

**Politecnico di Torino**

**Esami di Stato per l'abilitazione all'esercizio della professione di Architetto**

**Seconda sessione 2016 – 16 novembre**

**Sezione A - SETTORE ARCHITETTURA**

## **Tema n. 1**

### **PROVA PRATICA**

Nel lotto evidenziato nella planimetria e nelle fotografie allegate si prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale con autorimesse interrato.

Sulla base dei rilievi fotografici e geometrici forniti e, tenendo conto dei dati di progetto in essi contenuti, il candidato sviluppi la propria proposta progettuale descrivendola almeno con i seguenti elaborati:

1. Piante, prospetti e sezioni in scala 1:200;
2. Pianta di una unità abitativa in scala 1:100;
3. Particolare costruttivo significativo in scala 1:20;
4. Schizzi prospettici o assonometrici utili a illustrare la soluzione progettuale.

### **PROVA SCRITTA**

Il candidato rediga una relazione di non più di 4 facciate protocollo nella quale siano esplicitati i criteri compositivi, illustrati i materiali e i sistemi costruttivi e, giustificate anche in linea di larga massima le scelte strutturali.

## **TEMA N. 1 DELLA PRIMA PROVA SCRITTA 16.11.2016**

Il lotto da utilizzare ad uso residenziale si affaccia su Via Bistagno 38 (zona ..2R) con indice di edificabilità di 1.35 mq/mq.

Al piano terreno si può prevedere l'atrio d'accesso e scala con ascensore, negozi, uffici e/o residenza.

La Via Bistagno è larga m 15,00 e l'altezza dell'edificio non può superare l'altezza stabilita dal Reg. Edilizio della Città di Torino.

Parimenti dovrà rispettare la superficie regolamentare dell'area sgombra, e spessore della manica del fabbricato.

Per quanto riguarda lo spessore della manica e dell'altezza, si potrà ispessire ai fini del risparmio energetico sia i muri perimetrali sia i solai interpiano senza che questo venga considerato ai fini della manica e dell'altezza massima. Potrà anche essere superiore con la realizzazione di un piano arretrato (incluso nella SLP max) con le modalità espresse nella NUEA e nel Reg. Edilizio.

No centrali termiche autonome Si eventuale teleriscaldamento

Si eventuali verande

Si allegano alcune fotografie degli edifici adiacenti e sui vari fronti prossimi.



Città di Torino



### Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio  
 Augusto Cagnardi  
 Pierluigi Cerr  
 Vittorio Gregotti  
 Architetti  
 il Sindaco  
 il Segretario Generale

Azzonamento  
 Aree normative e destinazioni d'uso  
 Tavola n. 1  
 Foglio n. 12A

Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale  
 n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21  
 del 24 maggio 1995.

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate  
 alla data del 30 giugno 2011.

