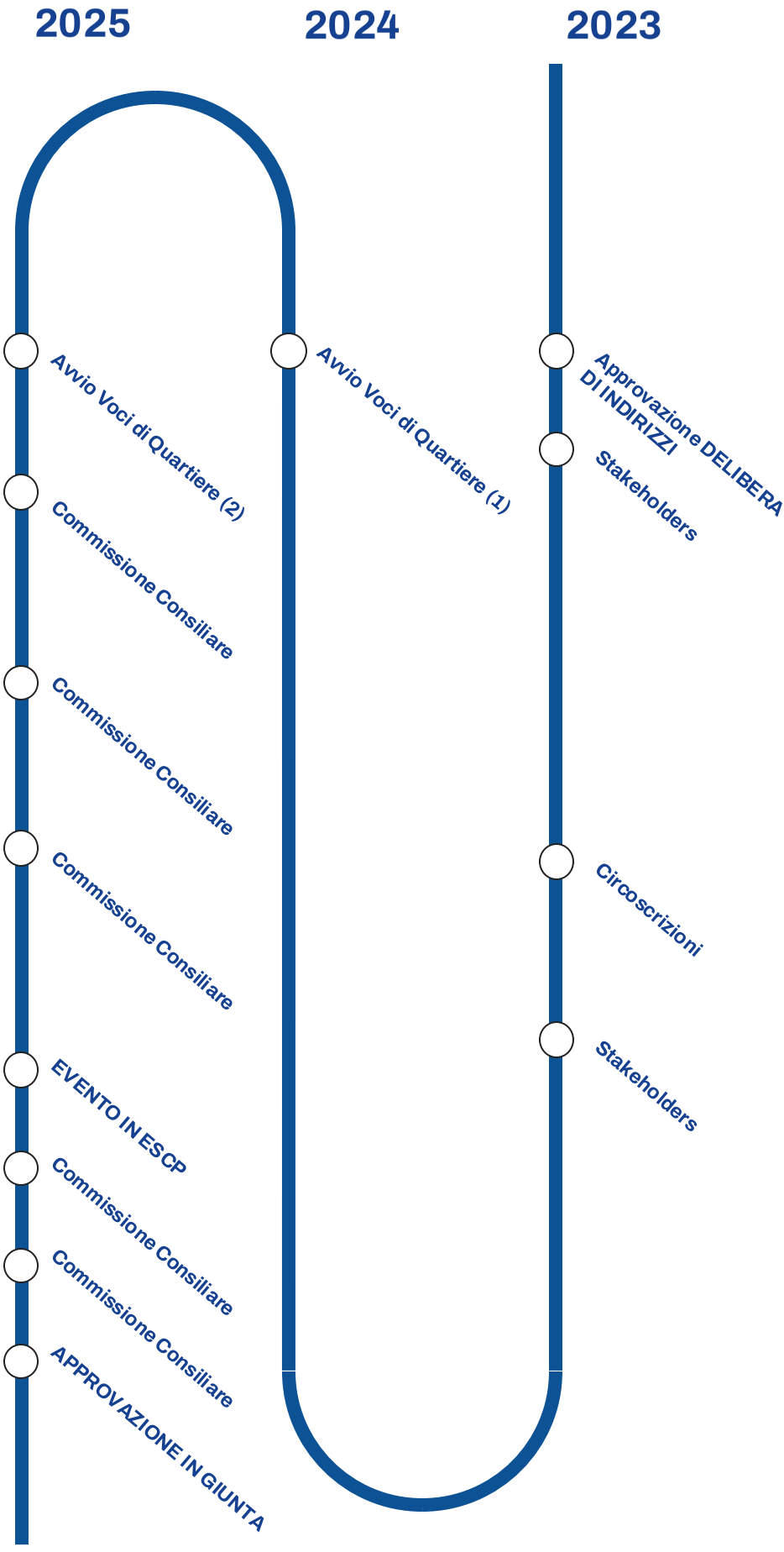
IL NUOVO PIANO REGOLATORE

Il Progetto Preliminare

CITTA' DI TORINO

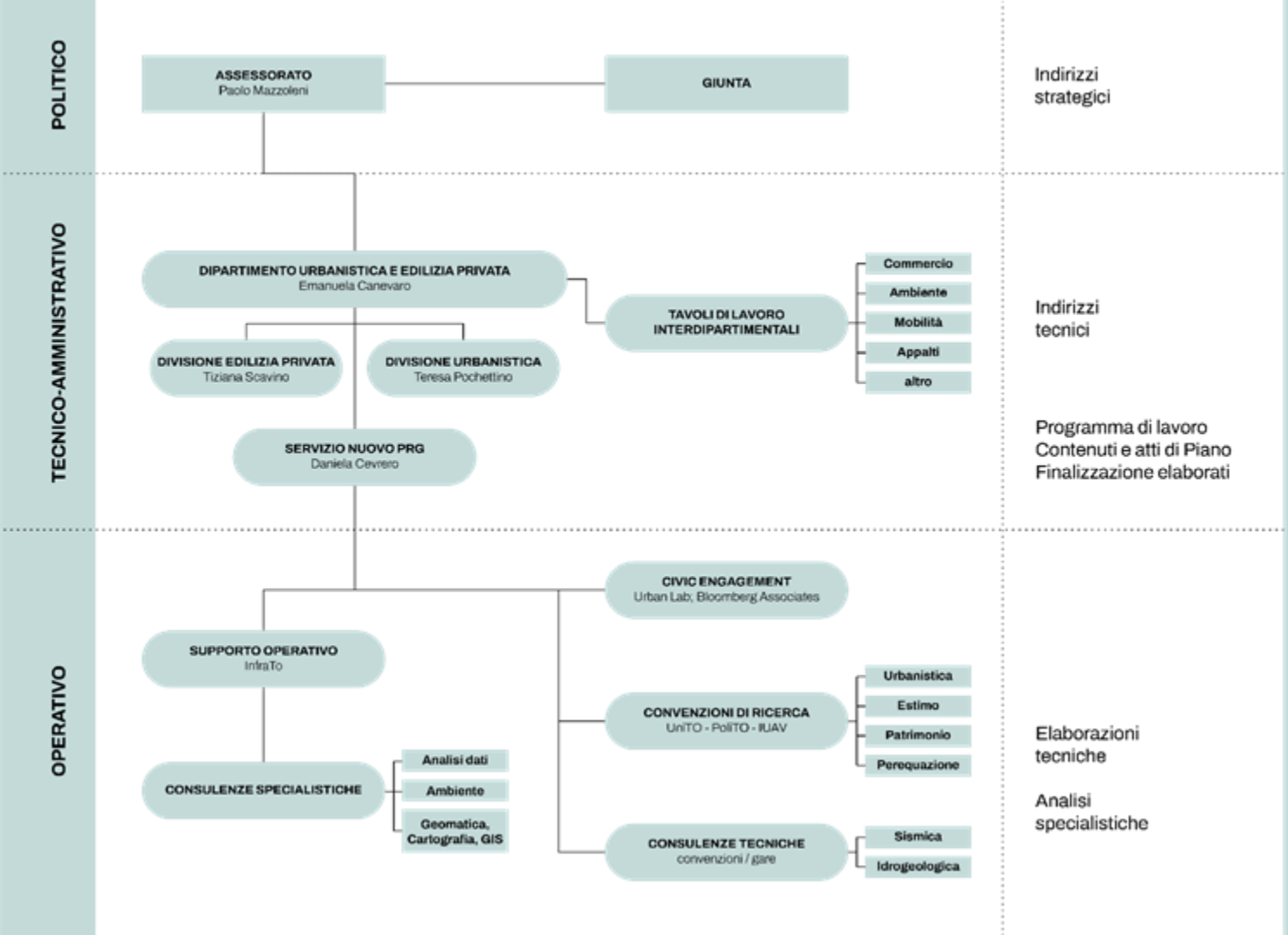

2025
2024
2023
Avvio Voci di Quartiere (2)
Commissione Consiliare
Commissione Consiliare
Commissione Consiliare
EVENTO IN ESCP
Commissione Consiliare
Commissione Consiliare
APPROVAZIONE IN GIUNTA
Avvio Voci di Quartiere (1)
Approvazione DELIBERA DI INDIRIZZI
Stakeholders
Circoscrizioni
Stakeholders

Voci di Quartiere

I PROTAGONISTI SIETE VOI.

Spettacoli, laboratori, incontri
e passeggiate per parlare insieme
del futuro dei quartieri.

TORINOCAMBIA
IL PIANO VA VELOCE.



66
persone operative

36
donne

30
uomini

37
anni di età media

I numeri

294 elaborati

174 elaborati di analisi e interpretazione

di cui **138** tavole

2 atlanti

13 elaborati strategici e di indirizzo

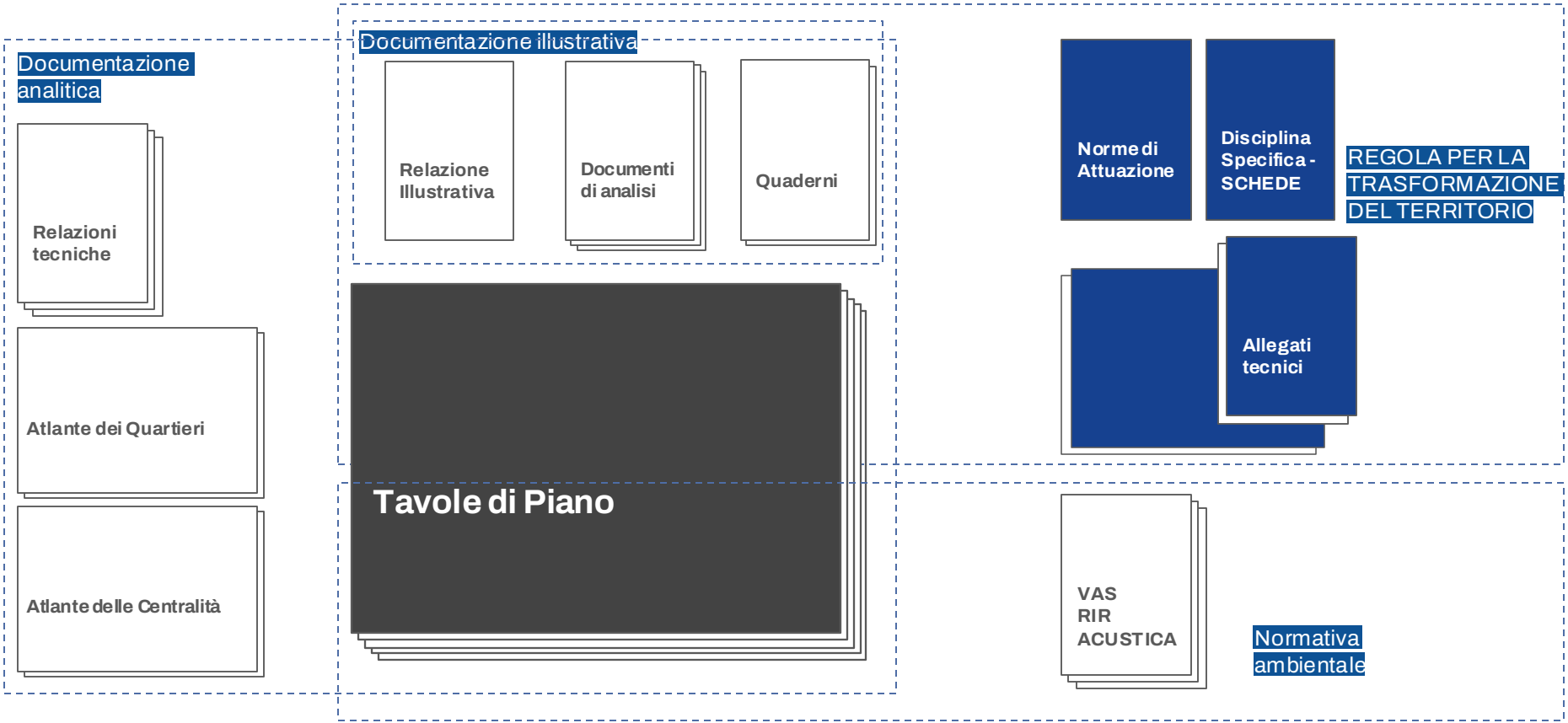
107 elaborati prescrittivi conformativi

di cui **101** tavole

Gli elaborati del Piano

R01	**Relazione Illustrativa e documenti istruttori**	Definisce gli obiettivi e i criteri che hanno guidato l'elaborazione del Piano, illustrando la lettura strutturale del territorio
A29-A30	**Atlante dei Quartieri e delle Centralità**	Restituisce le caratteristiche, le dinamiche e le relazioni dei 34 quartieri di Torino ed è costruito a partire dall'ascolto degli abitanti e dai dati comunali
R02-R03	**Norme di Attuazione**	Definiscono le regole per l'uso del suolo, gli interventi ammessi, le modalità di attuazione e la gestione del Piano
R07-R10	**Valutazione ambientale**	Analizza e valuta gli effetti ambientali del Piano e ne definisce le modalità di monitoraggio nel tempo
R04-R06	**Relazioni tecniche**	Approfondiscono e motivano le scelte del Piano e ne verificano la coerenza e la fattibilità.
A01-A28	**Allegati tecnici**	Documentano lo stato fisico, ambientale e insediativo del territorio e verificano la compatibilità delle trasformazioni previste
T00-T16	**Tavole di Piano**	Rappresentano le previsioni del Piano, il loro rapporto con il territorio e con gli strumenti di pianificazione vigenti

Gli elaborati del Piano



DALLA MANIFATTURA ALL'INNOVAZIONE

Torino rigenera la propria vocazione produttiva

2 dell'innovazione e del valore d'impresa

CEIP Piemonte, 9/2025

626 startup e PMI innovative

\+

31 incubatori e acceleratori | **16** venture capital | **400** business angel

250 milioni di euro raccolti per startup a Torino nel 2024

+288% rispetto al 2023

CEIP Piemonte, 9/2025

33,1% delle persone tra i 25 e i 39 anni con un titolo di studio terziario nella Città Metropolitana di Torino nel 2024

1 giovane su **3** è laureato

ISTAT, 2024

1 torinese su **2** ha scelto di diventarlo

445,2 mila cittadini nel 2024 risultano immigrati*

Provenienza

4,3% Provincia di Torino
3,7% Piemonte
24,5% resto dell'Italia
19,1% estero

Città di Torino, 2024

***Numero di soggetti registrati all'anagrafe al 31/12/2024*

1 studente su **2** viene da fuori Torino

12.000+ viene da fuori Torino

+288% dal 2002 al 2024

Ministero dell'Università e della Ricerca, 2024

Osservatorio Turistico della Regione Piemonte, 2024

10° posto in Italia per costo della vita

dietro ad altre grandi città italiane come Milano e Bologna, rispettivamente al primo e al secondo posto, e a Roma che occupa la settima posizione.

Numbeo, 2024

TORINO CRESCE CON CHI LA SCEGLIE

Una città che accoglie.

IL CLIMA STA CAMBIANDO

Rispondere a una sfida globale con azioni locali.

Aumento della temperatura di Torino registrato dal 1990 ad oggi

1,6 °C

Arpa Piemonte, 2024

2024

Per la prima volta la città rispetta la soglia annuale consentita del superamento di PM10*

Torino siglia il Climate City Contract e stringa un'alleanza per la neutralità climatica

\+

Torino ha ridotto da 214 a 34 i giorni di superamento delle soglie di PM10, dal 2000 ad oggi

Arpa Piemonte, 2024

***Valore limite annuo: PM10 media annuale <40 µg/m³*
Valore limite giornaliero: PM10 media giornaliera <50 µg/m³, da non superare più di 35 volte l'anno.

