



02-05-2018

VIA BOTTICELLI, TORINO

Programma integrato ex L.R. 18/96 ambito "Botticelli"
approvato con DCC n. 2012 01894/009 del 14/05/2012
VOLUME 1 - VARIANTE

PROPONENTI

CITTÀ DI TORINO
Piazza Palazzo di Città 1, 10122 TORINO (TO)



NOVA COOP
Via Nelson Mandela 4, 13100 VERCELLI (VC)



PROGETTISTI

PROGETTO

NOVA COOP
Via Nelson Mandela 4, 13100 VERCELLI (VC)



Arch. Angelo Franciscono
albo n. 467 (VC)

STUDIO GRANMA ARCHITETTI ASSOCIATI
Via Maria Vittoria 35, 10123 TORINO (TO)



Arch. Marco Bosio
albo n.3659 (TO)

Arch. Andrea Geja
albo n.3661 (TO)

PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

SI. ME. TE. srl
Via Treviso 12, 10144 TORINO (TO)



Ing. Carlo Piantino

PROGETTO TECNICO-AGRONOMICO DEL VERDE

Dott. Agr. Flavio Pollano
Corso Torino 18, 10064 PINEROLO (TO)



ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

OGGETTO: Programma Integrato ex L.R. 18/96

Ambito "BOTTICELLI"

Elaborati VARIANTE

VOLUME 01 - VARIANTE			
	<i>ELABORATO</i>	<i>STATO</i>	<i>AGG.</i>
REL-01	Relazione illustrativa	variante	02-05-2018
ALL-A	Variante PRG - scheda normativa -ambito 5.25 Botticelli-	vigente	
ALL-B	Variante PRG - scheda normativa -ambito 5.25 Botticelli-	variante	02-05-2018
REL-02	Norme Tecniche di Attuazione	variante	02-05-2018
TAV-01	Estratti e inserimenti	variante	
TAV-02	Rilievo fotografico - Stato di fatto	variante	
TAV-03	Identificazione delle proprietà catastali - Rilievo	vigente	
TAV-04	Cessioni e assoggettamenti all'uso pubblico	variante	02-05-2018
TAV-05	Planimetria demolizioni - Stato di fatto	vigente	
TAV-06	Planimetria generale	variante	
TAV-07	Planimetria - Destinazioni d'uso - UMI - Regole edilizie - Progetto	variante	
TAV-08/1	Tipologici commercio - Piante	vigente	
TAV-08/2	Tipologici commercio - Prospetti e sezioni	vigente	
TAV-09/1	Tipologici ASPI-residenza - Piante	variante	
TAV-09/2	Tipologici ASPI-residenza - Prospetti e sezioni	variante	
REL-03	Inserimento ambientale	variante	02-05-2018

VOLUME 02 - VARIANTE OPERE DI URBANIZZAZIONE			
	<i>ELABORATO</i>		<i>AGG.</i>
REL-04	Relazione illustrativa delle opere di urbanizzazione	variante	09-04-2018
TAV-10/1	Planimetria sottoservizi e sezioni - Elettrici e telefonici - Stato di fatto	vigente	
TAV-10/2	Planimetria sottoservizi e sezioni - Gas e fognature - Stato di fatto	vigente	
TAV-11/1	Planimetria viabilità in progetto - 1	variante	09-04-2018
TAV-11/2	Planimetria viabilità in progetto - 2	vigente	
TAV-12/1A	Planimetria fognature in progetto lotto 1A	vigente	
TAV-12/1B	Planimetria fognature in progetto lotto 1B	variante	09-04-2018
TAV-12/2	Particolari fognature	vigente	
TAV-13A	Planimetria illuminazione in progetto lotto 1A	vigente	
TAV-13B	Planimetria illuminazione in progetto lotto 1B	variante	09-04-2018
TAV-14	Planimetria sottoservizi in progetto lotto 1A	vigente	
TAV-15	Sezioni stradali - Progetto	vigente	
TAV-16	Profili stradali	vigente	
TAV-17	Particolari strade e rotonde	vigente	
TAV-18	Opere strutturali	vigente	
TAV-19	Particolari e sistemazioni esterne piazza	variante	09-04-2018
TAV-20/1A	Progetto generale di sistemazione a verde - opere a scomputo lotto 1A	vigente	
TAV-20/1B	Progetto generale di sistemazione a verde - opere a scomputo lotto 1B	variante	09-04-2018
TAV-20/2	Progetto di sistemazione a verde della piazza - opere non a scomputo	variante	09-04-2018
TAV-21	Parcheggio assoggettato all'uso pubblico	vigente	

ALLEGATI			
	<i>ELABORATO</i>		<i>AGG.</i>
REL-05	Computo metrico delle opere di urbanizzazione a scomputo	variante	09-04-2018
REL-06	Computo metrico delle opere di urbanizzazione non a scomputo	variante	09-04-2018

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

La variante al PRIN dell'Ambito 5.25 Botticelli prevede una consistente riduzione della superficie edificabile destinata a residenza, in coerenza con i mutati scenari di sostenibilità, non solo economici. L'obiettivo della variante è rendere economicamente equilibrato l'intervento, diminuendo il carico antropico e garantendo, e migliorando, tutti gli obiettivi di riqualificazione prefissati.

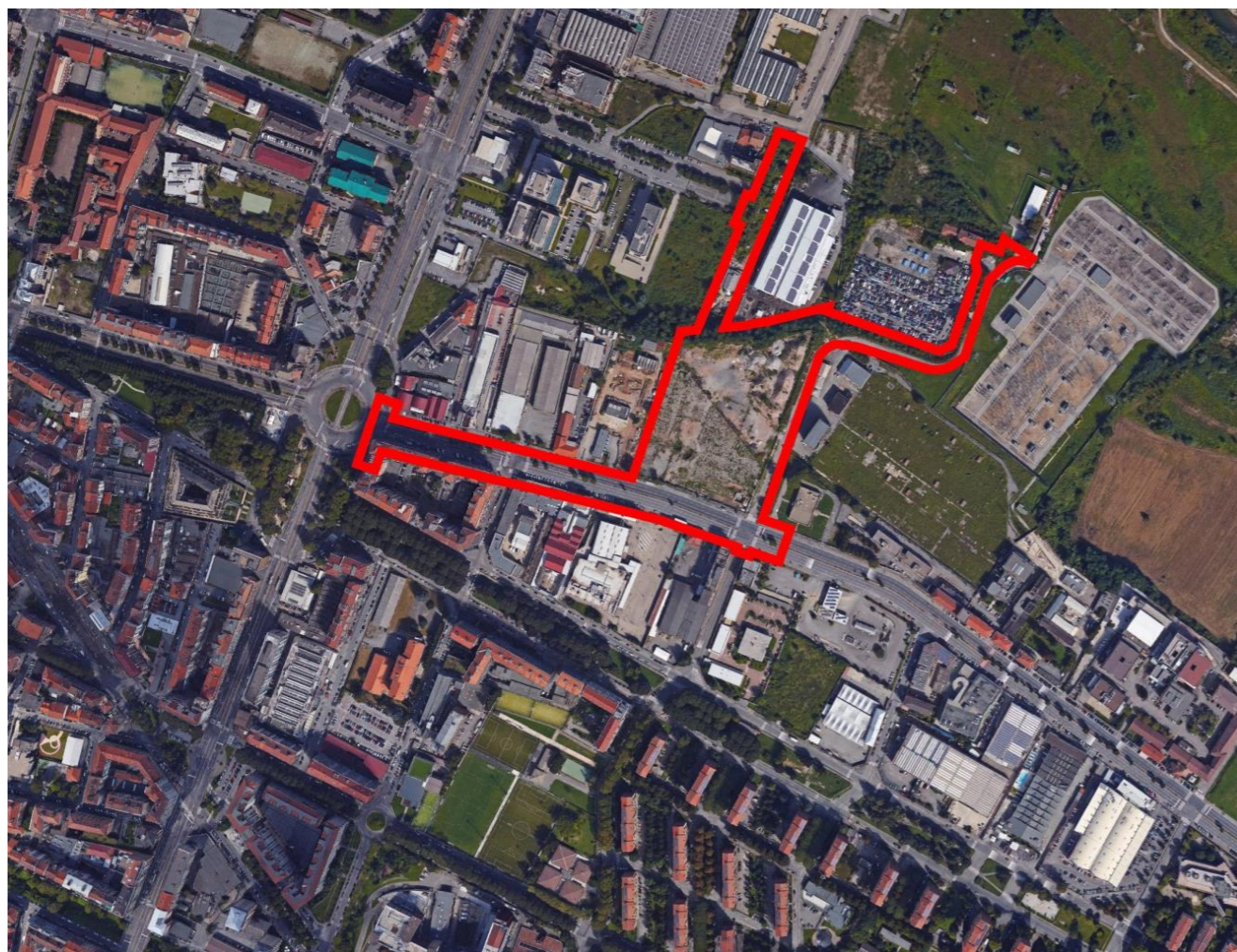
La variante interessa solo una parte delle aree e degli interventi previsti dal PRIN vigente.

La documentazione allegata si configura come un testo coordinato che illustra nel dettaglio i contenuti del progetto di variante, integrandoli con quelli del PRIN vigente, al fine di fornire un quadro chiaro e completo dello scenario finale.

1. Inquadramento e descrizione dei luoghi

Gli immobili oggetto del Programma Integrato si collocano in posizione nord-est rispetto alla zona centrale del territorio comunale di Torino, all'interno del territorio della Circoscrizione 6 e, nello specifico, del quartiere "Barriera di Milano".

Figura 1 – Delimitazione degli immobili oggetto di PRIN



L'ambito è delimitato nell'immediata area a nord dalla presenza dei lotti di proprietà di Sesia Fucine e dalla presenza del Parco Stura, ad est dalla presenza dei lotti di proprietà TERNA, ad ovest di un distributore di metano e a sud da via Sandro Botticelli.

Il perimetro dell'intervento comprende anche le aree di parte dell'attuale sedime di via Botticelli e di via Basse di Stura e altre aree destinate a viabilità in progetto, già di proprietà della Città.

1.1. Cenni storici

Il lotto privato è stato acquisito dal Proponente privato nel 1992, insieme agli immobili che insistevano sull'area e che ospitavano una concessionaria Alfa Romeo con officina, all'epoca già dismesse.

Sulla base della documentazione rinvenuta è stato possibile verificare come il primo progetto per la realizzazione dell'autosalone risalga al 1958 e comprenda l'edificio a uffici su via Botticelli e un'area dedicata ad officina.

Figura 2 – Il complesso immobiliare prima della demolizione



Allora, l'area in cui si trova il complesso immobiliare era ubicata ai margini del centro abitato e scarsamente antropizzata, anche se sul lato ovest del lotto era già presente l'attuale distributore di gas naturale per autotrazione. Nel 1959 veniva realizzato il progetto per la costruzione di due nuovi

capannoni destinati ad autorimessa e a una nuova carrozzeria-officina. Nel 1969 il complesso comprendeva: gli uffici, l'autosalone, i locali carrozzeria, i locali destinati alla verniciatura, l'autorimessa e due distributori di carburante.

Attualmente, sul lotto di proprietà privata sono state completate le demolizioni e la bonifica relativa all'amianto ed è in corso la bonifica dei terreni.

1.2. Il contesto urbano

L'area di intervento si inserisce in una zona oggi fortemente antropizzata, caratterizzata dalla presenza di attività molto differenziate, con una prevalenza di quelle artigianali e produttive, dismesse o in esercizio, nella parte a nord di via Botticelli.

Oltre i lotti a destinazione industriale, a nord, l'area assume valenze naturalistiche per la presenza del torrente Stura di Lanzo e del relativo Parco nei cui confronti la realizzazione dell'intervento è compatibile, come emerso durante la procedura di Valutazione Ambientale Strategica – VAS del PRIN e la Fase di Verifica ai sensi della dell'art.10, comma 1, della l.r. 40/1998 e s.m.i., relativa alla struttura commerciale. Il PRIN non ha rapporti diretti con il parco, ad eccezione delle parti destinate al completamento della viabilità veicolare e ciclo-pedonale, per cui sono state adottate le raccomandazioni contenute nel parere dell'Ente di gestione del Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po – Tratto torinese al Documento Tecnico Preliminare relativo alla VAS. Il rapporto tra parco e nuovo edificio attiene, dunque, più alle visuali e ai rapporti percettivi indiretti. Inoltre, per quanto riguarda i percorsi ciclabili il loro completamento verso il parco è stato oggetto di quanto concordato nelle misure di compensazione, previste dalla procedura di VAS e fatte proprie dalla Fase di verifica della procedura di VIA ex art. 10 LR 40/98, unitamente alla formazione di una quinta alberata di mitigazione tra la viabilità e il parco, ad integrazione dei progetti delle opere di urbanizzazione. Tutte le opere citate sono oggetto dell'autorizzazione amministrativa relativa alle opere di urbanizzazione del lotto 1A in corso di approvazione.

Il tessuto urbano è caratterizzato, nella zona a sud di via Botticelli, dalla presenza di isolati di grandi dimensioni che ospitano molteplici destinazioni d'uso e in particolare: residenze, terziario e commercio di vicinato, verso piazza Derna; attività commerciali di medie dimensioni e attività produttive e di servizio, con presenza sporadica di residenze, nella parte intermedia; attività esclusivamente residenziali nel tratto finale verso piazza Sofia. La trama dei volumi edificati è estremamente frammentata e articolata, ad eccezione degli isolati residenziali verso le due piazze, che in ogni caso presentano tipologie diversificate e rapporti disomogenei con lo spazio pubblico.

Al di là della prima fascia di isolati corre corso Taranto, la cui sezione imponente non è in grado di assorbire flussi veicolari adeguati a causa delle sezioni di innesto, insufficienti e complesse, in corrispondenza degli attestamenti su piazza Derna e piazza Sofia. Il corso è connotato da consistenti insediamenti di residenza pubblica e, ad est, dalla presenza del mercato e di un distretto scolastico; la parte centrale della sezione stradale è caratterizzata da un parco lineare variamente attrezzato e utilizzato, accompagnato da una pista ciclabile. Oltre il corso, gli isolati a destinazione prevalentemente

residenziale sono caratterizzati da edifici alti e imponenti, la cui distribuzione segue l'andamento dei lotti o l'orientamento est-ovest, con tipologie prevalenti a stecca o torri isolate. I corpi di fabbrica, raramente allineati su strada, sono posti all'interno dei terreni senza fili edilizi o rapporti ricorrenti.

Ugualmente varie e articolate sono le attività localizzate lungo il fronte nord di via Botticelli – parcheggio GTT, chiesa, servizi generali, produttivo e artigianato, con un'appendice commerciale ad ovest del lotto, verso piazza Derna – i cui volumi costruiti sono altrettanto eterogenei e discontinui nei rapporti reciproci e con lo spazio pubblico. Quello che ne risulta è un fronte frammentato ma ininterrotto, in cui gli accessi alle aree verdi del futuro parco sono molto limitati e di difficile fruizione, con l'eccezione del tratto terminale verso piazza Sofia.

I lotti si sviluppano tendenzialmente in profondità, da sud a nord, ma, come detto, sono occupati da fabbricati variamente orientati, per cui non è possibile riconoscere o ricostruire rapporti o fili edilizi ricorrenti e caratterizzanti il tessuto urbano.

A causa della scarsa infrastrutturazione dell'area, numerosi lotti sono di difficile accesso e molte vie sono senza sbocco – via Base di Stura provenendo da sud, via Ramazzini, l'interno di corso Giulio Cesare 338 – e risulta di fatto impossibile attraversare l'area per la mancanza di collegamenti tra gli assi di penetrazione da nord, da ovest e da sud.

Il terreno su cui insiste il complesso immobiliare, oggetto della trasformazione, si presenta sostanzialmente pianeggiante, ad eccezione del fronte nord interessato dalla scarpata del terrazzo di origine alluvionale che lo separa dalla piana alluvionale della Stura di Lanzo, che copre un dislivello di circa 10 m.

2. Il progetto

2.1. Il PRIN vigente

Il progetto per l'ambito ex Alfa Romeo di via Botticelli è un progetto alla scala della città che consente di avviare un concreto processo di rivitalizzazione urbana attraverso il recupero di aree degradate e non più funzionali alle esigenze attuali.

L'intervento di riqualificazione muove da tre obiettivi: realizzare una maggiore connessione tra le diverse parti del territorio; rendere l'area oggetto di intervento un luogo più attrattivo dal punto di vista socio-economico; migliorare l'attuale dotazione di servizi della zona. Queste linee di intervento generali sono poi state declinate nei seguenti obiettivi specifici di progetto: riqualificare e mettere in sicurezza la viabilità esistente e realizzare una quota di nuova viabilità finalizzata, oltre che alla fruizione dell'ambito, al completamento infrastrutturale del territorio; insediare un appropriato mix di funzioni, individuate in ASPI (commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi) e residenza; creare nuovi spazi pubblici che permettano di fondare una nuova centralità urbana, in grado di diventare un luogo di aggregazione, con un'identità specifica.

Il progetto urbano si fonda sull'analisi sia della morfologia del contesto urbano e del terreno, sia sulle destinazioni d'uso esistenti e sui reciproci impatti con le attività previste dal PRIN.

A seguito, dunque, di quanto emerso dall'analisi dello stato dei luoghi, uno dei primi assunti del progetto è la necessità di completare l'infrastrutturazione dell'area, al fine di garantirne l'accessibilità veicolare e ciclo-pedonale su ampia scala, dando riscontro alle previsioni del PRG vigente. Questa istanza si traduce, di fatto, nella realizzazione di una viabilità a contorno del nuovo insediamento, realizzata in parte su aree della Città e in parte su aree dismesse dai Proponenti privati, che raggiunga l'obiettivo di connettere i diversi rami ciechi di viabilità esistente, raccordando il forte dislivello – circa 10 m – tra le quote di campagna dei lotti a ridosso di via Botticelli e le aree poste a nord verso la Stura, senza interferire con le attività in essere nei lotti adiacenti. Questo intervento punta a ridefinire la viabilità di quartiere e a consentire un'alternativa per chi, provenendo da est, è diretto verso nord – e viceversa –, consentendo così un alleggerimento del nodo critico di piazza Derna. Il forte dislivello esistente lungo il fronte nord dell'area Alfa Romeo comporta una modifica delle quote di via Basse di Stura al fine di creare un raccordo, con pendenze adeguate, tra via Botticelli e la viabilità a confine del parco della Stura.

La parte sud del lotto è occupata da un grande spazio pubblico aperto su via Botticelli, una piazza, su cui affacciano tutte le attività: servizi, commercio, pubblici esercizi e residenza.

2.1.1. L'edificio commerciale – UMI B

L'edificio a destinazione commerciale non è oggetto dell'attuale proposta di variante al PRIN. Il progetto è, infatti, in fase di realizzazione in attuazione del permesso di costruire n. 20/c/2017 del 19/06/2017. L'edificio autorizzato è conforme al tipologico contenuto nel PRIN vigente da cui si discosta solo per piccole modifiche dovute agli approfondimenti progettuali, che hanno interessato principalmente la riduzione dell'area vendita della parte misto-alimentare e l'eliminazione della piccola galleria di negozi, con la creazione di una media superficie extra-alimentare, la conseguente riduzione dei parcheggi, che adesso non interessano più la piazza, la soppressione della rampa di uscita su via Basse di Stura, il ridisegno del fronte su piazza, con l'inclusione nel volume degli impianti di risalita dai parcheggi, la creazione di un piccolo volume al secondo piano fuori terra, destinato alle attività dei soci del punto vendita.

Gli elaborati di riferimento a carattere illustrativo, aggiornati sulla base del progetto autorizzato, sono le tavole 8/1 – Tipologici commercio – Piante e 8/2 – Tipologici commercio – Prospetti e sezioni e la relazione Rel-03 Inserimento ambientale.

Il progetto esecutivo relativo ai parcheggi in struttura assoggettati all'uso pubblico, anch'esso conforme al PRIN e, dunque, non oggetto dell'attuale proposta di variante, è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. mec. 2017 04620/052 del 14/11/2017.

Gli elaborati di riferimento a carattere illustrativo, aggiornati sulla base del progetto presentato, sono le tavole 21 – Parcheggio assoggettato all'uso pubblico, 8/1 – Tipologici commercio – Piante e 8/2 – Tipologici commercio – Prospetti e sezioni

2.1.2. Via basse di Stura

Via Basse di Stura costituisce il lotto 1A delle opere di urbanizzazione a scomputo e non è oggetto dell'attuale variante al PRIN. Il progetto esecutivo, conforme alle previsioni del PRIN vigente, è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. mec. 2018 - 01090/052 del 27/03/2018.

La nuova via Basse di Stura, ad una corsia per senso di marcia, è dotata di banchine laterali alberate attrezzate con filari di tipo urbano nel primo tratto, mentre nella tratta che conduce all'intersezione con via Ramazzini il disegno del verde, più articolato, prelude al parco della Stura. Lungo tutta la strada, compresa la sua diramazione verso est, corre la pista ciclabile, in resina colorata, che conduce al parco. Lungo via Basse di Stura sono collocati anche i punti di ingresso e uscita dei parcheggi pubblici e privati a servizio delle attività commerciali e della piazza pedonale.

2.2. La variante

La variante al PRIN muove da un'analisi dei mutati scenari economici, e non, e punta a riconfigurare gli equilibri economici e ambientali dell'intervento, mantenendo, e migliorando, gli obiettivi di riqualificazione.

Per raggiungere questi obiettivi la variante prevede, in sintesi, le seguenti azioni:

- la diminuzione del carico antropico attraverso la riduzione di 6.000 mq della SLP a destinazione residenziale, coerente con le mutate condizioni del mercato immobiliare, e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;
- il conseguente ridisegno del planivolumetrico della piazza, con l'eliminazione dei due edifici più alti, e della piazza stessa;
- la riconfigurazione di via Botticelli, il cui nuovo progetto conserverà tuttavia gli obiettivi ambientali, di qualità e di sicurezza che hanno modellato la soluzione attuale;
- la conferma, a fronte della riduzione di SLP, degli impegni e delle risorse già previste dalla Convenzione originaria, sia in termini di opere realizzate, e di qualità urbana, sia in termini di risorse complessive.

La variante al PRIN interessa esclusivamente una porzione del perimetro individuato dal PRIN e precisamente gli edifici a destinazione ASPI e residenziale che si affacciano sui lati est, sud e ovest della piazza, ad esclusione dunque della UMI B del centro commerciale, la piazza e via Botticelli. Come visto in precedenza le previsioni relative al grande edificio commerciale, ai parcheggi assoggettati all'uso pubblico e a via Basse di Stura rimangono immutati. Il perimetro esatto è illustrato alla figura 3.

Figura 3 – Il perimetro della variante



In questo quadro e in parallelo alle azioni previste dalla variante, ma non direttamente dipendenti da essa, concorrono al raggiungimento degli stessi obiettivi anche gli affinamenti progettuali svolti nelle fasi di attuazione degli interventi previsti dal PRIN. A titolo puramente illustrativo, e per completezza di informazione, si segnala che, di là dall'ingente riduzione di volumetria prevista dalla variante, infatti, anche il superstore ha visto un ridimensionamento della superficie di vendita, dai 4.250 mq autorizzati in prima istanza ai 3.500 dell'autorizzazione attuale. Ciò ha favorito una razionalizzazione dei parcheggi, residenziali e non, che ha portato all'eliminazione dei piani interrati previsti sotto la piazza, permettendo la realizzazione di verde in terra piena e il relativo aumento della superficie permeabile. Inoltre, la diminuzione del fabbisogno di parcheggi ha permesso di mitigare l'impatto da traffico indotto dell'intervento, alleggerendo i flussi sia della viabilità in progetto, sia di quella esistente, con ricadute positive anche sul fronte dell'impatto acustico e delle emissioni in atmosfera. Il ridimensionamento del superstore, ora affiancato da una media struttura non alimentare, insieme con l'evoluzione dei modelli di logistica ha ridotto in maniera più che proporzionale anche il traffico relativo ai mezzi pesanti, passati dai 10/12 precedenti ai 2/3 attuali. Sotto il profilo ambientale la proposta di variante presenta una considerevole attenuazione della pressione sui fattori più significativi così come configurati durante il processo di valutazione ambientale relativo al progetto attuale.

2.2.1. Via Botticelli

Il mutato scenario economico generale ha reso inattuale l'ipotesi che la riqualificazione del tratto di via Botticelli interno al PRIN si configurasse come un primo tassello del ridisegno dell'infrastruttura che le successive trasformazioni urbane avrebbero completato. Questa riflessione nasce dagli elevati costi della soluzione prevista dal PRIN vigente, legati in particolare alla creazione delle due alberate di divisione dei controviali, che comportavano l'uso di ingenti risorse per lo spostamento dei sottoservizi esistenti. Il nuovo scenario ha imposto una revisione del progetto che conservasse gli obiettivi prestazionali, diminuzione della velocità di percorrenza e messa in sicurezza dei parcheggi, e di riqualificazione, a fronte di una riduzione dei costi.

La ristrutturazione di via Botticelli prevede, dunque, il rifacimento della sezione stradale, che passa da tre corsie, per senso di marcia, a due corsie di scorrimento, per senso di marcia, a centro viale, doppia banchina di separazione e controviali a velocità lenta, destinati a parcheggiare in sicurezza. L'obiettivo è di ridurre la velocità di percorrenza e il relativo impatto acustico. Sono previsti il mantenimento e recupero della banchina verde centrale e il rifacimento dei marciapiedi, in asfalto colato, e degli spazi per la sosta, in linea.

2.2.2. La piazza

La piazza è un grande spazio di aggregazione posto al centro dell'intervento. Il progetto della variante si differenzia dal precedente essenzialmente perché compatta i volumi previsti lungo via Botticelli, ridefinendo il filo dei fabbricati sul fronte della via, definisce degli assi di accesso privilegiati, senza indebolire la forte accessibilità degli spazi, ed è realizzata su terrapieno, con la conseguente possibilità di utilizzare pavimentazioni drenanti e specie arboree di maggiore grandezza. Pubblica, aperta, ma protetta, e contornata di attività che ne rafforzano il ruolo urbano, connette i diversi edifici e distribuisce e integra le funzioni, articolandosi in percorsi differenziati che offrono più alternative di accesso. Il minor numero e l'altezza più contenuta dei volumi che la definiscono ne ridisegnano la spazialità. Un portico lega i diversi edifici e garantisce una fruizione confortevole dei percorsi pedonali.

L'ampia rampa pedonale che collega la piazza ai parcheggi pubblici divide lo spazio, caratterizzato anche dalla diversa densità della vegetazione, in due parti che si differenziano per le caratteristiche d'uso. La parte est è aperta, soleggiata e minerale, dedicata più al passaggio che alla sosta, e la vegetazione rada svolge una funzione prettamente paesaggistica. La parte ovest è caratterizzata, invece, da un'ampia zona centrale realizzata con una pavimentazione drenante in pietrischetto dedicata alla sosta: le specie arboree sono state scelte per altezza e dimensione della chioma, le panchine sono più numerose e alcune sedute, in legno e dotate di schienale, sono rivolte a fruitori di età più avanzata o che si dedicano ad attività come la conversazione e la lettura.