		1	2A	2B	3	
	4A	4B	5A	5B	6	
7	8A	8B	9A	9B	10A	10B
11	12A	12B	13A	13B	14	
15	16A	16B	17A	17B		

#### Zone normative

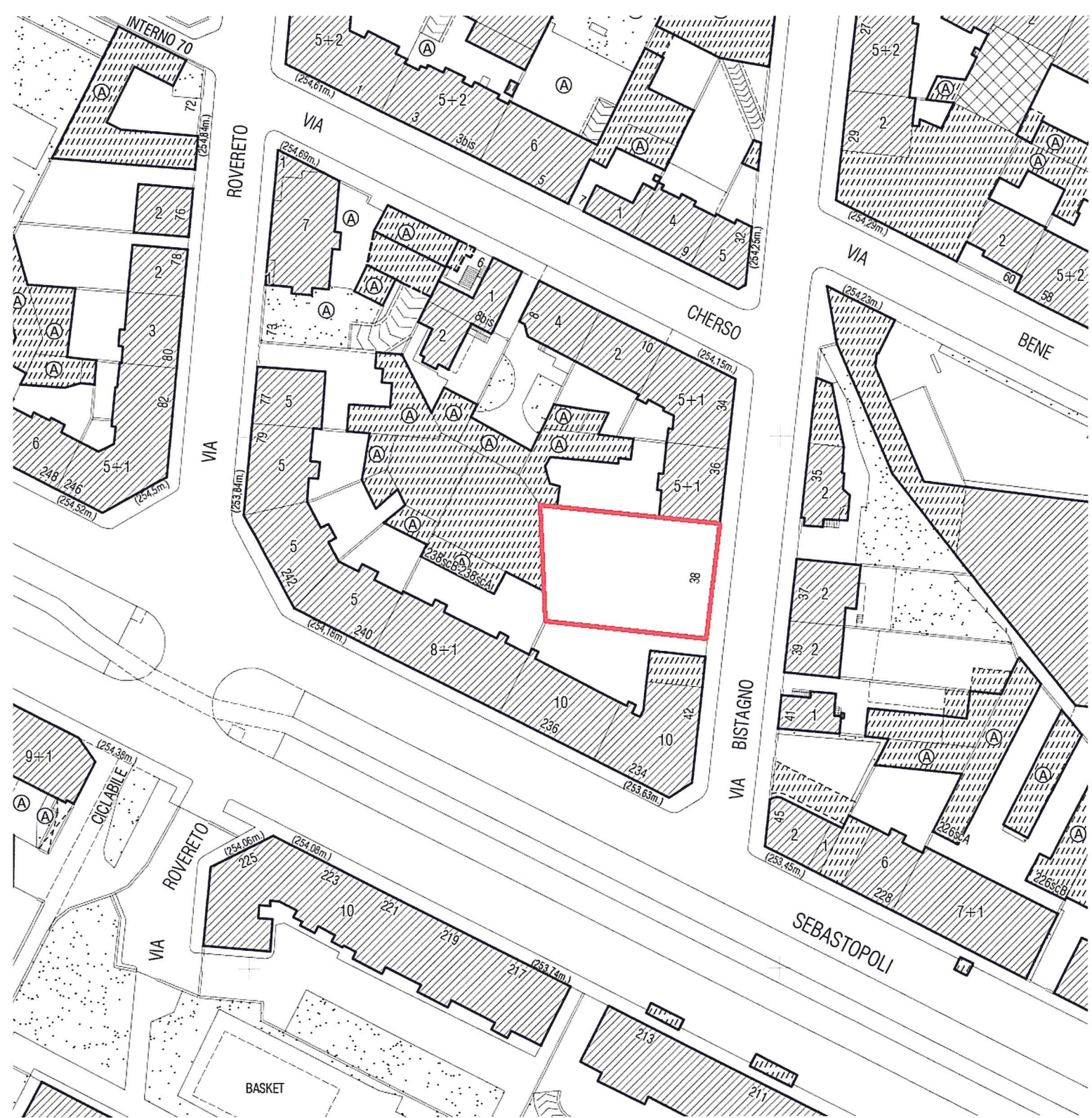
.....	Zona urbana centrale storica
.....	Zone urbane storiche ambientali
-----	Zone urbane consolidate residenziali miste:
<b>2.00</b>	2,00 mq SLP/mq SF
<b>1.35</b>	1,35 mq SLP/mq SF
<b>1.00</b>	1,00 mq SLP/mq SF
<b>0.60</b>	0,60 mq SLP/mq SF
<b>0.40</b>	0,40 mq SLP/mq SF
	Zone a verde privato con preesistenze edilizie
<b>TE a</b>	Attività terziarie Servizi (lettera corrispondente alla classificazione)
	Zone urbane consolidate per attività produttive

#### Aree normative

	Residenza R1
	Residenza R1: ville
	Residenza R2
	Residenza R3
	Residenza R4
	Residenza R5
	Residenza R6
	Residenza R7
	Residenza R8
	Residenza R9
	Misto M1

#### Aree per Servizi

	Servizi pubblici S
	Servizi zonali (art.21 LUR):
<b>i</b>	Istruzione inferiore
<b>a</b>	Attrezzature di interesse comune
<b>v</b>	Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
<b>p</b>	Parcheggi
<b>am</b>	Mercati e centri commerciali pubblici
<b>ar</b>	Servizi tecnici e per l'igiene urbana
	Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22 LUR):
<b>s</b>	Istruzione superiore
<b>h</b>	Attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere



