



# CITTA' DI TORINO

DIREZIONE URBANISTICA E TERRITORIO

Area urbanistica

Piano Regolatore Generale di Torino  
Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione

## VOLUME I

testo coordinato al 31.12.2024



# Piano Regolatore Generale di Torino

## Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione

### Volume I

Testo coordinato al 31 Dicembre 2024

Testo coordinato a cura della Divisione Urbanistica

TESTO COORDINATO DERIVATO DALL'APPLICAZIONE WEB "GESTORE VARIANTI"

Il Presente testo coordinato è stato redatto al fine di facilitare la lettura del testo originale con le varianti successivamente adottate ed approvate.

In caso di difformità prevale il testo approvato con gli specifici provvedimenti.

#### **Legenda caratteri:**

Testo Vigente riferito alla data di approvazione del PRG del 24 maggio 1995

Testo Vigente con l'indicazione del provvedimento o provvedimenti di modifica

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

**Testo adottato in salvaguardia in corso di approvazione con l'indicazione del provvedimento di modifica**

**[\*] Nota variante: id xxx, var. n. yyy – *zzz zzzzzzzzzz zzzzzzzzzzzz zzzzzzzz*, adottata il 14/02/2011**

**Testo Variante al PRG adottata con salvaguardia scaduta e che riporta la seguente nota:**

*[\*] Nota variante: id xxx, Var. n. yyy- zzzzzzzzzz zzzzzz zzzzzz zzzzzz , adottata il 14/02/2011*



## Volume I - NUEA

### PARTE PRIMA

#### **TITOLO I**

Norme generali

pag. 6 Art. 1: Finalità, obiettivi e criteri del Piano e della Normativa

pag. 9 Art. 2: Definizioni

pag. 21 Art. 3: Destinazioni d'uso

pag. 31 Art. 4: Tipi di intervento

pag. 42 Art. 5: Limiti alla attività edificatoria

pag. 45 Art. 6: Attuazione del P.R.G.

pag. 51 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. 59 Art. 8: Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso

pag. 100 Art. 9: Zone normative: classificazione

pag. 101 Art. 10: Zona urbana centrale storica

pag. 115 Art. 11: Zone urbane storico ambientali

pag. 117 Art. 12: Zone urbane consolidate residenziali miste

pag. 118 Art. 13: Zone a verde privato con preesistenze edilizie (partecipiana)

pag. 123 Art. 14: Zone urbane consolidate per attività produttive

pag. 132 Art. 15: Zone urbane di trasformazione

pag. 138 Art. 16: Zona consolidate collinari

pag. 139 Art. 17: Zone a verde privato con preesistenze edilizie (partecollinare a levante del fiume Po)

pag. 143 Art. 18: Zone boscate

#### **TITOLO III**

Aree per servizi e viabilità

pag. 144 Art. 19: Aree per servizi: generalità

pag. 170 Art. 20: Aree da trasformare per servizi

pag. 173 Art. 21: Parchi urbani, fluviali e agricoli

pag. 182 Art. 22: Aree a Parco naturale della Collina

pag. 184 Art. 23: Aree per la viabilità

#### **TITOLO IV**

Ambiente e paesaggio urbano

pag. 187 Art. 24: Ambiti di riqualificazione residenziale

pag. 189 Art. 25: Ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico

pag. 194 Art. 26: Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico

pag. 202 Art. 27: Norme di tutela ambientale

pag. 206 Art. 28: Bonifica ambientale

pag. 207 \*Art. 28 bis: Misure inerenti le industrie classificate a "rischio"

pag. 208 Art. 29: Piano Energetico Comunale relativo all'uso delle fonti rinnovabili (P.EN.CO.)

## **TITOLO V**

Prescrizioni particolari

pag. 209 Art. 30: Fasce di rispetto e arretramenti

pag. 211 Art. 30 bis: Aree esondabili e tutela acquiferi

pag. 212 Art. 31: Chioschi, edicole, impianti di distribuzione dicarburante

pag. 215 Art. 31bis: Impianti fissi di telefonia mobile e ripetitori perservizi di radio-telecomunicazioni

## **TITOLO VI**

Disposizioni transitorie e finali

pag. 217 \*Art. 32: Facoltà di deroga

pag. 218 Art. 33: Norme finali

pag. 220 Art. 34: Norme abrogate

pag. 221 Art. 35 - Rilocalizzazione di attività produttive

## **TAVOLE NORMATIVE**

pag. 223 Tavola normativa n.1 (zone urbane storico ambientali n. I -II - III)

pag. 224 Tavola normativa n.2 (zone urbane storico ambientali n. IV -XXX)

pag. 225 Tavola normativa n.3 (zone urbane consolidate residenzialimiste)

pag. 226 Tavola normativa n.4 (zone consolidate collinari)

\* Nota: art. introdotto "ex officio" dalla Regione Piemonte

## ALLEGATI

### **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 di attuazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio

### **ALLEGATO D**

Norme in materia di Rischio di Incidente Rilevante di adeguamento alla Variante Seveso al P.T.C.

## PARTE SECONDA

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

Scheda normativa dell'area delle Porte Palatine (Art. 10)

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.).  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 2 L'uso del territorio di Torino e' disciplinato secondo "aree" e "zone normative" diversamente classificate in funzione dei caratteri insediativi degli indirizzi del piano.
- 3 Hanno carattere prescrittivo i seguenti elaborati di piano:
  - **Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione;**
  - **Schede normative;**
  - **Tavole di Piano:**
    - 1) Azzonamento, scala 1:5.000, 27 fogli, a colori. Legenda;
    - 1bis) Azzonamento con sovrapposizione della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5.000, 27 fogli, a colori. Legenda;
    - 2) Edifici di interesse storico, scala 1:2.000, 84 fogli, b/n;
    - 3) Zona urbana centrale storica. Tipi di intervento, scala 1:1.000, 21 fogli, a colori;
    - 4) Viabilità, scala 1:20.000, a colori;
    - 5) Viabilità collinare, scala 1:10.000, 3 fogli, b/n;
  - **Allegati Tecnici:**
    - 3) Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5.000, 27 fogli a colori;
    - 3bis) Quote di riferimento scala 1:5.000, 7 fogli a colori;
    - 6) Boschi e vincolo idrogeologico - parchi regionali, scala 1:5.000, 10 fogli, b/n;
    - 7) Fasce di rispetto, scala 1:5.000, 27 fogli, a colori;
    - 7bis) Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale, scala 1:5.000, 27 fogli a colori;
    - 7ter) "Individuazione delle Attività a Rischio di Incidente Rilevante, Attività Seveso di cui all'art. 3 del D.Lgs. 105/2015 e delle Attività Sottosoglia Seveso ai sensi dell'art. 19 delle N.d.A. della "Variante Seveso" al P.T.C. – Inquadramento generale – Foglio Unico", in scala 1: 20.000 e tavole di dettaglio "7 ter/1" – "Dettaglio aziende: Carmagnani Piemonte S.p.A. – Eredi Campidonico S.p.A. - Air Liquide Italia Service S.r.l. – GTT Gruppo Torinese Trasporti S.p.A.", "7 ter/2"

–“Dettaglio aziende: Vishay Semiconductor Italiana S.p.A.  
– “7 ter/3” – “Dettaglio aziende: Enerfin Retail S.r.l. – S.E.  
Special Engines S.r.l.”, in scala 1:5.000.

7quater) “Aree di potenziale insediamento delle Attività a Rischio di Incidente Rilevante, Attività Seveso di cui all’art. 3 del D.Lgs. 105/2015 e delle Attività Sottosoglia Seveso e/o Altre Attività ai sensi dell’art. 19 delle N.d.A. della “Variante Seveso” al P.T.C. e del paragrafo 1.1 delle Linee guida regionali approvate con D.G.R. n. 17-377 del 26/07/2010 – Foglio Unico”, in scala 1:20.000.

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 10.000, 27 fogli, a colori;

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

[\*] Nota variante: n.230 - pianificazione urbanistica e territoriale e rischio di incidenti rilevanti - r.i.r. Approvata il 09/08/2018 n. delib. reg. 9082018

[\*] Nota variante: n.325 - INSEDIAMENTI commerciali Approvata il 19/07/2021

3

*Hanno carattere prescrittivo i seguenti elaborati di piano:*

- *Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione;*

- *Schede normative;*

- *Tavole di Piano:*

1. *Azzonamento, scala 1:5.000, 27 fogli, a colori. Legenda;*

2. *Edifici di interesse storico, scala 1:2.000, 84 fogli, b/n;*

3. *Zona urbana centrale storica. Tipi di intervento, scala 1:1.000, 21 fogli, a colori;*

4. *Viabilità, scala 1:20.000, a colori;*

5. *Viabilità collinare, scala 1:10.000, 4 fogli, b/n;*

- *Allegati Tecnici:*

3. *Carta geologica tecnica. Interventi ammissibili, scala 1:5.000, 6 fogli, b/n;*

6. *Boschi e vincolo idrogeologico - parchi regionali, scala 1:5.000, 7 fogli, b/n;*

7. *Fasce di rispetto, scala 1:5.000, 17 fogli, b/n;*

7bis) *Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale, scala 1:5.000, 27 fogli a colori;*

14) *Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i. (già leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939 e s.m.i., in scala 1:10.000, 9 fogli, a colori;*

15) *Aree di interesse archeologico e paleontologico, scala 1:20.000, foglio unico, a colori;*

17. *Ambiti di insediamento commerciale, scala 1.5000, 27 fogli, a colori;*

18) *Società di Trasformazione Urbana (STU) Legge*

*267/2000, in scala*

*1:5.000, foglio unico, a colori.*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino  
Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

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

**[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903**

Art. 2-Definizioni

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

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

2 1. Zona normativa:

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

3 2. Area normativa:

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

4 3. Ambito:

parte di territorio, graficamente individuato nelle tavole di piano in scala 1:5000, con riferimento a:

- ambito di trasformazione residenziale, terziario, commerciale e produttivo e di riordino;
- ambito per la realizzazione di servizi;
- ambito per la riqualificazione dello spazio pubblico.

3bis. Sottoambiti:

articolazione territoriale di ambiti individuati negli schemi grafici allegati alle schede normative.

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376

5 4. Comparto edificatorio:

area operativa, all'interno di strumenti esecutivi od attuativi, oggetto di un progetto unitario, anche se realizzato in fasi successive.

6 5. Cellula edilizia:

Unita' edilizia nella zona centrale storica individuata nelle tavole di piano in scala 1:1000.

7 6. Intervento edilizio:

complesso delle operazioni volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'immobile interessato.

- 8 7. Strumenti urbanistici esecutivi:  
per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuno strumento urbanistico esecutivo si rimanda alla relativa disciplina della L.U.R.: - Piani particolareggiati (P.P.); - Piano per l'edilizia economico-popolare (P.E.E.P.); - Piano di recupero (P.R.); - Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.); - Piano esecutivo convenzionato (P.E. C.); - Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.E.O.P.);
- 9 8. Destinazioni:  
La destinazione d'uso di un'area normativa e' l'insieme delle attività (secondo la classificazione adottata nel successivo art.3) ammesse nell'area considerata.
- 10 Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto, quale risulta da licenze edilizie, concessioni e autorizzazioni rilasciate o in applicazione di disposizioni di legge.
- 11 Nel caso in cui la destinazione d'uso non risulti da tali atti, si fa' riferimento a documentazione probatoria, quale il classamento catastaleo altra.
- 12 Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, si intende il passaggio dall'una all'altra delle 11 classi di attività di cui al successivo art.3 e, all'interno di ciascuna classe, il passaggio da una categoria all'altra contraddistinta con altra lettera alfabetica.  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 13 Il cambio d'uso può effettuarsi soltanto nel rispetto e in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.  
[\*] Nota variante: n.110 - adeguamento nuova inerente alle attività per lo spettacolo Approvata il 16/07/2007 n. mecc. 0602897/009
- 14 Superficie Territoriale (mq) (S.T.):  
Cfr. art. 22 R.E. Superficie Territoriale (St)  
  
[\*] Nota variante: n.135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovo regolamento edilizio Approvata il 25/09/2006 n. mecc. 0605138/009
- 15 10. Superficie Fondiaria Edificabile (mq) (S.F.): Cfr. art. 21 R.E. Superficie Fondiaria (Sf)  
[\*] Nota variante: n.135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovo regolamento edilizio Approvata il 25/09/2006 n. mecc. 0605138/009
- 15 bis 10 bis. Superficie Fondiaria Netta (S.F.N.):  
Superficie edificabile, detratte le aree per le urbanizzazioni ed i servizi da cedere secondo le modalità

previste all'art.6, cui va riferito il calcolo della densità fondiaria ex art.23 L.U.R.

- 16 11. Superficie lorda di pavimento (mq) (S.L.P.):  
La somma di tutte le superfici coperte, come definite al successivo punto 12), ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo.
- 17 Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:
- 18 1) i porticati e i pilotis anche se chiusi con vetrate purché' di uso comune;
- 19 2) Le logge, i balconi, le terrazze con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro e gli spazi non abitabili del sottotetto in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni:  
-imposta della falda a non più di cm 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata;  
-inclinazione della falda non superiore a 50%;  
-aperture di dimensioni non superiori a mq 0,40 e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento. E' comunque concessa un'apertura di mq 0,10 per ogni locale.  
Per gli edifici esistenti e realizzati in base a precedenti strumenti urbanistico-edilizi gli spazi nel sottotetto devono essere scomputati qualora non risultino legittimamente abitati; devono altresì essere scomputati gli spazi sottotetto trasformati all'uso abitativo in applicazione della L.R. 21/98 nonchè gli spazi relativi a logge, balconi e terrazzi, anche con pareti estese a più di 2/3 del loro perimetro.  
[\*] Nota variante: n.135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovre regolamento edilizio Approvata il 25/09/2006 n. mecc. 0605138/009  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 20 3) le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati emergenti per una quota non eccedente m 1,50 rispetto al piano marciapiede (misurata sull'estradosso del solaio di copertura dell'interrato) limitatamente per gli usi a cantina e deposito non comportanti presenza continuativa di persone;  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 20bis 3bis) Le superfici dei locali ad uso cantine di pertinenza di unità immobiliari residenziali, al piano terreno di edifici privi di piani interrati;  
[\*] Nota variante: n.135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovre regolamento edilizio Approvata il 25/09/2006 n. mecc. 0605138/009

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

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

[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009

23 6) Nei soli interventi residenziali i vani scala di uso comune fino a un massimo, in ciascun piano, del 10% della superficie coperta;

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

[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

24 7) I soppalchi destinati esclusivamente a deposito.

8) annullato

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

24bis 10) Per gli edifici esistenti e realizzati conformemente a precedenti strumenti urbanistico edilizi, costituisce S.L.P. consolidata quella determinata con le modalità di calcolo stabilite dalle presentinorme.

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

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

24quinqies 13) Le attrezzature agricole di cui al punto 44 lett. a). Per le serre esistenti, realizzate in base a precedenti strumenti urbanistico-edilizi, non costituisce SLP consolidata quella determinata con le modalità di calcolo stabilite dalle presenti norme.

[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009

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

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

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

- 26 Annullato ex Variante n. 135 al P.R.G.  
[\*] Nota variante: n.135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovreolamento edilizio Approvata il 25/09/2006 n. mecc. 0605138/009
- 27 13. Rapporto di copertura (%) (R.C.):  
Cfr. art. 23 R.E. "Rapporto di copertura (Rc)"  
[\*] Nota variante: n.135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovreolamento edilizio Approvata il 25/09/2006 n. mecc. 0605138/009
- 28 14. Verde privato:  
Area libera da qualsiasi costruzione, sistemata a prato, con presenza di alberature e arbusti; sono ammesse costruzioni in sottosuolo destinate ad autorimesse purchè ricoperte da strato di terreno atto alla formazione del verde di spessore non inferiore a cm 70.  
L'altezza complessiva emergente dal livello marciapiede stradale nondovrà essere superiore a m. 1,50.  
Le relative rampe ed i volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione non sono da scomputare dalla superficie a verde privato se coperti da uno strato di terra di almeno cm 70.  
Restano ferme le ulteriori prescrizioni del Regolamento Edilizio (art. 30) ad eccezione delle aree di concentrazione dell'edificato all'interno degli Ambiti di Trasformazione (artt. 15 e 20 delle N.U.E.A.).  
[\*] Nota variante: n.135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovreolamento edilizio Approvata il 25/09/2006 n. mecc. 0605138/009
- 29 15. Parcheggio privato:  
Per parcheggio privato si intendono gli spazi da destinare alla sosta di veicoli in sopra- o sottosuolo soggetti o meno a vincoli di pertinenza.
- 30 16. Altezza delle fronti dei fabbricati (ml) (H):  
Cfr. art. 13 R.E. "Altezza delle fronti della costruzione (Hf)" Cfr. art. 14 R.E. "Altezza della costruzione (H)"  
[\*] Nota variante: n.135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovreolamento edilizio Approvata il 25/09/2006 n. mecc. 0605138/009
- 31 Annullato ex Variante n. 135 al P.R.G.  
[\*] Nota variante: n.135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovreolamento edilizio Approvata il 25/09/2006 n. mecc. 0605138/009
- 32 Le altezze ammissibili sono computate in base al Regolamento Edilizio (R.E.) salvo quanto diversamente specificato nelle tavole o schede normative di zona. Maggiori altezze sono consentibili per interventi inseriti nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi laddove consentito dal Piano.  
Nelle schede normative le prescrizioni relative alle altezze degli edifici fanno riferimento al numero massimo di piani

fuori terra ricomprendendo anche gli eventuali piani a pilotis ed escludendo i sottotetti, anche abitabili, con imposta della falda a non più di cm 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata e inclinazione delle falde non superiore al 50%.

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

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

- 33 Annullo ex Variante n. 135 al P.R.G.  
[\*] Nota variante: n.135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovo regolamento edilizio Approvata il 25/09/2006 n. mecc. 0605138/009
- 34 Annullo ex Variante n. 135 al P.R.G.  
[\*] Nota variante: n.135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovo regolamento edilizio Approvata il 25/09/2006 n. mecc. 0605138/009
- 35 17. Volumetria (mc) (V):  
Cfr. art. 20 R.E. "Volume della costruzione (V)"  
[\*] Nota variante: n.135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovo regolamento edilizio Approvata il 25/09/2006 n. mecc. 0605138/009
- 35bis 17bis. Volumetria virtuale (mc) (VV)  
Cubatura ricavata moltiplicando la S.L.P. per un'altezza interpiano teorica di m 3,50. Tale valore puo' essere assunto in alternativa al volume di cui al punto 17 quale riferimento per il dimensionamento di parcheggi ex art. 41 sexies L. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni.  
[\*] Nota variante: n.135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovo regolamento edilizio Approvata il 25/09/2006 n. mecc. 0605138/009  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 36 18. Filo stradale (C.S.):  
Limite della sede o piattaforma stradale, esistente o prevista dal P.R.G., comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine.  
[\*] Nota variante: n.135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovo regolamento edilizio Approvata il 25/09/2006 n. mecc. 0605138/009
- 37 19. Filo edilizio:  
Limite dell'area edificabile su cui devono attestarsi gli edifici, corrispondente al filo stradale se non diversamente individuato dal P.R.G. con specifica prescrizione cartografica.  
Nel caso di interventi in contesti caratterizzati dalla presenza di edifici più arretrati rispetto al filo stradale, valgono le indicazioni contenute all'art. 29 del R.E. "Allineamenti".  
[\*] Nota variante: n.135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovo regolamento edilizio Approvata il 25/09/2006 n. mecc. 0605138/009  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

- 37bis 19bis. Cortina edilizia  
Fronte costruito senza soluzioni di continuità su un filo edilizio come definito dal P.R.G.; ove le norme prescrivano l'obbligo di realizzazione di interventi solo su cortina, tale obbligo deve intendersi riferito al filo sopra citato come meglio specificato nelle tavole normative.
- 38 20. Inviluppo:  
Margine di definizione del disegno dello spazio pubblico sul quale attestare le parti edificate.
- 39 21. Asse retto:  
Asse di tracciato urbano vincolante a cui deve fare riferimento l'organizzazione dello spazio pubblico e dell'edificato nelle zone urbane di trasformazione.
- 40 22. Distanza dal filo stradale e dal filo edilizio (ml) (D.S.):  
Cfr. art. 16 R.E. "Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)"  
[\*] Nota variante: n.135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovo regolamento edilizio Approvata il 25/09/2006 n. mecc. 0605138/009  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 41 23. Distanza da confini privati (ml) (D.C.):  
Cfr. art. 16 R.E. Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)  
[\*] Nota variante: n.135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovo regolamento edilizio Approvata il 25/09/2006 n. mecc. 0605138/009
- 42 24. Distanza tra fabbricati (ml) (D.F.):  
Cfr. art. 16 R.E. Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)  
[\*] Nota variante: n.135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovo regolamento edilizio Approvata il 25/09/2006 n. mecc. 0605138/009
- 43 25. Distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti (D.P.F.):  
Cfr. art. 16 R.E. Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)  
[\*] Nota variante: n.135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovo regolamento edilizio Approvata il 25/09/2006 n. mecc. 0605138/009
- 44 26. Indice di edificabilità territoriale (mq/mq) (I.T.):Cfr. art. 25 R.E. "Indice di utilizzazione territoriale (Ut)"  
[\*] Nota variante: n.135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovo regolamento edilizio Approvata il 25/09/2006 n. mecc. 0605138/009

- 45 27. Indice di edificabilità fondiario (mq/mq) (I.F.): Cfr. art. 24 R.E. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)  
[\*] Nota variante: n.135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovo regolamento edilizio Approvata il 25/09/2006 n. mecc. 0605138/009
- 46 28. Indice di superficie abitativa:  
Superficie lorda di pavimento che compete mediamente ad ogni abitante insediato o insediabile. Il valore medio a Torino e' stabilito pari a 34 mq/ab. convenzionalmente corrispondente a 102 mc/ab. Tale indice e' da applicarsi per il calcolo della capacita' insediativa residenziale.
- 47 29. Aree di pertinenza delle costruzioni:  
Superfici territoriali e fondiari asservite per il calcolo degli indici di edificabilita' territoriale e fondiaria. In caso di frazionamento della proprieta' di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacita' edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare (19/12/1991), in riferimento ad atti regolarmente registrati e trascritti, tenendo conto degli edifici gia' esistenti sulle medesime aree.
- 48 30. Basso fabbricato:  
Costruzione avente altezza massima di mt.4,50 misurata sul punto più alto della copertura rispetto al piano cortile, con esclusione dei fabbricati a parcheggio di altezza f.t. non superiore a mt.1,50 compresa la copertura, anche se sistemata a verde.  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 49 31. Soppalchi destinati esclusivamente a deposito:  
Superficie di calpestio posta a quota inferiore a mt. 2,40 rispetto al solaio sovrastante, avente almeno un lato aperto ed una superficie non superiore al 50% del locale interessato e comunque non superiore a mq. 100 per ogni unita' immobiliare.
- 50 32. Edifici uni e bifamiliari:  
Edifici residenziali composti da una o due unita' immobiliari la cui SLP non superi rispettivamente mq. 250 e mq. 350.
- 51 33. Cortili:  
Spazi di confrontanza delle fronti interne, liberi o occupati da bassi fabbricati per la profondità minima prescritta dal regolamento edilizio. I muri divisorii e le recinzioni tra proprietà non devono essere realizzati con altezza superiore a m 3,00; nel caso in cui siano ammesse costruzioni di bassi fabbricati a confine l'altezza non potrà superare m 3,00, a eccezione delle aree M2 e MP, dove l'altezza non dovrà superare i m 4,50, anche ai fini dell'art. 40 del nuovo Regolamento Edilizio.

[\*] Nota variante: n.135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovo regolamento edilizio Approvata il 25/09/2006 n. mecc. 0605138/009  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

- 52 34. Parametri di trasformazione:  
Si articolano in:
- 53 Parametri urbanistici:  
a) superficie fondiaria e territoriale  
b) indice di edificabilità territoriale e fondiario  
c) indice medio di superficie abitativa  
d) destinazioni d'uso  
e) dotazione di servizi prevista nel Piano.
- 54 Parametri edilizi:  
a) rapporto di copertura  
b) dotazione di aree a verde privato  
c) dotazione di superficie a parcheggio privato  
d) altezza dei fabbricati  
e) numero dei piani consentito  
f) distanza dai confini privati  
g) distanza fra fabbricati  
h) distanza dal filo stradale o dal filo edilizio  
i) spessore del corpo di fabbrica
- 55 35. Utilizzazione edificatoria (S.L.P.):  
Prodotto fra l'indice di edificabilità fondiaria o territoriale e la superficie dell'area o dell'ambito relativi.
- 56 36. Pertinenza storica:  
Area di pertinenza di edificio di particolare interesse storico, entro la quale il disegno del suolo e i manufatti esistenti risultano parte architettonicamente integrata all'edificio stesso.
- 57 37. Aree interne agli isolati  
Superficie fondiaria edificabile (S.F.) di cui al precedente punto 10, al netto della fascia riservata all'edificazione. Tale fascia non può eccedere m 18 misurati dal filo stradale o edilizio.
- 58 38. Verande  
Cfr. art. 58 R.E. Terrazzi, verande e serre accessorie alle unità immobiliari in fabbricati con prevalente destinazione residenziale.  
La realizzazione di tali opere, come definite all'art. 58 del nuovo R.E., è ammessa anche in deroga agli indici di edificabilità del Piano, sempre che siano rispettate le seguenti condizioni:  
Presentazione di un progetto unitario al quale dovranno uniformarsi tutte le successive chiusure. Nel caso di

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

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

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

[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

59

39. Abbaini e terrazzini:

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

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

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

60

40. Sopraelevazione:

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

61

41. Fasce fluviali e quote di riferimento

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

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

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

Limite di progetto tra Fascia B e Fascia C:

Corrisponde alle opere idrauliche programmate per la difesa del territorio.

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

[\*] Nota variante: n.230 - pianificazione urbanistica e territoriale e rischio di incidenti rilevanti - r.i.r. Approvata il 09/08/2018 n. delib. reg. 9082018

62

42. Presenza continuativa di persone

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

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

[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903

[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009

63

43. Studi professionali

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

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

64

44. Attrezzature agricole

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

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

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

[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc. 1601330/009

65

45. Attività nocive e/o moleste

Per attività nocive, moleste, pericolose o comunque aventi potenziale impatto ambientale negativo si intendono quelle contemplate dall' allegato D "Norme in materia di rischio di incidente rilevante di adeguamento alla Variante Seveso al PTC", quelle di prima classe, di cui al D.M. 5.09.94 e quelle comunque dichiarate tali dagli enti competenti in materia sanitaria e ambientale.

[\*] Nota variante: id 441, var. n. 230 - pianificazione urbanisti

**Art. 3-Destinazioni d'uso**

- 1 Le destinazioni d'uso sono definite per categorie indicate con lettere alfabetiche, raggruppate in 11 classi di attività e, salvo specificazioni introdotte nelle singole zone o aree normative, si individuano come segue.
- [\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 2 1. Residenza  
A) residenze di civile abitazione, residenze per particolari utenze (universitari, anziani, ecc).
- 3 Sono inclusi nella residenza gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, ecc.) e le attrezzature di uso comune.
- 4 2. Attività turistico ricettive  
A) alberghi, residenze turistico alberghiere, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc);  
Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio.  
Nelle aree normative ove è consentita la destinazione ricettiva è, inoltre, ammessa una tantum negli esercizi alberghieri esistenti, alla data di approvazione del P.R.G. e che non eccedono le 100 camere - per adeguamenti funzionali che non comportino incrementi della capacità ricettiva - la realizzazione di interventi di ampliamento, anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi della zona di appartenenza, sino ad un limite massimo del 10% della SLP esistente.  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 4bis Annullato  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 4ter 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 purchè fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

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

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

[\*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0102109/009

8 4. Attività commerciali

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

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

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

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

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

A2) attività per la ristorazione e pubblici esercizi; A3) attività artigianali di servizio;

A3) attività artigianali di servizio;

B) attività per il commercio all'ingrosso.

[\*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0102109/009

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

[\*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0102109/009

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

[\*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0102109/009

11 5. Attività terziarie

A) uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: A1. studi professionali (come definiti all'art. 2 comma 43);

A2. agenzie turistiche, immobiliari, assicurative,

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

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

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

[\*] Nota variante: n.8 - attrezzature per lo spettacolo Approvata il 11/10/1999 n. mecc.9907238/009

- 12 Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare e attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi, di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1 e 4A2.

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

- 13 6. Attività espositive, congressuali e fieristiche  
A) attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria;

- 14 Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare e attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi, di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1 e 4A2.

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

- 15 7. Attività di servizio  
i) istruzione inferiore;  
s) istruzione superiore;  
a) servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto, attività per il tempo libero e l'attività sportiva;  
o) attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc. (vedi punto 11A);  
f) uffici pubblici;  
z) attività di interesse pubblico generale (musei, teatri, attrezzature fieristiche e congressuali, attrezzature per la mobilità, attrezzature giudiziarie, attrezzature annonarie, ...);  
h) attrezzature sanitarie di interesse generale (ospedali, cliniche);  
v) giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo; attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero;  
u) istruzione universitaria e relativi servizi (residenze universitarie, ecc.);  
cr) centri di ricerca;  
b) fondazioni culturali;

- e) residenze collettive per studenti e anziani autosufficienti, pensionati, collegi, centri di ospitalità, Social Housing, residenze sanitarie protette, case parcheggio, residenze per religiosi e addetti agli istituti in genere;
- ac) spazi attrezzati per i campeggi;
- an) campi nomadi;
- c) cimiteri;
- t) impianti tecnici e tecnologici (comprese reti di trasporto in sopra e sottosuolo) e relativi servizi (stazioni, fermate e manufatti tecnologici correlati, depositi, autorimesse, centri di lavoro e uffici amministrativi funzionalmente connessi);
- ar) servizi tecnici e per l'igiene urbana (compresi gli ecocentri);
- am) mercati e centri commerciali pubblici;
- as) aree attrezzate per spettacoli viaggianti, manifestazioni temporanee (culturali, sportive, ricreative, fieristico espositive, ...).
- m) attrezzature militari;
- p) parcheggi.

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

[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

[\*] Nota variante: n.8 - attrezzature per lo spettacolo Approvata il 11/10/1999 n. mecc.9907238/009

[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023

15

#### *7. Attività di servizio*

*i) istruzione inferiore;*

*s) istruzione superiore;*

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

*o) attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc. (vedi punto 11A) ;*

*f) uffici pubblici;*

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

*h) attrezzature sanitarie di interesse generale (ospedali, cliniche);*

*v) giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo; attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero;*

*u) istruzione universitaria e relativi servizi (residenze universitarie, ecc.);*

*cr) centri di ricerca;*

*b) fondazioni culturali;*

*e) residenze collettive per studenti e anziani autosufficienti, pensionati, collegi, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, case parcheggio, residenze per religiosi e addetti agli istituti in genere;*

*ac) spazi attrezzati per i campeggi;*

*an) campi nomadi;*

*c) cimiteri;*

*t) impianti tecnici e tecnologici (comprese reti di trasporto in sopra e sottosuolo) e relativi servizi (stazioni, depositi, autorimesse, centri di lavoro e uffici amministrativi funzionalmente connessi);*

*ar) servizi tecnici e per l'igiene urbana (compresi gli ecocentri);am) mercati e centri commerciali pubblici;*

*as) aree attrezzate per spettacoli viaggianti, manifestazioni temporanee(culturali, sportive, ricreative, fieristico espositive, ...).*

*m) attrezzature militari;*

*p) parcheggi.*

[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino  
Adottata il15/06/2009 n. mecc.0809659/009

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

Oltre il limite del 25% tali attività sono sempre ammesse negli edifici esistenti di proprietà comunale.

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

[\*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0102109/009

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc.  
0111925/009

[\*] Nota variante: n.97 - variante normativa parcheggi di interscambio  
Approvata il16/05/2005 n. mecc. 0501494/009

- 17 8. Centri di ricerca  
Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale. Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse con l'attività principale quali residenza custode, uffici e servizi di supporto.

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

- 19 10. Attività agricole  
Rientrano tra le attività agricole la coltivazione del fondo, la selvicoltura, l'allevamento di animali e le attività connesse ivi comprese le attività agrituristiche, come definite ai sensi di legge, esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice Civile.

[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.  
1601330/009

19bis

11. Attività per lo spettacolo

Attrezzature costituite da una o più sale idonee ad ospitare spettacoli cinematografici, teatrali e/o conferenze.

Le attrezzature cinematografiche si distinguono in:

- A) Attrezzature con una capienza massima di 1300 posti e una SLP complessiva massima di mq. 4.000.

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

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

La S.L.P. può essere estesa fino a mq 5.000 esclusivamente per ospitare le attività accessorie nel rispetto dei limiti di cui sopra;

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

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

[\*] Nota variante: n.110 - adeguamento nuova inerente alle attività per lo spettacolo Approvata il 16/07/2007 n. mecc. 0602897/009

[\*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0102109/009

[\*] Nota variante: n.8 - attrezzature per lo spettacolo Approvata il 11/10/1999 n. mecc.9907238/009

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**

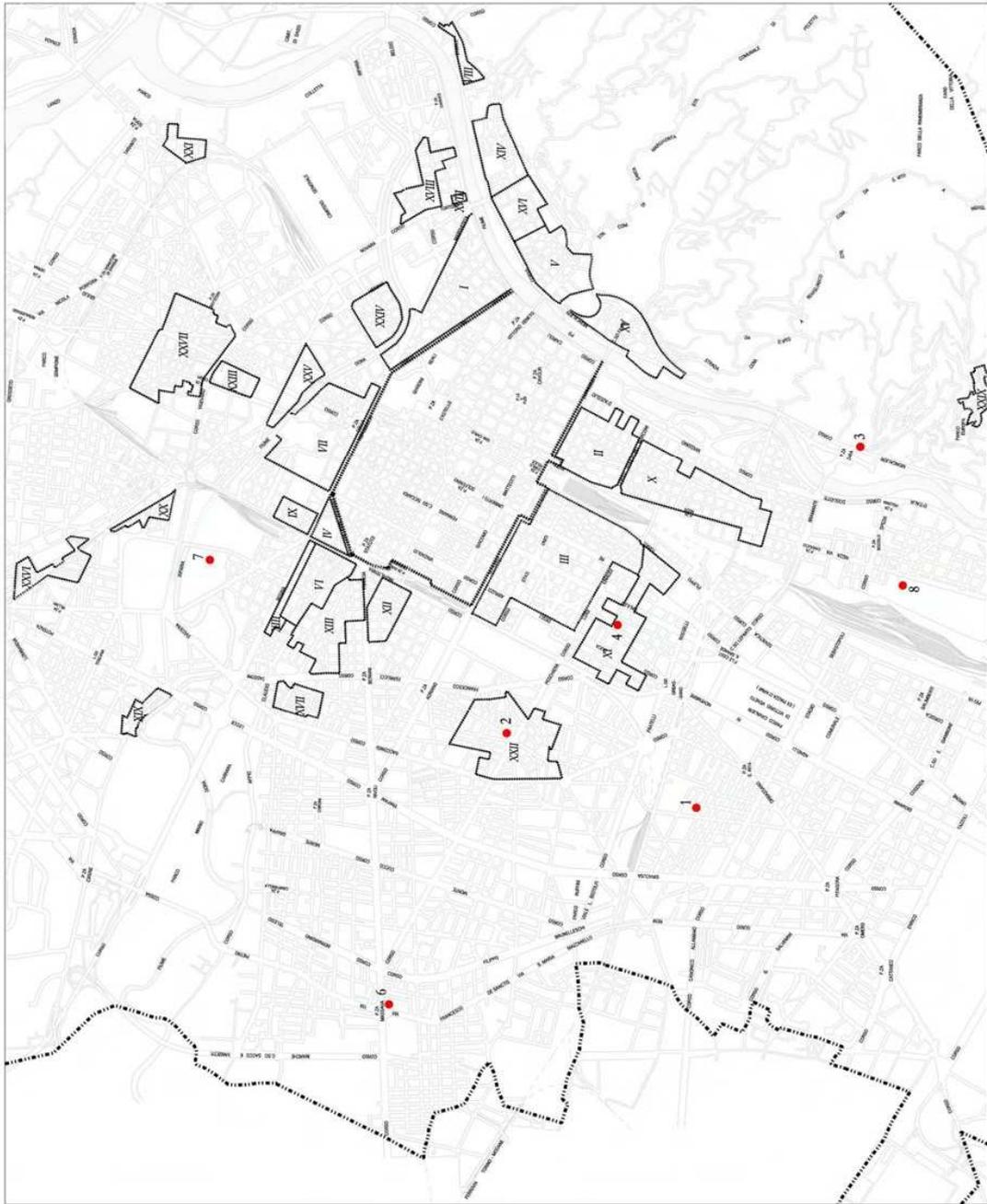
<b>n.</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Ubicazione</b>
1	Due Giardini	Via Monfalcone 62
2	Eliseo	Via Monginevro 42
3	Erba	Corso Moncalieri 241
4	Cinema-Teatro Gioiello	Via Cristoforo Colombo 31
5	Greenwich Village	Via Po 30
6	Massaua	Piazza Massaua 9
7	Medusa	Corso Umbria 60
8	Pathè	Via Nizza 230
9	Romano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

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

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

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

ESTERNI ZONA URBANA CENTRALE STORICA



Legenda



Zone Urbane Storico Ambientali



6 Identificativo cinematografo

Elaborato fuori scala



- 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).  
[\*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc.  
0102109/009

- 21           Eurotorino  
Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:  
- Centri di ricerca (v. punto 8);  
- attività produttive e innovative (v. punto 3A1, 3A2, 3B);  
- attività ricettive, (v. punto 2A);  
- attività terziarie (v. punto 5A, 5B e 6A);  
- attività espositive e congressuali (v. punto 6A);  
- università (v. punto 7 lettera u).  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc.  
0111925/009

Art. 4-Tipi di intervento

I tipi di intervento previsti sono:

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

10 Rappezzi e ancoraggi di parti pericolanti nella facciata. Per gli immobili destinati ad attivita' industriali e ad artigianato di produzione sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi intesi ad assicurare la funzionalita' e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempreche' tali interventi non interessino le parti strutturali dello stabilimento, non ne mutino le caratteristiche e non comportino aumento della SLP. In particolare rientrano nella definizione di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

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

11 b) Manutenzione straordinaria

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

[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc. 1601330/009

- 11bis Il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.
- 12 Sono inclusi nella manutenzione straordinaria o ad essa assimilati ai fini autorizzativi, perché' oggetto di interventi localizzati non facenti parte di un insieme sistematico di opere:
- 13 La modifica di facciate senza alterazione dei valori estetici e delle caratteristiche architettoniche per la realizzazione di nuove aperture destinate ai servizi igienico-sanitari e relativi disimpegni, per la modifica di aperture già esistenti.
- 14 La formazione di intercapedini interrato.
- 16 La realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti tecnologici, anche con additamenti esterni ove non realizzabili all'interno degli edifici o interrati.
- 17 La chiusura con vetrate dei piani pilotis, purché' essi rimangano di uso comune, senza ricavarvi locali ad uso permanente da parte di persone od a deposito.
- 18 La costruzione di recinzioni e muri di sostegno, la formazione di percorsi pedonali coperti, di larghezza non superiore a m 1.50 nelle aree esterne.  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 19 La tinteggiatura esterna degli edifici, escluse le facciate verso i cortili chiusi interni.
- 20 La sostituzione di manti di copertura, infissi, serramenti, rivestimenti esterni con altri di tipologia differente dalla preesistente.
- 21 La costruzione di solai di sottotegola in cemento armato in sostituzione di strutture in legno degradate.
- 22 La realizzazione di elementi pertinenziali di edifici esistenti ai sensi dell'art. 7a della L. n. 94/82 quali scalette o rampe esterne, attrezzature decorative o di arredo, pergolati, pompeiane, pensiline per il riparo di aperture.
- 23 L'installazione e l'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari con limitate modifiche distributive interne connesse ai medesimi anche se comportano modifiche delle aperture sulle facciate interne o esterne. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e

commerciale, e' ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonche' la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicita' e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici lorde di pavimento, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio. Per gli immobili destinati ad attivita' industriali e artigianato di produzione sono compresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi: opere a carattere precario o facilmente amovibili:

- garitte;
- chioschi per l'operatore di peso a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
- tettoie di protezione dei mezzi meccanici.