55 + mq di aree verdi per abitante

70 + km di sponde fluviali

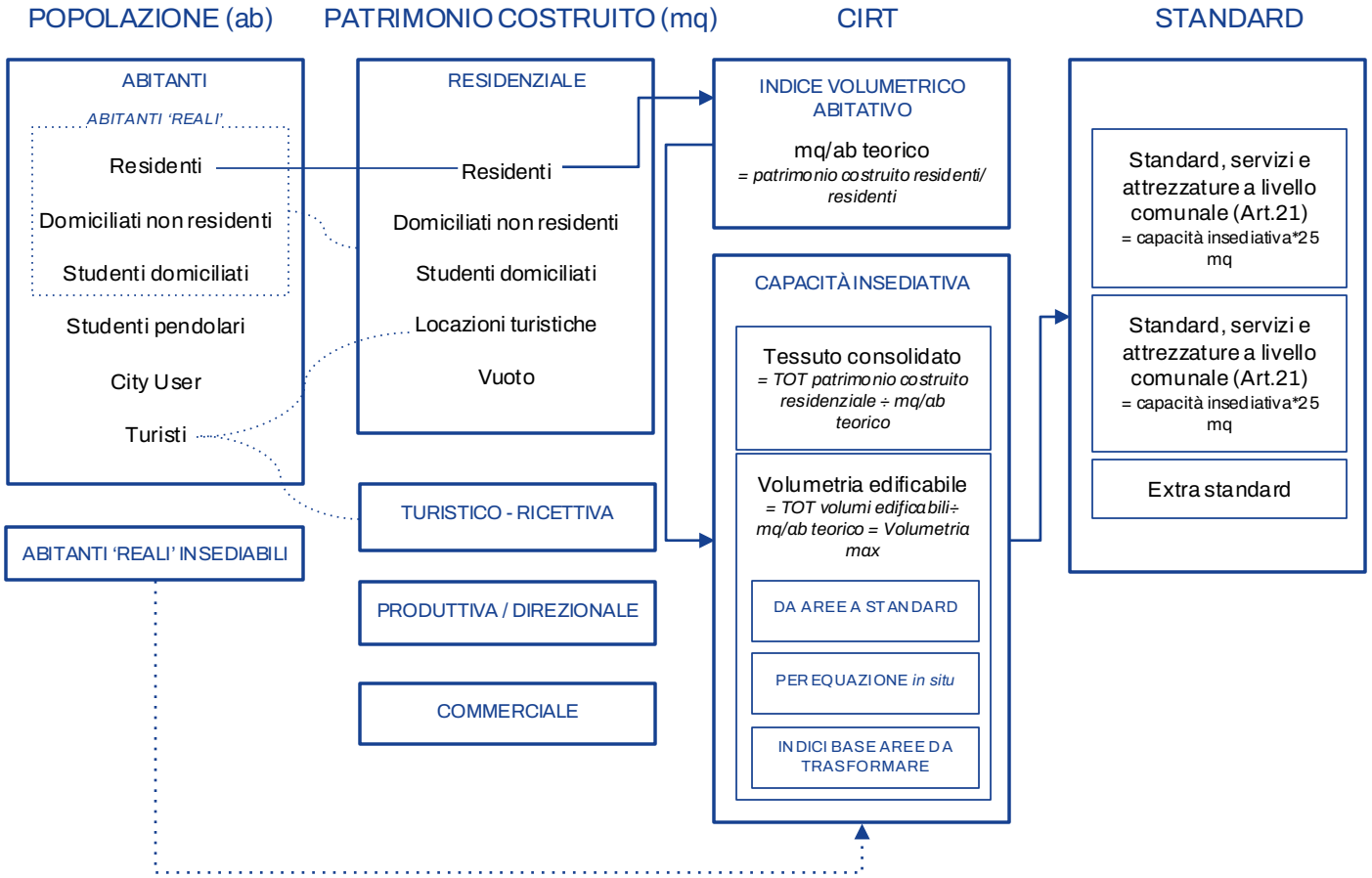
200 + km di piste ciclabili

500.000 mq di aree industriali convertite in spazi verdi

93 % dei torinesi vive a meno di 300m da un'area verde

Città di Torino, 2023

Dimensionamento



Mq/Abitante
45 mq

Capacità insediativa
1.050.000
abitanti teorici
< PRG '95

Standard art. 21
25,61 mq/ab
> PRG '95

Standard art. 22
18,22 mq/ab
> PRG '95

Strategie

PEREQUAZIONE

PARCHI AGRICOLI E ECOLOGICI

MIX FUNZIONALE

PARCHI PUBBLICI

DENSIFICAZIONE

PARCHI NATURALI

AREE NORMATIVE

ZONE NORMATIVE

TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

AREE DI TRASFORMAZIONE

INTEGRAZIONE POLITICHE

FIGURE DI RICOMPOSIZIONE URBANA

SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

CENTRALITÀ

SERVIZI LOCALI

A TORINO SERVE UN PIANO

ADATTIVO
INCLUSIVO
INNOVATIVO

Elementi costitutivi

RINVIO DINAMICO

Adozione di definizioni uniformi e rinvio dinamico, per un Piano che si aggiorna insieme alla normativa: definizioni, tipologie di intervento, destinazioni d'uso.

DESTINAZIONI D'USO

Specificazione delle classi di destinazione d'uso per una città più flessibile e regole puntuali per garantire compatibilità con i tessuti esistenti

MODALITA' D'ATTUAZIONE

Soglie per determinare modalità di attuazione proporzionate all'intensità e complessità delle trasformazioni

INDICI e PEREQUAZIONE

Indici coerenti con tessuti e obiettivi, sostenuti da meccanismi perequativi

IMPIANTO MULTILIVELLO

Struttura di piano suddivisa in livelli sovraordinato, strategico, conformativo per garantire conformità alla pianificazione sovraordinata; fornire indicazioni progettuali, tutela e incentivazioni; dare regole per la trasformazione dei tessuti

ZONIZZAZIONE

Suddivisione in zone e aree normative, consentendo più flessibilità d'uso nel tessuto consolidato

SOSTENIBILITÀ'

Nuovi standard di sostenibilità per regolare l'impatto climatico delle trasformazioni urbane.

USI TEMPORANEI

Usi temporanei per favorire il riuso e la valorizzazione del patrimonio sottoutilizzato.

Zone Normative

articolo 6.01

→ Zone B1, B2, B3 → IB = 0,3 mq/mq

→ Per i lotti già edificati è fatta salva la capacità edificatoria realizzata e legittimamente assentita

→ se inferiore a quella generata dall'applicazione dell'IB, potrà essere incrementata fino al raggiungimento della capacità edificatoria di base.

articolo 6.02

La CEM è assegnata alle zone B:

a) zona B1 → CEM = 1,35 mq/mq;

b) zona B2 → CEM = a 1,00 mq/mq;

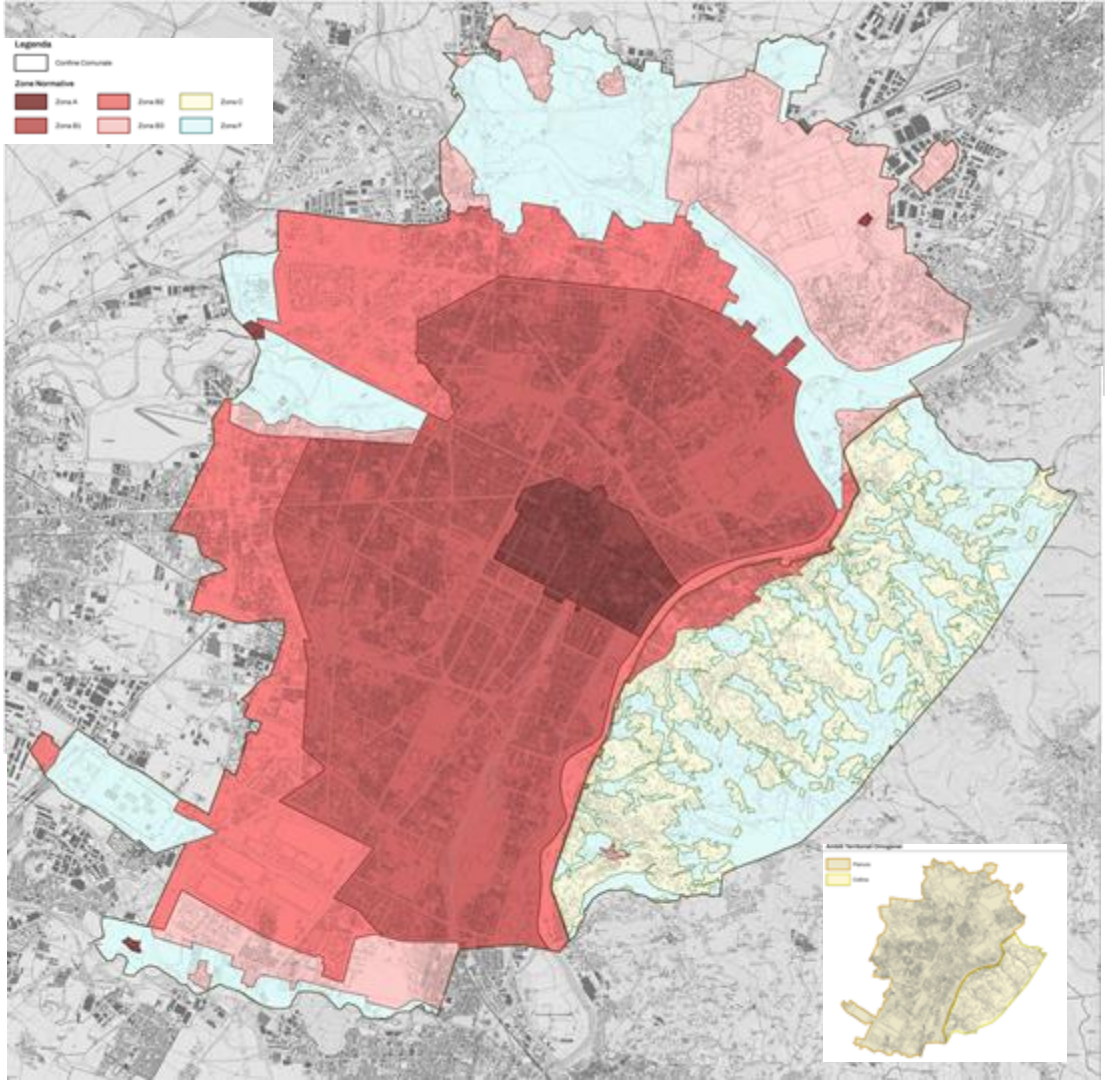
c) zona B3 → CEM = a 0,60 mq/mq;

d) Ambiti ad alto livello di accessibilità (Tavola T00-0D-00) → CEM = 1,7 mq/mq

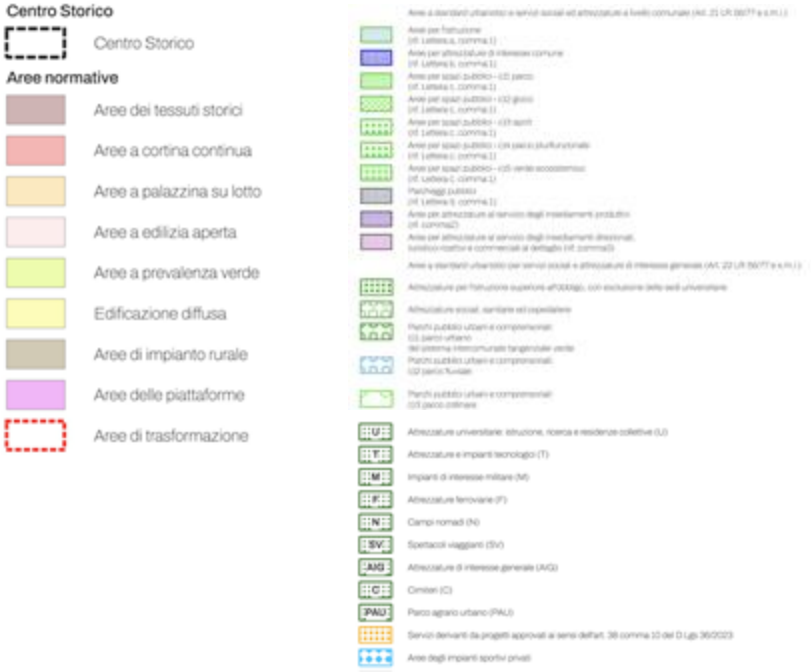
→ Aree di Trasformazione → CEM = schede

articolo 17.02

Zona C — Città consolidata collinare è attribuito l'Indice Territoriale pari a 0,07 mq/mq.



Aree Normative



Quartieri e Centralità

Identificazione di **34 quartieri** attraverso criteri storici e indagini qualitative (Voci di Quartiere) come **unità territoriali e urbanistiche di prossimità**

→ **Dossier** descrittivi

→ Individuazione di **centralità locali**

→ **Tutela e promozione** di servizi e commercio di prossimità e di interesse collettivo (EPIC)

→ **Valorizzazione** del patrimonio storico e identitario dei quartieri della città

Quartieri	N° Residenti	Superficie (kmq)
San Salvario	35.752	2,56
Bertolla	11.546	4,43
Centro	38.541	3,83
Santa Rita	54.987	3,48
Lingotto	22.465	1,53
Campidoglio	15.990	1,10
Borgo Vittoria	39.654	3,91
Mirafiori nord	41.346	3,84
Aurora	38.678	2,76
Madonna del Pilone	8.172	5,88
Cenisia	22.393	1,49
Pozzo Strada	47.673	3,24
Crocetta	36.571	3,08
Nizza Millefonti	26.639	3,64
Rebaudengo	14.807	1,12
Borgo Po	12.627	7,86
Cavoretto	7.342	5,95
Vanchiglia	29.105	3,81
Parella	46.039	5,89
Mirafiori Sud	36.766	11,73
Borgata Lesna	7.184	0,99
Lucento	31.571	3,39
Vallette	14.805	4,14
Cit Turin	13.775	0,85
San Paolo	29.344	2,04
Filadelfia	20.028	1,59
Madonna di Campagna	34.114	4,03
Falchera	10.233	4,35
Villaretto	1.019	6,16
San Donato	32.532	2,11
Barriera di Milano	54.571	3,13
Regio Parco	13.706	2,72
Barca	17	3,57
Sassi - Superga	6.656	9,86
Totale	**856.648**	**130,05**

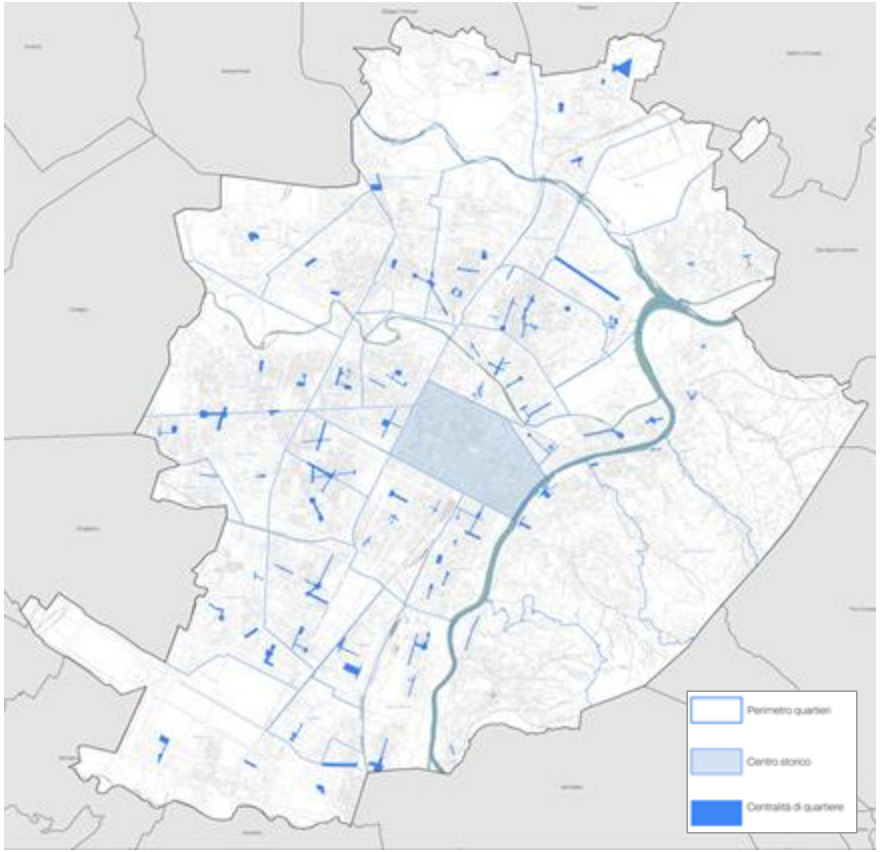


Figure Di Ricomposizione Urbana (FRU)

1. PORTA NORD: LA CITTÀ DEI NODI METROPOLITANI

2. DORA VERDE: LA CITTÀ CHE LEGA FUNZIONI, PARCHI E QUARTIERI

3. ARENA RUFFINI: LA CITTÀ DELLO SPORT CHE VIVE OGNI GIORNO

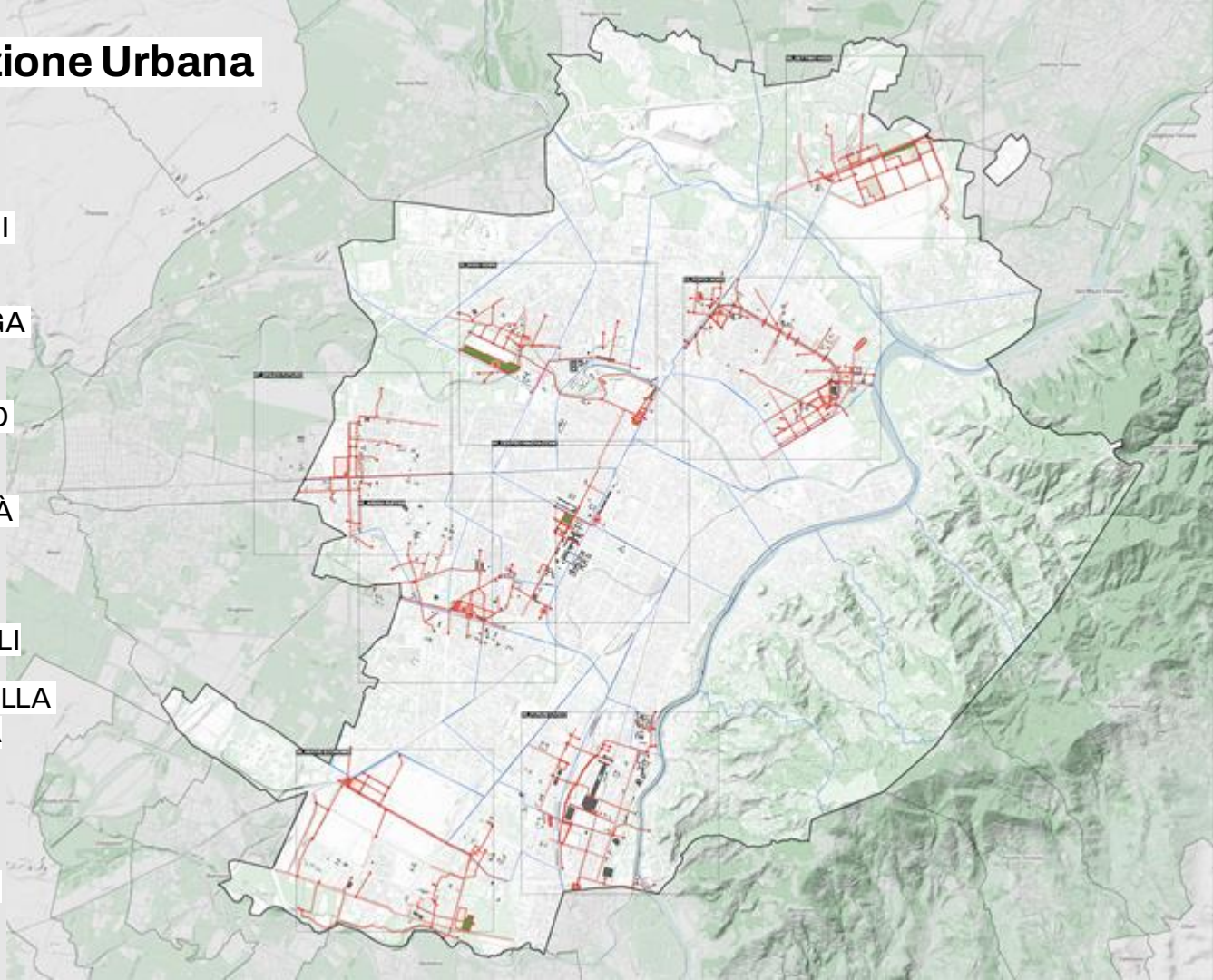
4.CENTRO INNOVAZIONE: LA CITTÀ DELLE ENERGIE E DEI TALENTI