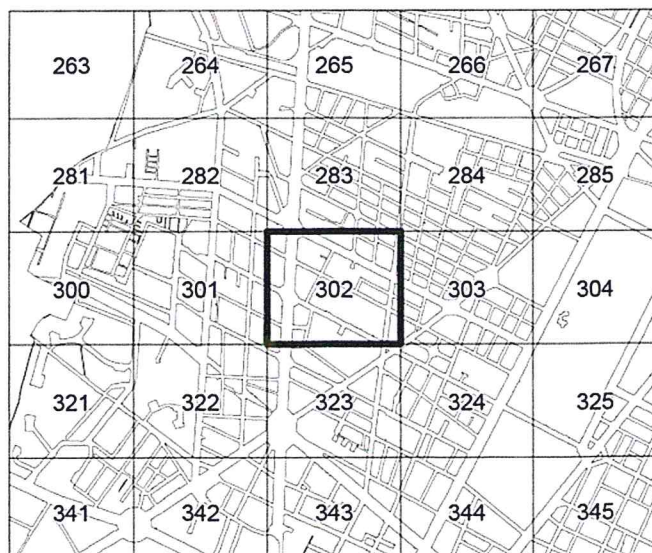
Inquadramento C.T.C. 1:1.000

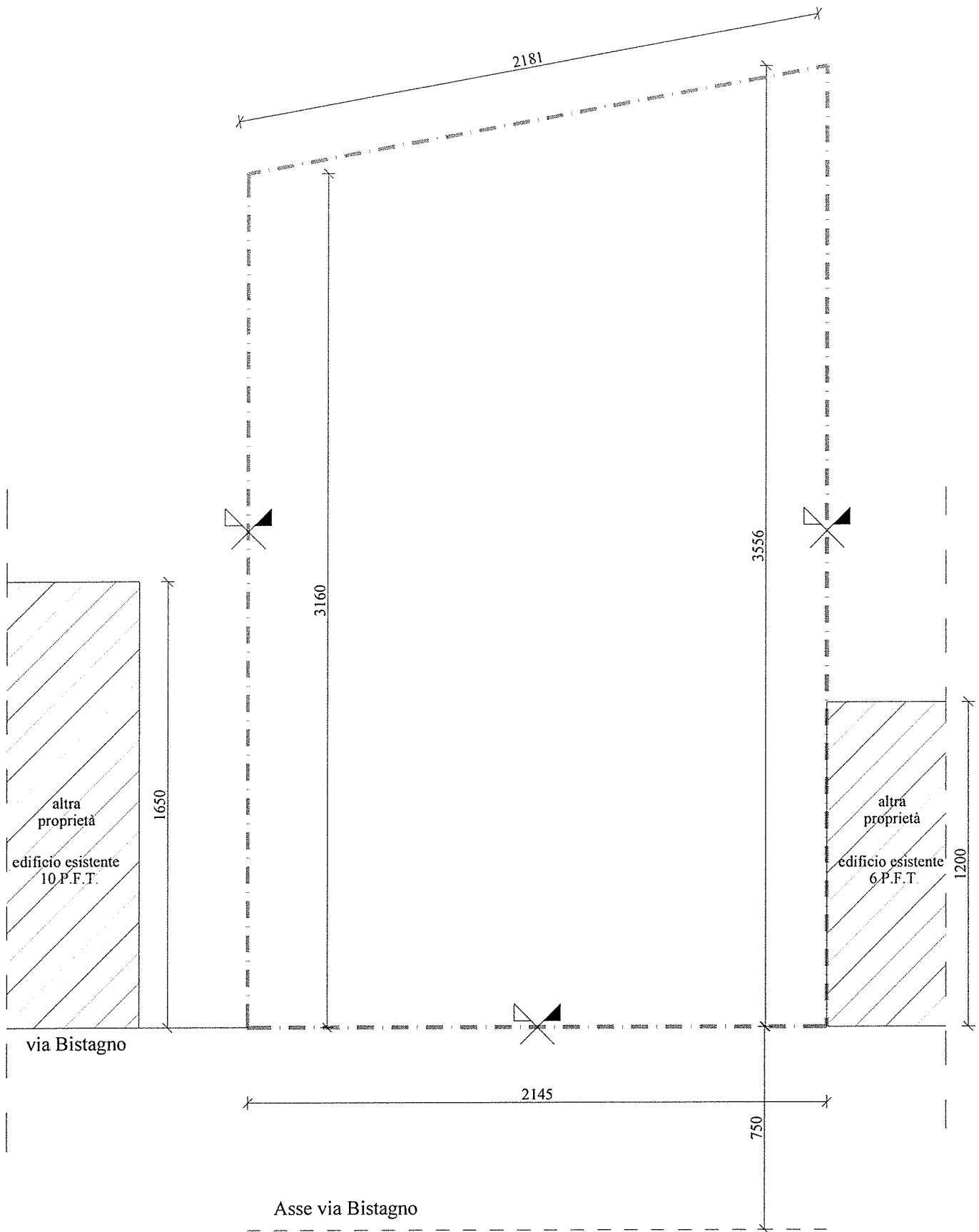


CITTA' DI TORINO

CARTA TECNICA

Tavola n. 302





Planimetria stato di fatto - scala 1:200



vista su via Bistagno 39



vista su via Bistagno 42



vista da via Bistagno su corso Sebastopoli



vista su via Bistagno 36



vista su via Bistagno 45 ang. corso Sebastopoli



# CITTA' DI TORINO

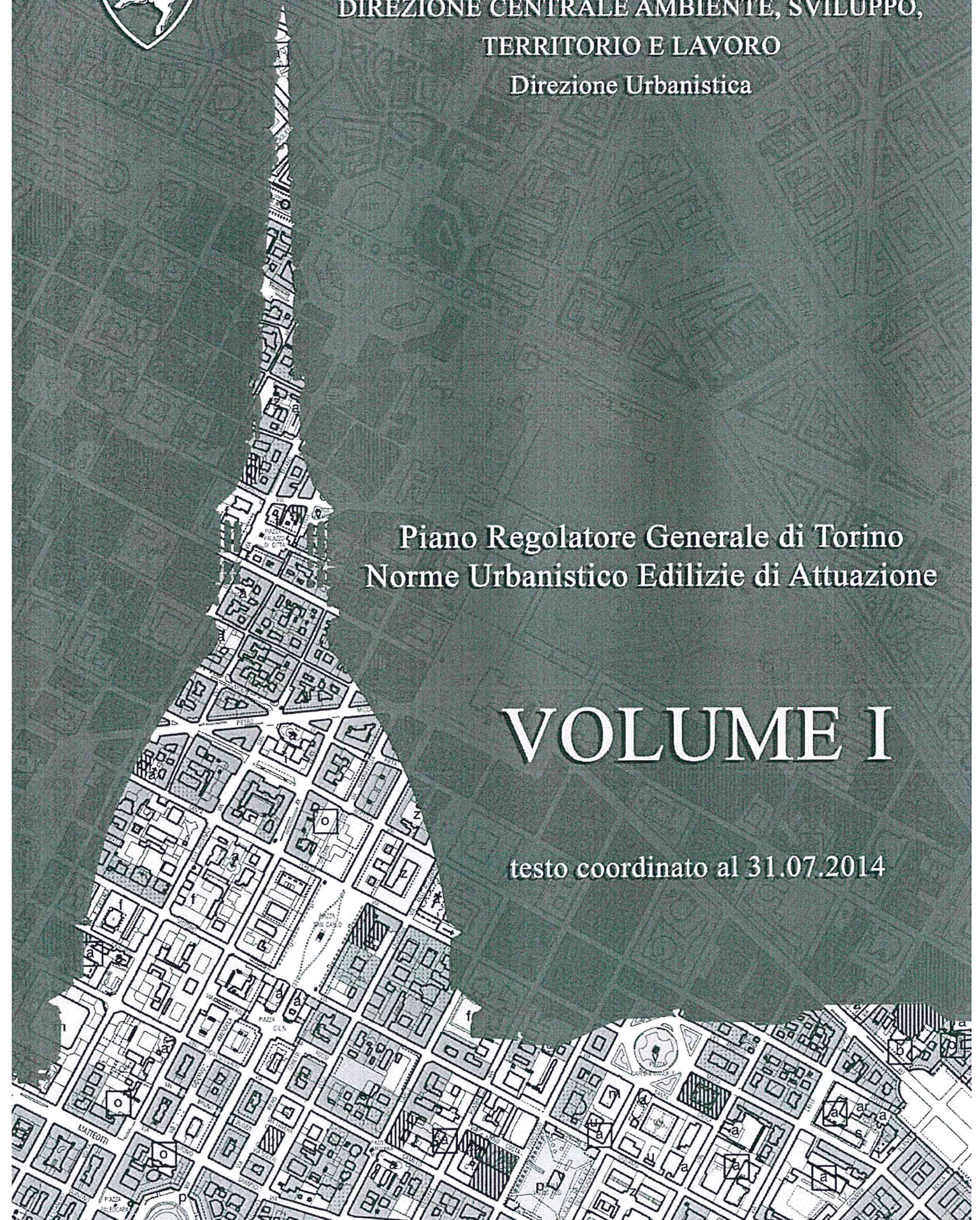
DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE, SVILUPPO,  
TERRITORIO E LAVORO

Direzione Urbanistica

Piano Regolatore Generale di Torino  
Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione

## VOLUME I

testo coordinato al 31.07.2014





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

- 1 Le destinazioni d'uso sono definite per categorie indicate con lettere alfabetiche, raggruppate in 11 classi di attività e, salvo specificazioni introdotte nelle singole zone o aree normative, si individuano come segue.  
[\*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009
- 2 1. Residenza  
A) residenze di civile abitazione, residenze per particolari utenze (universitari, anziani, ecc).
- 3 Sono inclusi nella residenza gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, ecc.) e le attrezzature di uso comune.
- 4 2. Attività turistico ricettive  
A) alberghi, residenze turistico alberghiere, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc);  
  
Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio.  
Nelle aree normative ove e' consentita la destinazione ricettiva è, inoltre, ammessa una tantum negli esercizi alberghieri esistenti, alla data di approvazione del P.R.G. e che non eccedono le 100 camere - per adeguamenti funzionali che non comportino incrementi della capacità ricettiva - la realizzazione di interventi di ampliamento, anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi della zona di appartenenza, sino ad un limite massimo del 10% della SLP esistente.  
[\*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009
- 4bis Annullato  
[\*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009
- 4 ter Gli interventi consentiti nella residenza si devono ritenere estesi anche agli usi turistico-ricettivi.  
[\*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009
- 5 B) campeggi in spazi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento dotati dei servizi e delle attrezzature comuni direttamente attinenti.