- 24 c) Restauro e risanamento conservativo  
Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalita' 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 sottopalchi destinati esclusivamente a deposito;
- 27 la modifica di prospetti con formazione di nuove aperture, qualora compatibili con l'assetto originario dell'immobile;
- 29 il rifacimento di orizzontamenti degradati con altri anche di diversa tipologia, purché alla medesima quota, con una tolleranza di +- 5 cm. in relazione al tipo di struttura impiegata.
- 30 Piccole modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura dei sottotetti, non superiori a cm. 40, occorrenti per opere di consolidamento strutturale, purché non venga aumentata la S.L.P. dei locali sottostanti. In caso di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98 sono consentite modificazioni alla quota di imposta del tetto,

purché la stessa non ecceda 40 cm rispetto al piano medio di calpestio preesistente, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata - considerato, comunque, di spessore minimo pari a 40 cm - fino all'intersezione con l'intradosso degli elementi strutturali primari, il cui spessore non potrà eccedere i 30 cm, e non vengano modificate le pendenze delle falde. Lo spessore complessivo della falda, al netto degli elementi strutturali primari, non potrà eccedere i 30 cm. Spessori ulteriori dovranno essere sottratti dalla sagoma massima come sopra definita.

[\*] Nota variante: n.189 - recupero energetico dei sottotetti Approvata il 24/02/2011 n.mecc. 1001923/009

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

30bis La realizzazione delle verande così come definite all'art. 2 punto38.

31 d) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 32ter La S.L.P. demolita (comprensiva anche dei parcheggi demoliti alle condizioni sopra specificate) può essere recuperata mediante sopraelevazioni e ampliamenti del fabbricato principale su cortina verso spazio pubblico, ove esistente, e anche mediante l'utilizzo dei sottotetti.  
[\*] Nota variante: n.109 - adeguamento newa al testo unico dell'edilizia - dpr 380/2001 e s.m.i. Approvata il 11/10/2010 n. mecc. 1001925/009
- 32quater Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d1.a) sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi, di cui all'art. 2 punto 34) comma 54, limitatamente a quelli relativi alle lettere a), b), d), e) ed urbanistici, comma 53, della zona normativa di appartenenza, ad eccezione del rispetto dell'indice fondiario e territoriale di cui alla lett. b) e della dotazione di servizi prevista nel Piano di cui alla lettera e).
- 33 d1.b) gli interventi che prevedono la integrale demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente e rispettando l'originario posizionamento. Sono fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e in materia di risparmio energetico.  
Tali interventi sono soggetti al solo rispetto della dotazione di superficie a parcheggio privato di cui all'art. 2 punto 34, comma 54, lettera c).  
[\*] Nota variante: n.109 - adeguamento newa al testo unico dell'edilizia - dpr 380/2001 e s.m.i. Approvata il 11/10/2010 n. mecc. 1001925/009
- 34 d2) le modifiche nelle aree esterne di fabbricati non comportanti l'aumento delle S.L.P., quali la costruzione di piscine e campi da gioco al servizio di fabbricati residenziali.
- 35 d3) le modifiche interne di fabbricati (entro volumi e sagome esistenti) comportanti aumenti delle S.L.P. o del volume delle unità immobiliari, purché non vengano superati gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria consentiti, fatta salva la normativa stabilita per particolari aree normative.  
[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009
- 35bis annullato ex variante n. 109 al P.R.G.  
[\*] Nota variante: n.109 - adeguamento newa al testo unico dell'edilizia - dpr 380/2001 e s.m.i. Approvata il 11/10/2010 n. mecc. 1001925/009  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 35ter d5) il recupero dei sottotetti, realizzato ai sensi della L.R. 21/98e s.m.i., qualora finalizzato al contenimento dei consumi energetici dell'intero edificio, con modifiche alla quota di imposta e di colmo delle falde di copertura superiori a quanto consentito nel caso di interventi configurabili come restauro e risanamento conservativo di cui al precedente punto c).

Fatti salvi l'ambito di applicazione, i requisiti e le diverse prescrizioni introdotte dalla L.R. 21/98 e s.m.i., tali interventi possono essere assentiti alle seguenti condizioni:

- non devono interessare edifici definiti dal vigente P.R.G. di "particolare interesse storico" o "caratterizzanti il tessuto storico", quelli appartenenti alla Zona Urbana Centrale Storica e quelli appartenenti alle Zone Urbane Storico Ambientali;
- non devono interessare edifici o porzioni di edifici con numero di piani (Np) inferiori a sei, escludendo dal conteggio eventuali piani realizzati negli spazi sottotetto;
- la quota di imposta delle falde può essere innalzata fino a 1,00 m rispetto al piano medio di calpestio preesistente, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata - considerato, comunque, di spessore minimo pari a 40 cm - fino all'intersezione con l'intradosso degli elementi strutturali primari, il cui spessore non potrà eccedere i 30 cm;
- non vengano modificate le pendenze delle falde;
- lo spessore complessivo della falda, al netto degli elementi strutturali primari, non potrà eccedere i 30 cm. Spessori ulteriori dovranno essere sottratti dalla sagoma massima come sopra definita;
- sia garantito il rispetto del parametro edilizio, di cui alla lettera g) dell'articolo 2 punto 34) delle presenti N.U.E.A., della zona normativa di appartenenza e, ove non prescritto, sia garantito il rispetto della distanza minima assoluta di 10 m tra pareti finestrate ai sensi del D.M. 2/4/68 n. 1444 e le distanze minime previste dal codice civile;
- l'intervento dovrà conseguire, in ogni caso, un idoneo inserimento architettonico e ambientale, rispettoso dell'equilibrio compositivo riprendendo i caratteri stilistici presenti in facciata. A tal fine, unitamente alla richiesta di titolo abilitativo, dovrà essere presentato uno studio d'insieme, esteso agli edifici limitrofi, che consenta di valutare il corretto inserimento architettonico dell'intervento. Negli edifici realizzati in base ad un unico titolo abilitativo, lo studio d'insieme risulterà vincolante per i successivi analoghi interventi di recupero. Ogni intervento di recupero del sottotetto dovrà, in ogni caso, garantire un soddisfacente equilibrio compositivo complessivo dell'edificio. Non è consentito, sullo stesso edificio, recuperare porzioni di sottotetto ai sensi del presente punto e altre porzioni ai sensi dell'articolo 4 comma 30 delle presenti norme;
- il recupero sia accompagnato da interventi finalizzati a raggiungere elevate prestazioni energetiche del sottotetto ed a ridurre le dispersioni termiche

dell'involucro dell'edificio complessivo, come specificato nella relativa scheda dell'Allegato Energetico Ambientale al Regolamento Edilizio nella quale sono altresì disciplinate le modalità di presentazione delle polizze fidejussorie a garanzia dell'esecuzione di tali interventi."

[\*] Nota variante: n.189 - recupero energetico dei sottotetti Approvata il 24/02/2011 n.mecc. 1001923/009

36

e) Sostituzione edilizia

Gli interventi che prevedono la demolizione di edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti della S.L.P. edificata preesistente semprechè non ecceda i mq. 2.000 e nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici derivanti dai restanti parametri urbanistici ed edilizi delle presenti norme e del Regolamento Edilizio e di Igiene.

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

36 bis

annullato ex variante n. 37 al P.R.G.

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

37

f) Completamento

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni su porzioni del territorio già parzialmente edificate, disciplinati con specifiche prescrizioni nelle tavole normative incluse nelle presenti norme.

38

Gli interventi sono definibili di completamento solo se le aree interessate possiedono una delle due seguenti caratteristiche:

39

f1) Aree parzialmente edificate su cui esiste e viene fisicamente conservato nell'eseguire l'intervento, anche mediante parziali demolizioni, almeno il 50% della SLP consentita dall'I.F. o da un convenzionale I.F. di 2 mq/mq. per le zone prive di tale indice.

40

f2) Aree libere o edificate la cui dimensione consenta una edificabilità massima non superiore a 4.000 mq di SLP, da calcolare in base all'I.F. o ad un convenzionale I.F. di 2 mq/mq. per le zone prive di tale indice, indipendentemente dalla effettiva quantità di SLP prevista dall'intervento. Per verificare il rispetto delle suddette caratteristiche si deve fare riferimento alla superficie fondiaria dell'intera area interessata dall'intervento, includendo nei computi anche le parti di aree con relativi fabbricati che risultino esterne ma comprese in proprietà unitarie alla data del 19/12/91 (e

quindi senza tener conto dei successivi frazionamenti) ed effettuando la verifica relativa al punto f1) singolarmente per ciascuno dei lotti eventualmente accorpati dopo tale data.

41 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa in cui ricadono.

42 Non sono soggetti all'obbligo dell'allineamento sul filo stradale ofilo edilizio ove indicato i completamenti di cui al punto f1).

42bis Le sopraelevazioni degli edifici sono soggette al rispetto dei parametri edilizi (limitatamente alle lettere a), b), c), d), e) di cui all'art.2 punto 34) e urbanistici della zona normativa in cui ricadono.

**[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009**

42ter Gli ampliamenti delle superfici coperte di edifici mono e bifamiliari che, nel rispetto dei limiti dimensionali di cui all' art. 2 punto 32, non eccedono il 50% della superficie esistente, sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) b) c) d) e) di cui all' art. 2 punto 34, e urbanistici della zona normativa in cui ricadono.

42quater - Gli interventi di cui ai commi 42bis e 42ter se reiterati sono soggetti a tutti i parametri urbanistici ed edilizi della zona normativa in cui ricadono.

43 Ampliamenti fino a 25 mq di edifici unifamiliari e bifamiliaristrettamente necessari per migliorarne la fruibilità da parte di portatori di handicap possono essere realizzati, una tantum, anche in deroga all'indice di edificabilità, fermo restando il rispetto degli altri parametri edilizi ed urbanistici relativi a detta tipologia di intervento, fatto salvo quanto specificato al comma 43ter.

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

**[nota 1]**

Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .

Invalidi civili, residenti e stabilmente dimoranti, con percentuale non inferiore al 74 %, con certificazione sanitaria della condizione di disabilità ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L. 104/92, in cui risulti annotata la parte

riservata alla “Disabilità: Cause fisiche: limitate funzionalità degli arti” e con certificazione sanitaria relativa al possesso dei requisiti richiamati dall’art. 381, DPR 495/92 “codice della strada”.

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

[\*] Nota variante: n.89 - adeguamento nuaa - abolizione barriere architettoniche Approvata il 12/10/2009 n. mecc. 0903121/009

43bis

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

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

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

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

[\*] Nota variante: n.89 - adeguamento nuaa - abolizione barriere architettoniche Approvata il 12/10/2009 n. mecc. 0903121/009

43ter

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

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

[\*] Nota variante: n.89 - adeguamento nuaa - abolizione barriere architettoniche Approvata il 12/10/2009 n. mecc. 0903121/009

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

**Art. 5-Limiti all'attività edificatoria**

- 1 L'attuazione delle previsioni del P.R.G. è subordinata ai limiti che seguono e alle prescrizioni contenute negli allegati alle presenti norme.  
[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903
- 2 1. Limiti di tutela storico-ambientale che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, paesaggistiche, archeologiche, di particolare interesse ambientale sono:
- 3 1.1. I vincoli di tutela delle cose di interesse artistico e storico (Legge 1089/39);
- 4 1.2. I vincoli di protezione delle bellezze naturali (Legge 1497/39);
- 5 1.3. I vincoli di interesse archeologico e paleontologico previsti dalla Legge 1089/39;
- 6 1.4. I vincoli di tutela delle zone di particolare interesse ambientale (Legge 8.8.85 n.431).
- 7 1.5. I vincoli di tutela in materia di aree protette (Piani d'Area, Parchi naturali, Riserve naturali, Aree attrezzate, Zone di parco, Zone di salvaguardia) disciplinati dalle relative leggi regionali.  
[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903
- 8 2. Limiti di tutela ecologica, tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative sono:
- 8bis 2.0 I vincoli derivanti da piani di natura idrogeologica quali il Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e s.m.i.
- 9 2.1. I vincoli idrogeologici e le zone boscate che secondo il piano devono assolvere a funzione di salubrità ambientale e di difesa deiterreni (art.30 L.U.R.);
- 10 2.2. Fasce di rispetto delle sponde dei fiumi, dei torrenti (art.29 L. U.R.);
- 11 2.3. Fasce cimiteriali (art.27 L.U.R. comma 5);
- 12 2.4. Fasce di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri o pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (art. 27 L.U.R., comma 7 e allegato D);

[\*] Nota variante: n.230 - pianificazione urbanistica e territoriale e rischio di incidenti rilevanti - r.i.r. Approvata il 09/08/2018 n. delib. reg. 9082018

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

- 13 2.5. Non ulteriore edificabilità o limiti di edificabilità relativi alle aree che per caratteri idrogeologici e geotecnici non risultano idonee a nuovi insediamenti previsti dal Piano  
[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903
- 14 3. Limiti di tutela funzionale, tendono a garantire il coerente uso del suolo nonche' l'efficienza tecnica delle infrastrutture sono:
- 15 3.1. Le fasce e le zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali, ferroviari e quelle determinate dalla presenza di linee di trasporto della metropolitana e servizi ad esse connessi;  
[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023
- 16 3.2. Prescrizioni per accessi stradali.
- 17 Gli interventi, ricadenti in aree sottoposte a vincolo storico ambientale e idrogeologico, (di cui ai punti 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 2.0, 2.1. del presente articolo), sono sottoposti alla preventiva approvazione delle autorità competenti, in base alla normativa vigente, alla tutela del vincolo stesso e del vigente P.R.G., fatta salva l'approvazione dell'Amministrazione comunale per quanto di competenza.  
[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903
- 18 Per gli interventi che vadano ad intaccare il sottosuolo, ricadenti in aree che il piano sottopone a vincolo paleontologico e archeologico, e' obbligatoria da parte del privato la comunicazione, almeno 60 gg. prima dell'inizio dei lavori, alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte. Per gli interventi che vadano ad intaccare il sottosuolo, ricadenti nella zona centrale storica, e' obbligatoria la presentazione degli elaborati di progetto alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte, prima del rilascio della concessione edilizia.
- 20 Gli strumenti urbanistici esecutivi e gli interventi urbanistici complessi dovranno comprendere indagini di dettaglio sulle condizioni locali della falda freatica con messa in opera di piezometri in siti sempre accessibili e le indagini specifiche di cui alla lettera H) del D.M. 11.03.1988 e di cui al D.M. 14/01/2008.  
[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903

- 21 Aree esondabili (c.21)  
Annullato  
[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 22 Aree esondabili-zona Barca Bertolla (c.22)  
Annullato  
[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903
- 23 Opere di salvaguardia idraulica (c.23)  
Annullato  
[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903
- 24 Lungo il tracciato della Linea 2 della Metropolitana, tratta Rebaudengo-Politecnico, per una fascia di 350 metri dall'asse del tracciato, la realizzazione di impianti geotermici deve essere sottoposta a preventivo parere della Città, al fine di proteggere la struttura geotermica da plume termici generati da terzi e provenienti da monte "idrogeologico" nonché a salvaguardare soggetti terzi posti a valle "idrogeologico" che potrebbero subire interferenze dal plume termico generato dalla struttura geotermica stessa.  
[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023

Art. 6-Attuazione del PRG

- 1 Il Piano Regolatore Generale si attua mediante autorizzazione, concessione, concessione convenzionata o attraverso strumento urbanistico esecutivo.
- 2 Il piano definisce le zone nelle quali e' ammesso l'intervento a mezzo di autorizzazione o concessione e quelle in cui la concessione e' subordinata alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).
- 3 Ove non definite dal piano, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E. sono delimitate in sede di programmazione, senza che queste costituiscano variante al piano, ai sensi dell'art.17 e) della L.U.R.
- 3bis Ferme restando le necessarie autorizzazioni di natura sanitaria e ambientale, sono soggetti all'ottenimento di idoneo titolo abilitativo l'installazione o la modifica di torri, tralicci, pali ed ogni altra opera edilizia connessa alla realizzazione di impianti fissi di telefonia mobile (o impianti radio-ricetrasmittenti di telefonia mobile) e ripetitori perservizi 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 conformita' alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale.
- 4bis Dove le disposizioni normative indicano i tipi di intervento ammessi si intende che tutti gli altri sono esclusi. Fa eccezione l'intervento di demolizione di cui all'art. 4, comma 45, lettera h) sempre ammesso nel rispetto delle indicazioni di cui ai successivi articoli 10 e26 e di quanto disposto dai vincoli cui siano eventualmente assoggettati edifici e manufatti.  
[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903
- 4ter Gli interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso sono sempre consentiti anche con la permanenza delle attività in atto, se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano, purché legittimamente

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

[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903

[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009

- 4quater Analoghe limitazioni si applicano agli edifici ricadenti su aree destinate dal PRG alla viabilità.
- 5 Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e privata o di concessioni convenzionate ex art.49 comma 5 L.U.R., o in sede di comparto art.46 L.U.R., devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico, le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi nella misura stabilita dall' art.21 della L.U.R. salvo quanto meglio specificato nelle norme e nelle schede riferite agli art. 15 e 20 delle presenti norme. Le aree per servizi ex art.21 L.U.R. devono essere computate, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, produttiva e direzionale commerciale.
- 6 Tali aree devono essere cedute gratuitamente od asservite all'uso pubblico nella misura richiesta dalle vigenti disposizioni, o nella stessa area oggetto dell'intervento o in una delle aree già destinate a servizi dal Piano (aree da trasformare per servizi di cui all'art. 20 ed aree S di cui all'art. 8 punto 15, escluse quelle destinate a parco di cui agli artt. 21 e 22 delle presenti N.U.E.A.) purchè con utilizzazione edificatoria equivalente.  
[\*] Nota variante: n.111 - variante normativa nuova disciplina aree a servizi Approvata il14/01/2008 n. mecc. 0708150/009
- 7 Per la zona urbana centrale storica e per le zone urbane storico ambientali I - II - III si assume ai fini di quanto sopra l'indice fondiario convenzionale (I.F.) di 2 mq/mq.
- 8 La Citta' ha la facolta' 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 e, limitatamente alle aree normative M2 ed MP, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d3) e di completamento.

4) Per gli interventi previsti nelle zone urbane di trasformazione (Ambiti di Riordino) di cui all'art. 7 punto E (fino ad un massimo del 50%).

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

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

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

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

[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376

9

*In alternativa alla cessione gratuita di aree per servizi, in caso di dimostrata impossibilità del loro idoneo reperimento nella località dell'intervento, è ammessa la monetizzazione delle stesse, da effettuare con applicazione dei criteri previsti dalle vigenti disposizioni per la determinazione dell'indennità di esproprio, con riferimento all'area dell'intervento e alle sue capacità edificatorie, limitatamente ai seguenti casi:*

*1) Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuovo impianto in zone urbane storico ambientali (v. art.11), consolidate residenziali miste (v. art.12) e per le cessioni previste relativamente alle zone consolidate per attività produttive (v. art.14);*

*2) Per gli interventi nelle aree da trasformare all'interno della zona urbana centrale storica, ove previsto dall'art.10 comma 37.*

*3) Per gli interventi di sostituzione edilizia. e, limitatamente alle aree normative M2 ed MP, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d3) e di completamento.*

*4) Per gli interventi previsti nelle zone urbane di trasformazione di cui all'art. 7 punto E - Ambiti di riordino (fino ad un massimo del 50%) e negli ambiti n. 5.200, 5.201, 5.202, 9.200, 9.213, 9.214, 9.215, interessati dal passaggio della linea metropolitana, per la quota relativa ai "Servizi per la città".*

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

[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009

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

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

**10bis** Per gli interventi di completamento, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto, eccedenti i 4000 mq di S.L.P. complessiva e ricadenti in zone urbane storico ambientali e consolidate residenziali miste, una quota pari al 10% della S.L.P. residenziale è destinata ad edilizia convenzionata o a Social Housing [nota 8]. La SLP residenziale di riferimento è quella effettiva al netto di una franchigia pari alla differenza fra 4000 mq e la S.L.P. non residenziale totale prevista. Su tale quota la Città può esercitare entro dodici mesi dall'approvazione della Convenzione Urbanistica esercizio al diritto di acquisto.

[nota 8]

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

[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

**10ter** *Nell'Allegato Tecnico n. 18 "Società di Trasformazione Urbana(STU) Legge 267/2000" sono individuate le aree di intervento sulle quali opererà la Società di Trasformazione Urbana, in attuazione della Variante 200 al PRG.*

*Ai sensi dell'art. 120 del T.U.E.L., la STU potrà acquisire le aree di intervento, anche se non interessate da opere pubbliche, anche mediante procedura espropriativa.*

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

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

[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il15/06/2009 n. mecc.0809659/009

- 11 Il P.R.G. individua le zone di recupero ex L.457/78 art.27 senza delimitare ambiti da assoggettare a piano di recupero. Poiche' il P.R.G. indica per ciascuna cellula edilizia o area normativa gli interventi ammessi e le modalita' attuative non si fa' luogo alle limitazioni di cui al penultimo comma dell'art. 41 bis L.R. 56/77.
- 11 *Il P.R.G. individua le zone di recupero ex L. 457/78 art. 27 senza delimitare ambiti da assoggettare a Piano di Recupero, fatta eccezione per le Zone Urbane di Trasformazione n. 9.200 e 9.201.*
- Poiché il P.R.G. indica per ciascuna cellula edilizia o area normativa gli interventi ammessi e le modalità attuative non si fa luogo alle limitazioni di cui al penultimo comma dell'art. 41 bis L.R. 56/77.*
- [\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il15/06/2009 n. mecc.0809659/009*
- 12 Interventi di qualsiasi tipo che possono interessare la tutela di beni immobili prevista dalla Legge 1/6/1939 n. 1089 e dal Regolamento approvato con R.D. 30/1/1913 n. 363 sono assoggettati alle relative disposizioni che prevedono il parere favorevole del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, tramite la Soprintendenza regionale periferica. Le modificazioni dei tipi di intervento previsti dal Piano, che siano imposte dalla competente Soprintendenza, sono ammissibili ai sensi dell'art. 17 f) della L.U.R., con la procedura indicata, senza che cio' costituisca variante al Piano stesso.
- 13 L'attuazione delle previsioni di P.R.G. sulle aree demaniali e' soggetta alla disciplina di cui al R.D. 18/11/1923 n. 2440. Su tali aree sono sempre consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di opere destinate alla difesa nazionale.
- 14 La localizzazione delle attrezzature cinematografiche con capienza superiore a 1300 posti, di cui al D.P.C.M. n. 391 del 29 settembre 1998 (v. art.3 punto 11b), sarà definita in sede di Accordi di Programma ai sensi dell'art. 27 della Legge 142/90, così come indicato all'art. 10.6 delle norme del P.T.C. provinciale. In sede di Accordo di Programma dovranno altresì essere verificate, previa valutazione di impatto ambientale, le dotazioni e le caratteristiche delle infrastrutture ritenute necessarie tra cui la viabilità, i trasporti, i parcheggi, i servizi, ecc., fatto salvo quanto previsto dall'Allegato C, art. 13, comma 7. Gli interventi sono subordinati alla stipula di convenzioni con l'Amministrazione Comunale nelle quali saranno disciplinate le cessioni di aree per servizi e le opere di

urbanizzazione e potranno essere previsti

- fatte salve le disposizioni dell'art. 3, comma 3 del Decreto n. 391/98 - gli orientamenti relativi alle programmazioni cinematografiche.

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

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

**[\*] Nota variante: n.8 - attrezzature per lo spettacolo Approvata il 11/10/1999 n. mecc.9907238/009**

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

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

**A) Trasformazione unitaria**

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

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376

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

Le indicazioni planimetriche degli elementi di cui sopra possono essere modificate in sede di S.U.E. senza che ciò costituisca variante al P.R.G. purchè siano rispettate le quantità dell'edificazione e dei servizi, le destinazioni d'uso e, ove specificatamente indicati nelle schede normative, la viabilità, gli allineamenti, gli assi rettori, l'inviluppo, il numero dei piani fuori terra la localizzazione delle aree per servizi e gli edifici ed immobili di pregio da salvaguardare. Tali modifiche sono consentite purchè dimostrino di conseguire una migliore organizzazione dell'ambiente urbano o in relazione ad eventuali mutate condizioni od esigenze.

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 111925/009

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

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

rigorosamente i detti contenuti, salvo il numero dei piani dei fabbricati ove indicati, che può essere aumentato o diminuito di una unità.

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376

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

### **B) Trasformazione per sub-ambiti**

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

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376

- 8 Lo studio unitario deve definire:
- a) le aree di concentrazione dell'edificato;
  - b) le aree da dismettere per servizi pubblici, nelle quantità specificatamente indicate nelle relative schede allegate alle presenti norme;
  - c) le opere di urbanizzazione primarie e indotte, ivi compresi gli impianti di trasporto pubblico;
  - d) i parametri urbanistici ed edilizi fondamentali necessari per valutare il disegno e la conformazione urbana proposta;
  - e) la perimetrazione dei sub-ambiti, rispettosa della configurazione dell'insieme, intesi come unità di intervento.

- 9 Lo studio unitario deve essere redatto:
- 1) Ove si intenda attuare la trasformazione mediante strumento urbanistico esecutivo, in conformità alle indicazioni contenute nelle tavole di azionamento in scala 1:5000: aree di concentrazione dell'edificato, aree minime per servizi ed aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta da cedere gratuitamente al Comune, con le eventuali modifiche di cui al precedente punto A1) che si rendessero necessarie in caso di dimostrata impossibilità di una corretta articolazione in sub-ambiti;
  - 2) Ove si intenda attuare la trasformazione mediante il rilascio di concessioni convenzionate, in conformità ai contenuti di cui ai punti 2- 3-4 dell'art.38 della LUR, che siano già forniti dal Piano ed integrati dallo studio unitario stesso con la perimetrazione delle unità di intervento.

- 10 Costituisce parte integrante dello studio unitario una "convenzione- programma", predisposta dal Comune, anche su proposta dei privati, nella quale siano individuati i criteri generali cui attenersi nell'attuazione degli interventi per sub-ambiti e in linea prioritaria, sia assicurata una azione programmatica, coordinata anche nel tempo, tra interventi privati, cessioni di aree e opere pubbliche tale da garantire la funzionalità degli insediamenti secondo la progressiva loro attuazione e la complessiva trasformazione dell'ambito secondo le previsioni del piano.
- 11 Nel caso in cui sia previsto l'utilizzo di diritti edificatori di proprietà della Città la "Convenzione-Programma" è integrata dalla precisazione delle quantità di S.L.P. generate dai predetti diritti per le aree interessate; debbono inoltre essere qui specificate le condizioni economiche, i regimi fiscali e le modalità di acquisizione da parte dei privati e la loro localizzazione.
- 12 Ciascun sub-ambito individuato mediante lo studio unitario è oggetto di trasformazione con le due procedure indicate al precedente punto A. Si applica quanto stabilito per l'intero ambito ai sub-ambiti individuanti anche l'unità di intervento.
- 13 La cessione di aree per servizi e opere di urbanizzazione deve essere effettuata nell'interno di ciascun sub-ambito oppure entro l'ambito se regolata dalla convenzione-programma e attuata contestualmente alla trasformazione.
- 13bis Il Comune, ricorrendone le condizioni, potrà procedere, per assicurare la completa trasformazione dell'ambito, ai comparti di intervento di cui all'art. 46 della L.U.R.

### **C) Convenzioni attuative**

- 14 Sono quelle facenti parte di strumenti urbanistici esecutivi o da stipulare ex art.49 comma 5 della L.U.R. Esse disciplinano:
- la cessione gratuita alla città delle aree destinate a sedi viarie e a servizi nel relativo ambito o sub-ambito o l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico delle stesse;
  - la cessione gratuita alla città delle aree a parco urbano e fluviale nei casi in cui sia consentito l'utilizzo della capacità edificatoria degli stessi (v. art.15 comma 4), alle condizioni di cui all'art.28;
  - Il trasferimento della S.L.P. demolita in tessuti ad alta densità della zona urbana centrale storica, alle condizioni di cui all'art.10 comma 28 e all'art.15 comma 4;
  - la realizzazione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi o il versamento degli oneri di concessione;
  - l'eventuale destinazione delle aree a servizi ad impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico.

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

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

- 15 Il Comune, in sede di convenzionamento, si riserva di regolare, anche in riferimento alla L.R.19.2.82 n.6 e successivi provvedimenti regionali in materia, l'attuazione di progetti edilizi integrati e puo' individuare le quote di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata, convenzionata e agevolata sulla base di separati provvedimenti deliberativi in materia.
- 16 Nell'attuazione delle zone di trasformazione una quota pari al 10% della S.L.P. residenziale in interventi eccedenti i 4000 mq di S.L.P. complessiva è destinata ad edilizia convenzionata o a Social Housing [nota 9]. La SLP residenziale di riferimento è quella effettiva al netto di una franchigia pari alla differenza fra 4000 mq e la S.L.P. non residenziale totale prevista. Su tale quota la Città può esercitare entro dodici mesi dall'approvazione della convenzione urbanistica esercizio al diritto di acquisto. Qualora la Città non eserciti tale diritto o lo eserciti in parte, gli interventi di cui sopra dovranno essere accompagnati da una convenzione o da atto unilaterale d'obbligo da parte dei proprietari che assumono l'impegno, anche per i loro aventi causa, a dare in locazione, ai sensi dell'art. 32 L. 457/78, la quota di SLP da destinare ad edilizia convenzionata per la quale la Città non ha espresso il diritto di acquisto, a soggetti appartenenti a categorie indicate dalla Città stessa, con modalità da definire con successivi provvedimenti. La Città si riserva di valutare eventuali proposte di localizzazione delle suddette quantità di SLP all'esterno dell'area di intervento. Tale proposta dovrà riguardare alloggi le cui caratteristiche siano conformi a quanto previsto dalle convenzioni di recepimento della normativa in materia di edilizia agevolata - convenzionata, siano essi nuovi o ristrutturati in modo da garantire uno stato conservativo equiparabile al nuovo, con interventi di recupero e adeguamento impiantistico documentabili. In tal caso la proposta dovrà comunque essere approvata dal Consiglio Comunale contestualmente all'approvazione della convenzione.

**[nota 9]**

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

[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc. 1601330/009

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

#### **D) Attuazione anticipata: viabilità e opere pubbliche**

- 17 Nei casi in cui il piano individua, all'interno delle zone di trasformazione o delle aree da trasformare per servizi, la viabilità principale, è facoltà dell'Amministrazione di procedere alla realizzazione della stessa anche prima della approvazione delle trasformazioni, attraverso le modalità di esproprio.
- In alternativa all'esproprio i proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione di viabilità e opere pubbliche, possono rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, da utilizzare in sede di trasformazione degli ambiti.
- Gli Enti istituzionalmente competenti possono realizzare opere pubbliche su aree già di proprietà pubblica anche prima dell'approvazione dei piani attuativi purché tali interventi siano compatibili con le prescrizioni contenute nelle tavole di piano e nelle schede normative.
- Nelle aree destinate a servizi è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico, compresi gli impianti tecnologici funzionali all'attuazione del piano energetico comunale di cui all'art.5 L. 10/91.
- [\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

- 17bis Oltre ai servizi previsti nelle schede normative, sono anche compatibili altri tipi di servizi, previa verifica di conformità con i Piani Sovraordinati e la zonizzazione acustica e limitatamente ai casi di realizzazione di opere di competenza comunale o di aziende ed enti pubblici, su immobili di proprietà comunale o delle aziende o degli enti stessi, purché si tratti di opere comprese tra i "servizi zonali e attrezzature a livello comunale per insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistico ricettivi (art. 21 della L.U.R. e art. 8, comma 62 delle N.U.E.A.).
- [\*] Nota variante: n.111 - variante normativa nuova disciplina aree a servizi Approvata il 14/01/2008 n. mecc. 0708150/009

#### **E) Interventi in ambiti di riordino**

- 18 Negli ambiti di riordino, nei quali deve essere comunque mantenuta almeno il 50% della S.L.P. esistente, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 4 delle presenti norme da attuarsi anche attraverso il rilascio di concessioni edilizie dirette per singoli lotti fondiari, nel rispetto del mix funzionale, purché le proposte progettuali siano inquadrare in uno Studio Unitario di Riordino come richiamato nelle singole schede normative.
- Negli ambiti di riordino, per gli interventi di cui alle lett. c) e d) dell'art. 4 delle N.U.E.A., qualora comportino cambio di destinazione d'uso, e, in ogni caso, per gli interventi di cui alle lett. e), f), g), i) dovrà essere garantito il rispetto degli

standard urbanistici ai sensi di quanto disposto all'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i..

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

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

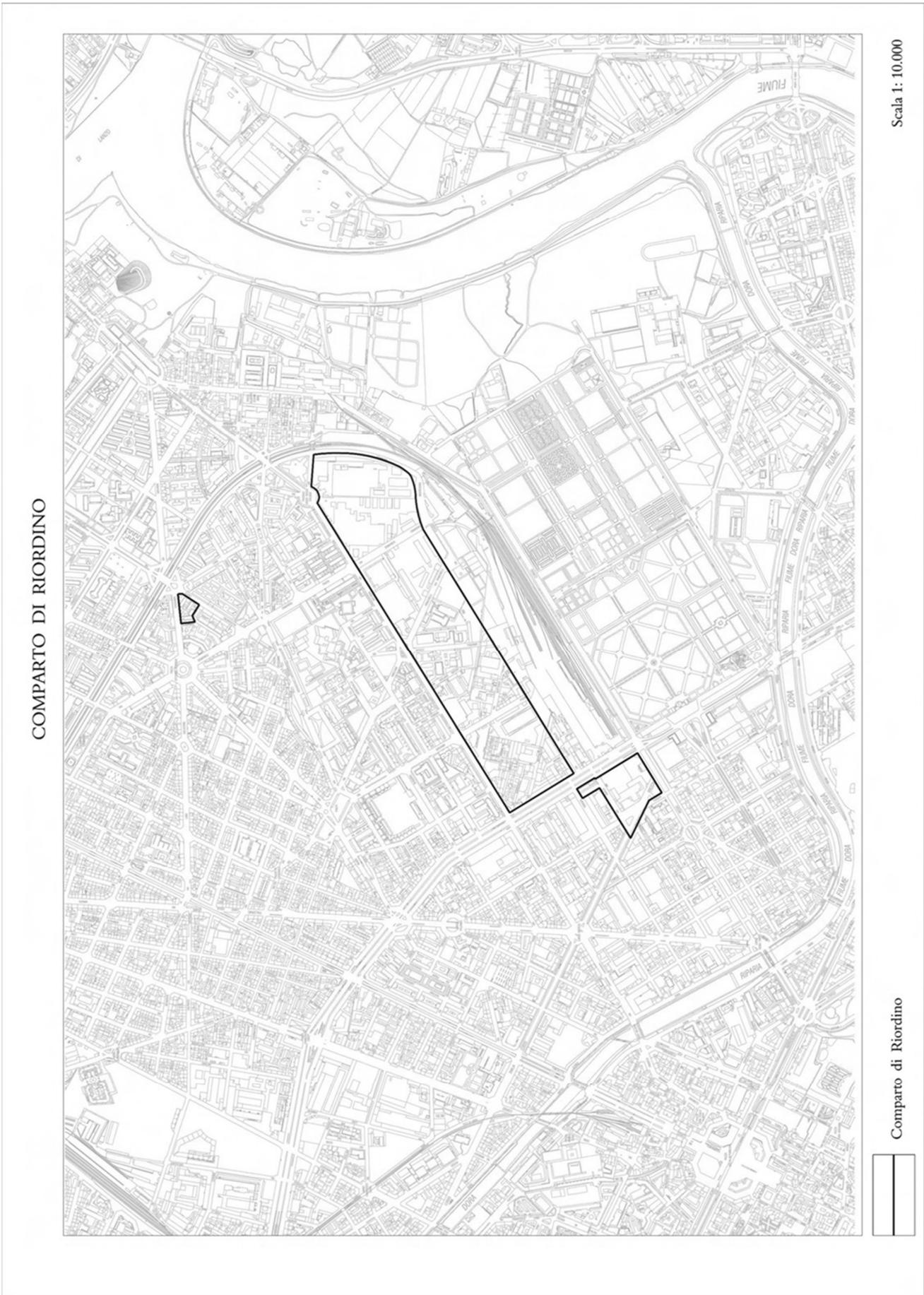
Nei casi in cui, ai sensi dei commi precedenti, sia previsto il reperimento di aree per servizi da cedere o da assoggettare all'uso pubblico, lo Studio Unitario di Riordino e la relativa convenzione quadro dovranno altresì individuare la quantità e la localizzazione delle aree stesse, ovvero la loro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

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376

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

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

[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009



21

*F) Nell'Allegato Tecnico n. 18 "Società di Trasformazione Urbana (STU) Legge 267/2000" sono individuate le aree di intervento sulle quali opererà la Società di Trasformazione Urbana, in attuazione della Variante 200 al PRG.*

*Ai sensi dell'art. 120 del T.U.E.L., la STU potrà acquisire le aree di intervento, anche se non interessate da opere pubbliche, anche mediante procedura espropriativa.*

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

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

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

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

Per le zone e le aree normative vengono individuate le destinazioni d'uso ammesse secondo le definizioni dell'art. 3 con la precisazione che in tutte le zone e le aree normative, previa verifica di compatibilità sotto il profilo acustico e ambientale, sono ammesse le attività di servizio pubblico di cui all'art. 3 punto 7 nel rispetto dei relativi parametri urbanistici ed edilizi. Le aree normative, individuate nelle tavole di piano in scala 1:5.000, sono:

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

[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023

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

#### **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 4A1 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 pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) e da tutti i piani le attività ricettive (v. art.3 punto 2A). Ai piani superiori al primo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purché compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.  
[\*] Nota variante: n.270 - studi professionali - localizzazioni ai piani superiori al primo Approvata il 08/04/2013 n. mecc. 1300760/009  
[\*] Nota variante: n.325 - INSEDIAMENTI commerciali Approvata il 19/07/2021  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
  
- 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.