5. FORUM CIVICO: LA CITTÀ DEI GRANDI LUOGHI CIVICI E CULTURALI

6. NUOVE ECONOMIE: LA CITTÀ DELLA PRODUZIONE CHE CAMBIA FORMA

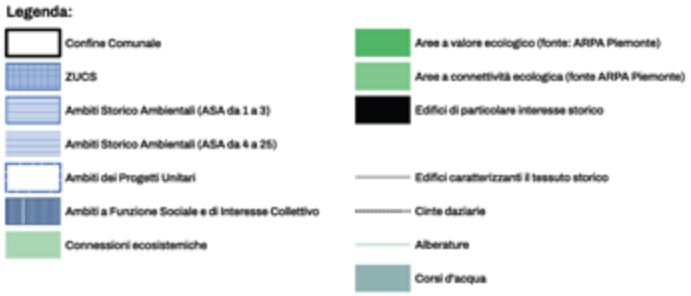
7. SPAZIO FUTURO: LA CITTÀ PROIETTATA NEL FUTURO

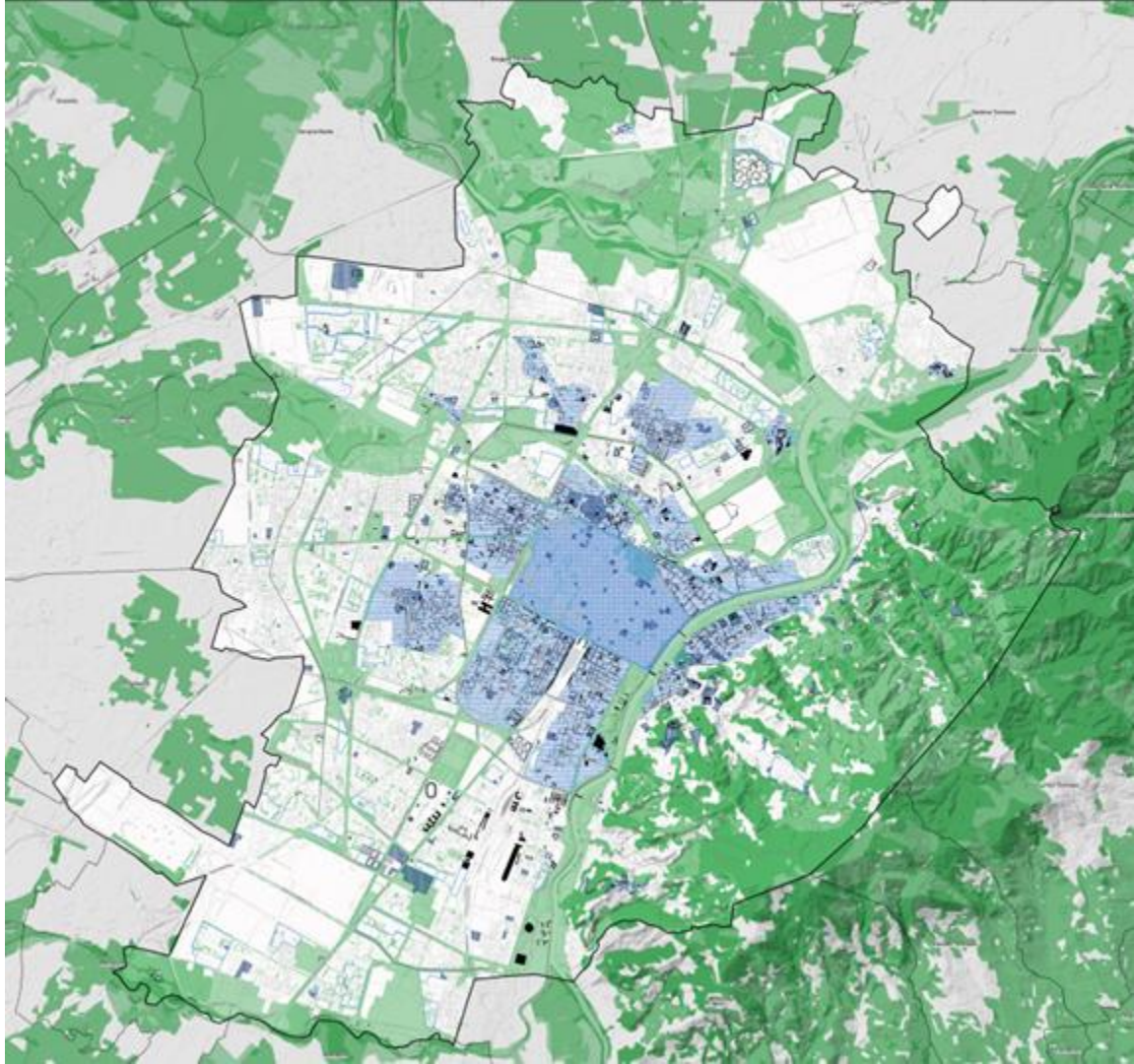
8. SETTIMO ASSE: LA CITTÀ DELLE GRANDI ATTIVITÀ URBANE



Sistemi di valore urbani e ambientali

Nuovi criteri per leggere e valorizzare il patrimonio costruito e naturale





Accessibilità

Linee principali TPL

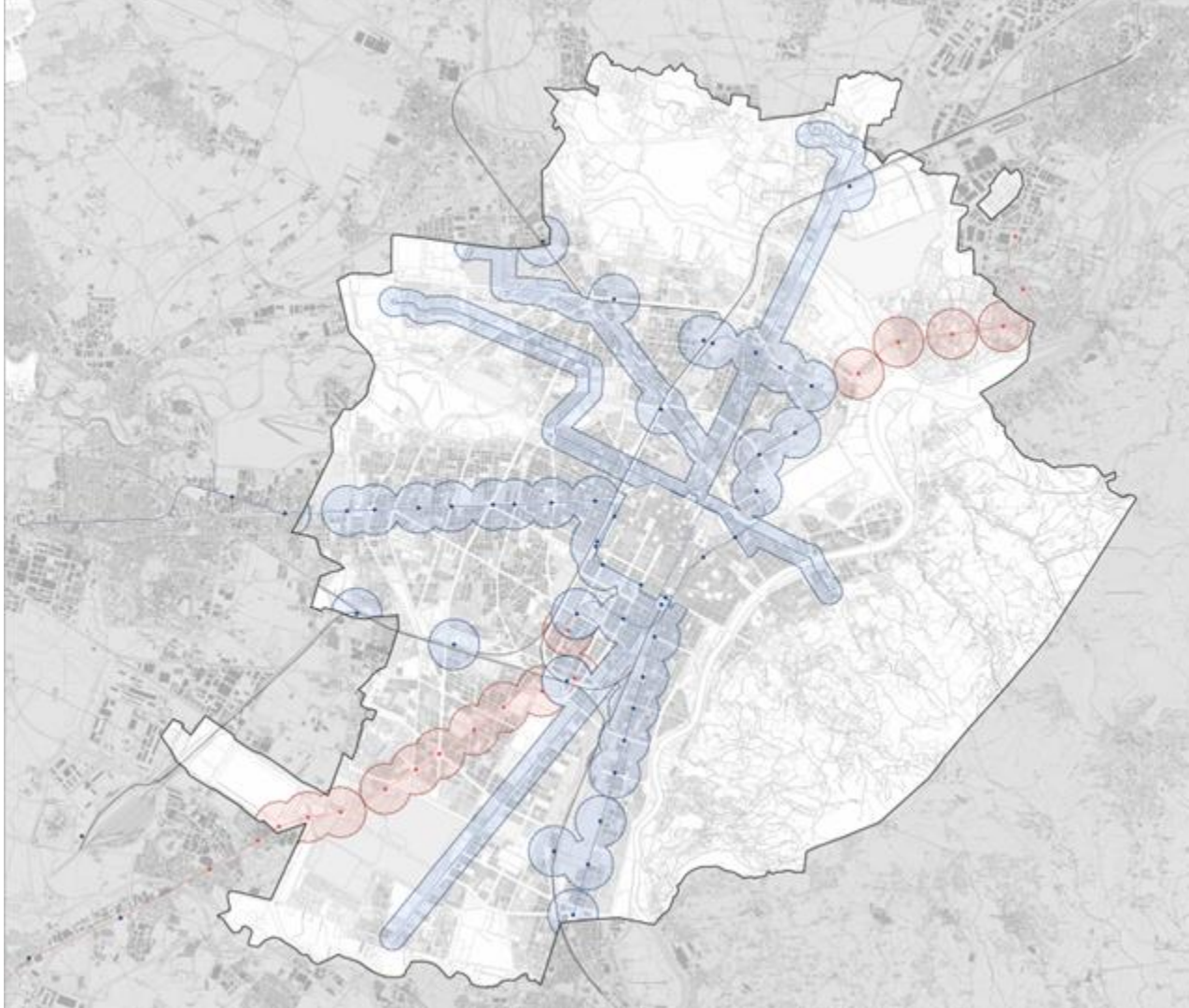
- Linea Metropolitana 1 (M1)
- Linea Metropolitana 2 (M2)
- Progetto di estensione Linea Metropolitana 2 (M2)
- Sistema Ferroviario Metropolitano (SFM)
- Linea tram 3 (T3)
- Linea tram 4 (T4)
- Linea tram 12 (T12)

Fermate delle linee principali TPL

- Fermata esistente/in realizzazione
- Fermata a progetto

Ambiti ad alto livello di accessibilità

- Linee esistenti o in realizzazione
- Linee in progetto

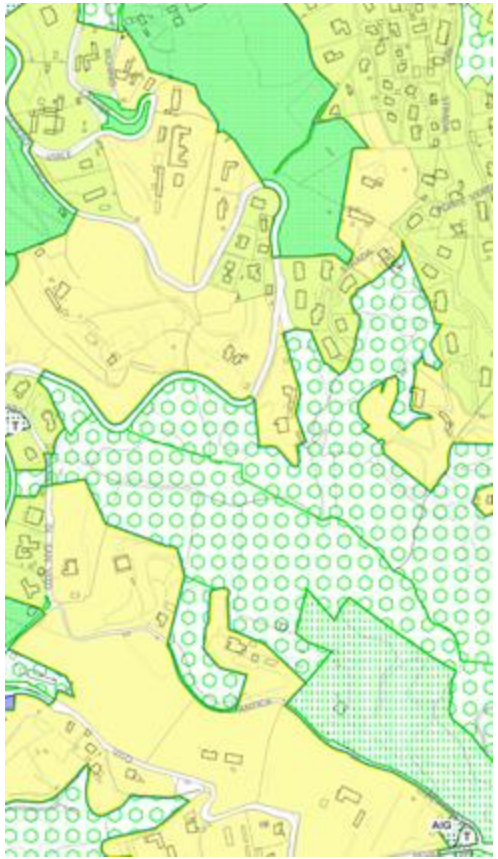


Valorizzazione Ambientale

Nuove modalità di attuazione e gestione dei **servizi ‘verdi’** e **‘ecosistemici**

- Aree per spazi pubblici - c)1 parco (rif. Lettera c, comma 1)
- Aree per spazi pubblici - c)2 gioco (rif. Lettera c, comma 1)
- Aree per spazi pubblici - c)3 sport (rif. Lettera c, comma 1)
- Aree per spazi pubblici - c)4 parco plurifunzionale (rif. Lettera c, comma 1)
- Aree per spazi pubblici - c)5 verde ecosistemico (rif. Lettera c, comma 1)

- Parchi pubblici urbani e comprensoriali: c)1 parco urbano
- Parchi pubblici urbani e comprensoriali: c)2 parco fluviale
- Parchi pubblici urbani e comprensoriali: c)3 parco collinare



TAKE-AWAYS

UNA CITTÀ CHE CRESCE SENZA ESPANDERSI
→ dimensionamento realistico, riuso del patrimonio esistente, zero consumo di suolo

UNA CITTÀ FLESSIBILE E GOVERNATA
→ aree normative morfologiche, mix funzionale, linee guida attuative

UNA CITTÀ DI QUARTIERI
→ 34 quartieri e centralità locali, servizi e commercio di prossimità

UNA CITTÀ CHE ORIENTA LE TRASFORMAZIONI
→ Figure di Ricomposizione Urbana (FRU)

UNA CITTÀ PIÙ EQUA NELLA DISTRIBUZIONE DEL VALORE
→ perequazione, diritti edificatori e politiche urbane

UNA CITTÀ CHE PROTEGGE IL SUOLO E IL CLIMA
→ servizi ecosistemici, forestazione urbana, resilienza climatica

UNA CITTÀ CHE TORNA A PRODURRE
→ innovazione, manifattura avanzata, nuove economie urbane

DIALOGHI

Il sistema perequativo

Obiettivi

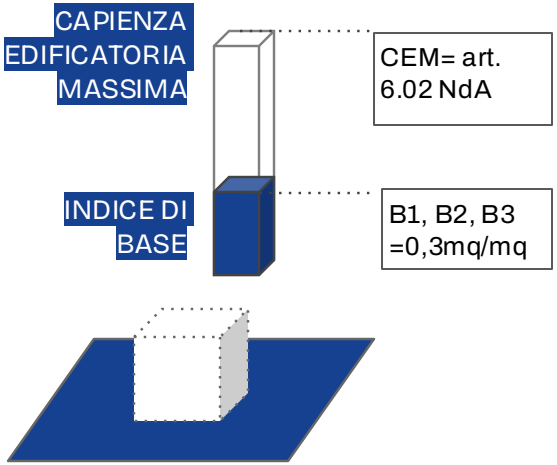
artt. 7 NdA

La perequazione urbanistica è finalizzata a:

1. **acquisire al patrimonio pubblico le aree necessarie alla realizzazione di interventi di interesse pubblico** o generale individuati dal Piano e non già disciplinati da strumenti attuativi vigenti, la cui cessione bonaria o l'assoggettamento, ove previsto, può essere compensata mediante attribuzione di diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dal PRG, fino al raggiungimento della Capienza Edificatoria Massima;
2. **integrare strutturalmente nella disciplina ordinaria del Piano la redistribuzione della rendita fondiaria** generata dalle scelte pubbliche, attraverso meccanismi di perequazione urbanistica e il convenzionamento dei volumi edificabili, assicurando equità tra i proprietari, qualità urbana e certezza attuativa, senza ricorso a varianti o a negoziazioni di carattere eccezionale;
3. **promuovere interventi di riqualificazione edilizia e di rigenerazione territoriale e ambientale**, incentivando iniziative private che prevedano prestazioni qualitative superiori agli standard obbligatori, con riferimento agli aspetti sociali, ambientali e paesaggistici.

Perequazione

Indici coerenti con tessuti e obiettivi, sostenuti da **meccanismi perequativi** per un Piano equo, attento all'esistente e orientato allo sviluppo



→ Distinzione tra diritti edificatori e capienza edificatoria

DIRITTI EDIFICATORI: distribuiti in modo equo su aree edificabili e non edificabili di pubblico interesse

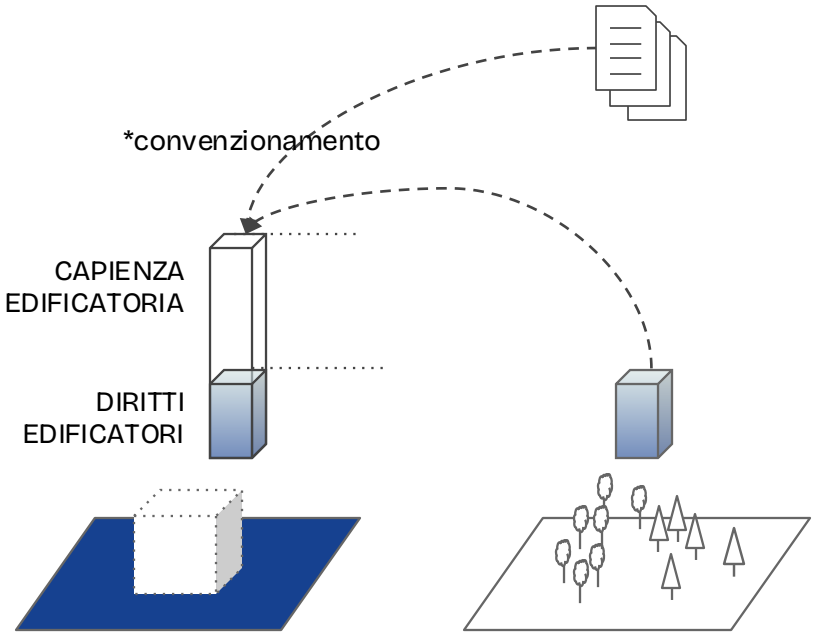
CAPIENZA EDIFICATORIA: definita rispetto alle caratteristiche dei tessuti e al livello di accessibilità

* Per i lotti già edificati è fatta salva la capacità edificatoria realizzata e legittimamente assentita

* se inferiore a quella generata dall'applicazione dell'IB, potrà essere incrementata fino al raggiungimento della capacità edificatoria di base.