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

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

Art. 3 – Destinazioni d'uso

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

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

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

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

15 **7. Attività di servizio**

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

- o) attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc. (vedi punto 11A) ;*
- f) uffici pubblici;*
- z) attività di interesse pubblico generale (musei, teatri, attrezzature fieristiche e congressuali, attrezzature per la mobilità, attrezzature giudiziarie, attrezzature annonarie, ...);*
- h) attrezzature sanitarie di interesse generale (ospedali, cliniche);*
- v) giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo; attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero;*
- u) istruzione universitaria e relativi servizi (residenze universitarie, ecc.);*
- cr) centri di ricerca;*
- b) fondazioni culturali;*
- e) residenze collettive per studenti e anziani autosufficienti, pensionati, collegi, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, case parcheggio, residenze per religiosi e addetti agli istituti in genere;*
- ac) spazi attrezzati per i campeggi;*
- an) campi nomadi;*
- c) cimiteri;*
- t) impianti tecnici e tecnologici (comprese reti di trasporto in sopra e sottosuolo) e relativi servizi (stazioni, depositi, autorimesse, centri di lavoro e uffici amministrativi funzionalmente connessi);*
- ar) servizi tecnici e per l'igiene urbana (compresi gli ecocentri);*
- am) mercati e centri commerciali pubblici;*
- as) aree attrezzate per spettacoli viaggianti, manifestazioni temporanee (culturali, sportive, ricreative, fieristico espositive, ...).*
- m) attrezzature militari;*
- p) parcheggi.*

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

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

Art. 3 – Destinazioni d'uso

comunale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Lista allegati:**

10098\_248\_AP\_elab\_elenco\_cinematografi\_soggetti\_alla\_displina.pdf

10098\_248\_AP\_elab\_all\_1bA4\_LUGLIO2007.pdf

10098\_248\_AP\_elab\_all\_bmod1\_LUGLIO2007.pdf

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

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

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

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

Art. 3 – Destinazioni d'uso

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

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

21 Eurotorino

Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:

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

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



TAVOLA NORMATIVA N°3

Zone consolidate residenziali miste

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

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

Interventi ammessi

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

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

NOTE

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

MODALITA' ATTUATIVE

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

## 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 gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A). Ai piani superiori al primo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.  
[\*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009  
  
[\*] Nota variante: id 492, var. n. 270 - studi professionali - localizzazioni ai piani superiori al primo , approvata il 08/04/2013 , mecc. 1300760/009
- 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 3]

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

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

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

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

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 nuca - 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

- 11quater CORSO FRANCIA 6

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

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

L'altezza di gronda della porzione di edificio a lato stesso.

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

E' ammessa la realizzazione di un portico su Corso Francia in continuità con quello esistente negli immobili limitrofi. Nella fase di attuazione degli interventi, sul confine con l'immobile di Corso Francia n. 8, deve essere valutata la realizzazione di una recinzione che salvaguardi le visuali in relazione all'edificio di rilevante valore storico adiacente (villino Raby).

In considerazione del contesto e in particolare della vicinanza del villino Raby, di notevole valore architettonico, gli interventi devono essere orientati alla salvaguardia e tutela degli elementi di pregio.

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla dimostrazione, in sede progettuale, del raggiungimento della classe energetica A) da verificare successivamente all'attuazione degli interventi.

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

L'attuazione degli interventi avviene tramite titolo abilitativo diretto.

[\*] Nota variante: id 499, var. n. 276 - nuova variante patrimonio - 2012 , approvata il 08/04/2013 , mecc. 1300725/009

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

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

CITTA' DI TORINO  
SERVIZIO CENTRALE CONSIGLIO COMUNALE  
RACCOLTA DEI REGOLAMENTI MUNICIPALI  
**REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 20 dicembre 2004 (mecc. 2003 08280/038) esecutiva dal 3 gennaio 2005. Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 46 del 17 novembre 2005. Modificato con deliberazioni del Consiglio Comunale in data 10 ottobre 2005 (mecc. 2005 05567/038) [esecutiva dal 24 ottobre 2005 - pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 49 del 7 dicembre 2005], 20 marzo 2006 (mecc. 2006 00286/038) [i.e.-esecutiva dal 3 aprile 2006 - pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 20 del 18 maggio 2006], 22 dicembre 2008 (mecc. 2007 07125/038) [i.e.-esecutiva dal 10 gennaio 2009 - pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 8 del 26 febbraio 2009], 14 marzo 2011 (mecc. 2010 08963/038) [i.e.-esecutiva dal 29 marzo 2011 - pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 13 del 31 marzo 2011], 10 ottobre 2011 (mecc. 2011 03585/038) [i.e.-esecutiva dal 24 ottobre 2011 - pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 47 del 24 novembre 2011], 17 ottobre 2011 (mecc. 2011 04903/038) [i.e.-esecutiva dal 31 ottobre 2011 - pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 47 del 24 novembre 2011] e 24 settembre 2012 (mecc. 2012 03796/020) [i.e.-esecutiva dall'8 ottobre 2012 - pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 43 del 25 ottobre 2012] e 7 aprile 2016 (mecc. 2016 01192/020) [i.e.-esecutiva dal 23 aprile 2016 - pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 16 del 21 aprile 2016].

