



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
SETTORE STRUMENTAZIONE URBANISTICA
VIA MEUCCI, 4



VARIANTE PARZIALE N.109 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)
TESTO COORDINATO – APPROVAZIONE

N.U.E.A. di P.R.G.
Aggiornamento delle modalità di attuazione e del tipo di intervento
“Ristrutturazione Edilizia (R.E.)”

DIRIGENTE DEL SETTORE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	RESPONSABILE TECNICO	COLLABORATORI TECNICI
Arch. Rosa Gilardi	Arch. Barbara Bersia	Geom. Michele Diruggiero

Torino, settembre 2010

Torino
Passion lives here



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente provvedimento interviene sulla disciplina normativa prevista dalle Norme di Attuazione (N.U.E.A.) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 aprile 1995 e pubblicato sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995, con particolare riferimento alle definizioni relative ai “tipi di intervento”, disciplinati all’art. 4 delle citate norme e alle corrispondenti modalità di attuazione. Trattasi di modifiche derivanti dalla concreta attuazione degli interventi, di adeguamenti conseguenti all’emanazione di normative di rango superiore e di integrazioni alla disciplina dell’uso del suolo finalizzate a garantirne un uso più razionale, limitandone il consumo e a sostenere lo sviluppo sociale migliorando lo standard abitativo.

Quanto sopra con l’obiettivo, di portata più generale, di fornire un testo normativo coordinato con le definizioni introdotte dal T.U. dell’Edilizia e coerente con le disposizioni attuative derivanti dalla ridefinizioni degli interventi di recupero edilizio (manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia).

In particolare i temi trattati riguardano:

1. la modifica del tipo di intervento richiesto per la realizzazione di “verande ad uso accessorio dell’abitazione” attualmente qualificato dall’art. 4 comma 35 bis delle N.U.E.A. “ristrutturazione edilizia”;
2. l’applicazione della Legge Regionale 21/98 “Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti” nelle Zone Urbane di Trasformazione (Z.U.T.);
3. la disciplina relativa al rispetto dei parametri edilizi quali: distanza dai confini privati e distanza fra fabbricati, all’interno delle Zone urbane storico ambientali I, II e III, nella Tavola normativa 1;
4. ulteriori specificazioni riguardo i parametri edilizi nelle Tavole normative 2, 3 e 4;
5. l’adeguamento al "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" – T.U. dell’Edilizia emanato in data 6 giugno 2001 e s.m.i., delle definizioni dei “tipi di intervento” riportati all’art. 4 delle N.U.E.A..

1) VERANDE AD USO ACCESSORIO ALLA RESIDENZA

La realizzazione di una veranda ad uso accessorio alla residenza, come definita all'art. 2 comma 58¹ delle N.U.E.A. di P.R.G., su un preesistente balcone non comporta aumento di superficie residenziale né di volumetria, come definita dalla normativa vigente.

L'intervento è qualificato dall'art. 4 comma 35 bis delle N.U.E.A. di P.R.G. (introdotto dalla variante n. 37 al P.R.G. approvata in data 25/03/2002), come "ristrutturazione edilizia".

Il D.P.R. 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia – T.U. dell'Edilizia" (in vigore dal 2003) e le leggi regionali non riportano alcuna specifica definizione sul tipo di intervento connesso alla realizzazione di una veranda accessoria all'abitazione, conseguentemente non definiscono se si tratta di intervento soggetto a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o di permesso di costruire.

La stessa dottrina e giurisprudenza hanno espresso pareri contrastanti, in quanto, secondo un primo orientamento, la realizzazione di una veranda su un preesistente balcone, finalizzata a riparare lo spazio racchiuso da agenti atmosferici esterni e ad assicurare una più completa funzionalità dell'immobile, presenta i connotati tipici del restauro e risanamento conservativo, non soggetto a permesso di costruire; secondo altro orientamento, la veranda viene definita come intervento soggetto a permesso di costruire, in quanto si configura un aumento di volumetria.

Le due ipotesi possono ritenersi entrambe giuste, distinguendo due distinte tipologie:

- se la veranda ha la funzione esclusiva di riparo dagli agenti atmosferici e non viene mutato l'uso del balcone, l'intervento dovrebbe essere soggetto a D.I.A., configurandosi di restauro e risanamento conservativo, definito dall'art. 3 comma 1 lett. c del D.P.R. 380/01 e dall'art. 4 comma 24 lett. c delle N.U.E.A. del P.R.G.:
"...interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni"

¹ Art. 2, comma 58 N.U.E.A. di P.R.G.:

"Verande

Cfr. art. 58 R.E. "Terrazzi, verande e serre accessorie alle abitazioni"

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

Presentazione di un progetto unitario al quale dovranno uniformarsi tutte le successive chiusure. Nel caso di fabbricazione chiusa tali opere possono riguardare le sole fronti verso il cortile; nel caso di fabbricazione aperta si deve tenere conto delle tipologie edilizie in relazione agli affacci su spazi pubblici e su pubbliche vie.

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

d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio”;

- se la posa della veranda si accompagna alla demolizione del muro interno che dà sul balcone, determinando l'ampliamento del locale, si configura un aumento di volumetria. In tal caso l'intervento è soggetto a permesso di costruire, previa dimostrazione della disponibilità di volumetria.

L'art. 58 **“Terrazzi, verande, e serre accessorie alle abitazioni”** del Nuovo Regolamento Edilizio (R.E.), al comma 5, definisce le verande accessorie alle abitazioni come segue: *“Le verande e le serre sono costruzioni accessorie alle abitazioni costituite da pareti e coperture vetrate e da struttura in legno o metallo strettamente limitata alla funzione portante. Tali manufatti devono risultare coerenti alla situazione edilizia di riferimento ed essere conformi alle prescrizioni del P.R.G.. Essi non possono mai essere adibiti alla permanenza di persone”.*

Inoltre il medesimo articolo, tra i requisiti da osservare nella realizzazione delle verande e delle serre, prescrive, al successivo comma 7, alle lett. d) ed e) quanto segue:

“d) non devono essere eliminate le chiusure interposte tra la veranda/serra e i locali interni che su essa si affacciano;

e) non devono essere installati nelle verande/serre corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;”.

Per quanto sopra la realizzazione di verande accessorie alle abitazioni non comporta aumento di unità immobiliari, non aumenta o modifica il volume come definito dalla normativa vigente² e non modifica la sagoma esistente rappresentata dal contorno esterno dell'edificio (muratura perimetrale originaria).

² Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [mc.] ai sensi dell'art. 20 del vigente Regolamento Edilizio, richiamato dall'art. 2 comma 35 delle NUEA del PRG, è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore. (Cfr. art. 27 bis del R.E. che al posto della Sul mantiene in vigore la definizione di S.L.P. contenuta nel P.R.G.).

Conseguentemente tale intervento, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/01, non rientra tra gli interventi soggetti a permesso di costruire, non essendo riconducibile agli *“interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso”*.

Per quanto concerne i prospetti, si rileva invece che nella definizione di restauro di cui all'art. 4 comma 24 lett. c delle N.U.E.A. del P.R.G., rientra anche *“la modifica di prospetti con formazione di nuove aperture, qualora compatibili con l'assetto originario dell'immobile”*.

Nell'attuale normativa la veranda accessoria all'abitazione, rientrando nell'intervento di ristrutturazione edilizia (art. 4 comma 35bis), è soggetta a permesso di costruire; pertanto la realizzazione della stessa in assenza del suddetto titolo abilitativo comporta:

- la denuncia alla Procura per l'applicazione delle sanzioni penali di cui all'art. 44 D.P.R. 380/01;
- l'ingiunzione a demolire il manufatto abusivo.

