

**REGOLE E TAVOLE PRESCRITTIVE DEL PROGRAMMA
INTEGRATO – AMBITO 8.18/1 - VARIANTE**

Elaborato B – Regole Prescrittive del Programma Integrato Ambito 8.18/1
Spina 2 – PR.IN.

Tavole Prescrittive:

- . 3.d Destinazioni d'uso in progetto ed individuazione delle unità di intervento
- . 3.e Regole urbanistiche ed edilizie in progetto.



REGIONE PIEMONTE

Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia



CITTA' DI TORINO

Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata
Direzione urbanistica
Settore Trasformazioni Urbane

PROGRAMMA INTEGRATO (PR.IN.)

ex art.16 L.17/02/1992 n.179 Delibera CIPE del 16/03/1994

Modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 23 novembre 1998

(D.P.G.R. n.5 del 8/02/1999 - B.U.R. n. 6 del 12/2/1999)

e modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 13/10/2003

(D.P.G.R. n.143 del 4/12/2003 - B.U.R. n.50 dell'11/12/2003)

ai sensi dell'art.34 del D. Lgs. N.267 del 18/08/2000

AMBITO 8.18/1 SPINA 2 - PR.IN.

VARIANTE URBANISTICA AL PRG

ELABORATO B

REGOLE PRESCRITTIVE DEL PROGRAMMA INTEGRATO

Il Responsabile Tecnico
Arch. Liliana Mazza

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Rosa Gilardi



Articolo 1

Gli elaborati prescrittivi del Programma Integrato sono:

Elaborato B Regole Prescrittive

.Tavola 3.d Destinazioni d'uso in progetto ed individuazione delle unità di intervento

.Tavola 3.e Regole urbanistiche ed edilizie di progetto

i cui contenuti sono precisati ai successivi articoli **4.2 e 4.3.**

All'interno del perimetro individuato con specifica grafia sulle Tavole 3.d e 3.e (**Unità d'Intervento 5**) vigono le prescrizioni approvate in sede di conferenza di servizi ai sensi dell'art. 9 della Legge 285/00 e s.m.i., i cui contenuti sono precisati ai successivi articoli **3.2 (Unità d'Intervento 5) e art. 5.**

Art. 1 bis

Modalità di attuazione del programma

L'attuazione del Programma avviene attraverso la redazione di Piani Esecutivi Convenzionati e/o Permessi di Costruire Convenzionati riferiti alle singole Unità di Intervento, a più Unità di Intervento o all'intero Ambito oppure mediante il rilascio di titoli abilitativi diretti.

I titoli abilitativi diretti vengono rilasciati nel rispetto delle indicazioni contenute nelle tavole prescrittive 3d e 3e e nelle presenti Regole Prescrittive.

All'interno della Unità di Intervento 4, Area di Intervento A, l'attuazione avviene mediante Piano Esecutivo Convenzionato, mentre per l'Area di Intervento B l'attuazione avviene mediante titoli abilitativi diretti.

Articolo 2

Validità del Programma Integrato.

L'attuazione del presente Programma Integrato ha la validità temporale fissata dall'Accordo di Programma con decorrenza dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte del Decreto con il quale il Presidente della Giunta Regionale adotta l'accordo, con gli estremi della avvenuta ratifica da parte del Consiglio Comunale.

La scadenza dell'Accordo di Programma è stata prorogata per un periodo di anni cinque a far data dal 12/02/2009.

Articolo 3

Dati quantitativi del Programma Integrato

- Superficie territoriale (Z.U.T. e PR.IN.)	mq 172.451
- Superficie Lorda di Pavimento generata dall'Ambito del Programma Integrato	mq 92.100
- Superficie Lorda di Pavimento trasferita dall'Ambito 5.10/3 Spina 4 - FS1	mq 2.789
- Superficie Lorda di Pavimento trasferita dall'Ambito 4.13/4 Spina 3 - TREVISO	mq 343
- Superficie Lorda di Pavimento trasferita dall'Ambito 5.200 Spina4 Fossata – Rebaudengo (Variante 200 in corso di approvazione)	<u>mq 4.910</u>
Totale S.L.P. max realizzabile nell'Ambito	mq 99.242