**TITOLO III - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI**

**Articolo 13 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf)**

1. Si definiscono fronti della costruzione le proiezioni ortogonali **verticali** delle singole facciate, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura, se a quota più elevata rispetto al solaio stesso - ed il punto più basso della linea di spiccatto. Non rientrano nel computo pergolati di altezza non superiore a m. 3 e parapetti anche chiusi realizzati con qualsiasi tipo di materiale, purché di altezza non superiore a m. 1,20.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o comunque agibile, compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali e fisici per essere considerati abitabili o comunque agibili e non siano riconducibili ai volumi tecnici di cui al successivo punto 7, o non abbiano le caratteristiche di cui al successivo punto 22.
- 3 bis. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo piano agibile - compresi i sottotetti computabili ai fini della determinazione della superficie utile lorda - con esclusione dei volumi tecnici. Fino all'adeguamento previsto dall'articolo 12, comma 5, della Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19, si rimanda alla disposizione transitoria contenuta nell'articolo 27 bis.
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura
5. La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione. A tal fine non si tiene conto degli accessi ai piani interrati costituiti da rampe non più larghe di m. 6,00, camminamenti pedonali e scale.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti verticali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (vedi articolo 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza

virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato e il punto più basso della linea di spiccato costituisce è l'altezza di ciascuna fronte.

7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale (con altezza massima inferiore a 2,40 metri e superficie limitata alla rampa necessaria per consentire l'accesso al piano di copertura), camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative. Eventuali quinte perimetrali per isolamento acustico e visivo non possono avere sviluppo in altezza superiore al 15% dell'altezza competente al fabbricato; è in ogni caso consentita una altezza di 3 metri.

8. *(soppresso)*

9. Non si considerano fronti di un fabbricato le pareti verticali di abbaini e quelle prospettanti su terrazzini - realizzati con le caratteristiche previste all'articolo 39, fatto salvo quanto previsto dall'allegato A alle N.U.E.A. del P.R.G. - ricavati entro la sagoma del tetto, purché collocate tra di loro a distanza non inferiore al doppio della loro larghezza.

10. Per il territorio collinare a levante del fiume Po, in caso di costruzione a gradoni, l'altezza dei fronti arretrati è da riferire alla quota minore delle linee di spiccato dei fronti più a valle.

11. L'altezza massima dei fronti della costruzione  $H_f$  è determinata dalla larghezza delle vie pubbliche o private con le quali confrontano e dalle dimensioni dei cortili o spazi liberi sui quali prospettano.

12. Per quanto concerne le vie pubbliche il valore risulta dalle seguenti formule:

- per vie di larghezza  $L$  fino a 12,40 metri.  $H_f = 1,5 L$
- per vie di larghezza  $L$  superiore a 12,40 metri.  $H_f = 14,50 + L/3$
- per vie, corsi o piazze di larghezza  $L$  non inferiore a 18 metri.  $H_f = 1,1 (14,50 + L/3)$

Dove:

$L$  è la larghezza della via, corso o piazza risultante dalle previsioni del PRG, compresa l'eventuale fascia centrale prevista a verde e gli eventuali arretramenti destinati a verde nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo articolo 29.

13. Nel caso in cui un edificio venga a trovarsi di fronte allo sbocco di una via, la larghezza  $L$  è quella che si determina conducendo una linea da uno all'altro degli spigoli angolari dei controstanti fabbricati. Quando i lati della via non sono paralleli, la larghezza  $L$  è la media del tratto prospiciente l'edificio interessato.

14. Quando un fabbricato d'angolo prospetti su vie di diversa larghezza, l'altezza  $H_f$  viene determinata in ragione della larghezza della via maggiore per tutta la parte prospiciente questa e per un tratto del risvolto verso la via minore lungo quanto è profondo il corpo di fabbrica sino ad un massimo di 14 m.. La rimanente parte di tale risvolto ha l'altezza  $H_f$  competente a tale via minore.

15. Qualora la lunghezza della fronte della proprietà verso la via minore superi la profondità del braccio di fabbrica anzidetto di non oltre 4 metri, è permessa, per tutta la lunghezza di detta fronte, l'altezza determinata dalla via maggiore.

