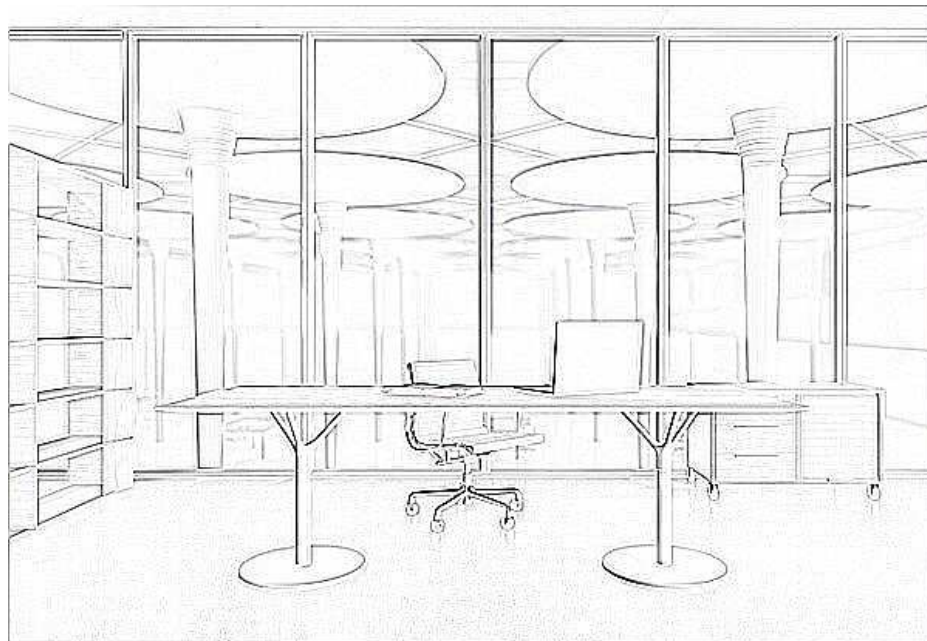




CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
DIREZIONE URBANISTICA  
**SETTORE PIANIFICAZIONE**  
**VIA MEUCCI, 4**



**VARIANTE PARZIALE N. 270 AL P.R.G.**  
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)  
**Integrazione normativa art. 8 N.U.E.A.**

**Testo coordinato con gli emendamenti in fase di adozione**

**DIRIGENTE DEL SETTORE  
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Giacomo Leonardi

**RESPONSABILE TECNICO**

Arch. Barbara Bersia

**COLLABORATORI GRAFICI**

**COLLABORATORI TECNICI**

Geom. Michele Diruggiero  
Geom. Gigliola Como

Torino, maggio 2012





## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente provvedimento interviene sulla disciplina normativa prevista dalle Norme di Attuazione (N.U.E.A.) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente; in particolare interviene all'interno dell'articolo 8 "Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso", proponendo nelle diverse aree normative di tipo residenziale l'estensione di usi tipicamente terziari (non a carattere direzionale), riconducibili nello specifico agli "studi professionali", anche ai piani superiori al primo.

Attualmente infatti, all'interno di contenitori destinati a residenza, le attività genericamente afferenti al terziario e le cd. "attività di servizio alle persone e alle imprese", sono limitate allo zoccolo degli edifici, ovvero sono ammesse ai piani interrato, terreno e primo.

Tuttavia è sempre più emergente la richiesta di liberalizzare le destinazioni "terziarie" anche all'interno di tali aree normative nelle quali è prevista la prevalente destinazione residenziale; si tratta pertanto ora di estendere tali usi anche ai piani superiori al primo; infatti il terziario prevalentemente professionale si ritiene possa convivere con la residenzialità. In particolare quindi il presente provvedimento prevede che in tali piani siano ammessi gli studi professionali, in quanto tale destinazione d'uso viene ritenuta compatibile con la residenza, che deve comunque rimanere prevalente.

Ciò premesso, occorre fare qualche considerazione nel merito di quanto sopra proposto.

Nel passato, la città soprattutto all'interno del tessuto storico consolidato, "funzionava" per la forte integrazione fra le attività e per la complessità e ricchezza di relazioni che sapeva esprimere.

L'urbanistica del secondo dopoguerra, caratterizzata dalla segmentazione e specializzazione funzionale dello spazio, ha prodotto in alcuni contesti effetti di frammentazione e impoverimento della complessità urbana che, allo stato attuale, riemergono.

Si pensi, per esemplificare, ai quartieri solo residenziali o al centro storico - alla "city" - che ha visto la progressiva espulsione della residenza a favore di attività "direzionali" che hanno portato alla desertificazione di alcune vie o, infine, alle "aree industriali" vuote e insicure nel tempo non lavorativo e ai grandi centri commerciali realizzati nelle aree esterne al reticolo dei centri urbani.

La ricchezza della *mixité* funzionale, tipica della città storica, ormai perduta, va quindi nuovamente ricercata mediante alcuni aggiornamenti della norma, come nel presente caso.