Gli spazi rimanenti sono pavimentati con autobloccanti di grande dimensione, declinati in scala minore sotto le panchine, e in pietra lungo la sagoma del portico.

L'illuminazione privilegia una distribuzione diffusa, con punti luce relativamente numerosi e a bassa potenza.

Le opere, i materiali e i relativi costi complessivi sono esposti in dettaglio nei progetti preliminari delle opere di urbanizzazione.

2.2.3. I nuovi edifici su piazza

Come descritto nel paragrafo dedicato al progetto urbano, gli edifici che contornano la piazza sono articolati in volumi indipendenti e appartengono a differenti tipologie edilizie. Il ruolo di connettivo è affidato ai percorsi pedonali e, in particolare, al portico che collega tutti i piani terra, destinati, oltre che agli ingressi della residenza, a negozi, pubblici esercizi e servizi. Una caratteristica del progetto che accomuna le diverse tipologie è il ricorso a volumi semplici e lineari, affini a quello del grande fabbricato commerciale. Gli edifici ad est e a sud definiscono gli allineamenti dell'intervento su via Basse di Stura e via Botticelli e tagliano l'accesso principale alla piazza, posto in continuità visuale con l'ampia rampa pedonale che declina verso i parcheggi pubblici interrati. I due edifici, ad un piano fuori terra, sono interamente destinati ad attività commerciali, di ristorazione e pubblici esercizi.

L'edificio ad ovest ha destinazione mista e presenta una tipologia in linea, definita da un piano terra che ospita, oltre agli accessi alla residenza, altre attività commerciali e di servizio che definiscono l'ingresso ovest alla piazza, e che funge da basamento ai volumi residenziali superiori, separati dai corpi scala. L'edificio è attestato su via Botticelli con un volume tecnico, definito da una quinta, che permette di mantenere l'allineamento urbano proteggendo al contempo le parti residenziali, più arretrate, dall'impatto della strada. Tutte le unità abitative sono a due arie e tutte sono dotate di balconi. La distribuzione adottata consente di limitare il numero dei corpi scala ed effettuare accorpamenti e divisioni tra le varie unità al fine di consentire, nel rispetto della tipologia edilizia, un grado ottimale di flessibilità abitativa. L'edificio ospita tutta la SLP residenziale prevista, per circa 27 unità abitative.

I parcheggi interrati della residenza sono localizzati sotto l'edificio, al livello -1, con accesso indipendente da via Botticelli.

Gli elaborati di riferimento sono le tavole 9/1 Tipologici ASPI – residenza – Piante e 9/2 Tipologici ASPI – residenza – Prospetti e sezioni e la relazione Rel-03 Inserimento ambientale.

3. Inquadramento normativo

3.1. Il PRIN vigente

Il Programma Integrato "Botticelli", approvato con DCC n. 2012 01894/009 del 14/05/2012, è stato promosso dalla Città di Torino e dai Proponenti privati (area ex Alfa Romeo) proprietari complessivamente della totalità della superficie territoriale interessata dal Programma, ai sensi della L.R. 18/96 "Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della Legge 17/02/1992 n. 179 – tavola 3 Identificazione delle proprietà catastali – Rilievo.

La Città di Torino è dunque soggetto attuatore degli interventi previsti dal Programma Integrato e, in quanto tale, aderisce e partecipa alla proposta stessa. Le aree di cui è proprietaria non generano diritti edificatori, essendo esterne alla ZUT – ad eccezione di una piccola porzione individuata alla tavola 3 Identificazione delle proprietà catastali – Rilievo, la cui attuazione è disciplinata nell'allegato schema di Convenzione – e destinate, nel progetto di PRIN, a viabilità pubblica.

Il PRIN ha previsto la riclassificazione del lotto nella Zona Urbana di Trasformazione Ambito 5.25 – Botticelli, assoggettata agli artt. 7 e 15 delle NUEA, con destinazione ad ASPI (Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese) e residenza, per una Superficie Lorda di Pavimento complessiva pari a 19.000 mq. La quota di Superficie Lorda di Pavimento eccedente l'indice territoriale di 0,7 mq SLP/mq ST, pari a 920 mq, è stata destinata dal PRIN ad edilizia residenziale convenzionata in affitto.

L'area perimetrata dalla ZUT è classificata di categoria B secondo il DM 02/04/1968 e di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 13 LUR 56/77.

La dotazione a standard è stata calcolata nella misura dell'80% della SLP in progetto.

Il PRIN prevede le seguenti destinazioni:

–	ASPI	min.	8.500 mq
–		max.	10.500 mq

(commercio al dettaglio max. 9.500 mq)

–	residenza	min.	8.500 mq
–		max.	10.500 mq

(di cui convenzionata in affitto min. 920 mq)

–	Totale SLP in progetto		19.000 mq
---	------------------------	--	-----------

3.2. La variante al PRIN e al PRG

Come detto in precedenza, la variante al PRIN interessa esclusivamente gli edifici a destinazione ASPI e residenziale che si affacciano sui lati est, sud e ovest della piazza, ad esclusione dunque della UMI B del centro commerciale, la piazza e via Botticelli. Lo scenario configurato dalla variante prevede il mantenimento delle destinazioni d'uso, ma una forte riduzione della volumetria residenziale, pari a 6.000 mq, e il conseguente ridisegno del planivolumetrico della piazza.

Per quanto riguarda i profili di variante al PRG, la proposta di variante al PRIN interessa esclusivamente la modifica delle previsioni planivolumetriche, e dei conseguenti parametri urbanistici ed edilizi, richiamati dalla scheda attuale. Le modifiche alla scheda di PRG sono illustrate agli allegati a) e b) della variante al PRG.

3.2.1. Dati quantitativi – destinazioni d'uso a seguito della variante

I dati quantitativi essenziali relativi al PRIN a seguito della variante sono così sintetizzabili:

a)	Superficie territoriale PRIN		56.026 mq
abis)	Superficie territoriale variante		26.700 mq
b)	Superficie territoriale pubblica		30.509 mq
c)	Superficie territoriale privata		25.517 mq
d)	Superficie territoriale ZUT		25.829 mq
e)	Superficie ceduta a viabilità		4.333 mq
f)	Superficie assoggettata a viabilità pedonale min.		820 mq
g)	Superficie Lorda di Pavimento:		
-	ASPI	max.	10.500 mq
-	(di cui commercio al dettaglio max. 9.500 mq)		
-	Residenza	max.	2.500 mq
-	(di cui edilizia convenzionata min. 227,05 mq)		
-	Totale		13.000 mq
h)	Totale aree a servizi domanda (minimo art. 21, LUR 56/77)		10.250 mq
i)	Totale aree a servizi offerta		16.520 mq
<i>Totale aree a parcheggio pubblico domanda 4.200 mq</i> (minimo art. 21, LUR 56/77)			
j)	Totale aree a parcheggio pubblico domanda (art. 21, LUR 56/77 e art. 25, DCR N.59 – 10831/06)		7.795 mq
k)	Totale aree a parcheggio pubblico offerta		11.850 mq

Le superfici di cui ai punti a), abis), b), c), d), e), f) sono illustrate alle tavole 3 Identificazione delle proprietà catastali – Rilievo e 4 – Cessioni e assoggettamenti all'uso pubblico.

I dati di cui ai punti h), i), j), k), l) sono meglio dettagliati al capitolo successivo.

3.2.2. Analisi dei principali parametri urbanistici ed edilizi

Riguardo ai parametri urbanistici, il ridisegno complessivo della piazza comporta la modifica delle sagome di massimo ingombro relative ai diversi edifici. La proposta di variante prevede, infatti, di eliminare i due edifici alti, UMI D ed E, originariamente posti di fronte all'edificio commerciale, di accorpare tutti i piccoli volumi su via Botticelli, UMI H, in un unico edificio a parziale chiusura della piazza, con relativa eliminazione della quinta vetrata, di rimodellare gli edifici ad est e ad ovest, UMI F/G e C, con conseguente modifica del portico.

Di là dalla conferma delle destinazioni d'uso e della riduzione della SLP, viste in precedenza, la variante prevede, dunque, un modesto incremento delle aree relative alle sagome di massimo ingombro, dovuto

al maggior sviluppo orizzontale degli edifici destinati esclusivamente ad ASPI, e una analoga riduzione della superficie destinata alla piazza e di quella destinata a viabilità pedonale.

Sintesi della capacità edificatoria

	PRIN vigente	Variante
ASPI	8.500 mq/10.500 mq	10.500 mq
Residenza	8.500 mq/10.500 mq	2.500 mq
Totale	19.000 mq	13.000 mq

Per quanto riguarda i parametri edilizi, il progetto di variante, prevedendo una riduzione delle volumetrie, rientra ampiamente nelle altezze massime previste, e relativi ribaltamenti, e non incide sul rispetto delle distanze da confine e tra pareti finestrate. I volumi più contenuti comportano, invece, una diminuzione sensibile dei piani fuori terra previsti dal PRIN vigente.

4. Aree a uso pubblico

La verifica delle superfici minime da destinare a servizi viene effettuata, per completezza e chiarezza, in riferimento alla SLP totale del PRIN, come rimodulata dalla variante.

Ai sensi dell'articolo 21 della LR 56/77 e smi e del comma 2 dell'articolo 15 delle NUEA del PRG, che classifica le zone urbane di trasformazione di categoria B secondo il DM 1444 del 02/04/1968, il fabbisogno minimo di aree per servizi è calcolato, per la destinazione ASPI, all'80% della SLP realizzabile, con un minimo del 50% destinato a parcheggi.

Ai sensi del comma 4 dell'articolo 21 della LR 56/77 e smi, il PRIN disciplina le quantità di servizi assoggettate all'uso pubblico.

La dotazione di parcheggi privati necessaria alla realizzazione dell'intervento è conteggiata ai sensi della Legge 122/89 e dei punti 17 (Volumetria) e 17bis (Volumetria virtuale) dell'articolo 2 delle NUEA del PRG.

4.1. Calcolo della domanda a seguito della variante

In relazione al mix funzionale previsto dalla variante al PRIN, il fabbisogno minimo di aree a servizi è calcolato come segue:

SLP realizzabile:

ASPI	max.	10.500 mq
Residenza	max.	2.500 mq

Domanda standard:

ASPI 10.500 mq x 0,80 = 8.400 mq
 Residenza 2.500 mq / 34 mq x 25 mq = 1.850 mq

Totale aree per servizi – domanda – minimo complessivo 10.250 mq

Totale aree a parcheggio - domanda - minimo 8.400 mq x 0,50 (min.) = 4.200 mq

Domanda aree a parcheggio privato:

ASPI 10.500 mq x 3,50* m / 10 = 3.675 mq
 Residenza 2.500 mq x 3,10** m / 10 = 775 mq
 Totale aree a parcheggio privato domanda = 4.450 mq

Note: * punto 17bis (Volumetria virtuale), articolo 2 delle NUEA del PRG

** punto 17 (Volumetria), articolo 2 delle NUEA del PRG

4.2. Domanda di aree a servizi per grandi strutture di vendita al dettaglio

Le aree di cui al punto 4.1 sono calcolate sulla destinazione urbanistica prevista e costituiscono il minimo inderogabile.

Al fine di poter realizzare la superficie commerciale, la dotazione di parcheggi necessaria alla realizzazione della grande struttura di vendita, nella tipologia prevista dall'attuale autorizzazione commerciale n. 87A/16 del 28/10/2015 e dal permesso di costruire n. 20/c/2017 del 19/06/2017, è conteggiata ai sensi dell'articolo 21 LR 56/77 e smi, dell'articolo 25 della DCR 563 – 13414/99 come integrato dalla DCR 347 – 42514/03 e dalla DCR 59 – 10831/06 e dell'articolo 17 dei "Criteri comunali per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio su aree private" del 12/03/07.

La quota di parcheggi, calcolati sulla base della suddetta normativa commerciale, che eccede quella minima del 50% prevista dall'articolo 21 LR 56/77 e smi è conteggiata ai fini del raggiungimento dello standard minimo complessivo di cui al punto 4.1. Le quote in eccedenza rispetto al minimo complessivo, generato ai sensi dell'articolo 21 LR 56/77 e smi, sono da ritenere aggiuntive rispetto allo standard stesso.

A questo proposito, si ricorda che la dotazione del 50% di parcheggi pubblici prevista dalla normativa commerciale è da considerare un minimo e che tale quota, che verifica anche lo standard generato ai sensi dell'articolo 21 LR 56/77 e smi, può anche essere superiore, fatta salva la quota minima di parcheggi privati utile a verificare la dotazione richiesta dalla Legge 122/89.

I conteggi qui riportati hanno un valore illustrativo e riportano lo stato attuale delle attività autorizzate. Il conteggio riporta anche i dati relativi alle superfici a destinazione ASPI non commerciali.

Tabella 1 – Conteggio aree a parcheggio

DESTINAZIONE D'USO		SLP	AV	VOLUME	PARCHEGGI PUBBLICI				PARCHEGGI PRIVATI		TOTALI						
					CALCOLO FABBISOGNO MINIMO PARCHEGGI PUBBLICI				CALCOLO FABBISOGNO MINIMO PARCHEGGI PRIVATI								
					RIFERIMENTI NORMATIVI		DATI FINALI		RIFERIMENTI NORMATIVI	DATI FINALI							
					L.R. 56/77	L.R. 28/99			L.122/89								
					COMM. = 40% SLP	G-SM1 (N°=245+0.20 (AV-2500))x28/2 NEGOZI AV*x0,12	SUP.	N° posti auto	1 MQ/10 MC	SUP.	SUP.	N° posti auto					
ASPI	G-CC1	G-SM1	3.500	mq		6.230 mq	6.230 mq	223			12.460 mq	445					
		M-SE2	900			567 mq	567 mq	20			1.134	41					
	Subtotale G-CC1		8.006	mq	28.021 mc	3.202 mq	< 6.797 mq		243	2.802 mq	2.802 mq	13.594	486				
	ALTRE ATTIVITA'		2.494	mq	8.729 mc	998 mq			998 mq	873 mq	873 mq						
		10.500	mq	4.400	mq	4.200	mq	6.797	mq	7.795	mq	243					
											3.675	mq	3.675	mq	13.594	mq	486

4.3. Offerta di aree a servizi a seguito della variante

Il progetto di PRIN prevede la realizzazione di aree a servizi, sia interrate sia fuori terra, in struttura. Data la conformazione delle aree e la tipologia delle attività insediate, tutte le aree a servizi saranno assoggettate all'uso pubblico ai sensi dell'articolo 21 LR 56/77 e smi, ad eccezione delle rampe dei parcheggi realizzate su suolo pubblico e concesse in diritto di superficie.

Offerta aree pubbliche (in diritto di superficie)	200 mq
Offerta aree assoggettate all'uso pubblico	16.320 mq
Totale aree a servizi – offerta	16.520 mq
Offerta aree a parcheggio pubbliche (in diritto di superficie)	200 mq
Offerta aree a parcheggio assoggettate all'uso pubblico min.	11.650 mq
Totale aree a parcheggio – offerta	11.850 mq

Le suddette aree sono evidenziate nella tavola 4 – Cessioni e assoggettamenti all'uso pubblico.

In considerazione del fatto che le aree assoggettate sono in struttura e la loro sagoma dipende dalla conformazione dell'edificio, con reciproca flessibilità del limite tra sagome di massimo ingombro e aree assoggettate, l'offerta indicata è da considerare un minimo, suscettibile di incrementi in sede di progettazione ed esecuzione delle opere.

Le aree pubbliche a servizi sono destinate a parcheggio (200 mq circa in diritto di superficie), mentre le aree assoggettate all'uso pubblico sono destinate a parcheggio (11.650 mq circa) e a verde e spazi pedonali attrezzati per lo svago (4.670 mq circa), come dettagliato negli allegati progetti preliminari delle opere di urbanizzazione.

4.4. Bilancio PRIN/variante

Per quanto riguarda il confronto tra PRIN vigente e variante, quest'ultima presenta una riduzione dell'offerta di aree a servizi di 580 mq, dovuta al ridisegno complessivo della piazza.

	PRIN	Variante
Sagome di massimo ingombro	2.870 mq	3.640 mq
Aree per verde pubblico e spazi attrezzati per lo svago (piazza) assoggettate a uso pubblico	5.250 mq	4.670 mq
Aree a viabilità assoggettate a uso pubblico	1.150 mq	820 mq

È opportuno sottolineare che ciò avviene a fronte di una riduzione della SLP residenziale di 6.000 mq, con conseguente contrazione della domanda di servizi da 14.650 mq a 10.250 mq. Ne consegue che, a fronte della diminuzione in valore assoluto, il saldo attivo passa da 2.450 mq a 6.270 mq, come dettagliato nel paragrafo seguente.

4.5. Bilancio della variante

L'analisi dei dati relativi alla domanda di parcheggi pubblici, calcolata sulla base della destinazione urbanistica – minimo inderogabile – e su un'ipotesi di layout commerciale, ha evidenziato un carico maggiore delle aree a parcheggio previste dalla normativa commerciale.

Il bilancio delle aree a servizi è il seguente:

offerta	16.520 mq
<u>domanda</u>	<u>10.250 mq</u>
saldo	6.270 mq
offerta parcheggi pubblici	11.850 mq
<u>domanda parcheggi pubblici</u>	<u>4.200 mq</u>
saldo	7.650 mq

Il bilancio evidenzia un saldo positivo sia per quanto riguarda la dotazione complessiva di aree a servizi, sia per la dotazione di parcheggi pubblici.

A titolo puramente illustrativo si riporta anche il bilancio delle aree a servizi calcolato sull'ipotesi di layout commerciale prevista attualmente:

offerta	16.520 mq
<u>domanda</u>	<u>10.643 mq</u>
saldo	5.877 mq

offerta parcheggi pubblici	11.850 mq
<u>domanda parcheggi pubblici</u>	<u>7.795 mq</u>
saldo	4.055 mq

Anche in questa configurazione il bilancio evidenzia un saldo positivo sia per quanto riguarda la dotazione complessiva di aree a servizi, sia per la dotazione di parcheggi pubblici.

A titolo puramente illustrativo si riporta anche il bilancio delle aree a parcheggio privato calcolato sull'ipotesi di layout commerciale prevista attualmente:

offerta parcheggi privati	5.064 mq
<u>domanda parcheggi privati</u>	<u>4.450 mq</u>
saldo	614 mq

Anche per la dotazione di parcheggi privati il bilancio evidenzia un saldo positivo.

5. Bilancio economico

A fronte del ridimensionamento della capacità edificatoria di circa un terzo, la variante presenta un quadro economico che conferma gli impegni e le risorse già previste dalla Convenzione originaria, sia in termini di opere realizzate, e di qualità urbana, sia in termini di risorse.

È implicito quindi che, con la conferma delle risorse economiche complessive, siano, invece, riviste le quote relative da destinare alle opere di urbanizzazione a scomputo e a quelle da realizzare con risorse private aggiuntive, in coerenza con la riconfigurazione della piazza e di via Botticelli, e dei relativi progetti preliminari. L'obiettivo è quello di realizzare tutte le opere previste, con la qualità attesa, senza eccedere l'ambito degli impegni economici complessivi assunti in precedenza.

Nel dettaglio, la proposta di variante è così configurata:

- rimane fisso l'impegno relativo all'importo degli oneri di urbanizzazione stimati al momento della stipula della Convenzione originaria, anche a fronte della riduzione di SLP realizzabile;
- rimane fisso l'importo delle risorse aggiuntive private;

- rimane, dunque, invariato l'ammontare delle risorse complessive, assunto come limite totale e definitivo dell'impegno finanziari;
- l'importo relativo al costo di costruzione viene corrisposto per l'intera SLP residenziale originaria, estendendo il conteggio parametrico relativo alla SLP residenziale effettivamente realizzata anche alla quota mancante: tale differenza è versata a titolo di onere aggiuntivo;
- non variano la quantità e la natura delle opere pubbliche realizzate.

Quadro economico

	PRIN conteggi	Variante conteggi	Variante impegni
Oneri di urbanizzazione stimati	3.204.350,00 €	2.405.507,73 €	
Importo delle risorse aggiuntive private	9.387.989,20 €	9.054.568,93 €	
Totale risorse A disposizione	12.592.339,20 €	11.460.076,66 €	12.592.339,20 €
Contributo sul costo di costruzione	=	>	=

L'utilizzo delle risorse finanziarie avverrà secondo le modalità previste nello schema di Convenzione a corredo del PRIN.

5.1. Stima dei costi

5.1.1. Opere di urbanizzazione ammissibili a scomputo

I costi delle opere di urbanizzazione sono stati stimati, in rapporto alla tipologia e al livello di qualità urbana ed edilizia che si intendono raggiungere, sulla base dell'elenco prezzi della Regione Piemonte vigente. Le opere, i materiali e i relativi costi complessivi sono esposti nei progetti preliminari delle opere di urbanizzazione a scomputo. Il costo analitico delle urbanizzazioni sarà calcolato sulla base dei progetti esecutivi, secondo le modalità previste dalla Convenzione a corredo del PRIN.

Importo lordo dei lavori via Botticelli	€ 1.363.680,46
Ribasso 20% da Convenzione	€ 272.736,09
Importo netto lavori	€ 1.090.944,37

5.1.2. Opere di urbanizzazione non a scomputo

Il PRIN prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione assoggettate all'uso pubblico – la piazza pedonale.

I costi delle opere di urbanizzazione sono stati stimati, in rapporto alla tipologia e al livello di qualità urbana ed edilizia che si intendono raggiungere, sulla base dell'elenco prezzi vigente della Regione Piemonte. Le opere, i materiali e i relativi costi complessivi sono esposti nei progetti preliminari delle opere di urbanizzazione non a scomputo. Il costo analitico delle urbanizzazioni sarà calcolato sulla base dei progetti esecutivi, secondo le modalità previste dalla Convenzione a corredo del PRIN.

Importo lordo dei lavori piazza assoggettata	€ 1.652.473,39
Importo lordo dei lavori via Botticelli non a scomputo	€ 49.368,48

5.2. Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione sono stati calcolati sulla base delle tariffe comunali attuali e del permesso di costruire già rilasciato, relativo alla UMI B della grande struttura commerciale. Il loro valore sarà aggiornato con le tariffe in vigore al momento del rilascio dei successivi permessi di costruire.

Per quanto riguarda la destinazione ASPI si sono considerate le classi tariffarie in relazione alla dimensione delle sagome di massimo ingombro.

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione è così quantificabile:

- oneri di urbanizzazione primaria	€	1.876.464,39
- oneri di urbanizzazione secondaria	€	529.043,34

Totale € 2.405.507,73

La tabella seguente dettaglia l'analisi degli importi dovuti.

Tabella 2 – Oneri di urbanizzazione

ONERI DI URBANIZZAZIONE								
	SLP		OO.UU					
			PRIMARIA ASPI 200 MQ<S<=2000 MQ 134,70 €/MQ S>2000 MQ 168,38 €/MQ RESIDENZA 22,93 €/MC	SECONDARIA ASPI 31,83 €/MQ DI SLP RESIDENZA 25,71 €/MC	TOTALE			
PdC Centro Commerciale*	8.006	mq	1.368.524,69	€	256.828,91	€	1.625.353,60	€
ASPI (200 MQ<S<=2000 MQ)	2.494	mq	335.964,70	€	79.389,43	€	415.354,13	€
RESIDENZA	2.500	mq	171.975,00	€	192.825,00	€	364.800,00	€
TOTALE	13.000	mq	1.876.464,39	€	529.043,34	€	2.405.507,73	€

TABELLE ONERI AGGIORNATE AL 2018
* permesso di costruire n. 20/c/2017 del 19 giugno 2017

6. Guida alla lettura degli elaborati

Come anticipato in premessa la documentazione della variante deve essere letta, al pari di questa relazione, come un testo coordinato tra i contenuti strettamente pertinenti la variante e quelli, non oggetto di variazione, conformi al PRIN vigente. L'intento è di fornire una lettura completa e semplificata dello scenario finale a seguito dell'approvazione della variante.

Il nome di tutti gli elaborati corrisponde agli analoghi documenti del PRIN vigente. L'elenco elaborati in testa ai volumi 1 e 2 della variante identifica gli elaborati oggetto di variante e quelli del PRIN vigente.

Analogia indicazione è contenuta nelle didascalie in calce agli elaborati.

Per consentire un confronto chiaro tra i contenuti della variante e quelli del PRIN vigente, le tavole più significative e/o prescrittive (tavole 01 – Estratti e inserimenti, 04 – Cessioni e assoggettamenti all'uso pubblico, 06 – Planimetria generale, 07 – Planimetria – Destinazioni d'uso – Unità Minime di Intervento – Regole edilizie – Progetto) sono state inserite come testo a fronte.

Le integrazioni alle Norme di Attuazione sono state inserite con testo barrato, per le cancellazioni, e grassetto, per le integrazioni.

Sempre al fine di fornire un quadro completo e aggiornato dell'intervento, alcuni elaborati del PRIN vigente (tavole 03 Identificazione proprietà catastali – Rilievo, 05 – Planimetria demolizioni - Stato di fatto, 08/1 – Tipologici commercio – Piante, 08/2 – Tipologici commercio - Prospetti e sezioni, 10/1 – Planimetria sottoservizi e sezioni - Elettrici e telefonici – Stato di fatto, 10/2 – Planimetria sottoservizi e sezioni - Gas e fognature - Stato di fatto) sono stati aggiornati ai più recenti sviluppi progettuali o autorizzativi in attuazione dello stesso.

In seguito alla divisione del progetto di urbanizzazioni in due lotti l'1A, relativo a via Basse di Stura, il cui esecutivo è in corso di approvazione, e l'1B, relativo alla variante a via Botticelli, è stato necessario sdoppiare alcune tavole (tavole 12/1A – Planimetria fognature in progetto lotto 1A e 12/1B – Planimetria fognature in progetto lotto 1B, 13A – Planimetria illuminazione in progetto lotto 1A e 13B – Planimetria illuminazione in progetto lotto 1B, 14 – Planimetria sottoservizi in progetto lotto 1A, 20/1A – Progetto generale di sistemazione a verde - opere a scomputo lotto 1A e 20/1B – Progetto generale di sistemazione a verde - opere a scomputo lotto 1B).

Per la stessa ragione ai computi dei progetti di fattibilità tecnica ed economica della piazza e di via Botticelli sono stati allegati i computi vigenti di tutte le opere, non sempre identificabili con i nuovi lotti.

Le voci dei computi della variante sostituiscono integralmente le corrispondenti dei vecchi documenti.

