



CITTÀ DI TORINO
AMBITO 5.10/5 - SPINA 4
GONDRAND - METALLURGICA PIEMONTESE

PROGRAMMA INTEGRATO

LEGGE REGIONALE 9 APRILE 1996 N.18 e s. m. i.

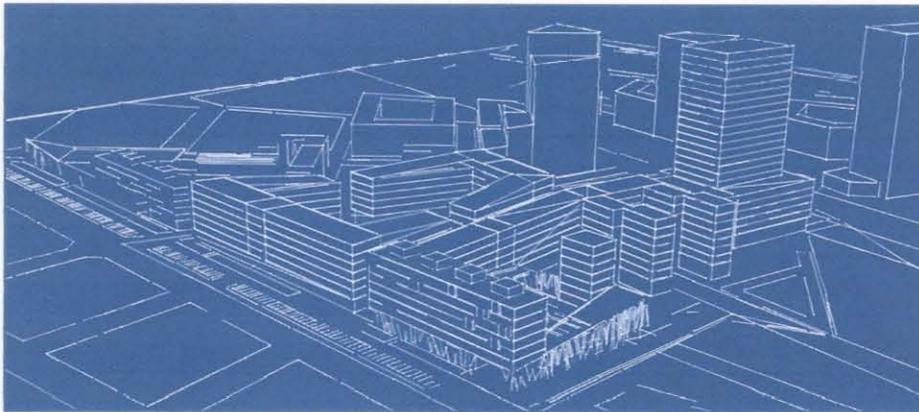
PROPRIETA':

GONDRAND S.p.a.

Via dei Trasporti, 24
 20060 Vignate (Milano)

METALLURGICA PIEMONTESE S.r.l.

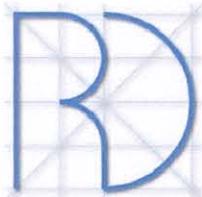
Via Cigna, 169 ang. Via Fossata
 10155 Torino



OGGETTO:

NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE

PROGETTO:



RDPROGETTO
 INGEGNERI ASSOCIATI
 ING. ROBERTO RUSTICHELLI
 ING. DOLORES PIERMATTEO
 VIA GHIOLISA 7/a 10020 ARIGNANO
 TEL. 011.9494559 FAX. 011.9462708
 e-mail: ing@rdprogetto.it



Data: 27/07/2009

Agg: 27/02/2010

Agg:

R-02

AMBITO 5.10/5 – SPINA 4
GONDRAND – METALLURGICA PIEMONTESE
PROGRAMMA INTEGRATO

Legge Regionale 9 aprile 1996 n.18 e s.m.i.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 1 - Premesse

Il presente Programma Integrato in variante al Piano Regolatore Vigente redatto ai sensi della L.R. 18/96 attua le prescrizioni normative previste dalla variante urbanistica.

La variazione urbanistica, comprende in un'unica Z.U.T. denominata "5.10/5 Spina 4 - Gondrand- Metallurgica Piemontese", gli ambiti 5.10/5 Spina 4 -Metallurgica Piemontese, 5.10/7 Spina 4 - Gondrand, il fabbricato di via Cigna n.173 (attualmente classificato dal P.R.G. vigente come "zona urbana consolidata residenziale mista R3"), e alcune aree per la viabilità di proprietà del Comune di Torino.

Articolo 2 - Dati quantitativi del Programma Integrato

1 –	Superficie Territoriale del PR.IN.	mq	59.337,00
	Superficie Lorda di pavimento realizzabile	mq	35.592,00
	di cui:		
	Superficie Lorda di pavimento di proprietà privata	mq	30 150,00
	Superficie Lorda di pavimento privata aggiuntiva	mq	5 442,00
	Superficie Lorda di pavimento di proprietà comunale	mq	4.140,00
	Superficie Lorda di pavimento di proprietà comunale già trasferita nell'ambito 12.9/1 Spina 1 – PR.iU.	mq	3.895,00
	Superficie Lorda di pavimento di proprietà comunale trasferita nell'ambito 5.10/3 Spina 4 – FS1	mq	245,00
2 –	Totale Superficie Lorda di Pavimento realizzabile	mq	35.592,00
	SLP per attività:		
	Residenza (max 70%)	mq	24.914,00