16. Nel caso di fabbricati ad angolo smussato su due vie di larghezza diversa, il risvolto di maggiore altezza verso la via minore, di lunghezza non superiore allo spessore del corpo di fabbrica nella via maggiore e non superiore al valore massimo di 14 m., è computabile a partire dallo smusso anziché dall'angolo degli allineamenti delle vie. In tal caso l'allineamento dello smusso deve formare angoli uguali con gli allineamenti delle vie e di valore superiore a 45° ed il lato dello smusso non può avere lunghezza superiore a 3 m..

17. L'altezza  $H_f$  può essere superata, in alcune parti di ciascuna facciata, di non oltre 4,00 metri, purché l'eccedenza di superficie che ne risulta sia compensata da corrispondente riduzione, in altra parte della stessa facciata. Tale riduzione dovrà essere determinata con altezza non superiore al doppio di quanto incrementato.

18. Oltre le altezze massime sopra stabilite, ed esclusivamente per edifici prospettanti vie di larghezza non inferiore a 11 m., può essere consentita la realizzazione di un piano arretrato contenuto nella sagoma delimitata dal piano inclinato di 40° con l'orizzonte e passante per il piano dell'estradosso del terrazzino del piano arretrato alla distanza di un metro dal filo di fabbricazione. Oltre detta sagoma limite sono consentiti unicamente cornicioni aggettanti non oltre 70 cm.

19.  $H_f$  non può superare il valore massimo di metri 27,50 salvo il caso in cui l'ampiezza  $L$  della via

pubblica o privata di confrontanza sia di almeno metri 35 nel qual caso Hf può raggiungere il valore massimo di metri 35, fermo restando il rispetto della relativa regola di cui al comma 12 e le verifiche di cui all'articolo 40 comma 4. Per la zona a levante del fiume Po Hf non può superare il valore massimo di metri 15,00, ed oltre tale altezza non sono consentiti piani arretrati.

20. Rispetto ai cortili l'altezza dei fronti Hf è determinata ai sensi dell'articolo 40 del presente Regolamento Edilizio.

21. Nel caso in cui le testate (fianchi) non presentino balconi, logge, ed aperture in genere, salvo quelle riferite ai soli servizi igienici, l'altezza consentita è quella delle adiacenti facciate con il solo obbligo del rispetto delle distanze da confine.

22. Ai fini delle verifiche delle altezze massime come sopra stabilito non si tiene conto del volume di copertura nel caso di adozione di soluzioni tradizionali a falde inclinate rispondenti alle seguenti specifiche:

- imposta della falda a non più di centimetri 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata;
- inclinazione della falda non superiore al 50%.

#### **Articolo 14 - Altezza della costruzione (H)**

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri, è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente articolo 13.

#### **Articolo 15 - Numero dei piani della costruzione (Np)**

1. Il numero dei piani della costruzione è quello dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto, ad esclusione di quelli-aventi le caratteristiche richiamate al precedente Art. 13 punti 7 e 22, e di quelli seminterrati che emergano dal suolo per più di 1,20 m., misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del solaio di copertura, al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (come definite all'articolo 13 comma 5); sono comunque esclusi dal computo gli eventuali soppalchi.

1 bis. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto computabili ai fini della determinazione della superficie utile lorda - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati. Fino all'adeguamento previsto dall'articolo 12, comma 5, della Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19, si rimanda alla disposizione transitoria contenuta nell'articolo 27 bis.

2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli delimitati a livello superiore dalle falde inclinate delle coperture.

#### **Articolo 16 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m.] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, o in loro mancanza, dei piani circoscritti alle strutture portanti verticali, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m.; in caso di maggiore sporgenza la distanza è da misurarsi dall'estremità dell'aggetto; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le logge e i loggiati, le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

3. La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà (Dc), è rappresentato dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e una strada (Ds), è rappresentata dalla lunghezza del

segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione ed il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada.

Ai fini della misurazione della distanza di cui alla precedente lettera a) non sono considerate costruzioni i bassi fabbricati come definiti nel P.R.G..

Non è in ogni caso consentita la formazione di intercapedini scoperte di larghezza inferiore a metri 3,00.

#### **Articolo 17 - Superficie coperta della costruzione (Sc)**

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [mq.], della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione emergente dal terreno, delimitata dalle superfici esterne delle pareti perimetrali, o in loro mancanza, dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti, compresi tutti i vani, i volumi e gli spazi praticabili o agibili quali "bow window" e sporti continui, logge e loggiati, compresi i vani chiusi o semiaperti di scale ed ascensori, dei porticati e di eventuali locali tecnologici ed altre analoghe strutture.