Nella realtà, nel caso specifico della Città di Torino, le Norme di Attuazione, fin dalla loro approvazione, hanno favorito, soprattutto in alcune aree normative, l'integrazione di destinazioni d'uso diversificate, che ammettono, nei medesimi involucri edilizi, attività residenziali, commerciali, artigianali, terziarie ecc.

Si richiama in particolare l'area normativa M1 che individua isolati misti prevalentemente residenziali per i quali il Piano Regolatore prevede già oggi la possibilità di insediare studi professionali a tutti i piani.

Viceversa, già negli anni passati, con la variante 117 al P.R.G., era emersa l'esigenza, all'interno di contenitori esclusivamente terziari - individuati dal Piano Regolatore quali "Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria" (area normativa TE) - di ammettere funzioni come l'A.S.P.I. al piede degli edifici e la residenza a tutti i piani, mantenendo comunque la destinazione terziaria come prevalente qualora ubicati all'esterno della Zona Urbana Centrale Storica, a dimostrazione della necessità di offrire contenitori con destinazioni d'uso più flessibili.

Assunto pertanto che il mix funzionale più efficiente ai fini della creazione di un ambiente favorevole all'insediamento ed allo sviluppo di attività economiche può essere confermato nella configurazione indicata dal PRG, si tratta ora di rileggere seppur parzialmente, la zonizzazione del piano, estendendo tale mix funzionale, orientato secondo le richieste emergenti, in particolare in quelle aree normative destinate ad ospitare la residenza, con la precisazione che le attività per le quali si propone l'estensione, devono essere comunque compatibili con la residenza stessa. Si tratta di offrire ulteriore e adeguata opportunità localizzativa alle nuove richieste e nel contempo evitare che si producano distorsioni, tensioni interne, incongruenze per le attività in atto.

Un cenno a parte merita inoltre la tematica, appena avviata con apposita proposta normativa nella Variante n. 200 al P.R.G. che riguarda il cosiddetto modello insediativo "casa-bottega", già in parte oggi presente in alcuni ambiti territoriali, ma che con la citata variante viene ulteriormente esplicitata e regolamentata. Tale modello riveste grande interesse, in quanto si basa sulla convivenza di abitazioni e di attività economiche - prevalentemente artigianali e professionali - che oltre all'interesse per il modello abitativo (che consente una maggiore "fluidità" tra l'attività lavorativa e la gestione familiare), portano ad una presenza/presidio dei quartieri estesa a tutto l'arco della giornata, diversamente dai quartieri monodestinazione.

Quanto oggi proposto con il presente provvedimento si allinea pertanto all'indirizzo avviato e sopra illustrato.

Infine si fa presente che recentemente è stata presentata istanza di variante al Piano

Regolatore finalizzata a richiedere la modifica puntuale della destinazione da usi residenziali a usi terziari dell'immobile sito in Piazza Statuto n. 9, collocato nella Zona Urbana Centrale Storica e attualmente classificato in area normativa R4, con destinazione prevalentemente residenziale. La richiesta nasce dagli importanti processi di trasformazione legati alle nuove infrastrutturazioni dell'area di piazza Statuto che hanno innescato processi di rivitalizzazione e rilancio di attività, coinvolgendo particolarmente sia il settore delle attività commerciali che quello del settore terziario, data la vicinanza di tale immobile con la trasformazione in atto della limitrofa "Spina Centrale".

Nel caso specifico non si è ritenuto di procedere mediante un provvedimento puntuale, ma nell'ambito di una variante normativa di carattere generale, quale il presente provvedimento, riconoscendo interesse pubblico alla proposta di modifica normativa, rapportando il caso specifico alla generalità dei processi in corso di cui si è sopra detto.

In relazione a quanto sopra espresso, al fine di favorire lo sviluppo delle attività economiche garantendo una maggior flessibilità a livello localizzativo, motivazione che riveste interesse pubblico, si ritiene di procedere all'approvazione del presente provvedimento, che ha rilevanza esclusivamente comunale e che non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti, con variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale.

La variante prevede di introdurre, all'interno dell'art. 8 delle N.U.E.A. "Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso", nelle seguenti aree normative: R1, R2, R3, R4, R5 ed R9, la possibilità di estendere a tutti i piani la destinazione terziaria, limitatamente agli "Studi professionali", individuati alla lettera A1 dell'art. 3 punto 5; nel contempo, per omogeneità di lettura, si provvede ad uniformare la norma anche nelle aree normative M1 ed MP, il tutto come meglio illustrato nell'allegato "Estratto alle N.U.E.A. – Variante".

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

Per quanto sopra la presente variante non richiede l'attivazione del citato processo valutativo; infatti le modifiche apportate, che riguardano esclusivamente l'apparato normativo del Piano Regolatore, introducendo una maggiore flessibilità rispetto alle destinazioni d'uso attualmente ammesse, consentono esclusivamente l'insediamento di studi professionali nelle aree normative ove gli stessi sono già ammessi, seppur limitatamente ai piani interrato, terreno e primo.

A tali modifiche non consegue pertanto la realizzazione di nuovi interventi edificatori, ovvero di nuovi volumi, rispetto a quelli già previsti dal P.R.G. vigente.