E' consentito incrementare e modificare l'uso del piano interrato, terreno e primo degli edifici con le attività elencate all'art.3 punti 4A1, 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 urbanocircostante.

[\*] Nota variante: n.325 - INSEDIAMENTI commerciali Approvata il 19/07/2021

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc.

0111925/009

[\*] Nota variante: n.70 - PRU Corso Grosseto - Q37 Approvata il 22/09/2003 n. mecc.0305766/070

- 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. Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap [nota 2] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

#### **[nota 2]**

Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi

Invalidi civili, residenti e stabilmente dimoranti, con percentuale non inferiore al 74 %, con certificazione sanitaria della condizione di disabilità ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L. 104/92, in cui risulti annotata la parte riservata alla "Disabilità: Cause fisiche: limitate funzionalità degli arti" e con certificazione sanitaria relativa al possesso dei requisiti richiamati dall'art. 381, DPR 495/92 "codice della strada".

[\*] Nota variante: n.89 - adeguamento nuova - abolizione barriere architettoniche Approvata il 12/10/2009 n. mecc. 0903121/009

#### **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 4A1 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 pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A). Ai piani superiori al primo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purché compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.

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

[\*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0102109/009

[\*] Nota variante: n.325 - INSEDIAMENTI commerciali Approvata il 19/07/2021

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 riqualificate per formare spazi di verde privato.

Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap [nota 3] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

### [nota 3]

Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi

Invalidi civili, residenti e stabilmente dimoranti, con percentuale non inferiore al 74 %, con certificazione sanitaria della condizione di disabilità ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L. 104/92, in cui risulti annotata la parte riservata alla "Disabilità: Cause fisiche: limitate funzionalità degli arti" e con certificazione sanitaria relativa al possesso dei requisiti richiamati dall'art. 381, DPR 495/92 "codice della strada".

[\*] Nota variante: n.89 - adeguamento nua - abolizione barriere architettoniche Approvata il 12/10/2009 n. mecc. 0903121/009

Annullato

[\*] Nota variante: n.182 - V bando patrimonio Approvata il 06/07/2009 n. mecc.0903235/009

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

[\*] Nota variante: n.89 - adeguamento nua - abolizione barriere architettoniche Approvata il 12/10/2009 n. mecc. 0903121/009

11ter

**CORSO REGINA MARGHERITA 104/106**

Area per la quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistico-edilizi.

Superficie Territoriale: mq. 1.218. La SLP max. è di mq. 3.000. Le destinazioni d'uso sono quelle dell'Area normativa R2.

Sono inoltre ammesse le attività terziarie (v. art. 3 punto 5A), ferma restando la prevalenza della destinazione residenziale.

E' ammessa la riplasmazione dei volumi esistenti tramite interventi di demolizione, ristrutturazione, sostituzione e nuova costruzione.

Si applicano le disposizioni di cui all'allegato A del P.R.G. esclusivamente per l'edificio posto lungo la via Fiocchetto con l'ulteriore prescrizione che la facciata sulla via Fiocchetto (segnalata dal testo "Beni culturali ambientali nel Comune di Torino" (1984) a cura del Politecnico di Torino, Dipartimento di Casa e Città) deve essere mantenuta e valorizzata ripristinando le aperture storiche oggi tamponate.

Per gli interventi nella presente area non è richiesto il rispetto degli articoli 40.3 (rapporto di copertura) e 40.4 (ampiezza dei cortili) del Regolamento Edilizio, nonché l'obbligo di allineamento del piano facciata, la distanza tra i fabbricati per la parte in elevazione oltre il terzo piano f.t. rispetto al fabbricato di corso Regina Margherita, 108.

La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei relativi parcheggi pertinenziali, che dovranno essere realizzati interrati.

Prima del rilascio dei titoli abilitativi, per gli edifici deve essere dimostrato in sede progettuale il raggiungimento della classe energetica

A) da verificare successivamente all'attuazione degli interventi. L'attuazione degli interventi avviene tramite Permesso di Costruire.

11quater

**CORSO FRANCIA 6**

Area per la quale valgono le seguenti prescrizioni. Le destinazioni d'uso sono quelle dell'Area normativa R2.

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli dell'area normativa e della zona di appartenenza.

L'altezza di gronda della porzione di edificio a latostesso.

Il terrazzo sulla Via Matteucci - comprensivo della porzione dell'edificio confinante in corso Francia n. 4 - deve essere mantenuto; sono fatte salve diverse valutazioni con la proprietà confinante in sede progettuale per la sua intera eliminazione.

E' ammessa la realizzazione di un portico su Corso Francia in continuità con quello esistente negli immobili limitrofi.

Nella fase di attuazione degli interventi, sul confine con l'immobile di Corso Francia n. 8, deve essere valutata la

realizzazione di una recinzione che salvaguardi le visuali in relazione all'edificio di rilevante valore storico adiacente (villino Raby).

In considerazione del contesto e in particolare della vicinanza del villino Raby, di notevole valore architettonico, gli interventi devono essere orientati alla salvaguardia e tutela degli elementi di pregio. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla dimostrazione, in sede progettuale, del raggiungimento della classe energetica A) da verificare successivamente all'attuazione degli interventi.

L'intervento è subordinato al reperimento, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei relativi parcheggi pertinenziali, che dovranno essere realizzati esclusivamente interrati, per l'intera volumetria.

L'attuazione degli interventi avviene tramite titolo abilitativo diretto.

11 quinquies **BARLETTA**

Area per la quale valgono le destinazioni ed i parametri urbanistici dell'area normativa e della zona di appartenenza, fatta eccezione per l'I.F.

S.L.P. max: 2.300 mq.

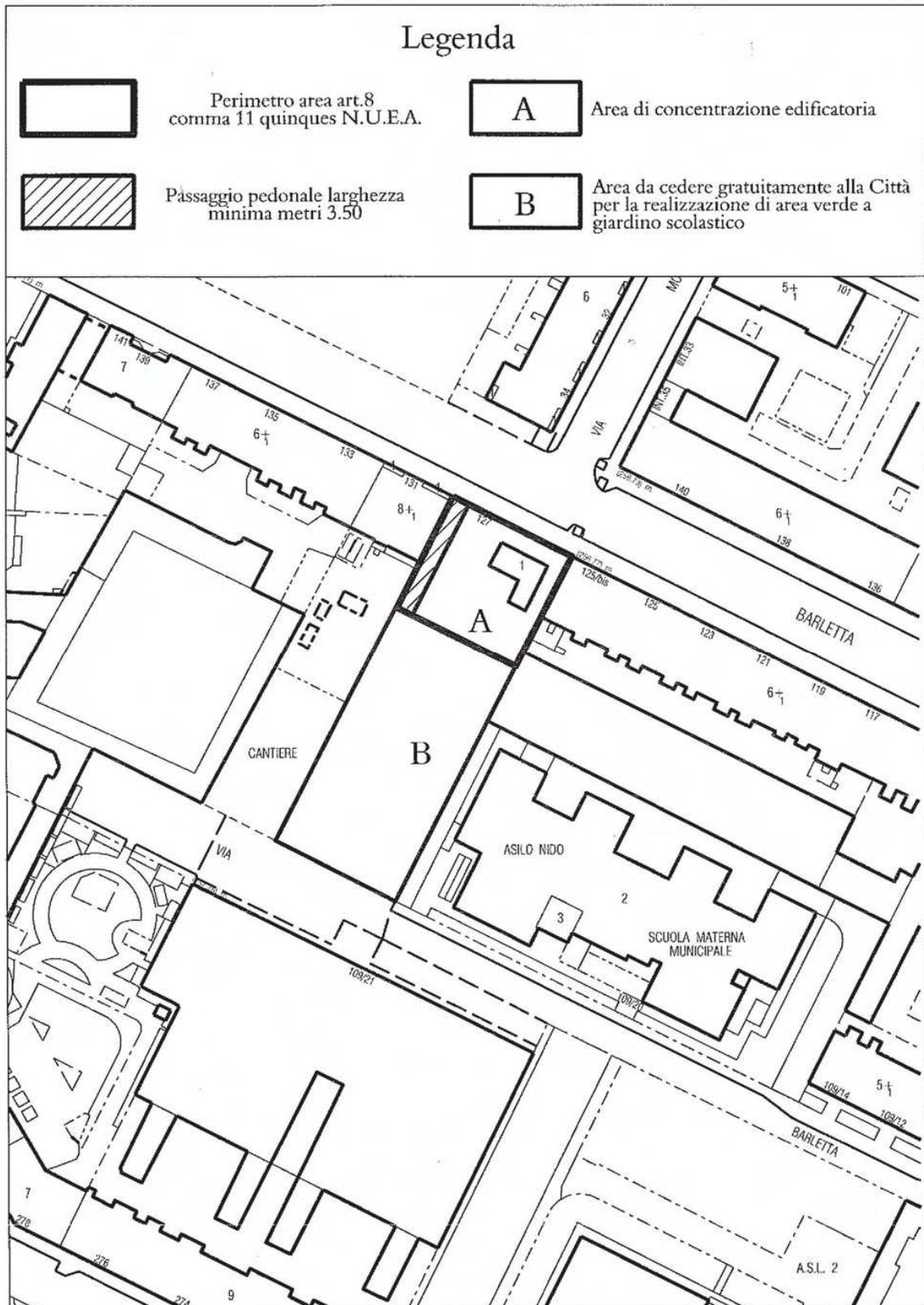
L'attuazione degli interventi avviene tramite titolo abilitativo subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo.

La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei relativi parcheggi pertinenziali, che dovranno essere realizzati interrati.

L'Allegato grafico alla presente scheda individua l'area di concentrazione edificatoria e l'area da cedere gratuitamente alla Città, nonché il tracciato pedonale gravato da servitù di passaggio.

[\*] Nota variante: n.275 - via barletta n. 127 Approvata il 07/03/2016 n. mecc. 201600460

Allegato grafico art. 8 comma 11 quinquies N.U.E.A.



Estratto scala 1:1000

### 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 4A1 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 pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani le attività ricettive (v. art.3 punto 2A).  
Ai piani superiori al primo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purché compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.

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

[\*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0102109/009

[\*] Nota variante: n.325 - INSEDIAMENTI commerciali Approvata il 19/07/2021

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.

Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap **[nota 4]** previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

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.

**[nota 4]**

Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .  
Invalidi civili, residenti e stabilmente dimoranti, con percentuale non inferiore al 74 %, con certificazione sanitaria della condizione di disabilità ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L. 104/92, in cui risulti annotata la parte riservata alla "Disabilità: Cause fisiche: limitate funzionalità degli arti" e con certificazione sanitaria relativa al possesso dei requisiti richiamati dall'art. 381, DPR 495/92 "codice della strada".

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

[\*] Nota variante: n.89 - adeguamento nuova - abolizione barriere architettoniche Approvata il 12/10/2009 n. mecc. 0903121/009

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

15bis **CORSO VERONA 36**

Area per la quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistico-edilizi.

Stima della Superficie Territoriale: mq. 1.147 SLP max: mq. 3.420 Destinazioni d'uso: sono quelle dell'Area normativa R3.

Interventi ammessi:

E' ammessa la sopraelevazione di un piano e la copertura piana.

Per gli interventi nella presente area non è richiesto il rispetto degli articoli 40.3 (rapporto di copertura) e 40.4 (ampiezza dei cortili) del Regolamento Edilizio.

La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei relativi parcheggi pertinenziali, che dovranno essere realizzati interrati.

L'attuazione degli interventi avviene tramite Permesso di Costruire subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo."

**Area R3. Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza con prescrizioni particolari.**

**BARDONECCHIA**

Area per la quale valgono le destinazioni ed i parametri urbanistico-edilizi dell'area normativa e della zona di appartenenza, con l'esclusione del parametro Indice Fondiario (I.F.) e con le seguenti ulteriori prescrizioni. SLP max: mq. 9.000

L'attuazione degli interventi avviene tramite Strumento

Urbanistico Esecutivo (S.U.E.).

La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei relativi parcheggi pertinenziali, che dovranno essere realizzati interrati.

In sede di S.U.E. si dovrà valutare la coerenza progettuale con il contesto edificato.

E' prescritto il raggiungimento minimo della classe energetica A o, in alternativa, il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".

Le aree da cedere per servizi pubblici devono prioritariamente essere sistemate a verde.

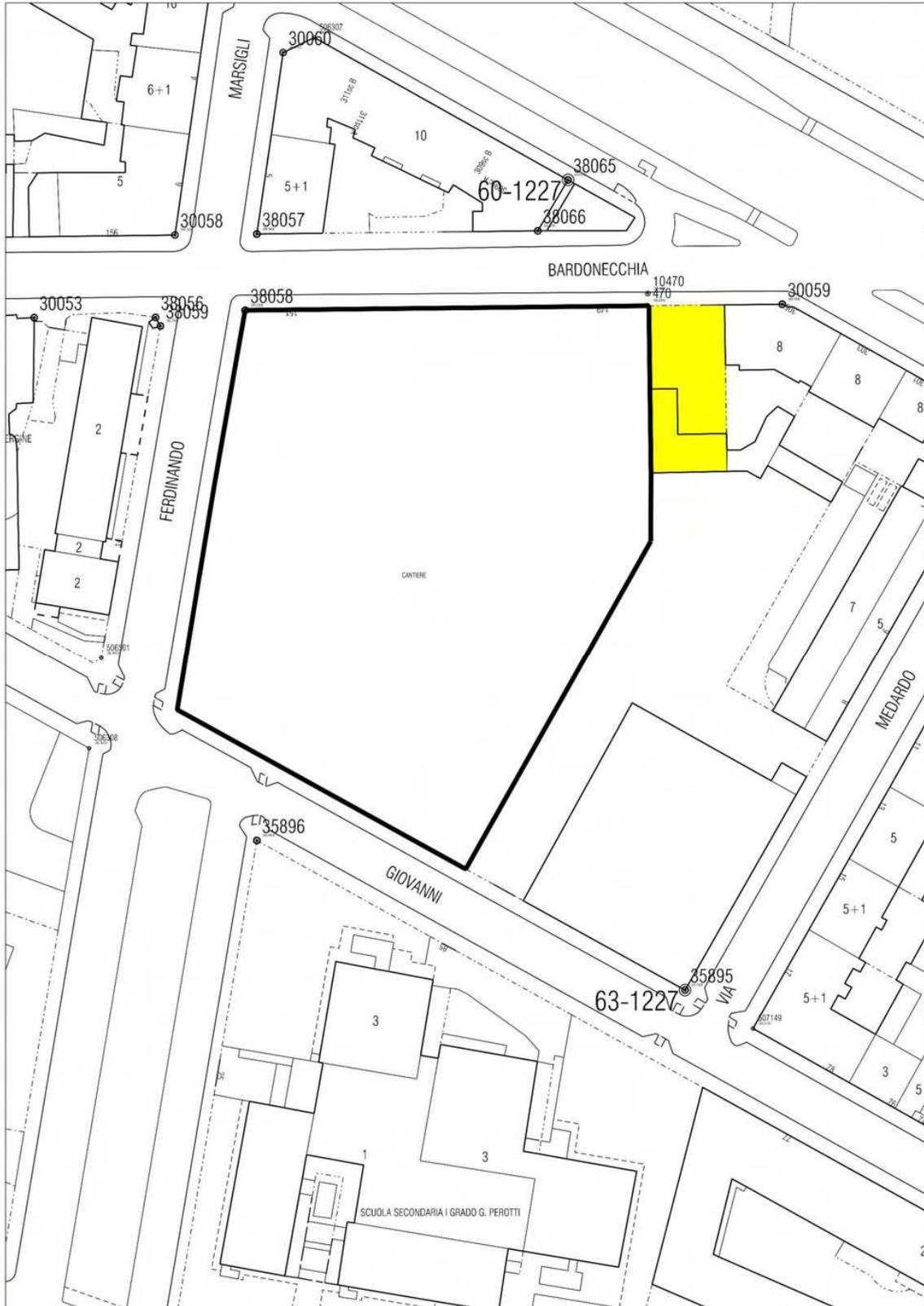
Piano Esecutivo Convenzionato

Area Normativa denominata "Bardonecchia"

[\*] Nota variante: n.0590 - variazione PRG Bardonecchia Approvata il 01/04/2019 n. mecc.1900833/009

# SITUAZIONE FABBRICATIVA

Estratto scala 1:1000



 Area oggetto di variazione ai sensi della L.U.R. 56 / 1977 e s.m.i. art.17 comma 12, lettera c) adeguamento perimetro PEC

 Area R3 con prescrizioni particolari "Bardonecchia"

#### **4 Area R4**

- 16 Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbanacentrale storica.
- 17 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).  
Al piano interrato, terreno, ammezzato e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1 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 pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A). Ai piani superiori al primo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.  
[\*] Nota variante: n.270 - studi professionali - localizzazioni ai piani superiori al primo Approvata il 08/04/2013 n. mecc. 1300760/009  
[\*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0102109/009  
[\*] Nota variante: n.325 - INSEDIAMENTI commerciali Approvata il 19/07/2021
- 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 E' 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 urbanacentrale storica corrispondenti a palazzi rappresentativi.
- 22 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).  
Al piano interrato, terreno e ammezzato sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1 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 pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) ed 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. Ai

piani superiori a quello ammezzato sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purché compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.

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.

[\*] Nota variante: n.270 - studi professionali - localizzazioni ai piani superiori al primo piano Approvata il 08/04/2013 n. mecc. 1300760/009

[\*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0102109/009

[\*] Nota variante: n.325 - INSEDIAMENTI commerciali Approvata il 19/07/2021

- 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 E' 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).  
[\*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0102109/009
- 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.

29bis

**Area R7 con prescrizioni particolari: "via Sabaudia"**

Area per la quale valgono le prescrizioni e i parametri urbanistico edilizi della zona di appartenenza e le seguenti prescrizioni particolari. Le utilizzazioni edificatorie generate dal lotto individuato nell'allegato grafico con la lettera A vengono realizzate nel lotto individuato con la lettera B.

E' ammessa la sopraelevazione di un piano, in deroga all'altezza massima consentita, nelle Zone consolidate collinari, per tale area normativa.

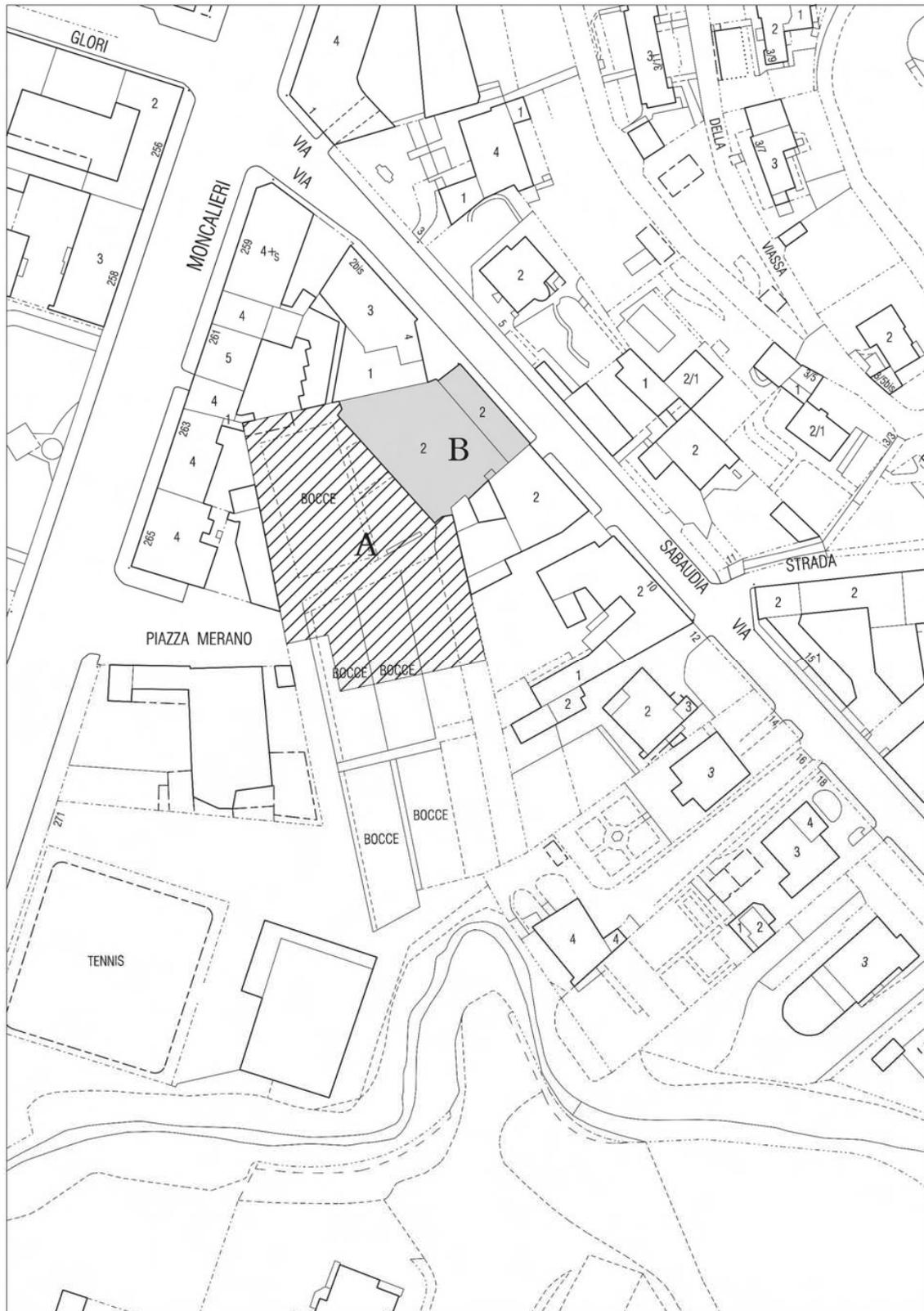
Nell'area libera da costruzioni è ammessa la realizzazione di impianti sportivi e di parcheggi privati anche a raso.

Superficie Territoriale 1.648 mq

SLP max di nuova realizzazione: 330 mq

Allegato all'art.8 delle Norme Urbanistico - Edilizie di Attuazione, comma 29 bis

" Area normativa R7 con prescrizioni particolari : via Sabaubia "



-  Lotto A
-  Lotto B

Estratto scala 1:1000

**Area R7. Edifici inseriti in un contesto ambientale caratterizzato dalla presenza di giardini e verde in zone consolidate collinari con prescrizioni particolari.**

**CORSO CASALE**

Area per la quale valgono le destinazioni, le prescrizioni ed i parametri urbanistico-edilizi della zona di appartenenza, fatta eccezione per i parametri della distanza dal filo stradale e della distanza tra fabbricati.

Indipendentemente da quanto previsto dal Regolamento Edilizio, è inoltre ammesso il ribaltamento dell'altezza delle fronti e l'affaccio dei nuovi edifici sulle aree destinate a servizi pubblici sulla via San Sebastiano Po.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica del soddisfacimento delle prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 313 del 13/12/2013 di esclusione dalla fase di valutazione della VAS.

**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 le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1 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 pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A). Ai piani superiori al primo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.  
[\*] Nota variante: n.270 - studi professionali - localizzazioni ai piani superiori al primo Approvata il 08/04/2013 n. mecc. 1300760/009  
[\*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0102109/009  
[\*] Nota variante: n.325 - INSEDIAMENTI commerciali Approvata il 19/07/2021
- 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.  
Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti

ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap [nota 5] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

**[nota 5]**

Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .

Invalidi civili, residenti e stabilmente dimoranti, con percentuale non inferiore al 74 %, con certificazione sanitaria della condizione di disabilità ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L. 104/92, in cui risulti annotata la parte riservata alla "Disabilità: Cause fisiche: limitate funzionalità degli arti" e con certificazione sanitaria relativa al possesso dei requisiti richiamati dall'art. 381, DPR 495/92 "codice della strada".

[\*] Nota variante: n.89 - adeguamento nuova - abolizione barriere architettoniche Approvata il 12/10/2009 n. mecc. 0903121/009

**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 4A1 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 (purchè 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 3A2) e di ricerca anche a carattere innovativo, uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) e, anche ai piani superiori, studi professionali (v. art. 3 punto 5A1).

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

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

[\*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0102109/009

[\*] Nota variante: n.325 - INSEDIAMENTI commerciali Approvata il 19/07/2021

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.

Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap **[nota 6]** previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

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.

**[nota 6]**

Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .

Invalidi civili, residenti e stabilmente dimoranti, con percentuale non inferiore al 74 %, con certificazione sanitaria della condizione di disabilità ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L. 104/92, in cui risulti annotata la parte riservata alla "Disabilità: Cause fisiche: limitate funzionalità degli arti" e con certificazione sanitaria relativa al possesso dei requisiti richiamati dall'art. 381, DPR 495/92 "codice della strada".

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

[\*] Nota variante: n.89 - adeguamento nuova - abolizione barriere architettoniche Approvata il 12/10/2009 n. mecc. 0903121/009

36bis      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.  
[\*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0102109/009

37            I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo. Sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali.

37bis        *Area M1 isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari*  
*PIAZZA CIRENE*  
*Area per la quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistico-edilizi.*  
*Superficie Territoriale mq. 5.296 SLP max: mq 4.052*  
*Destinazioni d'uso:*  
*L'area è destinata alla realizzazione di una concessionaria di automobili, con una SLP massima di mq. 4.052, comprensiva dell'esistente immobile (ex fabbrica Ventanaflex).*

*I parametri urbanistico-edilizi sono quelli dell'area normativa e della zona di appartenenza, fatta eccezione per il rispetto dei fili edilizi e della profondità di manica.*

*La dotazione di aree a parcheggio dovrà essere reperita nel sottosuolo o sulla copertura, a condizione che, in tal caso, sia previsto un idoneo sistema di schermatura e ombreggiamento da realizzarsi anche con l'inserimento di elementi a verde.*

*Sono inoltre ammesse le attività strettamente connesse all'attività principale, quali uffici, show-room, officine, depositi.*

*Sono escluse le attività di tipo residenziale.*

*L'attuazione degli interventi avviene tramite Permesso di Costruire ed è subordinato alla cessione alla Città dell'area ubicata in Via Reiss Romoli, pari a circa mq. 4.907, da regolamentarsi con appositi atti.*

*[\*] Nota variante: n. 169 - piazza cirene / via reiss romoli Adottata il 20/10/2008 n. mecc.0804914/009*

37ter **Area M1 isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari  
VIA CAPELLI 85-87**

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli dell'area normativa e della zona di appartenenza, fatta eccezione per la fascia riservata all'edificazione per la quale è ammesso superare il limite stabilito dalle N.U.E.A. di m. 18 dal filo strada o filo edilizio. L'attuazione degli interventi avviene tramite Permesso di Costruire ed è subordinato alla cessione alla Città dell'area destinata ad ospitare la Biblioteca della Circoscrizione e la costituzione di una servitù di passaggio finalizzata alla connessione con il passaggio dell'immobile di Piazza Campanella n. 12, da regolamentarsi con appositi atti.

[\*] Nota variante: n.231 - via capelli n.ri 85-93 Approvata il 25/05/2015 n. mecc. 1407114/009

37quater **Area Normativa "M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari  
BASSE DI DORA**

Area per la quale valgono le destinazioni ed i parametri urbanistici dell'area normativa e della zona di appartenenza.  
Superficie Territoriale: mq 5.940

Indice Territoriale: 1,00 mqSLP/mqSF (0,7 mqSLP/mqSF di edificazione privata nella porzione in allineamento con la via Monte Pertica e 0,3 mqSLP/mqSF di edificazione riservata alla Città in allineamento con la via Cossa interno 52).

SLP: mq 5.940

Le nuove edificazioni dovranno essere allineate sul protendimento della via Monte Pertica (allineamento prescrittivo) e dell'interno 52 di Via Pietro Cossa

(allineamento indicativo, da definire in sede di PEC), come da grafico allegato.

L'area da cedere per standard urbanistici dovrà comprendere l'area centrale per almeno 2.000 mq, compresa tra via Basse di Dora, via Bellardi e il proseguimento di via Monte Pertica. La stessa dovrà essere prevalentemente trattata a verde.

Nel sottosuolo dell'area ceduta, in prossimità delle edificazioni, potranno essere realizzati parcheggi interrati.

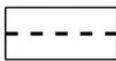
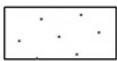
Gli interventi si attuano tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.

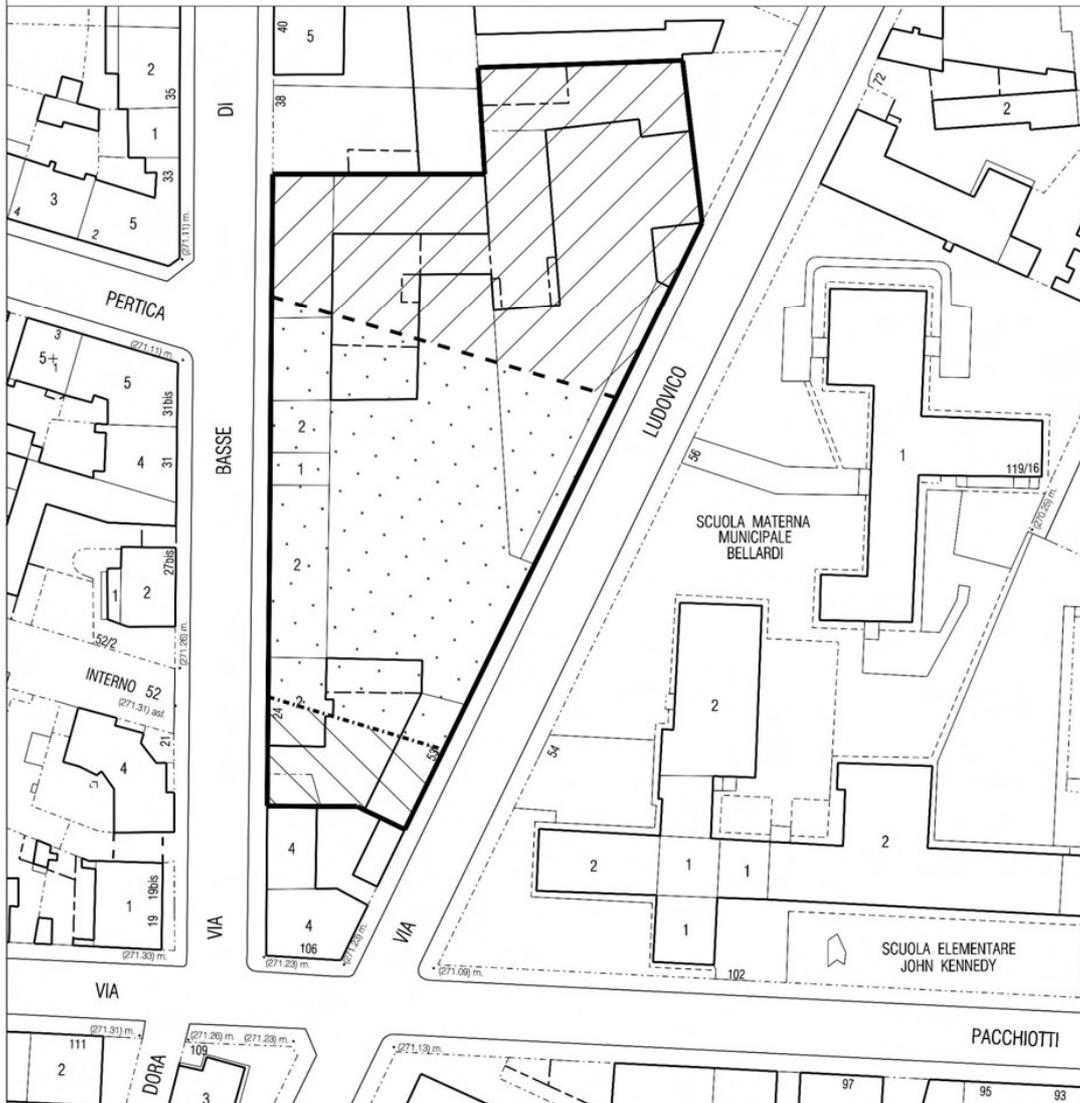
Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al parere favorevole dell'ENAC ed alla verifica del soddisfacimento delle prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale n. 365 del 26 novembre 2010 del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio di esclusione della Variante n. 194 al P.R.G. dal processo di VAS.

**[\*] Nota variante: n.194 - via basse di dora Approvata il 04/06/2012 n. mecc. 1201841/009**

Allegato grafico art.8 comma 37 quater N.U.E.A.

Legenda

	Perimetro area art. 8 comma 37 quater N.U.E.A.		Area di concentrazione edilizia della proprietà ( 0,7 mq slp / mq SF )
	Allineamento prescrittivo con Via Monte Pertica		Area di concentrazione edilizia della Città ( 0,3 mq slp / mq SF )
	Allineamento indicativo con Via Pietro Cossa int.52		Area da cedere



Estratto scala 1:1000

37 quinquies **Area M1: isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari**

**AMBITO BORELLO E MAFFIOTTO**

Superficie territoriale 13.500 mq.

S.L.P. massima realizzabile 22.000 mq. Destinazioni d'uso:

Oltre alle destinazioni d'uso dell'area normativa sono ammesse le Attrezzature d'Interesse Generale di cui all'articolo 8 punto 64, lettere u, cr, e, f, z, o e le attività commerciali al dettaglio di cui all'art.3 punto 4A1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C.

Le destinazioni d'uso sono ammesse a tutti i piani e non è fatto obbligo di attività prevalenti.

Attuazione dell'ambito mediante redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata.

L'ambito è ricompreso nel P.P. Lingotto.

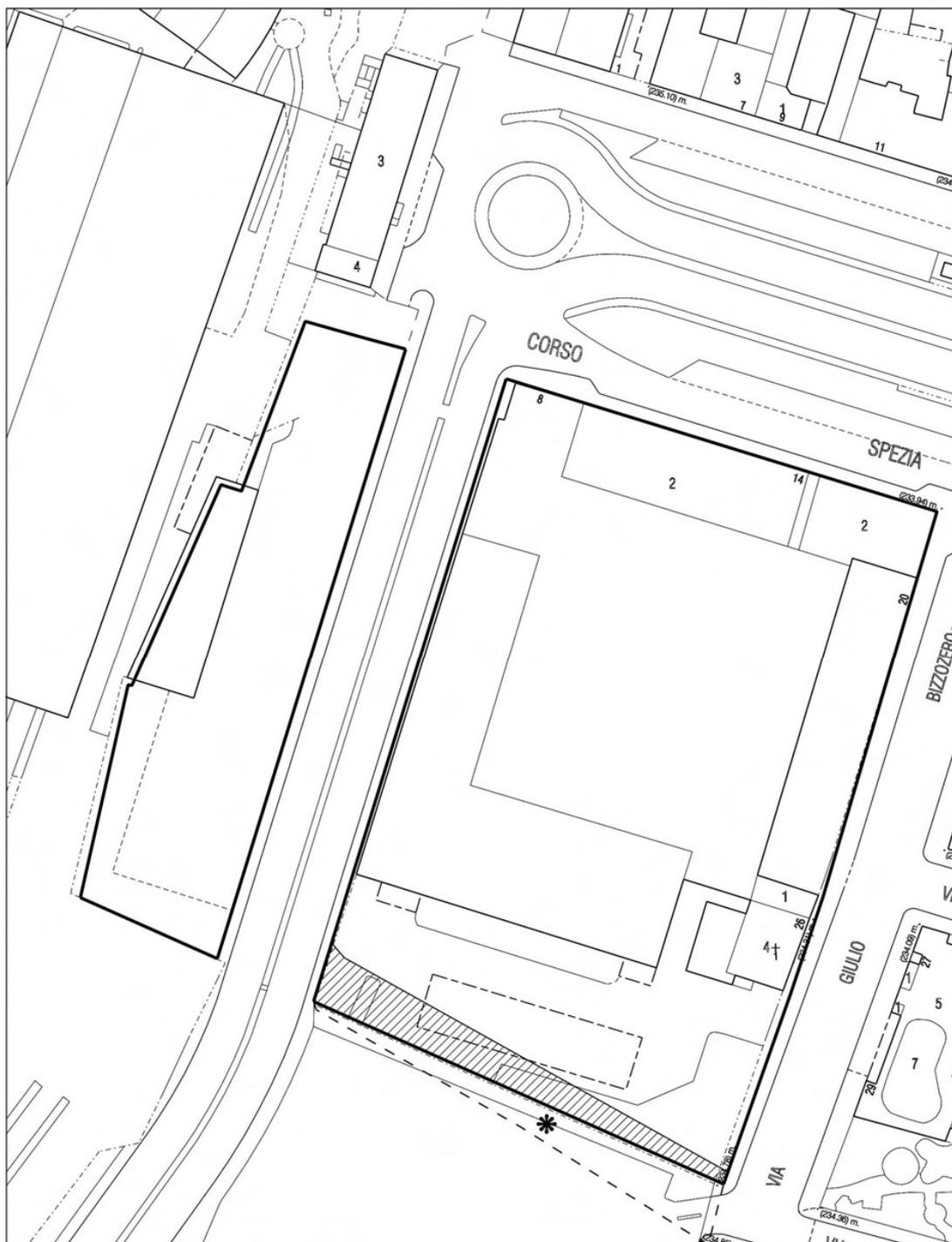
Fatte salve le prescrizioni di cui sopra, l'ambito è assoggettato alle disposizioni del P.P. Lingotto le cui norme di maggior dettaglio sono prevalenti.