La differente configurazione della veranda accessoria come intervento di restauro e risanamento conservativo, la farebbe rientrare tra gli *“interventi minori”* previsti dal T.U. dell'Edilizia per i quali si è reputato sufficiente l'assoggettamento alla procedura di D.I.A.. Ciò comporta conseguenze diverse sotto il profilo sanzionatorio, trattandosi di un abuso edilizio di minore gravità che non assume rilevanza penale e prevede solamente la sanzione pecuniaria.

In assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività la sanzione pecuniaria prevista è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Alla luce di quanto sopra esposto l'attribuzione normativa secondo la quale la veranda accessoria dovrebbe rientrare nel restauro e risanamento conservativo risulta maggiormente coerente con lo specifico quadro di riferimento costituito dalle N.U.E.A. di P.R.G.. Inoltre tale attribuzione porta ad un profilo procedurale e sanzionatorio più adeguato alla tipologia dell'intervento oltre a snellire i procedimenti amministrativi con una maggiore incisività generale.

Si ritiene pertanto opportuno qualificare le verande accessorie alle abitazioni come intervento di restauro e risanamento conservativo, coerentemente a quanto disposto dall'art. 2 comma 58 delle N.U.E.A. di P.R.G..

2) RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI NELLE ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE (Z.U.T.)

Nel corso dell'attività di aggiornamento della normativa del P.R.G. rispetto alla normativa di recente adozione, sono intervenute, anche da parte degli uffici comunali competenti al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, sollecitazioni finalizzate ad approfondire la possibile applicazione della Legge Regionale 6 agosto 1998, n. 21 **e s.m.i.** "Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti" anche nelle Zone Urbane di Trasformazione (Z.U.T.).

Come è noto tale legge, che ha l'obiettivo di migliorare lo standard abitativo limitando il consumo di suolo, consente di recuperare i sottotetti esistenti a fini abitativi, anche mediante interventi edilizi in deroga alle norme regolamentari, ma sempre nel rispetto dei requisiti igienico-edilizi.

E' importante sottolineare che la norma in parola, che limita il proprio campo di azione al recupero del manufatto sottotetto in ambito residenziale, si applica esclusivamente ai sottotetti esistenti e legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della legge e non è quindi applicabile a quelli costruiti successivamente.

La normativa di P.R.G. relativa alle Z.U.T., trattata all'art. 15 delle N.U.E.A., è già stata oggetto di recenti modifiche, apportate con la variante n. 106 al P.R.G., approvata nel febbraio 2006, finalizzate ad ammettere, nelle more della trasformazione, l'insediamento di nuove attività produttive e artigianali, anche negli edifici a destinazione residenziale insistenti nelle Z.U.T. che prevedono prevalentemente la destinazione produttiva, permettendo così una maggiore flessibilità operativa, avendo comunque cura di salvaguardare gli ambiti di trasformazione destinati a residenza.

Le attuali prescrizioni, per gli edifici esistenti non coerenti con le trasformazioni previste dal piano, ammettono unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso. Maggiori interventi (fino alla ristrutturazione edilizia, senza cambio di destinazione d'uso), sono ammessi qualora siano insediate attività non residenziali, purchè non nocive, moleste e pericolose.

Dalla lettura di quanto sopra si evince l'intenzione della norma di tutelare, nelle more della trasformazione, le attività esistenti, escludendo invece il radicamento della residenza.

A distanza di quindici anni circa dall'approvazione del P.R.G., dando comunque atto che la disciplina degli ambiti di trasformazione si è dimostrata efficace per regolare il riuso delle aree dimesse, avviando a soluzione il problema dei vuoti urbani, sono stati infatti attuati o sono in corso di attuazione ambiti per un ammontare di oltre il 60% del totale delle aree destinate a Z.U.T., rimangono tuttavia ancora da trasformare ambiti di dimensione medio-piccole, in genere occupati da fabbricati con attività in corso, che al momento risultano meno disponibili al riuso.

In tale contesto si ritiene opportuno introdurre la possibilità di avvalersi della L.R. 21/98 **e s.m.i.** anche nelle Z.U.T., consentendo, con la legittima fruizione del sottotetto esistente sovrastante la residenza, l'uso di maggiori spazi per abitare, con conseguente miglioramento dello standard abitativo e senza un ulteriore utilizzo di suolo.

A tali prescrizioni generali viene aggiunta una specifica limitazione, finalizzata a non incrementare ulteriormente il carico insediativo residenziale, ammettendo l'intervento esclusivamente qualora il sottotetto costituisca pertinenza dell'unità immobiliare preesistente.

3) TAVOLA NORMATIVA N. 1 DELLE N.U.E.A. DEL P.R.G.: ZONE URBANE STORICO AMBIENTALI I, II e III - DISTANZA DAI CONFINI PRIVATI E DISTANZA FRA FABBRICATI

Le tavole normative allegate alle N.U.E.A. di P.R.G. riportano i parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi delle Zone urbane storico ambientali – Z.U.S.A. (tav. norm. n. 1 e n. 2), delle Zone urbane consolidate residenziali miste (tav. norm. N.3) e, infine, delle Zone consolidate collinari (tav. norm. 4), distinti per ciascuna area normativa.

In fase di applicazione di tale normativa è emersa una problematica che riguarda la Tavola normativa n. 1, in particolare i parametri edilizi individuati all'art. 2, punto 34, comma

54, delle N.U.E.A. alle lettere “f) distanza dai confini privati” e “g) distanza fra fabbricati”, nelle aree normative R1, R2, R3, M1, TE AR, S, prescritti per i seguenti tipi di intervento: Sostituzione edilizia, Completamento e Nuovo impianto, individuati all’art. 4 delle citate N.U.E.A.

Per tali tipi di intervento la Tavola normativa 1 consente la sola realizzazione di edifici in aderenza e/o sul confine. Tale prescrizione deriva dall’esigenza di evitare, nelle Z.U.S.A. n. I, II e III, che sono localizzate in prossimità della Zona Urbana Centrale Storica (vedi allegato), la creazione di “vuoti” lungo la cortina edilizia.

Tale limitazione, quando gli edifici confinanti esistenti presentano, sui fronti laterali, vedute ai sensi dell’art. 900 del Codice Civile, impedisce di fatto la realizzazione di nuovi interventi edilizi in quanto non risulta possibile rispettare contestualmente i disposti della tavola normativa n. 1 (realizzazione in aderenza o sul confine) e il disposto del D.M. 1444/68 (che prescrive la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti).

In analogia con le prescrizioni relative ai parametri edilizi della “distanza dai confini privati” e della “distanza fra fabbricati”, riportate nella Tavola normativa n. 2, che riguarda le rimanenti Zone Urbano storico ambientali (dalla n. IV alla n. XXX)”, e nel rispetto del Codice Civile e del D.M. 1444/1968, si propone di integrare, nella Tavola normativa 1, l’attuale prescrizione che ammette esclusivamente “costruzioni in aderenza o sul confine” inserendo la seguente specifica: “o, in caso di pareti finestrate, esistenti alla data di adozione della variante n. 109 al P.R.G., distanza tra fabbricati ≥ 10 m”, consentendo la nuova costruzione di edifici in presenza di pareti finestrate su manufatti esistenti.

La modifica proposta, confermando la volontà esplicitata dalla norma vigente, di mantenere isolati a cortina chiusa, è esclusivamente finalizzata a non limitare lo “jus aedificandi” su aree gravate da servitù di veduta.