ASPI e Eurotorino (min 30%) mq 10.678,00

sono consentite le attività di cui all'art. 3, punto 4 lett. B delle NUEA, per una SLP max pari a mq. 2.400

3 - S.L.P. per Unità Minima di Coordinamento Progettuale (U.M.C.P.):

U.M.C.P. 1

Totale SLP 6.523 Mq

Residenza 4.566 mq (max)

ASPI 1.957 mq (min)

U.M.C.P. 2

Totale SLP 20.080 Mq

Residenza 14.056 mq (max)

ASPI/Eurotorino 6.024 mq (min)

U.M.C.P. 3

Totale SLP 8.989 Mq

Residenza 6.292 mq (max)

ASPI/Eurotorino 2.697 mq (min)

Nelle singole Unità Minime di Coordinamento Progettuale viene garantita la quota di Edilizia Convenzionata, pari a 1/3 della SLP con indice 0,6 mq/mq per un totale di 10.050 mq.

Articolo 3 - Modalità di attuazione

L'attuazione del Programma avviene attraverso la graduale ed articolata realizzazione delle Unità Minime di Coordinamento Progettuale (U.M.C.P.) e delle Unità Minime di Intervento (U.M.I.) (definite nella Tavola 04) la cui numerazione è riferita alla autonomia funzionale delle stesse e quindi non dipende da successioni temporali.

Contestualmente alla richiesta del Permesso di Costruire della prima Unità Minima di Intervento di ogni UMCP, dovrà essere redatto un progetto unitario o di massima relativo all'intera UMCP a cui si riferisce, che verifichi la compatibilità complessiva dell'intervento proposto con il Programma Integrato e ne specifichi gli elementi essenziali relativi alla progettazione degli edifici (n° di piani, fili fissi, mix funzionali, ecc.), coerentemente con le indicazioni individuate nel Programma stesso.

Il progetto unitario è costituito da planimetrie, prospetti e sezioni ed approfondimenti in scala adeguata estesi a tutti i volumi da realizzare nella singola unità d'intervento.

L'individuazione delle Unità Minime di Intervento è prescrittiva solo ai fini dell'unitarietà della progettazione edilizia.

Ogni Unità Minima di Coordinamento Progettuale (U.M.C.P.) si attua con la richiesta di titoli abilitativi diretti estesi o all'intera unità minima di coordinamento progettuale o anche alla singola UMI

I titoli abilitativi diretti vengono rilasciati nel rispetto delle indicazioni contenute nelle tavole prescrittive 04 e 05 e nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Articolo 4 - Aree per servizi pubblici

La dotazione minima di aree per servizi è calcolata ai sensi dell'art. 21 L.U.R. 56/77 sulla base del seguente mix funzionale:

SLP complessiva	35.592,00 mq
Residenza (70%)	24.914,00 mq
Eurotorino/ASPI (30%)	10.678,00 mq

Il fabbisogno di servizi pubblici dovuti è così calcolato:

Residenza (24.914 mq di SLP * 25/34)	18.319,00 mq
Eurotorino/ASPI (10.678 mq di SLP * 80%)	8.542,00 mq
Pregressi (59.337 mq di ST * 20%)	11.867,00 mq
Totale fabbisogno aree per servizi (minimo)	38.729,00 mq

L'offerta di aree per servizi pubblici prevista dal PRIN è la seguente:

- Aree private da cedere per servizi pubblici	14.845,00 mq
- Aree da cedere per servizi pubblici che potranno essere sostituite/compensate con aree di dimensioni equivalenti destinate a servizi/parcheggi nell'ambito Fossata – Rebaudengo, come regolato dalla Variante 200, e che a seguito di tale sostituzione verranno destinate a concentrazione edificatoria	13.834,00 mq
- Aree private da assoggettare all'uso pubblico	8.234,00 mq
- Aree già di proprietà comunale a servizi pubblici	2.527,00 mq
Totale offerta aree per servizi	39.440,00 mq

Le superfici catastali delle aree in cessione od assoggettate all'uso pubblico sopra riportate, sono graficamente individuate nella Tavola Prescrittiva 04 – Destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati.