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

Il competente Settore Ambiente e Territorio si esprimerà a riguardo della coerenza con il "Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comune di Torino" approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. mecc. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010, ai sensi della legge quadro sull'inquinamento acustico n. 447/1995 e della legge regionale 20 ottobre 2000 n. 52 di adeguamento al DPR n. 142/2004, i cui esiti verranno puntualmente resi nel corso dell'iter approvativo della variante.

Si specifica che, per effetto di tutte le varianti parziali al P.R.G. vigente adottate ed approvate successivamente alla data di approvazione del P.R.G., compreso il presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale.

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti - dall'esame dei piani territoriali sovraordinati non si rilevano infatti incongruenze rispetto alle modifiche introdotte - e costituisce variante parziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale.

Gli elaborati del provvedimento sono i seguenti:

- 1) Relazione illustrativa;
- 2) Estratto delle N.U.E.A. di P.R.G. – STATO ATTUALE (art. 8);
- 3) Estratto a titolo illustrativo delle N.U.E.A. di P.R.G. – STATO ATTUALE/VARIANTE (art. 8);
- 4) Estratto delle N.U.E.A. di P.R.G - VARIANTE (art. 8);
- 5) Parere di coerenza con il piano di classificazione acustica.

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





**Piano Regolatore Generale di Torino**  
**Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione**

**Estratto**

(Art. 8)

**STATO ATTUALE**

*... omissis*

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

*omissis ...*

... omissis

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

Per le zone normative vengono individuate le destinazioni d'uso ammesse secondo le definizioni dell'art.3 con la precisazione che le attività di servizio pubblico di cui al punto 7 del succitato art.3 sono consentite in tutte le aree normative. Le aree normative, individuate nelle tavole di piano in scala 1:5.000, sono:

[\*] 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

### **1 Area R1**

1 Residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari.

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

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

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

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 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3 e 5A purchè tali interventi non comportino la chiusura dei piani a pilotis. Fatti salvi gli interventi oggetto di specifici progetti del Quartiere 37 nell'ambito del Programma di Recupero Urbano di corso Grosseto.

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

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

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

[\*] Nota variante: id 151, var. n. 70 - PRU Corso Grosseto - Q37 , approvata il 22/09/2003 , 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 1] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

[nota 1]

**Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .**

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

[\*] Nota variante: id 208, var. n. 89 - adeguamento nuea - abolizione barriere architettoniche , approvata il 12/10/2009 , 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 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (v. art.3 punto 5A) e a tutti i piani gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A).  
[\*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009
- 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 1] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

[nota 1]

**Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .**

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

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

Annullato

**[\*] Nota variante: id 367, var. n. 182 - V bando patrimonio , approvata il 06/07/2009 , 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: id 208, var. n. 89 - adeguamento nuea - abolizione barriere architettoniche , approvata il 12/10/2009 , 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.  
Al piano secondo sono inoltre ammesse le attività terziarie (v. art. 3 punto 5A).  
E' ammessa la riplasmazione dei volumi esistenti tramite interventi di demolizione, ristrutturazione, sostituzione e nuova costruzione.  
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-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.

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 subordinato alla stipula di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

[\*] Nota variante: id 412, var. n. 213 - ex cinema hollywood , approvata il 28/02/2011 , mecc. 1100040/009

### **3 Area R3**

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

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

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

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 1] 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

fondario.

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

[nota 1]

**Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .**

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

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

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

#### **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."

[\*] Nota variante: id 374, var. n. 188 - bolaffi corso verona 36 , approvata il 12/09/2011 , mecc. 1101634/009

#### **4 Area R4**

- 16 Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica.
- 17 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).  
Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto

4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancari e, immobiliari, ecc. (v. art.3 punto 5A) e a tutti i piani gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A).

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

- 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 urbana centrale storica corrispondenti a palazzi rappresentativi.
- 22 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).  
Ai piani interrato, terreno e ammezzato sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (v. art.3 punto 5A) e a tutti i piani le attività ricettive (v. art.3 punto 2A), fatta eccezione per gli "Edifici di gran prestigio" (art.10) per i quali le attività ricettive non sono ammesse.  
In tutti gli edifici al primo piano (piano nobile) sono consentite le funzioni associative, culturali e terziarie di alta rappresentanza (v. art.3 punto 5B), a condizione che venga salvaguardata e ripristinata l'originaria sequenza degli ambienti e le qualità storiche ed architettoniche degli edifici.  
[\*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009
- 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: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , 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.

### **7 Area R9**

- 30 Residenze aggregate in borghi di impianto extraurbano con edifici organizzati prevalentemente secondo un "disegno aperto".
- 31 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).  
Al piano interrato, terreno e primo sono consentite attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), uffici, studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc. (v. art.3 punto 5A).  
[\*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009
- 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 1] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

[nota 1]

**Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .**

**Invalidi civili, residenti e stabilmente dimoranti, con percentuale non inferiore al**

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

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

## **8 Area M1**

34 Isolati misti prevalentemente residenziali. Le attività nocive o moleste devono essere sostituite con la residenza o convertite ad usi compatibili con la stessa.