4) TAVOLE NORMATIVE 2, 3 E 4 DELLE N.U.E.A. DEL P.R.G.: ULTERIORI SPECIFICAZIONI RIGUARDO I PARAMETRI EDILIZI

In analogia ai contenuti dell’art. 4 delle N.U.E.A. si integrano le Tavole normative 2, 3 e 4, nella sezione che riassume gli interventi ammessi, con lo specifico richiamo ai disposti del sopracitato articolo inerenti il rispetto dei parametri edilizi, nel caso di interventi di

ristrutturazione edilizia, sopraelevazione di edifici e ampliamenti di edifici mono e bifamiliari, al fine di una univoca lettura.

5) ADEGUAMENTO DEI TIPI DI INTERVENTO AL T.U. DELL'EDILIZIA

Con Decreto del Presidente della Repubblica in data 6 giugno 2001 è stato approvato il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", successivamente aggiornato con le modifiche introdotte dal Decreto legge 269/2003. Tale testo contiene i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina edilizia, riordinati organicamente rispetto alla precedente disciplina piuttosto frammentata e disorganica.

Da alcune innovazioni introdotte dal "Testo unico" (T.U.) deriva la necessità di verificare e conseguentemente adeguare le Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G. vigente, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3 – 45091 il 21 aprile 1995 e pubblicato sul B.U.R. n. 21 il 24 maggio 1995.

In particolare il T.U. ridefinisce gli interventi di recupero edilizio (manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica. Tali definizioni, ai sensi dell'art. 3, comma 2 del T.U. sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni del Regolamento edilizio e/o delle Norme di Attuazione del P.R.G..

Nella definizione di ristrutturazione edilizia contenuta nel T.U. vengono espressamente incluse le opere di demolizione e ricostruzione di un fabbricato, anche con modifiche alle superfici interne, purchè nel rispetto della preesistente volumetria e sagoma.

Per tale tipologia il T.U. ha inoltre previsto due distinte modalità di intervento: la prima soggetta al permesso di costruire (art. 10, comma 1, lettera c), cosiddetta "ristrutturazione intensa"; la seconda, cosiddetta "leggera" (art. 3 comma 1 lett. d), soggetta a denuncia di attività (D.I.A.).

Al fine di comprendere l'innovazione introdotta nel T.U. è necessario riprendere la definizione generale di ristrutturazione edilizia riportata all'art.31, primo comma, lett. d), della legge n. 457/1978 "Norme per l'edilizia residenziale" che individua tale attività come quella volta alla trasformazione di preesistenti organismi edilizi *"mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.*

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.”.

Tale definizione è stata trasfusa nell'art.3, primo comma, lett. d) del Testo Unico e integrata, come sopra anticipato, con il seguente testo: *“Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.”.*

Ai sensi del successivo art. 10 comma 1 del T.U. gli interventi di ristrutturazione edilizia soggetti al permesso di costruire si caratterizzano per essere quelli che possono comportare aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso (“ristrutturazione intensa”).

Ne deriva che gli interventi non riconducibili alla definizione di cui sopra sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività (“ristrutturazione leggera”).

Con l'entrata in vigore del Testo Unico, pertanto, la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia che, ad eccezione delle zone A, mutino la destinazione d'uso, ma che non determinino un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che non modifichino il numero di unità immobiliari, la sagoma, i prospetti o le superfici, deve essere effettuata con la sola denuncia di inizio attività (D.I.A.).

Premesso quanto sopra si rende necessario introdurre nelle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) gli opportuni adeguamenti al fine di uniformare le possibilità operative della ristrutturazione edilizia con le definizioni date dal Testo Unico con particolare riguardo al rapporto tra specifiche caratteristiche di intervento e titolo abilitativo correlato (D.I.A. o permesso di costruire).

Nello specifico si precisa che la definizione generale del tipo di intervento in parola non viene modificata in quanto, coerentemente con le scelte effettuate dal T.U., riporta letteralmente la definizione dell'art. 31 lett. d) della Legge 457/78. Le modifiche del presente provvedimento riguardano piuttosto l'articolazione, all'interno del tipo di intervento della ristrutturazione di tipo d1) di due sottotipologie denominate rispettivamente d1.a) e d1.b).

La tipologia di intervento denominata d1.a) riprende, in linea di massima, i contenuti della ristrutturazione edilizia di tipo d1) attualmente vigente; la tipologia di intervento d1.b) riprende invece il concetto di “integrale demolizione e ricostruzione”, con il rispetto della

volumetria e sagoma preesistenti, introdotto nel Testo unico, ma già ampiamente discusso in sede di giurisprudenza amministrativa.

Preso atto della scarsità di parcheggi privati in ambiti consolidati si è ritenuto necessario, per gli interventi di tipo d1.a), ampliare le quantità già previste nella norma vigente nella misura del 50% della S.L.P. già destinata a parcheggio.

Per quanto riguarda invece gli interventi di tipo d1.b), considerata la rilevanza urbanistica assunta da tali interventi, si prevede invece la dotazione di aree a parcheggio privato dovuta ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della legge 122/89.

Coerentemente al T.U. non può infine trovare applicazione quella parte della normativa che detta prescrizioni per quanto riguarda gli indici di edificabilità.

Ai fini di una più chiara e univoca applicazione del tipo di intervento della ristrutturazione edilizia in relazione al reperimento degli standard urbanistici, richiamato in forma generica all'art. 8, punto 13, comma 55 (aree TE – aree o complessi di edifici a destinazione terziaria), si ritiene opportuno introdurre, nel merito, lo specifico richiamo al tipo di intervento d3).

In sintesi la presente variante pertanto prevede quanto segue:

- 1) all'art. 4 “Tipi di intervento” delle N.U.E.A., l'intervento inerente la realizzazione delle verande, come definite all'art. 2 punto 38 delle N.U.E.A. e all'art. 58 del Regolamento Edilizio, attualmente inserite nella “Ristrutturazione edilizia”, viene ricompreso nel “Restauro e risanamento conservativo”;
- 2) all'art. 15 “Zone urbane di trasformazione” delle N.U.E.A., si introduce la possibilità di avvalersi della L.R. 21/98, consentendo la fruizione del sottotetto esistente sovrastante la residenza, esclusivamente quale pertinenza dell'unità immobiliare preesistente.
- 3) nella Tavola normativa 1 delle N.U.E.A., in riferimento al parametro edilizio della distanza tra fabbricati, si integra la prescrizione che ammette “costruzioni in aderenza o sul confine” inserendo la specifica che, in caso di pareti finestrate, - esistenti alla

data di adozione del presente provvedimento - la distanza da osservare per i nuovi interventi deve essere pari o maggiore di 10 metri”.

- 4) nelle Tavole normative 2, 3 e 4, in riferimento agli interventi ammessi, si richiama specificamente l'osservanza dei disposti dell'art. 4 al fine di una corretta ed univoca applicazione dei parametri edilizi nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, sopraelevazione di edifici e ampliamenti di edifici mono e bifamiliari.
- 5) all'art. 4 delle N.U.E.A., in riferimento al tipo di intervento della “Ristrutturazione edilizia”, si introducono infine gli opportuni adeguamenti al fine di uniformare le possibilità operative della ristrutturazione edilizia con le definizioni date dal Testo Unico dell'Edilizia con particolare riguardo al rapporto tra specifiche caratteristiche di intervento e titolo abilitativo correlato (D.I.A. o permesso di costruire). **All'art. 8 punto 13 comma 55 delle N.U.E.A. si introduce lo specifico richiamo all'intervento della Ristrutturazione Edilizia di tipo d3).**

il tutto così come riportato nell'allegato n. 4 – Estratto delle N.U.E.A. di P.R.G. - Variante.