3.1 - S.L.P. per Unità di intervento

Unità di intervento 1-3	mq. 30.975
Unità di intervento 2	mq. 4.017
Unità di intervento 4	mq. 50.000
Unità di intervento 5	<u>mq. 14.250</u>
	mq. 99.242

3.2 - S.L.P. per attività nelle Unità di Intervento del Programma Integrato

Unità di intervento 1-3

Totale S.L.P. mq 30.975

Residenza	
minimo	mq 10.000
massimo	mq 23.500
Attività di servizio alle persone e alle imprese	
minimo	mq 2.000
massimo	mq 3.700
Terziario	
minimo	mq 5.000
massimo	mq 11.000

Unità di intervento 2

Totale S.L.P. mq 4.017

Residenza	
minimo	mq 3.217
massimo	mq 4.017
Attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI)	
massimo	mq 800

Unità di intervento 4

Totale S.L.P. max mq 50.000

Aree di Intervento A)

Attrezzature di Interesse Generale (art.3 punto 7 lettere u), cr), f), e), z) delle NUEA)
mq 25.000

Aree di Intervento B)

Attrezzature di Interesse Generale (art.3 punto 7 lettere u), cr), f), e), z) delle NUEA)
mq 25.000

(di cui mq. 16.958 generati dall'Ambito 8.18/1 Spina 2 – PR.IN. e mq. 8.042 trasferiti trasferiti da altri Ambiti della Spina Centrale e nello specifico: 2.789 mq dall'Ambito 5.10/3 Spina 4 - FS1, 343 mq dall'Ambito 4.13/4 Spina 3 – TREVISO e 4.910 mq dall'Ambito 5.200 Spina 4 - Fossata Rebaudengo, quest'ultimo facente parte degli ambiti definiti dalla Variante 200 in corso di approvazione).

(sono ammesse destinazioni accessorie ai sensi dell'art.3 delle NUEA)

Sono consentiti trasferimenti di S.L.P. da un'Area di Intervento all'altra non superiori al 20% della S.L.P. di ciascuna Area.

Il Progetto Unitario di cui al successivo art.4 delle presenti Norme deve essere riferito ad ogni singola Area di Intervento della U.I. 4.

E' prevista nell'Area di Intervento A un percorso pedonale preferibilmente coperto diretto verso Corso Ferrucci, da assoggettare all'uso pubblico, di accesso alle funzioni da collocare nelle Aree di Intervento A e B.

Unità di intervento 5

Totale S.L.P. mq 14.250

Residenza Universitaria - residenza	
minimo	mq 12.670
Attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI)	
massimo	mq 1.580

3.3 – Unità di Intervento 2 e 5

Nelle unità di intervento 2 e 5 viene garantita la quota di Edilizia Convenzionata, pari ad 1/3 della SLP comunale con indice 0,6 mq/mq, generata dagli Ambiti 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa (2.528 mq.), 4.13/2 Spina 3 – ODDONE (1933 mq.), 4.13/4 Spina 3 – TREVISO (114 mq.), 5.10/3 Spina 4 – FS1 (244 mq.), 5.10/8 spina 4 – BREGLIO (2.223 mq.) per un totale di 7.042 mq..

3.4 - Aree per servizi del Programma Integrato

Fabbisogno totale aree per servizi mq 91.803

L'offerta di servizi viene garantita in parte a raso ed in parte in sottosuolo.

Il fabbisogno di servizi per le singole Unità d'Intervento viene calcolato considerando la condizione più sfavorevole, ipotizzando pertanto la quantità massima di Terziario e ASPI.

Il fabbisogno di servizi nell'Unità d'Intervento 4 per la SLP destinata ad Attrezzature di Interesse Generale viene calcolato ai sensi dell'art.19 comma 7 delle NUEA.

Nel caso in cui gli interventi richiedano standard urbanistici funzionali aggiuntivi o le attività insediate prevedano standard maggiori di quelli indicati, tali standard dovranno essere verificati conformemente alla norma specifica vigente al momento del rilascio dei permessi di costruire e le aree dovranno essere cedute e/o assoggettate all'uso pubblico secondo gli atti convenzionali. Il conseguente aumento di dotazione standard non comporta la revisione del Programma.