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

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

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

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

[nota 1]

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

[\*] Nota variante: id 208, var. n. 89 - adeguamento nuova - abolizione barriere architettoniche , approvata il 12/10/2009 , 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: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001, 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 MI. 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: id 353, var. n. 169 - piazza cirene / via reiss romoli , adottata il 20/10/2008 , 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: id 444, var. n. 231 - via capelli n.ri 85-93 , adottata il 28/02/2011, mecc. 1006533/009*

**37ter 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 è ammessa la destinazione d'uso Attrezzature d'Interesse Generale di cui all'articolo 8 punto 64, lettere u, cr, e, f, z, o.

Le destinazioni sono ammesse a tutti i piani.

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

**Lista allegati 10621\_allegato\_nuea\_art\_8\_comma37ter.pdf**

*[\*] Nota variante: id 433, var. n. 225 - borello-maffiotto , approvata il 07/03/2011, mecc. 1100325/009*

**37quaterArea 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**

**SLP: mq 5.940**

**La nuova edificazione dovrà essere allineata sul**

*protendimento della via Monte Pertica (vedi 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.  
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."*

*Lista allegati 10798\_art\_8\_comm\_37\_quater\_basse\_dora.pdf*  
[\*] Nota variante: id 382, var. n. 194 - via basse di dora , adottata il 03/10/2011 ,  
mecc. 1100921/009

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

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

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

40 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono propri e riportati sulla tavola normativa della zona di appartenenza.

**[\*] 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**

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

**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: id 408, var. n. 214 - via sansovino 244 , adottata il 28/02/2011 , mecc. 1006159/009

**41ter** *Aree M2 Isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive con prescrizioni particolari  
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 ciclopeditoni" del fascicolo II delle presenti norme).*

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

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

## **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 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C), artigianato di servizio e di produzione (v. art. 3 punti 4A3, 3A1 e 3A2), attività di ricerca, servizi per l'istruzione, culturali, assistenziali, di interesse generale, ecc. (v. art.3 punti 3B, 7 lett. a, i, s e 8).

E' ammessa la permanenza dell'uso residenziale in atto.

In caso di nuove edificazioni le attività complementari quali studi professionali, agenzie bancarie, ecc. (v. art.3 punto 5A) e la residenza (v. art.3 punto 1A) sono consentite per una quota non superiore al 30% della SLP totale. Sugli edifici mono e bifamiliari sono sempre consentiti ampliamenti una tantum necessari al miglioramento funzionale degli stessi non eccedenti il 20% della S.L.P. legittimamente esistente. Sono consentiti mq 25 anche se eccedono tale percentuale.

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

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

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

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

*[\*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , 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: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , 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: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

- 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.

[\*] 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

**45bis Area MPI**

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

*I parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di computo degli standards 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: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 14/02/2011*

### **11 Area IN**

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

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

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

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.

### **12 Area CO**

50 Aree o complessi di edifici a destinazione commerciale.

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

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

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

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

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

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

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

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

Annullato

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

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

### **13 Area TE**

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

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

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

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

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

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

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

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

- 55 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.  
Per gli interventi di cui alle lett. d3), e), f), g), i) dell'art.4 delle N.U.E.A. dovrà essere garantito il rispetto degli standards nella misura di 0,8 mq/mq S.L.P.  
Per gli interventi della Zona Urbana Centrale Storica e per quelli di cui all'ultimo capoverso del comma 54, qualora venga dimostrata l'impossibilità di idoneo reperimento, è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi prevista all'art. 6 comma 9 delle N.U.E.A., per una quota non eccedente il 50% del relativo fabbisogno.  
[\*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009  
  
[\*] Nota variante: id 258, var. n. 117 - modifiche nuea in aree te , approvata il 07/05/2007 , mecc. 0701988/009  
  
[\*] Nota variante: id 247, var. n. 109 - adeguamento nuea al testo unico dell'edilizia - dpr 380/2001 e s.m.i. , approvata il 11/10/2010 , mecc. 1001925/009
- 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.

[\*] Nota variante: id 380, var. n. 196 - satap , approvata il 26/04/2010 , mecc. 1001810/009

#### 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 per servizi 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: id 428, PROGRAMMA INTEGRATO AREA EX CENTRALE ENEL DI VIA BOLOGNA IN VARIANTE AL P.R.G. , approvata il 30/03/2011 , mecc. 1101636/009

#### ***56quater SCHEDA 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 Circostrizione".*

*[\*] Nota variante: id 471, var. n. 252 - Ponte Mosca , adottata il 26/09/2011 , mecc. 1101480/009*

#### **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 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3).

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

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

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: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , 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 A 3).

[\*] Nota variante: id 46, var. n. 8 - attrezzature per lo spettacolo , approvata il 11/10/1999 , 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: id 249, var. n. 111 - variante normativa nuova disciplina aree a servizi , approvata il 14/01/2008 , mecc. 0708150/009

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

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

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

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

## **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: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , 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 compresi nella zona urbana centrale storica sono consentite ai piani interrati, al piano terreno ed ammezzato le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (v. art.3 punto 5A) e ai piani interrato e al piano terreno è altresì consentito l'uso a parcheggio.