In relazione a quanto sopra, per le motivazioni che rivestono interesse pubblico precedentemente descritto, si ritiene di procedere all'approvazione del presente provvedimento, che ha rilevanza esclusivamente comunale e che non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti, con variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.U.R..

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

In riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale del 9 giugno 2008, n. 12-8931, inerente i primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi, si evidenzia che sono di norma escluse dal processo di valutazione ambientale le varianti parziali “non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., nonché

ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi”.

Per quanto sopra la presente variante non richiede l’attivazione del citato processo valutativo; infatti le modifiche apportate, che riguardano esclusivamente l’apparato normativo del Piano Regolatore, intervengono in particolare sulle modalità attuative e sul tipo di intervento “ristrutturazione edilizia” in recepimento della relativa definizione riportata nel Testo Unico dell’edilizia che discende comunque dalla L. 457/78. A tali modifiche non consegue pertanto la realizzazione di nuovi interventi edificatori, ovvero di nuovi volumi, rispetto a quelli già previsti dal P.R.G. vigente.

Si ritiene pertanto di escludere dal processo di valutazione ambientale il provvedimento di variante in esame.

Gli elaborati del provvedimento sono i seguenti:

- 1) Relazione illustrativa;
- 2) Estratto delle N.U.E.A. di P.R.G. – STATO ATTUALE (art. 4, **art. 8**, art. 15, tavole normative n. 1, 2, 3, 4);
- 3) Estratto a titolo illustrativo delle N.U.E.A. di P.R.G. – STATO ATTUALE/VARIANTE (art. 4, **art. 8**, art. 15, tavole normative n. 1, 2, 3, 4);
- 4) Estratto delle N.U.E.A. di P.R.G. - VARIANTE (art. 4, **art. 8**, art. 15, tavole normative n. 1, 2, 3, 4).

Successivamente all'approvazione della variante si procederà all'aggiornamento delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del Piano Regolatore Generale in conformità alla presente variante.

Allegato 2^{bis})



CITTA' DI TORINO

Piano Regolatore Generale di Torino Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione

ESTRATTO

(Art. 4 – Tipi di intervento;
Art. 8 – Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso;
Art.15 – Zone urbane di trasformazione;
Tavole normative n° 1, 2, 3, 4)

STATO ATTUALE

Art. 4 – Tipi di intervento

... *omissis*

24 c) Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

25 Non rientrano nel restauro e risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della S.L.P. ed alterazioni di sagoma, salvo quelli relativi all'installazione di impianti tecnologici.

L'installazione di detti impianti non comporta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi.

Sono inclusi nel restauro e nel risanamento conservativo:

26 - la realizzazione o la modifica di scale interne o di soppalchi destinati esclusivamente a deposito;

27 - la modifica di prospetti con formazione di nuove aperture, qualora compatibili con l'assetto originario dell'immobile;

29 - il rifacimento di orizzontamenti degradati con altri anche di diversa tipologia, purché alla medesima quota, con una tolleranza di +/- 5 cm. in relazione al tipo di struttura impiegata.

30 - Piccole modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura dei sottotetti, non superiori a cm. 40, occorrenti per opere di consolidamento strutturale, purché non venga aumentata la S.L.P. dei locali sottostanti.

In caso di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98 sono consentite modificazioni alla quota di imposta del tetto purché la stessa non ecceda cm 40 rispetto all'ultimo piano di calpestio misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata e non vengano modificate le pendenze delle falde.

31 d) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono altresì assentibili:

32 d1) gli interventi che prevedono la demolizione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la loro ricostruzione, a parità di S.L.P., al fine di assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio stesso con le destinazioni d'uso in progetto. Tali interventi possono comprendere anche la demolizione di corpi di fabbrica e bassi fabbricati interni ai cortili, purché almeno $\frac{2}{3}$ della S.L.P. complessiva dell'organismo edilizio originario prospettante su spazio pubblico venga conservato.

32_{bis} In aggiunta a tale SLP può essere trasferita, con destinazione a nuova SLP residenziale, anche la superficie di fabbricati ad uso parcheggio interni ai cortili, a condizione che, contestualmente alla loro demolizione, venga realizzata nel sottosuolo una superficie a parcheggio pari a quella preesistente incrementata delle quantità minime di legge per la nuova S.L.P. residenziale realizzata.

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

Devono essere rispettate le disposizioni del Regolamento Edilizio e d'Igiene, salvo le eccezioni e le diverse prescrizioni specificate nelle presenti norme.

Tale facoltà è consentita anche in caso di superamento dell'indice di densità fondiaria satura, ma non sono in tal caso ammessi altri interventi comportanti aumenti di S.L.P.

33 Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi, limitatamente a quelli relativi

alle lettere a), b), d), e) di cui all'art. 2 punto 34) ed urbanistici della zona normativa di appartenenza fatto salvo quanto specificato al comma 32 ter.

- 34 d2) le modifiche nelle aree esterne di fabbricati non comportanti l'aumento delle S.L.P., quali la costruzione di piscine e campi da gioco al servizio di fabbricati residenziali.
- 35 d3) le modifiche interne di fabbricati (entro volumi e sagome esistenti) comportanti aumenti delle S.L.P., purché non vengano superati gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria consentiti, fatta salva la normativa stabilita per particolari aree normative.
- 35^{bis} d4) la realizzazione delle verande così come definite all'art. 2 punto 38.

omissis...

Art.15 – Zone urbane di trasformazione

...omissis

- 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.

- 13 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'uso¹.

13bis Negli edifici esistenti già ad uso non residenziale, nelle more della trasformazione, è inoltre² 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.

13ter 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 atto³.

omissis...

¹ Variante 106 – approvata con Delibera C.C. n. 43/05 del 13/02/2006

² Variante 106 – approvata con Delibera C.C. n. 43/05 del 13/02/2006

³ Variante 106 – approvata con Delibera C.C. n. 43/05 del 13/02/2006



Piano Regolatore Generale di Torino Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione

ESTRATTO A TITOLO ILLUSTRATIVO

(Art. 4 – Tipi di intervento;
Art. 8 – Aree normative: classificazione e destinazioni d’uso;
Art.15 – Zone urbane di trasformazione;
Tavole normative n° 1, 2, 3, 4)

STATO ATTUALE/VARIANTE

Le modifiche normative introdotte dalla presente variante
Sono evidenziate con i seguenti caratteri:

- ~~a,b,c,d~~, testo annullato
- a,b,c,d** testo modificato in fase di adozione
- a,b,c,d** testo modificato in fase di approvazione

Art. 4 – Tipi di intervento

...omissis

24 c) Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

25 Non rientrano nel restauro e risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della S.L.P. ed alterazioni di sagoma, salvo quelli relativi all'installazione di impianti tecnologici.

L'installazione di detti impianti non comporta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi.

Sono inclusi nel restauro e nel risanamento conservativo:

26 - la realizzazione o la modifica di scale interne o di soppalchi destinati esclusivamente a deposito;

27 - la modifica di prospetti con formazione di nuove aperture, qualora compatibili con l'assetto originario dell'immobile;

29 - il rifacimento di orizzontamenti degradati con altri anche di diversa tipologia, purché alla medesima quota, con una tolleranza di +/- 5 cm. in relazione al tipo di struttura impiegata.

30 - Piccole modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura dei sottotetti, non superiori a cm. 40, occorrenti per opere di consolidamento strutturale, purché non venga aumentata la S.L.P. dei locali sottostanti.