[\*] Nota variante: n.0494 - variante al piano particolareggiato lingotto  
Approvata il 17/12/2012 n. mecc. 1207645/009

[\*] Nota variante: n.225 - borello-maffiotto Approvata il 07/03/2011 n. mecc.  
1100325/009

**ZONA URBANA RESIDENZIALE MISTA. AREA NORMATIVA M1. AMBITO BORELLO E MAFFIOTTO**

All'interno del perimetro individuato nella tavola allegata vigono le prescrizioni indicate nelle NUEA vol. I, art. 8 comma 37 quinquies



**LEGENDA**

-  Delimitazione ambito
-  Viabilità
-  Viabilità in progetto ( P.P. Lingotto )

Estratto scala 1.1000

37 *sexies*

### **UNIONE SOVIETICA**

#### **Area normativa M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari**

Superficie Territoriale stimata: mq 17.700 SLP max: mq. 20.000

L'attuazione degli interventi avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.

I nuovi insediamenti dovranno rispondere a elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale, dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione.

Sull'area valgono le destinazioni ed i parametri urbanistici dell'area normativa e della zona di appartenenza, ad eccezione dei parametri edilizi di cui all'art. 2, punto 34, comma 54, lettere a) b), i) e di cui alla dotazione di verde in piena terra, nonché dell'art. 2, punto 37, comma 57 ed il rapporto di copertura come previsto dalla Tavola Normativa n. 3.

È ammessa la realizzazione di edifici a "piastra" destinati ad A.S.P.I., la cui copertura dovrà essere realizzata a verde pensile anche con mitigazione degli eventuali impianti tecnologici.

È consentito il ribaltamento dell'altezza delle fronti e l'affaccio dei nuovi edifici sulle aree destinate a servizi pubblici. L'attuazione degli interventi è subordinata alle prescrizioni del Regolamento Edilizio, fatta eccezione per quanto attiene gli articoli 23, 30.3, 40.3, 40.4.

È ammesso l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree per standard urbanistici.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà prevedere una connessione pedonale sul protendimento di via Spaventa in direzione di corso Unione Sovietica. La realizzazione di nuova S.L.P. è subordinata al reperimento, ai sensi dell'art. 41 *sexies* della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei parcheggi pertinenziali, da realizzarsi interrati o in struttura.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al soddisfacimento delle prescrizioni di cui alla D.D. n. 241 del 4 ottobre 2012 relativa alla verifica di assoggettabilità al processo di V.A.S. e di cui al Parere di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica Prot. 13187 del 26 settembre 2012."

[\*] Nota variante: n.253 - area ex - ifas scheda normativa 12i FIAT  
Approvata il 04/04/2016n. mecc. 1601341/009

### **9 Area M2**

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

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

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

E' ammessa la permanenza dell'uso residenziale in atto. In tal caso sono ammessi ampliamenti fino al 50% della SLP residenziale esistente nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di cui all'art. 2, punto 34. L'intervento di recupero del sottotetto esistente ai sensi della L.R. 21/98 e s.m.i. è sempre ammesso.

Sugli edifici uni e bifamiliari sono sempre consentiti modesti ampliamenti - una tantum - necessari al miglioramento funzionale degli stessi non eccedenti il 20% della S.L.P. esistente. Sono consentiti 25 mq anche se eccedono tale percentuale.

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

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

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

- 40 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono propri e riportati sulla tavola normativa della zona di appartenenza.  
[\*] Nota variante: n.115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive Approvata il 08/02/2010 n. mecc. 1000213/009
- 40bis Ai fini del computo degli standards urbanistici dovuti si individuano le seguenti tipologie di fabbricati:  
a) produttivo manifatturiero - tradizionale fabbricati in cui la S.L.P. si sviluppa per almeno il 75% al piano terra;  
b) produttivo avanzato e di servizio alla produzione fabbricati in cui la dislocazione della S.L.P. non rispetta il limite stabilito per la tipologia a).  
[\*] Nota variante: n.115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive Approvata il 08/02/2010 n. mecc. 1000213/009
- 40ter Gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), e), f), g), i) sono subordinati alla stipula di una convenzione ex art. 49, comma 5, della L. U.R., con obbligo del reperimento degli standards urbanistici in misura non inferiore a:  
  
Tipologia a)  
- quanto previsto ai sensi dell'art. 21 comma 1, punto 2 della L.U. R..  
Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti ad una Superficie Fondiaria convenzionalmente corrispondente alla S.L.P. di nuova realizzazione.

Tipologia b)

- 0,4 mq/mq della S.L.P. in progetto e comunque in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R.

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti alla S.L.P. di nuova realizzazione.

In caso di interventi di cui all'art. 4 lett. g), i) la monetizzazione prevista all'art. 6 comma 9 delle N.U.E.A. è limitata al 50% del relativo fabbisogno di aree a servizi.

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

- 41 E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra e sottosuolo. Nelle zone storico ambientali non è ammessa la costruzione di parcheggi in cortina.  
Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), e), f), g), i) dovrà essere garantita una dotazione minima di parcheggi privati non inferiore a 0,5 mq/mq della S.L.P. in progetto o di nuova realizzazione.

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

*Area M2 con prescrizioni particolari : "via Sansovino 244" incorso di adozione*

*Area M2 Isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive con prescrizioni particolari*

[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009

- 41 bis *Area M2 con prescrizioni particolari : "via Sansovino 244"*  
*"Area per la quale si confermano le destinazioni d'uso della destinazione urbanistica M2 ed in aggiunta si prevedono le seguenti prescrizioni:*

*E' ammessa l'attività turistico ricettiva di cui all'art. 3 punto 2A delle N.U.E.A. finalizzata alla realizzazione di un residence.*

*Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia. La realizzazione degli interventi è subordinata al reperimento dei parcheggi pertinenziali, che dovranno essere realizzati interrati in quantità minima corrispondente a quella di cui all'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989"*

[\*] Nota variante: n. 214 - via riberi 244 Adottata il 28/02/2011 n. mecc.1006159/009

*Aree M2 Isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive con prescrizioni particolari*

- 41ter **LANIFICIO DI TORINO**

*Area per la quale valgono le prescrizioni e parametri*

*urbanisticoedilizi della zona di appartenenza e le seguenti prescrizioni particolari.*

*Stima della Superficie Territoriale mq. 42.700*

*Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle aree M2, con l'esclusione dei depositi all'aperto e della residenza. Sono inoltre consentite le Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (A.S.P.I.) e le attività commerciali all'ingrosso anche di nuovo insediamento.*

*Le destinazioni commerciali e i pubblici esercizi devono essere collocate sul fronte nord-est con affaccio sulle attuali vie Sempione e Monteverdi.*

*Prescrizioni:*

*E' prevista la riqualificazione dell'intero ambito da attuarsi con particolare attenzione al complesso industriale originario del Lanificio, nonché delle palazzine in affaccio su Piazza Croce Rossa Italiana.*

*In particolare, deve essere conservato il carattere originario di architettura manifatturiera degli edifici di primo Novecento facenti parte del complesso del Lanificio, per i quali sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.*

*Tra i fronti est e ovest deve essere previsto uno scorcio visivo interno all'area, sul protendimento della nuova viabilità in progetto e di pari sezione, anche tramite demolizione parziale degli edifici esistenti (vedi tavola "Viabilità e percorsi ciclopedonali" del fascicolo II delle presenti norme).*

*Le recinzioni devono essere realizzate a giorno con posizionamento di siepi ed alberature.*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

## **10 Area MP**

- 42 Isolati o complessi di edifici a destinazione mista produttiva: artigianale, commerciale, e servizi, anche in presenza di residenza.  
Sono escluse le attività nocive o moleste.
- 43 Gli usi consentiti sono: attività commerciali al dettaglio (v. art. 3 punti 4A1 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).  
E' ammessa la permanenza dell'uso residenziale in atto.  
In caso di nuove edificazioni le attività complementari quali uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (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.

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

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

[\*] Nota variante: n.325 - INSEDIAMENTI commerciali Approvata il 19/07/2021

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

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

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

44bis Ai fini del computo degli standards urbanistici dovuti si individuano le seguenti tipologie di fabbricati:

a) produttivo manifatturiero - tradizionale fabbricati in cui la S.L.P. si sviluppa per almeno il 75% al piano terra;

b) produttivo avanzato e di servizio alla produzione fabbricati in cui la dislocazione della S.L.P. non rispetta il limite stabilito per la tipologia a).

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

44ter Gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), e), f), g), i) sono subordinati alla stipula di una convenzione ex art. 49, comma 5, della L. U.R., con obbligo del reperimento degli standards urbanistici in misura non inferiore a:

Tipologia a)

- quanto previsto ai sensi dell'art. 21 comma 1, punto 2 della L.U. R..

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti ad una Superficie Fondiaria convenzionalmente corrispondente alla S.L.P. di nuova realizzazione.

Tipologia b)

- 0,4 mq/mq della S.L.P. in progetto e comunque in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R.

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti alla S.L.P. di nuova realizzazione.

In caso di interventi di cui all'art. 4 lett. g), i) la monetizzazione prevista all'art. 6 comma 9 delle N.U.E.A. è limitata al 50% del relativo fabbisogno di aree a servizi.

[\*] Nota variante: n.115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive Approvata il 08/02/2010 n. mecc. 000213/009

- 45 E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra o sottosuolo.  
Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), e), f), g), i) dovrà essere garantita una dotazione minima di parcheggi privati non inferiore a 0,5 mq/mq della S.L.P. in progetto o di nuova realizzazione.

**Area MP. Isolati o complessi di edifici a destinazione mista produttiva con prescrizioni particolari.**

**CORSO ORBASSANO 412 - VIA ORBETELLO, 113**

Aree per le quali valgono le destinazioni ed i parametri urbanistici dell'area normativa e della zona di appartenenza. Gli interventi sono inoltre soggetti alle ulteriori seguenti prescrizioni:  
è esclusa la residenza; è ammesso l'insediamento di pubblici esercizi e di attività per la pratica sportiva.

**VIA VIGLIANI 157**

Fatta eccezione per la destinazione residenziale, che è esclusa, valgono le destinazioni ed i parametri dell'area normativa e della zona di appartenenza.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica del soddisfacimento delle prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale n. 319 del 29/12/2014 del Dirigente dell'Area Ambiente relativa all'esclusione dal processo di VAS della Variante n. 280 al P.R.G.

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

[\*] Nota variante: n.274 - olimpia-corso orbassano 412 Approvata il 29/04/2013 n. mecc.1301127/009

[\*] Nota variante: n.280 - saima sud - via onorato vigliani 157 Approvata il 20/11/2017 n.mecc. 1704448/009

[\*] Nota variante: n.303 - piano dismissioni immobiliari 2014 Approvata il 05/10/2015 n.mecc. 1503359/009

45bis

*Area MPI*

*L'area MPI è caratterizzata dalla presenza di attività produttive artigianali compatibili con la residenza.*

*I parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di computo degli standard urbanistici sono quelli dell'Area Normativa MP.*

*Gli usi consentiti sono: attività residenziali, attività artigianali e l'artigianato di servizio e di produzione di cui all'art. 3 punti 3A1, 3B e 4A3, 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 di servizi per l'istruzione, culturali, assistenziali, di interesse generale, ecc. di cui all'art. 3 punti 7 lett.a, i, s e attività di ricerca di cui all'art. 3 punto 8.*

[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009

### **11 Area IN**

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

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

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

Annullato

[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009

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

[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009

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

49 E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra e sottosuolo.

49 bis Area IN con prescrizioni particolari "Area Corso Marche 43 - FABBRICATO 37 - Realizzazione della Piattaforma Aerospazio".

Sono ammessi gli interventi aggiuntivi richiesti dal Politecnico di Torino individuati nel progetto del nuovo centro per la ricerca tecnologica "Piattaforma Aerospazio", approvato con provvedimento del Provveditorato Interregionale per il Piemonte, la Valle d'Aosta e la Liguria (n.....), ai sensi degli artt. 2 e 3 del D.P.R. n. 383/94 e s.m.i., nell'ambito della conferenza dei servizi, ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Per la conservazione del nuovo Fabbricato 37, al cessare delle condizioni dell'accordo tra la proprietà dell'immobile società Leonardo S.p.A. e il Politecnico di Torino o- in caso di individuazione di un diverso utilizzatore, non più identificato come un soggetto pubblico o istituzionalmente competente, nell'elaborazione del nuovo PRIN o della variante del PRIN approvato occorrerà garantire:

- la corretta dotazione degli standard urbanistici ai sensi dell'art.21 della LUR e la stipula della relativa convenzione, come previsto all'articolo 14 comma 7 delle NUEA di PRG:

- la corretta dotazione dei parcheggi privati di cui all'art. 14 "Zone urbane consolidate per attività produttive": comma 5 ter Tipologia b), Parcheggi Privati, delle NUEA del PRG;
- la ricollocazione dei locali tecnologici in interrato, come previsto all'art. 30 delle NUEA di PRG, "Fasce di rispetto", comma 6 lett. e).

Con riferimento al procedimento di bonifica, l'area industriale "ex Alenia" è identificata nell'Anagrafe Regionale dei Siti Contaminati con codice regionale n. 1272. Nell'ambito del citato procedimento di Intesa Stato Regione sono state impartite ulteriori prescrizioni per l'esecuzione di opere per l'intera area, richiamate nella scheda normativa Ambito "8.24 Alenia", oltre che per gli specifici interventi di mitigazione del rischio riferiti alle opere interessanti il Fabbricato 37 e alle relative aree di pertinenza.

La Città Metropolitana di Torino, competente per l'approvazione della documentazione progettuale inerente il procedimento ambientale ex Parte quarta, Titolo V del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., ai punti 2) e 3) della Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale. Direzione Rifiuti, Bonifiche e Sicurezza Siti Produttivi n. 3530 del 12 giugno 2024, ha fornito elenco delle prescrizioni da rispettare in adempimento della normativa in materia di rifiuti, bonifiche e sicurezza sul cantiere riguardanti il Fabbricato 37. Tali misure, finalizzate a garantire nel tempo la tutela della salute pubblica, dovranno essere registrate sugli strumenti urbanistici comunali e risultare dal certificato di destinazione urbanistica quali vincoli e limitazioni d'uso dell'area.

[\*] Nota variante: n.623 - PIATTAFORMA AEROSPAZIO - FABBRICATO 37 Approvata il 29/07/2024

## 12 Area CO

- 50 Aree o complessi di edifici a destinazione commerciale.  
[\*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0102109/009
- 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 di cui all'allegato C.  
[\*] Nota variante: n.160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento Approvata il 31/01/2011 n. mecc. 1004889/009  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 51bis 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.

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

- 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.

[\*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0102109/009

Annullato

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

[\*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0102109/009

### 13 Area TE

- 53 Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria (v. art.3 punto5).

[\*] Nota variante: n.117 - modifiche nua in aree te Approvata il 07/05/2007 n. mecc.0701988/009

- 54 Sono consentite le attività espositive e congressuali (v. art. 3 punto 6) e turistico-ricettive (v. art. 3 punto 2A). Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono inoltre consentite: attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio (di cui all'art. 3 punti 4A1, 4A2, 4A3).

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

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

[\*] Nota variante: n.0342 - variante n° 117 al te - correzione errore materiale Approvata il 10/09/2007 n. mecc. 0705085/009

[\*] Nota variante: n.117 - modifiche nua in aree te Approvata il 07/05/2007 n. mecc.0701988/009

[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009

[\*] Nota variante: n.325 - INSEDIAMENTI commerciali Approvata il 19/07/2021

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

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

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

[\*] Nota variante: n.109 - adeguamento nua al testo unico dell'edilizia - dpr

380/2001 e s.m.i. Approvata il 11/10/2010 n. mecc. 1001925/009

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

[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016  
n. mecc.1601330/009

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc.  
0111925/009

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

56bis **Area TE Complesso di edifici a destinazione terziaria con prescrizioni particolari compresi tra le vie Principessa Clotilde, Bonzanigo e il corso Regina Margherita.**

Area per la quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistico-edilizi.

Superficie fondiaria mq. 2090 circa SLP max: mq 4700

Destinazioni d'uso:

Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria di cui ai precedenti commi.

Interventi ammessi:

Fermi restando i vincoli ai tipi di intervento negli edifici caratterizzanti il tessuto storico presenti nell'area, nell'edificio ubicato al civico 163 di Corso Regina Margherita al fine di ottimizzare le connessioni distributive orizzontali e verticali sono consentiti gli ampliamenti funzionali della parte interna cortile consistenti nella riplasmazione della facciata con inserimento di parete continua con vetrata fotovoltaica risvoltante sul fronte cieco ovest dell'edificio; è inoltre ammessa la riplasmazione dei bassi fabbricati del cortile per l'insediamento del Centro per la Cultura della Strada e l'inserimento di nuovi corpi scala.

In tale edificio è ammessa inoltre la modifica degli orizzontamenti del piano sottotetto, della geometria delle falde e l'inserimento di abbaini; in ogni caso la linea di colmo non deve superare quella dell'edificio adiacente.

Ai soli fini funzionali e distributivi è ammesso il collegamento tra l'edificio di Corso Regina Margherita 163 e la palazzina posta all'angolo tra lo stesso corso e la Via Bonzanigo nella quale sono altresì ammessi, all'interno dell'edificio, interventi fino alla ristrutturazione atti a consentire esclusivamente la realizzazione del suddetto collegamento.

La realizzazione di nuova S.L.P. con gli interventi di completamento previsti è subordinata al reperimento, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei relativi parcheggi pertinenziali, che dovranno essere realizzati interrati, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari 0,8 mq/mq S.L.P.

In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione

delle aree a servizi ai sensi dell'art. 6 delle presenti Norme. Per gli interventi nella presente area non è richiesto il rispetto degli articoli 30.3 (verde su terrapieno), 40.3 (rapporto di copertura) e 40.4 (ampiezza dei cortili) del Regolamento Edilizio.

L'attuazione degli interventi avviene tramite Permesso di Costruire subordinato alla stipula di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

**56ter**

#### **Area TE**

**Complesso di edifici a destinazione terziaria con prescrizioni particolari, compresi tra via Bologna, largo Brescia, c.so Palermo, via Ancona e via Pisa.**

Area per la quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistico - edilizi. SLP max: mq 22.500 SLP.

Destinazione d'uso:

Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria di cui ai precedenti commi.

Interventi ammessi:

- demolizione dei fabbricati esistenti;
- recupero degli edifici caratterizzanti il tessuto storico secondo gli interventi previsti all'art. 26 e all'Allegato A delle NUEA;
- recupero dell'edificio denominato "ex centrale" di particolare interesse storico, gruppo 4 Edificio di valore documentario, secondo gli interventi previsti all'art. 26 ed all'Allegato A delle NUEA; sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo con il recupero funzionale del complesso dei fabbricati storici. Tali interventi sono finalizzati alla realizzazione di servizio pubblico con la formazione, di eventuali, nuovi volumi e superfici interne.
- nuovo impianto: costruzione di edifici fuori terra e autorimesse interrato.

La realizzazione di una nuova SLP con gli interventi previsti è subordinata al reperimento, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei relativi parcheggi pertinenziali privati e dei parcheggi pubblici che dovranno essere realizzati interrati; contestualmente al reperimento di aree perservizi pubblici in misura pari 0,8 mq/mq SLP.

In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi ai sensi dell'art. 6 delle presenti Norme.

Per gli interventi nella presente area non è richiesto il rispetto:

dei fili stradali in deroga a quanto previsto dalla Tavola Normativa n. 3 NUEA; dell'altezza massima in deroga dell'art. 13 R.E. per quanto riguarda i nuovi fabbricati; nonché del comma 7 dello stesso; della superficie a verde

regolamentare in deroga all'art. 30 comma 3 R.E.; dell'ampiezza dei cortili in deroga all'art. 40 comma 4 R.E. L'attuazione degli interventi avviene tramite SUE subordinato alla stipula di convenzione.

[\*] Nota variante: n.0428 - PROGRAMMA INTEGRATO AREA EX CENTRALE ENEL DI VIA BOLOGNA IN VARIANTE AL P.R.G. Approvata il 30/03/2011 n. mecc. 1101636/009

56quater **SCHEDE TE con prescrizioni particolari: PONTE MOSCA"**

Sarà redatto un Piano esecutivo unitario di iniziativa privata per la riqualificazione

dell'isolato con la realizzazione di un complesso a terziario e a servizi dotato di adeguato numero di aree a parcheggio.

Nel caso in cui nell'area siano previste infrastrutture ed opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi della l.r. 40/98, gli strumenti urbanistici esecutivi necessari all'attuazione delle previsioni urbanistiche saranno sottoposti alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS come previsto dall'allegato II della d.g.r. n.12-8931 del 9 giugno 2008.

L'intervento di costruzione di nuovi volumi sarà preceduto dalla demolizione degli edifici di proprietà provinciale esistenti a nord est dell'isolato (all'incrocio tra corso Brescia e via Aosta).

Parametri urbanistico - edilizi:

Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 17.308

Indice Territoriale= mq/mq 1,35

Superficie Lorda di Pavimento generata (SLP): mq 17.308 x 1,35 = mq 23.366

Prescrizioni particolari:

i parcheggi pubblici andranno realizzati separati ed indipendenti da quelli pertinenziali.

Orientamenti progettuali: le aree di concentrazione sono distribuite con la seguente modalità:

le utilizzazioni edificatorie private nella parte sud e ovest dell'isolato (individuato dal Corso G. Cesare e il Lungo Dora Firenze) le aree per i servizi pubblici prevalentemente nella parte nord ed est dell'isolato.

La presenza del canale Ceronda che percorre diagonalmente l'area, andrà verificata puntualmente e dovrà essere correttamente valutata nella fase progettuale.

Gli interventi attuativi devono in ogni caso rispettare le specifiche prescrizioni di carattere idrogeologico.

Dall'analisi dell'allegato B "Norme sull'assetto Idrogeologico e di adeguamento al P.A.I." al paragrafo 1.1 "Corsi d'acqua naturali/artificiali e tratti tombinati: Fasce di Rispetto e Norme di Salvaguardia".

7 Ogni nuova edificazione e/o ampliamento comportante incremento del carico antropico, che ricada a tergo delle fasce di cui sopra, e compresa in una fascia di tutela di ampiezza pari a m 10.00, è subordinata a specifica verifica

idraulica dalla quale risulti che non vi sono criticità tali da impedire l'edificazione. La stessa verifica idraulica dovrà evidenziare gli interventi e le cautele da adottare.

8 Le prescrizioni contenute nei precedenti commi si applicano per ogni tratto, intubato e non, anche se non rilevato nella cartografia di piano.

Qualora si riscontrassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua riportati nella cartografia di Piano e l'effettivo andamento in loco - linea di drenaggio attiva - le prescrizioni di cui sopra si applicano alla situazione di fatto. Nel caso di corsi d'acqua demaniali l'area abbandonata rimane di proprietà demaniale ai sensi e per gli effetti della legge 5.01.94 n. 37 e dell'art. 32 comma 3 titolo II delle N.d.A del P.A I.

Viabilità: prevedere una nuova viabilità interna a servizio degli insediamenti previsti, che potrà essere anche pedonale. Valutare con attenzione la sistemazione dei percorsi di connessione tra le varie parti del complesso dal punto di vista sia dell'accessibilità sia della fruizione visuale.

Allineamento e distribuzione planivolumetrica:

Dovrà essere privilegiato il limite perimetrale lungo il corso e l'affaccio sul fiume.

La soluzione progettuale dovrà confrontarsi con l'edificio a torre posto nella parte sud - est dell'isolato e con il complesso dell'impresa Grassi, per il quale dovrà essere progettata una confrontanza che non precluda possibili aperture verso sud.

Numero max. di piani: Le altezze della nuova costruzione devono confrontarsi con l'attuale edificio di 10 piani f.t. insistente lungo corso Giulio Cesare e degli edifici presenti nel contesto urbano circostante. In sede di piano esecutivo potranno valutarsi le altezze massime in rapporto alla soluzione progettuale.

Tipo di servizio previsto: Aree per parcheggio, aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport, spazi per ulteriori servizi costruiti che si potranno concordare con la "Circoscrizione".

[\*] Nota variante: n.252 - PONTE MOSCA Approvata il 20/02/2012, n. mecc. 1107445/009

#### **14 Area AR**

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

57bis 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 4A1,4A2, 4A3).

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

[\*] Nota variante: n.325 - INSEDIAMENTI commerciali Approvata il 19/07/2021

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

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

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).

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

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 A3).

[\*] Nota variante: n.8 - attrezzature per lo spettacolo Approvata il 11/10/1999 n. mecc.9907238/009

- 65 Fatta salva la verifica di conformità con i Piani Sovraordinati e la zonizzazione acustica sono 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).

[\*] Nota variante: n.111 - variante normativa nuova disciplina aree a servizi  
Approvata il14/01/2008 n. mecc. 0708150/009

- 65bis 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 zionali e attrezzature a livello comunale per insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistico ricettivi (ex art. 21 della L.U.R. e art. 8, comma 62 delle N.U.E.A.);
  - servizi sociali e attrezzature di interesse generale (ex art. 22 della L.U.R. e art. 8, comma 63 delle N.U.E.A.);
  - servizi sociali e attrezzature di interesse generale oltre alla quantità minime di legge (art. 8, comma 64 delle N.U.E.A.).

[\*] Nota variante: n.111 - variante normativa nuova disciplina aree a servizi  
Approvata il14/01/2008 n. mecc. 0708150/009

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

- 66 E' ammessa la concessione in uso temporaneo da parte della città di aree a servizi pubblici di proprietà comunale 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.

[\*] Nota variante: n.111 - variante normativa nuova disciplina aree a servizi  
Approvata il14/01/2008 n. mecc. 0708150/009

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

## **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 7 v).

o. Attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc. (v. art.3 punto 7 o).

b. Fondazioni culturali.ac. Campeggi.

[\*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0102109/009

- 69 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.
- 70 E' 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) sono consentite ai piani interrati, al piano terreno ed ammezzato le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1, 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. 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.  
Nelle aree per servizi privati comprese nella zona collinare e già individuate dal Piano con la lettera "a" è ammesso l'uso residenziale.  
[\*] Nota variante: n.160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento Approvata il 31/01/2011 n. mecc. 1004889/009  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009  
[\*] Nota variante: n.325 - INSEDIAMENTI commerciali Approvata il 19/07/2021
- 71bis Per le attrezzature per lo spettacolo "o" sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto 11 comma 19bis.
- 71ter Area SP con prescrizioni particolari: "Palazzo Accorsi - Ometto", via Po 53, 55, 57, 59.  
Area per la quale si conferma la destinazione a Servizi Privati lettera "b - fondazioni culturali".  
Ai sensi dell'art. 10 comma 3bis "Assi commerciali da tutelare" e nel rispetto dell'Allegato C, al piano terreno dell'immobile prospettante su via Po sono inoltre ammesse attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e

pubblici esercizi e artigianato di servizio (art. 3 punti 4A1, 4A2, 4A3). Allo stesso piano terreno, nella porzione prospettante sulla corte interna, sono altresì ammesse destinazioni terziarie (art. 3 punto 5).

Ai piani superiori, con l'eccezione dei piani ammezzato e primo, già riservati all'attività della fondazione culturale, sono ammesse destinazioni residenziali (art. 3 punto 1) e terziarie (art. 3 punto 5)

[\*] Nota variante: n. 305 - Palazzo Accorsi Ometto Approvata il 09/07/2018 n. mecc.02471/009

### **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.

Sono altresì ammesse le opere e gli interventi connessi alla realizzazione e all'esercizio della rete di trasporto della tratta Rebaudengo - Politecnico della linea 2 della metropolitana, le relative stazioni e gli impianti tecnici.

[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023

72bis Negli spazi sottostanti i cavalcavia 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.

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

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

### **18 Area FS**

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

### **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.

### **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, purchè realizzati nel sottosuolo senza compromettere l'uso del suolo previsto dal P.R.G. stesso.

[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903

75bis

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.

Nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti è comunque ammessa l'individuazione di un posto auto ad esclusivo servizio di portatori di handicap **[nota 7]** non costituente unità immobiliare autonoma con obbligo al ripristino dello stato originario una volta cessato l'utilizzo del bene da parte dei soggetti aventi diritto, mediante apposito atto di impegno da recepire nell'atto abilitativo e da trascrivere nella competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

#### **[nota 7]**

Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .

Invalidi civili, residenti e stabilmente dimoranti, con percentuale non inferiore al 74 %, con certificazione sanitaria della condizione di disabilità ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L. 104/92, in cui risulti annotata la parte riservata alla "Disabilità: Cause fisiche: limitate funzionalità degli arti" e con certificazione sanitaria relativa al possesso dei requisiti richiamati dall'art. 381, DPR 495/92 "codice della strada".

[\*] Nota variante: n.89 - adeguamento nuova - abolizione barriere architettoniche Approvata il 12/10/2009 n. mecc. 0903121/009

[\*] Nota variante: n.97 - variante normativa parcheggi di interscambio Approvata il 16/05/2005 n. mecc. 0501494/009

76

Sono inoltre ammessi, in tutte le aree normative, in sopra e sottosuolo, cabine e impianti tecnologici minori, purchè 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.

[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903

#### **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.

**Art. 9-Zone normative: classificazione**

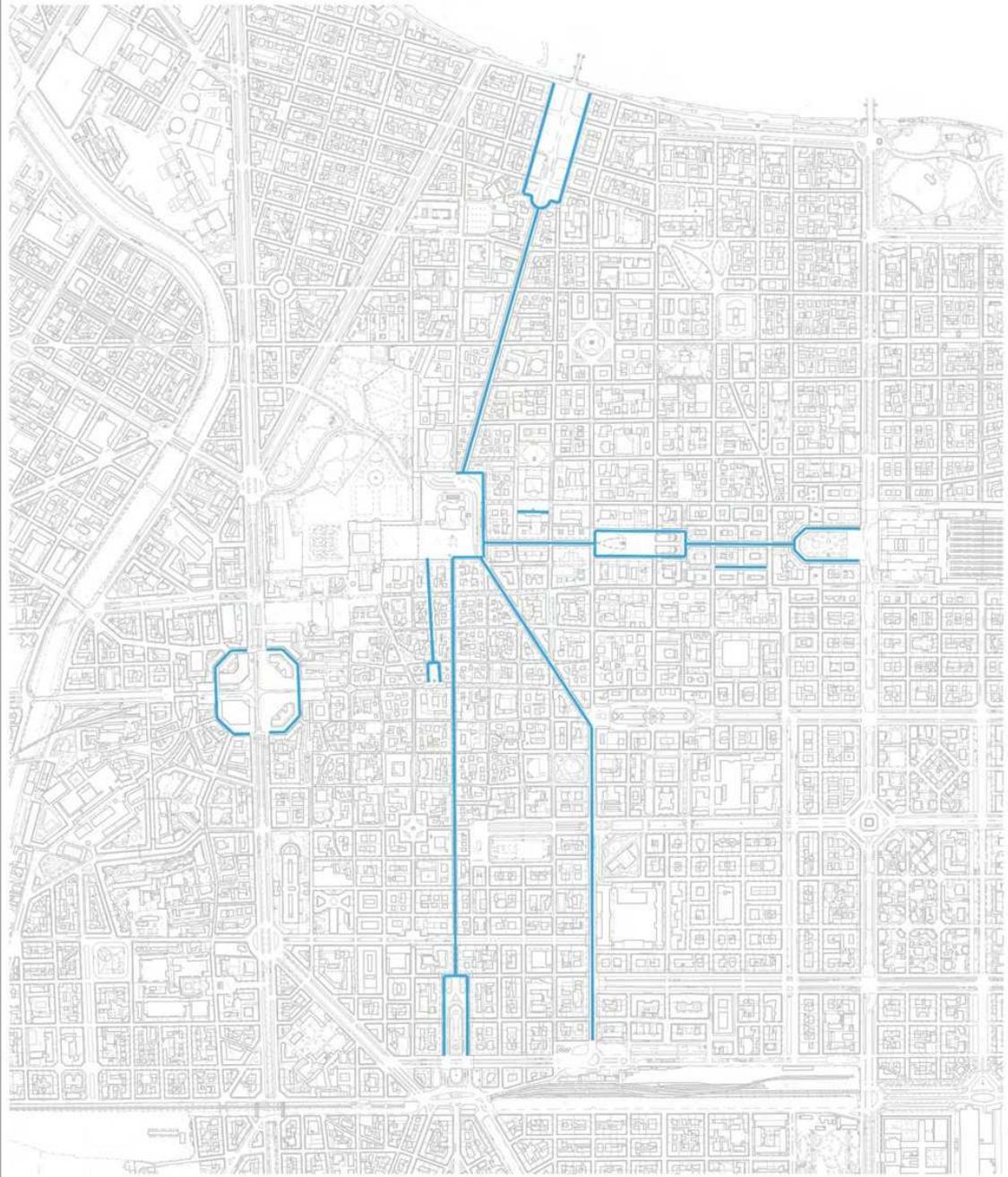
- 1 Il territorio comunale e' suddiviso in zone normative, distintamente individuate nella cartografia del P.R.G.
- 2 Le zone normative, in relazione alle caratteristiche morfologiche, all'epoca dell'impianto urbano e del tessuto edilizio, agli obiettivi di modificazione o di conservazione contenuti nel piano forniscono i parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi. Si articolano in:
  1. Zona urbana centrale storica
  2. Zone urbane storico ambientali
  3. Zone urbane consolidate residenziali miste
  4. Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte piana)
  5. Zone urbane consolidate per attivita' produttive
  6. Zone consolidate collinari
  7. Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte collinare)
  8. Zone boscate
  9. Zone urbane di trasformazione
- 3 Sulle tavole di piano in scala 1:5000 sono riportati gli indici di edificabilità fondiaria delle zone urbane consolidate residenziali miste e delle zone consolidate collinari. Le zone di trasformazione sono contraddistinte da un numero che rimanda alla scheda normativa.

**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.  
[\*] Nota variante: n.160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento Approvata il 31/01/2011 n. mecc. 1004889/009
  
- 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 e' 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.
  
- 3bis Assi commerciali da tutelare  
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.  
[\*] Nota variante: id 225, var. n. 99 - assi commerciali da tutelare , approvata il 09/06/2008 , mecc. 0801949/009

Allegato 1 all'art.10

*"Individuazione  
degli  
assi commerciali  
da tutelare"*



**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  
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 Qualita' 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 Qualita' 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 Qualita' relative all'interno dei corpi di fabbrica  
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).
- a) 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 e gli immobili ubicati in via Accademia delle Scienze n. 6 - Museo delle Antichità Egizie - per i quali sono ammessi gli interventi aggiuntivi espressamente consentiti con specifica intesa Stato - Regione ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. n. 616/77 e s.m.i. e gli immobili ubicati tra le vie Giovanni Giolitti, San Massimo e Santa Croce relativi alla ex Caserma Podgora,

compresa nel Complesso di Santa Croce, per i quali sono ammessi gli interventi aggiuntivi espressamente consentiti, ai sensi degli artt. 2 e 3 del D.P.R. n. 383/94 e s.m.i., approvati con conferenza dei servizi, ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Per il "Complesso Edilizio Aldo Moro", ubicato in piazzale Aldo Moro, compreso tra le vie Verdi e Sant'Ottavio, sono previsti gli interventi disciplinati dalla scheda n. 26 (fascicolo II - N.U.E.A.) e sono ammessi gli interventi espressamente consentiti con specifica intesa Stato-Regione ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. n. 616/1977 e s.m.i.. Le presenti disposizioni prevalgono su quelle eventualmente in contrasto nelle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del fascicolo II - scheda n. 26.

Per il Maneggio Chiabrese, ubicato in via Verdi n. 9, sono ammessi interventi aggiuntivi consistenti nella ristrutturazione edilizia ed è ammesso il superamento della quota di imposta e di colmo del tetto fino a cm 70. Tali interventi sono espressamente consentiti con specifica intesa Stato-Regione (ai cui contenuti si rimanda integralmente) ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. n. 616/1977 e s.m.i.". Gli interventi non sono soggetti alla predisposizione di "progetto di intervento unitario di riqualificazione dell'intero complesso" e costituiscono anticipazione del recupero delle rimanenti parti degli immobili.

Le presenti norme prevalgono in ogni caso su quelle della scheda normativa n. 29 relativa all'Area da Trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica del "Complesso della Cavallerizza (perimetro di studio) del secondo fascicolo delle presenti N.U.E.A."

**[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903**

**[\*] Nota variante: n.206 - museo egizio - via accademia delle scienze 6 - variante ai sensi dell'art. 81 dpr 616/'07 smi Approvata il 06/07/2009 n. mecc. 0903234/009**

**[\*] Nota variante: n.237 - Complesso Edilizio Aldo Moro Approvata il 18/10/2010 n. mecc.1005252/009**

**[\*] Nota variante: n.A32 - collegio artigianelli via bertola Approvata il 06/12/2004 n. mecc.0409765/009**

**[\*] Nota variante: id 437, maneggio chiabrese del complesso della cavallerizza reale , adottata il 18/10/2010 , mecc. 1005248/009**

**[\*] Nota variante: n.621 - caserma podgora di via giolitti 27 Approvata il 14/03/2024**

**Tabella dei tipi di intervento – Art. 10**

<b>Parti degli edifici</b>	<b>Esterno degli edifici su spazi pubblici</b>			<b>Sistema distributivo</b>				<b>Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi</b>			<b>Interno dei corpi di fabbrica</b>	
	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>a</b>	<b>b</b>
<b>Qualità delle parti degli edifici</b>												
<b>Gruppi di edifici</b>												
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
<i>Note:</i> - RES: Restauro conservativo - RIS: Risanamento conservativo - RIE: Ristrutturazione edilizia secondo le definizioni contenute nell'allegato A punti 3 - 4 - 5												

- 23 La manutenzione ordinaria e straordinaria e' sempre ammessa secondo le definizioni contenute nei punti 1 e 2 dell'allegato A.  
Per gli edifici o le parti soggette a restauro conservativo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria devono rispettare le prescrizioni del punto 3 dell'allegato A.
- 23bis L'utilizzo delle superfici dei piani interrati o parzialmente interrati, esistenti e legittime alla data di entrata in vigore del PRG vigente, è considerata, al solo fine della qualificazione dell'intervento ai sensi dell'allegato A, intervento di restauro conservativo anche qualora comporti incremento della SLP.
- 24 Nei sottotetti e' 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 e' 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 e' consentita alle condizioni indicate nell'allegato A.
- 26 All'interno dei cortili e' 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, e' 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 e' 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 e' 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 e' 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, ne' 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 e' 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.

**D. 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 riplasmazione 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.

**E. 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, e' previsto un progetto specifico di riqualificazione e valorizzazione.  
Gli obiettivi e gli indirizzi che regolano il progetto sono descritti in un'apposita scheda allegata.