Diritti edificatori

Non è un costo, è un patto: costruire valore insieme e reinvestirlo nella città.



Diritti generati da cessione o assoggettamento di aree per servizi (decollo e atterraggio)

Diritti convenzionati tramite la corresponsione di un contributo straordinario

Diritti connessi alla realizzazione di nuove superfici destinate a funzioni di interesse pubblico o generale

Diritti convenzionati per la realizzazione di politiche e opere pubbliche

Quali politiche e opere?

Opere pubbliche e interventi di interesse pubblico esterni all'ambito

- ➔ Riferimento a Figure di Ricomposizione Urbana e piani di settore
- ➔ Incremento edificatorio = valutazione economica delle opere previste

Inclusione sociale e politiche dell'abitare (edilizia residenziale)

- ➔ Realizzazione di edilizia residenziale secondo D.C.C. 417/2025 e D.G.C. 645/2025.
- ➔ Incremento edificatorio y= impatto economico dell'intervento (Linee guida)

Forestazione urbana e contrasto alle isole di calore

- ➔ Interventi su aree pubbliche o private con vincolo perpetuo di non trasformabilità
- ➔ Incremento edificatorio = valutazione economica delle opere di forestazione (Linee guida)

Depavimentazione e aumento della permeabilità del suolo

- ➔ Valida solo oltre i minimi richiesti da norme vigenti, Regolamento Edilizio e norme di Piano
- ➔ Incremento di SL = 0,1 mq ogni 1 mq di superficie depavimentata

Miglioramento della qualità urbana tramite concorsi di progettazione

- ➔ Il progetto deriva da un percorso concorsuale che includa architetture rilevanti e spazio pubblico
- ➔ Modalità definite dal Regolamento Edilizio comunale

Dove è consentito perequare

Ambiti ammessi

Zone B1, B2, B3 (città consolidata)
→ *decollo e atterraggio*

Zona F (attrezzature e impianti di interesse generale)
→ *solo decollo*

Condizione necessaria:

→ decollo: attribuzione di diritti edificatori (indice di base)

→ atterraggio: presenza di capacità edificatoria residua (capienza)

Ambiti esclusi

Zona centrale storica

Collina e ambiti paesaggistici

Aree pubbliche

Motivo dell'esclusione:

→ valore storico, paesaggistico o ambientale prevalente

→ non è prevista una ridefinizione dell'assetto territoriale o una variazione della rendita

Dove è consentito perequare

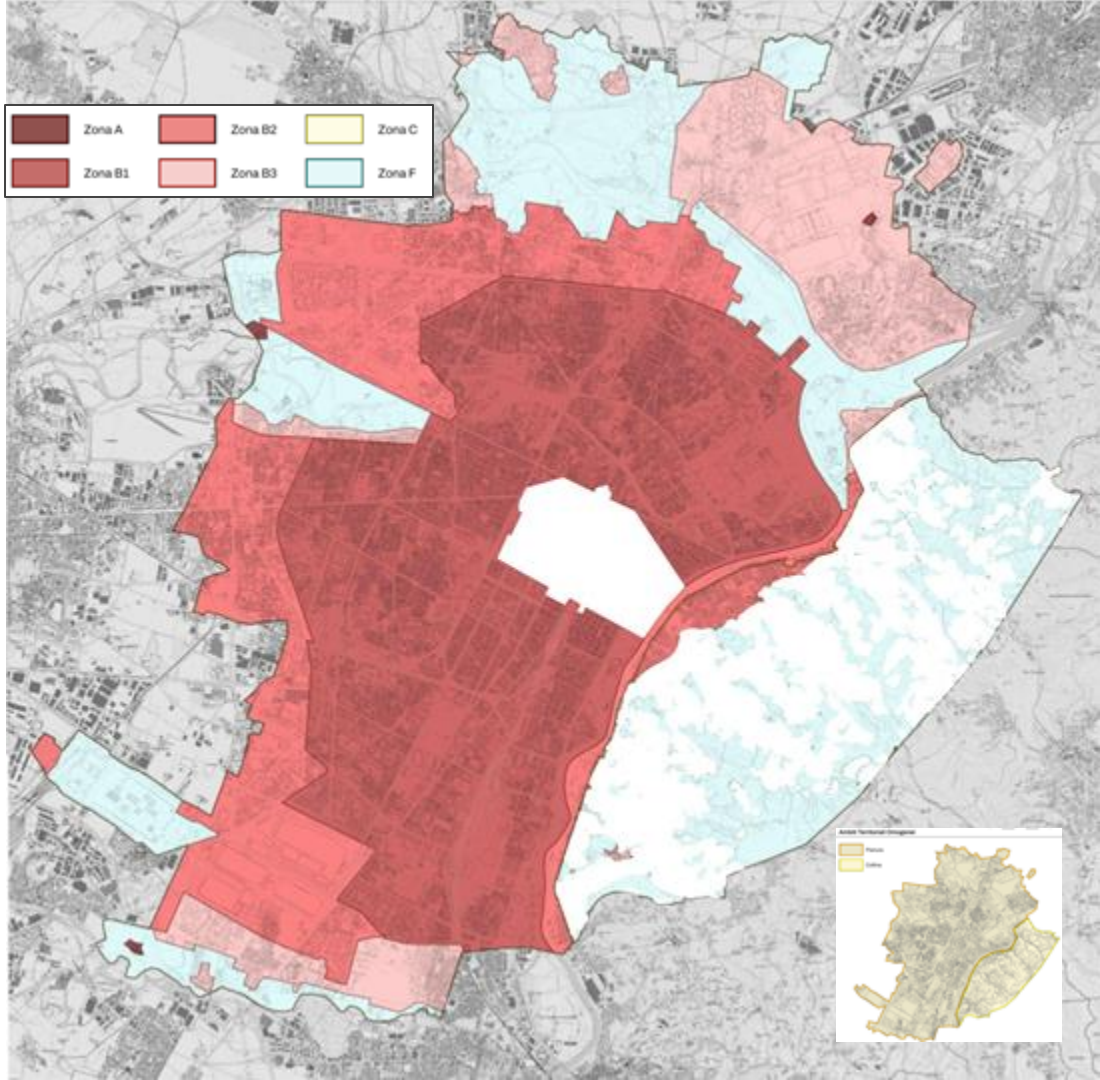
T02 - Zone Normative

Art. 7 comma 1 NdA

<u>Cosa è città / tessuto urbano consolidato</u>:
→ le Zone normative B = B1, B2, B3
→ e le relative aree normative (cortina, palazzina, edilizia aperta, ecc.)

Sono ambiti:
→ già urbanizzati
→ già dotati di infrastrutture
→ dove il Piano orienta rigenerazione e densificazione selettiva

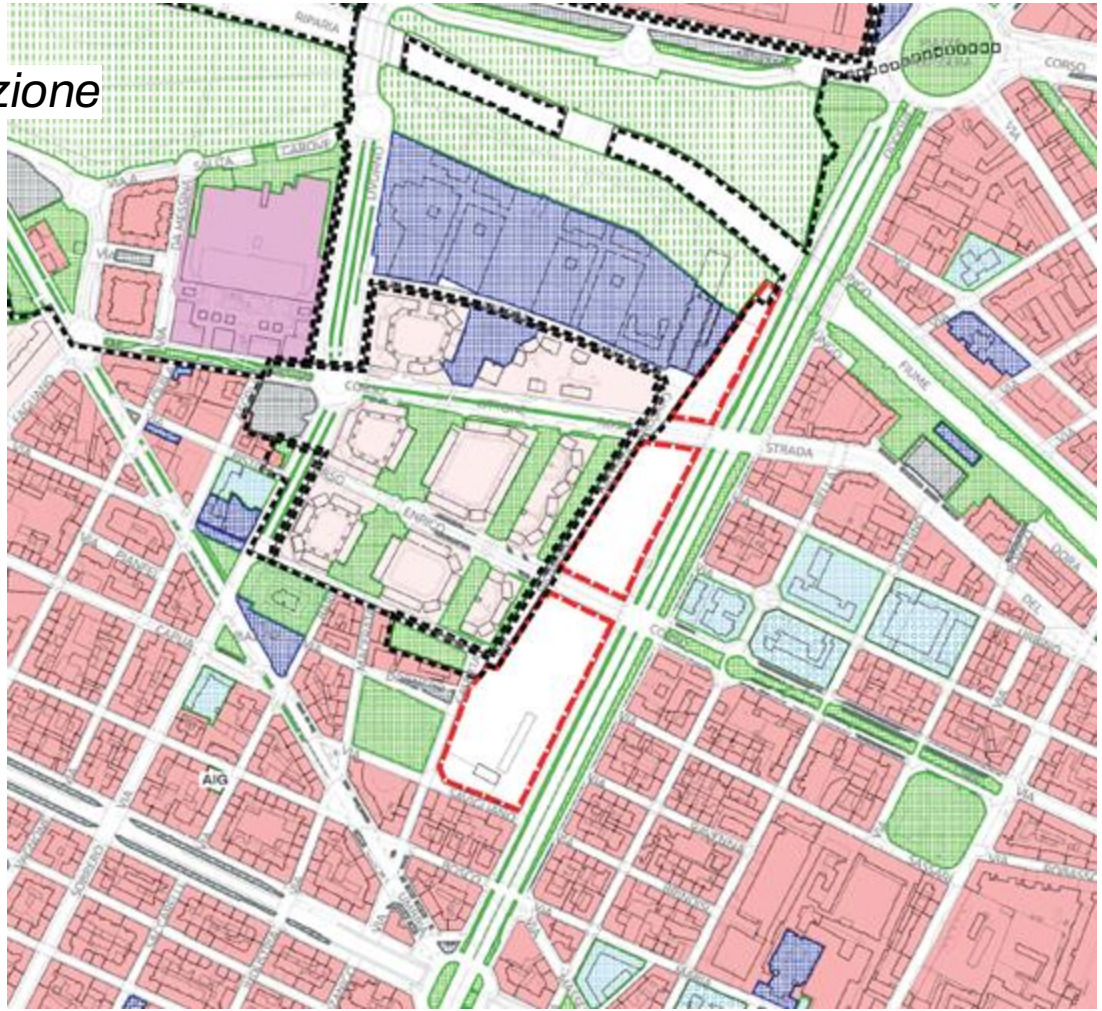
<u>Cosa NON è tessuto consolidato</u>
→ Centro storico (Zona A)
→ Collina e ambiti paesaggistici
→ Aree agricole e verdi non urbanizzate
→ Aree a servizi



Dove è consentito perequare

Aree normative e aree di trasformazione

T03 - Aree Normative



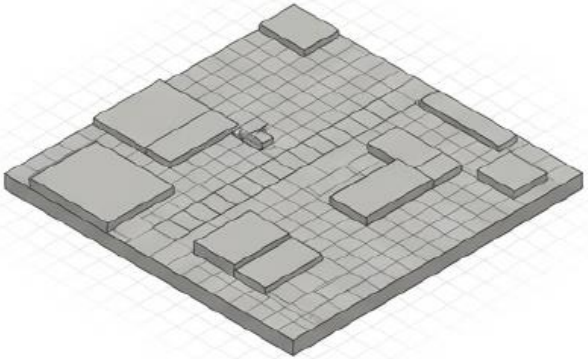
La perequazione:
→ opera nella città consolidata (zona B)
(!) non è limitata alle AT

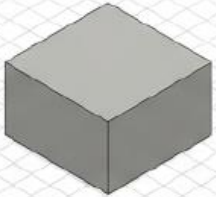
Differenza chiave:
AT = progetto unitario → è normata dalle SCHEDE

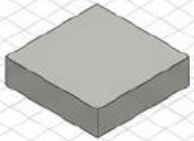
Tessuto consolidato = completamento o sostituzione per lotti → è normata dalle AREE NORMATIVE

Simulazioni sulla perequazione

Scenari a confronto







1 - Area di Trasformazione

Rigenerazione urbana con importante cessione di suolo

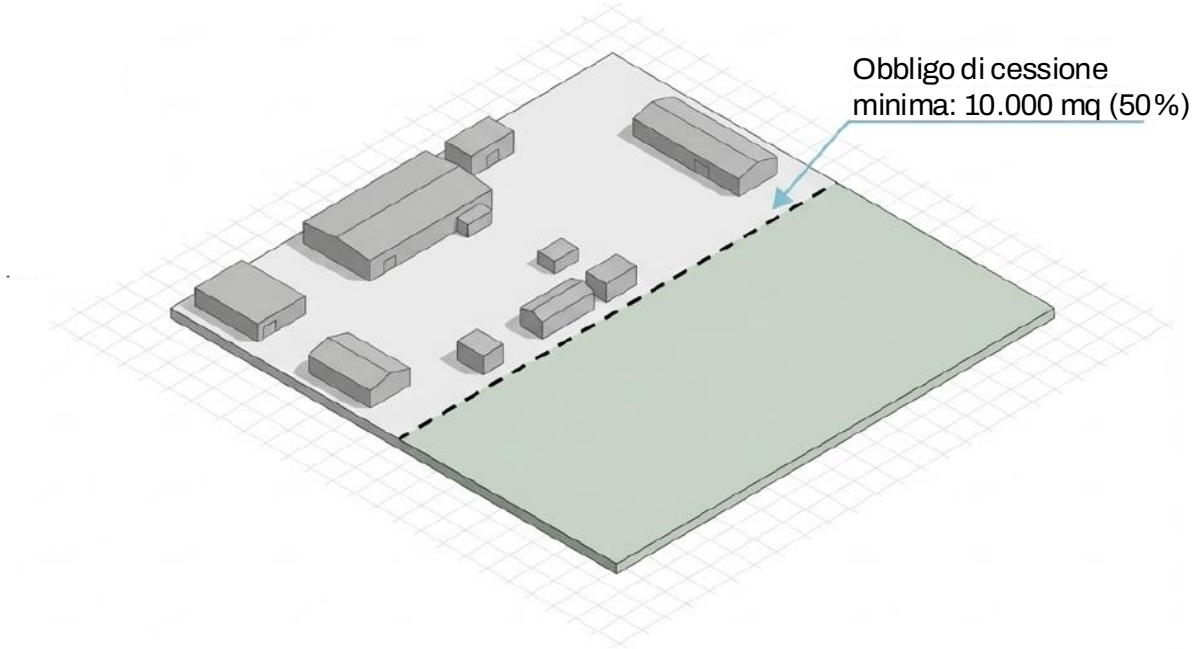
2 – Lotto sulla Metropolitana

Sviluppo su nodo infrastrutturale a densità massima

3 – Rifunzionalizzazione B2

Intervento chirurgico su tessuto consolidato

SIMULAZIONE 1
Area di Trasformazione – Stato di fatto

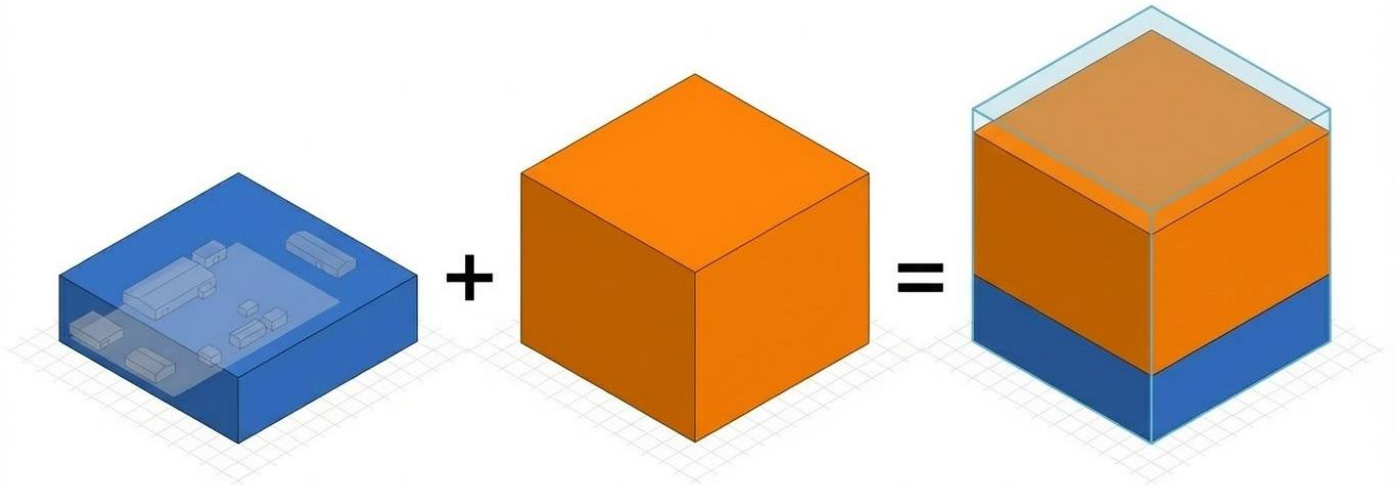


Condizioni di partenza:
→ Superficie Territoriale (ST): 20.000 mq
→ Edifici esistenti: 4.000 mq
→ Indice di base 0,3 mq/mq
→ CEM 0,8 mq/mq
→ Area da cedere 50%