In caso di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98 sono consentite modificazioni alla quota di imposta del tetto purché la stessa non ecceda cm 40 rispetto all'ultimo piano di calpestio misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata e non vengano modificate le pendenze delle falde.

30^{bis} - La realizzazione delle verande così come definite all'art. 2 punto 38.

31 d) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono ~~altresì~~ ~~assentibili~~ **quindi riconducibili alla ristrutturazione edilizia le seguenti tipologie di intervento:**

- 32 d1.a) gli interventi che prevedono la demolizione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la loro ricostruzione, a parità di S.L.P., ~~al fine di~~ **finalizzati ad** assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio stesso con le destinazioni d'uso ~~in progetto~~ **consentite dal Piano**. Tali interventi possono comprendere anche la demolizione di corpi di fabbrica e bassi fabbricati interni ai cortili, purché almeno 2/3 della S.L.P. complessiva dell'organismo edilizio originario ~~prospettante su spazio pubblico~~ venga conservato. ~~Ove esistente, la porzione di fabbricato da conservare è quella prospettante su spazio pubblico.~~
La porzione di fabbricato da conservare, ove esistente, è quella in cortina verso spazio pubblico.

- 32^{bis} ~~In aggiunta a tale SLP può essere trasferita, con destinazione a nuova SLP residenziale, anche la~~ **La** superficie di fabbricati ad uso parcheggio interni ai cortili, **può essere trasferita nell'edificio principale** a condizione che, contestualmente alla loro demolizione, venga realizzata nel sottosuolo una superficie a parcheggio pari a ~~quella preesistente incrementata delle~~ ~~quantità minime di legge per la nuova S.L.P. residenziale realizzata~~ **una volta e mezza quella trasferita, nel rispetto dei successivi commi 32^{ter} e 32^{quater}.**

- 32^{ter} La S.L.P. demolita (comprensiva anche dei parcheggi demoliti alle condizioni sopra specificate) può essere recuperata mediante sopraelevazioni e ampliamenti del

fabbricato principale su cortina verso spazio pubblico, **ove esistente**, e anche mediante l'utilizzo dei sottotetti.

~~Devono essere rispettate le disposizioni del Regolamento Edilizio e d'Igiene, salvo le eccezioni e le diverse prescrizioni specificate nelle presenti norme.~~

~~Tale facoltà è consentita anche in caso di superamento dell'indice di densità fondiaria satura, ma non sono in tal caso ammessi altri interventi comportanti aumenti di S.L.P.~~

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

~~33 Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi, limitatamente a quelli relativi alle lettere a), b), d), e) di cui all'art. 2 punto 34) ed urbanistici della zona normativa di appartenenza fatto salvo quanto specificato al comma 32 ter.~~

d1.b) gli interventi che prevedono la integrale demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente e rispettando l'originario posizionamento.

Sono fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e in materia di risparmio energetico.

Tali interventi sono soggetti al solo rispetto della dotazione di superficie a parcheggio privato di cui all'art. 2 punto 34, comma 54, lettera c).

34 d2) le modifiche nelle aree esterne di fabbricati non comportanti l'aumento delle S.L.P., quali la costruzione di piscine e campi da gioco al servizio di fabbricati residenziali.

35 d3) le modifiche interne di fabbricati (entro volumi e sagome esistenti) comportanti aumenti delle S.L.P., purché non vengano superati gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria consentiti, fatta salva la normativa stabilita per particolari aree normative.

35^{bis} ~~d4) la realizzazione delle verande così come definite all'art. 2 punto 38.~~ **annullato ex variante n.109 al P.R.G.**

omissis...

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

...omissis

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 consentite¹: attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio (di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3).

All'interno della Zona urbana centrale storica è ammesso l'uso residenziale. All'esterno della Zona urbana centrale storica l'uso residenziale è ammesso 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.²

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

Per gli interventi di cui alle lett. ~~d~~ **d3**), e), f), g), i) dell'art.4 delle N.U.E.A. dovrà essere garantito il rispetto degli standards nella misura di 0,8 mq/mq S.L.P..

Per gli interventi della Zona Urbana Centrale Storica e per quelli di cui all'ultimo capoverso del comma 54, qualora venga dimostrata l'impossibilità di idoneo reperimento, è

¹ Provvedimento di variazione per correzione errore materiale var. 117, approvato con Deliberazione C.C. n. 79 del 10/09/2007

² Variante n. 117 – Approvata Deliberazione di C.C. n. 48/07 del 07/05/2007

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.

omissis...

Art.15 – Zone urbane di trasformazione

...omissis

- 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.

- 13 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.

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

Qualora siano insediate attività non residenziali, purché non nocive, moleste e pericolose, sono ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso³.

³ Variante 106 – approvata con Delibera C.C. n. 43/05 del 13/02/2006

13^{bis} Negli edifici esistenti già ad uso non residenziale, nelle more della trasformazione, è inoltre⁴ 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.

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 atto⁵.

omissis...

⁴ Variante 106 – approvata con Delibera C.C. n. 43/05 del 13/02/2006

⁵ Variante 106 – approvata con Delibera C.C. n. 43/05 del 13/02/2006



Piano Regolatore Generale di Torino Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione

ESTRATTO

(Art. 4 – Tipi di intervento;
Art. 8 – Aree normative: classificazione e destinazioni d’uso;
Art.15 – Zone urbane di trasformazione;
Tavole normative n° 1, 2, 3, 4)

VARIANTE

~~a,b,c,d,~~ testo annullato
a,b,c,d testo modificato in fase di adozione
a,b,c,d testo modificato in fase di approvazione

Art. 4 – Tipi di intervento

...omissis

24 c) Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

25 Non rientrano nel restauro e risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della S.L.P. ed alterazioni di sagoma, salvo quelli relativi all'installazione di impianti tecnologici.

L'installazione di detti impianti non comporta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi.

Sono inclusi nel restauro e nel risanamento conservativo:

26 - la realizzazione o la modifica di scale interne o di soppalchi destinati esclusivamente a deposito;

27 - la modifica di prospetti con formazione di nuove aperture, qualora compatibili con l'assetto originario dell'immobile;

29 - il rifacimento di orizzontamenti degradati con altri anche di diversa tipologia, purché alla medesima quota, con una tolleranza di +/- 5 cm. in relazione al tipo di struttura impiegata.

30 - Piccole modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura dei sottotetti, non superiori a cm. 40, occorrenti per opere di consolidamento strutturale, purché non venga aumentata la S.L.P. dei locali sottostanti.

In caso di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98 sono consentite modificazioni alla quota di imposta del tetto purché la stessa non ecceda cm 40 rispetto all'ultimo piano di calpestio misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata e non vengano modificate le pendenze delle falde.

30_{bis} - La realizzazione delle verande così come definite all'art. 2 punto 38.

31 d) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

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

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

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

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

32_{ter} La S.L.P. e condizioni sopra specificate) può essere recuperata mediante sopraelevazioni e ampliamenti del fabbricato principale su cortina verso spazio pubblico, **ove esistente**, e anche mediante l'utilizzo dei sottotetti.