INDICE

<i>Premessa</i>	p. 1
<u>1. Inquadramento e descrizione dei luoghi</u>	p. 1
1.1. Cenni storici	p. 1
1.2. Il contesto urbano	p. 2
<u>2. Il progetto</u>	p. 2
2.1. Il PRIN vigente	p. 2
2.1.1. L'edificio commerciale – UMI B	p. 3
2.1.2. Via basse di Stura	p. 3
2.2. La variante	p. 3
2.2.1. Via Botticelli	p. 4
2.2.2. La piazza	p. 4
2.2.3. I nuovi edifici su piazza	p. 5
<u>3. Inquadramento normativo</u>	p. 5
3.1. – Il PRIN vigente	p. 5
3.2. – La variante al PRIN e al PRG	p. 5
3.2. Dati quantitativi – destinazioni d'uso a seguito della variante	p. 6
3.3. Analisi dei principali parametri urbanistici ed edilizi	p. 6
<u>4. Aree a uso pubblico</u>	p. 6
4.1. Calcolo della domanda a seguito della variante	p. 6
4.2. Domanda di aree a servizi per grandi strutture di vendita al dettaglio	p. 7
4.3. Offerta di aree a servizi a seguito della variante	p. 7
4.4. Bilancio PRIN/variante	p. 8
4.5. Bilancio della variante	p. 8
<u>5. Bilancio economico</u>	p. 8
5.1. Stima dei costi	p. 9
5.1.1 – Opere di urbanizzazione a scomputo	p. 9
5.1.2 – Opere di urbanizzazione non a scomputo	p. 9
5.2. Oneri di urbanizzazione	p. 9
6. Guida alla lettura degli elaborati	p. 10

NORME URBANISTICO – EDILIZIE DI ATTUAZIONE

Ambito 5.25 BOTTICELLI

ESTRATTO

- Scheda normativa “Ambito 5.25 Botticelli”

All'interno dell'ambito vigono le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite negli elaborati contenuti nel Programma Integrato (art.18 Legge n. 18 del 09/04/1996), nonché nelle relative Norme di Attuazione.

PRESCRIZIONI

E' ammesso il superamento dei limiti del Regolamento Edilizio per i seguenti articoli: art. 49, commi 1 e 2; art. 40, comma 4; art. 30, comma 3; art. 13 (unicamente per UMI D altezza massima fissata in 65 metri e per UMI E altezza massima fissata in 40 metri, cfr tav. 07 del PRIN).

STATO ATTUALE

NORME URBANISTICO – EDILIZIE DI ATTUAZIONE

SCHEDA NORMATIVA - VARIANTE

ESTRATTO

- Scheda normativa “Ambito 5.25 Botticelli”

VARIANTE

Ambito 5.25 BOTTICELLI

SLP PER DESTINAZIONI D'USO

A. RESIDENZA	max mq. 2.500
B. ASPI	max mq. 10.500

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO	
Residenza (A)	(25 mq/ab)
ASPI (B)	(80%SLP)

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO

spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi;

L'attuazione avviene tramite Programma Integrato - PRIN (ex art. 8 Legge 18/1996) o altro Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE).

PRESCRIZIONI GENERALI

Ferme restando le quantità massime fissate dalla presente scheda all'interno dell'Ambito vigono le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite negli elaborati contenuti nel Programma Integrato approvato e sue successive varianti (ex art. 8 Legge 18/1996).

DEROGHE

E' ammesso il superamento dei limiti del Regolamento Edilizio per i seguenti articoli: art. 49, commi 1 e 2; art. 40 comma 4; art. 21 comma 11 Regolamento del Verde pubblico e privato.

Stima della superficie territoriale dell'ambito (ST): mq 25.830

Stima della superficie lorda di pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 13.000

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 1. CAMPO DI APPLICAZIONE

- 1.1. L'ambito interessato dal presente Strumento Urbanistico Esecutivo, nel seguito denominato PRIN, è esteso agli immobili e ai terreni compresi nel perimetro indicato nella tavola 1 – Estratti e inserimenti. Le proprietà interessate sono specificate nella tavola 3 – Identificazione proprietà catastali – Rilievo.
- 1.2. Il presente PRIN, redatto in conformità alla LR 18/96 e all'art. 39 della LUR 56/77 e s.m.i., è promosso dalla Città di Torino e dai Proponenti privati, proprietari del lotto ex Alfa Romeo, aventi titolo in qualità di proprietari di più dei 2/3 della totalità delle aree interessate, ~~— e titolari della totalità delle stesse —~~ conformemente a quanto previsto al comma 4, art. 5, LR 18/96 e come precisato nella tavola 03 – Identificazione proprietà catastali – Rilievo.
- 1.3. In variante al PRG vigente, il PRIN disciplina la trasformazione del suddetto ambito al fine di:
1. completare ed integrare la viabilità, prevista dal PRG, di connessione tra l'importante asse viario di via Botticelli e la viabilità già realizzata a ridosso del lato est di corso Giulio Cesare, con l'obiettivo di: consentire un migliore accesso alle aree a parco situate a nord dell'intervento; offrire un percorso alternativo verso la direzione nord di corso Giulio Cesare – e viceversa – alleggerendo i flussi di traffico su piazza Derna; integrare questa vasta area alla viabilità di quartiere esistente; completare la rete di percorsi ciclo-pedonali che porta da corso Taranto al parco;
 2. riqualificare l'asse viario di via Botticelli, nel tratto tra via Mercadante e piazza Derna, con le relative connessioni viarie
 3. demolire gli edifici, ora in disuso, legati al passato industriale dell'area, con l'obiettivo di riqualificare un'ampia porzione del vasto ambito compreso fra via Botticelli, il lato est di corso Giulio Cesare, il parco della Stura e via Basse di Stura, attraverso la realizzazione di un mix funzionale di attività commerciali, pubblici esercizi, attività di servizio e residenze;
 4. creare una nuova piazza che permetta di incrementare la qualità complessiva dei servizi e di fondare una nuova centralità urbana in grado di diventare un luogo di aggregazione, con un'identità specifica, e di connettere ed integrare le nuove attività insediate tra di loro e con il contesto urbano.
- 1.4. Al fine di attuare la trasformazione il PRIN prevede, in variante al PRG vigente, la riclassificazione dell'area dell'ex Alfa Romeo in una nuova Zona Urbana di Trasformazione denominata Ambito 5.25 – Botticelli, con destinazione ASPI e Residenza.

ARTICOLO 2. ELABORATI DEL PRIN

- 2.1. Il PRIN è costituito dai seguenti elaborati:

a) Relazioni

- REL-01 – Elenco documentazione
 - REL-02 – Relazione illustrativa
 - REL-03 – Norme Tecniche di Attuazione
 - REL-04 – Inserimento ambientale
 - REL-05 – Relazione illustrativa delle opere di urbanizzazione
 - REL-06 – Computo metrico delle opere di urbanizzazione a scomputo
 - REL-07 – Computo metrico delle opere di urbanizzazione non a scomputo
- Documentazione V.I.E.**

b) Elaborati grafici

- Tav 01 – Estratti e inserimenti
- Tav 02 – Rilievo fotografico - Stato di fatto
- Tav 03 – Identificazione proprietà catastali – Rilievo
- Tav 04 – Cessioni e assoggettamenti all'uso pubblico
- Tav 05 – Planimetria demolizioni - Stato di fatto
- Tav 06 – Planimetria generale
- Tav 07 – Planimetria – Destinazioni d'uso – Unità Minime di Intervento – Regole edilizie – Progetto
- Tav 08/1 – Tipologici commercio - Piante
- Tav 08/2 – Tipologici commercio - Prospetti e sezioni
- Tav 09/1 – Tipologici ASPI-residenza - Piante
- Tav 09/2 – Tipologici ASPI-residenza - Prospetti e sezioni
- Tav 10/1 – Planimetria sottoservizi e sezioni - Elettrici e telefonici – Stato di fatto
- Tav 10/2 – Planimetria sottoservizi e sezioni - Gas e fognature - Stato di fatto
- Tav 11 – Planimetria viabilità in progetto
- ~~Tav 12/1 – Planimetria fognature in progetto~~
- Tav 12/1A – Planimetria fognature in progetto lotto 1A**
- Tav 12/1B – Planimetria fognature in progetto lotto 1B**
- Tav 12/2 – Particolari fognature
- ~~Tav 13 – Planimetria illuminazione in progetto~~
- Tav 13A – Planimetria illuminazione in progetto lotto 1A**
- Tav 13B – Planimetria illuminazione in progetto lotto 1B**
- ~~Tav 14 – Planimetria sottoservizi in progetto~~
- Tav 14 – Planimetria sottoservizi in progetto lotto 1A**
- Tav 15 – Sezioni stradali - Progetto
- Tav 16 – Profili stradali
- Tav 17 – Particolari strade e rotonde
- Tav 18 – Opere strutturali
- Tav 19 – Particolari e sistemazioni esterne piazza
- ~~Tav 20/1 – Progetto generale di sistemazione a verde – opere a scomputo~~
- Tav 20/1A – Progetto generale di sistemazione a verde - opere a scomputo lotto 1A**
- Tav 20/1B – Progetto generale di sistemazione a verde - opere a scomputo lotto 1B**
- Tav 20/2 – Progetto di sistemazione a verde della piazza - opere non a scomputo
- Tav 21 – Parcheggio assoggettato all'uso pubblico

c) Schema di Convenzione

d) Elaborati VAS - Valutazione Ambientale Strategica

- ALL. 1 – Rapporto Ambientale
- ALL. 2 – Pareri dei soggetti convocati al tavolo di scoping
- ALL. 3 – Relazione geologica e caratterizzazione geotecnica
- ALL. 4 – Caratterizzazione idrogeologica
- ALL. 5 – Studio di Impatto sulla Viabilità

- ALL. 5a – Valutazione previsionale di impatto acustico nuova struttura commerciale ambito Botticelli
- ALL. 5b – Valutazione previsionale di clima acustico nuovi insediamenti residenziali ambito Botticelli
- ALL. 6 – Stima dei campi magnetici e fasce di rispetto
- ALL. 7 – Progetto tecnico colturale di sistemazione a verde
- ALL. 8 – Inserimento paesaggistico e verifica delle ombra portate
- Sintesi Non Tecnica

dbis) Elaborati VAS – Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica

- Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS
- ALL. 01 – Relazione tra il nuovo progetto e lo studio di impatto sulla viabilità
- ALL. 02 – Valutazione previsionale di clima acustico nuovi insediamenti residenziali ambito Botticelli
- ALL. 03 Integrazione al progetto tecnico colturale di sistemazione a verde
- ALL. 04 Valutazione della qualità ambientale ai sensi dell'Art.28 delle N.U.E.A.
- ALL. 05 Relazione geologica e caratterizzazione geotecnica
- ALL. 06 Caratterizzazione idrogeologica

e) Elaborati PUC - Progetto Unitario di Coordinamento

- Relazione generale
- ALL. 1 – Studio di viabilità
- ALL. 2 – Analisi di compatibilità ambientale

- 2.2. Gli elaborati del PRIN necessari per definire la disciplina dell'ambito oggetto della trasformazione urbanistica, sono i seguenti:
- a) le presenti norme di attuazione
 - b) le tavole contraddistinte con i numeri 01-03-04-07, per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi.
- 2.3. Gli elaborati del PRIN a contenuto descrittivo o informativo, sono i seguenti:
- a) le relazioni
 - b) le tavole contraddistinte con i numeri ~~02-05-06-08/1-08/2-09/1-09/2-10/1-10/2-11-12/1-12/1A-12/B-12/2-13-13A-13B-14-15-16-17-18-19-20/1-20/1A-20/1B-20/2-21~~
 - c) tutti gli elaborati di cui alle lettere d), **dbis)** ed e) cui al precedente comma 2.1.
- 2.4. Gli elaborati di cui al precedente comma 2.2 lett. b) hanno valore prescrittivo per quanto attiene a:
- a) sagome di massimo ingombro
 - b) altezza massima
 - c) aree cedute
 - d) la quantità minima delle aree assoggettate all'uso pubblico
- Hanno valore non prescrittivo per quanto attiene a:
- a) fili edilizi e sagome indicativi
 - b) il perimetro e la distribuzione delle aree assoggettate all'uso pubblico
 - c) il perimetro e la distribuzione delle aree a parcheggio pubblico.
- 2.5. Gli stessi elaborati si rapportano tra loro come segue:
- a) il contenuto delle presenti norme di attuazione prevale su quello delle tavole
 - b) il contenuto delle tavole a rapporto di scala maggiore prevale su quello delle tavole a rapporto di scala minore.

2.6. Gli elaborati di cui al precedente comma 2.3 hanno valore indicativo.

ARTICOLO 3. TERMINI DI ATTUAZIONE

- 3.1. Gli interventi privati e le urbanizzazioni previsti dal PRIN devono essere iniziati e ultimati sulla base dell'articolazione temporale definita nello schema di convenzione.
- 3.2. Tenuto conto della mole e della complessità delle opere da realizzare, sarà possibile prorogare il termine per l'ultimazione dei lavori ai sensi del comma 2, art. 15, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

ARTICOLO 4. AMBITI DI INTERVENTO

- 4.1. Il PRIN, in considerazione della forte complementarietà dell'intervento edilizio e dell'articolazione e integrazione degli spazi di relazione destinati ad uso pubblico e alla viabilità, si attua in un unico ambito di intervento organico.
- 4.2. Detto ambito è suddiviso in unità minime di intervento (UMI) che rappresentano la dimensione minima per il rilascio del permesso di costruire. Tale suddivisione è indicata con tratto discontinuo nella tavola 07 – Planimetria – Destinazioni d'uso – Unità Minime di Intervento – Regole edilizie – Progetto. Per le opere di urbanizzazione è prevista la richiesta delle apposite istanze di autorizzazione **sulla base dell'articolazione in lotti definita nello schema di convenzione.**

ARTICOLO 5. DATI QUANTITATIVI - DESTINAZIONI D'USO

5.1. I dati quantitativi essenziali relativi all'intervento oggetto del PRIN sono così sintetizzabili:

5.1.1.	Superficie territoriale PRIN	56.026 mq
5.1.2.	Superficie territoriale pubblica	30.509 mq
5.1.3.	Superficie territoriale privata	25.517 mq
5.1.4.	Superficie territoriale ZUT	25.829 mq
5.1.5.	Superficie ceduta a viabilità	4.333 mq
5.1.6.	Superficie assoggettata a viabilità pedonale min.	4.150 980 mq
5.1.7.	Superficie Lorda di Pavimento:	
	– ASPI	min. 8.500 8.500 mq
		max. 10.500 mq
		<u>(di cui commercio al dettaglio max. 9.500 mq)</u>
	– Residenza	min. 8.500 8.500 mq
		max. 10.500 2.500 mq
		<u>(di cui convenzionata in affitto min. 920 mq)</u>
	– Totale	49.000 13.000 mq

- 5.1.8. Totale aree a servizi domanda (minimo art. 21, LUR 56/77) **44.650 10.250** mq
- 5.1.9. Totale aree a servizi offerta **47.400 16.520** mq
- 5.1.10. Totale aree a parcheggio pubblico domanda (minimo art. 21, LUR 56/77) 4.200 mq
- 5.1.11. Totale aree a parcheggio pubblico domanda (art. 21, LUR 56/77 e art. 25, DCR N.59 – 10831/06) **9.542 7.795** mq
- 5.1.12. Totale aree a parcheggio pubblico offerta 11.850 mq
- 5.2. ~~La superficie indicata al punto 5.1.2. è comprensiva della quota (7.623 mq) attualmente di proprietà di TERNA S.p.a. già nella disponibilità della Città, come meglio dettagliate nell'allegato schema di Convenzione.~~ Le superfici di cui ai punti 5.1.1, 5.1.2., 5.1.3., 5.1.4., 5.1.5., 5.1.6. sono illustrate alle tavole 3 Identificazione delle proprietà catastali – Rilievo e 4 – Cessioni e assoggettamenti all'uso pubblico.
- 5.3. Le destinazioni d'uso, di cui al comma 5.1.7., sono attribuite alle strutture e agli spazi individuati nella tavola 07 – Planimetria - Destinazioni d'uso – Unità Minime di Intervento – Regole edilizie – Progetto.
- 5.4. Ai sensi del comma 4 dell'articolo 21 della LR 56/77 e s.m.i, il PRIN disciplina le quantità di servizi assoggettate all'uso pubblico.
- 5.5. In considerazione del fatto che le aree assoggettate sono in struttura e la loro sagoma dipende dalla conformazione dell'edificato, con reciproca flessibilità del limite tra sagome di massimo ingombro e aree assoggettate, l'offerta indicata è da considerare un minimo, suscettibile di incrementi in sede di progettazione ed esecuzione delle opere.
- 5.6. Le aree a servizi possono essere reperite a raso e in parcheggi in struttura. Le aree di cui ai punti 5.1.8. e 5.1.10. sono calcolate sulla destinazione urbanistica prevista e costituiscono minimo inderogabile.
Le aree di cui al punto 5.1.11. sono conteggiate ai sensi dell'articolo 21 LR 56/77 e s.m.i., dell'articolo 25 della DCR 563 – 13414/99 come integrato dalla DCR 347 – 42514/03 e dalla DCR 59 – 10831/06 e dell'articolo 17 dei "Criteri comunali per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio su aree private" del 12/03/07. L'eventuale quota di parcheggi, calcolati sulla base della suddetta normativa commerciale, che ecceda quella minima del 50% prevista dall'articolo 21 LR 56/77 e s.m.i. sarà conteggiata ai fini del raggiungimento dello standard minimo complessivo di cui al punto 5.1.8. Eventuali quote in eccedenza rispetto al minimo complessivo, generato ai sensi dell'articolo 21 LR 56/77 e s.m.i., saranno da ritenere aggiuntive rispetto allo standard stesso.
A questo proposito, si ricorda che la dotazione del 50% di parcheggi pubblici prevista dalla normativa commerciale è da considerare un minimo e che tale quota, che verifica anche lo standard generato ai sensi dell'articolo 21 LR 56/77 e s.m.i., può anche essere superiore, fatta salva la quota minima di parcheggi privati utile a verificare la dotazione richiesta dalla Legge 122/89.
Per quanto attiene alla destinazione commerciale, la dotazione di parcheggi varia in funzione dell'area vendita e dell'articolazione della SLP esterna all'attività commerciale. Il layout commerciale illustrato nel PRIN – tavole 8/1 – Tipologici commercio – Piante, 8/2 – Tipologici commercio – Prospetti e sezioni, 9/1 Tipologici ASPI – residenza – Piante e 9/2 Tipologici ASPI – residenza – Prospetti e sezioni – potrà subire variazioni nella dimensione della grande struttura di vendita, nel numero e dimensione degli esercizi di vendita annessi e di quelli esterni, nonché nell'articolazione delle attività non commerciali, con conseguente

adeguamento della dotazione di parcheggi. Il layout commerciale definitivo sarà oggetto della domanda di autorizzazione commerciale, della domanda di autorizzazione urbanistica e del relativo permesso di costruire. La dotazione di parcheggi sarà aggiornata sulla base dei suddetti criteri e non potrà essere in ogni caso inferiore a quella indicata al punto 5.1.10. I conteggi sono dettagliati al capitolo 4. dell'elaborato R1 – Relazione illustrativa.

- 5.7. Per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio privato sarà garantita la quantità minima ex L. 122/89.
- 5.8. Le altezze massime previste dal PRIN sono conformi al comma 9 dell'articolo 15 delle NUEA del PRG e sono superiori ai limiti fissati ~~agli articoli~~ **all'articolo 40**, comma 4 ~~e 13 (unicamente per UMI D altezza massima fissata in 65 metri e per UMI E altezza massima fissata in 40 metri, cfr tav. 07 del PRIN)~~ del Regolamento Edilizio vigente, conformemente a quanto previsto dalla scheda normativa. La distanza minima da confine (DC) è 5 ml, mentre quella tra fabbricati (DF) è 10 ml. Entrambe sono verificate dalla sagoma di massimo ingombro. In conformità a quanto previsto all'ultimo comma dell'art. 9 del DM 02/04/68 n. 1444, tra gli edifici facenti parte del PRIN sono ammesse distanze tra fabbricati (DF) e tra pareti finestrate (DPF) inferiori ai 10 ml. La verifica delle altezze e delle distanze è illustrata alla tavola 07 – Planimetria – Destinazioni d'uso – Unità Minime di Intervento – Regole edilizie – Progetto.

ARTICOLO 6. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- 6.1. La realizzazione da parte del Proponente privato degli interventi privati, delle opere di urbanizzazione a proprie cura e spese e delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, previsti dal PRIN, è subordinata alla stipula dello schema di convenzione e al successivo conseguimento dei relativi permessi di costruire e autorizzazioni.

ARTICOLO 7. CARATTERI DELLE COSTRUZIONI

- 7.1. Gli interventi edilizi dovranno garantire una qualità architettonica congrua agli obiettivi di riqualificazione che si pone il PRIN. Agli stessi criteri saranno improntati gli interventi previsti dalle opere di urbanizzazione. In particolare la copertura della UMI B dovrà essere realizzata in modo tale da garantire un affaccio adeguato agli edifici residenziali che vi si affacciano. Tra le possibili soluzioni progettuali è compresa la possibilità di utilizzare la copertura per l'installazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile.
- 7.2. L'arredo degli spazi pubblici deve essere caratterizzato da canoni di semplicità e di facile manutenzione e al rispetto dei criteri di accessibilità per i disabili. Per le specifiche soluzioni da adottare si rinvia alle relazioni 04 – Relazione illustrativa delle opere di urbanizzazione, 05 – Computo metrico delle opere di urbanizzazione a scomputo, 06 – Computo metrico delle opere di urbanizzazione non a scomputo, e alle tavole 11 – Planimetria viabilità in progetto, ~~13 – Planimetria illuminazione in progetto, Tav 13A – Planimetria illuminazione in progetto lotto 1A, Tav 13B – Planimetria illuminazione in progetto lotto 1B~~, 17 – Particolari strade e rotonde, 19 – Particolari e sistemazioni esterne piazza, ~~20/1 – Progetto generale di sistemazione a verde – opere a scomputo, 20/1A – Progetto generale di sistemazione a verde – opere a scomputo lotto 1A, 20/1B – Progetto generale di sistemazione a verde – opere a scomputo lotto 1B~~, 20/2 – Progetto di sistemazione a verde della piazza - opere non a scomputo.

ARTICOLO 8. VARIAZIONI E TOLLERANZE AMMESSE

- 8.1. Il PRIN individua la sagoma di massimo ingombro all'interno della quale possono essere realizzate le nuove costruzioni. All'interno di detta sagoma, eventuali variazioni plano-altimetriche, compresi gli arretramenti, o l'applicazione delle tolleranze realizzative di cui ai commi successivi, nel rispetto del numero dei piani, dell'altezza massima e della SLP, non comportano varianti al PRIN, ma sono assentibili con permesso di costruire o **DIA SCIA**, sia in prima istanza che nelle successive varianti. La sagoma di massimo ingombro attiene esclusivamente ai fili edilizi fuori terra delle costruzioni. L'individuazione grafica è rappresentata nella tavola 07 – Planimetria – Destinazioni d'uso – Unità Minime di Intervento – Regole edilizie – Progetto.
- 8.2. Il PRIN ammette le seguenti tolleranze realizzative:
- in relazione agli assetti altimetrici del terreno, sono consentite modifiche delle quote indicate nelle tavole a contenuto prescrittivo in ragione di 1,50 m in più o in meno;
 - in relazione agli assetti planimetrici e altimetrici delle costruzioni, sono consentite modifiche degli allineamenti e delle quote, indicati nelle tavole a contenuto prescrittivo, all'interno della sagoma di massimo ingombro e nel rispetto dell'altezza massima;
- 8.3. I margini di flessibilità planimetrici ed altimetrici, di cui al comma precedente, sono riferiti alle quote planimetriche e altimetriche e alla sagoma di massimo ingombro graficamente rappresentate nella tavola 07 – Planimetria – Destinazioni d'uso – Unità Minime di Intervento – Regole edilizie – Progetto.
- 8.4. Il PRIN ammette le seguenti flessibilità progettuali:
- potrà variare il numero delle singole unità immobiliari, mediante accorpamenti e/o suddivisioni, la loro distribuzione interna, la posizione e dimensione delle aperture in relazione alle variazioni distributive, la profondità di sporti, logge, balconi e arretramenti;
 - sono ammesse modifiche ai prospetti e in generale a quanto attiene all'immagine percepibile dall'esterno derivanti dalle modifiche di cui alla lettera precedente e dagli approfondimenti progettuali;
 - sono ammesse modifiche alla sagoma degli edifici all'interno della sagoma di massimo ingombro e nel rispetto dei parametri edilizi e della SLP.

ARTICOLO 9. REGOLE PARTICOLARI

- ~~9.1. Per quanto riguarda la UMI D l'edificio dovrà essere articolato in almeno due volumi caratterizzati da una differenza di minimo 2 piani f.t., nel rispetto del numero di piani indicato nella tavola 07 – Planimetria – Destinazioni d'uso – Unità Minime di Intervento – Regole edilizie – Progetto~~
- 9.1. In conformità a quanto indicato al punto 11, art. 2 delle NUEA del PRG e s.m.i., non costituiscono SLP le superfici afferenti gli androni, i porticati e pilotis di uso comune, come l'arretramento della facciata del grande edificio commerciale previsto nel progetto di PRIN, i locali destinati all'installazione di impianti tecnologici e quelle adibite a parcheggio e a spazi di manovra sia in sottosuolo che in soprassuolo. In particolare risulta compresa fra queste ultime la superficie di parcheggio privato destinata al carico e scarico delle merci posta sul retro del centro commerciale, **ad esclusione delle banchine rialzate.**
- 9.2. Ai sensi del punto 11.3, dell'art.2 delle NUEA del PRG e s.m.i., non costituiscono SLP le superfici adibite a deposito, che non prevedano la presenza continuativa di persone, nei piani interrati o seminterrati che non emergano dal piano marciapiede per più di 1,5 m. misurati all'estradosso del solaio.

- 9.3. L'eventuale realizzazione di porticati, pensiline e percorsi coperti con ampiezze e altezze variabili, anche inferiori a quanto previsto dall'articolo 49, commi 1 e 2 del Regolamento Edilizio vigente, è ammessa lungo tutti i fronti degli edifici, sulla piazza e in particolare sul lato prospiciente via Botticelli, conformemente a quanto previsto dalla scheda normativa.
- 9.4. E' ammessa una riduzione della percentuale minima della superficie sistemata a verde in piena terra prevista all'articolo 30, comma 3 del Regolamento Edilizio vigente **al comma 11, articolo 21 del Regolamento del verde pubblico e privato della Città di Torino n. 317**, conformemente a quanto previsto dalla scheda normativa.