**F. 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.
- 37 Per gli interventi nelle aree da trasformare descritti nelle schede allegate n. 5, 12, 18, 20, 22, 25, 29, 31, 32, 34, 39, 40, 41 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. Fanno eccezione gli interventi previsti per gli immobili ubicati nell'Area da Trasformare n. 21 Palazzo Siccardi - via Barbaroux, vicolo Santa Maria da realizzarsi a seguito dell'approvazione di specifico Accordo di Programma - ai sensi dell'art. 34 del D. lgs. 267/2000.

[\*] Nota variante: n.118 - ex albergo di virtù (piazza carlina) Approvata il 13/02/2006 n. mecc. 0509875/009

[\*] Nota variante: n.154 - patrimonio 4° bando Approvata il 16/04/2008 n. mecc. 0801026/009

[\*] Nota variante: n.184 - reale mutua - area da trasformare - piazza castello Approvata il 24/02/2011 n. mecc. 1008140/009

[\*] Nota variante: n.217 - riqualificazione del complesso della cavalerizza reale Approvata il 31/01/2011 n. mecc. 1008880/009

[\*] Nota variante: n.241 - Reale Mutua - via corte d'appello 11 Approvata il 21/11/2011 n. mecc. 1106000/009

[\*] Nota variante: n.211 - via bertola 3 Approvata il 21/05/2012 n. mecc. 1201880/009

[\*] Nota variante: n.321 - palazzo durando di villa, via garibaldi23-23bis - via botero Approvata il 01/07/2019 n. mecc. 1902300/009

- 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.  
Fanno eccezione gli interventi previsti per gli immobili ubicati nell'Area da Trasformare n. 38 Liceo Classico Massimo D'Azeglio realizzati a seguito dell'approvazione di specifico Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000.  
[\*] Nota variante: n.A44 - liceo D'AZEGLIO Approvata il 01/04/2010 n. mecc.0903790/009
- 38 Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e per gli interventi nelle aree da trasformare non e' 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 e' consentita l'applicazione dell'art.26 L. 47/85 per gli interventi da attuarsi sugli edifici compresi negli elenchi previsti dalla legge 1089/39o 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 citta' (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 piu' 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 modalita' 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 densita', e' necessario presentare uno studio di insieme che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento all'interno di un ambito storico.  
A tale fine e' 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 modalita' 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.

**Art. 11-Zone urbane storico ambientali**

- 1 Il Piano definisce "Zone urbane storico-ambientali" le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e spazi che qualificano il tessuto urbano.
- 2 Le zone storico-ambientali sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:2000 e 1:5000 e contraddistinte da un numero progressivo da I a XXX.
- 3 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli delle zone normative in cui ricadono e sono riportati nelle relative tavole normative 1 e 2 con le ulteriori prescrizioni riportate all'art.25.
- 4 Nelle zone storico ambientali sono individuati nelle tavole di pianogli edifici di particolare interesse storico (campitura nera) e gli edifici caratterizzanti il tessuto storico (tratto nero continuo), per i quali vigono le norme di tutela ed i tipi di intervento particolari riportati all'art.26 e descritti nell'allegato A.
- 5 Il Piano si attua attraverso autorizzazione o concessione singola.
- 6 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica non sono consentiti nelle zone urbane storico ambientali I - II - III e nelle zone R9.
- 7 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ove consentiti, sono soggetti a strumento urbanistico esecutivo.
- 8 Gli interventi di nuovo impianto e di sostituzione che richiedono comunque la creazione di nuove opere di urbanizzazione ed il coordinamento di operatori pubblici e privati per la realizzazione delle stesse, si attuano mediante concessione convenzionata ex art.49 V comma della L.U.R., con le modalità attuative di cui all'art.6 delle presenti norme.  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 9 Le zone urbane storico-ambientali sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2.04.68, di recupero ai sensi della legge 457/78 e di completamento ai sensi dell'art.13 terzo comma lettera f) della LUR e costituiscono ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico ai sensi dell'art.25 delle presenti norme.

- 10 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.

**Art. 12-Zone urbane consolidate residenziali miste**

- 1 Il piano definisce "zone urbane consolidate" l'insieme delle aree edificate con precedenti piani nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi.  
Le zone consolidate residenziali miste sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000.
- 2 Nella parte piana gli indici di densità fondiaria sono pari a 2 mq/mq.; 1,35 mq/mq.; 1 mq/mq.; 0,6 mq/mq.; 0,4 mq/mq.
- 3 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono riportati nelle tavole normative.  
I fili stradali generati dall'apertura di nuove strade, sia pubbliche che private, all'interno di aree normative, costituiscono a tutti gli effetti filo edilizio di fabbricazione obbligatorio.
- 4 Per gli edifici di particolare interesse storico e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico vigono le norme di tutela ed i tipi di intervento particolari riportati all'art.26 e descritti nell'allegato A.
- 5 Il piano si attua attraverso autorizzazioni o concessioni singole. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto e sostituzione che richiedono la creazione di nuove opere di urbanizzazione od il coordinamento di operatori pubblici e privati per la realizzazione delle stesse si attuano mediante concessione convenzionata ex art.49 comma 5 della L.U.R. con le modalità di cui all'art.6 delle presenti norme.  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 6 Le zone urbane consolidate sono classificate di categoria B secondo il D.M. 02.04.68 n.1444, di completamento ai sensi dell'art.13 comma 3 lettera f) della LUR e di recupero ai sensi della legge 457/78.  
**Ambito del Villaretto**
- 7 Il piano individua l'ambito residenziale di Villaretto. Destinazione d'uso: residenziale.  
Sono consentite le Attività di servizio alle persone e alle imprese (v. art.3 punto 9) per una quota non superiore al 20% della SLP totale.  
Per le prescrizioni di dettaglio si rimanda al Programma Integrato approvato.  
Il disegno d'Ambito rappresentato nella specifica Tavola alla scala 1:2.000 riportata nelle schede normative, deve considerarsi annullato.
- 8 Annullato  
[\*] Nota variante: n.225 - borello-maffiotto Approvata il 07/03/2011 n. mecc. 1100325/009

**Art. 13 - Zone a verde privato con preesistenze edilizie  
(parte piana)**

- 1 Il piano classifica zone a verde privato con preesistenze edilizie l'insieme delle aree caratterizzate da edifici circondati da verde ed inseriti prevalentemente nelle zone consolidate residenziali miste.  
I caratteri naturalistici richiedono interventi mirati alla manutenzione dell'ambiente e dei manufatti esistenti.  
Le zone a verde privato con preesistenze edilizie sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000.  
Le aree sono contraddistinte in cartografia da specifiche lettere (v. art.8). Le aree residenziali non sono contraddistinte da lettera e sono riconducibili alle aree normative R1\*.  
L'indice di edificabilità fondiaria massimo è di 0,001 mq SLP/mq SF, utilizzabile per l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti, in aggiunta alla SLP esistente, che viene confermata.
- 2 Annullato
- 3 Negli interventi che prevedono la ristrutturazione e sostituzione edilizia la nuova superficie coperta deve essere contenuta entro la sagoma planimetrica dell'edificio preesistente.  
Tali interventi sono fattibili posto il rispetto dei seguenti parametri:  
Altezza massima: m. 12 nel rispetto del R.E.  
Distanza da confini privati: > m. 6.  
Rapporto di copertura: 1/3 del lotto.  
Distanza tra fabbricati: > m. 12  
Il 50% del lotto deve essere sistemato a verde.  
Tutti gli interventi devono salvaguardare l'impianto arboreo preesistente.  
**[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009**
- 4 Per gli edifici di particolare interesse storico e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico vigono le norme di tutela ed i tipi di intervento particolari riportati all'art.26 e descritti nell'allegato A.  
I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo.
- 5 Nel Castello della Saffarona sono consentiti, oltre gli usi residenziali (v. art.3 punto 1A), le attività ricettive (v. art.3 punto 2A), le attrezzature sportive, per lo spettacolo e ricreative in genere (v. art.3 punto 7 lettera v).  
Nell'Abbadia di Stura sono consentite esclusivamente le attività di servizio alle persone e alle imprese (v. art.3 comma 20).

Devono essere salvaguardate le preesistenze storiche di valore ambientale, architettonico, storico e documentale. Per tutti i nuovi usi consentiti deve essere assicurata una adeguata dotazione di parcheggi, secondo le specifiche disposizioni in vigore.

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

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

### **Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte piana) con prescrizioni particolari**

#### **5bis**

#### **Complesso del Castello del Drosso**

L'insediamento del Castello del Drosso è situato in un contesto ancora caratterizzato da valenze paesaggistiche e naturalistiche, in un'area più vasta al confine con la città di Beinasco, delimitata dalle infrastrutture della Tangenziale Sud e della Strada del Drosso e da un tratto del torrente Sangone. Il complesso si compone del castello con annesso parco e di fabbricati rurali edificati intorno a due corti, denominati cascina Torta e cascina Perino.

Sono ammessi oltre agli usi residenziali (v.art. 3 punto 1A), le attività ricettive (v. art. 3 punto 2A), le attrezzature sportive, per lo spettacolo e ricreative in genere (v. art. 3 punto 7 lettera v).

Fermi restando i disposti dell'art. 26 delle presenti Norme, sono esclusivamente ammessi, previo parere favorevole della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, gli interventi aggiuntivi di seguito specificati per i corpi di fabbrica interessati e di massima illustrati nello schema Allegato 1 al presente articolo.

Cascina Perino:

- a) ricostruzione dei volumi storicamente preesistenti, oggi diruti, e realizzazione di nuovi orizzontamenti con formazione di 2 piani f.t. e nuova S.L.P.;
- b) realizzazione di nuovi orizzontamenti, con formazione di 2 piani f.t. e nuova S.L.P..

Cascina Torta:

- c) ricostruzione dei volumi storicamente preesistenti, oggi diruti, e realizzazione di nuovi orizzontamenti con formazione di 2 piani f.t. e nuova S.L.P.;
- d) realizzazione di nuovi orizzontamenti, con formazione di 2 piani f.t. e nuova S.L.P..

E' ammessa la realizzazione di nuove aperture sulle facciate delle cascine Perino e Torta.

Sono in ogni caso fatte salve ulteriori e diverse indicazioni progettuali della Soprintendenza per i Beni Architettonici e

per il Paesaggio derivanti dall'esame dei progetti edilizi.

Gli interventi previsti sono inoltre assoggettati ai preventivi pareri vincolanti della Commissione Regionale per i Beni Culturali e Ambientali di cui all'articolo 91 bis della L.U.R. e dell'Ente di Gestione del Parco Fluviale del Po.

La realizzazione di nuova S.L.P. con gli interventi di completamento previsti per le cascate Perino e Torta, è subordinata al reperimento, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei relativi parcheggi pertinenziali, che dovranno essere realizzati interrati, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari a mq. 25 per ogni abitante teoricamente insediabile ai sensi dell'art. 21 della L.U.R..

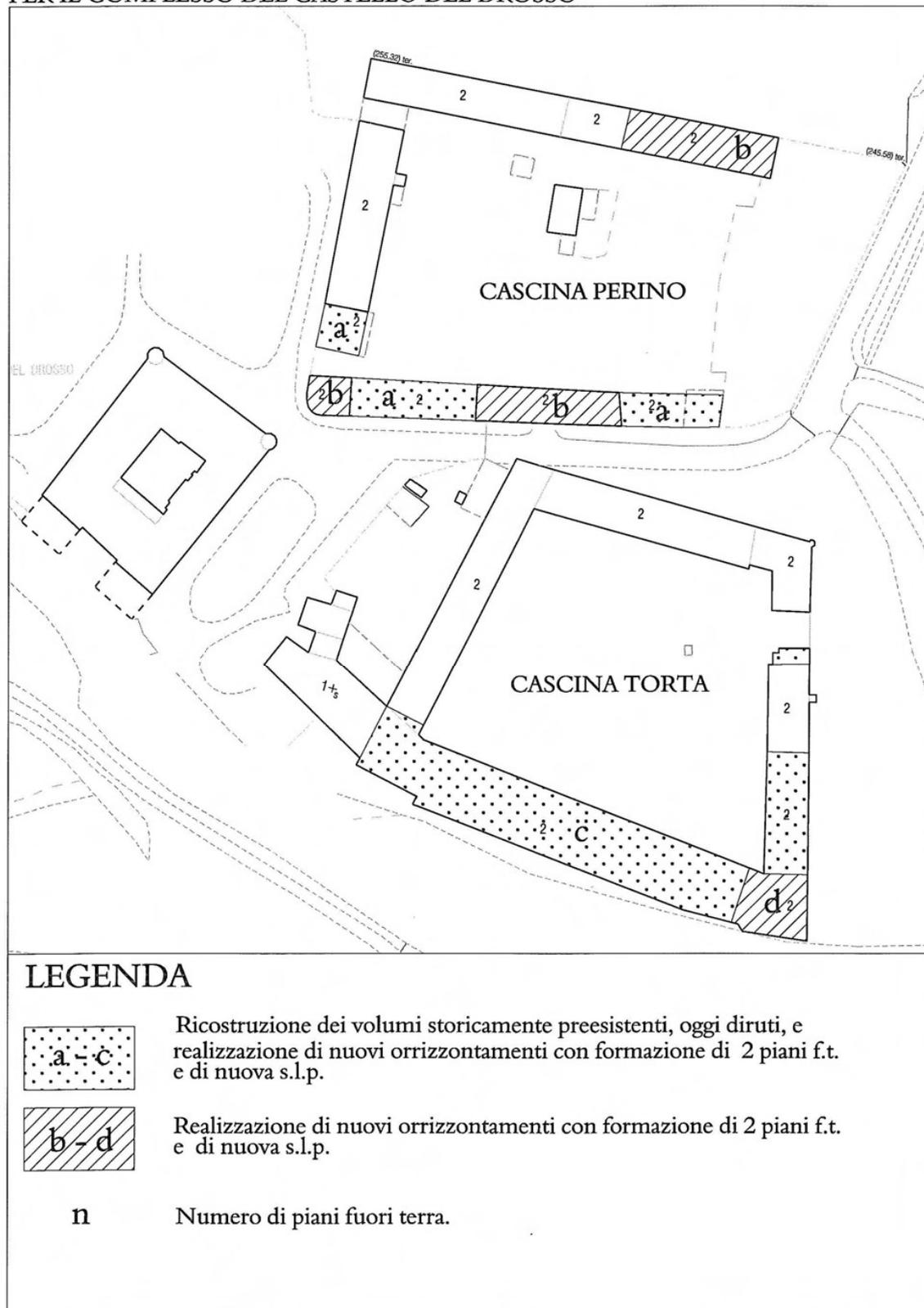
In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi ai sensi dell'art. 6 delle presenti Norme.

Gli interventi si attuano tramite permesso di costruire convenzionato con la stipula di apposita convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

**[\*] Nota variante: n.167 - Castello del Drosso - cascate Torta e Perino  
Approvata il 19/10/2009 n. mecc. 0904305/009**

Allegato 1 all'art .13 delle N.U.E.A.

**SCHEMA DEI TIPI DI INTERVENTO AGGIUNTIVI  
PER IL COMPLESSO DEL CASTELLO DEL DROSSO**



ESTRATTO DELLA SITUAZIONE FABBRICATIVA

Scala 1:1000

- 6 Le zone a verde privato con preesistenze edilizie sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/1968 n. 1444, ad eccezione del Castello del Drosso, della Saffarona e dell'Abbadia di Stura che sono classificati di tipo A.
- 7 Il piano si attua attraverso autorizzazione o concessione singola senza obbligo di convenzionamento, fatta eccezione per quanto stabilito al precedente comma 5bis per il complesso del Castello del Drosso e per gli interventi finalizzati al nuovo uso delle strutture dei complessi del castello della Saffarona e dell'Abbadia di Stura per fini ricettivi, per attività sportive e per lo spettacolo, che sono subordinati alla redazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero complesso edificato e alle aree di pertinenza.

**Art. 14-Zone urbane consolidate per attività produttive.**

- 1 Il piano definisce zone urbane consolidate per attività produttive le parti di territorio che hanno accolto la piccola, media, grande industria.
- 2 Le zone urbane consolidate per attività produttive sono considerate di categoria B secondo il D.M. 2.4.68, di completamento ai sensi dell'art.13 III comma, lettera f) L.U.R. ed incluse nelle aree descritte all'art.26 comma 1 punti b) e c) della L.U.R.  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 3 Le zone urbane consolidate per attività produttive sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000.
- 4 La destinazione è produttiva.  
Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate per le aree IN (v. art. 8 punto 11) con le modalità previste ai successivi commi.  
[\*] Nota variante: n.115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive Approvata il 08/02/2010 n. mecc. 1000213/009
- 4bis Ai fini dell'applicazione del presente articolo si individuano le seguenti due tipologie di fabbricati:  
a) produttivo manifatturiero - tradizionale fabbricati in cui la S.L.P. si sviluppa per almeno il 75% al piano terra;  
b) produttivo avanzato e di servizio alla produzione fabbricati in cui la dislocazione della S.L.P. non rispetta il limite stabilito per la tipologia a).  
[\*] Nota variante: n.115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive Approvata il 08/02/2010 n. mecc. 1000213/009
- 5 I parametri urbanistici ed edilizi di trasformazione, differenziati a seconda della tipologia edilizia definita al precedente comma 4bis,  
[\*] Nota variante: n.115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive Approvata il 08/02/2010 n. mecc. 1000213/009  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 5bis Tipologia a)  
  
Indice fondiario max: 1,35 mq S.L.P./mq S.F.;  
Rapporto di copertura max: come da R.E.  
Distanza dai confini privati: mt. 6;  
Distanza dai fili stradali: mt. 6;  
Sistemazione a verde in piena terra:  
- nuova costruzione: minimo 10% S.F.N.;  
- ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti:  
minimo 0,10 mq/mq della S.L.P. di nuova realizzazione;  
nel rispetto, comunque, della dotazione minima prevista all'art. 21 del Regolamento del verde pubblico e privato.

Parcheggi privati:

in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 41 sexies L.1150/1942. Tali parcheggi potranno anche essere collocati nell'area da sistemare a verde che, in tal caso, dovrà essere realizzata con autobloccanti di tipo "garden" e adeguatamente piantumata.

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

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

5ter

Tipologia b)

Indice fondiario max: 1,35 mq S.L.P./mq S.F.;

Rapporto di copertura max: come da R.E.

Distanza dai confini privati: 2/3 H (altezza fabbricato) con minimo mt.6;

Rispetto del filo stradale e/o del filo edilizio;

Sistemazione a verde in piena terra:

- nuova costruzione: minimo 10% S.F.N.;

- ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti:

minimo 0,10 mq/mq della S.L.P. di nuova realizzazione;

nel rispetto, comunque, della dotazione minima prevista all'art. 21 del Regolamento del verde pubblico e privato.

Parcheggi privati:

minimo 0,5 mq/mq della S.L.P. in progetto.

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

6

Per i soli edifici destinati ad attività produttive di tipologia a) e per gli impianti tecnologici (art. 3 punto 3A) non si applicano i limiti di altezza e le norme del R.E. limitatamente ai parametri edilizi.

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

7

Gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), e), f), g), i) e comunque quelli contestuali a frazionamenti che richiedano significative modifiche o integrazioni delle infrastrutture sono subordinati alla stipula di una convenzione ex art. 49, comma 5, della L.U.R., con obbligo del reperimento degli standards urbanistici, in misura non inferiore a:

Tipologia a)

- quanto previsto ai sensi dell'art. 21 comma 1, punto 2 della L.U. R..

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. i), qualora l'incremento di S.L.P. non sia superiore al 10% della S.L.P. esistente, d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti ad una Superficie Fondiaria convenzionalmente corrispondente alla S.L.P. di nuova realizzazione.

Tipologia b)

- 0,4 mq/mq della S.L.P. in progetto e comunque in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R.

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. i), qualora l'incremento di S.L.P. non sia superiore al 10% della S.L.P. esistente, d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti alla S.L.P. di nuova realizzazione.

In caso di interventi di cui all'art. 4 lett. g), i) la monetizzazione prevista all'art. 6 comma 9 delle N.U.E.A. è limitata al 50% del relativo fabbisogno di aree a servizi.

[\*] Nota variante: n.115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive Approvata il 08/02/2010 n. mecc.

1000213/009

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc.

0111925/009

- 8 Per le attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione di servizi tecnici ed informatici (v. art.3 punto 3B), la concessione è subordinata a stipula di convenzione ex art.49, comma 5, della L.U.R., con le modalità di cui all'art.6 delle presenti norme, con computo degli standard urbanistici ai sensi dell'art.21 punto 3 della L.U.R., limitatamente alla sola parte eccedente la percentuale del 25% di S.L.P. esistente o in progetto, anche a seguito di cambiamento di destinazione d'uso.

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..

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc.

0111925/009

- 9 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati a S.U.E. estesi all'area oggetto di ristrutturazione.

### **Zone urbane consolidate per attività produttive con prescrizioni particolari**

- 10 Annullato

[\*] Nota variante: n.A39 - centro del design Approvata il 24/04/2008 n. mecc. 0704739/009

[\*] Nota variante: n.A46 - modifica all'accordo di programma lotto a - tne mirafiori Approvata il 19/05/2011 n. mecc. 1101252/009

- 11 **Zone urbane consolidate per attività produttive con prescrizioni particolari**

Pescarito - Ambito Lavazza

(Ambito di interesse intercomunale condiviso tra i Comuni di Torino, Settimo Torinese, San Mauro)

ST totale = 88.086 mq

ST Comune di Torino = 52.347 mq

Sul max nell' ambito di interesse intercomunale 96.513 mq  
Sul max nell' ambito comunale torinese = slp max.

Le prescrizioni relative all'ambito sono contenute nello elaborato i) della variante n. 310 al PRG approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. mecc. 2018 06676 del 04/02/2019

Elaborato i)

Norme specifiche per il comprensorio industriale “Pescarito - ambito Lavazza” relative alle NUEA del PRG vigente, al Regolamento Edilizio, al Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione e al Regolamento del Verde Pubblico e Privato del Comune di Torino, allegate alla scheda normativa da inserire nell’art. 14, comma 11 delle NUEA di PRG

Norme specifiche per il comprensorio industriale “Pescarito - ambito Lavazza” relative alle NUEA del PRG vigente, al Regolamento Edilizio, al Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione e al Regolamento del Verde Pubblico e Privato del Comune di Torino [rif. elaborato i) var. 310 al PRG]

La normativa dell’ambito prevede le seguenti prescrizioni specifiche limitate all’ambito Lavazza Pescarito come delimitato nella allegata scheda grafica: Normativa urbanistica: Gli edifici dello Stabilimento Lavazza sono considerati di tipologia a) produttivo manifatturiero tradizionale (comma 4bis art. 14 NUEA).

- Sono peraltro ammesse entro il limite del 25% della Sul esistente o in progetto, destinazioni accessorie non a carattere produttivo ma strettamente necessarie allo svolgimento dell’attività principale e integrate nell’unità produttiva stessa quali: attività di tipo residenziale, limitatamente all’alloggio del custode o all’eventuale servizio di foresteria, per una superficie massima complessiva di 500 m<sup>2</sup>.

La realizzazione di nuova Sul determinerà l’obbligo della dismissione di aree per standard urbanistici in ragione del 10% dell’incremento di Sul che si intende costruire.

Qualora non sia possibile la cessione di superfici, si potrà provvedere alla loro monetizzazione; l’importo e la ripartizione degli standard monetizzati sarà determinato nell’ambito della “Convenzione per la pianificazione” ovvero secondo la metodologia adottata dalla città di Settimo Torinese.

Regolamento comunale n.314 in materia di disciplina del contributo di costruzione (rif. Art 12 comma 8):

- Nel caso di esecuzione di opere soggette a pagamento di oneri di urbanizzazione, l’importo degli stessi e la loro ripartizione tra le amministrazioni comunali saranno

determinati in funzione di quanto stabilito dalla Convenzione per la Pianificazione. Regolamento Edilizio, n. 381 (ex n.302) e Regolamento n. 317 del Verde Pubblico e Privato del Comune di Torino:

- Il calcolo dell'indice fondiario si basa sulla Superficie utile lorda della costruzione (Sul), escludendo dal computo della stessa le tettoie esterne, purché aperte su almeno 3 lati e non riconducibili ad attività di immagazzinamento: tali strutture incidono esclusivamente sulla Superficie Coperta complessiva (rif.. Regolamento Edilizio n. 381 - Appendice 1, Articolo U

- Prescrizioni specifiche per il comprensorio industriale "Pescarito- ambito Lavazza", ex art.18 Reg.n.302);

- La Superficie Coperta è l'area, misurata in metri quadrati, della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture; sono esclusi dal computo gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 2,00 m dal filo di fabbricazione, nonché le opere su edifici esistenti dirette al superamento delle barriere architettoniche (rif. Regolamento Edilizio n. 381 - Appendice 1, Articolo U - Prescrizioni specifiche per il comprensorio industriale "Pescarito-ambito Lavazza", ex art.17 Reg.n.302);

I percorsi pedonali coperti dovranno avere dimensioni non inferiori a m. 3,00 di larghezza utile ed un'altezza non inferiore a m. 3,00.

I percorsi pedonali coperti realizzati al piano di campagna, non rientrano nel conteggio della Superficie utile lorda della costruzione, ma costituiscono Superficie Coperta. Costituisce invece aumento della Superficie utile lorda della costruzione la realizzazione di passaggi sopraelevati di collegamento tra gli edifici. (rif.Regolamento Edilizio -n. 381 Appendice 1, Articolo U - Prescrizioni specifiche per il comprensorio industriale "Pescarito-ambito Lavazza", ex art.49 Reg.n.302);

- Per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili si deroga all' art 123 del Regolamento Edilizio del Comune di Torino n. 381 (ex art. 39 bis del Reg.n.302); e si fa riferimento unicamente all' art. 8 dell'Allegato Energetico allo stesso.

- In ogni intervento edilizio che comporti significativa variazione volumetrica (cioè ristrutturazione con riplasmazione, sostituzione edilizia, completamento e nuovo impianto), è fatto obbligo di destinare alla sistemazione a verde in piena terra, con alberi di medio o alto fusto, una superficie minima pari al 10% della Sul di nuova realizzazione. Qualora tale percentuale non possa essere raggiunta per fondate e comprovate motivazioni, si dovranno adottare soluzioni compensative consistenti nella realizzazione di facciate verdi o di maggiori superfici di

verde pensile, o consistenti in interventi su spazi pubblici o di uso Pubblico

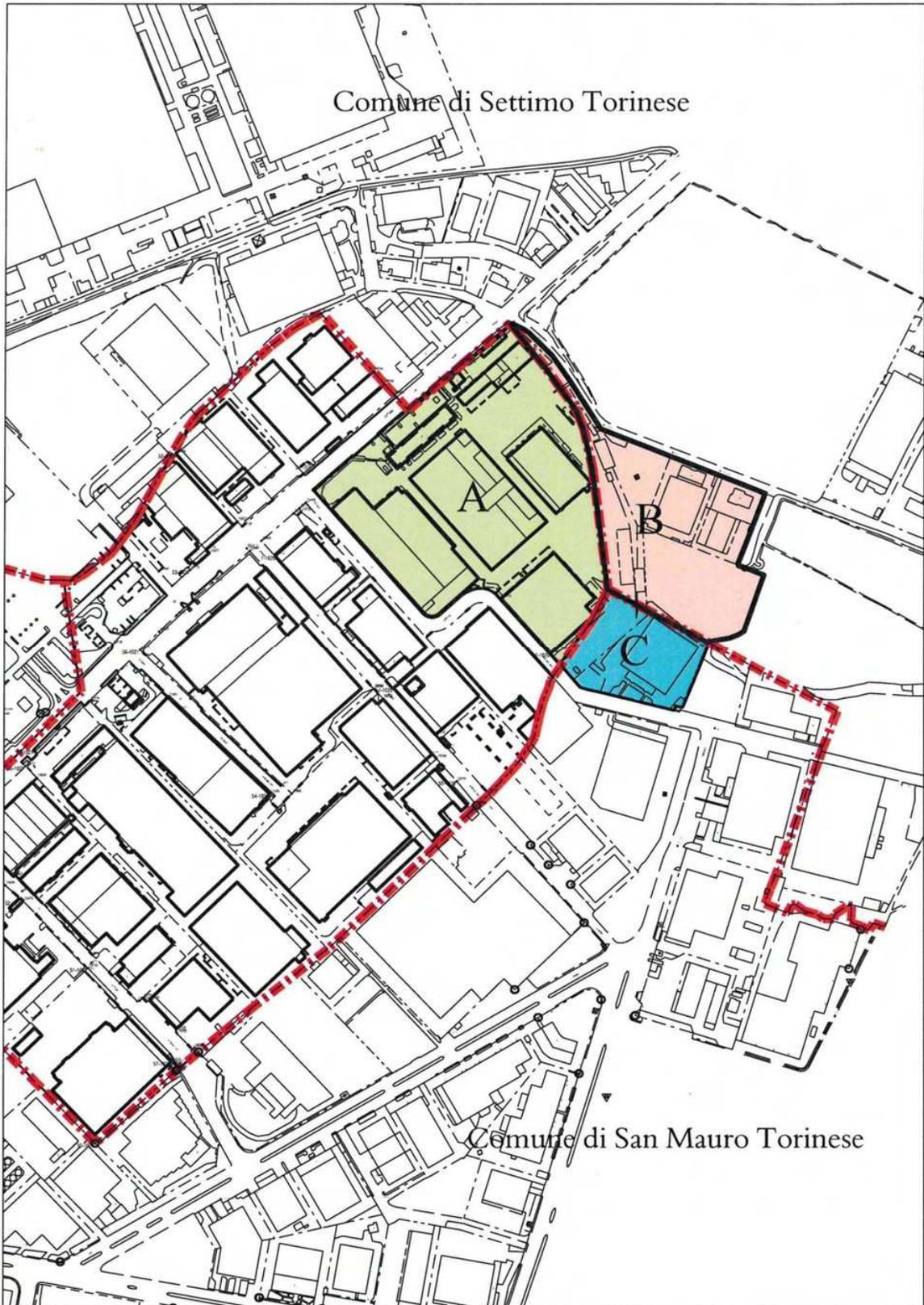
Tali interventi sono indirizzati alla riqualificazione dell'ambito produttivo Pescarito come definito nel "Piano di Struttura del Quadrante Nord Est dell'Area Metropolitana Torinese" e saranno valutati all' interno di Conferenze di Servizio convocate

dal Suap NET. Qualora vengano proposti interventi in misura tale che non si debbano prevedere più di 100 mq di verde privato, la realizzazione dello stesso può essere rimandata al prossimo intervento di ampliamento o nuova edificazione. In tale occasione dovrà pertanto essere realizzata una superficie pari a quella prescritta dalla presente normativa più tutte le superfici relative ai precedenti interventi. Le superfici a verde privato dovranno essere progressivamente documentate su apposita scheda, da conservare presso il Suap NET.

(Regolamento Edilizio, n. 381 Appendice 1, Articolo U - Prescrizioni specifiche per il comprensorio industriale "Pescarito-ambito Lavazza", ex art.30 Reg.n. 302 e Art. 21 comma 11 bis Reg. n.317 Verde Pubblico e Privato).

[\*] Nota variante: id 569, var. n. 310 - Pescarito \_ Ambito Lavazza , approvata il 04/02/2019 , mecc. 1806676/009

Zona Urbana Consolidata per attività produttive con prescrizioni particolari : Pescarito - Ambito Lavazza



Estratto scala 1:5000

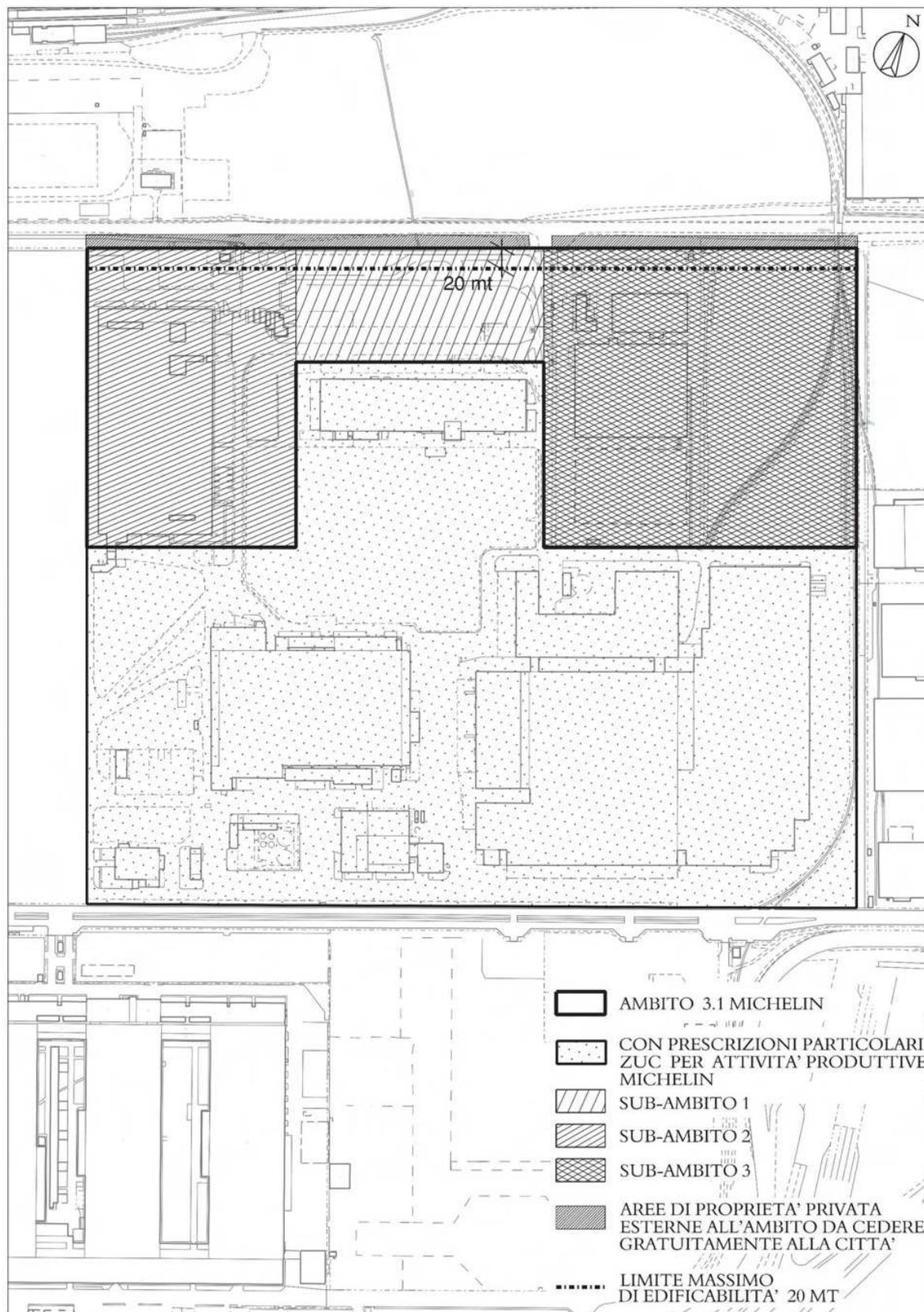
## **AREA MICHELIN**

Area individuata nella tavola 3.1A. Una quota della SLP generata dall'area, massimo 7.000 mq, dovrà essere trasferita sul fronte di corso Romania, nella Zona Urbana di Trasformazione Ambito 3.1 Michelin (sub ambito 1), per la realizzazione degli uffici - Sede Sociale - e delle destinazioni accessorie di cui all'art. 3 punto 3, comma 7.

Fatta eccezione per tale quota, per la quale valgono le destinazioni e i parametri della zona normativa di appartenenza, si applicano i parametri urbanistici ed edilizi, della Zona Urbana di Trasformazione in cui ricadono (Scheda Normativa Ambito 3.1 Michelin - artt. 7 e 15).

In coerenza con le prescrizioni contenute nelle Schede Normative degli Ambiti 3.1 Michelin e 3.2 Cebrosa, in caso di interventi di cui all'art. 4 lettere d), e), f), g), i) delle N.U.E.A., dovrà essere garantita la possibilità di realizzare sull'area sedimi di viabilità pubblica di collegamento funzionale tra le trasformazioni urbanistiche degli Ambiti 3.4 - 3.1 - 3.2, e tra corso Romania e strada delle Cascinette.

[\*] Nota variante: n.322 - Michelin\_Cebrosa Approvata il 29/07/2019 n. mecc. 1903035/009



SCALA 1:5.000

**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 interventifinalizzati al recupero degli edifici esistenti.

[\*] Nota variante: n.101 - zur 2.6 laghetti falchera Approvata il 28/07/2008 n. mecc.0800459/009

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376

- 2 Le zone urbane di trasformazione sono considerate di categoria B secondo il D.M. 2.4.68, di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art.13 L.U.R., nonché di recupero ai sensi della legge 457/78, ad eccezione delle zone sottoelencate: 2.3, 2.4, 2.5, 2.8, 2.8/1, 2.8/2, 3.1, 3.2, 3.4, 3.6, 4.1, 4.2, 5.3, 5.5, 6.1, 6.4, 6.5, 8.15, 9.200, 8.22, 8.22 Pronda Marche, 8.25, 9.27, 9.36, 9.37, 10.1, 10.3, 10.4, 12.2, 12.3, 12.14, 12.15, 12.18, 13.1, 13.2, 16.3, 16.8, 16.10, 16.23, 16.31, 16.32 che sono considerate di categoria C.