- 32^{quater} **Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d1.a) sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi, di cui all'art. 2 punto 34) comma 54, limitatamente a quelli relativi alle lettere a), b), d), e) ed urbanistici, comma 53, della zona normativa di appartenenza, ad eccezione del rispetto dell'indice fondiario e territoriale di cui alla lett. b) e della dotazione di servizi prevista nel Piano di cui alla lettera e).**
- 33 **d1.b) gli interventi che prevedono la integrale demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente e rispettando l'originario posizionamento. Sono fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e in materia di risparmio energetico.**
Tali interventi sono soggetti al solo rispetto della dotazione di superficie a parcheggio privato di cui all'art. 2 punto 34, comma 54, lettera c).
- 34 d2) le modifiche nelle aree esterne di fabbricati non comportanti l'aumento delle S.L.P., quali la costruzione di piscine e campi da gioco al servizio di fabbricati residenziali.
- 35 d3) le modifiche interne di fabbricati (entro volumi e sagome esistenti) comportanti aumenti delle S.L.P., purché non vengano superati gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria consentiti, fatta salva la normativa stabilita per particolari aree normative.

omissis...

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

...omissis

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

consentite¹: attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio (di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3).

All'interno della Zona urbana centrale storica è ammesso l'uso residenziale. All'esterno della Zona urbana centrale storica l'uso residenziale è ammesso 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.²

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

Per gli interventi di cui alle lett. **d3**), e), f), g), i) dell'art.4 delle N.U.E.A. dovrà essere garantito il rispetto degli standards nella misura di 0,8 mq/mq S.L.P..

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

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

omissis...

Art.15 – Zone urbane di trasformazione

...omissis

- 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.

¹ Provvedimento di variazione per correzione errore materiale var. 117, approvato con Deliberazione C.C. n. 79 del 10/09/2007

² Variante n. 117 – Approvata Deliberazione di C.C. n. 48/07 del 07/05/2007

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.

- 13 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.

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

Qualora siano insediate attività non residenziali, purché non nocive, moleste e pericolose, sono ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso³.

- 13^{bis} Negli edifici esistenti già ad uso non residenziale, nelle more della trasformazione, è inoltre⁴ 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.

³ Variante 106 – approvata con Delibera C.C. n. 43/05 del 13/02/2006

⁴ Variante 106 – approvata con Delibera C.C. n. 43/05 del 13/02/2006

13^{ter} Nelle Zone Urbane di Trasformazione, la cui quantità massima di S.L.P. destinata a residenza - riportata nelle schede normative allegate alle NUEA - risulta pari o inferiore al 50% della S.L.P. totale, le norme di cui al precedente comma si applicano indipendentemente dall'uso in atto⁵.

omissis...

⁵ Variante 106 – approvata con Delibera C.C. n. 43/05 del 13/02/2006

TAVOLA NORMATIVA N°1

Zone urbane storico ambientali I-II-III

Sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/1968, di recupero ai sensi della L. 457/78 e di completamento ai sensi dell'art. 13 terzo comma lettera f) della L.U.R.

Le zone storico ambientali costituiscono ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico.

Interventi ammessi

Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico	I tipi di intervento sono specificati all'art. 26 e definiti nell'allegato A			
Edifici privi di particolare interesse storico e non caratterizzanti il tessuto storico	Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione, completamento e demolizione. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi su tutti gli edifici anche in contrasto con le destinazioni di piano (vd. art.6 comma 4 ter). Gli interventi di sostituzione edilizia e di completamento devono rispettare i parametri sotto riportati			
	Sugli edifici ricadenti su aree destinate dal P.R.G. a viabilità sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (vd. art.6 comma 4 quater).			
	L'installazione di impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, cabine elettriche, ascensori, ecc...) non comporta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (vd. art.4 comma 25).			
	Gli interventi di ristrutturazione edilizia, le sopraelevazioni di edifici e gli ampliamenti di edifici mono e bifamiliari non sono soggetti al rispetto delle distanze dal filo stradale o edilizio.			
	I cambiamenti di destinazione d'uso con o senza opere sono sempre consentiti qualora siano indirizzati verso le destinazioni d'uso ammesse dal piano.			
Tipi di intervento (Art.4)	Aree normative (Art.8)	Parametri	Interventi interni all'area normativa	
e) sostituzione edilizia f1) f2) completamento i) nuovo impianto	R1-R2-R3-M1-TE-AR S (int. gen.) (vd. Art. 8 comma 64) SP	H max: mt.21 nel rispetto del R.E. Spessore del corpo di fabbrica: mt. 14 max Costruzioni in aderenza o sul confine o, in caso di pareti finestrate, esistenti alla data di adozione della variante n. 109 al P.R.G., distanza tra fabbricati >= 10 m. Rispetto del filo stradale o edilizio	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo e fuori terra secondo le prescrizioni dell'area normativa di appartenenza	Gli spazi di confrontanza delle fronti interne devono essere liberati per una profondità pari alla nuova altezza delle fronti fatta eccezione per i fabbricati e i bassi fabbricati, anche non specificatamente individuati dal piano, coevi e coerenti con l'impianto del fabbricato principale, se classificato "di particolare interesse storico" o "caratterizzante il tessuto storico", che devono seguire le prescrizioni dell'art.26
	S (vd. art.8 comma 62 e 63) Ex Art.21 Ex Art.22	H max: mt. 21 nel rispetto del R.E. Costruzioni in aderenza o su confine	I parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate sono sempre ammessi	
Le aree normative comprese nelle zone a verde privato con preesistenze edilizie sono soggette ai disposti dell'art.13				
NOTE	<ul style="list-style-type: none"> - Le prescrizioni relative alle aree normative sono soggette ai combinati disposti degli artt.8 e 11 e della presente tavola normativa - Verso gli spazi pubblici non sono ammessi piani arretrati oltre l'altezza massima consentita né terrazzini nelle falde dei tetti - L'apertura di nuove strade sia pubbliche che private e la delimitazione di nuovi spazi pubblici o di uso pubblico all'interno delle aree normative determinano nuovi fili stradali o edilizi - In caso di più fili stradali (o edilizi) è richiesto il rispetto di quello più idoneo a conseguire un corretto insediamento ambientale - I completamenti f1) non sono soggetti all'obbligo dell'allineamento sul filo stradale o edilizio art.4 comma 42) 			
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Tutti gli interventi devono rispettare il contenuto dei progetti di riqualificazione dello spazio pubblico, se già predisposti dall'Amministrazione, ai sensi dell'art.25 delle presenti norme. Qualora non siano ancora stati predisposti dall'Amministrazione: gli interventi di sostituzione, completamento e nuovo impianto devono rispettare i contenuti di cui ai punti 4) e 5) dell'art. 25 e inserirsi correttamente nel contesto tipologico degli edifici adiacenti se di pregio. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica non sono consentiti.			
MODALITA' ATTUATIVE	Autorizzazione o concessione singola. Per gli interventi di nuovo impianto (vd. art. 4.i) la concessione è subordinata alla stipula di convenzione ex Art.49 della L.U.R., secondo le modalità riportate all'art. 6; per gli interventi di completamento, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto si applica l'art. 6 comma 10bis.			

TAVOLA NORMATIVA N°2

Zone urbane storico ambientali IV-XXX

I.F. della zona normativa in cui ricadono.

Sono classificate di categoria B secondo il D.M.

2/4/1968, di recupero ai sensi della L.457/78 e di

completamento ai sensi dell'art. 13 terzo comma

lettera f) della L.U.R.

Le zone storico ambientali costituiscono ambiti di

riqualificazione dello spazio pubblico.

Interventi ammessi

Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico I tipi di intervento sono specificati all'art. 26 e definiti nell'allegato A

Edifici privi di particolare interesse storico e non caratterizzanti il tessuto storico Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione, completamento e demolizione. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi su tutti gli edifici anche in contrasto con le destinazioni di piano (vd. art. 6 comma 4 ter).

Gli interventi di sostituzione edilizia e di completamento devono rispettare i parametri sotto riportati.