Area minima da cedere:
→ 20.000 mq x 50% = 10.000 mq
SF:
→ 10.000 mq
Indice fondiario reale:
→ 16.000/10.000 mq = 1,6 mq/mq

SIMULAZIONE 1

Area di Trasformazione – Capienza e diritti di base



Indice di base:
→ 0.3 mq/mq
→ 20.000 x 0.3= 6.000 mq
6.000 mq > 4.000 mq (esistente)
=> Ib = 6.000 mq

Diritti da perequare:
→ 16.000 - 6.000 = 10.000 mq

CEM:
→ 0.8 mq/mq
→ 20.000 x 0.8 = 16.000 mq

SIMULAZIONE 1
Area di Trasformazione – Ipotesi di sviluppo

Programma ipotizzato:
→ 9.600 mq residenziale
→ 3.000 mq terziario direzionale
→ 1.000 mq commerciale
→ ERS = (9.600 – 4.000) x 40% = 2240 mq residenza convenzionata
TOT: **15.840 mq**

Standard residenziale:
→ 9.600/45 x 25 = 5.333 mq
Standard ter. direzionale:
→ 3.000 x 0.8 = 2.400 mq (di cui 50% parcheggi)
Standard commerciale:
→ 1.000 x 0.8 = 800 mq (di cui 50% parcheggi)

Totale aree a standard:
→ 5.333 + 2.400 + 800 =
→ 8.533 mq < 10.000 mq
Area da cedere:
→ 10.000 mq

SIMULAZIONE 1
Area di Trasformazione – Perequazione

Capacità edificatoria realizzata: 15.840mq, di cui:
→ 6.000 mq indice base
→ 2.240 mq residenza convenzionata
→ Diritti da perequare 15.840 – (6.000 + 2.240) = 7.600 mq

A - Acquisto di volumi da altro proprietario
→ 4.800 mq = 16.000 mq area a servizi ceduta al comune (indice Aree in cessione = 0,3)

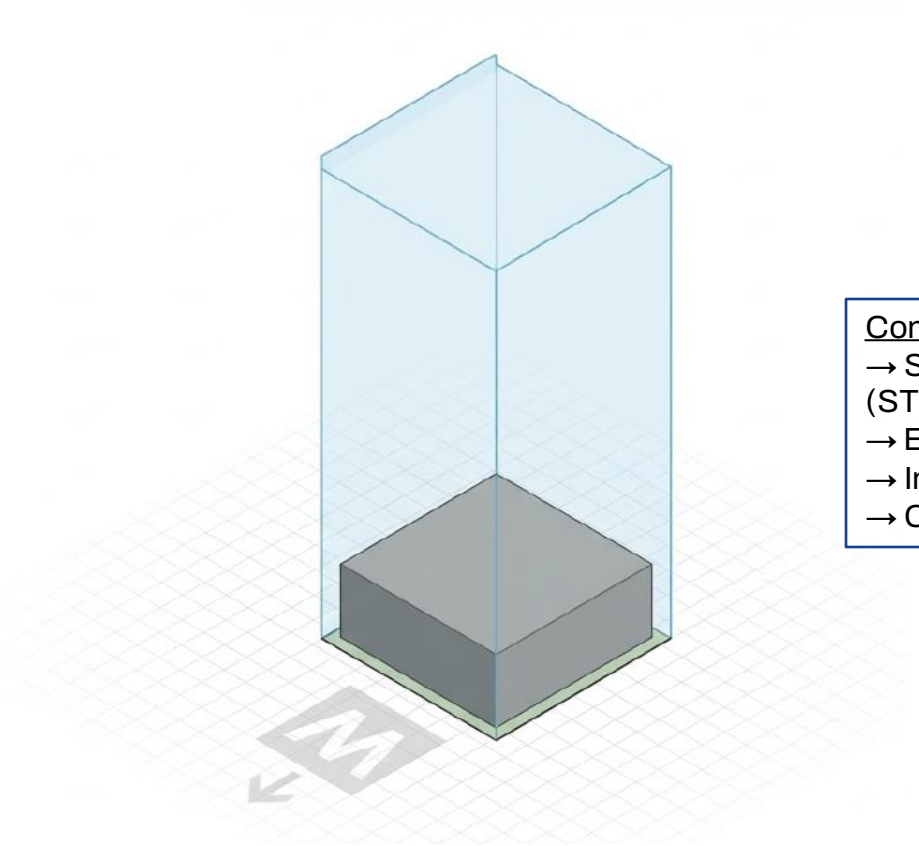
B – Convenzionati con il comune
→ 2.800 mq convenzionati
Contributo perequativo: plusvalenza 2.800 mq x 50%
→ Traduzione del contributo perequativo in politiche di forestazione urbana

SIMULAZIONE 1
Area di Trasformazione – Risultato

In un’area di 20.000 mq vengono realizzati edifici residenziali per 11.840 mq (di cui 2.240 convenzionata da linee guida), 3.000 mq di Terziario direzionale e 1.000 mq di commerciale, con un parco ceduto in loco di 10.000 mq, opere di urbanizzazione a parziale scomputo degli oneri, 300 alberi piantati negl’intorno dell’operazione e un’area di 16.000 mq ceduta (indirettamente) a servizi alla città in un altro luogo.

SIMULAZIONE 2

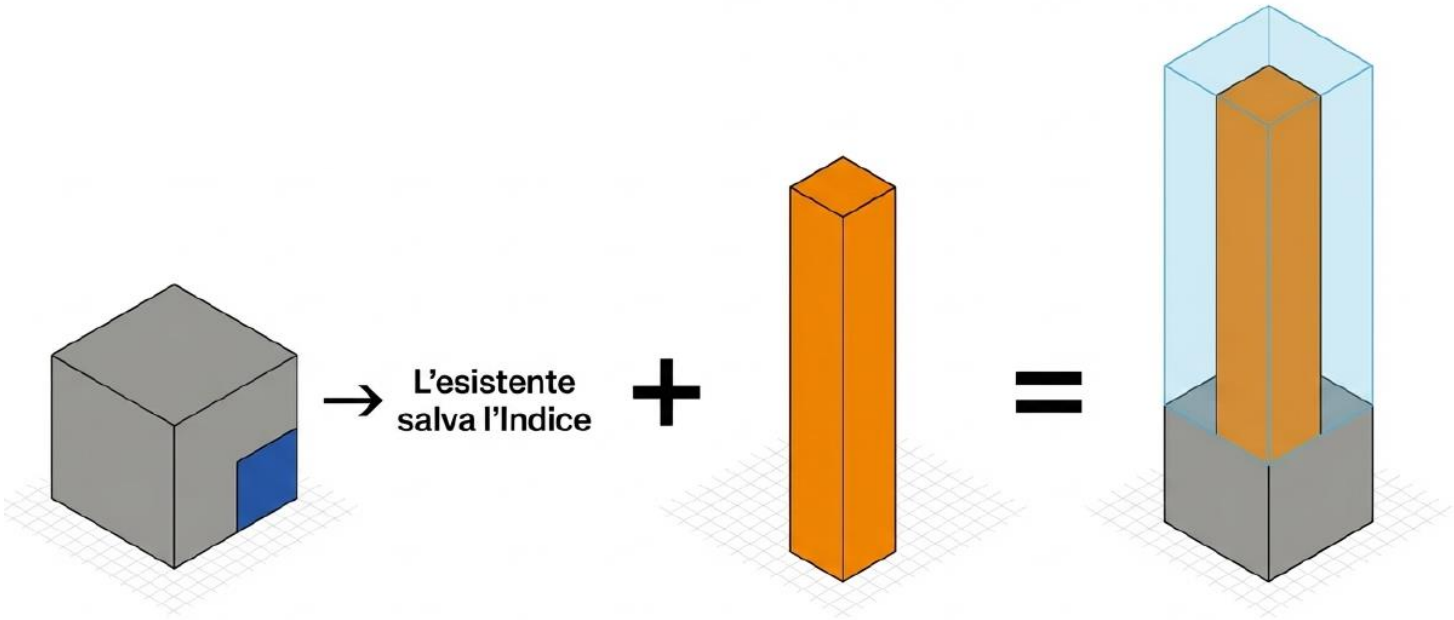
Lotto parzialmente costruito sulla metro – Stato di fatto



Condizioni di partenza:
→ Superficie Territoriale (ST): 5.000 mq
→ Edifici esistenti: 3.000 mq
→ Indice di base 0,3 mq/mq
→ CEM 1,7 mq/mq

SIMULAZIONE 2

Lotto parzialmente costruito sulla metro - Capienza e diritti di base



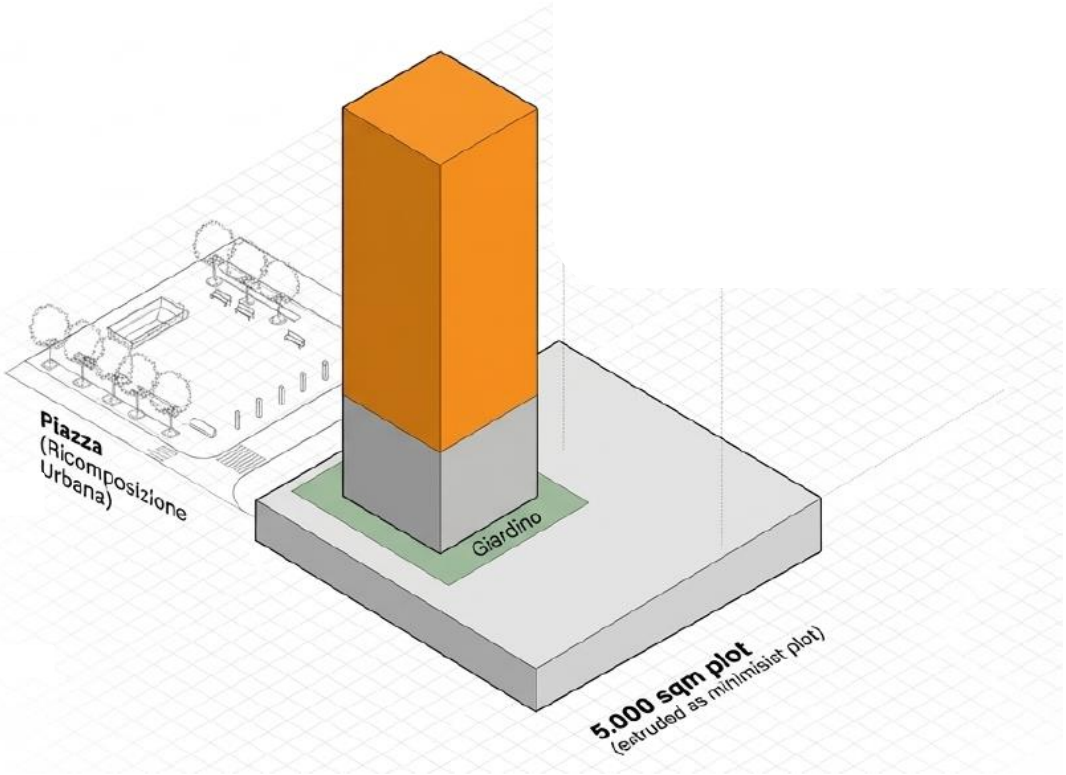
Indice di base:
→ 0.3 mq/mq
→ 5.000 x 0.3 = 1.500 mq < 3.000 mq (volumi esistenti)
→ Ib = 3.000 mq

Diritti da perequare:
→ 8.500 – 3.000 = 5.500 mq

CEM:
→ 1.7 mq/mq
→ 5.000 mq x 1,7 = 8.500 mq

SIMULAZIONE 2

Lotto parzialmente costruito sulla metro - Ipotesi di sviluppo



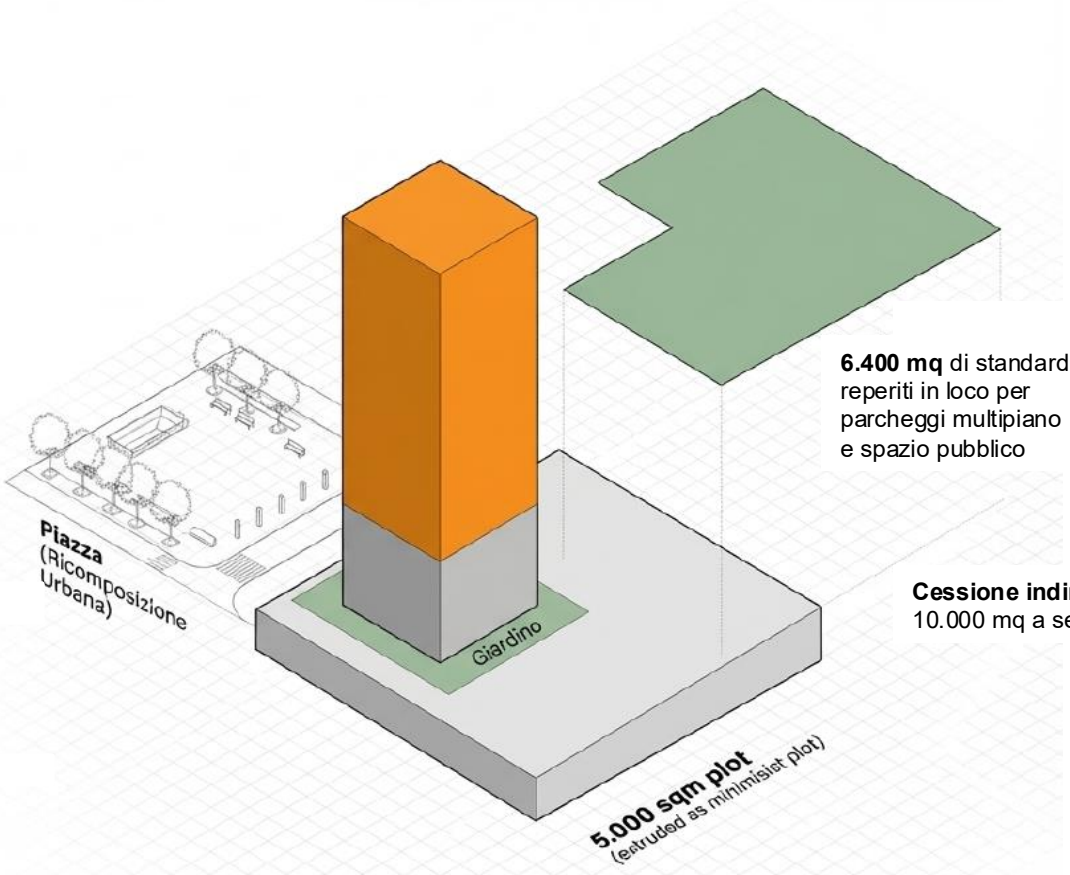
Programma ipotizzato:
→ 8.000 mq terziario direzionale

Standard ter. direzionale:
→ 8.000 x 0.8 = 6.400 (di cui 50% parcheggi)

<u>Totale aree a standard:</u>
→ 6.400 mq interamente cedute in loco

SIMULAZIONE 2

Lotto parzialmente costruito sulla metro - Perequazione



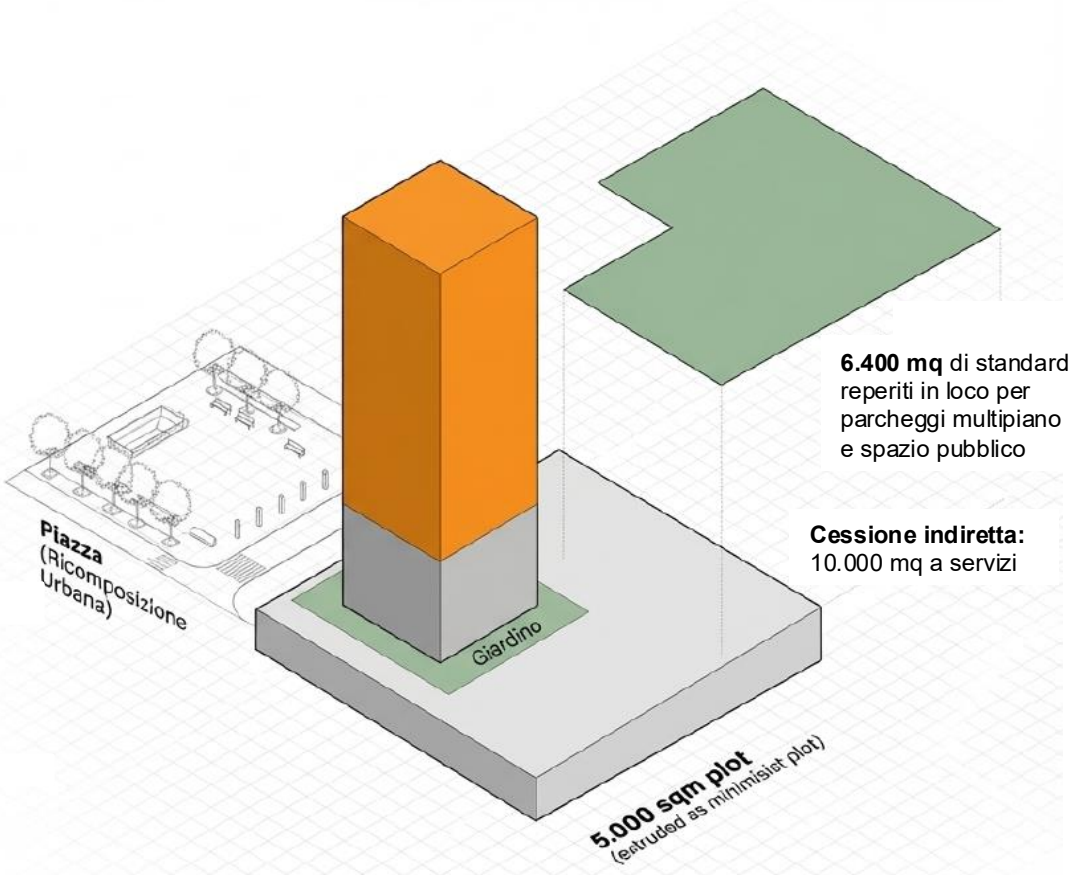
Capacità edificatoria realizzata:
8.000 mq, di cui
→ 3.000 mq indice base
→ 5.000 mq diritti da perequare

A - Acquisto di volumi da altro proprietario
→ 3.000 mq = 10.000 mq area a servizi ceduta al comune (indice Aree in cessione = 0,3)

B - Convenzionati con il comune
→ 2.000 mq convenzionati
Contributo perequativo:
plusvalenza 2.000 mq x 50%
→ Traduzione del contributo perequativo in opere pubbliche e interventi di interesse pubblico o generale esterni all'ambito di intervento.