Il fabbisogno di servizi viene calcolato considerando la condizione più sfavorevole, ipotizzando, pertanto, la quantità massima di ASPI ed Eurotorino.

Nel caso in cui gli interventi richiedano standard urbanistici funzionali aggiuntivi o le attività commerciali insediate prevedano standard maggiori di quelli indicati, gli stessi 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.

Articolo 5 - Regole particolari

A – La Tavola Prescrittiva n. 04 del Programma Integrato prevede:

- Il perimetro del PRIN coincidente con il perimetro della Z.U.T. Ambito 5.10/5
- Individuazione dell'Unità Minima di Coordinamento Progettuale (U.M.C.P.)
- Individuazione dell'Unità Minima di Intervento (U.M.I.)
- Destinazioni d'uso ammesse degli edifici
- Aree da cedere per servizi pubblici
- Aree da cedere per servizi pubblici che potranno essere sostituite/compensate con aree di dimensioni equivalenti destinate a servizi/parcheggi nell'ambito Fossata – Rebaudengo, come regolato dalla Variante 200, e che a seguito di tale sostituzione verranno destinate a concentrazione edificatoria
- Aree per servizi pubblici di proprietà comunale
- Aree per viabilità pubblica di proprietà comunale
- Aree private da assoggettare all'uso pubblico
- Aree Fondiarie (Con sagoma indicativa degli edifici)

B – La Tavola Prescrittiva n. 05 del Programma Integrato prevede:

- Il perimetro del PRIN coincidente con il perimetro della Z.U.T. Ambito 5.10/5
- Asse retto della composizione urbanistica
- Allineamenti
- Costruzioni in aderenza
- Numero dei piani fuori terra
- Aree di concentrazione dell'edificato fuori terra
- Numero dei piani fuori terra

Il numero dei piani è da intendersi comprensivo di eventuali piani attici o arretrati e pilotis.

Le destinazioni d'uso ASPI/Eurotorino sono ammesse ai piani interrati, 1°f.t., 2°f.t. e 3° f.t. degli edifici residenziali. Sono ammesse realizzazioni di edifici a totale destinazione Eurotorino/ASPI.

La localizzazione puntuale degli spazi da assoggettare all'uso pubblico prevista nella UMI 4 potrà essere ulteriormente precisata in sede di permesso di costruire, fermo restando le quantità minime previste dal PR.IN..

La realizzazione dell'intervento nella U.M.C.P. 3 deve tener conto della presenza del parco e delle attività che vi si potranno svolgere. L'intervento edilizio deve, pertanto, tener conto del clima acustico privilegiando la collocazione della residenza nella manica posta sul prolungamento della via Rondissone.

All'interno delle aree di concentrazione dell'edificato sono sempre ammessi i porticati di collegamento tra le diverse maniche degli edifici.

I parcheggi pertinenziali, non sono consentiti al piano terra della sagoma degli edifici ma esclusivamente al piano interrato della superficie fondiaria; gli stessi dovranno essere realizzati in misura maggiore di almeno il 50% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla legge 122/1989 e s.m.i..

Sono prescritti i fili di fabbricazione della Via Cigna (larghezza m. 35) della via Lauro Rossi (larghezza m. 20) come indicato alla TAV. 05. Saranno ammessi sporti, bow-window ed aggetti dei fabbricati nel limite massimo di mt. 3,00 rispetto ai fili di fabbricazione delle vie Cigna, Lauro Rossi, Rondissone.