Sugli edifici ricadenti su aree destinate dal P.R.G. a viabilità sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (vd. art. 6 comma 4 quater).

L'installazione di impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, cabine elettriche, ascensori,...) non comporta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (vd. art. 4 comma 25)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, le sopraelevazioni di edifici e gli ampliamenti di edifici mono e bifamiliari sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) b) d) e) di cui all'art. 2 punto 34 e urbanistici della relativa zona normativa **fatti salvi i disposti dell'art. 4.**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d3) nelle aree normative M2 e MP sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) b) c) d) e) di cui all'art. 2 punto 34 e urbanistici della relativa zona normativa.

I cambiamenti di destinazione d'uso con o senza opere sono sempre consentiti qualora siano indirizzati verso le destinazioni d'uso ammesse dal piano.

Tipi di intervento (art.4)	Aree normative (art.8)	Parametri	Interventi interni all'area normativa	
e) sostituzione edilizia f1) f2) completamento i) nuovo impianto g) ristrutturazione urbanistica (Nella zona storico ambientale XXIX Cavoretto non sono consentiti gli interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica. L'intervento di sostituzione edilizia è ammesso nel rispetto della sagoma originaria e del relativo posizionamento. Nelle rimanenti aree R9 non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica).	R1	- Fabbricati realizzati con piani attuativi unitari: conferma della SLP esistente. - Fabbricati non realizzati con piani attuativi unitari: H max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq)	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo	I cortili devono essere liberati dai bassi fabbricati, pavimentati o sistemati a verde privato. Fanno eccezione i fabbricati e i bassi fabbricati, anche se non specificatamente individuati dal piano, coevi e coerenti con l'impianto del fabbricato principale se classificato "di particolare interesse storico" o "caratterizzante il tessuto storico" che devono seguire le prescrizioni dell'art. 26.
	R1*	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: >= mt.12 Distanza da confini privati: >= mt.6 (è ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) Rapporto di copertura: 1/3 del lotto		
	R9	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura : max 1/2 del lotto	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo o al piano terreno degli edifici	
	R7	I.F.: 0,20 mq/mq H max: mt.8 Distanza tra fabbricati: >= mt.18 Distanza da confini privati: >= mt.9 (è ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) Distanza dal filo stradale: >= mt.10 Distanza dai rii (asse): >= mt.15		
	R2-R3-M1-TE-CO-AR-SP S (int. gen.) (vd. art. 8 comma 64)	H max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq) Rispetto del filo stradale o del filo edilizio	R2-R3-M1: I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo. TE-AR: I parcheggi ex art.18 L. 765/77 devono essere realizzati nel sottosuolo almeno per il 70%	
	M2 MP	I.F. = 1 mq/mq se I.F. zona normativa <= 1 mq/mq I.F. = 1,35 mq/mq se I.F. zona normativa >= 1,35 mq/mq H max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 (sono sempre ammesse le costruzioni in aderenza ai confini privati non prospettanti su spazio pubblico se H <= mt.4,50) Rapporto di copertura: 2/3 del lotto Rispetto del filo stradale o del filo edilizio	CO: I parcheggi coperti devono essere realizzati nel sottosuolo. SP-M2-MP-S (int. gen.) (vd. art. 8 comma 64): I parcheggi sono ammessi in sopra e sottosuolo ed esclusi in cortina.	
	S (vd. art. 8 commi 62 e 63) Ex art. 21 Ex art. 22	I.F.: non prescritto H. max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 (in parte piana); aderenza o >= mt.18 (in parte collinare) Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 (in parte piana); aderenza o >= mt.9 (in parte collinare) Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq)	S ex art.21 ed ex art.22 (vd. art. 8 comma 62 e 63): I parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate sono sempre ammessi.	
	Le aree normative comprese nelle zone a verde privato con preesistenze edilizie di parte piana seguono le prescrizioni dell'art. 13, quelle di parte collinare seguono le prescrizioni dell'art. 17			

NOTE

- Le prescrizioni relative alle aree normative sono soggette ai combinati disposti dell'art. 8 e 11 e della presente tavola normativa.
- Verso gli spazi pubblici non sono ammessi piani arretrati oltre l'altezza massima consentita né terrazzini nelle falde dei tetti.
- Se l'I.F. è pari a 0,4 mq/mq la distanza tra pareti finestrate deve essere pari almeno all'altezza del fabbricato.
- L'apertura di nuove strade sia pubbliche che private e la delimitazione di nuovi spazi pubblici o di uso pubblico all'interno delle aree normative determinano nuovi fili stradali o edilizi.
- In caso di più fili stradali (o edilizi) è richiesto il rispetto di quello più idoneo a conseguire un corretto inserimento ambientale.
- I completamenti f1) non sono soggetti all'obbligo dell'allineamento sul filo stradale o edilizio (art.4 comma 42).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Tutti gli interventi devono rispettare il contenuto dei progetti di riqualificazione dello spazio pubblico, se già predisposti dall'Amministrazione ai sensi dell'art. 25 delle presenti norme. Qualora non siano ancora stati predisposti dall'Amministrazione: gli interventi di sostituzione, completamento e nuovo impianto devono rispettare i contenuti di cui ai punti 4) e 5) dell'art. 25 e inserirsi correttamente nel contesto tipologico degli edifici adiacenti se di pregio; gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono uniformarsi alle modalità e agli indirizzi di cui ai punti da 1) a 6) dell'art. 25

MODALITA' ATTUATIVE

Autorizzazione o concessione singola. Per gli interventi di nuovo impianto (vd. art.4.i) la concessione è subordinata alla stipula di convenzione ex art.49 della L.U.R., secondo le modalità riportate all'art. 6; per gli interventi di completamento, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto si applica l'art. 6 comma 10bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d3) nelle aree normative M2 e MP, la concessione è subordinata alla stipula di convenzione ex art. 49 della L.U.R., secondo le modalità riportate all'art. 6.

TAVOLA NORMATIVA N°3

Zone consolidate residenziali miste

I.F. 2mq/mq – 1,35 mq/mq – 1 mq/mq – 0,6 mq/mq – 0,4 mq/mq

Sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/1968, di recupero ai sensi della L.457/78 e di completamento ai sensi dell'art.13 terzo comma lettera f) della L.U.R.

Interventi ammessi

Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico	I tipi di intervento sono specificati all'art.26 e definiti nell'allegato A
Edifici privi di particolare interesse storico e non caratterizzanti il tessuto storico	<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione, completamento e demolizione. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi su tutti gli edifici anche in contrasto con le destinazioni di piano (vd. art. 6 comma 4ter).</p> <p>Gli interventi di sostituzione edilizia e di completamento devono rispettare i parametri sotto riportati</p> <p>Sugli edifici ricadenti su aree destinate dal P.R.G. a viabilità sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (vd. art. 6 comma 4quater).</p> <p>L'installazione di impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, cabine elettriche, ascensori, ecc...) non comporta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (vd. Art.4 comma 25)</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione edilizia, le sopraelevazioni di edifici e gli ampliamenti di edifici mono e bifamiliari sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) b) d) e) di cui all'art.2 punto 34 e urbanistici della relativa zona normativa fatti salvi i disposti dell'art. 4.</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d3) nelle aree normative M2 e MP sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) b) c) d) e) di cui all'art. 2 punto 34 e urbanistici della relativa zona normativa.</p> <p>I cambiamenti di destinazione d'uso con o senza opere sono sempre consentiti qualora siano indirizzati verso le destinazioni d'uso ammesse dal piano.</p>