Nell'ambito viene prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico in sottosuolo, in corrispondenza di Corso Ferrucci angolo via Nino Bixio, con una superficie pari a circa 8.800 mq., che soddisfa il fabbisogno di parcheggi pubblici derivante dalla trasformazione urbanistica dell'Ambito 8.18/3 Spina 2 – Porta Susa.

Nell'Area di Intervento A viene previsto un parcheggio pubblico di mq. 17.000, mentre nell'Area di Intervento B viene previsto un parcheggio pubblico di mq. 10.000 (potranno essere realizzate quote proporzionali di parcheggi diverse da quanto previsto, in relazione alle quantità di S.L.P. effettivamente realizzate).

Articolo 4

Regole particolari

4.1 - L'attuazione del Programma Integrato è organizzata con la graduale ed articolata realizzazione delle Unità di Intervento (definite nella tavola 3.d), la cui numerazione è riferita all'autonomia funzionale e quindi non dipende da successioni temporali.

Anteriormente al rilascio del permesso di costruire, per ogni Unità di Intervento o per le singole Aree di Intervento A e B, dovrà essere redatto un progetto unitario di massima dell'intera Unità di Intervento stessa, che verifichi la compatibilità complessiva dell'intervento proposto con il Programma Integrato ed individui gli elementi prescrittivi per la progettazione degli edifici (n° dei piani, fili fissi, mix funzionale e titolarità dei diritti edificatori), coerentemente alle altre indicazioni individuate nel Programma stesso.

Il progetto unitario è costituito da planimetrie, prospetti e sezioni in scala 1:200 o 1:100 ed approfondimenti in scala adeguata estesi a tutti i volumi da realizzare nella singola unità di intervento.

L'individuazione dell'Unità di Intervento è prescrittiva solo ai fini del progetto unitario di cui sopra.

4.2 - La Tavola 3.d del Programma Integrato prescrive:

- 1 - Il perimetro del Programma Integrato
- 2 – Il perimetro dell'Ambito 8.18/1
- 3 - Perimetro dell'area oggetto di variazione urbanistica ai sensi dell'art.9 della legge 285/2000 e s.m.i.
- 4 - Il perimetro delle Unità d'Intervento e la denominazione delle Aree di Intervento
- 5 - La localizzazione delle aree per servizi.
- 6 - Le aree per la viabilità.
- 7 - Le destinazioni d'uso delle aree di concentrazione edificatoria

8 – La localizzazione delle aree per attrezzature di interesse generale

9 – La perimetrazione indicativa dei parcheggi pubblici interrati

4.3 - La Tavola 3.e del Programma Integrato prescrive:

- 1 - Il perimetro del Programma Integrato
- 2 – Il perimetro dell'Ambito 8.18/1
- 3 - Perimetro dell'area oggetto di variazione urbanistica ai sensi dell'art.9 della legge 285/2000 e s.m.i.
- 4 - La concentrazione edificatoria.
- 5 - La localizzazione delle aree per servizi.
- 6 - Le aree per la viabilità.
- 7 - Le aree edificabili fuori terra.
- 8 - Le aree non edificabili fuori terra.
- 9 - Elementi architettonici di connessione tra gli edifici (terrazzi e percorsi coperti)
- 10 - Il numero dei piani
- 11 - Il numero dei piani (variabile +1 / -2).
- 12 - Il numero dei piani riducibile di 2 per edifici con altezza massima assoluta superiore a quella consentita dal Regolamento Edilizio.
- 13 - Il numero dei piani per edifici con altezza massima superiore a quella consentita dal Regolamento Edilizio (all'interno del perimetro dell'area oggetto di variazione urbanistica ai sensi dell'art.9 della Legge 285/2000 e s.m.i.).
14. – L'altezza massima degli edifici
- 15 -L'allineamento.
- 16 -Gli assi di simmetria.

4.4 - La destinazione ASPI è ammessa ai piani interrati, al primo, al secondo e al terzo piano fuori terra degli edifici residenziali e polifunzionali.

Sono ammesse realizzazioni di edifici a totale destinazione terziaria o a totale destinazione ASPI, a totale destinazione residenziale o a totale destinazione attrezzature di interesse generale.