Articolo 6 - Linee guida per la progettazione

Si riportano alcune linee guida che orientano la successiva progettazione dei fabbricati privati e degli spazi pubblici.

Lo spazio pubblico, individuato nella corte interna dell'isolato chiuso collocato sul fronte di via Cigna (U.M.C.P. 2), che rappresenta anche a livello simbolico elemento di collegamento tra la porzione di tessuto esistente e la città futura che si affaccia sul viale della Spina, dovrà essere realizzato con elementi di arredo di qualità, sia per quel che riguarda gli spazi di sosta pedonale, sia per le eventuali aree connesse con le attività commerciali che potranno essere insediate al piano terreno dell'edificio stesso.

Tali spazi pubblici interni e perimetrali dell'area devono essere progettati in modo da consentire la massima permeabilità e attraversabilità.

Le superfici dei marciapiedi, dei sedimi stradali, dei parcheggi, così come le aperture di aerazione dei parcheggi interrati verranno predisposti in modo da ottenere la massima continuità delle superfici orizzontali, evitando per quanto possibile gradini e salti di quota. Secondo lo stesso criterio, l'interruzione della pavimentazione in corrispondenza di alberature, zone a prato e siepi dovrebbe essere realizzata senza l'uso di cordoli sporgenti.

Compatibilmente con le destinazioni d'uso che si ritengono adatte all'insediamento, dovranno essere previsti percorsi coperti eventualmente inseriti nella sezione degli edifici (portici) o ad essi affiancati. Tale scelta dovrà essere individuata nell'ambito del progetto architettonico nel quale, gli eventuali percorsi e passaggi coperti dovranno integrarsi compositivamente con gli edifici e lo spazio pubblico.

Particolare attenzione dovrà essere dedicata alle soluzioni tecnologiche adottate per gli impianti, in particolare per le soluzioni architettoniche delle coperture, al fine di attenuare l'impatto visivo e assicurare il miglior inserimento ambientale e architettonico dei prospetti sugli spazi pubblici.

Dovrà essere dedicata particolare cura alla progettazione delle cortine che si affacciano sullo spazio pubblico e sulla futura piazza, riconducendo il progetto architettonico a livelli di qualità adeguati al nuovo progetto insediativo della Spina 4.

Articolo 7 - Prescrizioni ambientali

Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., nella progettazione dovranno trovare concreta attuazione i seguenti elementi di mitigazione ambientale :

Il nuovo insediamento dovrà essere realizzato rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".

Gestione integrata del sistema energetico:

Tutti gli interventi dovranno prevedere la predisposizione per l'allacciamento alla futura rete di teleriscaldamento nonché la predisposizione della rete di sottoservizi e di accorgimenti tecnici atti ad utilizzare l'uso dei vettori energetici derivanti da sistemi di cogenerazione..

Dovrà inoltre essere predisposta uno studio di fattibilità in merito alla realizzazione di impianti termoidraulici atti a garantire un'ottimale gestione delle fase transitoria, valutando, in accordo con il gestore del Servizio a livello cittadino, l'opportunità della realizzazione di piccole reti di teleriscaldamento a livello di insediamento/comparto, così da facilitare la futura integrazione con il sistema di teleriscaldamento della Città.

Ottimizzazione dell'uso delle risorse mediante il riciclo dell'acqua:

Realizzazione di reti duali di distribuzione interna delle acque di rete e delle acque di riuso e/o recupero.

Corretta gestione delle acque meteoriche raccolte sulla superficie di strade, piazzali e parcheggi creando dorsali separate per la raccolta in vasche interrato finalizzate al recupero di parte delle acque di deflusso (previo pre-trattamento delle prime piogge) per usi civili (es. irrigazione), tecnologici e ricreativi (raffreddamento, giochi d'acqua) anche connessi alle attività terziarie.