ARTICOLO 10. PRESCRIZIONI AMBIENTALI

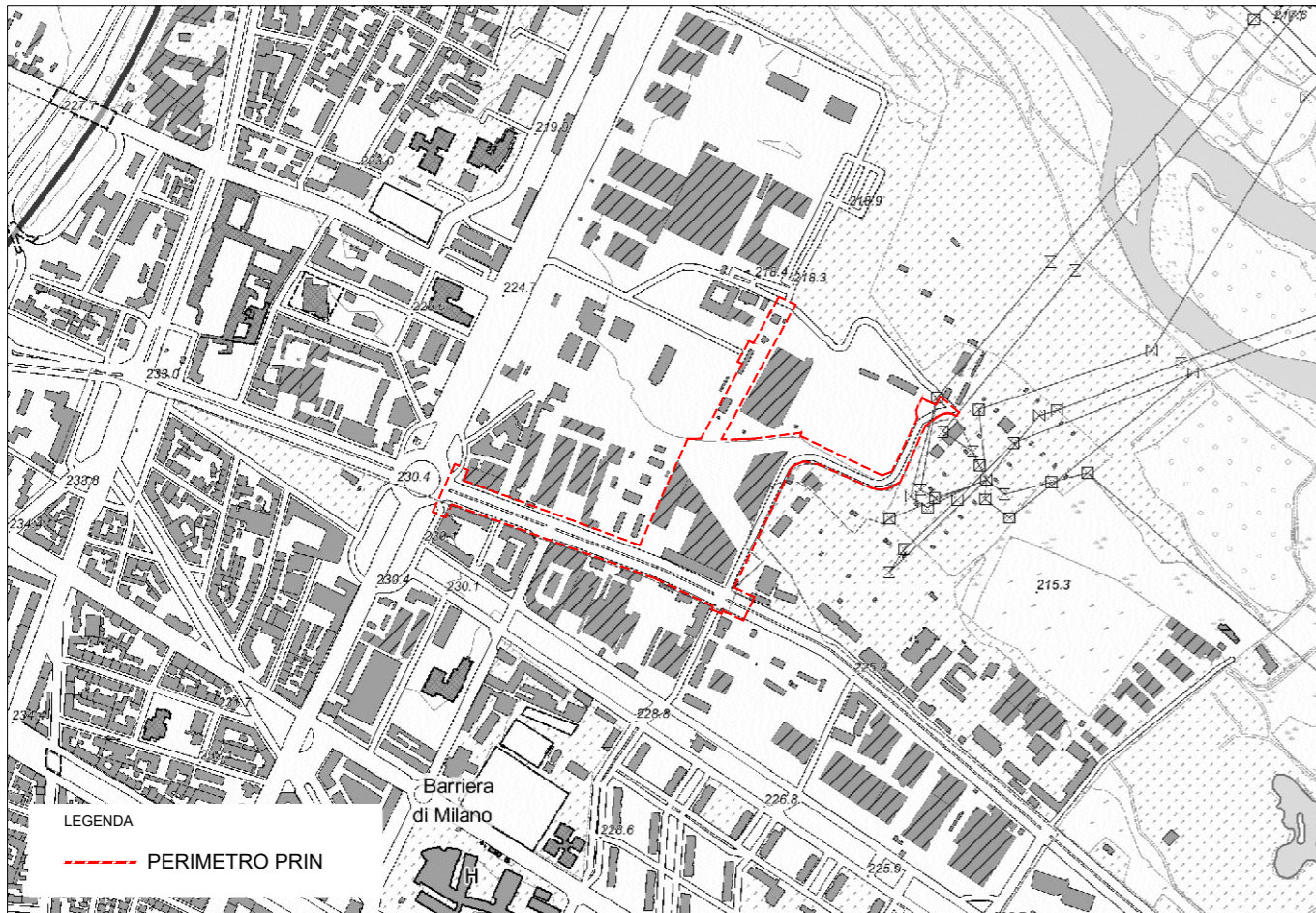
- 10.1 Ai sensi della delibera della Giunta Comunale, n° mecc. 2011 – 06579/126 del 22/11/2011, riportante il parere motivato di compatibilità ambientale e del Rapporto Ambientale, i Proponenti si obbligano, nelle diverse fasi progettuali ed esecutive a rispettare le seguenti prescrizioni:
- il rilascio dei provvedimenti abilitativi a costruire è subordinato all'approvazione ed esecuzione dell'eventuale Progetto di Bonifica dei terreni;
 - obbligo di presentazione di un "Piano di gestione terre e rocce da scavo" che risulti coerente con gli esiti del procedimento di bonifica e contenente il bilancio dei materiali inerti;
 - prevedere, se tecnicamente ed economicamente fattibile, per i fabbricati in progetto l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento e, per il centro commerciale, a teleraffrescamento;
 - le scelte sull'illuminazione pubblica dovranno fare riferimento alle linee guida della Provincia di Torino approvate con D.C. P. n.330414 del 10 febbraio 2004;
 - esecuzione di un monitoraggio piezometrico presso pozzi da installare nell'area. Si ritiene opportuno che tale monitoraggio sia esteso per almeno un anno idrologico in modo da misurare l'oscillazione stagionale della falda idrica sotterranea;
 - in caso di strutture ubicate a quote inferiori rispetto al livello freatico si potrà avere una interferenza con l'assetto idraulico della falda anche nella fase di esercizio. Tale evenienza dovrà essere adeguatamente valutata in fase di progetto esecutivo a seguito dei risultati del monitoraggio piezometrico, in modo da prevedere le opportune scelte operative e progettuali;
 - verificare con l'Ente gestore del Parco del Po la fattibilità di compensazioni ambientali quali: interventi di rinaturazione attraverso la riattivazione o la ricostituzione di ambienti umidi e il ripristino e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea autoctona, al fine di favorire la funzione di corridoio ecologico; interventi volti alla ricostituzione degli equilibri alterati, alla restituzione al fiume dei terreni inopportuno sottrattigli, all'eliminazione per quanto possibile dei fattori meno accettabili d'interferenza antropica; creazione di piste ciclabili di collegamento al parco.
- 10.2 I proponenti, in fase di cantiere, dovranno inoltre adottare i criteri progettuali, mitigativi e compensativi illustrati nel Rapporto Ambientale e in particolare:
- dovranno essere utilizzate recinzioni cieche ed alte – in modo da ridurre al minimo eventuali dispersioni di polveri e l'inquinamento visivo dovuti al cantiere stesso;
 - per la realizzazione di tutte le attività lavorative e di cantiere da eseguire a stretto contatto con il regolare traffico cittadino saranno installate recinzioni in pannelli di lamiera grecata montate su new jersey in cemento;

- c) per la realizzazione di tutte le attività lavorative e di cantiere da eseguire in corrispondenza del lotto di intervento saranno montate delle recinzioni complete in lamiera grecata montate su struttura in tubi e giunti;
- d) per le attività di cantiere verranno realizzati gli allacciamenti delle utenze temporanee alle reti comunali;
- e) le sostanze chimiche presenti in cantiere saranno stoccate in apposite aree dotate di tutte le attrezzature da utilizzare in caso di perdite o versamenti;
- f) per quanto riguarda il deposito e la gestione dei rifiuti delle attività di cantiere ci si servirà di idonei contenitori che saranno posizionati in una apposita piazzola ecologica;
- g) I contenitori per i rifiuti percolanti o liquidi saranno muniti di vasca impermeabile di raccolta di eventuali fuoriuscite accidentali;
- h) Per quanto attiene alla movimentazione degli inerti, che spesso è la causa principale di polveri e sporcizia nella viabilità pubblica limitrofa dovranno essere utilizzati, soprattutto in sede di scavi, sistemi di irrorazione delle superfici per evitare sollevamento di polveri e di bagnatura a pioggia dei percorsi dei mezzi d'opera e nell'eventualità che tali veicoli possano transitare su viabilità pubblica verranno utilizzati moderni sistemi di lavaggio ruote;
- i) Saranno inoltre adottate, ove possibile, lavorazioni ad umido e/o misure di riduzione delle polveri (bagnatura, aspirazione, ecc.) in tutti i lavori caratterizzati da una elevata produzione di polveri (taglio di materiali, taglio di pavimentazioni, smerigliatura, ecc.).
- j) Per ciò che riguarda la movimentazione e l'eventuale stoccaggio temporaneo di materiale polverulento saranno adottate le seguenti precauzioni:
 - agglomerare, ove possibile, la polvere mediante umidificazione del materiale, per esempio mediante un'irrorazione controllata a pioggia;
 - proteggere dal vento i depositi di materiale sciolto e di materiali di scavo polverulento mediante barriere protettive;
 - prevedere in corrispondenza delle uscite dal cantiere, in prossimità dell'immissione sulla rete stradale pubblica, la pulizia dei pneumatici dei mezzi pesanti;
 - proteggere i carichi polverulenti in uscita dai cantieri con teloni.
- k) predisposizione di apposite aree per impedire la dispersione delle acque di lavaggio;
- l) modifica temporanea della viabilità:
 - in fase di progettazione esecutiva, dovranno essere concordate con la Città le fasi di cantierizzazione, ciò con particolare riferimento alle modifiche all'esercizio della viabilità in corso di esecuzione delle opere stradali;
 - in ogni caso sarà necessario prevedere, a mitigazione dell'impatto che si produrrà sull'esercizio della viabilità, l'apposizione di adeguata segnaletica stradale che indichi e specifichi in modo chiaro sia le possibili interruzioni parziali che i possibili percorsi alternativi. Se sarà necessario si installeranno anche semafori di cantiere per istituire la viabilità a senso unico alternato;
 - al fine di ridurre il rumore generato da macchine operatrici dovranno essere predisposte, ove possibile, idonee barriere;
- m) in generale, per quanto riguarda le emissioni da motore, si provvederà a:
 - organizzare in modo idoneo gli accessi di cantiere in modo da limitare il più possibile la sosta dei mezzi d'opera con motore acceso;
 - impiegare, ove possibile, apparecchi di lavoro a basse emissioni, per esempio equipaggiati con motore elettrico;
 - programmare periodiche manutenzioni e verifiche dei gas di combustione delle macchine, delle attrezzature e degli apparecchi con motore a combustione, secondo le indicazioni del fabbricante.

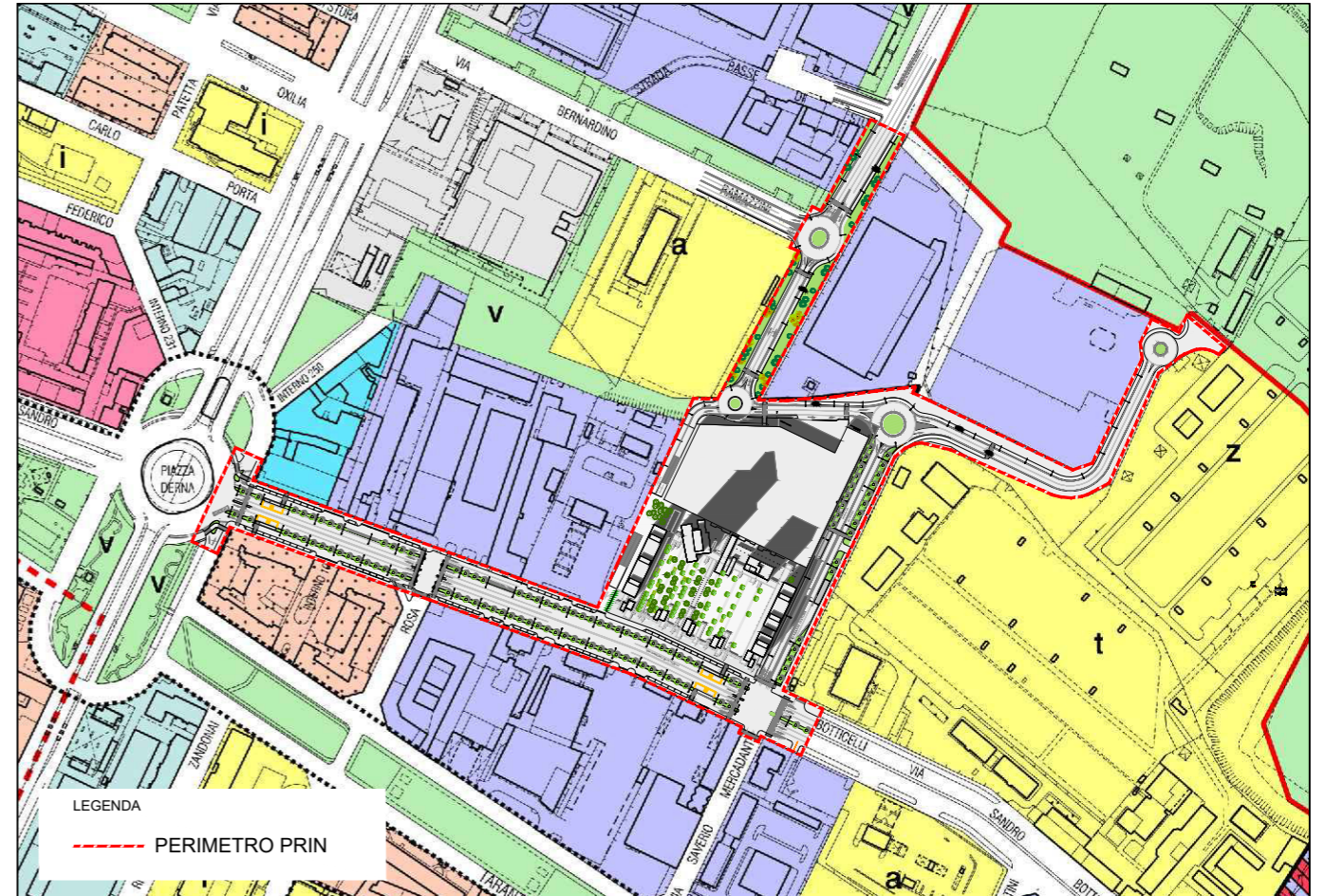
10.3 I proponenti, infine, si obbligano in fase di esercizio, a rispettare le prescrizioni riportate nel Rapporto Ambientale e in particolare:

- a) per la struttura commerciale deve essere prevista la realizzazione di sistemi di raccolta e accumulo, in opportune vasche interrate, dell'acqua piovana al fine del riutilizzo per tutti gli usi in cui non è specificatamente richiesta l'acqua potabile. Inoltre, al fine della riduzione dei consumi di acqua potabile deve essere previsto il riutilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici per l'irrigazione, ad esempio, del verde pertinenziale, per la pulizia dei cortili e per l'alimentazione delle cassette di scarico dei servizi igienici;
- b) le colonne verticali dell'impianto di scarico acque nere degli edifici residenziali dovranno essere realizzate con l'utilizzo di tubazioni fonoassorbenti;
- c) per il piazzale dello scarico merci del centro commerciale si dovrà provvedere alla progettazione e realizzazione di un sistema di raccolta e pretrattamento delle acque meteoriche di prima pioggia al fine di impedire la dispersione e la contaminazione del soprasuolo;
- d) si dovrà procedere alla revisione della geometria dell'intersezione di Via Botticelli - Via Basse di Stura – Via Mercadante con specializzazione delle corsie e l'impiego di un impianto semaforico con tecnologia a "gestione dinamica di piano" presso l'incrocio via Botticelli-Via Mercadante-Strada basse di Stura e l'incrocio via Botticelli-via Monterosa;
- e) gli impianti di servizio alla struttura commerciale saranno realizzati con l'impiego di strumenti e soluzioni finalizzati a minimizzarne l'impatto dal punto di vista del risparmio energetico. Pertanto tutti i macchinari inseriti nella struttura commerciale in progetto dovranno essere scelti tra quelli caratterizzati da bassi consumi, massimi rendimenti, minima quantità di emissioni, di inquinanti e di rumore;
- f) dovranno essere preservate le alberature esistenti esterne al PRIN, dalla fase di cantierizzazione delle opere in progetto;
- g) deve essere prevista la realizzazione di un'apposita area ecologica mascherata a servizio della struttura di vendita, annessa allo scarico merci che permetterà di limitare gli eventuali effetti negativi alla vista, posizionando tali cassoni o contenitori in aree delimitate. Le caratteristiche dell'area ecologica saranno dettagliate in modo più puntuale in sede di permesso di costruire;
- h) per alcune tipologie di rifiuto, tipo carta, cartone e plastica, deve essere prevista la riduzione del volume mediante pressatura;
- i) l'organizzazione della grande superficie despecializzata dovrà essere strutturata in modo da garantire la massima efficienza nella differenziazione di tutti i rifiuti. Per ciascun reparto della superficie commerciale saranno in seguito definite le modalità più opportune per la differenziazione della raccolta delle diverse tipologie di rifiuti, anche in relazione alle modalità dell'avvio al recupero o allo smaltimento degli stessi. Tali modalità saranno oggetto di successivo approfondimento con la società Amiat SpA - Azienda Multiservizi Igiene Ambientale Torino e con i diversi consorzi di filiera.

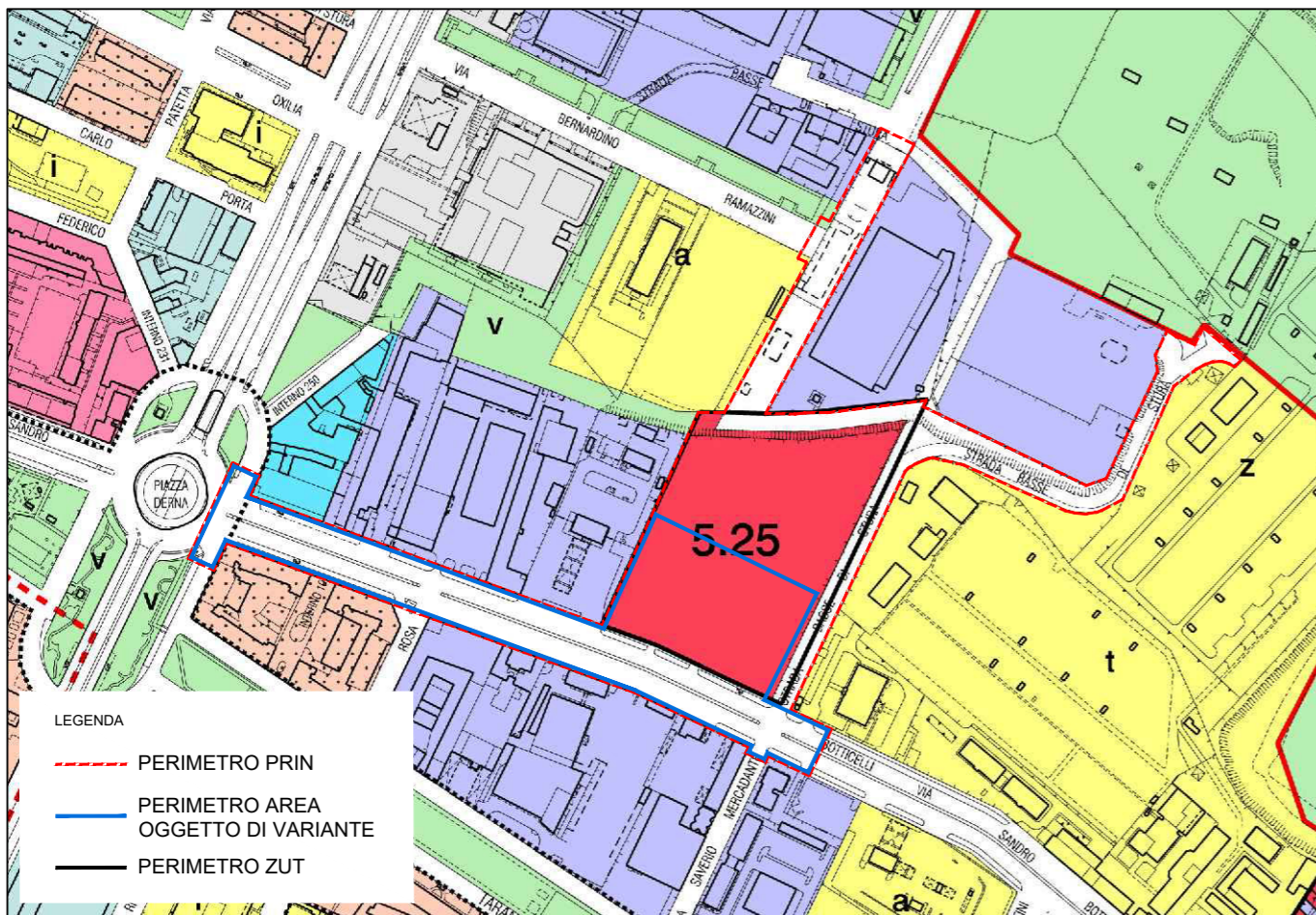
ARTICOLO 1. CAMPO DI APPLICAZIONE	p. 1
ARTICOLO 2. ELABORATI DEL PRIN	p. 1
ARTICOLO 3. TERMINI DI ATTUAZIONE	p. 2
ARTICOLO 4. AMBITI DI INTERVENTO	p. 2
ARTICOLO 5. DATI QUANTITATIVI - DESTINAZIONI D'USO	p. 2
ARTICOLO 6. MODALITA' DI ATTUAZIONE	p. 3
ARTICOLO 7. CARATTERI DELLE COSTRUZIONI	p. 3
ARTICOLO 8. VARIAZIONI E TOLLERANZE AMMESSE	p. 4
ARTICOLO 9. REGOLE PARTICOLARI	p. 4
ARTICOLO 10. PRESCRIZIONI AMBIENTALI	p. 4



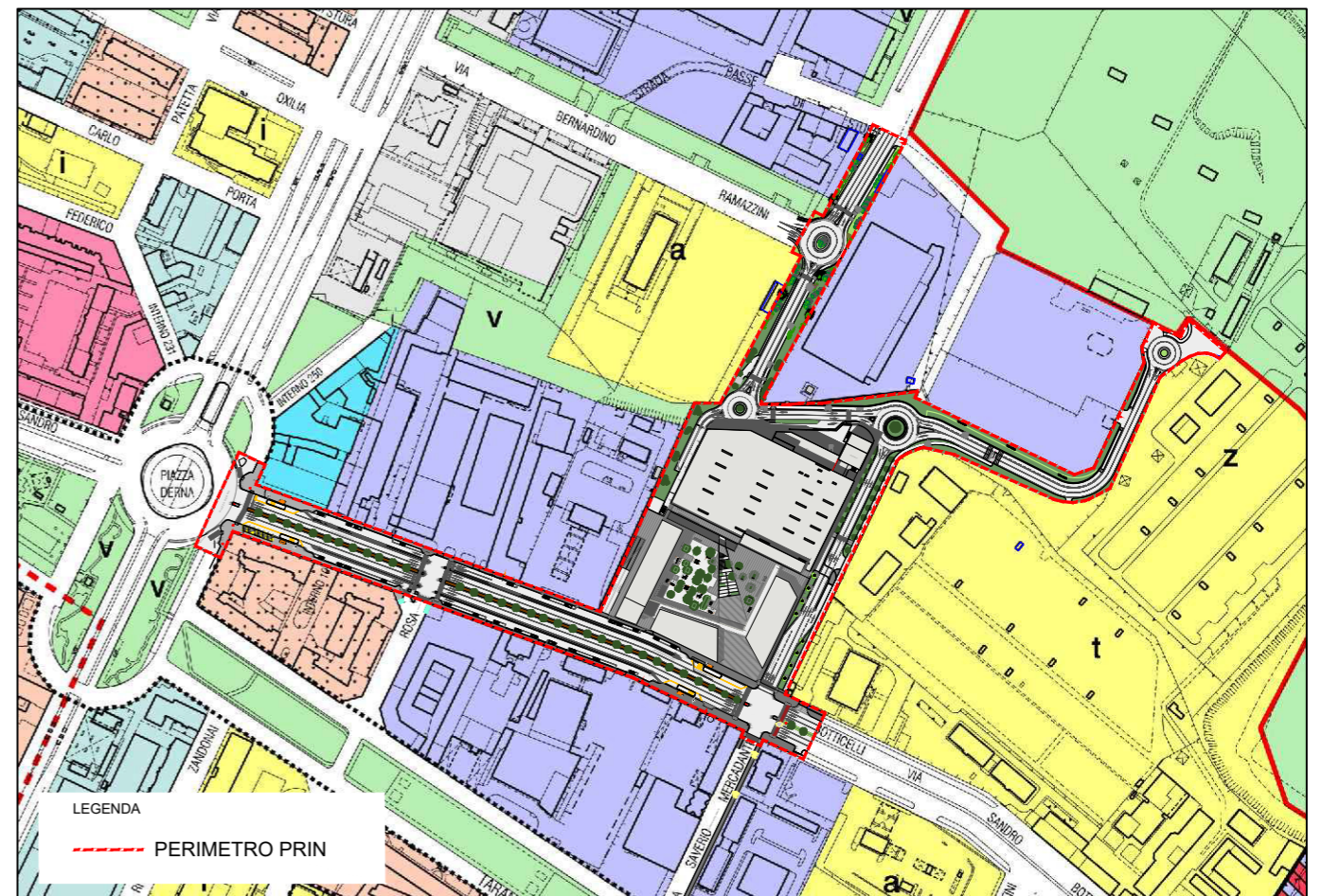
Estratto cartografia BDTRE 2017 - WMS - scala 1:10.000 con perimetrazione PRIN



Stralcio - TAV 1 - FOGLIO 5B (parte) del P.R.G.C. vigente - scala 1:5000 - con inserimento della planimetria di progetto vigente



Stralcio - TAV 1 - FOGLIO 5B (parte) del P.R.G.C. vigente - scala 1:5000 - con perimetrazione PRIN - ZUT - AREA OGGETTO DI VARIANTE



Stralcio - TAV 1 - FOGLIO 5B (parte) del P.R.G.C. vigente - scala 1:5000 - con inserimento della planimetria di progetto-VARIANTE