[\*] Nota variante: n.137 - auchan Approvata il 14/01/2008 n. mecc. 0707483/009

[\*] Nota variante: n.85 - nodo stura Approvata il 27/06/2005 n. mecc. 0502047/009

[\*] Nota variante: n.0414 - piano particolareggiato in variante - REGALDI Approvata il21/05/2015

[\*] Nota variante: n.144 - Variante ZUT 10.2 Modena Nord - 10.4 Cartman Approvata il01/12/2008 n. mecc. 0701645/009

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg.211376

[\*] Nota variante: n.0443 - PRIN Michelin - area Nord Approvata il 17/08/2017

[\*] Nota variante: n.176 - ex tecumseh europa spa - strada delle cacce Approvata il21/03/2011 n. mecc. 1101076/009

[\*] Nota variante: n.0442 - PRIN Cebrosa - area Nord Approvata il 14/08/2017

[\*] Nota variante: n.0547 - revoca variante n. 144 modena cartman Approvata il03/12/2013

[\*] Nota variante: n.258 - adeguamento prin pronda - nuovo ambito 8.25 bard Approvata il25/06/2012 n. mecc. 1202331/009

[\*] Nota variante: n.311 - Variante ambito 2.8 Romania e area PROFIMM 2009 Approvata il 03/11/2016 n. mecc. 1601824/009

[\*] Nota variante: n.322 - Michelin\_Cebrosa Approvata il 29/07/2019 n. mecc. 1903035/009

- 2 *Le zone urbane di trasformazione sono considerate di categoria B secondo il D.M. 2.4.68, di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art.*

*13 L.U.R., nonché di recupero ai sensi della legge 457/78, ad eccezione delle zone sottoelencate: 2.3, 4.1, 4.2, 5.3, 5.5, 6.1, 6.4, 6.5, 8.15, 8.22, 9.27, 9.200, 9.211, 9.212, 9.213, 9.214, 9.215, 10.3, 10.4,12.2, 12.3, 12.14, 12.15, 12.18, 13.1, 13.2, 16.3, 16.8, 16.10, 16.23, che sono considerate di categoria C.*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

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

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

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

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

*Per gli ambiti compresi nella Variante n. 200 al P.R.G., ove consentito nelle schede normative, l'indice di edificabilità territoriale massimo è elevabile sino a 1,00 mq SLP/mq ST, per la realizzazione della SLP generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali (v. art.21), limitatamente alle aste fluviali indicate nelle relative schede.*

[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009

5 ***Annulato***

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 azionamento 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 azionamento con prescrizioni, ove il P.R.G. fornisce le indicazioni di cui all'art.7 punto A) capoverso 1.  
c) ambiti ad azionamento 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 (con individuazione dei casi in cui deve essere applicato il successivo comma 8bis) 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.  
[\*] Nota variante: n.115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive Approvata il 08/02/2010 n. mecc. 1000213/009
- 8bis In caso di realizzazione di fabbricati per attività produttive manifatturiero-tradizionali, nei quali la S.L.P. si sviluppa per almeno il 75% al piano terra, la dotazione di servizi dovrà essere non inferiore a 0,10 mq/mq della S.L.P. e comunque non inferiore al 20% della S.T. corrispondente all'insediamento produttivo. In tal caso, inoltre, la dotazione di parcheggi privati dovrà essere non inferiore a quanto previsto ex art. 41 sexies L. 1150/1942.  
In caso di realizzazione di fabbricati per attività produttive avanzate e di servizio alla produzione, nei quali la SLP non rispetta il limite di cui sopra, la dotazione di servizi dovrà essere non inferiore a 0,4 mq/mq di S.L.P. In tal caso, inoltre, la dotazione di parcheggi privati dovrà essere non inferiore a 0,5 mq/mq di S.L.P. in progetto.  
[\*] Nota variante: n.115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive Approvata il 08/02/2010 n. mecc. 1000213/009
- 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.
- 13 Su tutti gli edifici esistenti non coerenti con le trasformazioni previste dal piano sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso.  
Sugli edifici esistenti, ad uso residenziale, sono altresì ammessi, in applicazione della L.R. 21/98 e s.m.i., gli interventi di recupero abitativo del sottotetto qualora costituente pertinenza di unità immobiliari preesistenti. Qualora siano insediate attività non residenziali, purché non nocive, moleste e pericolose, sono ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso. E' comunque ammesso l'utilizzo a parcheggio delle superfici esistenti prive di specifica destinazione, purché comprese entro la sagoma degli edifici.  
Per gli esercizi commerciali insediati gli interventi di ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso, né della categoria commerciale di cui all'art.3 dell'allegato C, sono consentiti esclusivamente per le destinazioni di cui al precedente all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1; gli ampliamenti necessari al miglioramento funzionale degli stessi, sono consentiti in tutto purché non eccedenti il 20% della S.L.P. legittimamente esistente.  
[\*] Nota variante: n.106 - variante normativa articolo 15 nuova Approvata il 13/02/2006 n.mecc. 0511997/009  
[\*] Nota variante: n.160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento Approvata il 31/01/2011 n. mecc. 1004889/009  
[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009 - [\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

- 13bis Negli edifici esistenti già ad uso non residenziale, nelle more della trasformazione, è inoltre 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.
- [\*] Nota variante: n.106 - variante normativa articolo 15 nuea Approvata il 13/02/2006 n.mecc. 0511997/009  
[\*] Nota variante: n.230 - pianificazione urbanistica e territoriale e rischio di incidenti rilevanti - r.i.r. Approvata il 09/08/2018 n. delib. reg. 9082018  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 13ter 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 atto.
- 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.
- [\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 14bis 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.
- [\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376
- 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.

17 In tutte le zone urbane di trasformazione interessate dal tracciato della tratta Rebaudengo - Politecnico della linea 2 della metropolitana sono ammesse le opere e gli interventi connessi alla realizzazione e all'esercizio di tale rete di trasporto, le relative stazioni e gli impianti tecnici.

Qualora tali opere interferiscano con la prevista localizzazione delle aree di concentrazione dell'edificato, lo strumento urbanistico attuativo potrà riplasmarne la posizione.

[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023

**Art. 16-Zone consolidate collinari**

- 1 Il piano definisce "zone consolidate collinari" le parti di territorio già parzialmente edificate che si confermano nelle caratteristiche tipologiche di impianto, nel rispetto del contesto ambientale circostante.
  - 2 Le zone consolidate collinari sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000 e denominate R6-R7-R8.  
Gli indici di densità fondiaria sono pari a 0,07 mq/mq (zona R6), 0,20 mq/mq (zona R7) e 0,60 mq/mq (zona R8).
  - 3 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono riportati sulle tavole normative.  
I fili stradali generati dall'apertura di nuove strade, sia pubbliche che private, costituiscono a tutti gli effetti linee di riferimento per il calcolo dell'arretramento dell'edificazione.
  - 4 Per gli edifici di particolare interesse storico e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico valgono le norme di tutela ed i tipi di intervento particolari riportati all'art. 26 e descritti nell'allegato A.  
Tutti gli interventi che comportano modifiche dell'assetto del suolo seguono le prescrizioni del successivo art. 27 e dell'allegato B.
- [\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903**
- 5 Le zone consolidate collinari sono classificate: le zone R8 di categoria B secondo il D.M. 2/4/1968 n. 1444 e di completamento ai sensi dell'art.13 terzo comma lettera f) della LUR; le zone R6 ed R7 di categoria C secondo il D.M. 2/4/1968 n. 1444.
  - 6 Il piano si attua attraverso autorizzazioni o concessioni singole.
  - 7 *"Area R8 con prescrizioni particolari MEISINO: Area per la quale lo sviluppo dell'edificio prevede al piano terreno la destinazione ad autorimesse e cantine ed in minima parte a residenza, ai piani primo e secondo residenza. L'impronta planimetrica è da svilupparsi lungo il perimetro del fabbricato originario comprese le pertinenze esistenti. La Superficie Territoriale dell'ambito (ST) è pari a 1548 mq ."*

*[\*] Nota variante: n. 263 - Strada del Meisino Adottata il 22/10/2012 n. mecc.1204248/009*

**Art. 17 - Zone a verde privato con preesistenze edilizie parte collinare a levante del fiume PO**

- 1 Il piano classifica zone a verde privato con preesistenze edilizie l'insieme delle aree caratterizzate dalla presenza di verde e da limitata edificazione.
- 2 I caratteri naturalistici dei luoghi richiedono interventi mirati alla riqualificazione dell'ambiente e dei manufatti esistenti.  
Le zone a verde privato con preesistenze edilizie sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000.  
La destinazione d'uso è residenziale, salvo diverse indicazioni contraddistinte in cartografia da specifiche lettere (v. art.8).
- 3 L'indice di edificabilità fondiario massimo è di 0,001 mq/mq.
- 4 Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e ampliamenti a saturazione dell'indice.
- 5 E' ammesso l'ampliamento dei fabbricati esistenti in misura non superiore a mq 150, oltre le quantità consentite dall'indice fondiario, mediante utilizzo delle capacità edificatorie derivanti dalle aree a verde privato non edificate dei fondi contigui.  
L'utilizzo di tale capacità edificatoria deve risultare da specifico atto di asservimento, registrato e trascritto, in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriore utilizzazione edificatoria.  
Per questi interventi devono essere rispettati i parametri edilizi relativi alle aree normative R6 riportati alla Tav. normativa 4.  
Per gli edifici di particolare interesse storico e caratterizzanti il tessuto storico vigono le norme di tutela ed i tipi di intervento particolari riportati all'art.26 e descritti nell'allegato A.
- 6 Sono ammesse costruzioni nel sottosuolo per autorimesse e relative rampe di accesso e locali tecnici.  
Tutti gli interventi devono essere particolarmente attenti a non alterare l'ambiente circostante; deve essere salvaguardato l'impianto arboreo preesistente.
- 7 Al fine di tutelare l'attività delle aziende agricole esistenti sono ammessi ampliamenti di attrezzature di cui all'art. 2 punto 44 lett. a) ai soli soggetti di cui al comma 4 dell'art.25

della L.U.R. e s.m.i.

Sono inoltre ammessi ampliamenti di attrezzature di cui all'art. 2 punto

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

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

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

[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009

8 Le zone a verde privato con preesistenze edilizie sono classificate di categoria C secondo il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Il piano si attua attraverso autorizzazione e concessione singola.

**8bis CORSO LANZA 75 - COMPLESSO "EX SANATRIX"**

Area per la quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistici.

Superficie territoriale: 16.000 mq. circa SLP max.: 11.500 mq. circa

Destinazioni d'uso: min. 90% residenza; max. 10% ASPI.

L'attuazione degli interventi edilizi avviene tramite Permessi di Costruire ed è subordinata alla monetizzazione delle aree a standard previste dall'art. 21 L.R. 56/77.

La dotazione di aree a parcheggio dovrà essere reperita nel sottosuolo o in superficie a condizione che in tal caso sia previsto un idoneo sistema di schermatura e ombreggiamento da realizzarsi con l'inserimento di elementi di mitigazione a verde e con la realizzazione di superfici verdi su soletta per almeno il 50%. Principali interventi ammessi per i diversi padiglioni:

Padiglione A: fino alla demolizione con ricostruzione di edificio di pari SLP, con possibilità di aumento di SLP con superfici derivanti da parziali demolizioni in altre Unità d'Intervento.

Realizzazione di autorimessa in interrato. Altezza massima edificio di nuova costruzione come da R.E.: 15,00 m.

Locali tecnici e passerella A\*: fino alla demolizione con possibilità di trasferimento della SLP nel padiglione A. Riplasmazione volumi tecnici per ospitare centrale tecnologica dell'intero complesso.

Padiglione B: risanamento conservativo dei fronti originari, riplasmazione della sopraelevazione con arretramento anche sul fronte est. Ristrutturazione del sistema distributivo e dell'interno del corpo di fabbrica, con possibilità di aggiungere o ricollocare corpo scala ascensore.

Padiglione C: risanamento conservativo dei fronti esterni

originari e del sistema distributivo.

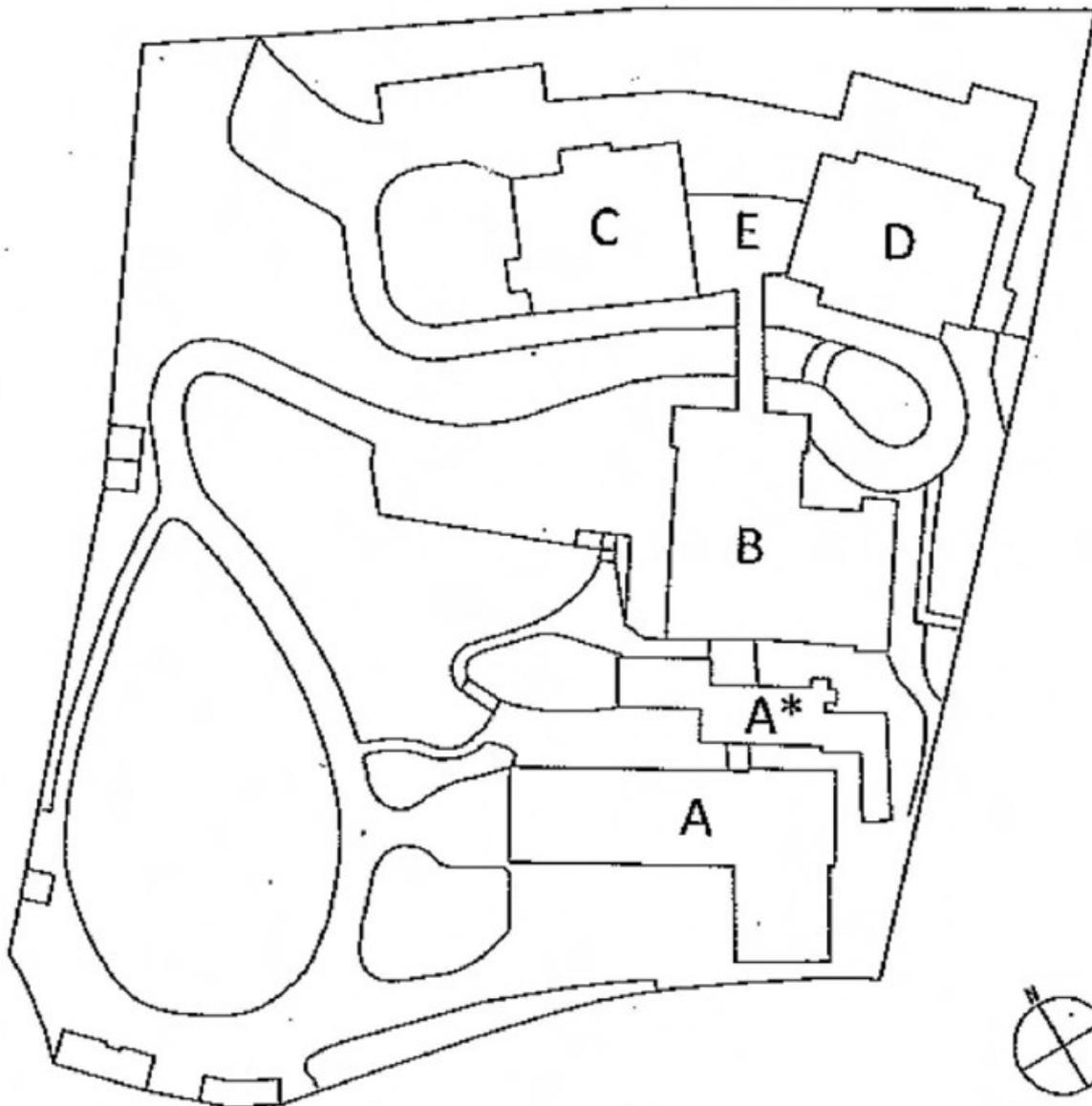
Possibilità di realizzazione di nuova copertura a falde con geometria originaria.

Eliminazione dei volumi emergenti in copertura di corpo scala ascensore.

Padiglione D: risanamento conservativo dei fronti originari; ristrutturazione con riplasmazione della sopraelevazione con nuovo arretramento verso sud e limitazione dei volumi emergenti in copertura.

Passerella coperta E: possibilità di demolizione e ricollocazione della SLP nella UI A.

Edificio d'ingresso e area verde: salvaguardia del verde e verifica dell'impianto arboreo esistente con eventuali nuove piantumazioni. Risanamento conservativo dell'edificio, oggi portineria, posto all'ingresso di corso Lanza.



- 9            Gli interventi ricadenti in aree a verde privato con preesistenze edilizie localizzate all'interno del Parco Regionale di Superga devono essere congruenti con l'articolato della L.R. 55/91 istitutiva del Parco stesso.  
[\*] Nota variante: n.A38 - modifica accordo di programma presidio sanitario san camillo Approvata il 31/05/2007 n. mecc. 0700367/009
- 10           Sono fatti salvi i disposti riguardanti gli immobili ubicati in strada S. Margherita 136 "Presidio sanitario San Camillo" oggetto di Accordo di programma approvato con D.P.G.R. n. 72 del 06/08/2002 e sue successive modifiche.

**Art. 18-Zone boscate**

- 1 Il piano classifica boscate le aree collinari destinate alla riqualificazione, valorizzazione e recupero dell'ambiente e del patrimonio boschivo esistente.
- 2 Le zone boscate sono inedificabili ai sensi dell'art.13, comma 7 punti a) e b) della L.U.R.  
**[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc. 1601330/009**
- 3 L'indice di edificabilità fondiario max. è di 0,001 mq/mq ed è utilizzabile per ampliamenti delle attrezzature afferenti alle attività agricole condotte dai soli soggetti di cui al comma 3, lett. a) dell'art. 25 della L.U.R. e s.m.i., in tutte le zone del territorio collinare ove tali attività sono ammesse espressamente dal piano.  
**[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc. 1601330/009**
- 4 L'utilizzo di tale capacità edificatoria dovrà risultare da specifico atto di asservimento, registrato e trascritto, in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriore utilizzazione edificatoria.

### TITOLO III - AREE PER SERVIZI

#### 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 E' 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.  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 6 E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.
- 7 Alle attrezzature di servizio ex art. 21 e 22 della L.U.R. si applicano i parametri edilizi della zona normativa di appartenenza, fatta eccezione per quelli indicati all'art. 2

punto 34 lettere "h" e "i" (distanza dal filo stradale o dal filo di fabbricazione e spessore del corpo di fabbrica).

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

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

In ogni caso, per gli interventi di nuova costruzione, andrà garantita una dotazione minima di parcheggi corrispondente almeno al fabbisogno espresso ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 17/8/42 n. 1150 come modificato dall'art. 2 della L. 24/3/89 n. 122.

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

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

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

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

[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc. 1601330/009

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

[\*] Nota variante: n.A48 - biotecnologie Approvata il 19/12/2013 n. mecc. 1306169/009

[\*] Nota variante: n.A49 - ambito 8.18/1 spina 2 prin - centro congressi ex westinghouse Approvata il 24/07/2014 n. mecc. 1402031/009

[\*] Nota variante: n.A7 - Gualino 2 Approvata il 20/04/1999 n. mecc. 9902443/009

- 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 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 soprasuolo 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 soprasuolo 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 interrate 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, restauro

e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso.

[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009

- 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.
- 12bis Nel sottosuolo di tutto il territorio comunale sono ammesse le opere e gli interventi connessi all'attività e all'esercizio della rete di trasporto ferroviario e della metropolitana, le relative stazioni e i collegamenti in soprasuolo, purché non siano compromesse le previsioni di piano e i progetti di sistemazione dello spazio pubblico. Per gli interventi in soprasuolo, le stesse attrezzature sono compatibili in tutte le aree a servizi pubblici e nelle aree destinate a viabilità.*
- [\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*
- 12Bis Testo variante 200 al PRG, adottata in data 14/02/2011, con salvaguardia scaduta*
- 12ter Nel sottosuolo del territorio comunale interessato dal tracciato della tratta Rebaudengo - Politecnico della linea 2 della metropolitana sono ammesse le opere e gli interventi connessi alla realizzazione e all'esercizio di tale rete di trasporto, le relative stazioni e gli impianti tecnici. Le opere e gli interventi in soprasuolo connessi alla suddetta infrastruttura sono ammessi in tutte le aree destinate a servizi pubblici, purché compatibili con gli usi in atto o previsti.
- [\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023

**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'Hockeye 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, compresispogliatoi, 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, compresispogliatoi, 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.

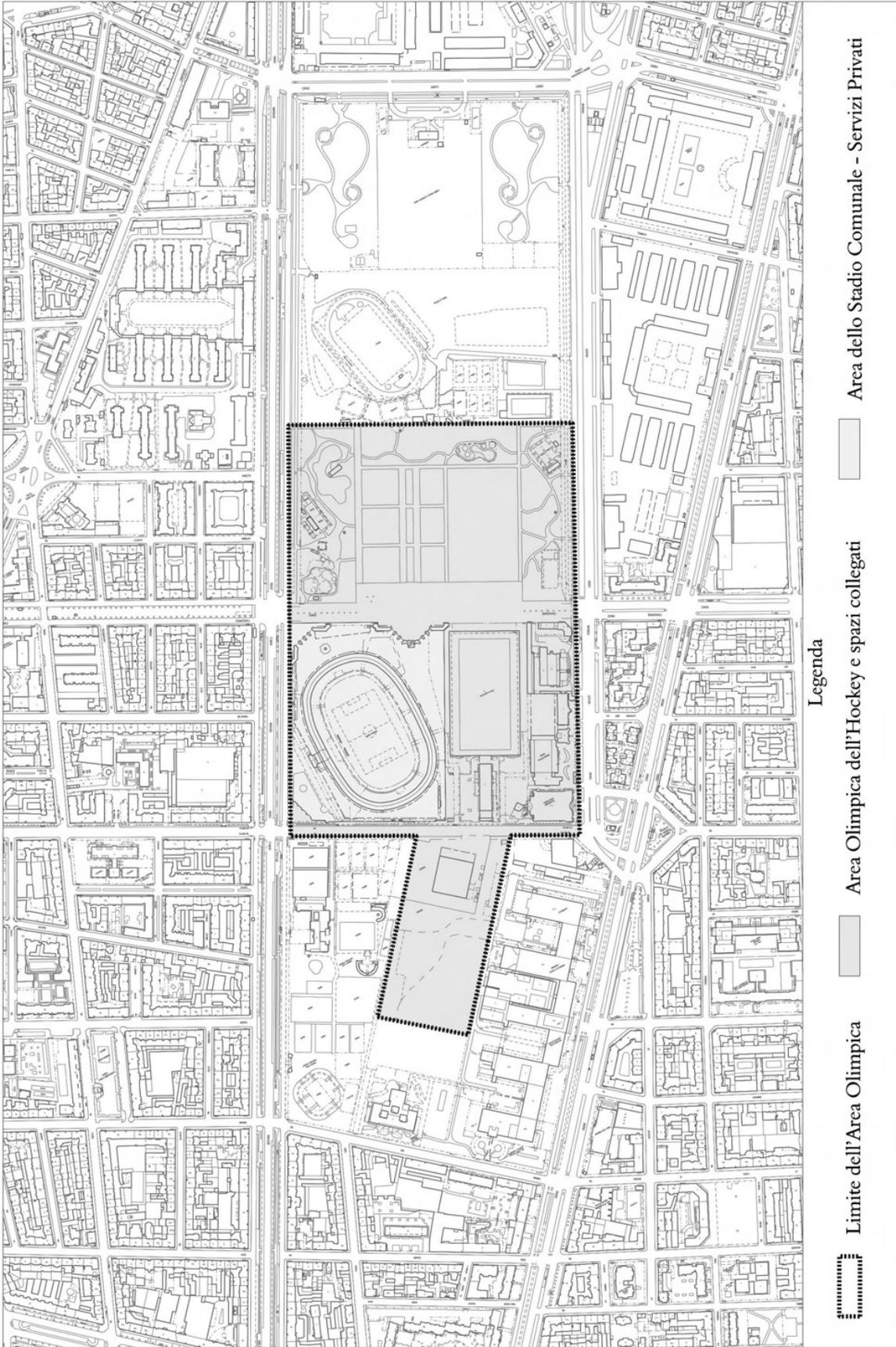
#### Area olimpica dell'Hockey e spazi collegati.

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).

[\*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0102109/009

[\*] Nota variante: n.60 - Area Olimpica - Stadio Comunale Approvata il 24/02/2003 n.mecc. 0300526/009

Schema delle destinazioni d'uso "AREA OLIMPICA"  
con le modifiche grafiche conseguenti al recepimento delle Osservazioni



Estratto della situazione fabbricativa

Scala 1:5000

- 14 Area dell'ex aeroporto Gino Lisa.  
E' 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.  
ANNULLATO  
[\*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0102109/009  
[\*] Nota variante: n.56 - Stadio delle Alpi - comma 7 Approvata il 16/12/2002 n. mecc.0208520/009  
[\*] Nota variante: n.83 - campeggio continassa Approvata il 22/07/2005 n. mecc.0504260/009  
[\*] Nota variante: n.236 - area continassa Adottata il 29/11/2010 n. mecc. 1006132/009  
[\*] Nota variante: n.277 - area continassa Approvata il 21/12/2012 n. mecc. 1207696/009

15

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.

E' 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 C.C., che 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 Po

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 accorpare 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.

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, noleggio, 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, tramite specifico Regolamento che dovrà definire, tra gli altri, anche i criteri e modalità di assegnazione delle arcate, la localizzazione e la distribuzione delle attività nelle 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.

[\*] Nota variante: n.82 - complesso dei murazzi del po Approvata il 20/03/2006 n. mecc.0601775/009

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.

[\*] Nota variante: n.82 - complesso dei murazzi del po Approvata il 20/03/2006 n. mecc.0601775/009

ALLEGATO ALLA SCHEDA NORMATIVA  
ART.19, COMMA 16 BIS



Legenda

Scala 1:5000



Limite del complesso dei murazzi



Area assoggettata a prescrizioni particolari di cui all'art. 19, comma 16 bis delle N.U.E.A. di P.R.G.

16ter

Isolato San Filippo

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.

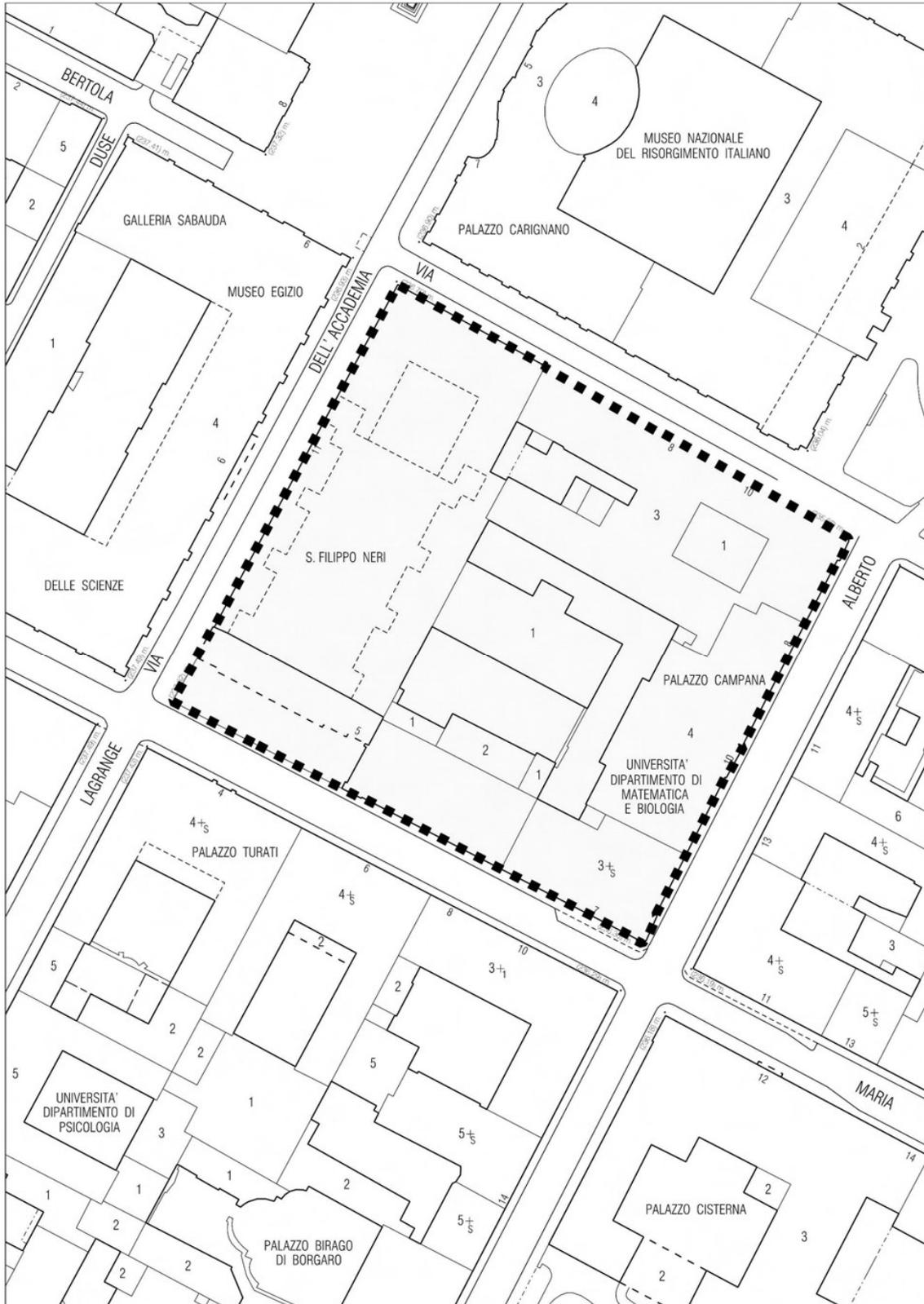
Subordinatamente a tale parere e di eventuali altri Enti competenti, nell'ottica più generale di recupero sono ammessi: interventi volti a liberare parti incongrue e superfetazioni nei cortili; per quanto attiene la Chiesa di S. Filippo, l'Oratorio e i relativi ambiti di pertinenza sono inoltre ammessi 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.

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."

**[\*] Nota variante: n.95 – variante strutturale isolato san filippo neri  
Approvata il 24/11/2005**

- AREA A SERVIZI CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI -  
ISOLATO SAN FILIPPO



Destinazioni d'uso ammesse così come da  
prescrizioni art. 19, comma 16 ter

Scala 1:1000

**Altre aree per verde e servizi con prescrizioni particolari:**

- 16 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, 7i, 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.  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 17 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.  
[\*] Nota variante: n.35 - Spina centrale Approvata il 18/03/2002 n. mecc. 0111054/009
- 18 Area del comprensorio Nizza (deposito ATM)  
L'immobile è oggetto di uno specifico progetto di ristrutturazione edilizia con aumento di S.L.P. avente le seguenti destinazioni d'uso: deposito tram e mezzi su gomma, attività terziarie e parcheggio di uso pubblico.
- 19 Annullato  
[\*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0102109/009  
[\*] Nota variante: n.59 - Filadelfia Approvata il 09/12/2003 n. mecc. 0309051/009
- 20 Annullato.

- 21bis 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.
- 21 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 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.
- 22 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.

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

ANNULLATO

[\*] Nota variante: n.0103 - ex Aldo Moro Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0101852/009

[\*] Nota variante: n.252 - Ponte Mosca Approvata il 20/02/2012 n. mecc. 1107445/009

- 24 Area ex Istituto Richelmy

Il complesso dell'ex Istituto Richelmy è situato nel quartiere San Donato ed è compreso nell'isolato tra corso Svizzera, via Medail, via del Sarto e via Cibrario.

Il complesso immobiliare è stato realizzato alla fine dell'ottocento e ha subito trasformazioni fino agli anni trenta del novecento; dopo la seconda guerra mondiale è stato in parte ricostruito nel 1952 e articolato in due corpi principali ad "L" che delimitano due ampi spazi aperti ad uso cortile, come illustrato nello schema grafico "Area ex Istituto Richelmy" allegato al presente articolo.

Le destinazioni ammesse sono quelle afferenti ai Servizi Privati SP, lettera "a" - servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive, culturali (vedi art. 8, punto 68 delle presenti N.U.E.A.).

Per le porzioni di edificio oggetto di tutela o dichiarazione di interesse culturale ai sensi delle vigenti norme in materia di Beni Culturali, sono ammessi unicamente interventi fino alla

ristrutturazione previo parere della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

Nella manica di fabbricato prospiciente via del Sarto e nella manica posta a separazione delle due corti sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, sino ad un massimo di 5 piani fuori terranel rispetto del R.E., e a condizione che i nuovi fabbricati prospicienti le vie pubbliche rispettino il relativo filo, come meglio illustrato nello schema grafico "Area ex Istituto Richelmy" allegato al presente articolo. Sugli stessi fabbricati è altresì ammesso il contestuale incremento, fino ad un massimo di mq. 3000 di SLP, in aggiunta alla capacità edificatoria generata dal lotto con l'applicazione del relativo indice fondiario.

La ricostruzione delle due maniche precedentemente menzionata è subordinata al reperimento dei relativi

parcheggi pertinenziali, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificata dalla Legge 122/198, inoltre contestualmente devono essere ceduti alla Città mq 3400 di superficie utile destinata a parcheggio pubblico già attrezzato localizzato al secondo piano interrato, eventualmente collegato con la struttura ospedaliera del Maria Vittoria.

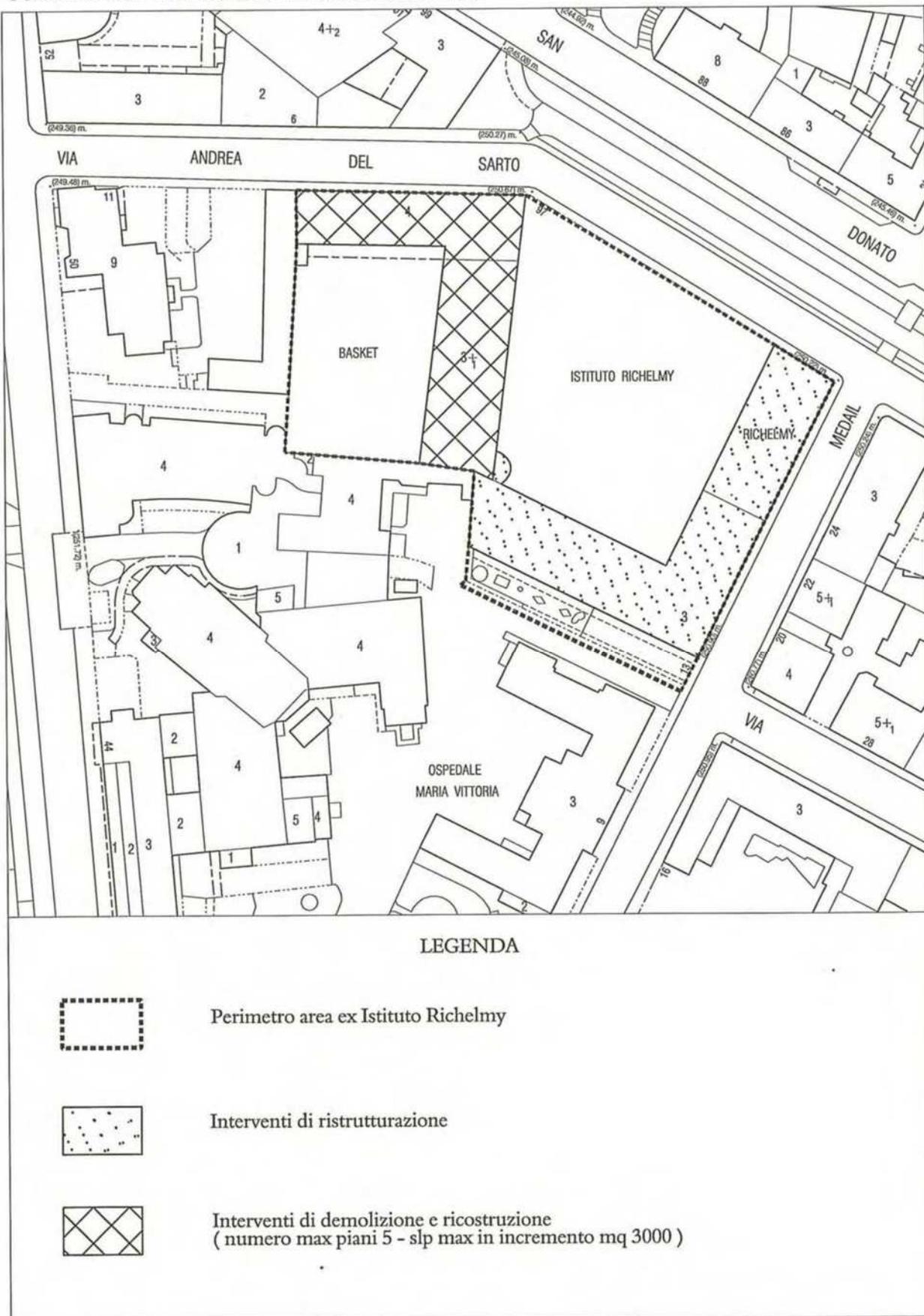
Tutti i parcheggi dovranno essere realizzati in sottosuolo.

Gli interventi previsti si attuano direttamente tramite permesso di costruire e sono subordinati alla preventiva stipula di apposita convenzione o di atto unilaterale d'obbligo regolante la realizzazione e la cessione dei parcheggi alla Città oltre alla relativa modalità di fruizione.

Allegato all'art.19 delle N.U.E.A.

AREA EX ISTITUTO RICHELMY

SCHEMA DEI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI



26

Area dell'Istituto Buon Pastore

Il complesso del Buon Pastore è situato all'interno del comparto di forma triangolare compreso tra i corsi Regina Margherita, Principe

Eugenio e Principe Oddone, costruito tra fine '800e gli inizi del '900, sul sedime delle fortificazioni. In particolare, il complesso occupa l'isolato di forma quadrangolare e si compone di due zone a quote altimetriche differenti, una prospiciente corso Principe Eugenio, l'altra, più bassa di circa tre metri, lungo corso Regina Margherita.

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

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

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

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

Gli interventi sugli immobili esistenti generalmente si attuano ai sensi dell'allegato A delle presenti Norme, fatte salve le specificazioni sui singoli lotti di intervento.