2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi o funzionali (cornici, cornicioni, pensiline e balconi aperti a sbalzo ed altre analoghe opere) aggettanti per non più di m. 1,50 dal filo di fabbricazione, nonché le opere su edifici esistenti dirette al superamento delle barriere architettoniche.

3. Ai soli fini delle verifiche relative alle esclusioni dal computo della SLP, la "superficie coperta della costruzione (Sc)", ridotta della superficie coperta afferente eventuali bassi fabbricati o porzioni di fabbricato ad un solo piano fuori terra, corrisponde alla superficie coperta ai vari piani o interpiani, compreso l'eventuale piano arretrato.

#### **Articolo 18 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**

1. La superficie utile lorda, misurata in mq., è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano individuato dall'intersezione sul piano orizzontale delle superfici esterne delle pareti perimetrali, o in loro mancanza dei piani verticali circoscritti alle strutture portanti verticali.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali locali per macchinari degli ascensori, o locali per impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, cabine elettriche, ecc.);

d) ai porticati ed ai pilotis; ai porticati ed ai pilotis chiusi con vetrate purché adibiti esclusivamente ad atrio di uso comune;

e) ai locali ad uso cantine di pertinenza di unità immobiliari residenziali, al piano terreno di edifici privi di piani interrati;

f) alle logge, ai balconi, ai terrazzi con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro;

g) agli spazi, compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni, adibiti al ricovero o alla manovra dei veicoli;

h) ai cavedi;

i) ai piani interrati o parzialmente interrati, che non emergano dal suolo per più di 1,50 m., misurati dal più alto dei punti dell'estradosso del soffitto, compreso l'eventuale soprastante terreno sistemato a verde, al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (come definite all'articolo 13, comma 5), limitatamente agli usi a cantina e deposito non comportanti presenza continuativa di persone;

j) ai vani corsa degli ascensori ed ai vani scale;

k) ai locali sottotetto per la porzione avente altezza pari o inferiore a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio di copertura;

l) agli spazi sottotetto trasformati all'uso abitativo in applicazione della Legge Regionale 21/1998.

m) ai maggiori spessori dei muri di ambito degli edifici, oltre il valore di 30 cm., finalizzati all'incremento dell'inerzia termica;

n) alle opere su edifici esistenti che si rendono necessarie per il superamento delle barriere architettoniche.



3. Fino all'adeguamento previsto dall'articolo 12, comma 5, della Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19, ai fini dell'applicazione del presente articolo, si rimanda alla disposizione transitoria contenuta nell'articolo 27 bis.

#### **Articolo 19 - Superficie utile netta della costruzione (Sun)**

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [mq.], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo dalla Sul, così come definita all'articolo 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

1 bis. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [mq.], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto agibile o computabile ai fini della determinazione della Sul compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'articolo 18, tutte le superfici non destinate al calpestio. Fino all'adeguamento previsto dall'articolo 12, comma 5, della Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19, si rimanda alla disposizione transitoria contenuta nell'articolo 27 bis.

2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 metri e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

#### **Articolo 20 - Volume della costruzione (V)**

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [mc.] è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

2 bis. Per l'ultimo piano, sottotetto agibile o computabile ai fini della determinazione della SUL compreso, l'altezza di cui al comma 1 è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'intradosso della superficie di copertura. Fino all'adeguamento previsto dall'articolo 12, comma 5, della Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19, si rimanda alla disposizione transitoria contenuta nell'articolo 27 bis.

3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'articolo 13.

4. Incrementi volumetrici, non reiterabili, inferiori a 120 mc. non richiedono il reperimento dei corrispondenti spazi a parcheggio. In caso di superamento di tale soglia, anche a seguito di più interventi successivi, dovranno essere reperiti gli spazi a parcheggio relativi al totale degli incrementi volumetrici effettuati.

#### **Articolo 21 - Superficie fondiaria (Sf)**

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [mq.], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

2. Tale area può anche essere riferita a lotti non contigui purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- deve essere dimostrata l'impossibilità di utilizzazione edificatoria in loco per la parte di superficie fondiaria di cui si trasferisce la capacità edificatoria;
- i terreni non contigui che concorrono a definire la superficie fondiaria devono avere la medesima area normativa come definita dall'art. 2 del PRG e uguale indice di utilizzazione edificatoria.

#### **Articolo 22 - Superficie territoriale (St)**

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [mq.], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

### **Articolo 23 - Rapporto di copertura (Rc)**

1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ( $Rc = Sc/Sf$ ): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

### **Articolo 24 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento, edificata e/o edificabile, e la superficie fondiaria  $Uf = Sul / Sf$ : rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [mq.]/[mq.].

### **Articolo 25 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale  $Ut = Sul / St$ : rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [mq.]/[mq.].

### **Articolo 26 - Indice di densità edilizia fondiaria (If)**

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $If = V/Sf$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [mc.]/[mq.].