SIMULAZIONE 2

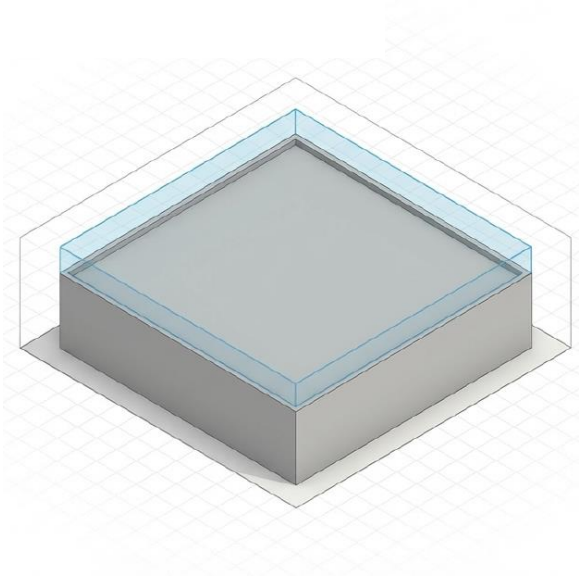
Lotto parzialmente costruito sulla metro - Perequazione



In un’area di 5.000 mq ad alta accessibilità viene realizzato un edificio per uffici di 8.000 mq, con un giardino pubblico assoggettato in loco, opere di urbanizzazione a parziale scomputo degli oneri, sistemazione di una nuova piazza nella Figura di Ricomposizione Urbana Porta Nord e un’area di 27.000 mq ceduta (indirettamente) a servizi alla città in un altro luogo.

SIMULAZIONE 3

Rifunzionalizzazione edificio esistente in zona B2 - Perequazione



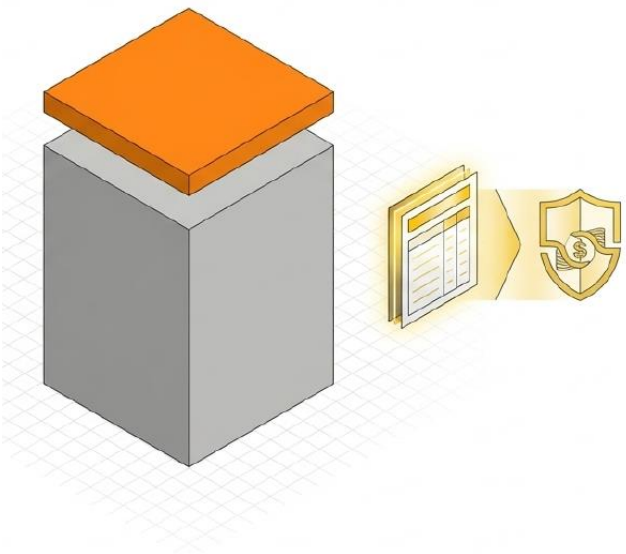
Condizioni di partenza:
→ Superficie territoriale (ST): 3.000 mq
→ Indice di base (Ib): 0.3 mq/ma
→ CEM 1,0 mq/mq
→ Edifici esistenti 2.800 mq

Ib = 3.000 x 0,3 = 900 mq
900 mq < 2.800 mq (esistente)
=> Ib = 2.800 mq

Diritti da perequare:
3.000 – 2.800 = 200 mq

SIMULAZIONE 3

Rifunzionalizzazione edificio esistente in zona B2 - Perequazione



Programma ipotizzato:
→ 3.000 mq residenziale

Standard residenziale:
→ 3.000 / 45 x 25 = 1.666 mq

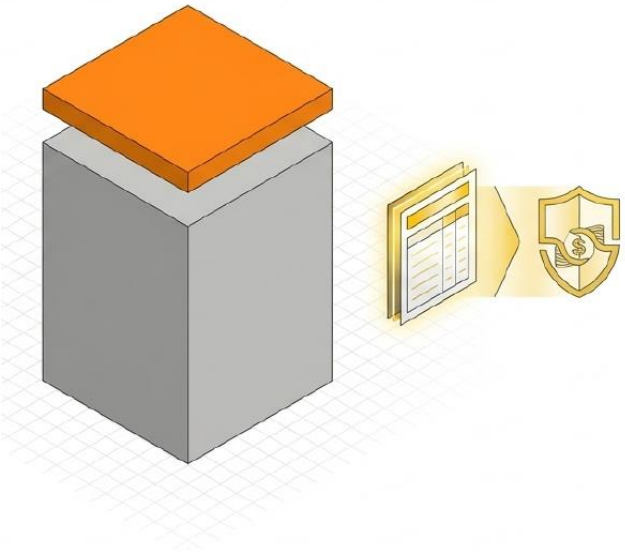
Totale aree a standard:
→ 1.666 mq (interamente monetizzate)

Capacità edificatoria realizzata:
3.000 mq, di cui
→ 2.800 mq indice base
→ 200 mq diritti da perequare

Ipotesi - Convenzionati con il comune
→ 200 mq convenzionati
Contributo perequativo:
plusvalenza 200 mq x 50%
→ Corresponsione del contributo

SIMULAZIONE 3

Rifunzionalizzazione edificio esistente in zona B2 - Perequazione



In un’area di 3.000 mq in zona B2 viene realizzato un edificio residenziale di 3.000 mq, mediante corresponsione del valore monetario delle aree a standard dovute, degli oneri e del contributo perequativo.

DIALOGHI

Tempi attuazione linee guida del PRG

Linee guida attuative

LINEE GUIDA ATTUATIVE PER LE POLITICHE DELL'ABITARE

Art. 7.05.B

Orientano le trasformazioni urbane verso un'offerta abitativa più accessibile e diversificata, favorendo mix sociale, nuove forme dell'abitare e quote di residenza convenzionata. Sono uno strumento per governare il mercato e rafforzare il diritto alla casa.

LINEE GUIDA ATTUATIVE PER LA MITIGAZIONE E LA RESILIENZA CLIMATICA

Art. 10.02, art. 10.03, art. 54

Indirizzano gli interventi verso la decarbonizzazione e la resilienza attraverso efficienza energetica, gestione delle acque, riduzione delle isole di calore, suoli permeabili. La pianificazione integra prevenzione del rischio e adattamento nella trasformazione urbana.

LINEE GUIDA ATTUATIVE PER LA FORESTAZIONE URBANA

Art. 7.05.C

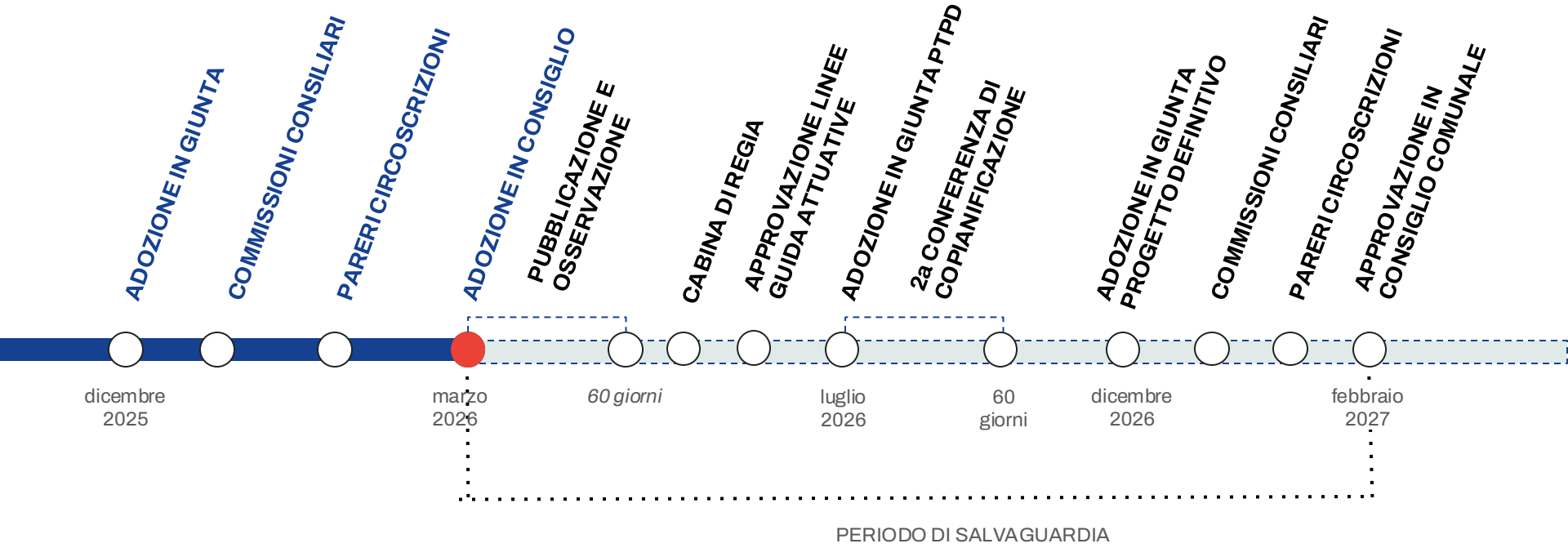
Definiscono criteri e priorità per l'incremento della copertura arborea e delle infrastrutture verdi urbane.
La forestazione diventa una vera infrastruttura ambientale per migliorare microclima, qualità dell'aria e benessere urbano.

SERVIZI ECOSISTEMICI: REGOLAMENTO ATTUATIVO PER IL CONVENZIONAMENTO

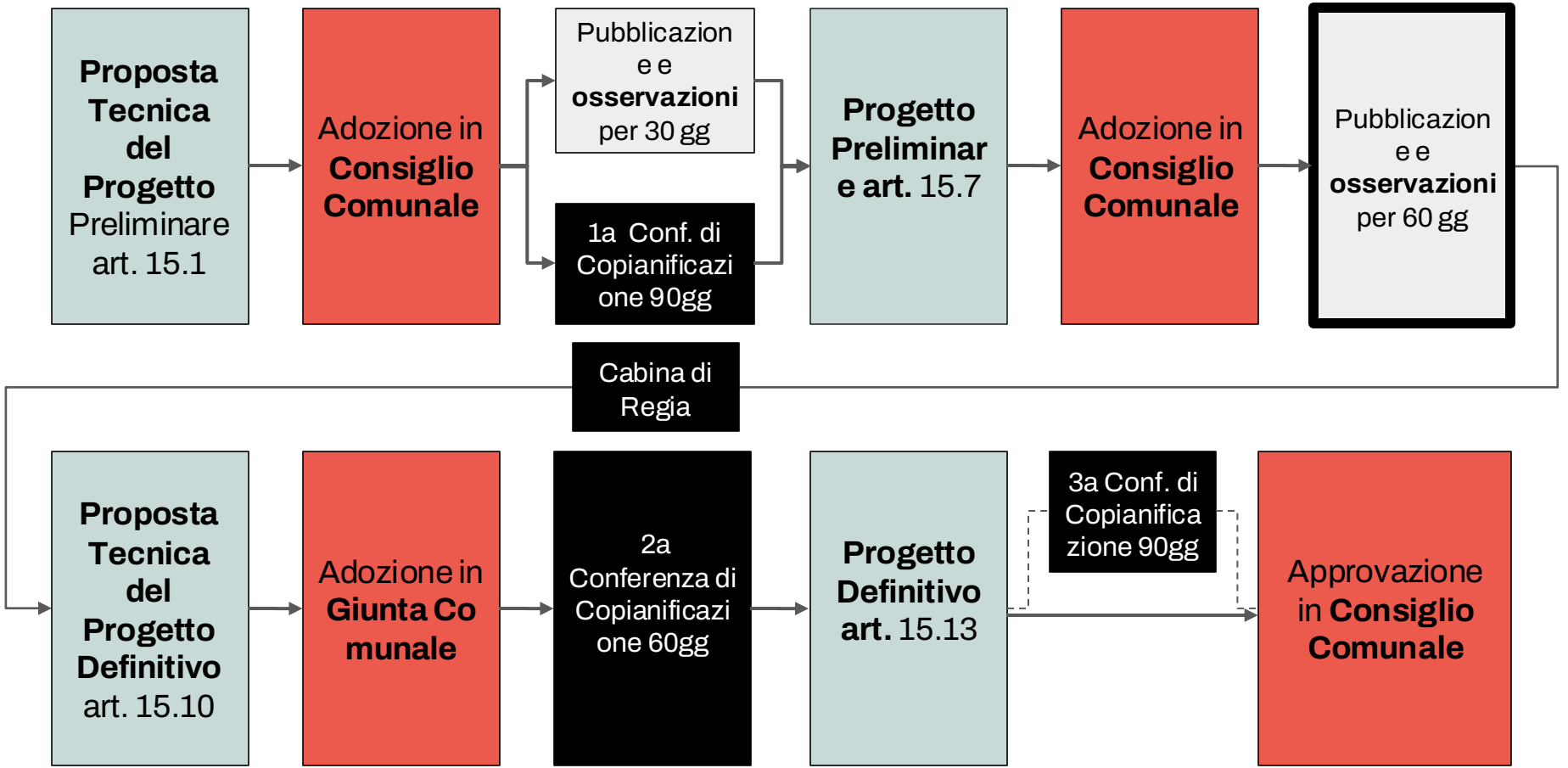
Art. 7 + Artt. 32–34

Introduce strumenti per riconoscere e convenzionare i servizi ecosistemici generati da suoli, verde e sistemi naturali.
Un meccanismo innovativo per integrare ambiente, economia urbana e interesse pubblico nella gestione del territorio.

Prossimi passi



Formazione e approvazione del PRG



DIALOGHI

La salvaguardia nel nuovo Piano Regolatore

Definizione e obiettivi

Regime di salvaguardia: tutela anticipata delle scelte pianificatorie **tra la fase di adozione e quella di approvazione** definitiva

Principio di doppia conformità: non modifica ancora il regime urbanistico vigente, ma **impedisce che vengano realizzati interventi in contrasto al nuovo piano**

Il regime di salvaguardia nel PRG piemontese – in sintesi:

- **Fonte**: L.R. 56/1977; D.P.R. 380/2001
- **Decorrenza**: dalla deliberazione di adozione del Progetto Preliminare del nuovo PRG
- **Durata**: fino all'approvazione del Progetto Definitivo del nuovo PRG
- **Effetto principale**: il comune sospende ogni determinazione sulle istanze in contrasto con il nuovo piano
- **Natura**: vincolo legale temporaneo
- **Finalità**: tutela anticipata della pianificazione

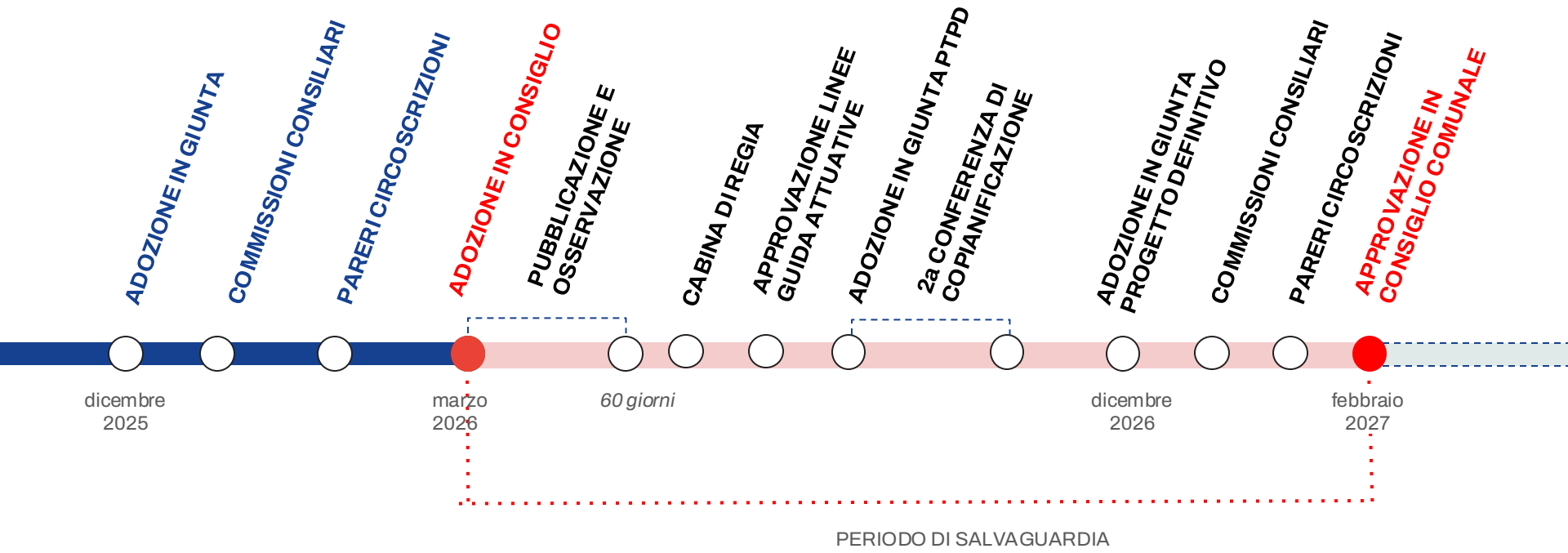
Riferimenti normativi

➤ Art. 31 legge 17 agosto 1942 n. 1150 + Legge 3 novembre 1952, n. 1902 – *Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori*
Cosa fa: introduce il principio della salvaguardia nella pianificazione urbanistica (abrogata e reintrodotta nella legislazione regionale)