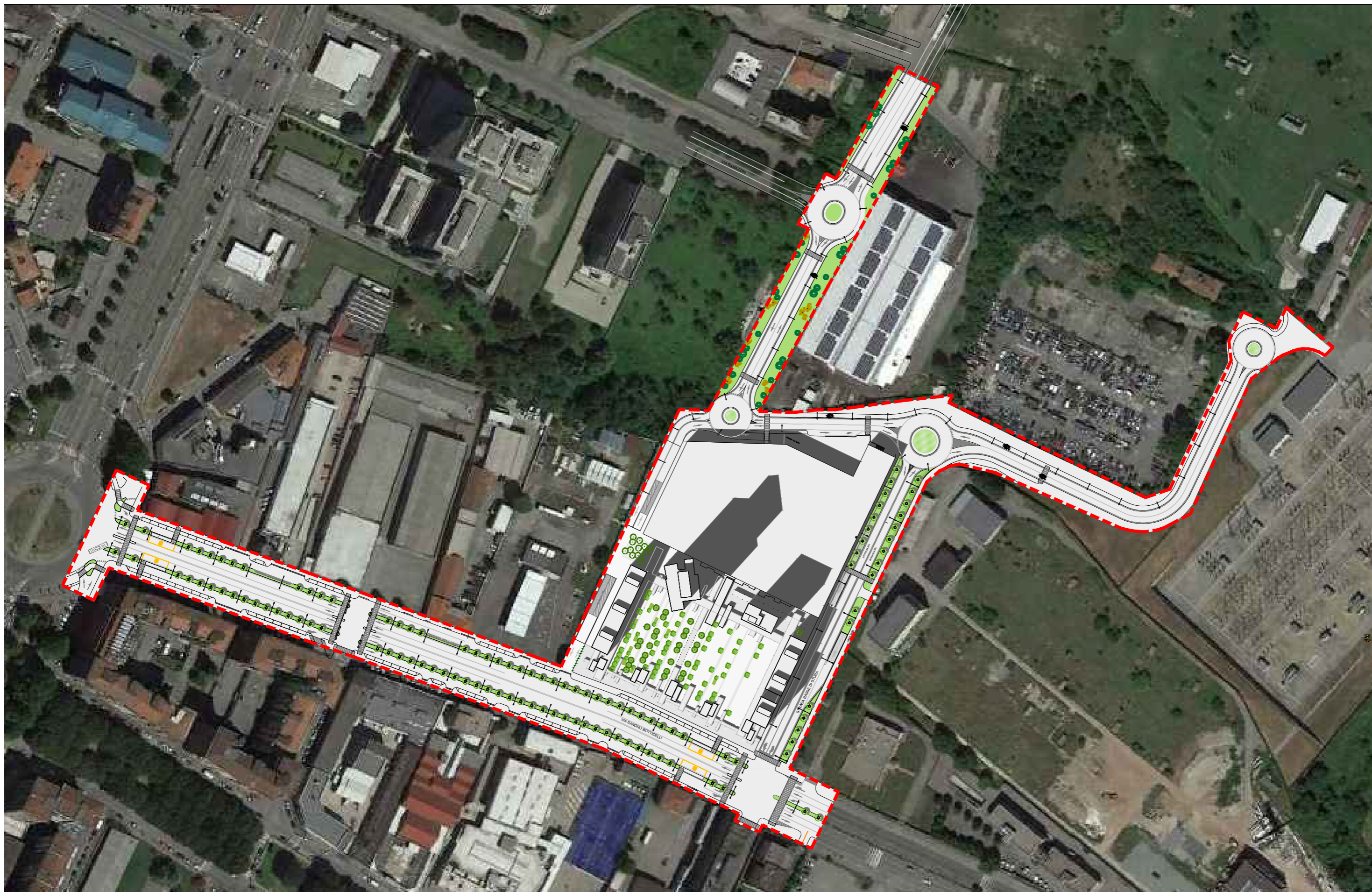


TAV.01 - Estratti cartografici - Carta tecnica con inserimento della planimetria di progetto - scala 1:2000 - Programma integrato ex L.R. 18/96 ambito "Botticelli"- **VIGENTE**

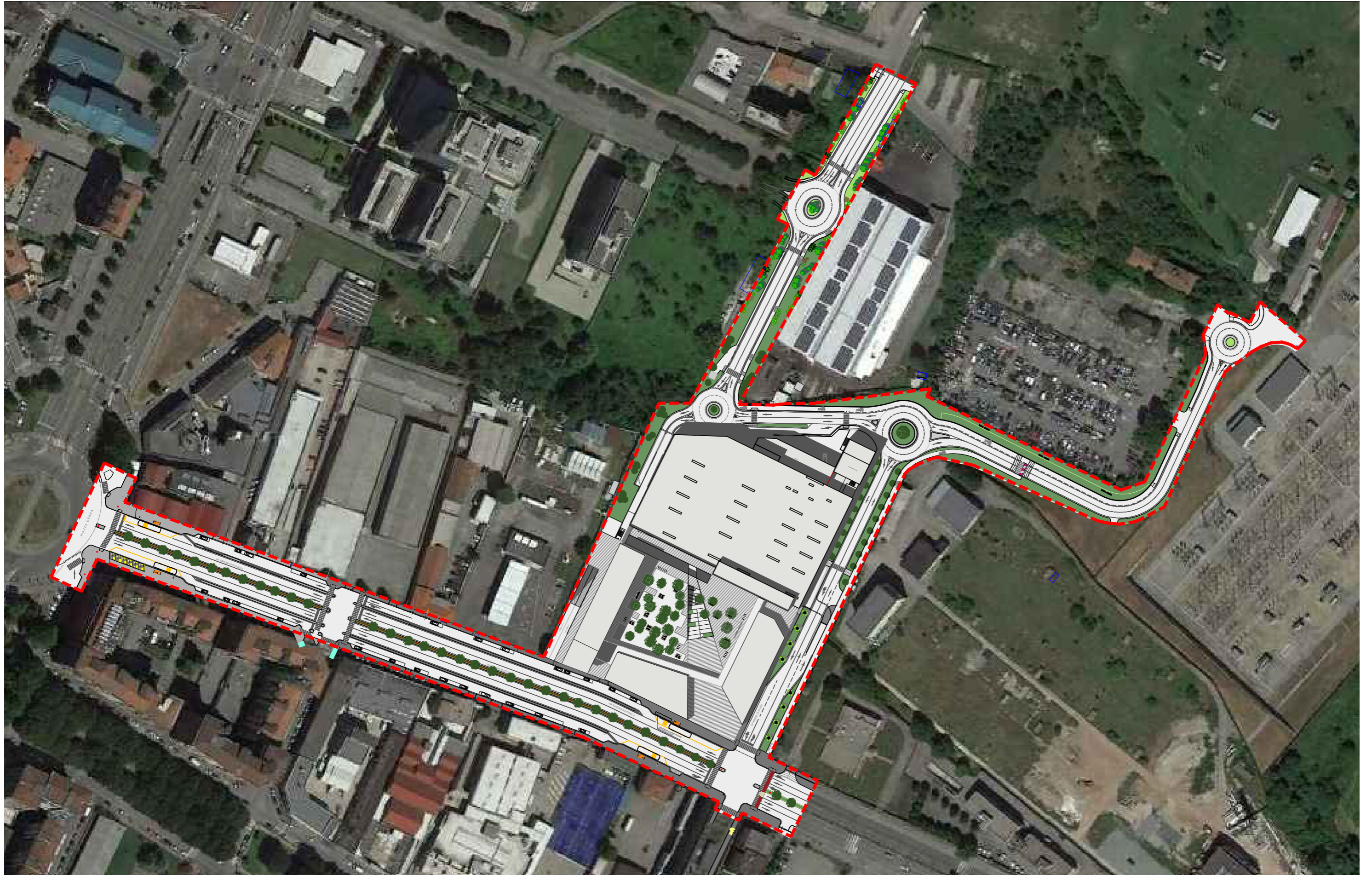


TAV.01 - Estratti cartografici - Carta tecnica con inserimento della planimetria di progetto - scala 1:2000 - **VARIANTE**





TAV.01 - Estratti cartografici - Foto aerea con inserimento della planimetria di progetto - Programma integrato ex L.R. 18/96 ambito "Botticelli" - VIGENTE



TAV.01 - Estratti cartografici - Foto aerea con inserimento della planimetria di progetto - **VARIANTE**



FOTO 1 - VISTA DEL CANTIERE DIREZIONE EST

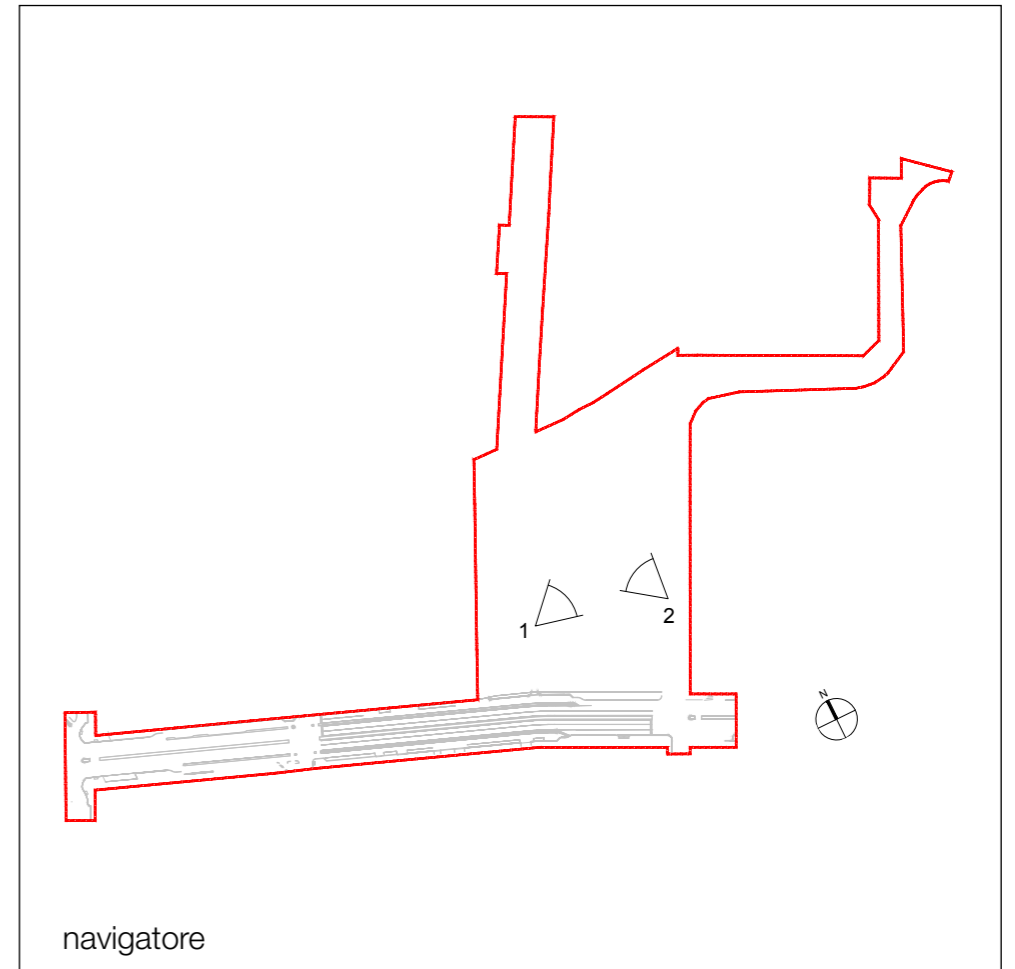
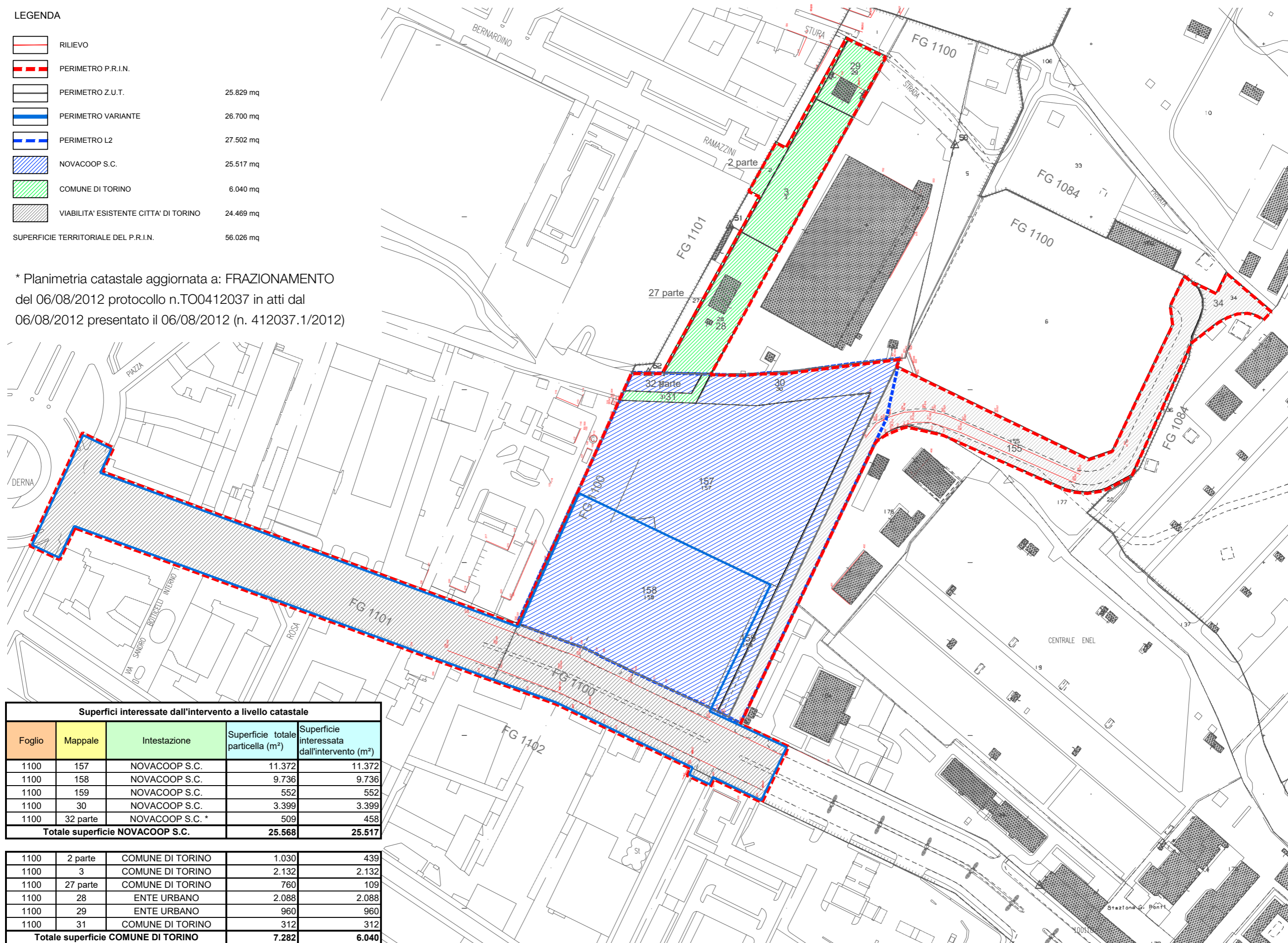


FOTO 2 - VISTA DEL CANTIERE DIREZIONE NORD

LEGENDA

	RILIEVO	
	PERIMETRO P.R.I.N.	
	PERIMETRO Z.U.T.	25.829 mq
	PERIMETRO VARIANTE	26.700 mq
	PERIMETRO L2	27.502 mq
	NOVACOOP S.C.	25.517 mq
	COMUNE DI TORINO	6.040 mq
	VIABILITA' ESISTENTE CITTA' DI TORINO	24.469 mq
	SUPERFICIE TERRITORIALE DEL P.R.I.N.	56.026 mq



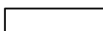






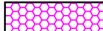
* Planimetria catastale aggiornata a: FRAZIONAMENTO del 06/08/2012 protocollo n.TO0412037 in atti dal 06/08/2012 presentato il 06/08/2012 (n. 412037.1/2012)



Superfici interessate dall'intervento a livello catastale				
Foglio	Mappale	Intestazione	Superficie totale particella (m²)	Superficie interessata dall'intervento (m²)
1100	157	NOVACOOP S.C.	11.372	11.372
1100	158	NOVACOOP S.C.	9.736	9.736
1100	159	NOVACOOP S.C.	552	552
1100	30	NOVACOOP S.C.	3.399	3.399
1100	32 parte	NOVACOOP S.C. *	509	458
Totale superfici NOVACOOP S.C.			25.568	25.517

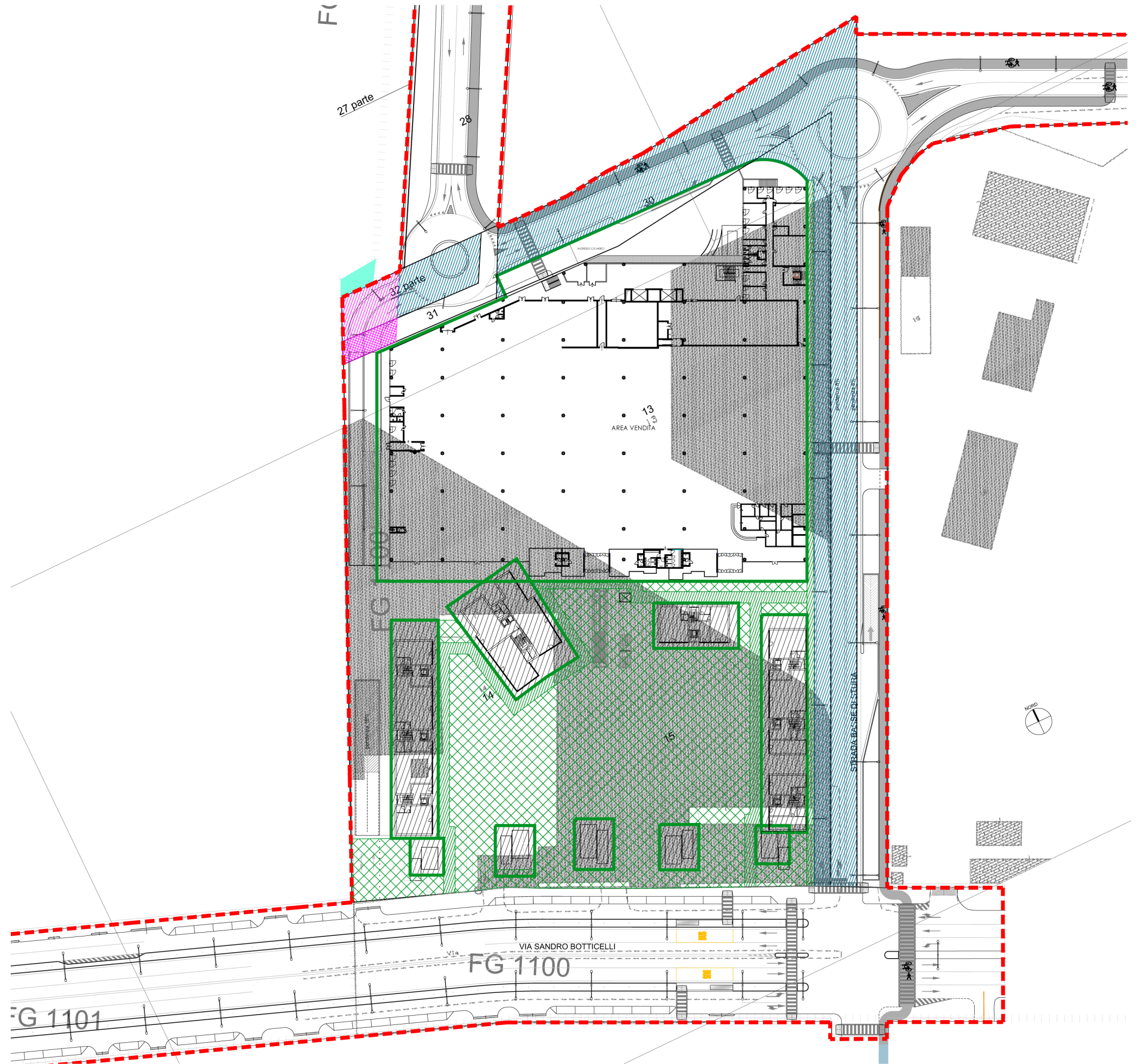
1100	2 parte	COMUNE DI TORINO	1.030	439
1100	3	COMUNE DI TORINO	2.132	2.132
1100	27 parte	COMUNE DI TORINO	760	109
1100	28	ENTE URBANO	2.088	2.088
1100	29	ENTE URBANO	960	960
1100	31	COMUNE DI TORINO	312	312
Totale superficie COMUNE DI TORINO			7.282	6.040

LEGENDA










	PERIMETRO P.R.I.N.	
	PERIMETRO VARIANTE	
	Sagoma massimo ingombro	
	Aree assoggettate ad uso pubblico per verde pubblico e spazi attrezzati per lo svago (piazza) min.	4.670 mq
	Aree assoggettate ad uso pubblico per viabilità pedonale min.	820 mq
	Viabilità ceduta	4.333 mq
	Parcheggio assoggettato all'uso pubblico su soletta min.	11.600 mq
	Parcheggio pubblico	250 mq
	Parcheggio privato su soletta in diritto di superficie in sottosuolo	
	La superficie restante della particella 32 parte, pari a 51 mq esterna al perimetro di P.R.I.N., verrà ceduta alla Città di Torino - vedi schema di convenzione	

NOTA - aree a parcheggio in struttura, aree pedonali (piazza), viabilità pedonale assoggettate ad uso pubblico: si intendono prescrivere le quantità, il perimetro e la distribuzione sono indicativi.

* Planimetria catastale aggiornata a FRAZIONAMENTO del 06/08/2012 protocollo n. TO0412037 in atti dal 06/08/2012 presentato il 06/08/2012 (n. 412037.1/2012)