La verifica della compatibilità quantitativa delle destinazioni d'uso ammesse dal PR.IN. è separatamente effettuata per i diritti edificatori privati e per quelli comunali o aventi causa.

Non esistono limitazioni alle compensazioni quantitative e di destinazione d'uso tra le unità di intervento 1 e 3.

I parcheggi privati sono consentiti al piano terra nella sagoma degli edifici (escluso il fronte stradale) ed al piano interrato, anche al di sotto delle aree per la viabilità, con l'esclusione delle aree cedute per servizi.

4.5 - Il Programma Integrato prevede la realizzazione di edifici la cui altezza massima è superiore a quella consentita dal Regolamento Edilizio e puntualmente individuati nella Tavola 3.e. (Rif. al vecchio R.E. (la cui altezza massima è superiore a quella consentita agli artt. 38 (e all. B, C), 39 (e all. B), 41 (e all. B, C), 42 (e all. B, C), 48, 49 (e all. B) e capoversi 3 e 4 dell'art. 53 all. B del Regolamento Edilizio) e nuovo R.E. artt. 13, 14, 15, 16 e 40). La confrontanza e il ribaltamento degli edifici con altezza massima superiore a quella consentita dal Regolamento Edilizio sono comunque sempre consentite.

Nella Unità di intervento 4 per gli edifici in progetto è ammesso il superamento dei limiti del Regolamento Edilizio di cui al punto precedente (relativi agli artt. 13, 14, 15, 16 e 40 del nuovo R.E.).

4.6 - Il PR.IN. prevede inoltre la possibilità di realizzazione di porzioni di autorimesse interrate e delle rampe di accesso anche sotto sedi di viabilità cedute od asservite alla Città.

Articolo 5

Unità di Intervento 5 – Prescrizioni particolari.

Il PR.IN. (Programma Integrato) prevede la realizzazione di edifici, conformemente a quanto indicato al 1° capoverso dell'art. 53 (all. B) del R.E., la cui altezza massima è superiore a quella consentita agli artt. 38 (e all. B, C), 39 (e all. B), 41 (e all. B, C), 42 (e all. B, C), 48, 49 (e all. B) e capoversi 3 e 4 dell'art. 53 all. B del Regolamento Edilizio e puntualmente individuate nella Tav. 3.e. La confrontanza e il ribaltamento degli edifici con altezza di cui al precedente capoverso sono sempre consentite. E' consentita la localizzazione di scale antincendio sulle aree non edificabili.

Articolo 6

Il progetto unitario di massima per ogni singola unità di intervento verifica i seguenti caratteri prescrittivi:

Unità di intervento 1

- a) Configurazione unitaria dell'architettura dei fronti su Corso Ferrucci, dei risvolti, di tutti i corpi e prospetti interni.
- b) Eventuali porticati, con altezze variabili ad uno o due o tre piani fuori terra, sono ammessi lungo tutto il perimetro interno ed esterno degli edifici.
- c) Architettura unitaria dei due edifici che si affacciano sulla via pedonale normale a corso Ferrucci.
- d) Configurazione unitaria dell'architettura dei portici ed eventuali protezioni dei percorsi pedonali.
- e) E' previsto l'affaccio delle attività commerciali al piano terreno anche nelle aree interne all'edificato.

Unità di Intervento 3

Carattere unitario su tutti i fronti dell'architettura dell'edificio previsto su Corso Ferrucci e del suo eventuale basamento (sviluppo massimo 2 piani fuori terra nell'area delimitata dalla concentrazione dell'edificato).

Articolo 7

E' consentita la cessione per pubblici servizi e viabilità di aree di modesta entità, comprese nelle concentrazioni edificatorie, funzionalmente integrabili con le aree già destinate a servizi e viabilità. Tali cessioni non comportano la redazione di un Piano Esecutivo Convenzionato né modifica all'Accordo di Programma.



