alberature e del verde in genere
È vietato utilizzare aree a bosco e a parco per depositi di ogni genere di materiali.
- 11 In tutti i progetti presentati le alberature d'alto fusto esistenti devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e documentate fotograficamente. I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo cura di non offendere gli apparati radicali.
- 12 Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, e quindi anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate.

13 c) Percorsi storici collinari.

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

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

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

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

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

16 d) Valutazioni ambientali sulle attività commerciali.

L'approvazione dei progetti per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi e il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico degli esercizi commerciali, è subordinata ai disposti di cui all'art. 14 dell'Allegato C.

Art.31 – Chioschi, edicole, impianti di distribuzione di carburante e autolavaggio¹⁰⁸

1 Chioschi ed edicole

- 1 L'Amministrazione Comunale può, a suo motivato giudizio, e in coerenza con i Regolamenti Comunali n. 218, n. 237, n. 293 e con i progetti di riqualificazione dello spazio pubblico (v. art.25), qualora approvati, consentire l'installazione di chioschi per attività di tipo commerciale (edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione al pubblico di bevande, alimenti, ecc.), di strutture chiuse ad uso ristoro annesse a locali tipo bar, pizzerie, ecc. su aree pubbliche o vincolate dal P.R.G. per servizi pubblici.
- 2 L'ammissibilità di dette installazioni è da valutare in relazione alle esigenze del traffico veicolare e pedonale, alla salvaguardia di valori storico ambientali, al rispetto della disciplina del commercio di cui all'allegato C, alle eventuali interferenze con i servizi pubblici esistenti o previsti dal Piano, all'esistenza di possibili migliori soluzioni alternative.

2 Impianti di distribuzione di carburante e autolavaggio

- 3 Gli impianti costituenti la rete distributiva carburanti per uso autotrazione, sono ammessi, nelle aree a destinazione compatibile (di cui al successivo quinto comma), fatta salva la normativa specifica di settore, a condizione che siano realizzati in fregio alle sedi stradali, per una profondità massima pari a metri 30, misurata dal ciglio stradale; tale profondità è elevabile a metri 50 nel caso di impianti che prevedano le attività "non-oil" (attività commerciali integrative di cui all'art. 3 punti 4A1a e/o 4A2 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C) e per quelli con carburanti "eco-compatibili".
- 4 Gli interventi di nuovo impianto e di adeguamento dovranno prevedere la formazione di uno svaso di profondità non inferiore a m 2.80 dal filo strada.
- 5 Sono a destinazione compatibile, nel rispetto delle norme di settore le aree normative "M2", "MP", "IN", "CO", "TE", "AR", "SP", di cui all'art. 8.
- 6 L'installazione di impianti costituenti la rete distributiva carburanti è altresì consentita, per motivate esigenze,

¹⁰⁸ Variante 51 – Delib. C.C. n. 3 del 13/01/03 – n° 2002-08002/009

previa deliberazione del Consiglio Comunale, nelle aree destinate dal P.R.G. a viabilità e a servizi pubblici, ovvero a Zone Urbane di Trasformazione (ZUT) o ad Aree da Trasformare per Servizi (ATS), verificata la compatibilità con il contesto circostante ivi compresa la valutazione di impatto acustico ed in particolare con la sistemazione a servizi già in atto o prevista. In tali casi, qualora le aree siano ancora di proprietà privata, l'installazione dell'impianto è subordinata alla preventiva cessione alla Città delle aree stesse. Qualora le aree siano già di proprietà comunale l'assegnazione avverrà secondo le procedure previste dalle norme vigenti.

- 7 Sugli impianti esistenti, in contrasto con le presenti disposizioni, in attesa di una rilocalizzazione in aree idonee, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e gli adeguamenti eventualmente necessari al rispetto della normativa di settore. In ogni caso non sono ammessi incrementi della superficie complessiva occupata dall'impianto.
- 8 Gli impianti di autolavaggio sono consentiti, previa verifica dell'impatto acustico da valutarsi ai sensi della normativa vigente:
 - nelle aree ove ammessi gli impianti di distribuzione carburanti, ad integrazione degli stessi;
 - nelle aree normative di cui al comma 5, anche come impianti autonomi.
 - nelle aree destinate dal Programma Urbano dei Parcheggi a "parcheggio di interscambio", anche come impianti autonomi.¹⁰⁹
- 9 Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti e di autolavaggio nella Zona Urbana Centrale Storica e nelle Zone Urbane Storico Ambientali (come definite dal P.R.G.), nella parte di territorio situata a levante del fiume Po a monte di una fascia di metri 30 misurata da corso Casale e Moncalieri. Sono fatte salve le ulteriori limitazioni e i criteri previsti dal Progetto Territoriale Operativo (P.T.O.) e dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.).
- 10 In ogni caso, gli interventi del presente articolo, attuati sulle aree e spazi pubblici, sono sempre autorizzati a titolo precario.

¹⁰⁹ Variante n. 97 Approvata con deliberazione di C.C. n. 71/05 del 16/05/2005

TITOLO IV – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 32 – Facoltà di deroga

- 1 Su tutto il territorio comunale sono ammissibili le deroghe dell'art.41 quater della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni con le procedure di legge.

Art.33 – Norme transitorie e finali

- 1 a) Le aree soggette a Piani esecutivi, adottati o approvati in data anteriore al 25 ottobre 1994¹¹⁰, sono regolate dalle prescrizioni dei Piani Esecutivi stessi, fino alla loro scadenza; successivamente tali aree saranno assoggettate alle indicazioni e prescrizioni del nuovo Piano Regolatore.
- 2 Sono ammissibili varianti, da approvarsi dal Consiglio Comunale, che non incidano sul dimensionamento globale dei piani esecutivi suddetti e non comportino modifiche al perimetro, incrementi degli indici o riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.
- 3 E' comunque consentita la rinuncia all'attuazione dei piani esecutivi stessi, per realizzare quanto previsto dal nuovo P.R.G.
Dalla data di adozione del progetto definitivo di P.R.G. e sino alla data del 25/10/1994, i casi per i quali si rendono applicabili le disposizioni sopra richiamate sono esclusivamente quelli individuati nell'allegato numero 2 alla deliberazione Consigliare di adozione della variante 1 di P.R.G.¹³
- 4 Annullato "ex officio" dalla Regione Piemonte
- 5 Annullato "ex officio" dalla Regione Piemonte
- 6 Annullato "ex officio" dalla Regione Piemonte

¹¹⁰ Variante 1 – Delib. C.C. n° 204/96 del 15/07/1996

- 7 Annullato "ex officio" dalla Regione Piemonte
- 8 Annullato. (ex Var. 37)
- 9 d) L'attuazione delle varianti anticipatrici del presente Piano Regolatore, che rimangono ferme, dovrà avvenire con convenzionamento ai sensi dell'art.49 L.U.R.
- 10 Le modifiche introdotte con la variante n. 37 non si applicano agli interventi in attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 2 punto 7, nonché degli interventi conseguenti a concessioni convenzionate, programmi di riqualificazione urbana, programmi integrati e accordi di programma già approvati.
- 11 Successivamente all'approvazione della variante n. 37 è consentito uniformarsi alle nuove disposizioni contenute nella variante stessa, assumendole nella loro totalità
- 12 Le disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e le modifiche introdotte con la variante n. 135 non si applicano agli Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati e agli interventi conseguenti a convenzioni con la Città approvate prima dell'entrata in vigore del Regolamento Edilizio e sino al termine della loro scadenza.

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