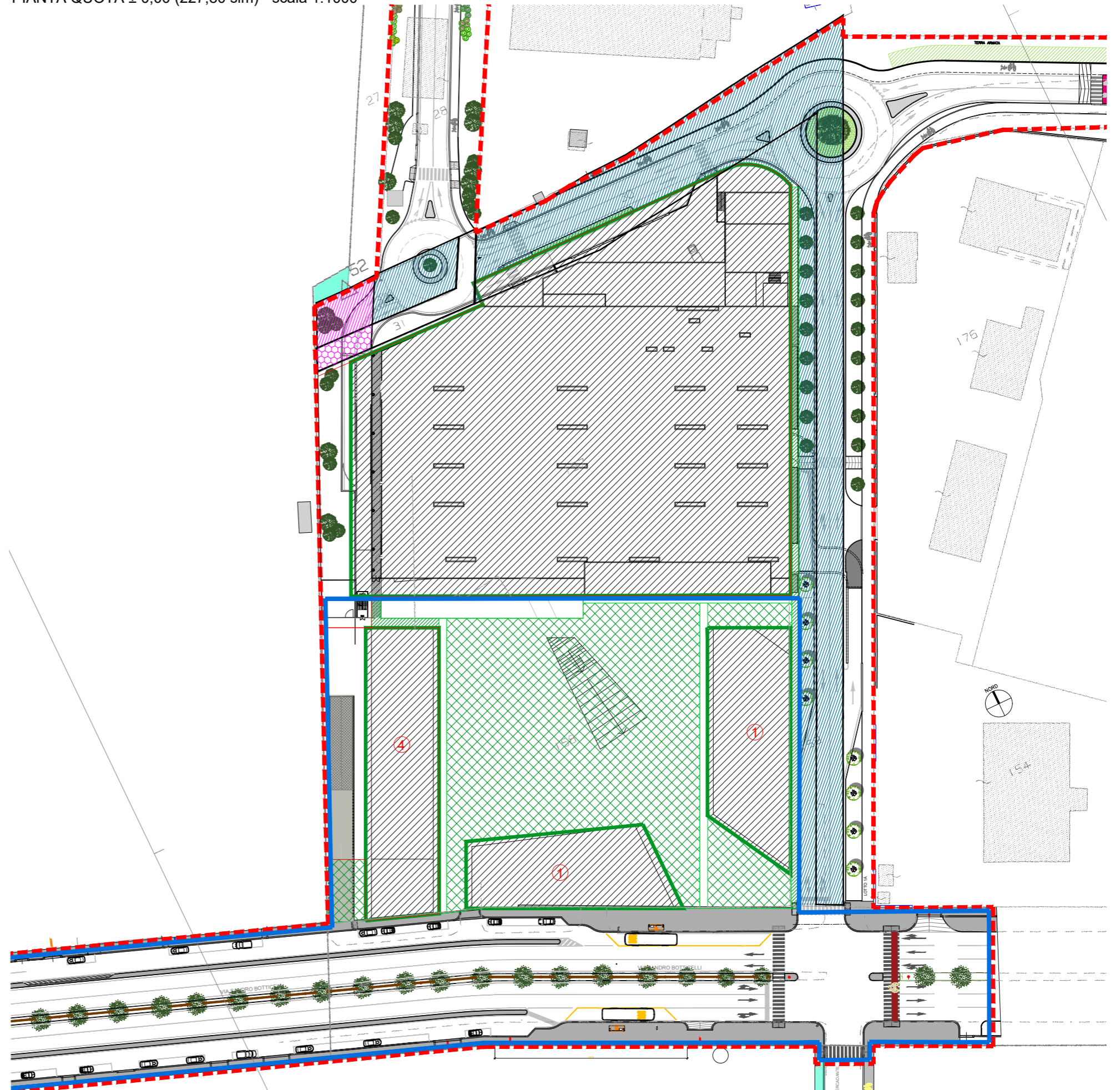


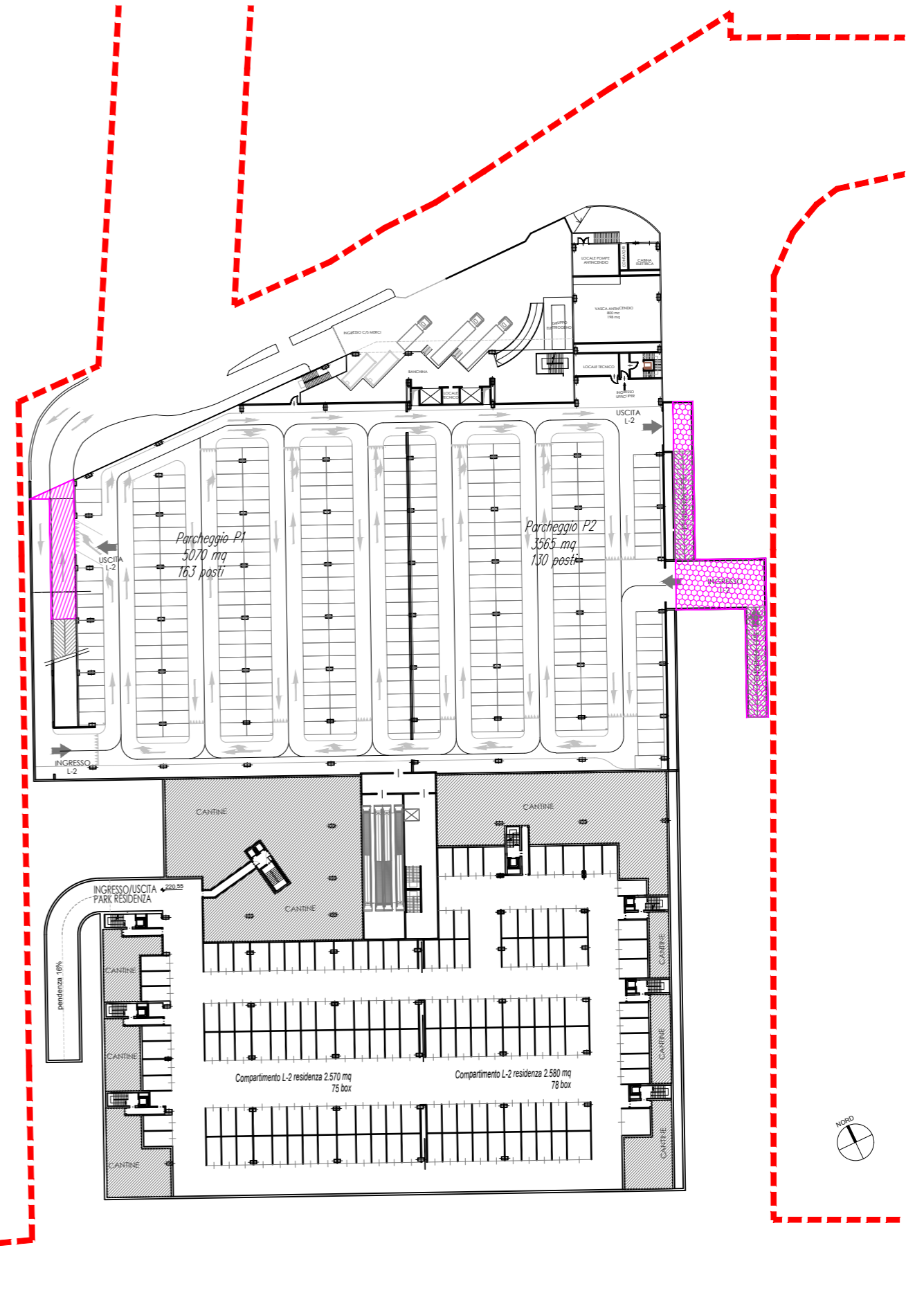
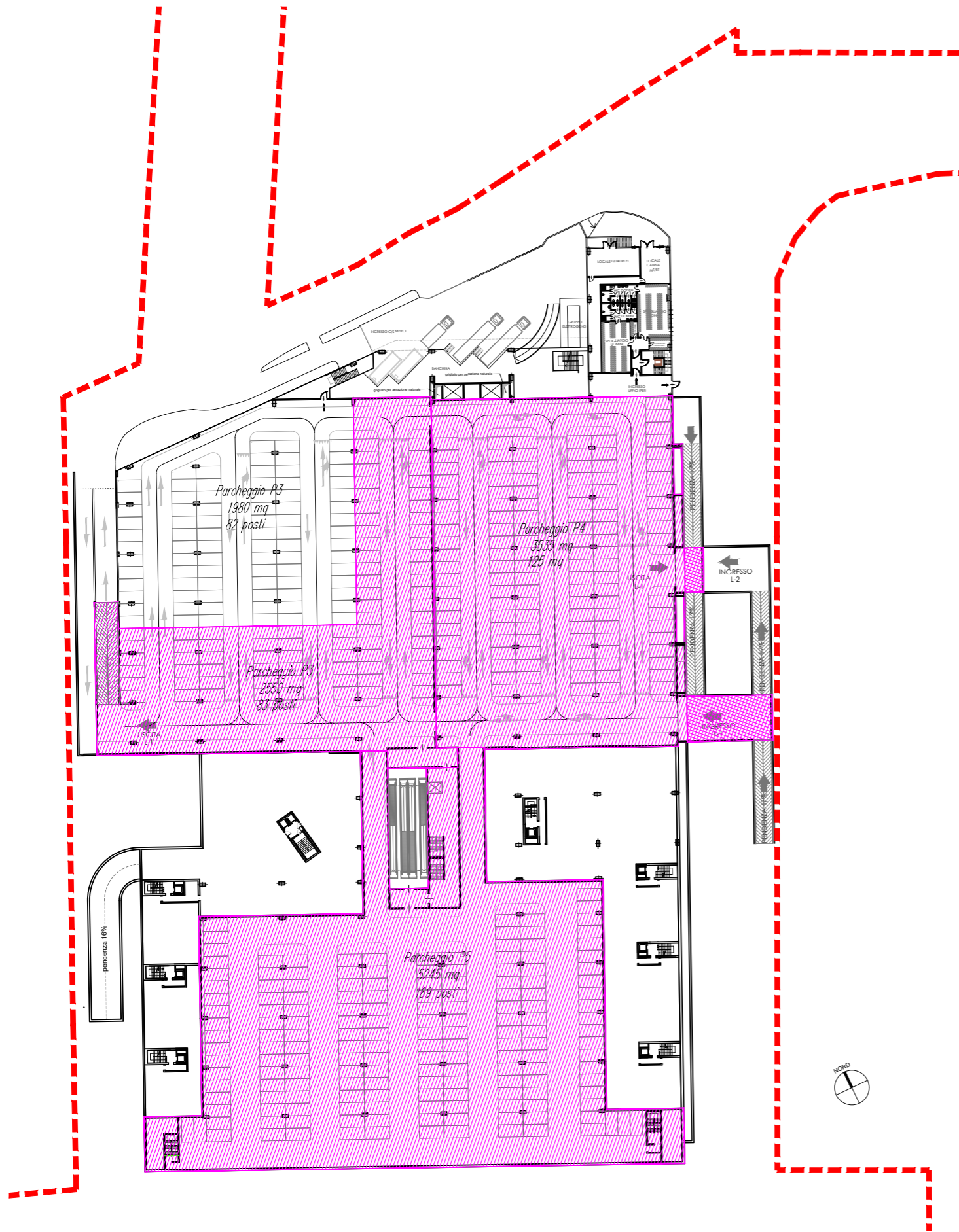
LEGENDA

	PERIMETRO P.R.I.N.	
	PERIMETRO VARIANTE	
	Sagoma massimo ingombro	
	Aree assoggettate ad uso pubblico per verde pubblico e spazi attrezzati per lo svago (piazza) min.	4.670 mq
	Aree assoggettate ad uso pubblico per viabilità pedonale min.	820 mq
	Viabilità ceduta	4.333 mq
	Parcheggio assoggettato all'uso pubblico su soletta min.	11.650 mq
	Parcheggio in diritto di superficie	200 mq
	La superficie restante della particella 32 parte, pari a 51 mq esterna al perimetro di P.R.I.N., verrà ceduta alla Città di Torino - vedi schema di convenzione	

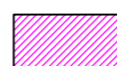
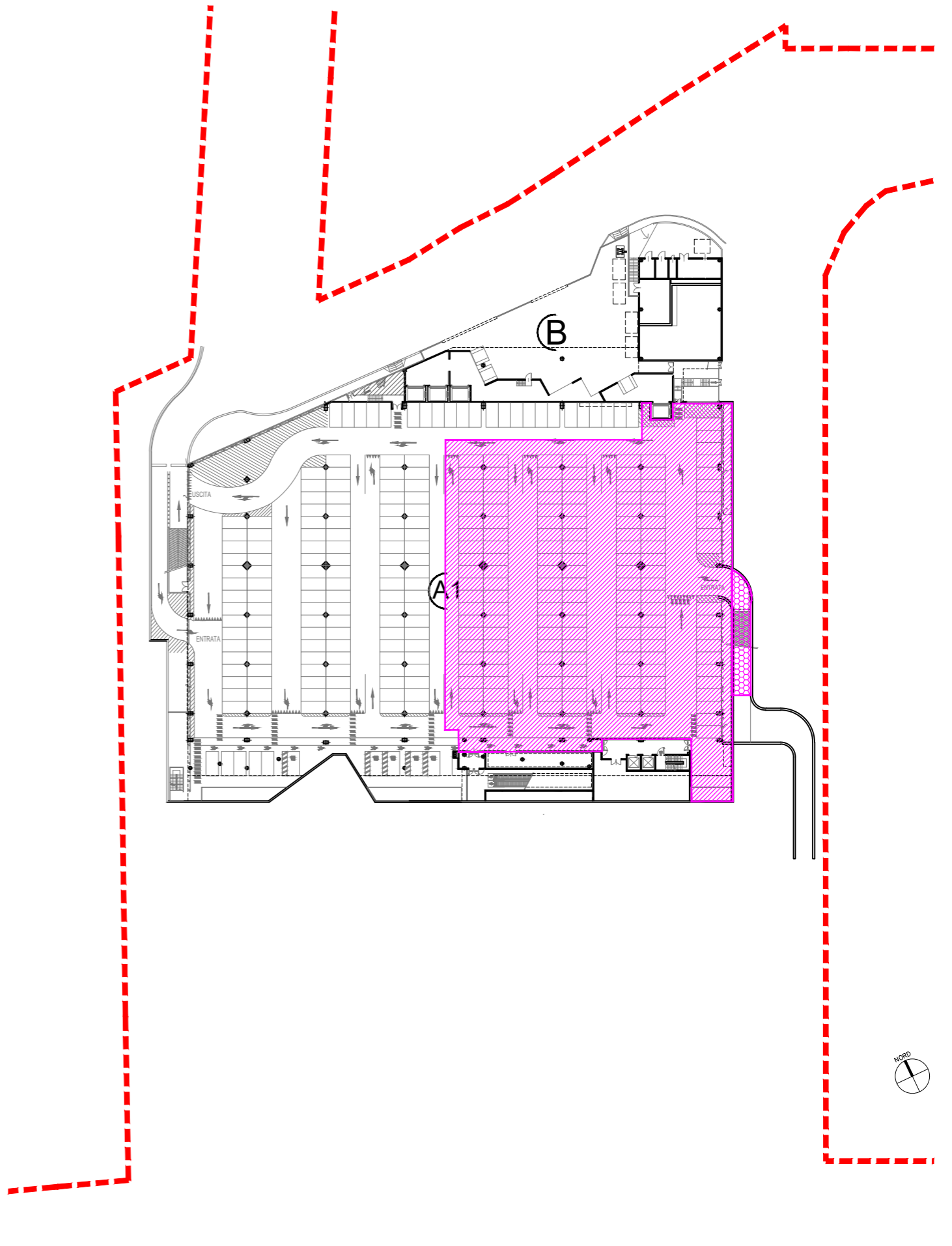
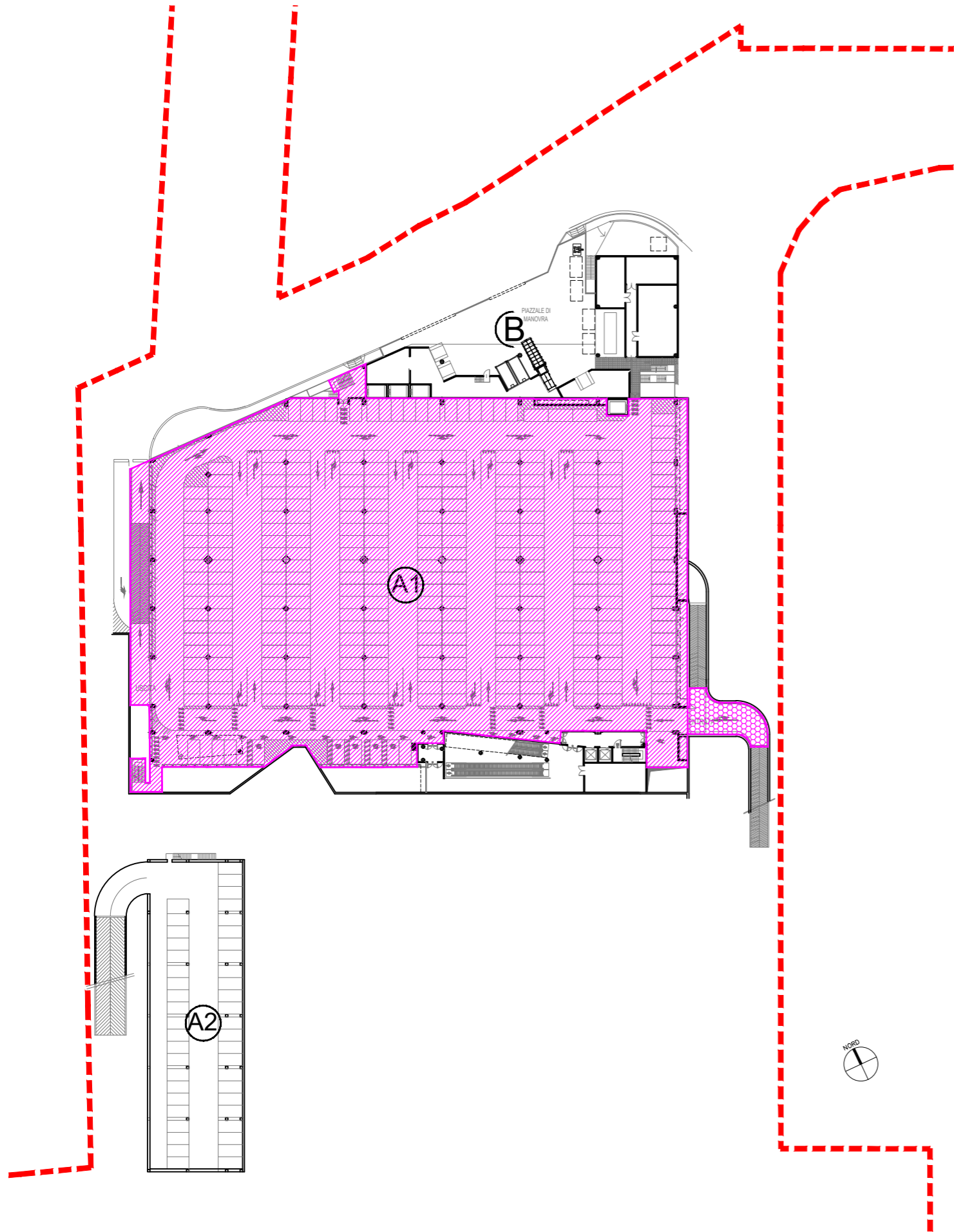
NOTA - aree a parcheggio in struttura, aree pedonali (piazza), viabilità pedonale assoggettate ad uso pubblico: si intendono prescrivere le quantità, il perimetro e la distribuzione sono indicativi.

* Planimetria catastale aggiornata a FRAZIONAMENTO del 06/08/2012 protocollo n.TO0412037 in atti dal 06/08/2012 presentato il 06/08/2012 (n. 412037.1/2012)

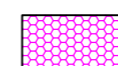




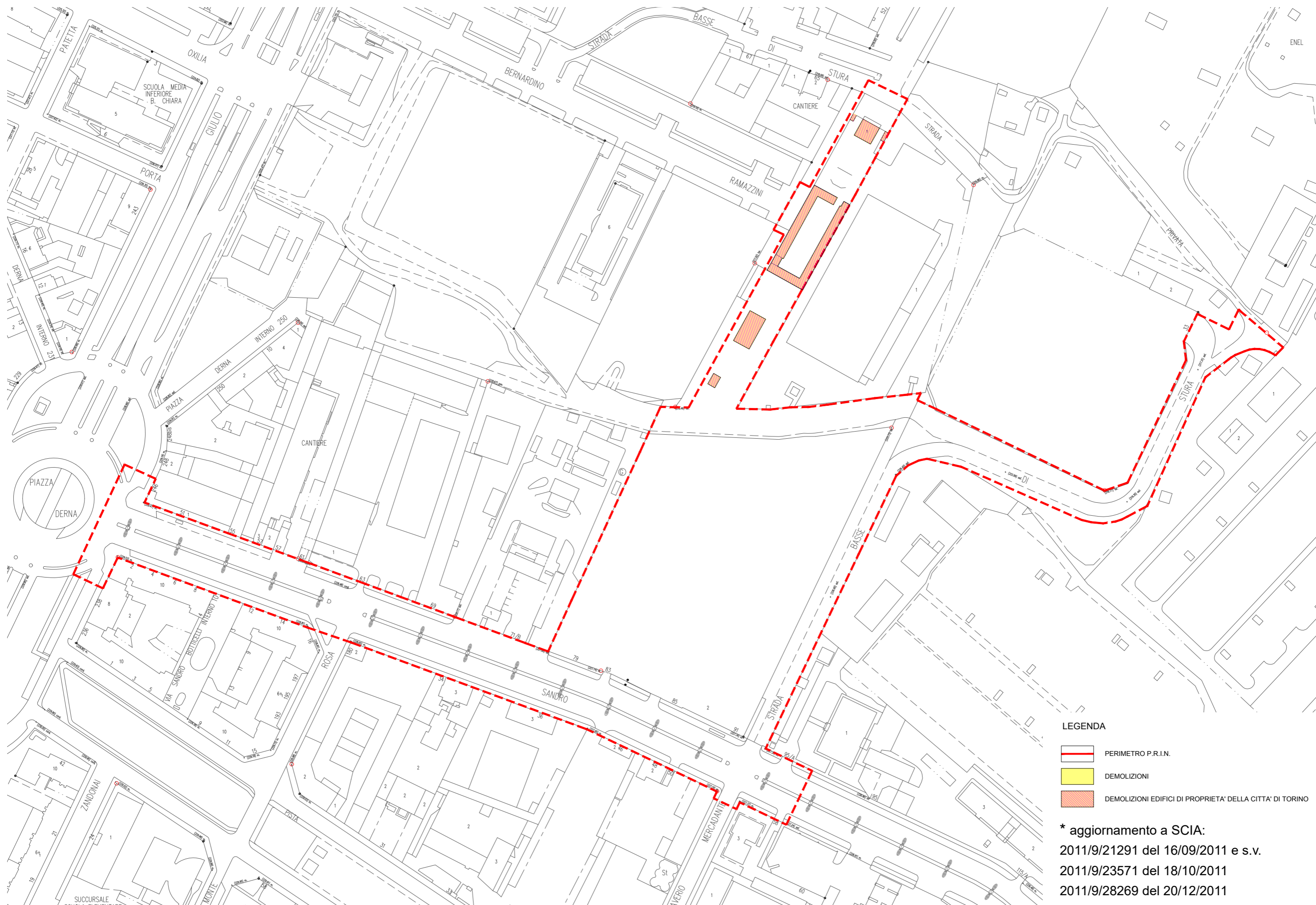
- PERIMETRO P.R.I.N.
- Parcheggio assoggettato all'uso pubblico su soletta min.
- Parcheggio pubblico
- Parcheggio privato su soletta in diritto di superficie in sottosuolo






Parcheggio assoggettato all'uso pubblico su soletta min.



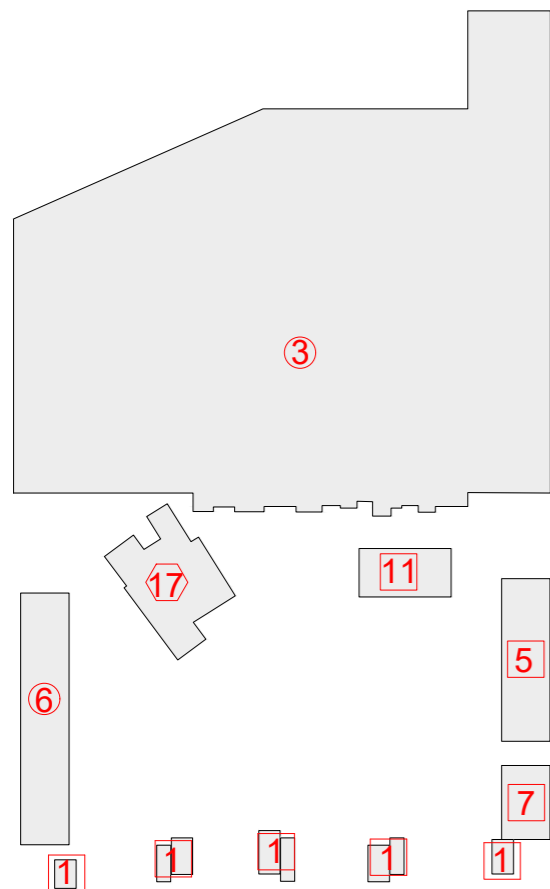
Parcheggio in diritto di superficie









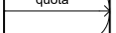


- LEGENDA**
-  PERIMETRO P.R.I.N.
 -  DEMOLIZIONI
 -  DEMOLIZIONI EDIFICI DI PROPRIETA' DELLA CITTA' DI TORINO

* aggiornamento a SCIA:
 2011/9/21291 del 16/09/2011 e s.v.
 2011/9/23571 del 18/10/2011
 2011/9/28269 del 20/12/2011

INDIVIDUAZIONE NUMERO PIANI FUORI TERRA

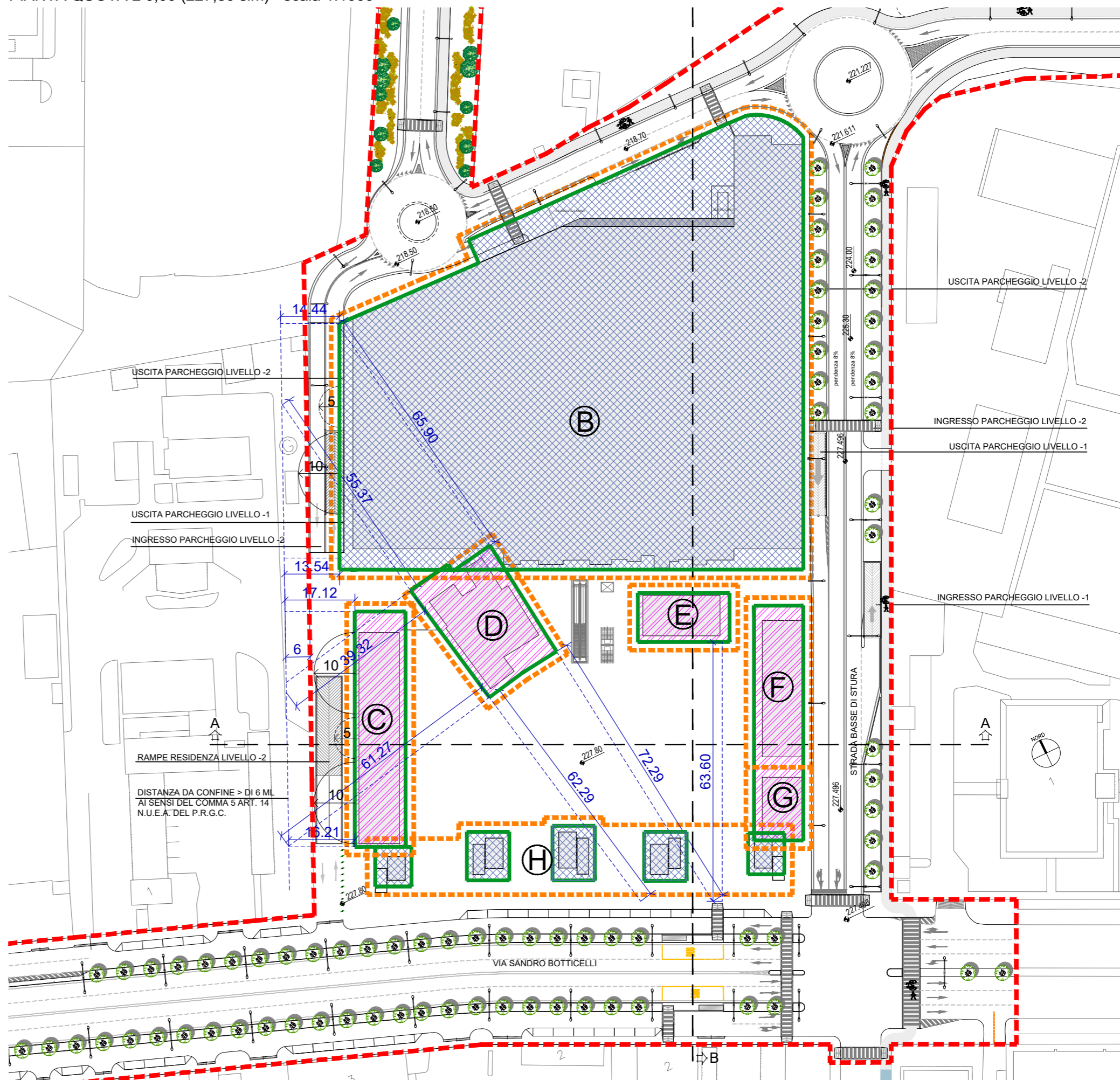


LEGENDA

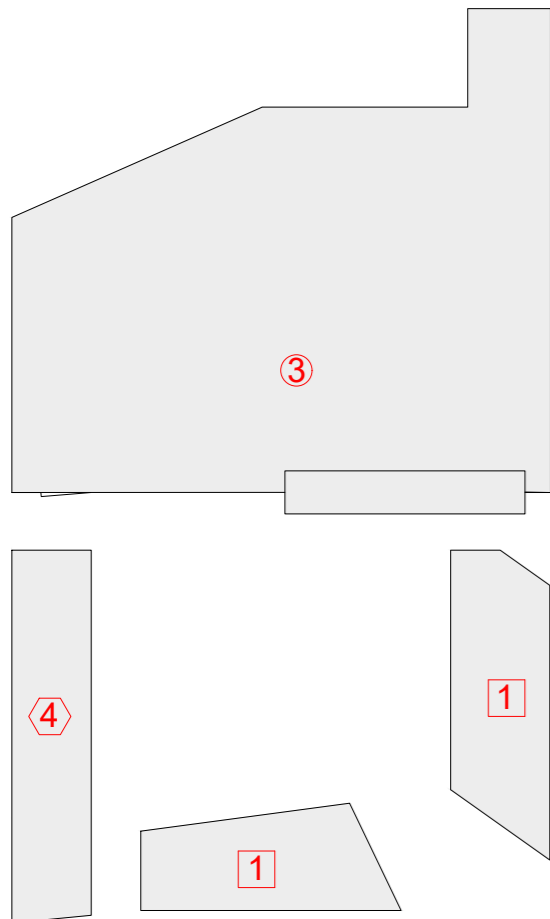
-  PERIMETRO P.R.I.N.
-  Destinazione d'uso ASPI e residenza
-  Destinazione d'uso ASPI
-  Sagoma massimo ingombro
-  Sagome edilizie indicative
-  Definizione U.M.I.
-  Distanza dai confini
-  Distanza pareti finistrate
-  Numero piani fuori terra +1, -2
-  Numero piani fuori terra -2
-  Numero piani fuori terra ± 2

NOTE:
 - la sagoma di massimo ingombro è prescrittiva
 - il profilo edilizio degli edifici è indicativo
 - le quote rappresentate si riferiscono alla quota assoluta della Carta Tecnica della Città di Torino: ±0,00 = +259,13 s.l.m.