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

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: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

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

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

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

- 71bis Per le attrezzature per lo spettacolo "o" sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto 11 comma 19 bis.  
[\*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

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

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

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

- 75 bis Nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti è comunque ammessa l'individuazione di un posto auto ad esclusivo servizio di portatori di handicap [nota 1] 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 variante: id 221, var. n. 97 - variante normativa parcheggi di interscambio , approvata il 16/05/2005 , mecc. 0501494/009

[nota 1]

Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .

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

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

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

### **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.

**Piano Regolatore Generale di Torino**  
**Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione**

**Estratto a titolo illustrativo**

(Art. 8)

**STATO ATTUALE/VARIANTE**

**TESTO COORDINATO**

**ADOZIONE**

le modifiche normative introdotte dalla presente variante  
sono evidenziate con i seguenti caratteri :

<i>A, b, C, d</i>	<i>testo modificato</i>
<i>A,<del>b</del>,<del>C</del>,<del>d</del></i>	testo annullato
<i>A,<del>b</del>,<del>C</del>,<del>d</del></i>	<i>testo modificato in fase di adozione</i>

*Omissis...*

*... omissis*

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

*omissis ...*

... omissis

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

Per le zone normative vengono individuate le destinazioni d'uso ammesse secondo le definizioni dell'art.3 con la precisazione che le attività di servizio pubblico di cui al punto 7 del succitato art.3 sono consentite in tutte le aree normative. Le aree normative, individuate nelle tavole di piano in scala 1:5.000, sono:

[\*] 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

### **1 Area R1**

1 Residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari.

2 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).  
Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), ~~studi professionali, agenzie bancarie, assicurative, immobiliari, ecc.~~ **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, ferma restando la prevalenza della destinazione residenziale, sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.**

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

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

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 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3 e 5A purchè tali interventi non comportino la chiusura dei piani a pilotis. Fatti salvi gli interventi oggetto di specifici progetti del Quartiere 37 nell'ambito del Programma di Recupero Urbano di corso Grosseto.

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

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

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

[\*] Nota variante: id 151, var. n. 70 - PRU Corso Grosseto - Q37 , approvata il 22/09/2003 , 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 1] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

[nota 1]

**Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .**

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

[\*] Nota variante: id 208, var. n. 89 - adeguamento nua - abolizione barriere architettoniche , approvata il 12/10/2009 , 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 4A1a e 4A1b1 nei

limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art 3 punto 4A3), ~~studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc.~~ **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, ferma restando la prevalenza della destinazione residenziale, sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.**

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

- 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 1] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

[nota 1]

Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .

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

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

Annullato

[\*] Nota variante: id 367, var. n. 182 - V bando patrimonio , approvata il 06/07/2009 , 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: id 208, var. n. 89 - adeguamento nuea - abolizione barriere architettoniche , approvata il 12/10/2009 , 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.  
Al piano secondo sono inoltre ammesse le attività terziarie (v. art. 3 punto 5A).  
E' ammessa la riplasmazione dei volumi esistenti tramite interventi di demolizione, ristrutturazione, sostituzione e nuova costruzione.  
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-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.  
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 subordinato alla stipula di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.  
[\*] Nota variante: id 412, var. n. 213 - ex cinema hollywood , approvata il 28/02/2011 , mecc. 1100040/009

### 3 Area R3

- 12 Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza.
- 13 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).  
Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), ~~studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc.~~ **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, ferma restando la prevalenza della destinazione residenziale, sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, nel**

**pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.**

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

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

[nota 1]

**Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .**

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

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

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

**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."

[\*] Nota variante: id 374, var. n. 188 - bolaffi corso verona 36 , approvata il 12/09/2011 , mecc. 1101634/009

#### 4 Area R4

16 Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica.

17 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).  
Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), ~~studi professionali, agenzie bancari e immobiliari, ecc.~~ **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, ferma restando la prevalenza della destinazione residenziale, sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.**

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

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 urbana centrale storica corrispondenti a palazzi rappresentativi.

22 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).  
Ai piani interrato, terreno e ammezzato sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), ~~studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc.~~ **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, ferma restando la prevalenza della destinazione residenziale, sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, 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: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

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: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , 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.

## **7 Area R9**

- 30 Residenze aggregate in borghi di impianto extraurbano con edifici organizzati prevalentemente secondo un "disegno aperto".
- 31 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).  
Al piano interrato, terreno e primo sono consentite attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), ~~uffici, studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc.~~ **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, ferma restando la prevalenza della destinazione residenziale, sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.**
- [\*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009
- 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 1] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

[nota 1]

**Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .**

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

[\*] Nota variante: id 208, var. n. 89 - adeguamento neua - abolizione barriere architettoniche , approvata il 12/10/2009 , 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 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), attività di produzione (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, ~~agenzie bancarie, ecc.~~ **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: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

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

[nota 1]

**Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .**

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

[\*] Nota variante: id 208, var. n. 89 - adeguamento nuova - abolizione barriere architettoniche , approvata il 12/10/2009 , 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: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001, 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 MI. 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: id 353, var. n. 169 - piazza cirene / via reiss romoli , adottata il 20/10/2008 , 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: id 444, var. n. 231 - via capelli n.ri 85-93 , adottata il 28/02/2011, mecc. 1006533/009*

**37ter** *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 è ammessa la destinazione d'uso Attrezzature d'Interesse Generale di cui all'articolo 8 punto 64, lettere u, cr, e, f, z, o.