REGIONE PIEMONTE
DIREZIONE PROGRAMMAZIONE STRATEGICA
POLITICHE TERRITORIALI ED EDILIZIA



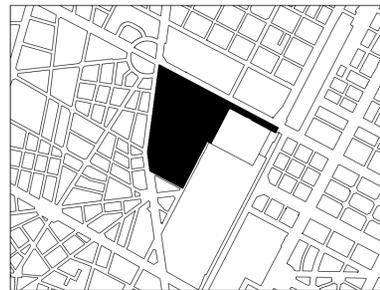
CITTA' DI TORINO
DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIREZIONE URBANISTICA
SETTORE TRASFORMAZIONI URBANE

PROGRAMMA INTEGRATO (PR.IN.)

ex art. 16 L. 17 febbraio 1992 n° 179 del. CIPE del 16-03-1994.

Modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 23/11/1998
D.P.G.R. n. 5 del 1999 pubblicato sul B.U.R. n.6 del 12/02/1999
e modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 13/10/2003
D.P.G.R. n. 143 del 01/12/2003 pubbl. sul supplem. ordinario del B.U.R. n. 50 del 11/12/2003

AMBITO 8.18/1 SPINA 2 - PR.IN.



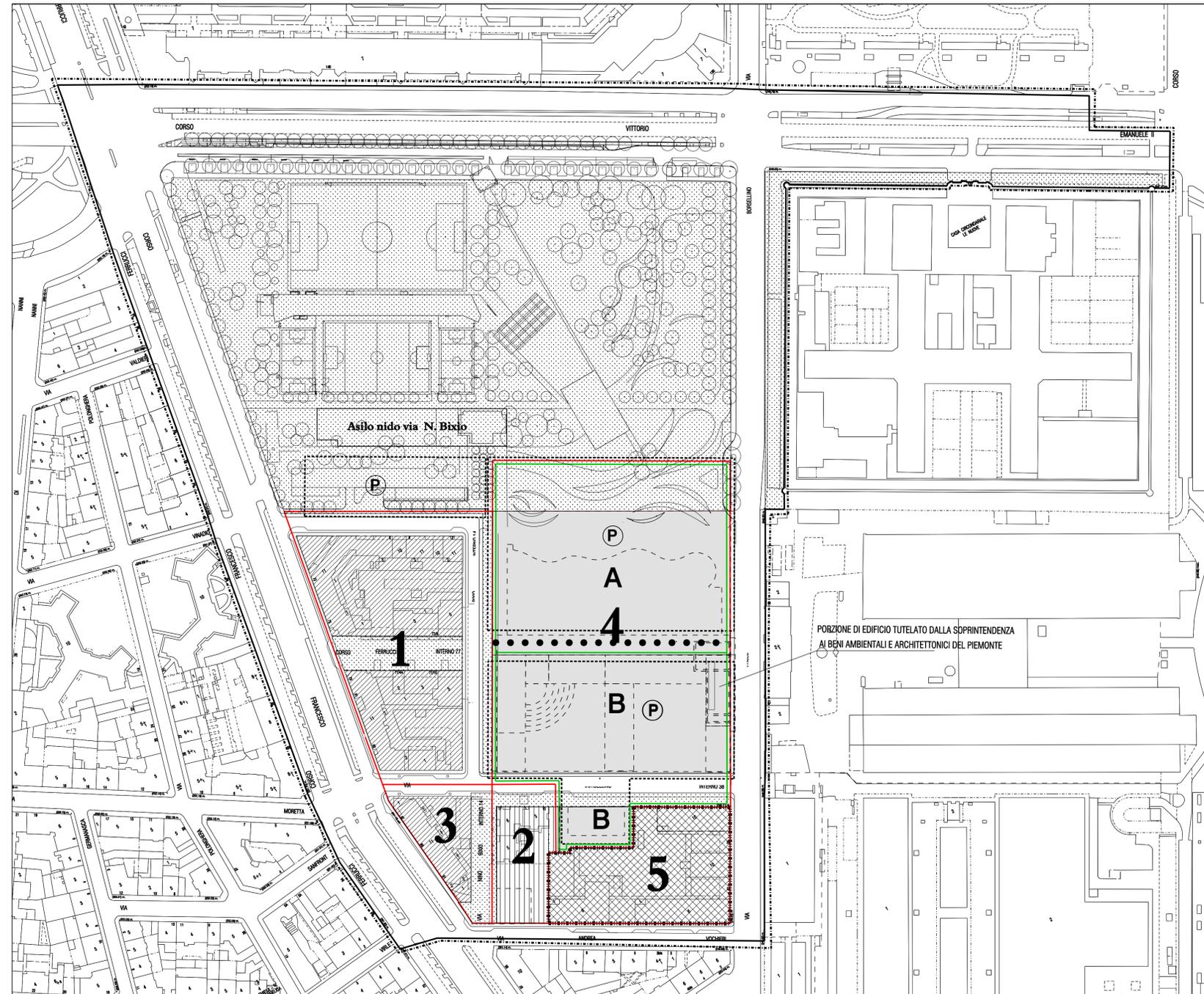
TAV. n. 3d

DESTINAZIONI D'USO IN PROGETTO ED
INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' DI INTERVENTO

scala . 1 : 2000

IL RESPONSABILE TECNICO
Arch. Liliana Mazza

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
IL DIRETTORE
Arch. Rosa Gilardi



LEGENDA

- Perimetro PRIN
- Perimetro ambito 8.18/1
- Perimetro dell' area oggetto di variazione urbanistica ai sensi dell'art. 9 della legge 285/2000 e s.m.i.