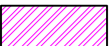


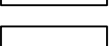
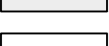
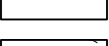
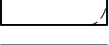
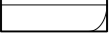
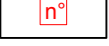

PIANTA QUOTA ± 0,00 (227,80 slm) - scala 1:1000



INDIVIDUAZIONE NUMERO PIANI FUORI TERRA



LEGENDA

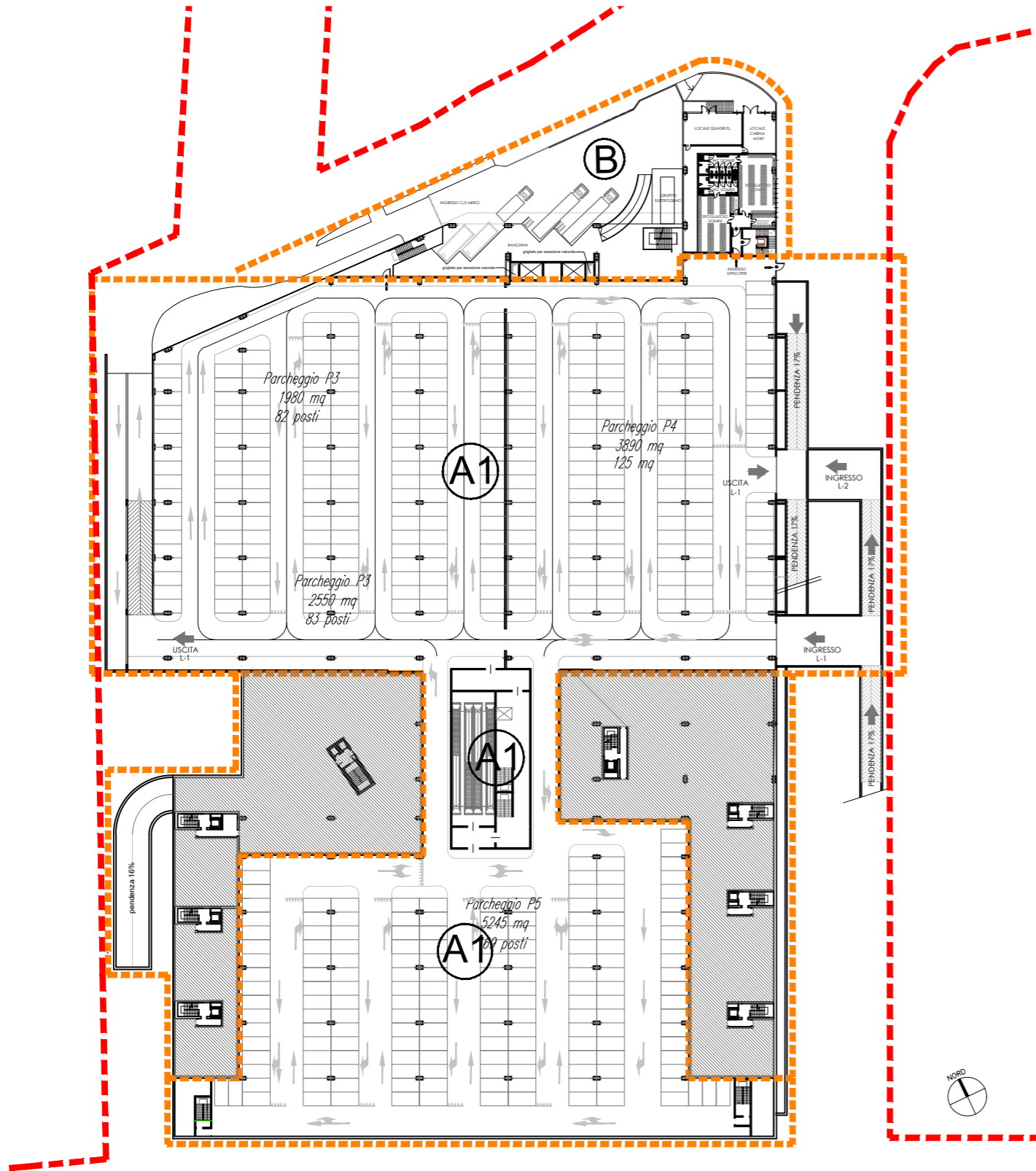
-  PERIMETRO P.R.I.N.
-  Destinazione d'uso ASPI e residenza
-  Destinazione d'uso ASPI
-  Sagoma massimo ingombro
-  Sagome edilizie indicative
-  Definizione U.M.I.
-  Distanza dai confini
-  Distanza pareti finistrate
-  Numero piani fuori terra ±1
-  Numero piani fuori terra -2
-  Numero piani fuori terra +1 -2

NOTE:
 - la sagoma di massimo ingombro è prescrittiva
 - il profilo edilizio degli edifici è indicativo
 - le quote rappresentate si riferiscono alla quota assoluta della Carta Tecnica della Città di Torino: ±0,00 = +259,13 s.l.m.

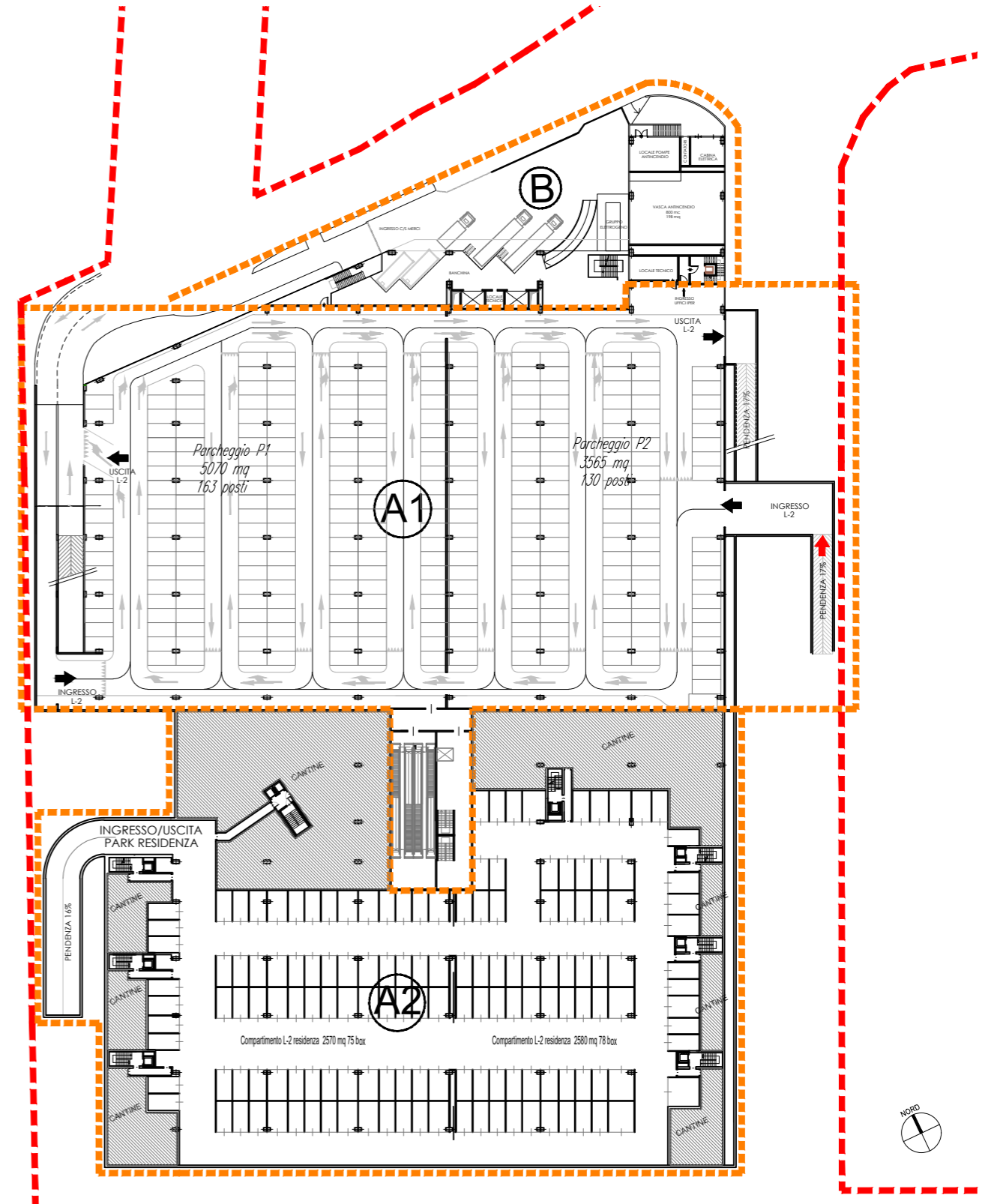
PIANTA QUOTA ± 0,00 (227,80 slm) - scala 1:1000



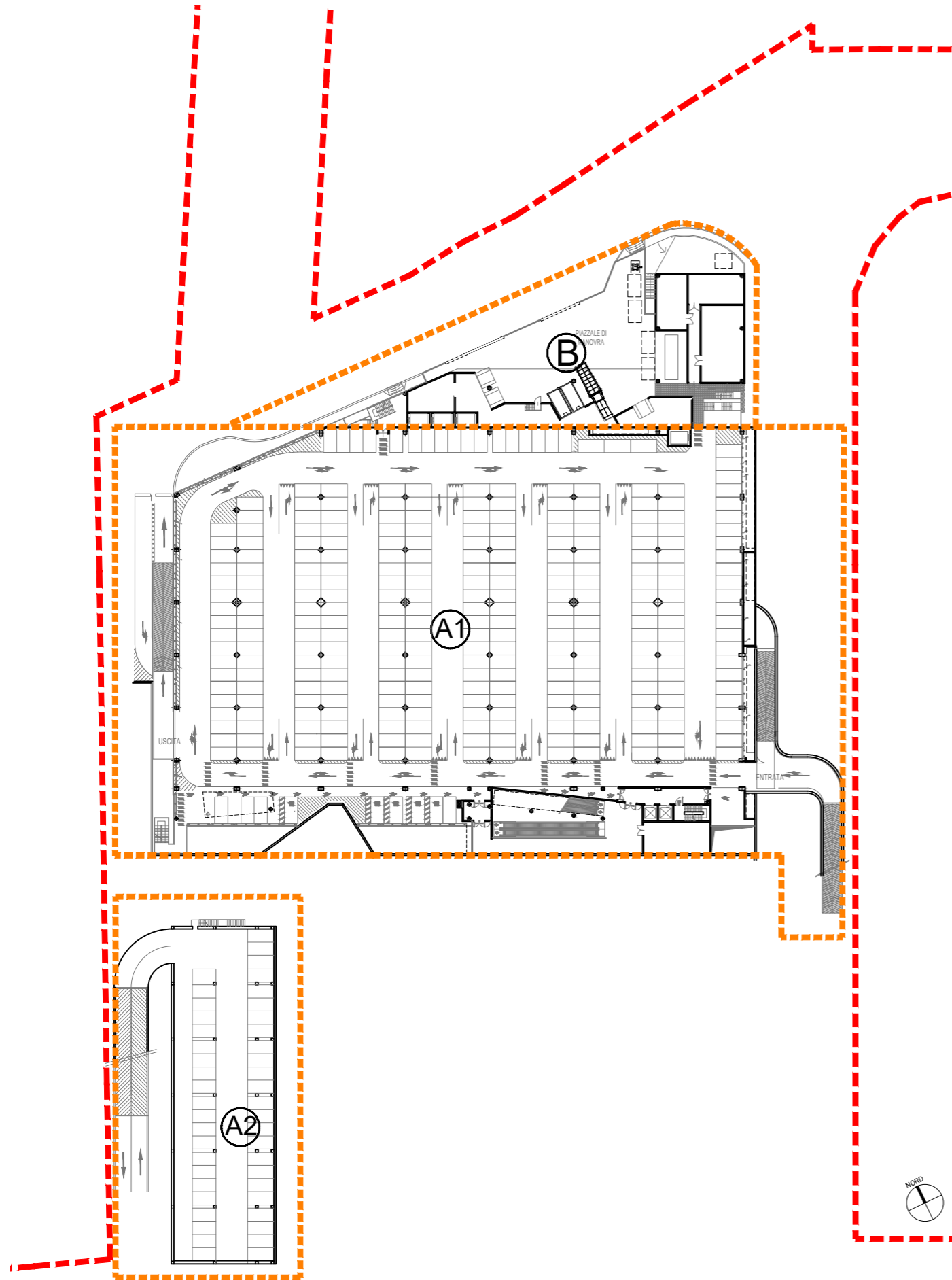
PIANTA QUOTA -3,80 (224,00 slm) - scala 1:1000



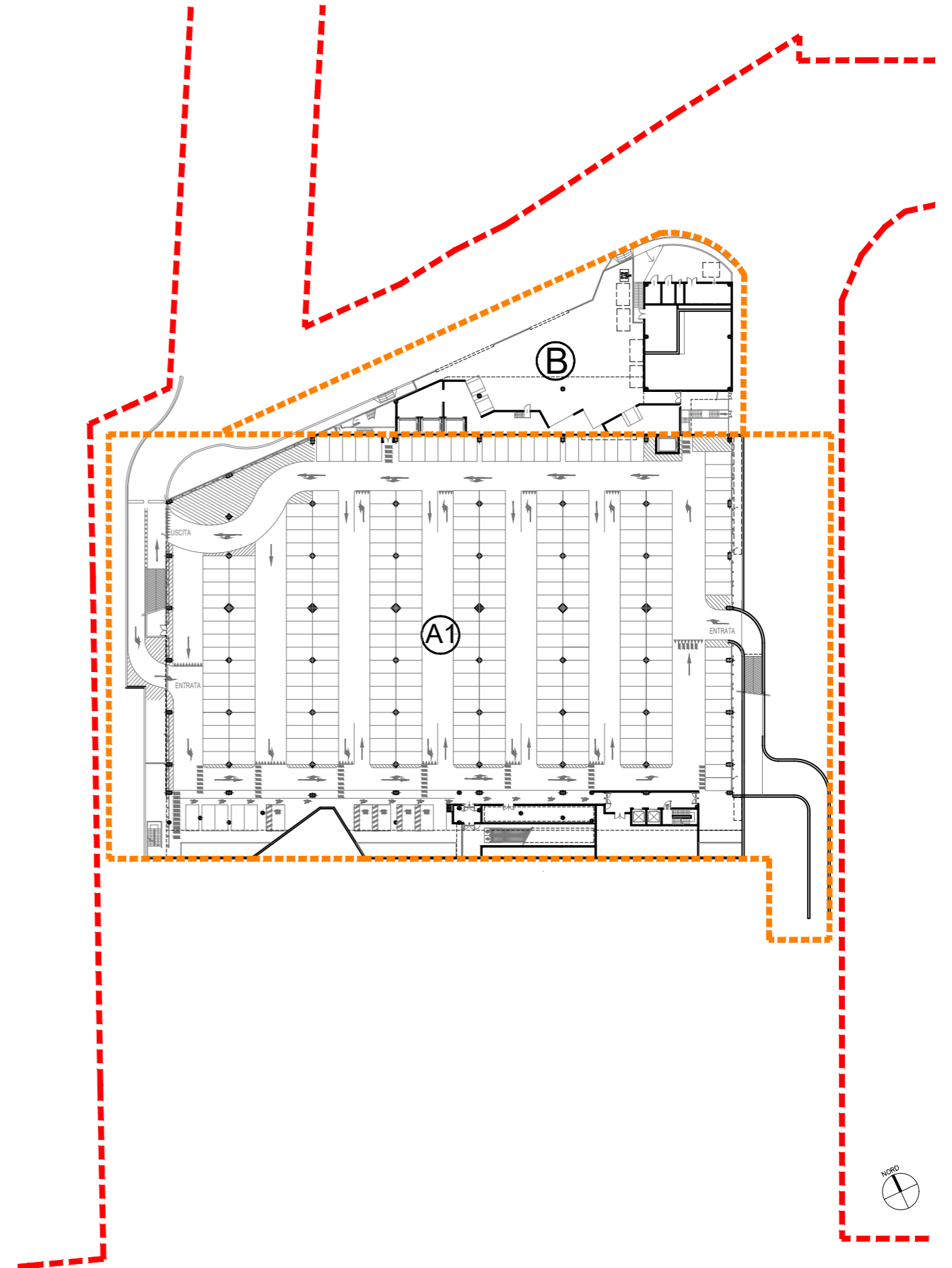
PIANTA QUOTA -7,45 (220,35 slm) - scala 1:1000



PIANTA QUOTA -3,80 (224,00 slm) - scala 1:1000



PIANTA QUOTA -7,45 (220,35 slm) - scala 1:1000



VERIFICA ALTEZZE EDIFICI - VARIANTE

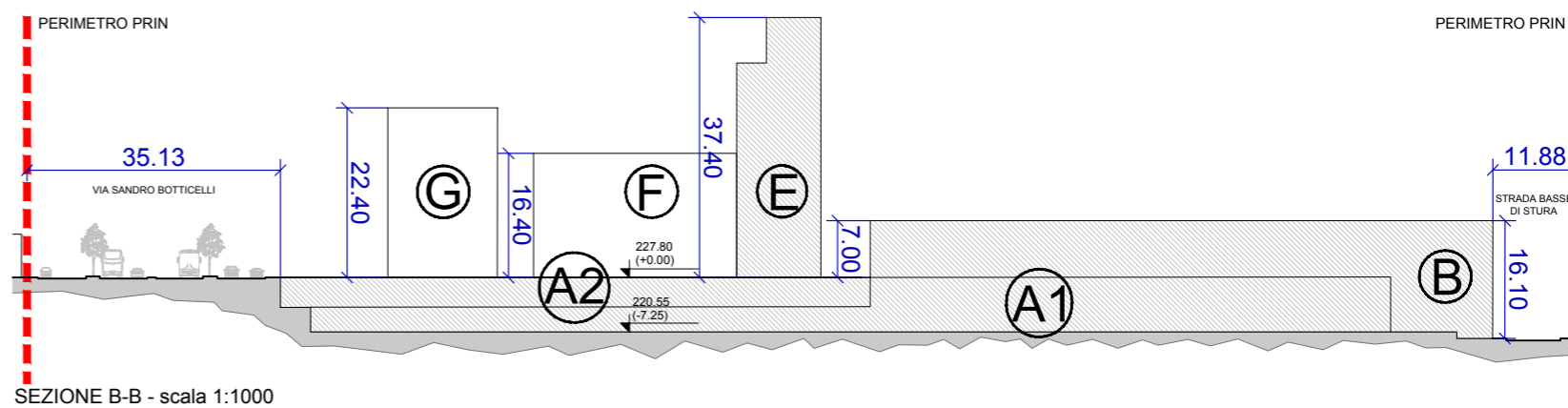
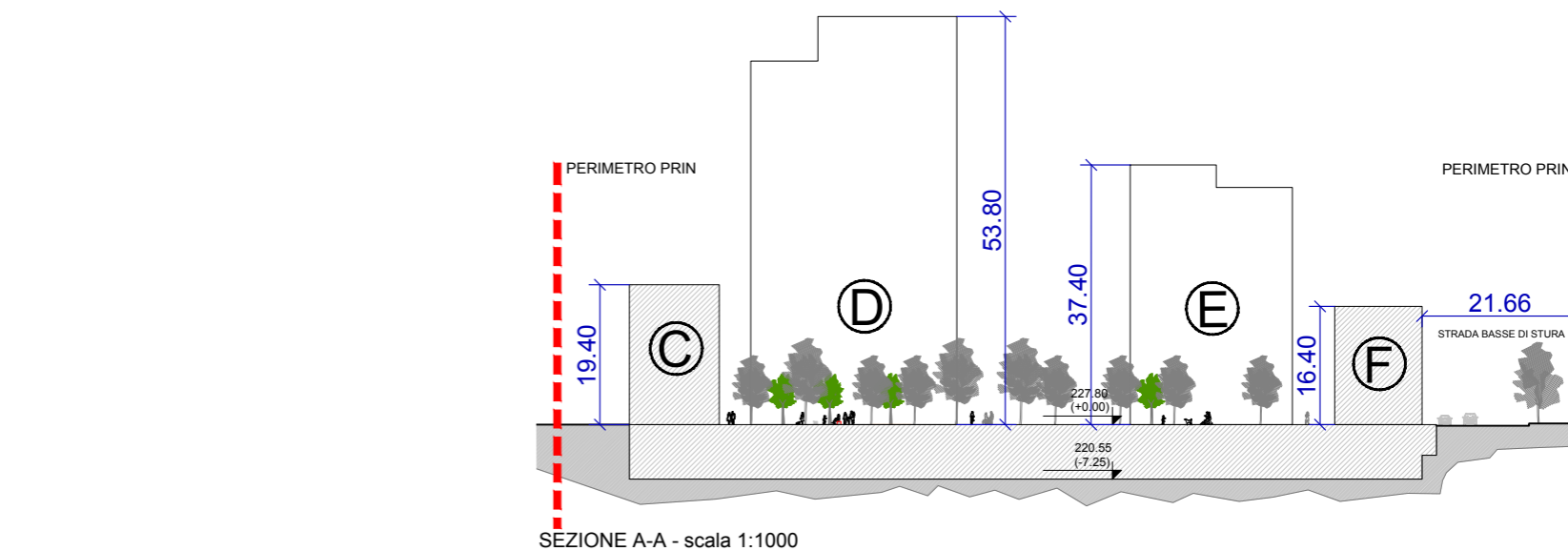
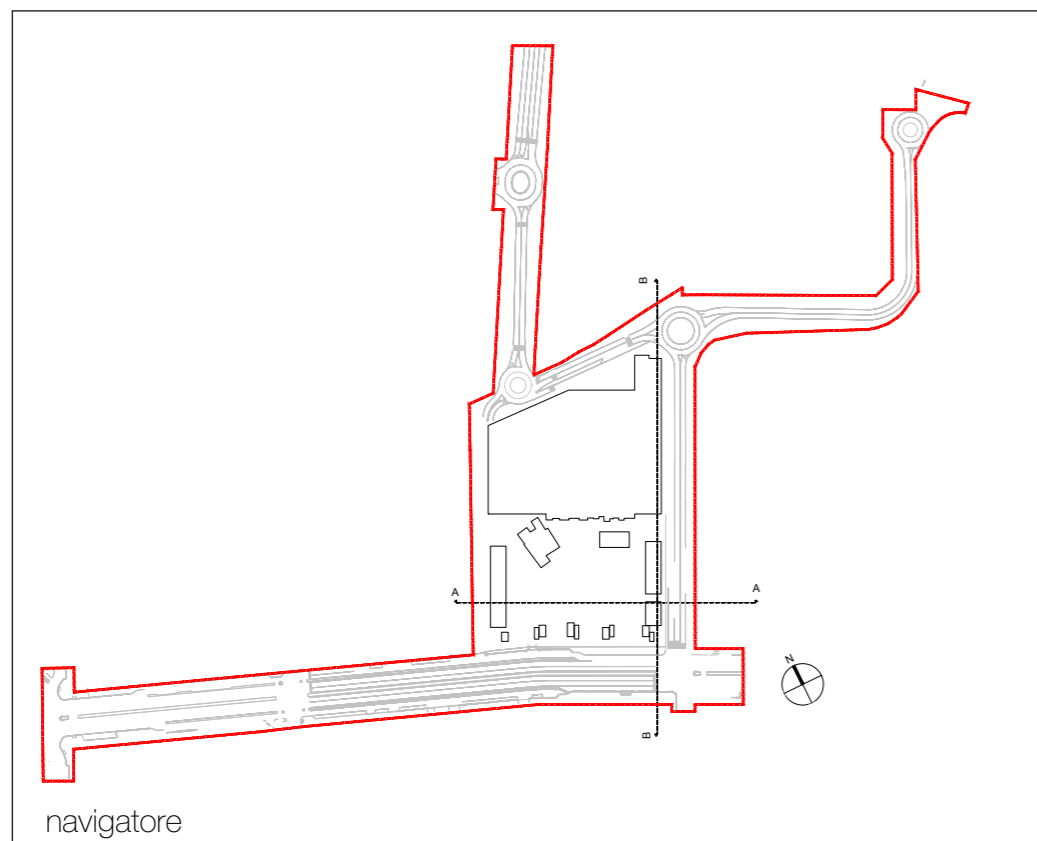
Hf max su Strada Basse di Stura (fronte est) H= 1,1 x (14,50 + 21,62* ml/3) = 23,87 ml	<u>UMI B</u>	10,79 ml < 23,87 ml	
	<u>UMI C</u>	10,00 ml < 23,87 ml	
Hf max su Strada Basse di Stura (fronte nord) H= 1,5 x 11,88* ml = 17,82 ml	<u>UMI B</u>	16,10 ml < 17,82 ml	
Hf max su via Sandro Botticelli H= 1,1 x (14,50 + 35,13* ml/3) = 28,83 ml	<u>UMI C</u>	10,00 ml < 28,83 ml	Hf max. = 35 ml**
	<u>UMI D</u>	10,00 ml < 28,83 ml	Hf max. = 35 ml**
	<u>UMI E</u>	17,00 ml < 28,83 ml	Hf max. = 35 ml**
Hf max su confine fronte ovest **** ampiezza media dello spazio libero prospiciente edificio $\geq 4/5$ H edificio***	<u>UMI B</u>	12,40 ml < 17,48 ml	Hf max. = ((13,54+14,44)/2) x 5/4 = 17,48 ml
	<u>UMI E</u>	17,00 ml < 20,95 ml	Hf max. = ((16,14+17,38)/2) x 5/4 = 20,95 ml