Tipi di intervento (art.4)	Aree normative (art.8)	Parametri	Interventi interni all'area normativa	
e) sostituzione edilizia f1) f2) completamento i) nuovo impianto g) ristrutturazione urbanistica	R1	- Fabbricati realizzati con piani attuativi unitari: conferma della S.L.P. esistente - Fabbricati non realizzati con piani attuativi unitari: H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq)	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo	I cortili devono essere interamente liberati dai bassi fabbricati e sistemati a verde per almeno il 50%
	R1*	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: >= mt.12 Distanza da confini privati: >= mt.6 (è ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) rapporto di copertura: 1/3 del lotto		
	R9	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: 1/2 del lotto	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo o al piano terreno degli edifici	Contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica i cortili devono essere sistemati a verde privato almeno per il 50%
	R2	H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rispetto del filo stradale o del filo edilizio Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq)	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo o in cortina edilizia	
	R3 M1	H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rispetto del filo stradale o del filo edilizio Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq)		Contestualmente a interventi di nuovo impianto e ristr. urb. i cortili devono essere sistemati a verde almeno per il 50%
	AR CO	H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq)	AR-TE: I parcheggi ex art. 18 L. 765/77 devono essere realizzati nel sottosuolo almeno per il 70%.	
	TE SP S (int.gen.) (vd. art.8 comma 64)	H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rispetto del filo stradale o del filo edilizio Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F.<= 0,6 mq/mq)	CO: I parcheggi coperti devono essere realizzati nel sottosuolo. S (vd. art. 8 c. 62-63-64): I parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate sono sempre ammessi. SP-M2-MP: è sempre ammessa la realizzazione di parcheggi.	
	M2 MP	I.F. = 1 mq/mq se I.F. zona normativa <= 1 mq/mq I.F. = 1,35 mq/mq se I.F. zona normativa >= 1,35 mq/mq H max: come da R. E.) Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 (sono sempre ammesse le costruzioni in aderenza ai confini privati non prospettanti su spazio pubblico se H <= mt.4,50) Rapporto di copertura: 2/3 del lotto Rispetto del filo stradale o del filo edilizio		
S (vd. art.8 commi 62 e 63) Ex art. 21 Ex art. 22	I.F.: non prescritto H max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq)			

NOTE

- Le prescrizioni relative alle aree normative sono soggette ai combinati disposti dagli artt. 8 e 12 e della presente tavola normativa.
- Verso gli spazi pubblici è ammesso un solo piano arretrato oltre l'altezza massima consentita.
- Se l'I.F. è pari a 0,4 mq/mq la distanza tra le pareti finestrate deve essere pari almeno all'altezza del fabbricato.
- L'apertura di nuove strade sia pubbliche che private e la delimitazione di nuovi spazi pubblici o di uso pubblico all'interno delle aree normative determinano nuovi fili stradali o edilizi.
- In caso di più fili stradali (o edilizi) è richiesto il rispetto di quello più idoneo a conseguire un corretto inserimento ambientale.
- I completamenti f1) non sono soggetti all'obbligo dell'allineamento sul filo stradale o edilizio (art.4 comma 42).

MODALITA' ATTUATIVE

Autorizzazione o concessione singola. Per gli interventi di nuovo impianto (vd. art. 4.i) e ristrutturazione urbanistica (art. 4.g) la concessione è subordinata alla stipula di convenzione ex art. 49 della L.U.R., secondo le modalità riportate all'art. 6; per gli interventi di completamento, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto si applica l'art. 6 comma 10 bis.

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

TAVOLA NORMATIVA N° 4

Zone consolidate collinari

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

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

Le zone R8 sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/1968 e di completamento ai sensi dell'art. 13 terzo comma lettera f) della L.U.R.

		Interventi ammessi		
Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico		I tipi di intervento sono specificati all'art. 26 e definiti nell'allegato A		
Edifici privi di particolare interesse storico e non caratterizzanti il tessuto storico		<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione, completamento e demolizione.</p> <p>Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi su tutti gli edifici anche in contrasto con le destinazioni di piano (vd. art.6 comma 4 ter).</p> <p>Gli interventi di sostituzione edilizia e di completamento devono rispettare i parametri sotto riportati</p> <p>Sugli edifici ricadenti su aree destinate dal P.R.G. a viabilità sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (vd. art.6 comma 4 quater).</p> <p>L'installazione di impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, cabine elettriche, ascensori, ecc...) non comporta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (vd. art.4 comma 25)</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione edilizia, le sopraelevazioni di edifici e gli ampliamenti di edifici mono e bifamiliari sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) b) d) e) di cui all'art.2 punto 34 e urbanistici della relativa zona normativa fatti salvi i disposti dell'art. 4.</p> <p>I cambiamenti di destinazione d'uso con o senza opere sono sempre consentiti qualora siano indirizzati verso le destinazioni d'uso ammesse dal piano</p>		
Tipi di intervento (art.4)	Aree normative (art.8)	Parametri		Interventi interni all'area normativa
		0,07 mq/mq (R6) – 0,20 mq/mq (R7)	0,60 mq/mq (R8)	
e) sostituzione edilizia f1) f2) completamento i) nuovo impianto	R6-R7-AR-TE S (int. gen.) (vd. art.8 comma 64) (* SP (*)	H max: mt.8 Distanza tra fabbricati: ≥ mt.18 Distanza da confini privati: ≥ mt.9 (E' ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) Distanza dal filo stradale: ≥ mt.10 Distanza dai corsi d'acqua naturali/artificiali e tratti tombinati ¹	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: ≥ mt.18 Distanza da confini privati: ≥ mt.9 (E' ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) Distanza dal filo stradale: ≥ mt.10 Distanza dai corsi d'acqua naturali/artificiali e tratti tombinati ¹	- L'area libera da costruzioni deve essere sistemata a verde privato - I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo o al piano terreno degli edifici
	R1-R2-M1	H max: come da R.E. (¹) Distanza tra fabbricati: aderenza o ≥ mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o ≥ mt. 5 Rapporto di copertura: ½ del lotto Rispetto del filo stradale o del filo edilizio		
	S (vd. art. 8 comma 62 e 63) Ex art.21 Ex art.22	I.F. non prescritto H max: mt.8 Distanza tra fabbricati: ≥ mt.18 Distanza da confini privati: ≥ mt.9		I parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate sono sempre ammessi
(*) I servizi di interesse generale (art.8 punto 64) ed i servizi privati (art. 8 punto 68) hanno indice fondiario 0,20 mq/mq (R7) ad eccezione ambito Villa Gualino: v. art. 19, cpv. ⁷²				
NOTE	<ul style="list-style-type: none"> - Verso gli spazi pubblici non sono ammessi piani arretrati oltre l'altezza massima consentita né terrazzini nelle falde dei tetti (vd. art. 2.16). - Le prescrizioni relative alle aree normative sono soggette ai combinati disposti degli artt. 8 e 16 e della presente tavola normativa. - L'apertura di nuove strade sia pubbliche che private e la delimitazione di nuovi spazi pubblici o di uso pubblico all'interno delle aree normative determinano nuovi fili stradali o edilizi. - In caso di più fili stradali (o edilizi) è richiesto il rispetto di quello più idoneo a conseguire un corretto inserimento ambientale. - I completamenti f1) non sono soggetti all'obbligo dell'allineamento sul filo stradale o edilizio (art. 4 comma 42). 			
MODALITA' ATTUATIVE	Autorizzazione o concessione singola			

¹ vedi allegato B capitolo 1.1

² Accordo di Programma – Delib. di Ratifica C.C. n° 72/99 del 20/04/1999