Previo parere favorevole della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e della Commissione Locale per il Paesaggio, sono ammessi inoltre i soli interventi aggiuntivi di seguito specificati:

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

Sono in ogni caso fatte salve ulteriori e diverse indicazioni progettuali della Soprintendenza per i Beni Architettonici e

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

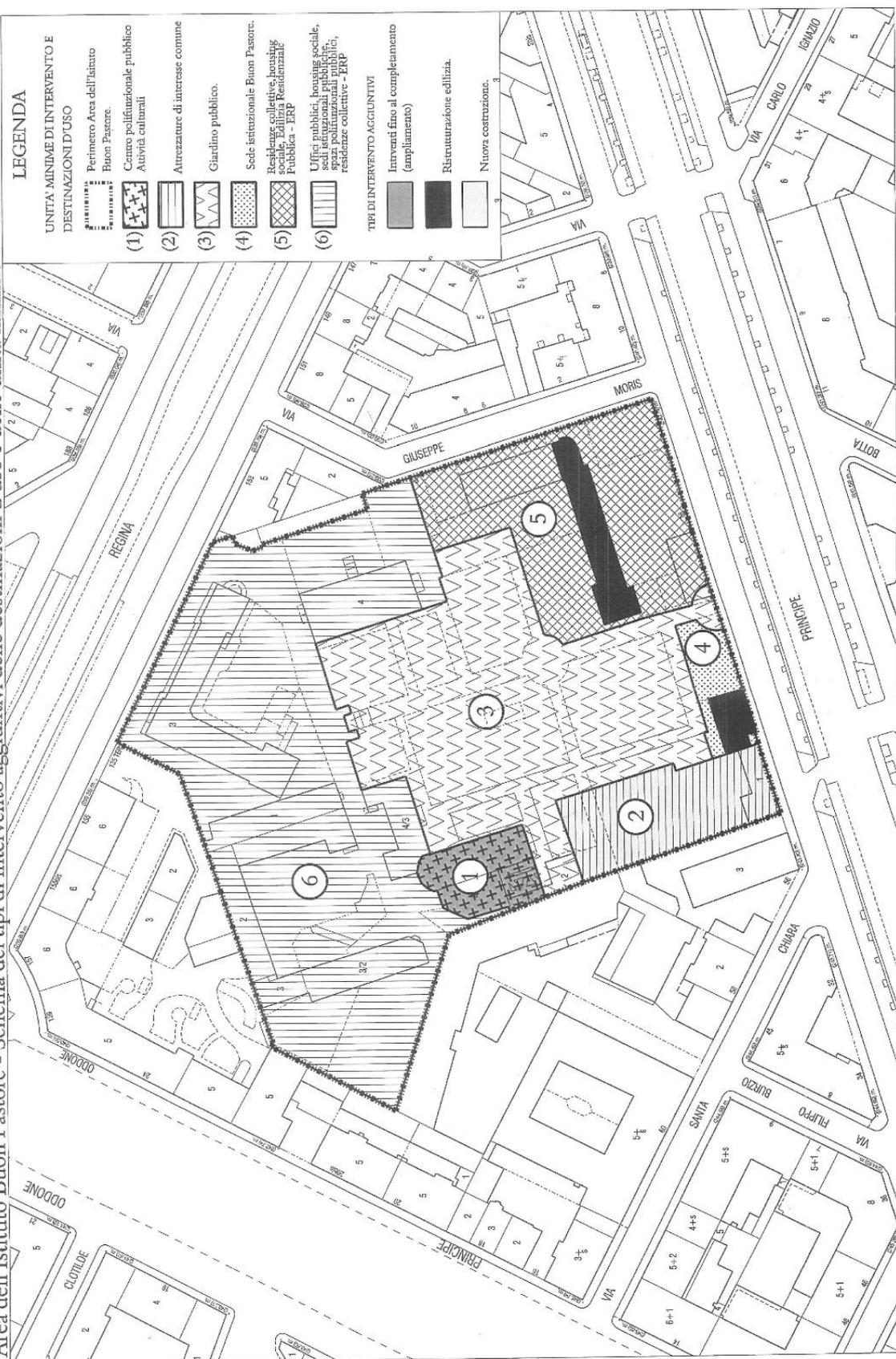
I progetti attuativi dovranno essere predisposti sulla base di uno studio di insieme, per unità minime di intervento funzionali e autonome anche con tempi e fasi successive purchè coerenti con lo schema allegato al presente articolo intitolato "Area dell'Istituto Buon Pastore - Schema dei tipi di intervento aggiuntivi delle destinazioni d'uso e delle unità minime di intervento .

Gli interventi si attuano tramite permesso di costruire subordinatamente al rispetto delle condizioni stabilite nell'atto unilaterale d'obbligo stipulato con la proprietà degli immobili."

[\*] Nota variante: n.172 – istituto buon pastore approvata il 21/03/2011 n. mecc1101251/009

1  
0  
4  
6  
8  
—

Allegato all'art.19 comma 26 delle N.U.E.A.  
 Area dell'Istituto Buon Pastore - Schema dei tipi di intervento aggiuntivi delle destinazioni d'uso e delle unità minime di intervento.



**LEGENDA**

- UNITÀ MINIME DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO**
- Perimetro Area dell'Istituto Buon Pastore.
  - (1) Centro polifunzionale pubblico Attività culturali
  - (2) Attrezzature di interesse comune
  - (3) Giardino pubblico.
  - (4) Sede istituzionale Buon Pastore.
  - (5) Residenze collettive, housing sociale, Edilizia Residenziale Pubblica - ERP
  - (6) Uffici pubblici; housing sociale, spazi istituzionali pubblici, spazi polifunzionali pubblici, residenze collettive - ERP

- TIPI DI INTERVENTO AGGIUNTIVI**
- Inserimenti fino al completamento (ampliamento)
  - Ristrutturazione edilizia.
  - Nuova costruzione.

Scala 1:1000

ESTRATTO DELLA SITUAZIONE FABBRICATIVA

- 27 Strada del Francese, via Bellacomba, tangenziale nord  
L'area, di proprietà comunale, è stata utilizzata per il deposito dei materiali derivanti dai lavori di costruzione della Metropolitana automatica - linea 1.  
E' destinata ad ospitare il deposito all'aperto dei materiali lapidei della Città, che si configura come una superficie "sistemata", permeabile, integrata nel verde. Gli interventi previsti devono essere attuati nel rispetto dell'ambiente circostante e in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione paesaggistica complessiva delle aree. Devono essere previste adeguate fasce a verde con funzione di filtro verso la tangenziale e con funzione di "integrazione" rivolta alle contigue aree destinate a Parco Urbano e Fluviale P33; deve inoltre essere preservata l'indicazione contenuta nel P.T.C.P. approvato nel 2003, relativa alla pista ciclabile tangente all'area, prevalentemente individuata lungo strada del Francese.  
Sono esclusivamente ammesse le attrezzature di carattere precario strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività prevista.  
All'interno dell'area potranno comunque essere localizzate le attività di servizio di cui alla lettera "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 e alla lettera "z": attività di interesse pubblico generale", purchè nel rispetto delle condizioni sopra enunciate.
- 28 VIABALTIMORA 91  
Annullato  
[\*] Nota variante: n.224 - piano dismissioni 2010 Approvata il 25/07/2011 n. mecc.1101438/009
- 29 Area ex "Educatório Duchessa Isabella" di piazza Bernini 5  
"L'immobile, destinato ad ospitare servizi privati di interesse pubblico, è oggetto di interventi di riqualificazione complessiva, nel rispetto dei vincoli e tutela del P.R.G. ai quali sono sottoposte le opere da eseguirsi secondo quanto disposto dall'allegato "A" delle presenti norme. I parametri urbanistico-edilizi sono quelli dell'area normativa Servizi Privati integrati dalle presenti prescrizioni. Previo parere favorevole della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, per l'immobile di piazza Bernini 5 sono ammessi i soli interventi aggiuntivi di ampliamento finalizzati all'uso dei locali del sottotetto e all'apertura di abbaini con disegno coerente al carattere architettonico dell'edificio; per le restanti parti dell'immobile l'intervento massimo ammesso è il risanamento conservativo".

30

Area della Continassa - Ambito di riqualificazione

Per tale ambito si prevede una complessiva riorganizzazione e valorizzazione; le scelte progettuali si orientano verso usi che le coinvolgano integralmente perseguendo lo scopo di ricostituire un comparto il più possibile omogeneo di funzioni ludico sportive tra loro integrate, ricettive sinergiche con il complesso dello Stadio.

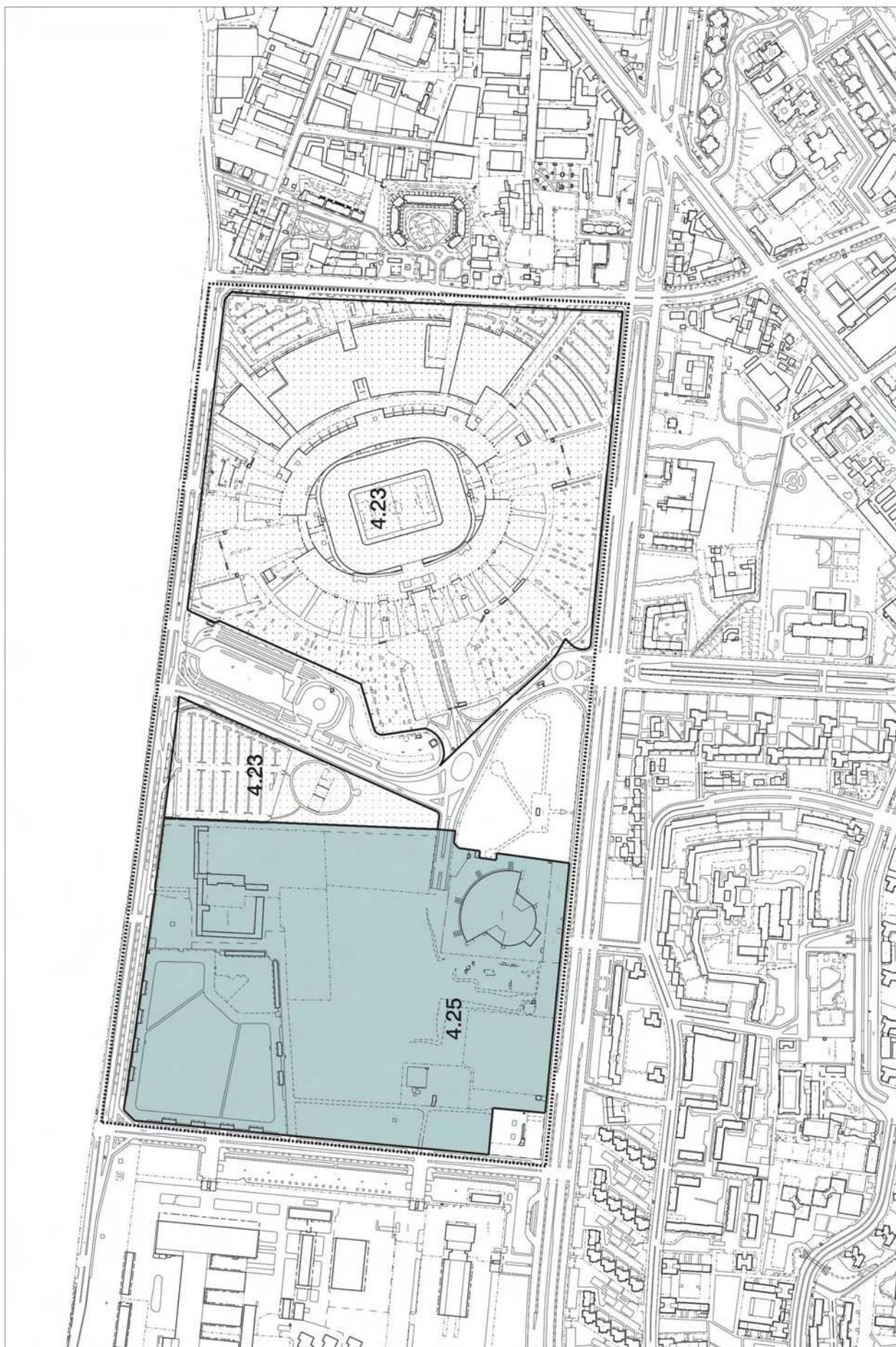
Particolare attenzione deve essere riservata alle connessioni ciclopedonali all'interno e all'esterno dell'ambito.

L'ambito, per il quale è prevista la riqualificazione complessiva mediante interventi pubblici e privati, è situato nella Circonscrizione Amministrativa 5 "Vallette,

Madonna di Campagna - Borgata Vittoria", al confine con il Comune di Venaria, ed è delimitato da corso Ferrara - corso Grosseto, via Traves, strada comunale di Druento e strada comunale di Altessano; al suo interno insistono le Zone Urbane di Trasformazione Ambito 4.23 "STADIO DELLE ALPI" e 4.25 "CONTINASSA".

[\*] Nota variante: id 503, var. n. 277 - area continassa, approvata il 21/12/2012, mecc. 1207696/009

ALLEGATO ALLA SCHEDA NORMATIVA ARTICOLO 19, COMMA 30



SCALA 1:5.000

Ambito ZUT 4.25 Continassa

Ambito ZUT 4.23 Stadio delle Alpi

Arca della Continassa.  
Ambito di riqualificazione di cui all'art. 19, comma 30 delle NUEA  
e Progetto Unitario di Suolo Pubblico

- 31 Area di Via Pinelli, 9  
Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle dell'Area per Servizi Privati SP, lettera "a" (art. 8, punto 16 delle N.U.E.A.).  
La nuova edificazione è limitata alla realizzazione di un basso fabbricato, come definito all'art. 2 delle presenti norme, per il quale è prescritto l'allineamento con gli edifici esistenti nell'isolato. Il progetto dovrà prestare particolare attenzione all'inserimento ambientale e alla mitigazione degli eventuali impianti tecnologici, anche con realizzazione di verde in copertura.  
E' ammessa la realizzazione di parcheggi esclusivamente interrati.  
[\*] Nota variante: n.276 - nuova variante patrimonio - 2012 Approvata il 08/04/2013 n.mecc. 1300725/009

- 32 Via Chisola, 28 Nuovo Impianto Manutenzione Corrente (IMC)Scalo Lingotto  
All'interno dell'ambito è ammesso l'intervento per la realizzazione del Fabbricato Nuovo Impianto Manutenzione Corrente (IMC) di cui all'intesa Stato Regione ai sensi dell' Art. 81 del DPR 616/77 e smi (Provvedimento autorizzativo Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Prot. .... del ...../2013)  
[\*] Nota variante: id 531, IMC\_SCALO\_LINGOTTO\_ART\_81 , approvata il 04/11/2013 , mecc. 1305013/009

*Istituto Zooprofilattico e complesso scolastico Istituti Bodoni eBeccari.*

*Il complesso di servizi pubblici che ospita la sede dell'Istituto Zooprofilattico e degli Istituti scolastici Bodoni e Beccari, è compreso tra via Bologna, via Ristori e via Ponchielli (vedi allegato grafico al presente articolo).*

*Le destinazioni ammesse sono quelle afferenti ai Servizi Pubblici, lettera "a" - attrezzature di interesse comune, lettera "s" - aree per l'istruzione superiore, lettera "u" - istruzione universitaria (vedi art.8, punti 62, 63 e 64 delle presenti N.U.E.A.).*

*È prevista la formazione di un attraversamento pedonale tra le vie Ristori e Paganini, in corrispondenza dell'accesso all'Istituto scolastico di via Paganini, una viabilità pedonale interna protetta con uno spazio comune di distribuzione e relazione tra i due istituti scolastici, una viabilità interna pedonale da via Paganini a via Ponchielli e un nuovo accesso da via Regaldi (vedi grafico allegato alVol. II delle N.U.E.A.).*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

**Art. 20-Aree da trasformare per servizi**

- 1 Il Piano individua le aree da trasformare per la realizzazione dei servizi all'interno del tessuto urbano.  
Tali aree sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti o con le modalità previste al precedente art. 19, commi 5 e 6.  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 2 In alternativa una parte dell'area può essere trasformata per utilizzazioni private e la rimanente parte deve essere ceduta gratuitamente alla città.  
In questo caso la trasformazione delle aree è regolata dalle norme di cui al precedente art.7.  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 3 Le tavole di piano in scala 1:5000 individuano le aree da trasformare per servizi e all'interno di queste, indicativamente, le aree di concentrazione dell'edificato, le aree da cedere gratuitamente per la realizzazione di servizi e per la viabilità pubblica.  
Le aree di concentrazione dell'edificato individuano gli spazi in cui organizzare l'utilizzazione edificatoria relativa all'ambito, o a più ambiti quando prescritto ed eventuali aree aggiuntive per servizi e viabilità minore.
- 3bis In tutte le aree da trasformare per servizi interessate dal tracciato della tratta Rebaudengo - Politecnico della linea 2 della metropolitana sono ammesse le opere e gli interventi connessi alla realizzazione e all'esercizio di tale rete di trasporto, le relative stazioni e gli impianti tecnici.  
Qualora tali opere interferiscano con la prevista localizzazione delle aree di concentrazione dell'edificato, lo strumento urbanistico attuativo potrà riplasmarne la posizione.  
[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023
- 4 L'indice di edificabilità di tali aree (nel caso di utilizzazioni private) è il seguente:
  - su lotti liberi l'indice di edificabilità è di 0,7/3 mq SLP/mq ST elevabile fino ad un massimo di 0,50 mq S.L.P./mq ST per la realizzazione della S.L.P. generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali (v. art.21) e parchi collinari (v. art. 22);
  - su lotti già edificati l'indice di 0,7/3 mq SLP/mq ST è incrementato di 1/3 della SLP esistente fino al limite massimo totale di 0,50 mq SLP/mq ST nonchè elevabile per la realizzazione della S.L.P. generata dalle utilizzazioni

edificatorie dei parchi urbani e fluviali (v. art. 21) e parchi collinari (v. art. 22) fino al limite massimo totale di 0,50 mq S.L.P./mq S.T..

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

- 5 Nel caso di trasformazione estesa a più ambiti, la S.L.P. totale realizzabile è quella risultante dalla somma delle S.L.P. ammesse per ogni singolo ambito.
- 6 Le aree di proprietà comunale e di enti istituzionalmente competenti nella realizzazione dei servizi di cui agli artt.21 e 22 della LUR alla data di adozione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, o dello Studio Unitario di cui all'art.7, o della concessione convenzionata, non hanno capacità edificatoria e sono escluse dal computo delle aree da cedere per standards e servizi; in tal caso le indicazioni cartografiche di cui al precedente capoverso 3 non sono vincolanti e gli interventi possono essere realizzati anche prima della trasformazione dell'ambito (v. art.7 punto D).
- 7 Le modalità di trasformazione di ogni ambito sono esplicitate nelle relative schede normative.  
Tali schede indicano: il tipo di servizio, la salvaguardia di edifici da tutelare, le caratteristiche delle infrastrutture, le destinazioni d'uso ammesse, le prescrizioni particolari.
- 8 In ogni ambito deve essere ceduta gratuitamente per verde, servizi e viabilità urbana (quest'ultima solo se prevista) una quota pari all'80% dell'intera superficie territoriale di proprietà privata quale dotazione perequata complessiva, come previsto dall'art.21 della L.U.R. e s.m.i.  
La monetizzazione sostitutiva delle aree di cui sopra non è ammessa.
- 9 Le utilizzazioni edificatorie definite dal piano per ambito o per sub- ambito, relative alle aree private, possono essere cedute a terzi anche separatamente dai suoli con apposito atto di asservimento da recepirsi in sede di strumento urbanistico esecutivo in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriore utilizzazione edificatoria.
- 10 Indipendentemente da quanto previsto dal Regolamento Edilizio è ammesso il ribaltamento dell'altezza delle fronti e l'affaccio dei nuovi edifici anche su aree che la trasformazione dell'ambito destina a servizi pubblici, nonché la riduzione del rapporto minimo tra area scoperta e area del lotto.
- 11 Fino all'esproprio o alla cessione dell'area con le modalità previste dal presente articolo è ammessa la permanenza delle attività esistenti con eventuali ampliamenti delle

attrezzature di cui all'art. 2 punto 44 lett. a) da rilasciarsi ai soli soggetti di cui al comma 3, lett. a) dell'art. 25 della L.U.R. e s.m.i..

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

**[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009**

**[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009**

- 12 Negli edifici esistenti, nelle more della trasformazione, è 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. E' ammessa altresì la realizzazione di parcheggi a supporto di tale attività.

Per le attività produttive in atto (purché non nocive o moleste) ed impianti tecnici e attrezzature di interesse generale per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché l'ampliamento non oltre la misura del 20% della S. L.P. esistente solo per adeguamenti funzionali alle attività in atto e a condizione che non vengano compromesse le previsioni viarie, gli allineamenti e le aree di concentrazione edilizia previste dal PRG.

**[\*] Nota variante: n.230 - pianificazione urbanistica e territoriale e rischio di incidenti rilevanti - r.i.r. Approvata il 09/08/2018 n. delib. reg. 9082018**

**[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009**

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

- 1 Le aree dei parchi urbani fluviali e agricoli sono suddivise in ambiti denominati P1, P18, P19, P20, P21, P22, P23, P24, P25, P26, P27, P28, P29, P30, P31, P32, P33 e individuati nelle tavole di piano in scala 1: 5000.  
[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc. 1601330/009
- 2 Tali aree sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.
- 3 In alternativa all'esproprio le aree dei parchi urbani fluviali e agricoli possono essere cedute gratuitamente alla città, alle condizioni di cui all'art.28, previo utilizzo delle capacità edificatoria da realizzarsi nelle aree di trasformazione secondo le modalità e procedure indicate all'art. 15.  
L'ambito P21, ed eventualmente parte dell'ambito P31, è prioritariamente preordinato alla realizzazione di un campo da golf previo convenzionamento con la città, secondo le modalità indicate nel successivo comma 5 e nel rispetto di quanto indicato al comma 4 bis.  
[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc. 1601330/009
- 4 Le aree dei parchi urbani fluviali e agricoli hanno indice di edificabilità (nel caso di utilizzazioni private) pari a 0,05 mq S.L.P./mq  
S.T. salvo quelle ricomprese all'interno delle fasce fluviali A e B del P. A.I., individuate nello specifico allegato tecnico 7bis "Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale", che hanno indice 0,01 mq SLP/mq ST .  
Gli indici di edificabilità relativi all'ambito P17 sono definiti nella scheda normativa allegata alle N.U.E.A.  
Le cessioni devono essere di norma costituite da un unico appezzamento.  
La loro localizzazione ed eventuale frazionamento, in congrua relazione con la superficie complessiva in dismissione, devono essere accettate dal Comune in sede di convenzionamento.  
In ogni caso le superfici unitarie dei lotti delle aree a parco da cedere alla Città non possono, per ogni cessione, essere inferiori a mq 10.000, fatta eccezione unicamente per gli accorpamenti ad altre aree già comunali o situazioni ritenute convenienti dall'Amministrazione.  
[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903  
[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc. 1601330/009

- 4 bis - Nel caso dei parchi fluviali a scala intercomunale Stura, Dora e Sangone, la progettazione esecutiva va inserita in uno studio di inquadramento esteso agli ambiti fluviali limitrofi.
- 5 Al fine di tutelare l'attività delle aziende agricole, è ammessa la realizzazione delle attrezzature di cui all'art. 2 punto 44, lett. a), darilasciarsi ai soggetti di cui al comma 4 dell'art.25 della L.U.R. e s.m.i., fatte salve le condizioni di inedificabilità dei suoli. Gli interventi dovranno prioritariamente prevedere il recupero degli edifici esistenti. In ogni caso sono ammessi gli adeguamenti funzionali di natura tecnica necessari al rispetto della normativa di settore.
- Sugli immobili esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza cambio della destinazione agricola in atto. Sono comunque esclusi eventuali interventi assoggettati alle procedure di VIA ai sensi della normativa vigente.
- Per i soggetti di cui al comma 3, lett. a) e b) dell'art. 25 della LUR, in caso di motivate e dimostrate esigenze legate al disagio abitativo, è sempre ammesso, negli immobili esistenti, l'insediamento di residenza rurale fino a un massimo di 150 mq di SLP per nucleo familiare.
- Al fine di promuovere le attività agricole è inoltre ammessa la realizzazione delle attrezzature di cui all'art. 2 punto 44, lett. b) da rilasciarsi ai soggetti di cui al comma 3, lett. a) e b) dell'art. 25 della L. U.R. e s.m.i., nel rispetto dell'indice indicato al comma 4 e fatte salve le condizioni di inedificabilità dei suoli. Gli interventi sono subordinati alla stipula di apposita convenzione che ne determini quantità, tempi e modalità di utilizzo degli immobili rurali.
- Per le aziende che, d'intesa con la Città, orientano la propria attività verso la formazione di parchi agricoli, con l'insediamento di nuove funzionalità agricole (sociali, ricreative, per il tempo libero, ricettive e agrituristiche, didattico-educative) con la gestione di terreni aperti all'accesso pubblico e disponibili per attività ricreative, didattiche e di ricerca, nelle fasce orarie ed alle condizioni concordate nell'apposita convenzione, sono ammesse anche nuove opere edilizie, purché funzionali al progetto di sistemazione del parco stesso.
- Il progetto di sistemazione del parco agricolo, esteso alle aree di proprietà della città e di privati aderenti all'iniziativa, definisce le modalità di utilizzo delle aree pubbliche e private e le eventuali nuove opere previste. Tale progetto può essere proposto anche da privati e viene approvato dalla Città con specifico atto deliberativo accompagnato da una convenzione che precisa i tempi e le modalità di attuazione e gli impegni assunti da parte delle aziende aderenti all'iniziativa.

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

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

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

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

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

Le prescrizioni del presente comma non si applicano:

- alle porzioni di territorio ricadenti all'interno delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) e dei SIC (Siti di Importanza Comunitaria);

- alle porzioni di territorio ricadenti all'interno dell'Area speciale di corso Marche individuata dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP2) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 121- 29759 del 21 luglio 2011.

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

[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc. 1601330/009

5 bis

Negli immobili nei quali sono presenti attività economiche insediate prima della approvazione del piano, è possibile, fatte salve le Norme di materia idraulica per le aree inserite all'interno delle Fasce fluviali di cui al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), consentire interventi funzionali allo svolgimento delle attività stesse che eccedono la manutenzione straordinaria (restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti, installazione di strutture di ricovero temporaneo, allacciamenti e opere di urbanizzazione) a condizione che venga stipulata idonea convenzione con la Città e con l'Ente di gestione del Parco fluviale del Po torinese (per le aree incluse all'interno del P.T.O. e del Piano d'Area), sul modello della

Convenzione-quadro di cui all'art. 53 della L.U.R., che disciplini:

- a) le modalità di utilizzo temporaneo dell'area e i tipi di interventi previsti;
- b) i tempi per il trasferimento degli impianti (entro un massimo di 10 anni);
- c) l'impegno entro il termine massimo di cui al punto b) da parte della proprietà alla cessione onerosa dell'area alla Città sempre che vi sia coincidenza tra proprietario e titolare dell'attività;
- d) l'assunzione da parte dei soggetti privati dei costi di demolizione dei fabbricati e della eventuale bonifica dell'area interessata;
- e) il valore dell'area, sulla base dei criteri vigenti in caso di cessione volontaria nell'ambito del procedimento espropriativo;
- f) l'entità della garanzia fidejussoria da prestare da parte dei soggetti privati (commisurata al valore di cui al punto d) da versare prima della stipula della convenzione;
- g) previsione di una penale per eventuali inadempienze pari al 30% del valore di cui al punto e).

La disciplina prevista e le relative modalità, al fine di individuare coerenti finalità d'uso, sono da individuare specificamente a seconda che l'area sia inserita in area U (zona urbanizzata) o N (zona di interesse naturalistico) del Piano d'Area o in aree classificate Area Attrezzata Riserva Naturale o Zona di Salvaguardia.

Resta inteso che qualora il soggetto titolare dell'attività economica non sia anche proprietario delle aree e dei fabbricati interessati dagli interventi edilizi, l'eventuale convenzione per la rilocalizzazione di cui al presente articolo dovrà essere definita di concerto con il proprietario delle aree.

5ter

Per le attività produttive insediate prima dell'approvazione del Piano volte ad incentivare lo sviluppo tecnologico, la ricerca e, in ogni caso, finalizzate a sperimentare sistemi innovativi, può essere riconosciuto l'interesse pubblico, purché sancito da un Protocollo d'Intesa sottoscritto dalla Città e dagli Enti competenti, da sottoporre all'illustrazione nella competente Commissione Consiliare.

Per le aree incluse all'interno del P.T.O. e del Piano d'Area tale atto dovrà essere sottoscritto anche dall'Ente di gestione del Parco fluviale del Po Torinese.

Gli atti conseguenti al Protocollo dovranno contenere il piano industriale, le modalità di utilizzo e gli interventi edilizi ammessi sui fabbricati e sugli impianti esistenti, nonché la previsione delle eventuali opere edilizie necessarie per dare attuazione ai contenuti indicati nel Protocollo stesso. Dovranno inoltre essere corredati da

apposito documento di analisi ambientale volto a valutare lo specifico impatto degli interventi previsti e da piani di monitoraggio ai sensi della normativa vigente.

Alle condizioni sopra riportate saranno ammessi interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, nel rispetto dell'indice della zona normativa entro cui ricadono, e a condizione che dall'attuazione degli interventi consegua altresì una concreta riduzione dell'impatto sull'ambiente nonché un miglioramento complessivo dell'inserimento ambientale e della qualità energetica degli immobili, anche in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione paesaggistica.

Negli atti di cui sopra dovranno altresì essere individuate le eventuali aree, libere da costruzioni e bonificate, da cedere gratuitamente alla Città, contempistiche definite e di valenza prescrittiva.

[\*] Nota variante: n.255 - norme urbanistico edilizie di attuazione - integrazione normativa all'articolo 21 Approvata il 23/09/2013 n. mecc. 1303374/009

### **Area a Parco del Villaretto (P33)**

- 6 Il Parco del Villaretto, denominato P33, è individuato sulle tavole di piano 1:5000.
- 7 L'ambito P33 è finalizzato al recupero ed alla salvaguardia dei valori paesaggistici e naturali, a garantire piena fruizione dell'ambiente naturale, alla valorizzazione dell'attività agricola.
- 8 La fruizione del parco e la conseguente regolamentazione circa l'uso del suolo è definita attraverso un piano esecutivo, di iniziativa pubblica o privata, esteso a tutto il parco od a parti di esso.  
[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009
- 9 L'attuazione del parco è ottenuta mediante convenzione tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale.
- 10 Con il predetto piano esecutivo si individuano, in particolare, gli accessi, il sistema della viabilità e dei percorsi interni, le aree attrezzate pubbliche o di uso pubblico e si fissano specifiche norme di attuazione.  
[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009
- 11 Mediante piano esecutivo sono consentiti insediamenti per attività le cui finalità siano volte alla fruizione pubblica del parco o parti di esso, quali attrezzature sociali, culturali, didattico-educativo, ricreative e per il tempo libero, pubblici esercizi, strutture per l'agriturismo.  
Si intendono esclusi insediamenti atti ed al commercio (a parte chioschi ed edicole).  
[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009

12

Per le aziende agricole esistenti, anche in assenza di piano esecutivo, è ammessa la realizzazione delle attrezzature di cui all'art. 2 punto 44 lett. a), da rilasciarsi ai soggetti di cui al comma 4 dell'art. 25 della L.U. R., fatte salve le condizioni di inedificabilità dei suoli.

In ogni caso sono ammessi gli adeguamenti funzionali di naturatecnica necessari al rispetto della normativa di settore. Sugli immobili esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza cambio della destinazione agricola in atto. Sono comunque esclusi eventuali interventi assoggettati alle procedure di VIA ai sensi della normativa vigente.

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

Al fine di promuovere le attività agricole è inoltre ammessa la realizzazione delle attrezzature di cui all'art. 2 punto 44, lett. b) da rilasciarsi ai soggetti di cui al comma 3, lett. a) e b) dell'art. 25 della L.

U.R. e s.m.i., nel rispetto dell'indice indicato al comma 4 e fatte salve le condizioni di inedificabilità dei suoli. Gli interventi sono subordinati alla stipula di apposita convenzione che ne determini quantità, tempi e modalità di utilizzo degli immobili rurali.

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

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

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

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

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

interventi sono subordinati al parere della Commissione Edilizia Comunale.

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

[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009

- 13 In assenza di piano sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, restauro e risanamento conservativo con il mantenimento delle destinazioni in atto, purché non in contrasto con le finalità di cui al settimo comma del presente articolo.  
[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009
- 13bis **ANNULLATO**  
[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009
- 14 Le aree del parco del Villaretto possono, in alternativa all'attuazione di cui ai precedenti capoversi, essere acquisite direttamente da parte dell'Amministrazione con le modalità dei precedenti capoversi n. 2 e 4.
- 15 Le cessioni devono essere preferibilmente costituite da un unico appezzamento.  
La loro localizzazione ed eventuale frazionamento, in congrua relazione con la superficie complessiva in dismissione, devono essere accettate dal Comune in sede di convenzionamento.

### **Parco Basse di Stura (P17)**

- 16 L'ambito del parco situato sulla sponda sud della Stura è denominato P17 nelle tavole di Piano in scala 1:5000.
- 17 Il Piano intende interrompere i processi di degrado in atto, ampiamente illustrati nella relazione geologico-tecnica sull'area delle Basse di Stura allegata al Piano e promuovere azioni di riqualificazione, bonifica e recupero ambientale nelle direzioni indicate dalla citata Relazione geologico-tecnica.
- 18 Pertanto la sua attuazione è subordinata alla predisposizione di un piano esecutivo di recupero ambientale complessivo per l'intera area - da sottoporre alla valutazione ed autorizzazione degli Enti competenti - che tenga conto innanzitutto delle seguenti condizioni:
- 1) le opere che si realizzano dovranno posizionarsi in condizioni di sicurezza dal rischio di esondazioni del torrente Stura;
  - 2) cessazione delle attività inquinanti;
  - 3) bonifica delle aree inquinate.

- 19 Tali condizioni si riferiscono ad ogni singolo sud-ambito e devono essere soddisfatte a cura degli aventi titolo, sia nel caso di interventi edilizi realizzabili all'interno dei sub-ambiti stessi, sia nei casi in cui le utilizzazioni edificatorie sono trasferite all'esterno del parco.  
Gli indici di edificabilità sono quelli definiti nella scheda normativa allegata.
- 20 Le aree del parco sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.
- 21 In alternativa all'esproprio le aree del parco Basse di Stura possono essere cedute gratuitamente alla Città alle condizioni di cui all'art.28, previo utilizzo delle capacità edificatorie, determinate per quantità, destinazioni e localizzazioni, dalla scheda allegata e dalla planimetria relativa che costituiscono lo studio unitario dell'ambito P17 e ne articolano le possibilità attuative per sub-ambiti.
- 22 Gli indici di edificabilità per le diverse destinazioni sono attribuiti ai sub-ambiti dallo studio unitario, anche in funzione delle loro caratteristiche ambientali; lo studio unitario determina inoltre la localizzazione delle quantità edificatorie.
- 23 Per il subambito che prevede al proprio interno la localizzazione delle relative quantità edificatorie, l'attuazione è subordinata a strumento urbanistico esecutivo nel rispetto delle condizioni di cui al precedente capoverso 18.
- 23bis - In sede di progettazione esecutiva dovrà essere posta particolare attenzione al corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante. A tale scopo gli edifici non potranno superare mt 10,50 di altezza.
- 24 Per i sub-ambiti nei quali non è prevista al loro interno la localizzazione delle quantità edificatorie ad essi relative, l'attuazione è subordinata alla stipulazione di una convenzione che disciplini la cessione gratuita delle aree da destinare a parco, nel rispetto delle condizioni di cui al precedente capoverso 18.
- 25 In fase attuativa è ammessa la parziale rettifica al perimetro dei sub-ambiti in caso di errata individuazione dei confini delle proprietà.
- 25bis Le misure di bonifica e recupero ambientale potranno essere attivate anche a prescindere dalla realizzazione del parco e dalla attuazione degli interventi previsti, comunque nel rispetto delle leggi di settore al momento operanti.

**Parte del parco urbano fluviale P24 occupata dalla discarica controllata di rifiuti solidi urbani.**

- 26 Parte del parco urbano fluviale P24 occupata dalla discarica controllata di rifiuti solidi urbani.  
E' ammesso il completamento della discarica stessa e la realizzazione di una stazione transfert, finalizzata ad una più efficiente raccolta dei rifiuti, che cesserà la sua attività con l'esaurimento della discarica.  
Sono altresì ammessi altre eventuali opere ed impianti (autorizzati dalla Regione Piemonte), ugualmente funzionali al completamento della discarica, la cui attività dovrà cessare con l'esaurimento della medesima, entro l'anno 2003.  
[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903
- 27 La trasformazione dell'area per verde e servizi dovrà avvenire a mezzo di Piano Tecnico Esecutivo di opere pubbliche ai sensi dell'art.47 della L.U.R. ed essere preceduta dalla bonifica e dal recupero ambientale dell'area stessa, secondo le disposizioni di cui al successivo art. 28 delle presenti norme.
- 28 Non sono comunque ammessi interventi in contrasto con la destinazione d'uso a parco, salvo quanto già specificato all'art.19 comma 11.
- 29 **PARCO URBANO E FLUVIALE P29**  
Nella porzione compresa tra corso Unione Sovietica, strada Castello di Mirafiori e il Parco Piemonte, fatto salvo il rispetto della pianificazione sovraordinata e le necessarie modifiche al P.R.G., i progetti di opere pubbliche non dovranno pregiudicare la realizzazione di un eventuale tracciato stradale di collegamento tra i suddetti assi viari.  
[\*] Nota variante: id 550, var. n. 297 - strada castello di mirafiori - rettifica viabilità , approvata il 11/01/2016 , mecc. 1506892/009

**Art. 22-Aree a Parco naturale della collina**

- 1 Le aree del parco della collina sono suddivise in ambiti denominati: P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8, P.9, P.10, P.11, P.12, P.13, P.14, P.15, P.16 e individuati nelle tavole di piano in scala 1:5000.
- 2 Tali aree sono destinate alla realizzazione di un parco nel quale sia tutelato l'ambiente naturale garantendo condizioni di fruibilità collettiva sulla base di specifici piani attuativi di iniziativa pubblica o privata relativi ad ambiti o parti di ambito di volta in volta definiti.  
[\*] Nota variante: n.111 - variante normativa nuova disciplina aree a servizi Approvata il 14/01/2008 n. mecc. 0708150/009  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 3 Con tali piani vengono individuati gli accessi, il sistema dei percorsi interni, le aree attrezzate pubbliche e di uso pubblico, gli usi del suolo, con particolare riguardo alle attività di tipo agricolo esistenti che si intendono salvaguardare e vengono fissate specifiche norme di attuazione.
- 4 La realizzazione e la gestione dei Parchi potranno essere attuate attraverso convenzioni tra proprietari, conduttori e coltivatori diretti e Amministrazione Comunale.  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 5 Su proposta dei proprietari le finalità di gestione potranno essere realizzate altresì mediante consorzi con l'Amministrazione Comunale.
- 6 Nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati suddetti, le aree utilizzate per coltivazioni agricole (orticolture e floricultore, colture legnose, seminativo, prato e pascolo) rimangono di proprietà privata mantenendo le attività in atto. Sono fatte salve le opzioni d'uso e manutenzione da parte dei privati.  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 7 Nel caso di cessazione dell'attività e di contestuale cessione gratuita dell'area al Comune sarà garantita la possibilità di futura collocazione dei diritti edificatori nelle relative aree di concentrazione degli ambiti di trasformazione di cui al successivo comma 11.  
L'utilizzo dei diritti edificatori è strettamente connesso alla cessione delle rispettive aree.
- 8 In alternativa tali aree possono essere acquisite direttamente da parte dell'Amministrazione mediante le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.