➤ Art. 58 L.R. 56/1977 – *Misure di salvaguardia*
Cosa fa: acquisisce, specifica e rafforza i principi definiti dalla legislazione nazionale
comma 2: A decorrere dalla data della deliberazione di adozione degli strumenti urbanistici generali ed *esecutivi e delle relative varianti, compresi i progetti preliminari, nonché le proposte tecniche limitatamente alle parti espressamente individuate nella deliberazione di cui all'articolo 15, commi 1 e 10, fino alla emanazione del relativo atto di approvazione e comunque non oltre i termini previsti dal comma 8, il comune sospende ogni determinazione sulle istanze o dichiarazioni di trasformazione urbanistica o edilizia che siano in contrasto con tali progetti e piani anche intercomunali.*

➤ Art. 12 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – *Presupposti per il rilascio del permesso di costruire*
Cosa fa: specifica l'applicazione del principio di salvaguardia nei procedimenti edilizi

I tempi della salvaguardia



➤ **L.R. 56/1977, art. 58, comma 8**:
*le sospensioni non possono, comunque, essere protratte oltre **trentasei mesi** dalla data di adozione dei piani*

La doppia conformità

Durante il periodo di salvaguardia le richieste di permesso sono sottoposte ad una **doppia istruttoria**:

Se l'intervento è conforme sia al PRG vigente che a quello adottato → può essere assentito

Se è conforme solo al PRG vigente ma in contrasto con quello adottato → sospensione

Se non è conforme al PRG vigente → non assentito

Il regime di salvaguardia nel PRG piemontese – in sintesi:

- **prevale il regime più restrittivo** tra il Piano vigente e il nuovo Piano

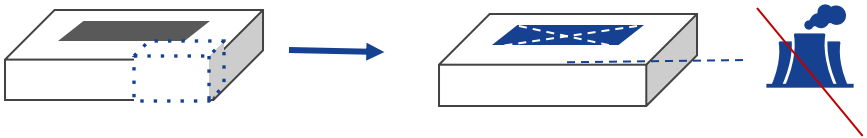
Cosa si può fare (nuovi interventi)

DIRITTI EDIFICATORI (INDICI, PERQUAZIONE E ZONE NORMATIVE - Art. 6, 7 NdA)

- interventi fino alla ristrutturazione edilizia che utilizzano la volumetria esistente
- interventi di nuova costruzione fino all'Indice di Base

MORFOLOGIA e FUNZIONI (AREE NORMATIVE - Artt. 19-30 NdA)

- interventi compatibili con le norme morfologiche del nuovo Piano
- interventi che non introducono le destinazioni d'uso escluse dal nuovo Piano



Affidamento qualificato

Il nuovo PRG riconosce e tutela le situazioni giuridiche consolidate fondate su **affidamento qualificato**

- La salvaguardia non è retroattiva: sono tutelati i procedimenti già approvati
- La salvaguardia non è assoluta: può essere superata per prevalente interesse pubblico
- Eventuali deroghe devono essere puntualmente motivate (bilanciamento interessi)

Art. 64 NdA - NORME FINALI

64.01 Salvo diverse scelte dell'Amministrazione specificamente motivate, restano impregiudicate le posizioni di affidamento qualificato.

64.02 Le tavole di azzonamento del PRG riportano con segno grafico le aree interessate da Atti amministrativi e strumenti vigenti. Tale indicazione ha mero valore informativo.

Cosa si può fare (affidamento qualificato)

Nella Relazione Illustrativa del Piano sono descritti i casi più comuni di affidamento qualificato per facilitare l'applicazione della norma.

Relazione Illustrativa, 2.1.2.8. SALVAGUARDIA DELLE SITUAZIONI GIURIDICHE CONSOLIDATE E INTERESSE PUBBLICO

- **Strumenti urbanistici esecutivi approvati → pianificazione di dettaglio già efficace**
- **Strumenti esecutivi in corso di pubblicazione → fase avanzata del procedimento**
- **Convenzioni urbanistiche valide ed efficaci → accordi già perfezionati tra Comune e privati**
- **Accordi e intese tra PA con effetti urbanistici**, **es.:**
  - Accordi di Programma (art. 34 TUEL)
  - Intese Stato–Regione (art. 81 DPR 616/1977)
  - Progetti approvati (art. 38 D.Lgs. 36/2023)

DIALOGHI

Modalità di attuazione nel PRG

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Soglie per determinare **modalità di attuazione proporzionate** all'intensità e complessità delle trasformazioni

< intensità

DIRETTA SEMPLIFICATA

- ➔Interventi edilizi minori
- ➔Attuazione di strumenti urbanistici esecutivi

DIRETTA

- ➔Interventi edilizi complessi
- ➔Nuova edificazione

DIRETTA CONVENZIONATA

- ➔Interventi con perequazione urbanistica
- ➔Cessione o assoggettamento di aree e realizzazione di opere di urbanizzazione

PIANIFICAZIONE ESECUTIVA

- ➔Aree di trasformazione
- ➔Superamento soglie dimensionali
- ➔Interventi in superamento delle norme morfologiche
- ➔Più lotti di intervento
- ➔Opzionale

> intensità

Cosa sono le FRU

art. 36 comma 1 NdA

Le Figure di Ricomposizione Urbana individuano ambiti strategici attraverso cui il Piano affronta le parti di città caratterizzate da elevata trasformabilità o da una storica difficoltà di attuazione.

Il Piano individua le Figure di Ricomposizione Urbana (FRU) quali **ambiti strategici di scala urbana**, finalizzati a orientare e coordinare i principali processi di trasformazione, rigenerazione e riqualificazione della città.

Le FRU sono costituite da aggregazioni funzionali e spaziali di **Aree di trasformazione**, **comparti in corso di attuazione, ambiti infrastrutturali e tessuti urbani consolidati contigui**, tra loro connessi da relazioni morfologiche, funzionali, infrastrutturali e ambientali.

Obiettivi delle FRU
art. 36 comma 2 NdA

Le Figure di Ricomposizione Urbana costituiscono il **principale dispositivo strategico del PRG per l'attuazione degli indirizzi di sviluppo urbano** nei contesti a maggiore potenziale trasformativo. Esse perseguono, in coerenza con le priorità politiche dell'Amministrazione comunale e con gli obiettivi generali del Piano, in particolare:

a) il miglioramento dell'**accessibilità urbana** e della **connessione** tra sistemi di mobilità sostenibile, trasporto pubblico e reti della mobilità attiva;

b) il rafforzamento della **coesione sociale**, dell'offerta di servizi e delle centralità urbane e di quartiere;

c) la promozione della **sostenibilità** ambientale, climatica e paesaggistica, anche attraverso il potenziamento delle infrastrutture verdi e blu;

d) l'**orientamento unitario** della trasformazione urbana e della qualità del paesaggio costruito, superando interventi frammentari e non coordinati.

Le FRU si collocano in contesti urbani che, per posizione, dimensione o per la presenza di comparti chiusi e interventi non completati, richiedono:

→ una **regia pubblica** più incisiva
→ un **disegno urbano** capace di ricomporre trame edilizie, spazi aperti, sistemi ambientali e reti di mobilità oggi discontinui o incompleti
→ una stretta **connessione** tra Aree di Trasformazione, comparti in corso di attuazione, tessuti consolidati, viabilità e aree per
servizi

FIGURE DI RICOMPOSIZIONE URBANA (FRU)

1. PORTA NORD: LA CITTÀ DEI NODI METROPOLITANI

2. DORA VERDE: LA CITTÀ CHE LEGA FUNZIONI, PARCHI E QUARTIERI

3. ARENA RUFFINI: LA CITTÀ DELLO SPORT CHE VIVE OGNI GIORNO

4.CENTRO INNOVAZIONE: LA CITTÀ DELLE ENERGIE E DEI TALENTI

5. FORUM CIVICO: LA CITTÀ DEI GRANDI LUOGHI CIVICI E CULTURALI

6. NUOVE ECONOMIE: LA CITTÀ DELLA PRODUZIONE CHE CAMBIA FORMA

7. SPAZIO FUTURO: LA CITTÀ PROIETTATA NEL FUTURO

8. SETTIMO ASSE: LA CITTÀ DELLE GRANDI ATTIVITÀ URBANE

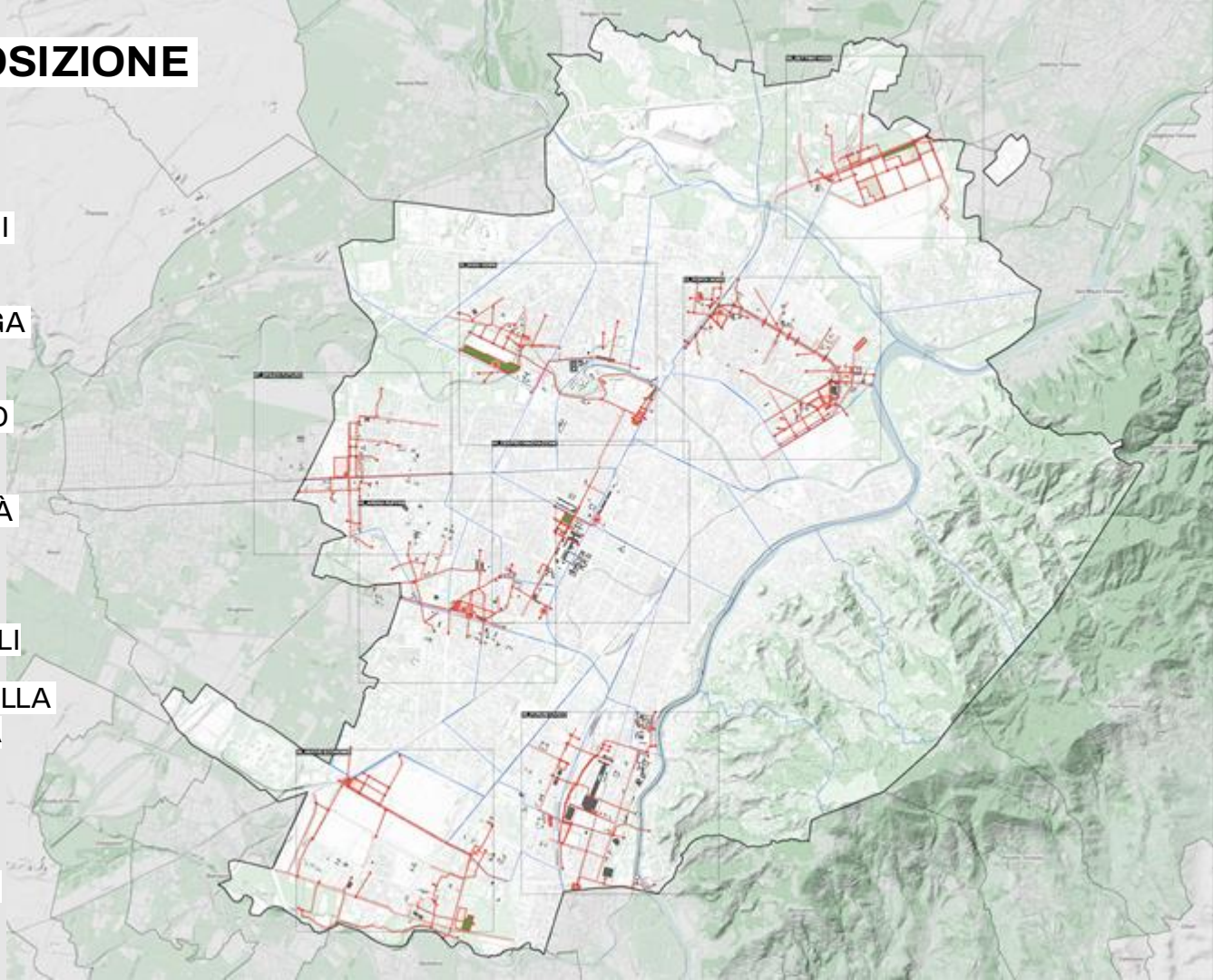
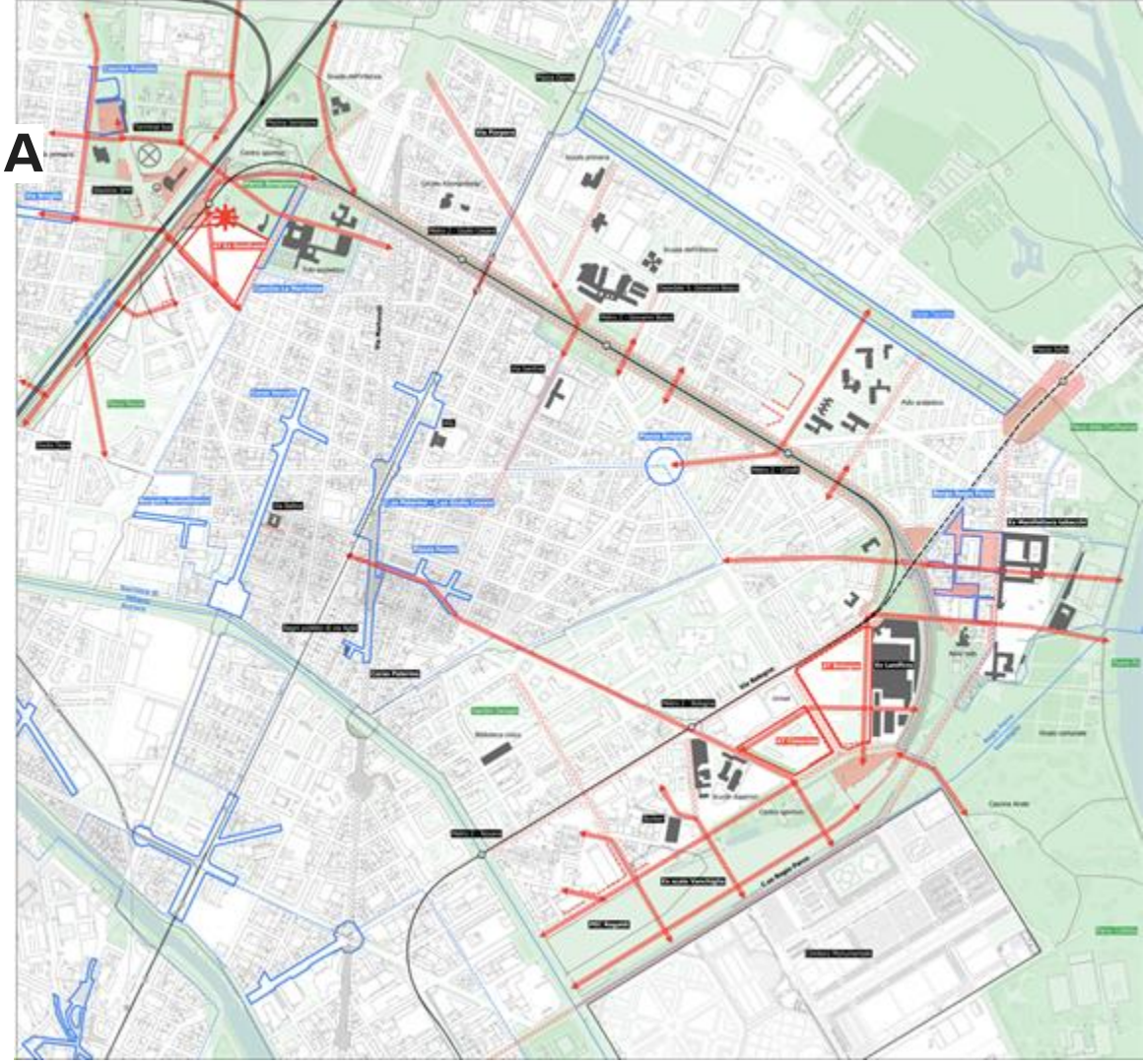