Le destinazioni sono ammesse a tutti i piani.

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

**Lista allegati 10621\_allegato\_nuea\_art\_8\_comma37ter.pdf**

*[\*] Nota variante: id 433, var. n. 225 - borello-maffiotto , approvata il 07/03/2011, mecc. 1100325/009*

**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*

*SLP: mq 5.940*

*La nuova edificazione dovrà essere allineata sul protendimento della via Monte Pertica (vedi 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.*

*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."*

*Lista allegati 10798\_art\_8\_comm\_37\_quater\_basse\_dora.pdf*

*[\*] Nota variante: id 382, var. n. 194 - via basse di dora , adottata il 03/10/2011 , mecc. 1100921/009*

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

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

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

40 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono propri e riportati sulla tavola normativa della zona di appartenenza.

[\*] 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

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

**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: id 408, var. n. 214 - via sansovino 244 , adottata il 28/02/2011 , mecc. 1006159/009

**41ter Aree M2 Isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive con prescrizioni particolari**  
**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: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 14/02/2011*

#### **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 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C), artigianato di servizio e di produzione (v. art. 3 punti 4A3, 3A1 e 3A2), attività di ricerca, servizi per l'istruzione, culturali, assistenziali, di interesse generale, ecc. (v. art.3 punti 3B, 7 lett. a, i, s e 8).

E' ammessa la permanenza dell'uso residenziale in atto.

In caso di nuove edificazioni le attività complementari quali ~~agenzie bancarie, ecc.~~ **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: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009*

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

*[\*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione*

dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

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

[\*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , 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: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , 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: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

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.

[\*] 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

**45bis Area MPI**

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

*I parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di computo degli standards 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: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 14/02/2011

**11 Area IN**

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

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

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

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.

**12 Area CO**

50 Aree o complessi di edifici a destinazione commerciale.

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

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

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

- 51 bis I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza, fatta eccezione per il rispetto del filo edilizio o stradale che non è prescritto. Per gli interventi di cui alle lett. d), e), f), g), i) dell'art.4 delle N.U.E.A. dovrà essere garantito il rispetto dei disposti di cui all'art.21, primo comma, punto 3 della L.U.R. Per le attività commerciali deve essere in ogni caso garantita la dotazione minima di standard a servizi e parcheggi pubblici secondo quanto disposto nell'allegato C.

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

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

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

Annulato

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

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

### **13 Area TE**

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

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

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

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

sull'area di intervento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

[\*] Nota variante: id 380, var. n. 196 - satap , approvata il 26/04/2010 , mecc. 1001810/009

#### 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 per servizi 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: id 428, PROGRAMMA INTEGRATO AREA EX CENTRALE ENEL DI VIA BOLOGNA IN VARIANTE AL P.R.G. , approvata il 30/03/2011 , mecc. 1101636/009

#### ***56quater SCHEDA 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: id 471, var. n. 252 - Ponte Mosca , adottata il 26/09/2011 , mecc. 1101480/009*

#### **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 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3).

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

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

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: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , 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 QUANTITA MINIME DI LEGGE:**

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

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

[\*] Nota variante: id 46, var. n. 8 - attrezzature per lo spettacolo , approvata il 11/10/1999 , 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: id 249, var. n. 111 - variante normativa nuova disciplina aree a servizi , approvata il 14/01/2008 , mecc. 0708150/009

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

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

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

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

## **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: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , 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 compresi nella zona urbana centrale storica sono consentite ai piani interrati, al piano terreno ed ammezzato le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (v. art.3 punto 5A) e ai piani interrato e al piano terreno è altresì consentito l'uso a parcheggio.  
All'esterno della Zona Urbana Centrale Storica, le attività di cui al precedente capoverso sono altresì ammesse al primo piano.  
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: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

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

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

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

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

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

### **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.

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

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

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

75 bis Nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti è comunque ammessa l'individuazione di un posto auto ad esclusivo servizio di portatori di handicap [nota 1] 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 variante: id 221, var. n. 97 - variante normativa parcheggi di interscambio , approvata il 16/05/2005 , mecc. 0501494/009

[nota 1]

Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .

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

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

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

## **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.



**Piano Regolatore Generale di Torino**  
**Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione**

**Estratto a titolo illustrativo**

(Art. 8)

**VARIANTE**

**TESTO COORDINATO**  
**ADOZIONE**

*A, b, C, d*  
*A,b,C,d*

*testo modificato in sede di adozione*  
*testo modificato in fase di adozione*

*Omissis...*

*... omissis*

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

*omissis ...*

... omissis

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

Per le zone normative vengono individuate le destinazioni d'uso ammesse secondo le definizioni dell'art.3 con la precisazione che le attività di servizio pubblico di cui al punto 7 del succitato art.3 sono consentite in tutte le aree normative. Le aree normative, individuate nelle tavole di piano in scala 1:5.000, sono:

[\*] 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

### **1 Area R1**

1 Residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari.

2 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).  
Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), **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, ferma restando la prevalenza della destinazione residenziale, sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.**

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

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

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

4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3 e 5A purchè tali interventi non comportino la chiusura dei piani a pilotis. Fatti salvi gli interventi oggetto di specifici progetti del Quartiere 37 nell'ambito del Programma di Recupero Urbano di corso Grosseto.

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

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

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

[\*] Nota variante: id 151, var. n. 70 - PRU Corso Grosseto - Q37 , approvata il 22/09/2003 , 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 1] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

[nota 1]

**Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .**

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

[\*] Nota variante: id 208, var. n. 89 - adeguamento nuea - abolizione barriere architettoniche , approvata il 12/10/2009 , 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 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per



la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art 3 punto 4A3), **uffici 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, ferma restando la prevalenza della destinazione residenziale, sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.**

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

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 1] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

[nota 1]

**Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .**

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

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

Annullato

[\*] Nota variante: id 367, var. n. 182 - V bando patrimonio , approvata il 06/07/2009 , 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: id 208, var. n. 89 - adeguamento nuea - abolizione barriere architettoniche , approvata il 12/10/2009 , 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.

Al piano secondo sono inoltre ammesse le attività terziarie (v. art. 3 punto 5A).

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

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-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.

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 subordinato alla stipula di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

[\*] Nota variante: id 412, var. n. 213 - ex cinema hollywood , approvata il 28/02/2011 , mecc. 1100040/009

### 3 Area R3

- 12 Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza.
- 13 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).  
Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), **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, ferma restando la prevalenza della destinazione residenziale, sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del**

## **regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.**

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

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

[nota 1]

**Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .**

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

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

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

**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."

[\*] Nota variante: id 374, var. n. 188 - bolaffi corso verona 36 , approvata il 12/09/2011 , mecc. 1101634/009

#### 4 Area R4

16 Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica.

17 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A). Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), **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, ferma restando la prevalenza della destinazione residenziale, sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.**

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

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 urbana centrale storica corrispondenti a palazzi rappresentativi.

22 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).  
Ai piani interrato, terreno e ammezzato sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), **uffici 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, ferma restando la prevalenza della destinazione residenziale, sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, 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: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

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: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , 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.

### **7 Area R9**

- 30 Residenze aggregate in borghi di impianto extraurbano con edifici organizzati prevalentemente secondo un "disegno aperto".
- 31 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).  
Al piano interrato, terreno e primo sono consentite attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), **uffici 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, ferma restando la prevalenza della destinazione residenziale, sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.**

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

- 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 1] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

[nota 1]

**Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .**

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

[\*] Nota variante: id 208, var. n. 89 - adeguamento nuea - abolizione barriere architettoniche , approvata il 12/10/2009 , 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 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), attività di produzione (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: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

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

[nota 1]

**Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .**

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

[\*] Nota variante: id 208, var. n. 89 - adeguamento nuova - abolizione barriere architettoniche , approvata il 12/10/2009 , 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: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001, 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 MI. 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: id 353, var. n. 169 - piazza cirene / via reiss romoli , adottata il 20/10/2008 , 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: id 444, var. n. 231 - via capelli n.ri 85-93 , adottata il 28/02/2011, mecc. 1006533/009*

**37ter** *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 è ammessa la destinazione d'uso Attrezzature d'Interesse Generale di cui all'articolo 8 punto 64, lettere u, cr, e, f, z, o.

Le destinazioni sono ammesse a tutti i piani.

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

**Lista allegati 10621\_allegato\_nuea\_art\_8\_comma37ter.pdf**

*[\*] Nota variante: id 433, var. n. 225 - borello-maffiotto , approvata il 07/03/2011, mecc. 1100325/009*

**37quater** *Area Normativa "MI - 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**  
**SLP: mq 5.940**

*La nuova edificazione dovrà essere allineata sul protendimento della via Monte Pertica (vedi 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.*

*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."*

***Lista allegati 10798\_art\_8\_comm\_37\_quater\_basse\_dora.pdf***

*[\*] Nota variante: id 382, var. n. 194 - via basse di dora , adottata il 03/10/2011 , mecc. 1100921/009*

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

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

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

40 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono propri e riportati sulla tavola normativa della zona di appartenenza.

[\*] 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

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

- 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: id 408, var. n. 214 - via sansovino 244 , adottata il 28/02/2011 , mecc. 1006159/009*

- 41ter** *Aree M2 Isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive con prescrizioni particolari*  
**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 ciclopodali" del fascicolo II delle presenti norme).*

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

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

### **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 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C), artigianato di servizio e di produzione (v. art. 3 punti 4A3, 3A1 e 3A2), attività di ricerca, servizi per l'istruzione, culturali, assistenziali, di interesse generale, ecc. (v. art.3 punti 3B, 7 lett. a, i, s e 8).