- 9 Le cessioni devono essere di norma costituite da un unico appezzamento.  
La loro localizzazione ed eventuale frazionamento, in congrua relazione con la superficie complessiva in dismissione, devono essere accettate dal Comune in sede di convenzionamento.  
In ogni caso le superfici unitarie dei lotti delle aree a parco da cedere alla Città non possono, per ogni cessione, essere inferiori a mq 10.000, fatta eccezione unicamente per gli accorpamenti ad altre aree già comunali o situazioni ritenute convenienti dall'Amministrazione.  
La Città ha la facoltà di non accettare la cessione di aree interessate da situazioni di dissesto con pericolo per infrastrutture ed insediamenti anche limitrofi.  
[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903
- 10 Le aree del parco collinare hanno indice di edificabilità (nel caso di utilizzazioni private) 0,03 mq SLP/mq ST salvo quelle classificate come boschi nello specifico allegato tecnico n. 6 "Boschi e vincolo idrogeologico - Parchi regionali" e quelle ricomprese nelle sottoclassi IIIa(C), IIIa1(C), IIIb1(C), IIIb4(C) e III4(C) della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, che hanno indice 0,01 mq SLP/mq ST .  
[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903
- 11 Tali capacità edificatorie potranno essere utilizzate nelle zone di trasformazione di proprietà comunale: Ozanam (5.19), Mercato dei Fiori (9.9), Nebiolo (9.31), Ponchielli (9.32), Modena Nord (10.1), Paoli (12.18), Mercati Generali (12.24), nelle altre zone di trasformazione secondo le modalità indicate all'art. 15 e nelle Aree da Trasformare per Servizi nei casi previsti all'art. 20.  
[\*] Nota variante: n.0547 - revoca variante n. 144 modena cartman Approvata il 03/12/2013  
[\*] Nota variante: n.144 - Variante ZUT 10.2 Modena Nord - 10.4 Cartman Approvata il 01/12/2008 n. mecc. 0701645/009  
[\*] Nota variante: n.198 - veglio Approvata il 23/11/2009 n. mecc. 0906267/009  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009  
[\*] Nota variante: n.A5 - Sangone 1 Approvata il 16/02/1998 n. mecc. 9800725/009
- 12 All'interno del parco è vietato:  
- costruire nuovi edifici e strutture stabili o temporanee (salvo quelle previste dal piano esecutivo del parco);  
- ridurre a coltura le aree boschive;  
- alterare la morfologia e l'assetto idrogeologico del territorio.
- 13 Per gli ambiti ricadenti entro il Parco Regionale di Superga, sono fatte salve le disposizioni di cui alla legge istitutiva del parco stesso (cfr. L.R. 14 novembre 1991, n. 55).

**Art. 23-Aree per la viabilità**

- 1 Le tavole di piano in scala 1:15000 (tav.4 "Viabilità"), 1:10000 (tav.5 "Viabilità collinare") e 1:5000 (tav.1 "Azzonamento") riportano le aree destinate alla viabilità sia esistente che in progetto.  
Nella tav.4 - "Viabilità" vengono individuati:  
a) i viali urbani di progetto;  
b) i viali storici;  
c) i viali e corsi storici da riqualificare;  
d) i viali pedonali;  
e) le strade di scorrimento di progetto;  
f) i percorsi ciclo pedonali;  
g) i percorsi pedonali collinari;  
h) i percorsi storici collinari;  
i) i ponti di progetto;  
Sulla stessa tavola n.4 vengono riportate le sezioni tipo relative allaviabilità di cui ai punti a), d) ed e).  
I viali storici di cui al precedente punto b) sono tutelati nel loro carattere di viale alberato che non deve essere sostanzialmente alterato in caso di intervento o di ristrutturazione.  
I viali e i corsi storici da riqualificare di cui al precedente punto c) devono essere riqualificati attraverso un disegno ispirato all'impiantostorico del viale, compatibilmente con le funzioni di servizio previste dal Piano e necessarie per il contesto.  
Il corso Marche e la Strada del Portone devono intendersi coincidenti per tracciato e sezione con le ipotesi progettuali oggetto dell'accordo di programma relativo al Centro Agro-Alimentare Torinese approvato con D.P.G.R. 16 gennaio 95, n. 169.  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 2 Nel territorio collinare sono identificate tre diverse tipologie di viabilità:  
A) strade di collegamento intercomunale: larghezza m. 10 marciapiedi compresi, riferita all'asse attuale.  
B) strade di accesso al parco collinare e di collegamento per le residenze ed i servizi (livello locale): larghezza m. 8 marciapiedi compresi, riferita all'asse attuale.  
C) tutte le altre strade individuate dal P.R.G. sono mantenute, di massima, alle larghezze attuali e in ogni caso devono garantire un minimo di m. 3 per assicurare l'accessibilità ai mezzi che tutelano la pubblica sicurezza e l'approvvigionamento combustibili.
- 3 Nei casi in cui le larghezze delle strade esistenti siano superiori, anche per tratti, a quelle sopraindicate, sono considerati validi a tutti gli effetti gli allineamenti esistenti. Nel caso inverso gli eventuali allargamenti sono realizzati dal Comune con apposito progetto.

- 4 All'interno delle zone consolidate collinari la linea di arretramento del filo stradale è di 10 metri.
- 5 Sono altresì individuati i tracciati dei percorsi pedonali di collegamento tra le varie parti del parco della collina: tali tracciati sono da ritenersi vincolanti per le parti ricadenti in zone boscate, a verde privato con preesistenze edilizie e in zone urbane consolidate collinari; sono invece indicativi per le aree del parco.
- 6 In tutto il territorio comunale, al fine di assicurare l'accessibilità ai mezzi che tutelano la pubblica sicurezza e l'approvvigionamento combustibili, tutti i passaggi privati di accesso a costruzioni devono avere una sezione di larghezza minima di mt. 3,00.
- 7 All'interno delle aree che il piano destina a verde pubblico-parco è ammesso il mantenimento, l'adeguamento e la creazione di viabilità purché direttamente connessa alla fruibilità del parco stesso.
- 8 In sede di progetto esecutivo di opera pubblica i tracciati possono essere specificati o parzialmente modificati nel rispetto delle previsioni di massima indicate nelle tavole di piano senza che questo costituisca variante al P.R.G.
- 9 Nell'ambito degli interventi oggetto di Piani Esecutivi, potranno essere previste opere di viabilità destinate sia al traffico pedonale e ciclabile che al traffico veicolare anche se non indicate dalle tavole di P. R.G..
- 10 Sugli edifici ricadenti in aree che il P.R.G. destina alla viabilità sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso ad eccezione di quanto previsto all'art. 8, comma 72bis e fatte salve le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle prescrizioni dell'allegato B alle presenti N.U.E.A..
- [\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903**  
**[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009**  
**[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009**
- 11 Al fine di adeguare gli interventi previsti dal Nuovo P.R.G. agli obiettivi del PTO e del PDA, in sede di progettazione delle seguenti infrastrutture:  
1) Viabilità in sottosuolo della zona Meisino-Colletta;  
2) Due nuovi ponti su corso San Maurizio e in protendimento di corso Caduti sul Lavoro;

- 3) Passerella pedonale di collegamento tra piazza Chiaves e piazza Carrara;
- 4) Sottopasso su corso Casale in zona Gran Madre;
- 5) Sottopasso sulla via Artom.

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

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

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

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

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

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

**12** Le opere di più rilevante importanza in materia di viabilità potranno essere oggetto di approfondimenti all'interno di accordi di programma ex art. 27, L. n. 142/90.

Si precisa infine che le disposizioni di cui al presente articolo sono da ritenersi valide nei limiti di quanto disposto dal nuovo Codice della Strada.

**[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009**

## 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.  
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.  
[\*] Nota variante: n.160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento Approvata il 31/01/2011 n. mecc. 1004889/009
- 2 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.
- 3 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.[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 4 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.
- 5 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.

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.

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

**Art. 25-Ambiti di riqualificazione 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.  
**[\*] Nota variante: n.160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento Approvata il 31/01/2011 n. mecc. 1004889/009**
- 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 prospettive 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.  
[\*] Nota variante: n.160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento Approvata il 31/01/2011 n. mecc. 1004889/009
- 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.

12

*Ambito Regaldi*

*Comprende gli elementi strutturanti della trasformazione delle aree gravitanti sull'ex Scalo Vanchiglia.*

*Il progetto unitario di suolo pubblico delle vie Pacini, Ponchielli e Cimarosa è finalizzato alla ricucitura tra il quartiere esistente a nord-ovest, il nuovo tessuto edilizio a sud-est, il nuovo parco in progetto e le fermate della metropolitana.*

*Il nuovo asse viario della via Regaldi deve essere trattato come viale urbano alberato, caratterizzato da ampi spazi a verde, con percorsi pedonali e ciclabili.*

*Il progetto del tratto di corso Regio Parco tra corso Novara e via Zanella e dello spazio pubblico compreso tra gli edifici sul fronte di corso Sempione e via Gottardo deve garantire la continuità del corridoio verde e dei percorsi ciclopedonali sia verso il Parco Sempione a nord che verso il fiume Dora a sud.*

*Il tratto di corso Regio Parco tra via Zanella e piazza Abba compresa deve essere caratterizzato da elevata pedonalità.*

*Il progetto del nuovo parco, esteso al Parco Colletta, deve anche garantire adeguata connessione con il Parco Sempione.*

*Sulle aree a verde e a parco e nella Cascina Airale devono essere previste attività di servizio alla Città e al cimitero.*

*I percorsi ciclopedonali devono essere connessi con la rete esistente e con quella in progetto.*

*Il Progetto di Riqualificazione dello spazio pubblico può essere approvato per parti, a condizione che ne venga garantita la coerenza tipologica e funzionale e che per gli assi viari sia esteso alle vie individuate nella Tavola 1 Azzonamento.*

*Il canale Regio Parco deve essere riqualificato e valorizzato.*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

**12 Testo variante 200 al PRG, adottata in data 14/02/2011, con salvaguardia scaduta**

*[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023*

13

*Ambito Spina 4*

*La messa in esercizio del viale della Spina Centrale tenderà a ridurre la percorrenza veicolare di corso Vercelli e di via Cigna, chedovranno pertanto tendere a ricucire i tessuti urbani circostanti.*

*Piazza Rebaudengo risulta l'intersezione tra corso Vercelli, via Porpora e via Cigna.*

*Nella logica sopradescritta, corso Vercelli potrà assumere un carattere più pedonale e pertanto necessita di un ridisegno dello spazio pubblico e delle intersezioni con la*

*viabilità esistente, nell' prospettiva della ricucitura urbana del quartiere circostante.*

*La riqualificazione della piazza Donatori di Sangue, antistante l'ospedale S. Giovanni Bosco, dovrà risolvere il collegamento con l'avia Porpora il cui disegno dello spazio pubblico va riconnesso con piazza Rebaudengo.*

*Via Cigna è già oggetto di un progetto di riqualificazione nel tratto compreso tra corso Vigevano e l'intersezione con via Sempione. Si tratta di completarne la riqualificazione sino a piazza Rebaudengo, risolvendo altresì il collegamento pedonale e ciclabile tra il viale alberato Sempione Gottardo e il parco Sempione.*

*In questo ambito la cascina La Marchesa dovrà essere dotata di opportuni accessi su via Cigna per ritrovare le necessarie relazioni urbane con il nuovo quartiere della Spina 4.*

*La via Fossata va riqualificata in quanto asse storico e asse di sviluppo del nuovo quartiere. Particolare attenzione deve essere rivolta al suo tracciato nella porzione antistante il parco e la cascina Fossata. La cascina, destinata a servizi, assumerà il ruolo di centro polifunzionale, attraverso un progetto di riqualificazione dell'intero complesso, che la ricontestualizzi nell'ambito del quartiere.*

*Via Breglio, quale asse portante dei collegamenti viabilistici della Barriera di Milano con Madonna di Campagna, è già stata oggetto di parziale trasformazione con l'abbattimento della sopraelevata.*

*Nell'ottica del mantenimento del ruolo di collegamento previsto mediante l'intersezione semaforizzata del viale della Spina Centrale, l'arteria va sottoposta ad un progetto unitario di suolo pubblico in relazione anche alla presenza di ulteriori intersezioni con le principali aste viarie del quartiere, in particolare con via Chiesa della Salute.*

*I percorsi ciclopedonali devono essere connessi con la rete esistente e quella in progetto.*

*Il progetto di riqualificazione dello spazio pubblico può essere approvato per parti, a condizione che ne venga garantita la coerenza tipologica e funzionale e che per gli assi viari sia estesa alle vie individuate nella Tavola 1 Azzonamento.*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

13

**Testo variante 200 al PRG, adottata in data 14/02/2011, con salvaguardia scaduta**

**[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023**

14

#### **Ambito Stazione Rebaudengo-Fossata**

Comprende la porzione di territorio destinata a costituire una nuova centralità urbana, avente quali fulcri le stazioni “Rebaudengo-Fossata” del passante ferroviario e “Rebaudengo” della linea metropolitana. La progettazione unitaria di tale ambito è finalizzata a garantire qualità allo spazio pubblico attraverso un processo di riurbanizzazione che consenta l’integrazione e la ristrutturazione degli spazi esistenti con quelli di nuova realizzazione, con la possibilità di connessione delle due stazioni.

Dovrà essere assicurata l'accessibilità pedonale e ciclabile alle stazioni, prevedendo, nelle aree di intervento, le necessarie sistemazioni superficiali.

Il progetto di riqualificazione dello spazio pubblico può essere approvato per parti, a condizione che ne venga garantita la coerenza tipologica e funzionale, attraverso la predisposizione di un quadro di insieme.

[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023

15

#### **Ambito Sempione-Gottardo**

Comprende la porzione di territorio interessata dal processo di riurbanizzazione derivante dalla copertura della sede ferroviaria dei binari di collegamento tra la ferrovia storica e lo scalo merci Vanchiglia (cosiddetto trincerone). E’ destinato a ospitare, nel sottosuolo, fino all’intersezione con via Bologna, il tracciato della linea 2 della metropolitana con le relative opere in soprassuolo a essa connesse. Le porzioni dell’ambito di riqualificazione non interessate dall’infrastruttura vengono individuate quali aree di potenziale compensazione ambientale della linea 2 della metropolitana. Il progetto di trasformazione di tali porzioni dovrà prevedere soluzioni che garantiscano la massima permeabilità delle aree.

Sulle aree sovrastanti la copertura del trincerone è prevista la realizzazione di uno spazio pubblico lineare, con percorsi ciclo-pedonali connessi con la rete esistente e in progetto, verde attrezzato per la sosta e lo svago, servizi pubblici e privati, parcheggi.

Al fine di consentire la ricucitura delle porzioni di città, da sempre separate dal percorso ferroviario in trincea, il progetto del nuovo spazio pubblico dovrà consentire la massima connettività trasversale e risolvere le interferenze tra la percorrenza lineare e la viabilità che la interseca.

Il progetto di riqualificazione dello spazio pubblico può essere approvato per parti, a condizione che ne venga garantita la coerenza tipologica e funzionale, attraverso la predisposizione di un quadro di insieme.

[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023

**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).
- [\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 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.
- 14 Tipi di intervento  
Gli interventi ammessi sugli edifici di particolare interesse storico e caratterizzanti il tessuto storico sono indicati nella "Tabella dei tipi di intervento".  
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 43ter, nonché secondo le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle prescrizioni dell'allegato B alle presenti N.U.E.A..  
Fanno eccezione gli immobili ubicati nel comprensorio ospedaliero delle Molinette, accessibili da corso Bramante, 88/90, per i quali sono ammessi interventi aggiuntivi e per i quali non è richiesto il rispetto dell'art. 30 del Regolamento Edilizio, relativamente al parametro del verde su terrapieno. Tali interventi sono espressamente individuati e consentiti con Accordo di programma approvato con D.P.G.R. n. 22

del 04/03/2009 , ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. N. 267/2000. 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 art14.

Gli interventi descritti in tabella sono integrati dalle seguenti specificazioni:

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

#### 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
<b>Gruppi di edifici di particolare interesse storico</b>				
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)

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.  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 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".  
E' 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 Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009

- 23bis      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 Soprintendenza 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.
- 24      Aree di pertinenza storica  
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.  
[\*] Nota variante: n.A7 - Gualino 2 Approvata il 20/04/1999 n. mecc. 9902443/009
- 30 E' 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 1089/39o su quelli compresi nel gruppo 1 del presente articolo.
- 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:  
  
[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903
- 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 E' 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 della normativa geologico-tecnica.
- 7 Nuovi muri di sostegno, quando necessari, sono ammessi in fregio alle sedi stradali, anche di accesso alle autorimesse interrate, con un'altezza massima di m. 2.

- 8 Nei casi in cui sia necessaria una maggiore altezza, essi devono essere spezzati in gradoni di larghezza non inferiore a m. 2 opportunamente mascherati da arbusti e alberature.
- 9 E' 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.
- 9bis 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.  
E' 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.  
[\*] Nota variante: n.160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento Approvata il 31/01/2011 n. mecc. 1004889/009
- 17 e) *Tutela e valorizzazione del paesaggio.*  
*L'allegato grafico n. 1 al presente articolo "Visuali da tutelare e valorizzare", individua per gli ambiti interessati dalla variante 200 alcune visuali da tutelare e/o valorizzare relative alla vista sulla collina e sulle montagne e ad alcune prospettive urbane, secondo i tracciati esistenti e in previsione, tramite la creazione di assi ciclopedonali o viari o attraverso limitazioni dell'edificazione.*  
*Gli strumenti esecutivi possono individuare ulteriori e/o diverse visuali sulla base di indagini di maggior dettaglio.*  
[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc. 0809659/009

VISUALI DA TUTELARE E VALORIZZARE



Scala 1: 10.000

**Art. 28-Bonifica ambientale**

- 1 Su tutte le aree già interessate da attività produttive o utilizzate da cave e discariche, ogni trasformazione deve essere preceduta dalla bonifica ambientale.
- 2 A tale fine deve fare parte integrante della documentazione da allegarsi alla richiesta di piano attuativo e di concessione edilizia una valutazione della qualità ambientale che raccolga i risultati di indagini specifiche sulla qualità del suolo, del sottosuolo, sulle condizioni di eventuale inquinamento della falda e indichi le azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie per garantire la attuabilità delle previsioni del PRG.
- 3 La convenzione allegata al piano attuativo o ex art.49 comma 5 della L.U.R. o la concessione edilizia regolano le modalità e i tempi di attuazione delle opere di bonifica e di ripristino ambientale.  
Tali opere costituiscono condizione preliminare alla realizzazione delle trasformazioni edilizie e sono a completo carico dei soggetti attuatori la trasformazione.

**Art. 28 bis - Misure inerenti le industrie classificate "a rischio"**

Articolo sostituito dall'Allegato D

[\*] Nota variante: n.230 - pianificazione urbanistica e territoriale e rischio di incidenti rilevanti - r.i.r. Approvata il 09/08/2018 n. delib. reg. 9082018

[\*] Nota variante: n.A41 - Z.U.T. 12.27 AVIO-OVAL Approvata il 11/02/2010 n. mecc.0907406/009

Articolo sostituito dall'Allegato D

[\*] Nota variante: n.230 - pianificazione urbanistica e territoriale e rischio di incidenti rilevanti - r.i.r. Approvata il 09/08/2018 n. delib. reg. 9082018

[\*] Nota variante: n.A41 - Z.U.T. 12.27 AVIO-OVAL Approvata il 11/02/2010 n. mecc.0907406/009

**Art. 29 - Piano Energetico Comunale relativo all'uso delle fonti rinnovabili (P. EN. CO.)**

- 1 Al fine di contribuire alla riqualificazione ambientale del territorio il nuovo PRG prevede uno specifico piano comunale relativo all'uso delle fonti rinnovabili di energia e assimilate (P.EN.CO.) in applicazione di quanto previsto al comma 5 dell'art.5 Legge 9/1/1991 n.10.
- 2 Obiettivi del P.EN.CO. sono: razionalizzare l'uso dell'energia, diversificare le fonti, valorizzare le risorse rinnovabili locali, ridurre gli impatti ambientali connessi all'uso dell'energia.
- 3 Il P.EN.CO. si pone come strumento di coordinamento organico delle componenti che intervengono nella tutela ambientale del territorio e quindi ad esso dovranno raccordarsi gli altri strumenti programmatici (piano della viabilità, dei trasporti e dei parcheggi, ecc.) e regolamentari (Regolamento Edilizio e di Igiene, ecc.) che la Città si dà per il governo del territorio.
- 4 Il P.EN.CO. può essere aggiornato periodicamente con deliberazione del Consiglio Comunale per adeguarsi a nuovi provvedimenti in materia energetica assunti a livello nazionale o regionale, ovvero per coordinarsi con indirizzi programmatici in materia assunti a livello di area metropolitana dagli organi competenti, ovvero per integrare la documentazione facente parte del Piano Energetico, a seguito di approfondimenti e nuovi studi sviluppati, successivamente all'adozione del nuovo PRG.
- 5 Il P.EN.CO. esplica i suoi effetti urbanistici attraverso il complesso delle prescrizioni grafiche e normative del PRG stesso.
- 6 Nel caso che le modifiche apportate al P.EN.CO. comportino anche delle modifiche a contenuti di PRG, queste dovranno essere apportate nel rispetto delle norme vigenti.

## TITOLO V - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### Art. 30 - Fasce di rispetto

- 1 Il P.R.G. negli Allegati Tecnici n. 7 e 7bis individua le fasce di rispetto.  
[\*] Nota variante: n.230 - pianificazione urbanistica e territoriale e rischio di incidenti rilevanti - r.i.r. Approvata il 09/08/2018 n. delib. reg. 9082018
- 2 Tali fasce assumono l'indice di edificabilità delle zone o aree normative in cui ricadono; le aree esondabili all'interno dei parchi urbani e fluviali hanno Indice di edificabilità di 0,01 mq S.L.P./mq S.T.
- 3 Sugli edifici compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, salvo specifiche norme di settore più restrittive relative alle infrastrutture a cui si riferisce la fascia di rispetto. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso unicamente previa verifica del rispetto delle norme vigenti in materia inquinamento ambientale relative a detta infrastruttura.  
[\*] Nota variante: n.243 - variante normativa: fasce di rispetto - art. 30 NUEA Approvata il 05/12/2011 n. mecc. 1106593/009
- 4 Nelle aree soggette a vincolo cimiteriale è ammessa la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici anche attrezzati, colture arboree industriali oltre all'installazione di chioschi a servizio del cimitero.  
Per l'impianto cimiteriale di Sassi, l'ampiezza della relativa fascia di rispetto è da intendersi fissata in m. 150 tranne sul lato est del cimitero che è stata ridotta a m. 100 con decreto del Sindaco.  
[\*] Nota variante: n.0391 - riduzione della fascia di rispetto del cimitero di sassi Approvata il 11/04/2002  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 4 *Nelle aree soggette a vincolo cimiteriale è ammessa la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici anche attrezzati, colture arboree industriali oltre all'installazione di chioschi a servizio del cimitero.  
Per l'impianto cimiteriale di Sassi, l'ampiezza della relativa fascia di rispetto è da intendersi fissata in m. 150 tranne sul lato est del cimitero che è stata ridotta a m. 100 con decreto del Sindaco.  
Per il Cimitero Monumentale, l'ampiezza della relativa fascia di rispetto è da intendersi fissata in m. 150, tranne sul lato nord-ovest di corso Regio Parco, dove viene ridotta a m. 100 con decreto del Sindaco.  
[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

- 5 Nelle fasce di rispetto fluviali (ex art. 29 della LUR) sono consentite attrezzature sportive collegate ai corsi d'acqua e per il tempo libero.  
E' obbligatoria la piantumazione di alberi ad alto fusto.  
[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903
- 6 Nel rispetto di quanto prescritto nell'allegato B delle presenti norme, nelle fasce di rispetto stradale individuate nel relativo allegato tecnico sono consentite le seguenti opere:  
a) impianti di distribuzione dei carburanti con relative opere accessorie (se ammissibili ai sensi del successivo art.31), parcheggi pubblici ed attrezzature al servizio della circolazione;  
b) rampe di accesso alle autorimesse, con un tratto piano di almeno mt. 5;  
c) annullato  
d) recinzioni a giorno che non ostruiscano la visibilità;  
e) nell'interrato, cabine elettriche e volumi tecnici.  
Anche in difformità dalle indicazioni riportate negli elaborati del P.R.G. devono intendersi fatte salve le prescrizioni di cui al D.L. 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada" ed al relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e sue integrazioni.  
[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903
- 6bis Nelle fasce di rispetto ferroviarie e della metropolitana, ancorché non individuate nell'allegato tecnico n. 7, si applicano le prescrizioni di cui al D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753.
- 6ter Le prescrizioni in materia di Rischio di Incidente Rilevante per le "Aree di osservazione" e le "Aree di esclusione" di cui all'allegato tecnico n. 7ter sono riportate nell'allegato D alle presenti N.U.E.A..  
[\*] Nota variante: n.230 - pianificazione urbanistica e territoriale e rischio di incidenti rilevanti - r.i.r. Approvata il 09/08/2018 n. delib. reg. 9082018  
[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023
- 7 Nelle rimanenti aree o zone di rispetto valgono le prescrizioni delle leggi di settore.

**Art. 30 bis-Aree esondabili e tutela acquiferi**

- 1            **ANNULLATO**  
[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903
  
- 2            **ANNULLATO**  
[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903
  
- 3            **ANNULLATO**  
[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903
  
- 4            **ANNULLATO**  
[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903
  
- 5            **ANNULLATO**  
[\*] Nota variante: n.100 - variante geologica Approvata il 06/11/2008 n. delib. reg. 219903

**Art. 31 - Chioschi, edicole, impianti di distribuzione di carburante e autolavaggio, stazioni della metropolitana**

**1 Chioschi ed edicole**

- 1 L'Amministrazione Comunale può, a suo motivato giudizio, 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.

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

[\*] Nota variante: n.51 - Carburanti Approvata il 13/01/2003 n. mecc. 0208002/009

[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023

- 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.

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

[\*] Nota variante: n.51 - Carburanti Approvata il 13/01/2003 n. mecc. 0208002/009

**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".

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

[\*] Nota variante: n.51 - Carburanti Approvata il 13/01/2003 n. mecc. 0208002/009

- 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, 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.
- [\*] Nota variante: n.51 - Carburanti Approvata il 13/01/2003 n. mecc. 0208002/009  
[\*] Nota variante: n.97 - variante normativa parcheggi di interscambio Approvata il 16/05/2005 n. mecc. 0501494/009
- 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.

### **3. Stazioni della metropolitana**

- 11 Le stazioni e i relativi parcheggi funzionali dovranno essere connessi e accessibili alle diverse forme di mobilità sostenibile/dolce e disporre di attrezzature a sostegno del loro utilizzo, quali stalli coperti eventualmente custoditi, punti di ricarica elettrica, ecc...

[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023XXXX

**Art. 31 bis - Impianti fissi di telefonia mobile e ripetitori per servizi di radio-telecomunicazioni**

1) Impianti fissi di telefonia mobile

- 1 Gli impianti fissi di telefonia mobile devono essere realizzati adottando le migliori tecnologie disponibili volte a conseguire la minimizzazione della produzione di valori di campo elettromagnetico, ai fini della tutela della salute pubblica (art.4 comma 1 del D.M. 381/1998).
- 2 L'installazione degli impianti è consentita a condizione che:
  - siano adottate idonee soluzioni di mimetizzazione;
  - sia verificato l'inserimento degli stessi nel rispetto del contesto ambientale e architettonico;
  - siano collocati alla sommità degli edifici, che la struttura di sostegno sia a palo e non a traliccio, e che sia posizionata sul lato prospiciente il cortile;
  - le antenne siano raggruppate contro il palo di sostegno con un ingombro complessivo non superiore, di norma, a 50 cm di diametro e siano posizionate sulla sommità del palo, mentre le eventuali parabole siano posizionate nella parte bassa del palo;
  - l'impianto nel suo complesso non sporga dal colmo o da altri corpi edilizi esistenti, di norma, più di m 4,50. Il palo, se non diversamente mascherato, dovrà essere tinteggiato in grigio scuro opaco.
- 3 Negli edifici di cui alla Legge 1089/39 e s.m.i. l'installazione di detti impianti è, inoltre, subordinata al parere favorevole della Sovrintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici; negli edifici classificati dalle norme di P.R.G. tra gli "Edifici di gran prestigio" e tra gli "Edifici di rilevante interesse" (artt. 10 e 26 gruppi 1 e 2) l'installazione è consentita previa segnalazione alla Sovrintendenza.
- 4 Negli edifici destinati ed utilizzati per l'istruzione dell'obbligo oscuole di infanzia, per l'assistenza di bambini o donne in gravidanza il livello globale di campo elettromagnetico, frequenza da 3Mhz a 3000 Mhz, non potrà eccedere i 3 V/m.
- 5 Negli edifici di cui al comma precedente, fermo restando il limite sopra indicato, l'installazione di nuovi impianti non dovrà comunque modificare significativamente i livelli di esposizione ai campi elettromagnetici. Per modifica non significativa si intende una variazione del livello di campo elettromagnetico dovuto all'insieme degli impianti di telefonia mobile presenti nell'area inferiore a 1 V/m.

6 Le disposizioni dei precedenti commi 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.

2) Ripetitori per servizi di radio telecomunicazione.

7 La localizzazione di impianti per l'emittenza radio-TV è vietata all'interno delle aree classificate dal piano con prevalente funzione residenziale o per servizi collettivi (con l'esclusione dei parchi urbani o collinari) e in una fascia di rispetto al loro intorno estesa per 150 m.

**TITOLO VI - 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 finali**

- 1 a) Le aree soggette a Piani esecutivi, adottati o approvati in data anteriore al 25 ottobre 1994, 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.  
[\*] Nota variante: n.1 - Nuovo PRG/art. 33 n.uea Approvata il 20/01/1997 n. mecc.9700125/009
- 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.  
[\*] Nota variante: n.1 - Nuovo PRG/art. 33 n.uea Approvata il 20/01/1997 n. mecc.9700125/009
- 4 Annullato "ex officio" dalla Regione Piemonte
- 5 Annullato "ex officio" dalla Regione Piemonte
- 6 Annullato "ex officio" dalla Regione Piemonte
- 7 Annullato "ex officio" dalla Regione Piemonte
- 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.  
[\*] Nota variante: n.37 - Variante normativa Approvata il 25/03/2002 n. mecc. 0111925/009
- 10 Le modifiche introdotte con la variante n. 37 non si applicano agli interventi in attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 3 punto 7, nonché degli interventi conseguenti a concessioni convenzionate, programmi di riqualificazione urbana, programmi integrati e accordi di programma già approvati.
- 10bis Le modifiche introdotte con la variante n. 115 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.

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

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.

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

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

13 Nelle Zone Urbane di Trasformazione e nelle Aree da Trasformare per Servizi attuate con Strumento Urbanistico Esecutivo o Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 LUR) o Programmi complessi, scaduti, sono ammessi i tipi di intervento fino alla ristrutturazione edilizia, entro il limite dell'indice territoriale o della SLP previsti dalle NUEA di PRG.

In tali ambiti è consentito il cambio di destinazione d'uso purché all'interno delle destinazioni ammesse e nel rispetto del mix funzionale definito nella relativa scheda normativa.

Percentuali differenti possono essere assentite dalla Giunta Comunale purché sia mantenuta la prevalenza della destinazione principale verificata all'interno del perimetro di SUE o di PCC.

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

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

**[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009**

**Art. 34-Norme abrogate**

- 1 Con l'entrata in vigore del presente P.R.G. sono abrogate le disposizioni del P.R.G. precedente e di ogni altra disposizione comunale incompatibile.
  
- 2 Le presenti norme prevalgono su quelle eventualmente in contrasto del R.E. e sulle norme a carattere edilizio del Regolamento di Igiene corrispondenti, ove siano espressamente indicati i parametri edilizi- urbanistici di riferimento.  
[\*] Nota variante: n.135 - adeguamento normativo a seguito di approvazione di nuovo regolamento edilizio Approvata il 25/09/2006 n. mecc. 0605138/009
  
- 3 Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) di iniziativa pubblica possono prevedere il superamento dei limiti del R.E., dei parametri edilizi di cui all'art. 2 punto 34, comma 54 e urbanistici, di cui al comma 53, lettera e) (dotazione di servizi prevista nel Piano) delle presenti norme.  
Qualora previsto da S.U.E. di Iniziativa Pubblica è consentito il trasferimento di S.L.P.:
  - tra aree normative e zone normative comprese all'interno del medesimo strumento urbanistico;
  - da e verso aree assoggettate ad analoghi strumenti urbanistici di Iniziativa Pubblica.Le quote di S.L.P. trasferita possono mantenere le destinazioni d'uso proprie dell'area normativa e zona normativa da cui provengono o, in alternativa, assumere le destinazioni d'uso delle aree normative e delle zone normative sulle quali si propone il trasferimento.  
[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009

**Art. 35 - Rilocalizzazione di attività produttive**

- 1 Nei casi in cui l'attività produttiva in atto presenti caratteristiche di nocività o molestia, ovvero si tratti di attività soggetta a rischio di incidente rilevante, se ne potrà valutare, in un quadro di accordi generali con la Città, la sua ricollocazione in sito idoneo, eventualmente, se ritenuto di particolare interesse pubblico, anche mediante specifiche modifiche al P.R.G. vigente, da approvarsi dal Consiglio Comunale.

**Tavole normative**

Tavola normativa n°1 - Zone urbane storico ambientali I-II-III

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

[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009

Tavola normativa n°2 - Zone urbane storico ambientali IV-XXX

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

[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009

Tavola normativa n°3 - Zone consolidate residenziali miste

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

[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009

Tavola normativa n°4 - Zone consolidate collinari

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

[\*] Nota variante: n.301 - variante normativa edilizia Approvata il 07/04/2016 n. mecc.1601330/009

## 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, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso 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, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso (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 $\geq$ 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	Gli interventi di adeguamento funzionale e gli ampliamenti di attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere pubbliche non sono soggette al rispetto dei parametri relativi al rapporto di copertura e all'ampiezza dei cortili stabiliti dal R.E.
Le aree normative comprese nelle zone a verde privato con preesistenze edilizie sono soggette ai disposti dell'art.13				

## NOTE

- 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 2

### 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

Tipi di intervento (art.4)	Aree normative (art.8)	Parametri	Interventi interni all'area normativa	
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, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso 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, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso (vd. art. 6 comma 4 quater).</p> <p>L'installazione di impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, cabine elettriche, ascensori,...) 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>			
e) sostituzione edilizia f1) f2) completamento i) nuovo impianto g) 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.
(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*	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% 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.	
	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 (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 comma62 e 63): I parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediare sono sempre ammessi.	Gli interventi di adeguamento funzionale e gli ampliamenti di attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere pubbliche non sono soggette al rispetto dei parametri relativi al rapporto di copertura e all'ampiezza dei cortili stabiliti dal R.E.
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le prescrizioni relative alle aree normative sono soggette ai combinati disposti dell'art. 8 e 11 e della presente tavola normativa.</li> <li>- Verso gli spazi pubblici non sono ammessi piani arretrati oltre l'altezza massima consentita né terrazzini nelle falde dei tetti.</li> <li>- Se l'I.F. è pari a 0,4 mq/mq la distanza tra pareti finestrate deve essere pari almeno all'altezza del fabbricato.</li> <li>- 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.</li> <li>- In caso di più fili stradali (o edilizi) è richiesto il rispetto di quello più idoneo a conseguire un corretto inserimento ambientale.</li> <li>- I completamenti f1) non sono soggetti all'obbligo dell'allineamento sul filo stradale o edilizio (art.4 comma 42).</li> </ul>			
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.4.1) 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, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso sono ammessi su tutti gli edifici anche in contrasto con le destinazioni di piano (vd. art. 6 comma 4ter). 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, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso (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 $\geq$ mt.10 Distanza da confini privati: aderenza $\geq$ mt.5 Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F. $\leq$ 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: $\geq$ mt.12 Distanza da confini privati: $\geq$ 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 $\geq$ mt.10 Distanza da confini privati: aderenza $\geq$ 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 $\geq$ mt.10 Distanza da confini privati: aderenza $\geq$ mt.5 Rispetto del filo stradale o del filo edilizio Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F. $\leq$ 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 $\geq$ mt.10 Distanza da confini privati: aderenza $\geq$ mt.5 Rispetto del filo stradale o del filo edilizio Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F. $\leq$ 0,6 mq/mq)		Contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica i cortili devono essere sistemati a verde almeno per il 50%
	AR CO	H max: come da R. E. Distanza tra fabbricati: aderenza $\geq$ mt.10 Distanza da confini privati: aderenza $\geq$ mt.5 Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F. $\leq$ 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 $\geq$ mt.10 Distanza da confini privati: aderenza $\geq$ mt.5 Rispetto del filo stradale o del filo edilizio Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F. $\leq$ 0,6 mq/mq)	CO: I parcheggi coperti devono essere realizzati nel sottosuolo.	
	M2 MP	I.F. = 1 mq/mq se I.F. zona normativa $\leq$ 1 mq/mq I.F. = 1,35 mq/mq se I.F. zona normativa $\geq$ 1,35 mq/mq H max: come da R. E.) Distanza tra fabbricati: aderenza $\geq$ mt.10 Distanza da confini privati: aderenza $\geq$ mt.5 (sono sempre ammesse le costruzioni in aderenza ai confini privati non prospettanti su spazio pubblico se H $\leq$ mt.4,50) Rapporto di copertura: 2/3 del lotto Rispetto del filo stradale o del filo edilizio	SP-M2-MP: è sempre ammessa la realizzazione di parcheggi. S (vd. art. 8 c. 62-63-64): I parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate sono sempre ammessi.	
	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 $\geq$ mt.10 Distanza da confini privati: aderenza $\geq$ mt.5 Rapporto di copertura: 1/2 del lotto (se I.F. $\leq$ 0,6 mq/mq)		Gli interventi di adeguamento funzionale e gli ampliamenti di attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere pubbliche non sono soggette al rispetto dei parametri relativi al rapporto di copertura e all'ampiezza dei cortili stabiliti dal R.E.

## 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, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso 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, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso (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 <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	- 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. ( <sup>1</sup> ) Distanza tra fabbricati: aderenza o ≥ mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o ≥ mt. 5 Rapporto di copertura: 1/2 del lotto Rispetto del filo stradale o del filo edilizio		R1: I cortili devono essere interamente liberati dai bassi fabbricati e sistemati a verde per almeno il 50%. R2-M1: Contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica i cortili devono essere sistemati a verde almeno per il 50%
	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 Gli interventi di adeguamento funzionale e gli ampliamenti di attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere pubbliche non sono soggette al rispetto dei parametri relativi al rapporto di copertura e all'ampiezza dei cortili stabiliti dal R.E.
(*) I servizi di interesse generale (art.8 punto 64) ed i servizi privati (art. 8 punto 68) hanno indice fondiario 0,20 mq/mq (R7) ad eccezione ambito Villa Gualino: v. art. 19, cpv. <sup>72</sup>				

## NOTE

- 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

<sup>1</sup> vedi allegato B capitolo 1.1<sup>2</sup> Accordo di Programma – Delib. di Ratifica C.C. n° 72/99 del 20/04/1999