Dovrà essere realizzato uno studio di afflusso/deflusso di acque meteoriche connesso alle nuove realizzazioni, con verifica puntuale delle opportunità di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche, inclusa la verifica della capacità delle reti di smaltimento per i superi e le acque di prima pioggia.

Ottimizzazione della gestione rifiuti:

Il progetto dell'insediamento dovrà adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di rifiuti.

In merito alla realizzazione di sistemi di raccolta differenziati dei Rifiuti Urbani, deve essere prevista la disponibilità di adeguati spazi e/o locali dedicati alla raccolta differenziata e riduzione volumetrica dei rifiuti

sulla base delle utenze attese nei singoli lotti edificatori previsti, secondo criteri da concordare con il Gestore del Servizio.

Nel transitorio, all'interno delle aree fondiari si dovranno reperire appositi spazi per sistemare i contenitori della raccolta rifiuti; tali aree devono essere accessibili e raggiungibili dai mezzi dei gestori della raccolta e opportunamente inserite nelle opere di arredo e sistemazione dell'area privata condominiale.

Bonifiche ambientali

Qualsiasi intervento di riqualificazione urbanistica ed edilizia dovrà rispettare gli eventuali vincoli e limitazioni d'uso, che scaturiranno dai risultati delle indagini ambientali nonché dai successivi eventuali procedimenti di bonifica. Le indicazioni che saranno fornite a seguito nell'ambito di tali procedimenti sono da considerarsi a tutti gli effetti come parte integrante per le indicazioni di compatibilità ambientale per l'attuazione del piano.

Le eventuali operazioni di bonifica/messa in sicurezza dovranno prevedere:

- la limitazione delle movimentazioni di terreno, tramite l'utilizzo privilegiato di tecniche in situ;
- il riutilizzo, ove possibile, dei materiali trattati;
- il ripristino ambientale a completamento delle operazioni di bonifica.

Nuova viabilità

I progetti della viabilità dovranno essere caratterizzati da soluzioni a basso impatto ambientale relativamente ai seguenti aspetti:

- inquinamento acustico e dell'aria (scelta degli asfalti);
- inserimento nel paesaggio urbano (verde di accompagnamento, arredo urbano);
- acque meteoriche (adeguata raccolta, trattamento e smaltimento);
- inquinamento luminoso

Rumore ambientale

Dovrà essere predisposto uno studio acustico di dettaglio, su modello di micro-simulazione del traffico, per la progettazione di interventi strutturali di moderazione della velocità (rotatorie, deflessioni, arredo urbano).

Laddove si riscontrassero superamenti residui dei limiti previsti, dovranno essere realizzate soluzioni edilizie finalizzate a proteggere gli ambienti destinati al riposo e a migliorare l'isolamento di facciata, il comfort termico e la corretta ventilazione degli ambienti, minimizzando l'esigenza di mantenere le finestre aperte (facciate e finestre ventilate, sistemi di raffrescamento naturale).

Cantieri

Devono essere delineato un cronoprogramma di massima degli interventi, con indicazioni operative volte a minimizzare gli effetti cumulativi conseguenti alla sovrapposizione delle differenti attività di cantiere all'interno degli stessi ambiti.

In relazione alle operazioni di demolizione dell'esistente stabilimento, si dovranno adottare tutti gli accorgimenti tecnici, nonché di gestione del cantiere, da introdurre nel piano di sicurezza e coordinamento, necessari ad assicurare la tutela dall'inquinamento sulle diverse componenti ambientali (atmosfera, acque, traffico, impatto acustico, gestione dei rifiuti prodotti, suolo e sottosuolo, ecc.).

Articolo 8 - Validità del Programma Integrato

L'attuazione del presente Programma Integrato ha validità temporale di 10 anni a decorrere dalla data di stipula della Convenzione. I titoli abilitativi potranno quindi essere richiesti entro il termine di validità del programma Integrato.