FIGURE DI RICOMPOSIZIONE URBANA



DIALOGHI

Tessuti storici e Allegato A

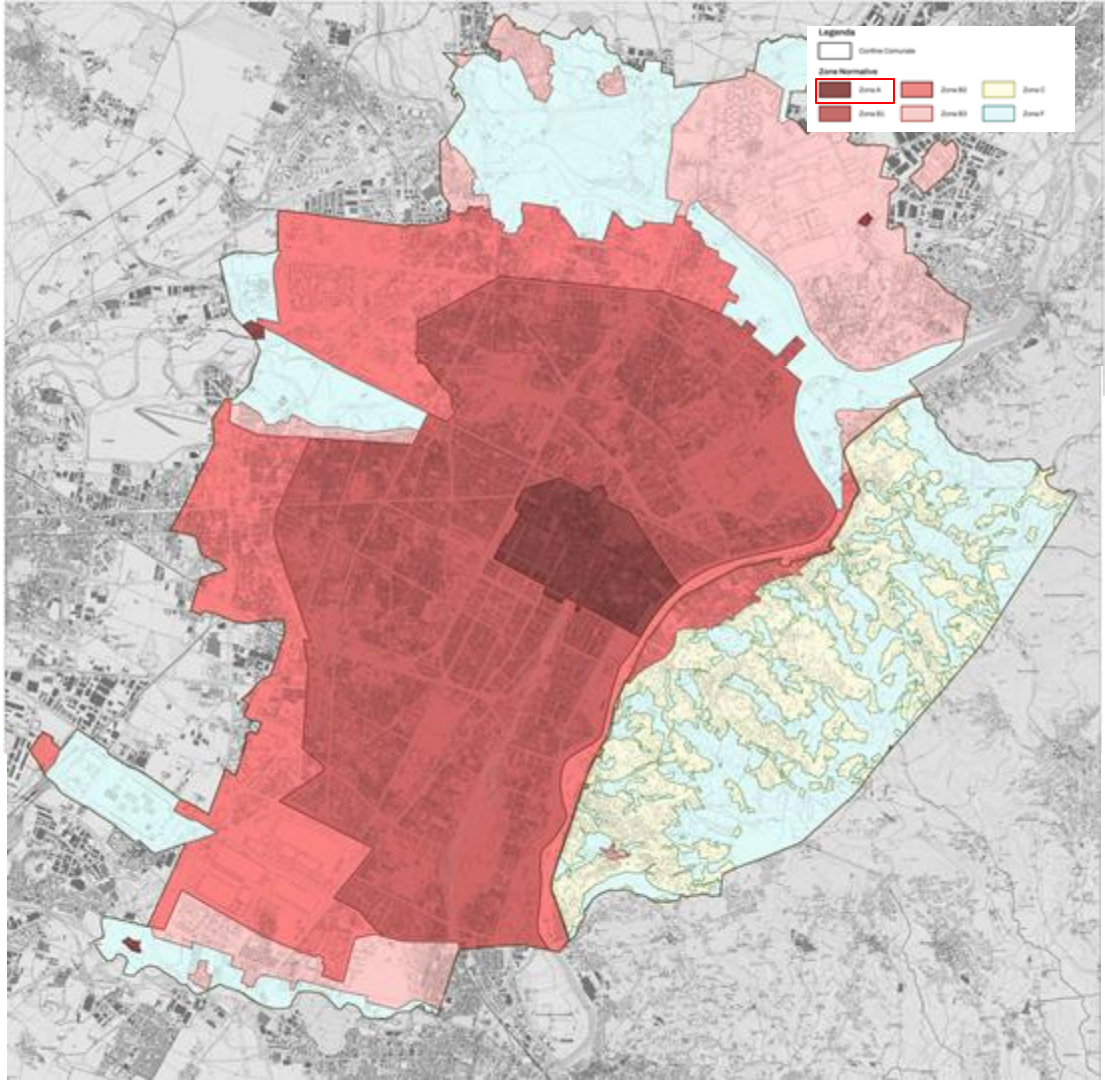
ZONE NORMATIVE
ZONA CENTRALE STORICA

15.01 Il PRG definisce la Zona centrale storica come **insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o paesaggistico** ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. (...).

15.02 Nella Zona centrale storica **non è previsto un Indice** di Base né una Capienza Edificatoria Massima, in quanto la nuova **edificazione è ammessa esclusivamente nelle Aree di Trasformazione** del centro storico secondo i parametri previsti nelle relative schede normative.

→ *Zona Centrale storica*

→ *3 nuclei di antica formazione: Abbadia di Stura, Castello della Saffarona e Castello del Drosso*

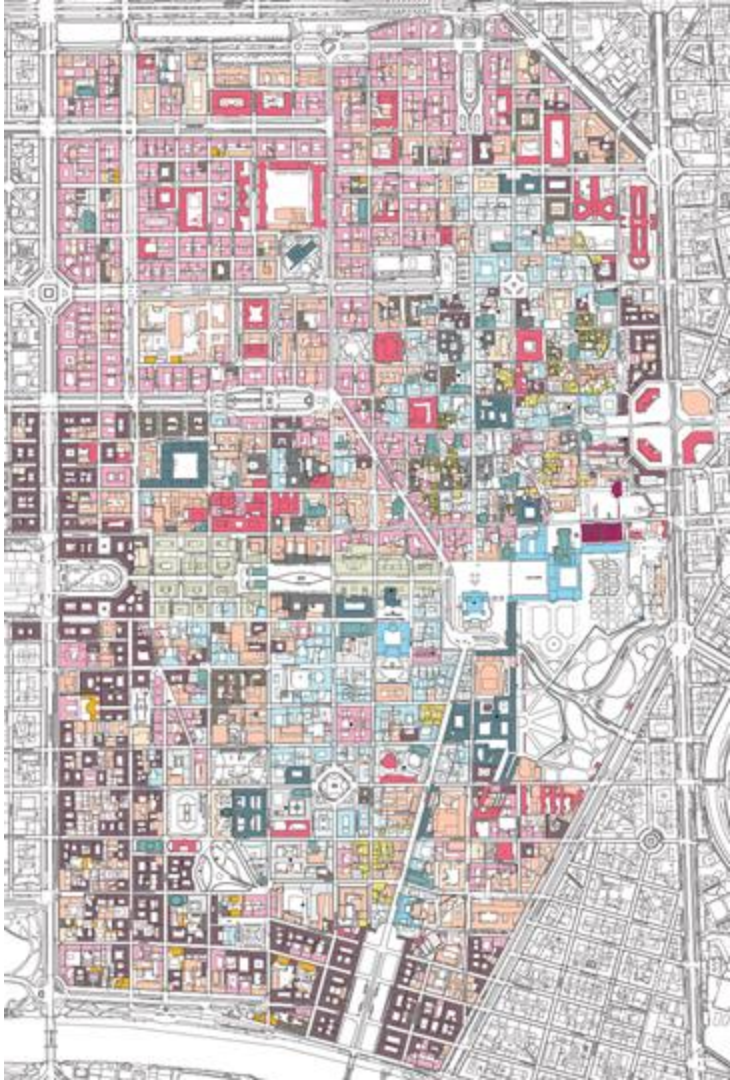


AREE NORMATIVE
AREE DEI TESSUTI STORICI (Art. 20)

Identificazione

20.01

Il PRG definisce Aree dei tessuti storici i **tessuti di antica formazione della Zona centrale storica** caratterizzati dalla stratificazione di modelli insediativi e forme edilizie derivanti da logiche funzionali e produttive antecedenti alle trasformazioni urbanistiche successive alla demolizione delle cinte murarie. Tali tessuti si configurano attraverso un'organizzazione spaziale e tipologica consolidata nel tempo, frutto di processi trasformativi pluridecennali che hanno determinato la morfologia delle trame viarie, dei lotti e delle funzioni insediative



AREE NORMATIVE
AREE DEI TESSUTI STORICI

Come sono normati

20.02

All'interno di queste aree gli interventi sono **finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una corretta lettura dei valori storici, delle trasformazioni urbane** e delle vicende che, nel tempo, hanno plasmato la città.

20.03

Classificazione in gruppi di edifici per **origine e condizioni particolari di qualità delle presenze storiche**:

- Edifici di gran prestigio
- Edifici di rilevante interesse
- Edifici della costruzione ottocentesca della città
- Edifici del complesso di via Roma
- Edifici del periodo tra le due guerre
- Edifici recenti, costruiti dopo il 1945

20.04

Condizioni particolari relative alla **qualità delle presenze storiche**:

- Tessuti ad alta densità edilizia
- Tessuti minori residui

20.05

Modalità di intervento **disciplinate in relazione alle diverse parti dell'edificio** e alle specifiche qualità di valore architettonico e urbano:

- Esterno degli edifici su spazi pubblici
- Sistema distributivo
- Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi
- Interno dei corpi di fabbrica

Edifici di gran prestigio

Edifici di rilevante interesse

Edifici della costruzione ottocentesca della città

Edifici del complesso di via Roma

Edifici del periodo tra le due guerre

Edifici recenti

Qualità relative alle parti di edifici

Fronti di architettura uniforme, fronti di notevole pregio

Fronti caratterizzanti ambienti urbani

Androni collegati con cortili e con giardini privati

Spazi di cortile e giardino privato improntati a un disegno architettonico di prestigio

Spazi di cortile e giardino privato improntati a un disegno architettonico coerente

Tessuti "minori" residui

Tessuti ad alta densità edilizia

Modalità di attuazione

Suddivisione delle cellule

Edifici complessi

Aree soggette a particolare normativa

Aree da trasformare

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

Note: - RES = Restauro conservativo: modalità e condizioni di intervento (Allegato A, punto 3)
- RIS = Risanamento conservativo: modalità e condizioni di intervento (Allegato A, punto 4)
- RIE = Ristrutturazione edilizia: modalità e condizioni di intervento (Allegato A, punto 5)

Tabella delle modalità e condizioni di intervento - Art. 20

ALLEGATO A

NdA 20.07

All’interno delle Aree dei tessuti storici, le **modalità di intervento** (...) **devono essere attuate secondo le modalità descritte nell’Allegato A**, riferite alle quattro parti in cui sono stati contraddistinti gli edifici e alle relative qualità riconosciute e indicate in cartografia, nonché secondo le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle prescrizioni dell’Allegato B alle presenti norme.

Cosa norma

→ descrive all’interno delle categorie di intervento specifiche modalità e condizioni per tutti gli edifici delle Aree dei tessuti storici

Obiettivi

→ tali prescrizioni sono finalizzate alla tutela dell’architettura e dell’ambiente attraverso una corretta lettura dei valori storici, delle trasformazioni urbane e delle vicende che, nel tempo, hanno plasmato la città.

PRG

CITTA' DI TORINO

PROGETTO PRELIMINARE

Dicembre 2025

titolo documento

Norme di Attuazione - Allegato A - Tipi di intervento sugli edifici compresi nelle aree dei tessuti storici, di particolare interesse e caratterizzanti il tessuto storico

codice documento

R02-0A-00

Il sindaco

Stefano Lo Russo

L'assessorato P.R.G., Urbanistica, Edilizia privata, Coordinamento grandi progetti, Grandi infrastrutture nel Settore Trasporti

Paolo Mazzoleni

Progetto a cura del Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata

Direttrice: arch. Emanuela Carevaro

Responsabile del Procedimento:
Servizio Nuovo Piano Regolatore: arch. Daniela Cevrero

Con il contributo di

Tutti i dipartimenti della Città di Torino
Politecnico di Torino
Città Metropolitana di Torino, Direzione Azioni integrate con gli EE. LL.,
Unità Tutela del Territorio

Con il supporto operativo di

INFRA.TO

Firmato digitalmente da:
DANIELA CEVRERO

ALLEGATO A

STRUTTURA

1. Manutenzione ordinaria
2. Manutenzione straordinaria
3. Restauro conservativo
4. Risanamento conservativo
5. Ristrutturazione edilizia
6. Demolizione
7. Demolizione e ricostruzione

COSA NORMA

1.0 Obiettivi

ES: mantenere in efficienza gli edifici senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata e senza aggiungere elementi di nuovo disegno che ne modifichino l'aspetto…

1.1 Esterno degli edifici su spazio pubblico

ES: a) Sostituzione parziale dei serramenti esistenti con altri uguali (forma, colore, materiale) ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari.

1.2 Sistema distributivo

ES: a) Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni con altre coerenti con le caratteristiche architettoniche degli ambienti.

1.3 Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi

ES: a) Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni con altre coerenti con le caratteristiche architettoniche degli ambienti.

1.4 Interno dei corpi di fabbrica

ES: a) Riparazione, consolidamento, rifacimento di finiture interne (pavimenti, rivestimenti, intonaci e serramenti interni, ecc.), da effettuarsi nel rispetto della caratterizzazione storica degli ambienti (…)

DIALOGHI

Cambi di destinazione d'uso e valorizzazione del commercio di prossimità

IL COMMERCIO COME MOTORE ECONOMICO E PRESIDIO DI PROSSIMITÀ

OBIETTIVI

- **Contrastare la desertificazione commerciale**
  Promuovere il commercio di vicinato, soprattutto ai piani terra, con un'offerta distribuita sul territorio.

- **Governare la distribuzione delle strutture commerciali nella città**
  Assicurare che la collocazione delle strutture di vendita sia coerente con il tessuto urbano e con la mobilità della città.

STRUMENTI DEL PIANO

➔**Regolazione dei piani terra** nelle centralità per favorire attività di prossimità

➔**Recepimento e integrazione dei criteri commerciali e norme di settore**

➔**Coordinamento con il sistema di mobilità pubblica** per le strutture di vendita

➔**Gerarchia delle strutture di vendita** per garantire compatibilità con i diversi tessuti urbani

LA TUTELA DEI PIANI TERRA

Strumenti normativi contro la desertificazione commerciale

IL DISPOSITIVO → NdA artt. 20 c.37 e 39 c.02

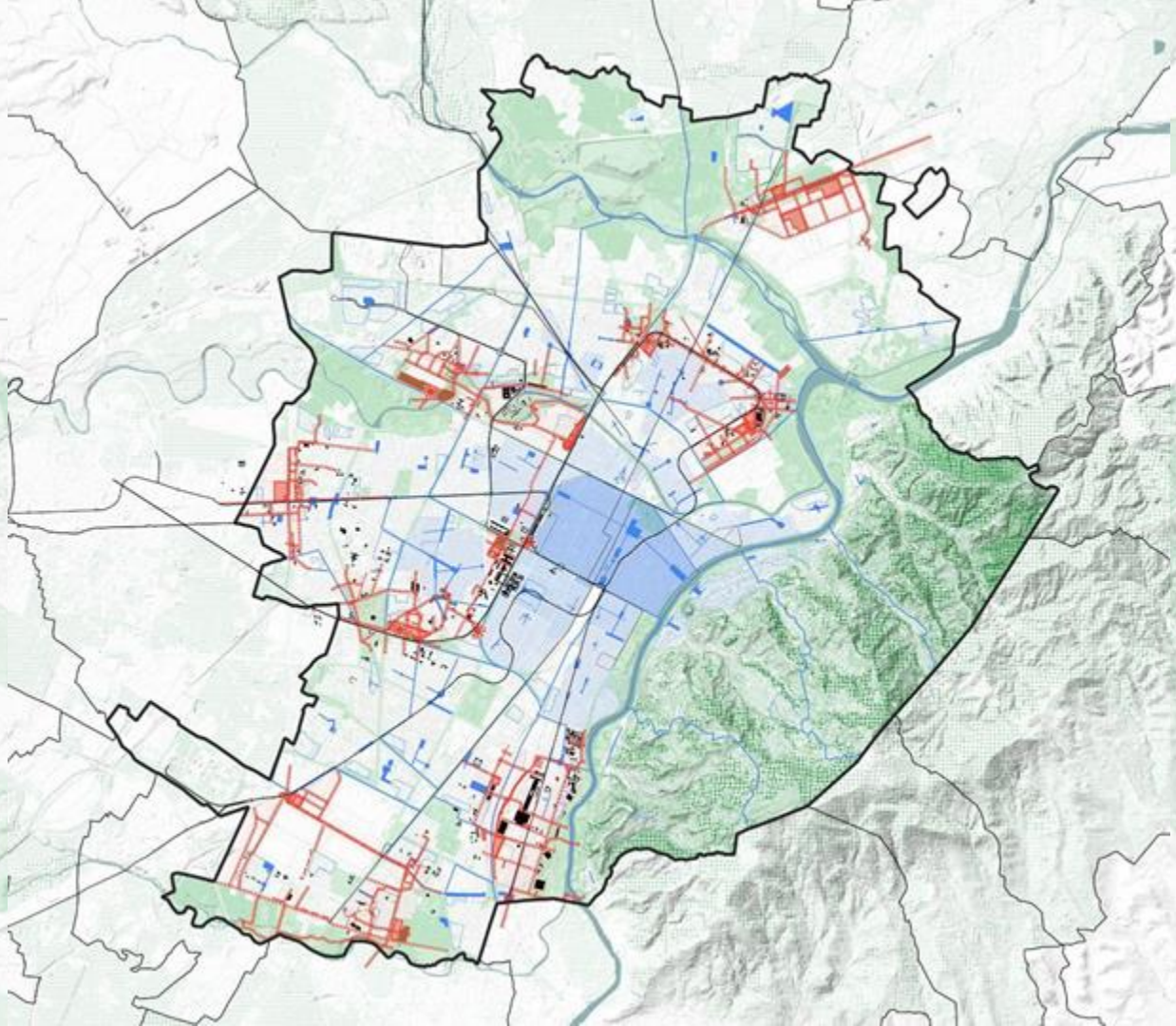
Il **mutamento di destinazione d'uso**
da Commerciale a Residenziale al piano terra:

è **vietato**, salvo il rispetto congiunto di condizioni cumulative.

Il PRG introduce un presidio normativo per evitare la trasformazione indiscriminata dei piani terra commerciali in residenza.

LE CONDIZIONI:

1. Cessazione documentata dell'attività
→ inattività superiore a 12 mesi
comprovata da visura camerale o documentazione equivalente

2. Compensazione economica
→ pagamento di un contributo aggiuntivo
finalizzato a compensare la perdita del presidio commerciale e pubblico

IL COMMERCIO DI VICINATO COME PRESIDIO SOCIALE E DI SICUREZZA