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

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

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

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

*[\*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , 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: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , 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: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009**

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.

**[\*] 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**

**45bis Area MPI**

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

*I parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di computo degli standards 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: id 390, var. n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino , adottata il 14/02/2011*

**11 Area IN**

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

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

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

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.

**12 Area CO**

50 Aree o complessi di edifici a destinazione commerciale.

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

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

*[\*] Nota variante: id 337, var. n. 160 - nuovi criteri commerciali - variante di*

**adeguamento , approvata il 31/01/2011 , mecc. 1004889/009**

51 bis I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza, fatta eccezione per il rispetto del filo edilizio o stradale che non è prescritto. Per gli interventi di cui alle lett. d), e), f), g), i) dell'art.4 delle N.U.E.A. dovrà essere garantito il rispetto dei disposti di cui all'art.21, primo comma, punto 3 della L.U.R. Per le attività commerciali deve essere in ogni caso garantita la dotazione minima di standard a servizi e parcheggi pubblici secondo quanto disposto nell'allegato C.

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

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

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

Annullato

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

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

### **13 Area TE**

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

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

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

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

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

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

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



07/05/2007 , mecc. 0701988/009

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

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

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

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

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

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

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

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.

[\*] Nota variante: id 380, var. n. 196 - satap , approvata il 26/04/2010 , mecc. 1001810/009

#### 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 per servizi 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: id 428, PROGRAMMA INTEGRATO AREA EX CENTRALE ENEL DI VIA BOLOGNA IN VARIANTE AL P.R.G. , approvata il 30/03/2011 , mecc. 1101636/009

***56quater SCHEDA 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 Circostrizione".*

*[\*] Nota variante: id 471, var. n. 252 - Ponte Mosca , adottata il 26/09/2011 , mecc. 1101480/009*

#### **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 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3).

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

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

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: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , 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 QUANTITA MINIME DI LEGGE:**

- u. Istruzione universitaria.
- cr. Aree per centri di ricerca.
- e. Aree per residenze collettive.
- t. Aree per attrezzature e impianti tecnologici.
- m. Aree per impianti di interesse militare.
- c. Aree per cimiteri.
- f. Aree per uffici pubblici.
- ac. Aree per campeggi.
- an. Aree per campi nomadi.
- as. Aree per spettacoli viaggianti.
- z. Aree per altre attrezzature di interesse generale.
- o. Attrezzature per lo spettacolo: cinema, teatri, ecc. (v.

art.3 punto 11 A 3).

[\*] Nota variante: id 46, var. n. 8 - attrezzature per lo spettacolo , approvata il 11/10/1999 , 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: id 249, var. n. 111 - variante normativa nuova disciplina aree a servizi , approvata il 14/01/2008 , mecc. 0708150/009

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

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

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

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

## **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: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , 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 compresi nella zona urbana centrale storica sono consentite ai piani interrati, al piano terreno ed ammezzato le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (v. art.3 punto 5A) e ai piani interrato e al piano terreno è altresì consentito l'uso a parcheggio.  
All'esterno della Zona Urbana Centrale Storica, le attività di cui al precedente capoverso sono altresì ammesse al primo piano.  
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: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009
- [\*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il



25/03/2002 , mecc. 0111925/009

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

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

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

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

### **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.

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

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

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

- 75 bis Nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti è comunque ammessa l'individuazione di un posto auto ad esclusivo servizio di portatori di handicap [nota 1] 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 variante: id 221, var. n. 97 - variante normativa parcheggi di interscambio , approvata il 16/05/2005 , mecc. 0501494/009

[nota 1]

**Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .**

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

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

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

### **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.



CITTA' DI TORINO  
VICE DIREZIONE GENERALE SERVIZI TECNICI

DIVISIONE AMBIENTE  
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

Prof. **7303** Tit. 06 Cl. 9 Fasc. 5-4  
Data **31 MAG. 2012** 074/S147/FS

A: Servizio Pianificazione  
SEDE

E.p.c. Divisione Urbanistica  
SEDE

Numero e classifica di protocollo devono essere citati nella risposta.



**OGGETTO: Variante 270 al PRG integrazione normativa art. 8 N.U.E.A. -Richiesta verifica di coerenza con il piano di classificazione acustica. Parere**

Con riferimento a Vs richiesta pafi oggetto, si comunica che a giudizio del Settore scrivente la variante in oggetto non comporta ricadute significative sul Piano di Classificazione Acustica stante la nuova tipologia d'uso permessa, studi professionali, e il permanere della prevalenza residenziale ai piani superiori, non contraddice pertanto gli usi già in atto su cui si è basata la Classificazione vigente.

*La variante in oggetto è pertanto coerente e compatibile con il Piano di Classificazione Acustica della Città di Torino vigente.*

A maggior precisazione e tutela si richiede di inserire in calce ai commi modificati dalla variante, che riguardano le seguenti aree normative: R1, R2, R3, R4, R5 e R9, la seguente frase: **"nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico."**

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, si porgono cordiali saluti.

IL DIRIGENTE  
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO  
*ing. federico saporiti*