- Unita' d'intervento (1,2,3,4,5)
- Aree d'intervento U.I. 4 (A, B)
- Attrezzature di interesse generale
- Aree per servizi
- Attrezzature di interesse comune. Asilo Nido
- Residenza - ASPI
- Residenza - ASPI - Terziario
- Residenze universitarie - collettive - Residenza-ASPI - Eurotorino
- Aree per la viabilità
- (P) Parcheggi interrati pubblici (perimetro indicativo)
- ● ● Percorso pedonale
- Sagome indicative



REGIONE PIEMONTE
DIREZIONE PROGRAMMAZIONE STRATEGICA
POLITICHE TERRITORIALI ED EDILIZIA



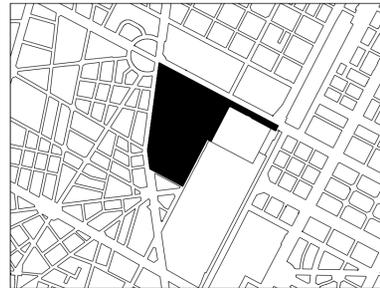
CITTA' DI TORINO
DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIREZIONE URBANISTICA
SETTORE TRASFORMAZIONI URBANE

PROGRAMMA INTEGRATO (PR.IN.)

ex art. 16 L. 17 febbraio 1992 n° 179 del. CIPE del 16-03-1994.

Modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 23/11/1998
D.P.G.R. n. 5 del 1999 pubblicato sul B.U.R. n.6 del 12/02/1999
e modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 13/10/2003
D.P.G.R. n. 143 del 01/12/2003 pubbl. sul supplem. ordinario del B.U.R. n. 50 del 11/12/2003

AMBITO 8.18/1 SPINA 2 - PR.IN.



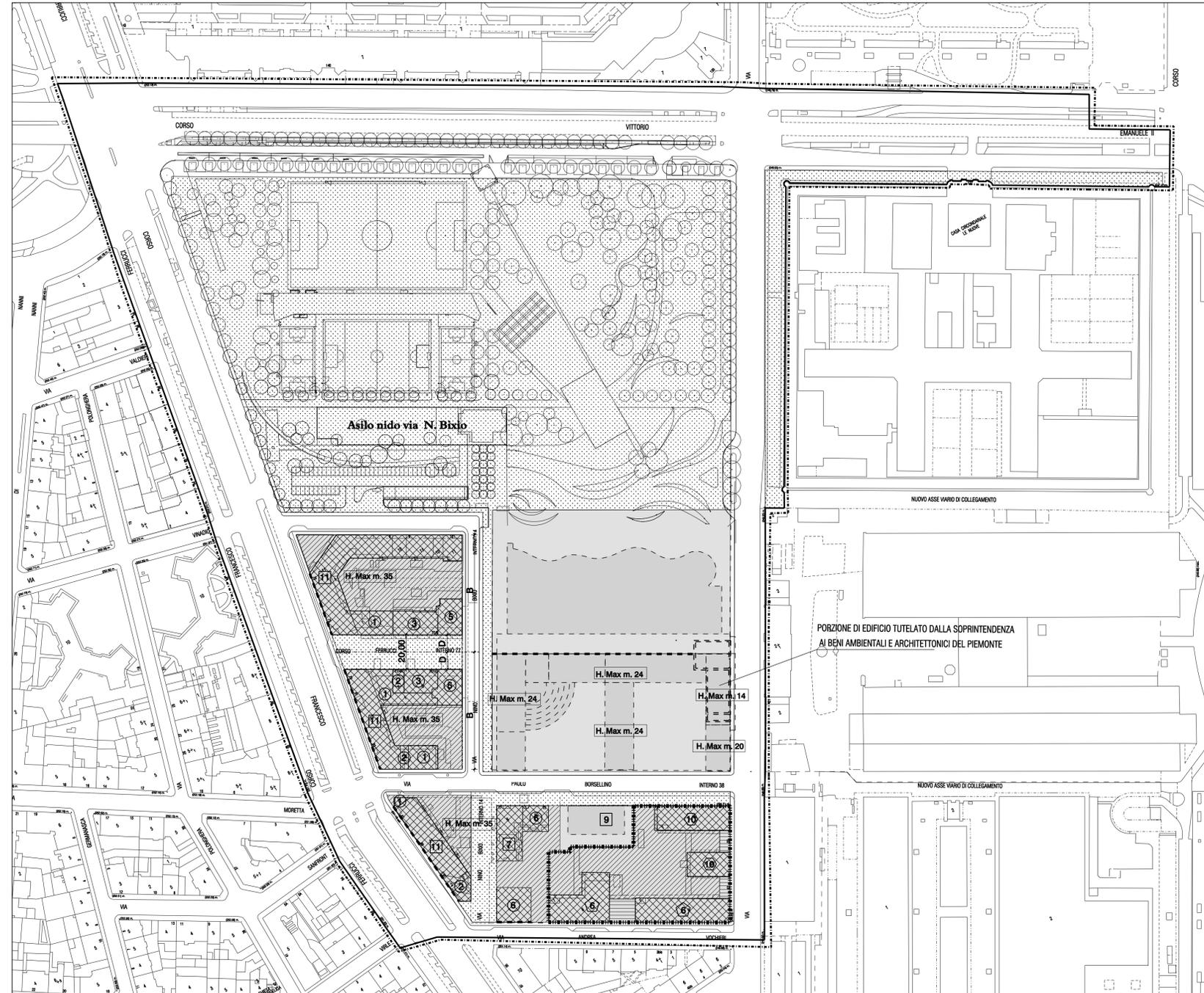
TAV. n. 3e

REGOLE URBANISTICHE ED EDILIZIE DI PROGETTO

scala . 1 : 2000

IL RESPONSABILE TECNICO
Arch. Liliana Mazza

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
IL DIRETTORE
Arch. Rosa Gilardi



LEGENDA

- Perimetro PRIN
- Perimetro ambito 8.18/1
- Perimetro dell' area oggetto di variazione urbanistica ai sensi dell'art. 9 della legge 285/2000 e s.m.i.
- Concentrazione edificatoria con sagoma indicativa degli edifici
- Area per servizi
- Area edificate fuori terra
- Area non edificabili fuori terra
- Area per la viabilità
- Ⓜ Numero dei piani (variabile +1, -2)
- Ⓜ Numero dei piani riducibile di 2 per edifici con altezza massima assoluta superiore a quella consentita dal Regolamento Edilizio
- Ⓜ Numero dei piani
- Ⓜ Numero dei piani edifici con altezza massima superiore a quella consentita dal Regolamento Edilizio, secondo gli art.38 (e all.B,C), 39 (e all. B),41 (e all.B,C), 42 (e all.B,C), 48 e art.53 all. B
- H. Max m. Altezza massima
- Allineamento
- Assi di simmetria
- Elementi architettonici di connessione tra gli edifici. (terrazzi e percorsi coperti)

NOTE
Si intendono prescrittivi :
- gli allineamenti
- le simmetrie (solo dove indicate)