*larghezza minima

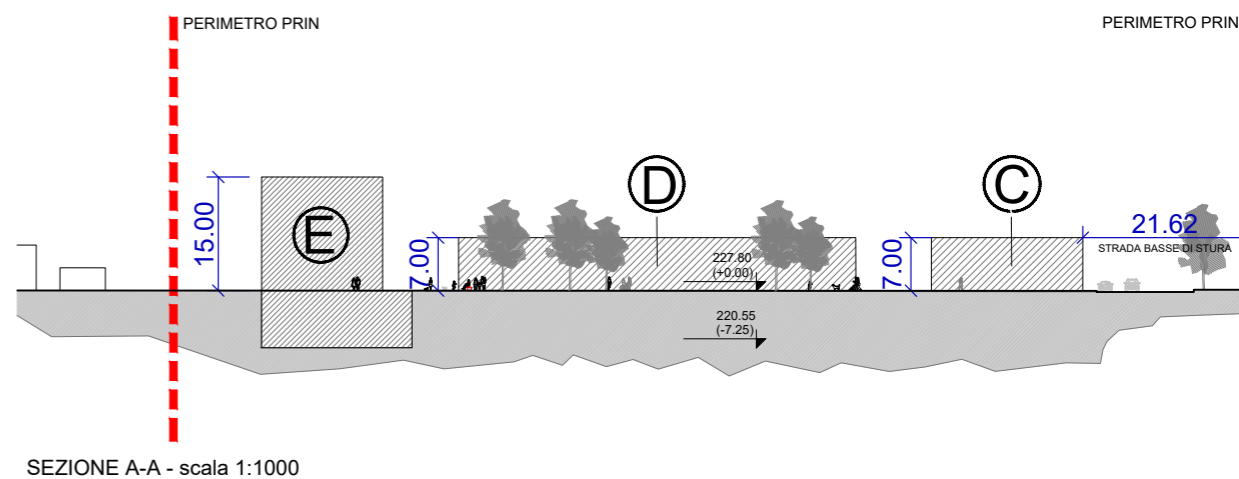
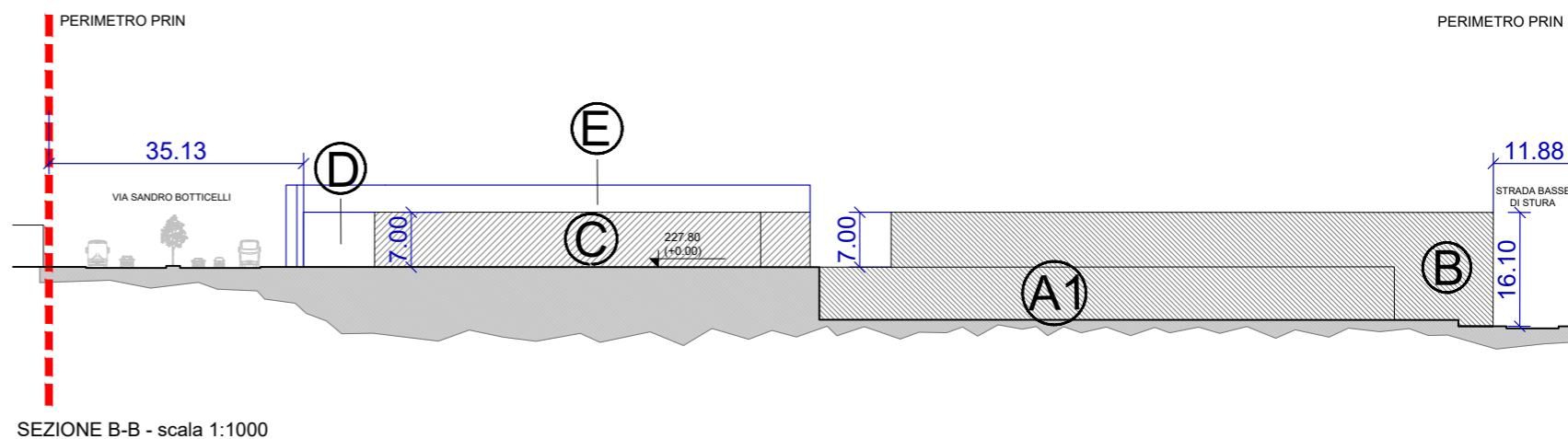
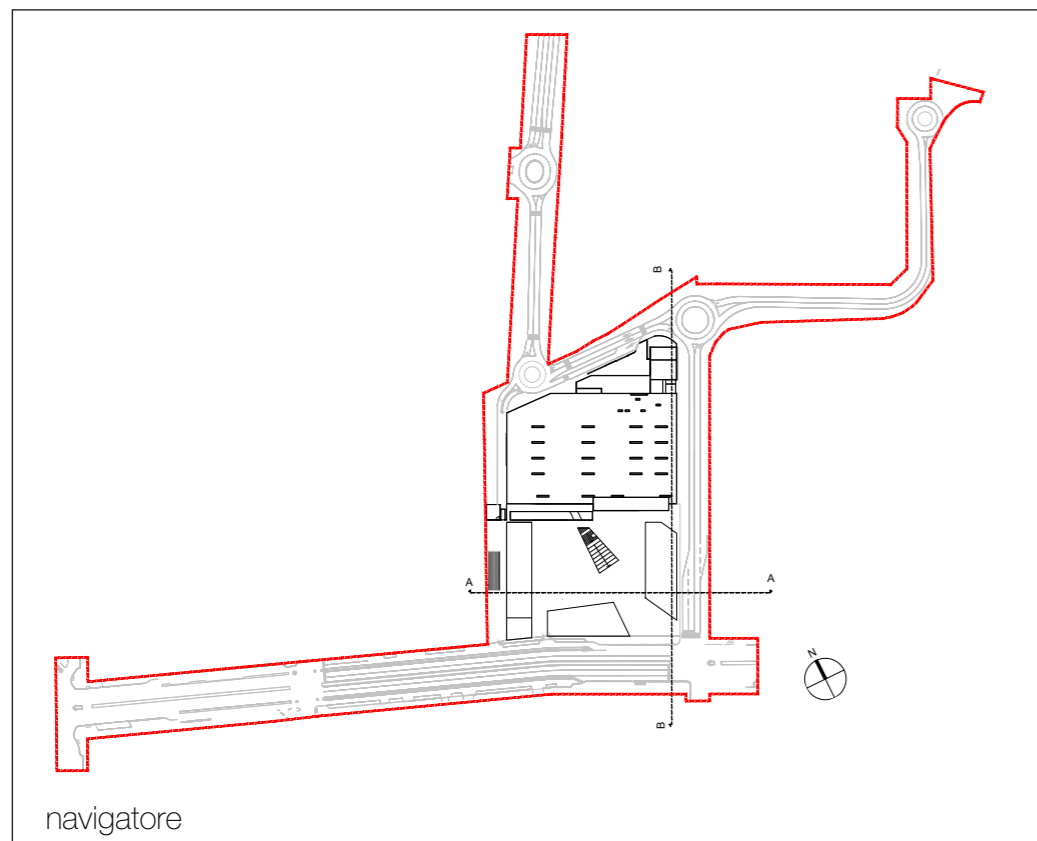
**ai sensi del comma 19, art. 13 del R.E.

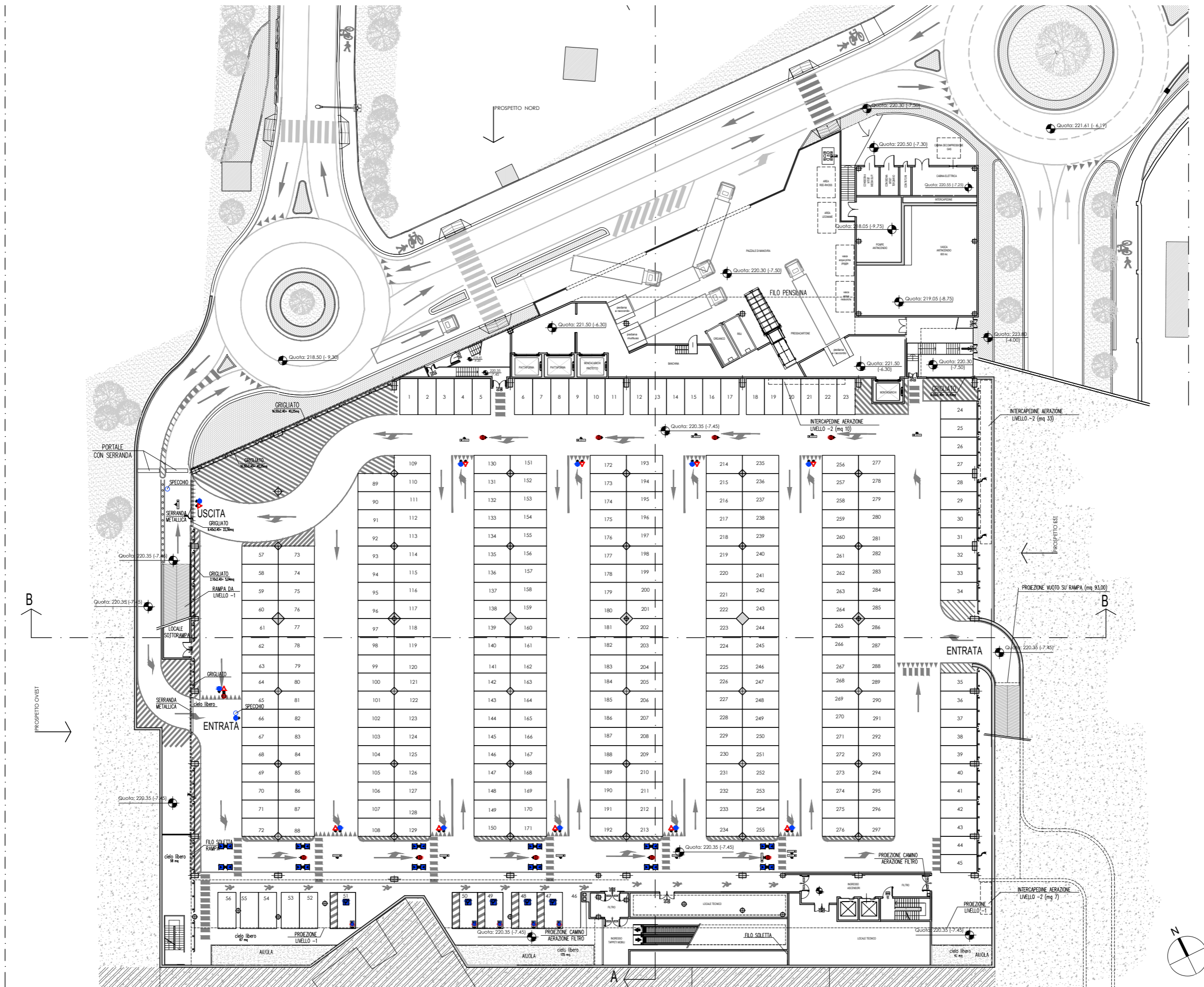
***ai sensi del comma 4, art. 40 del R.E.

****ai sensi del comma 9, art. 15 delle N.U.E.A. del P.R.G.C.

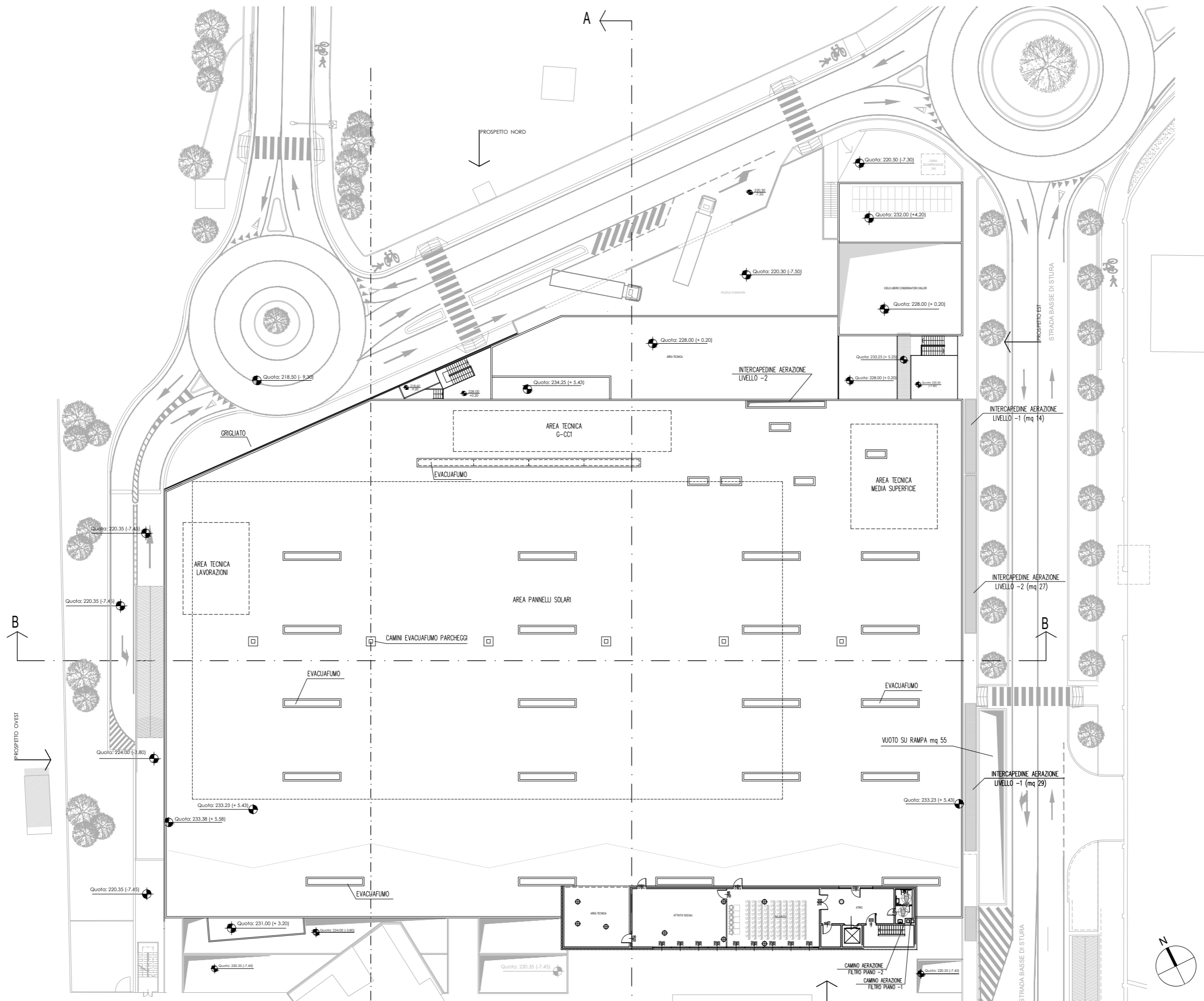


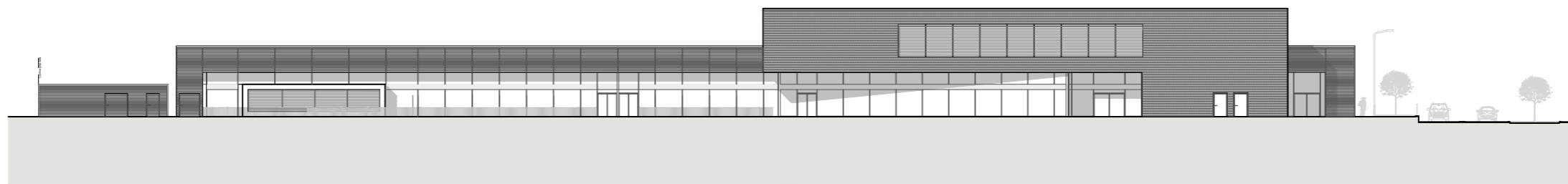
VARIANTE



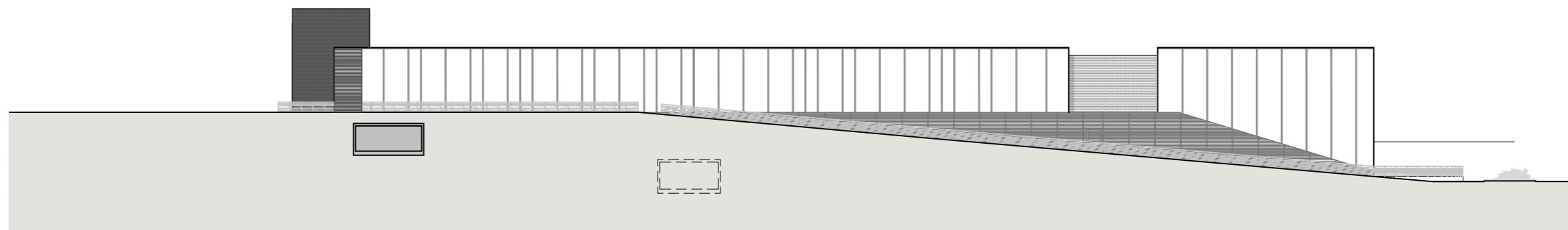


TAV.08/1 - Tipologici commercio - Pianta livello -2 - scala 1:500 - Programma integrato ex L.R. 18/96 ambito "Botticelli" - VIGENTE - Aggiornamento come da PDC n° 20/c/2017

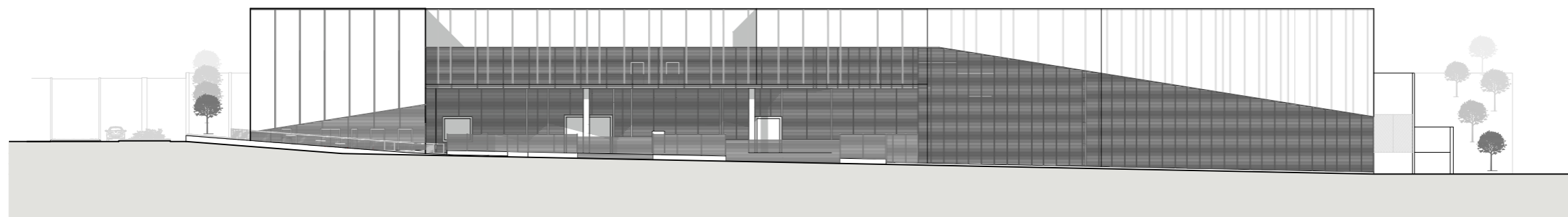




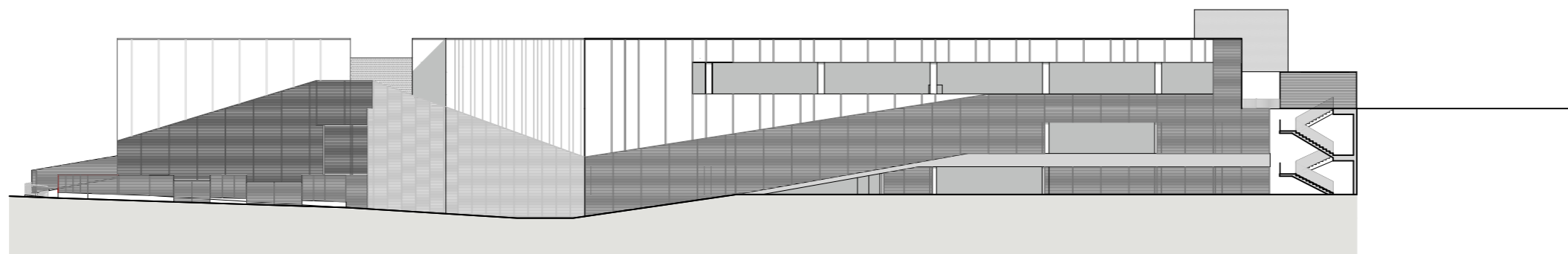
PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST

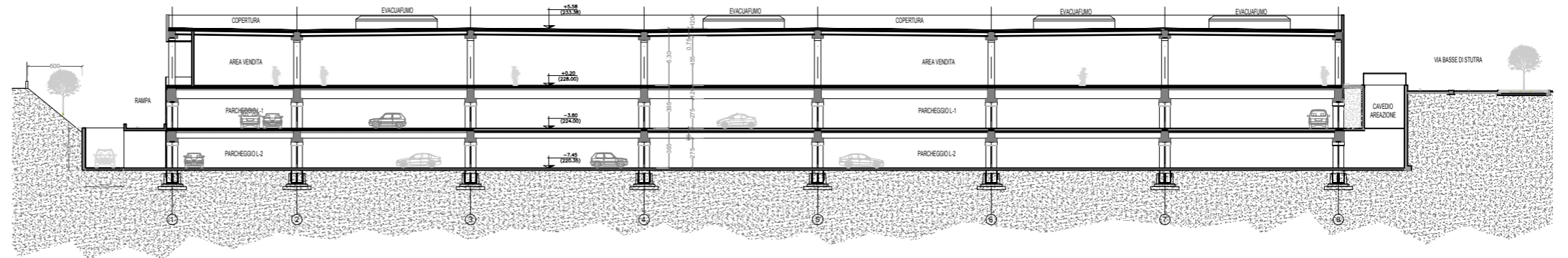
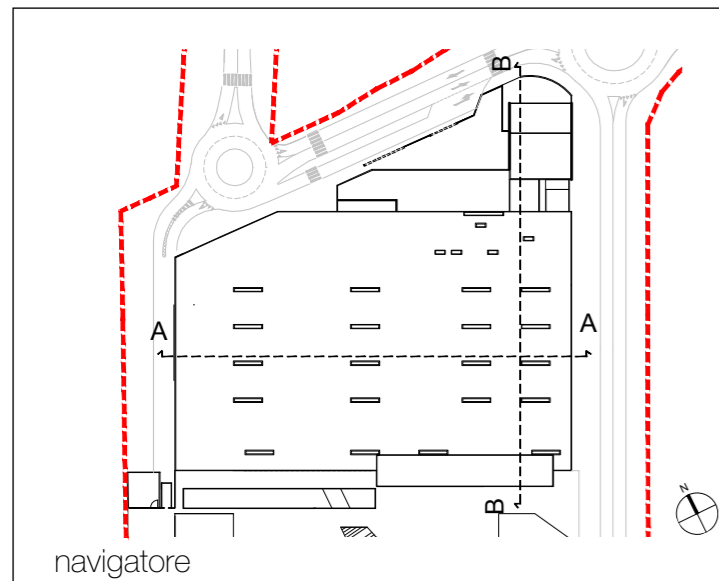


PROSPETTO NORD

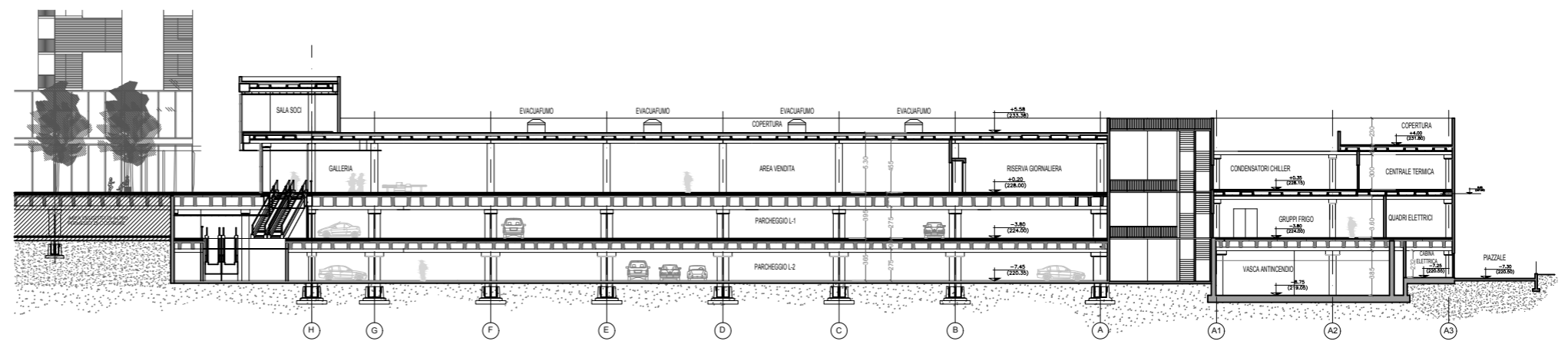


PROSPETTO OVEST

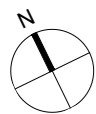
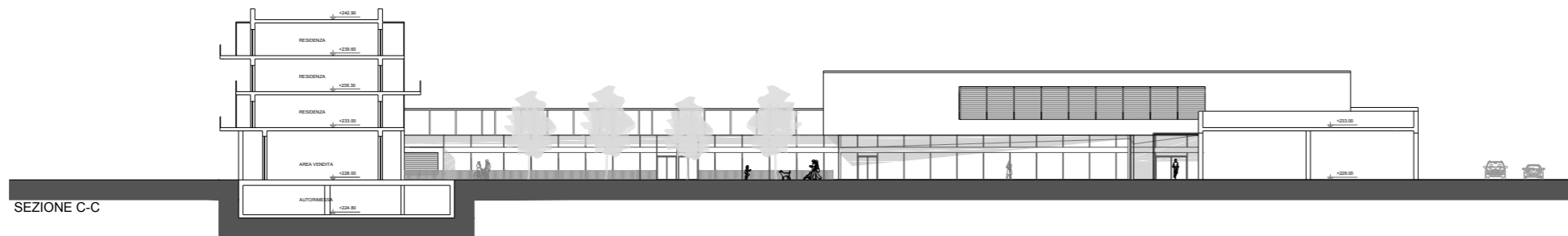
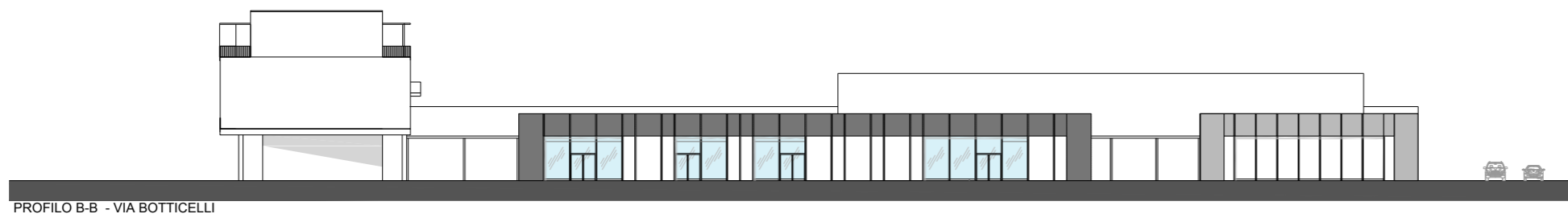
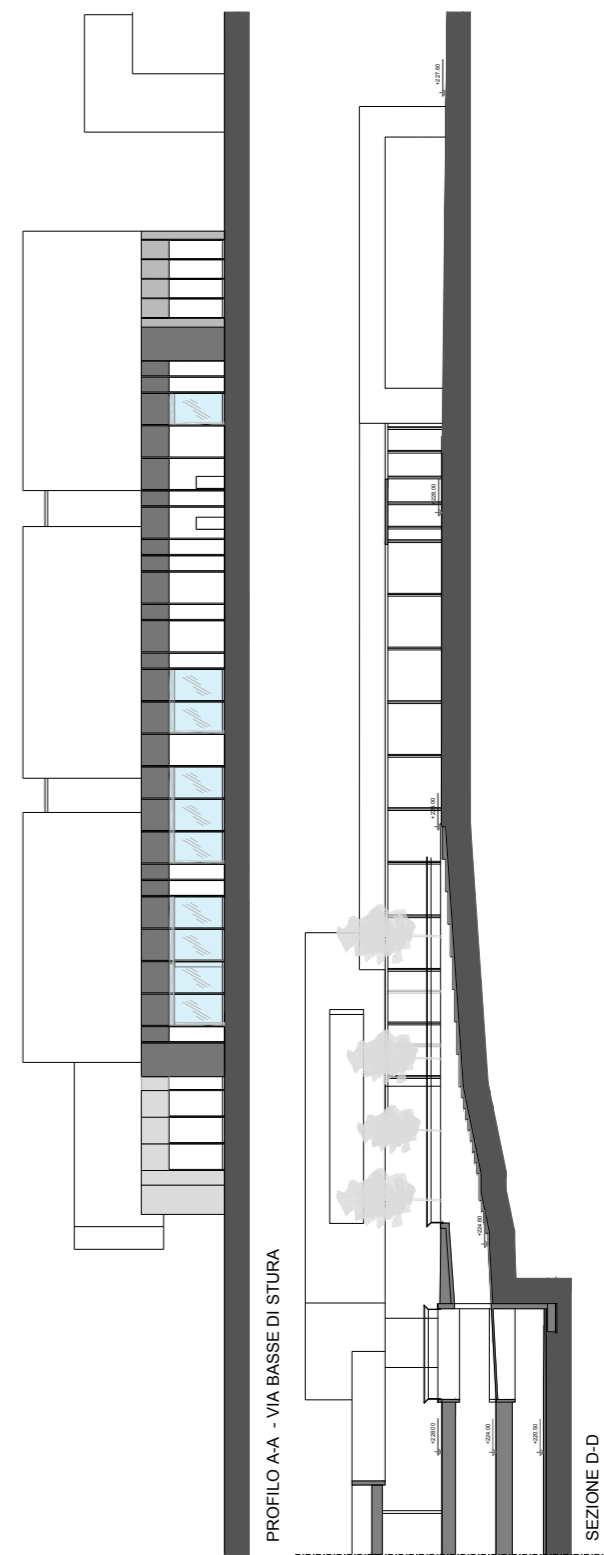
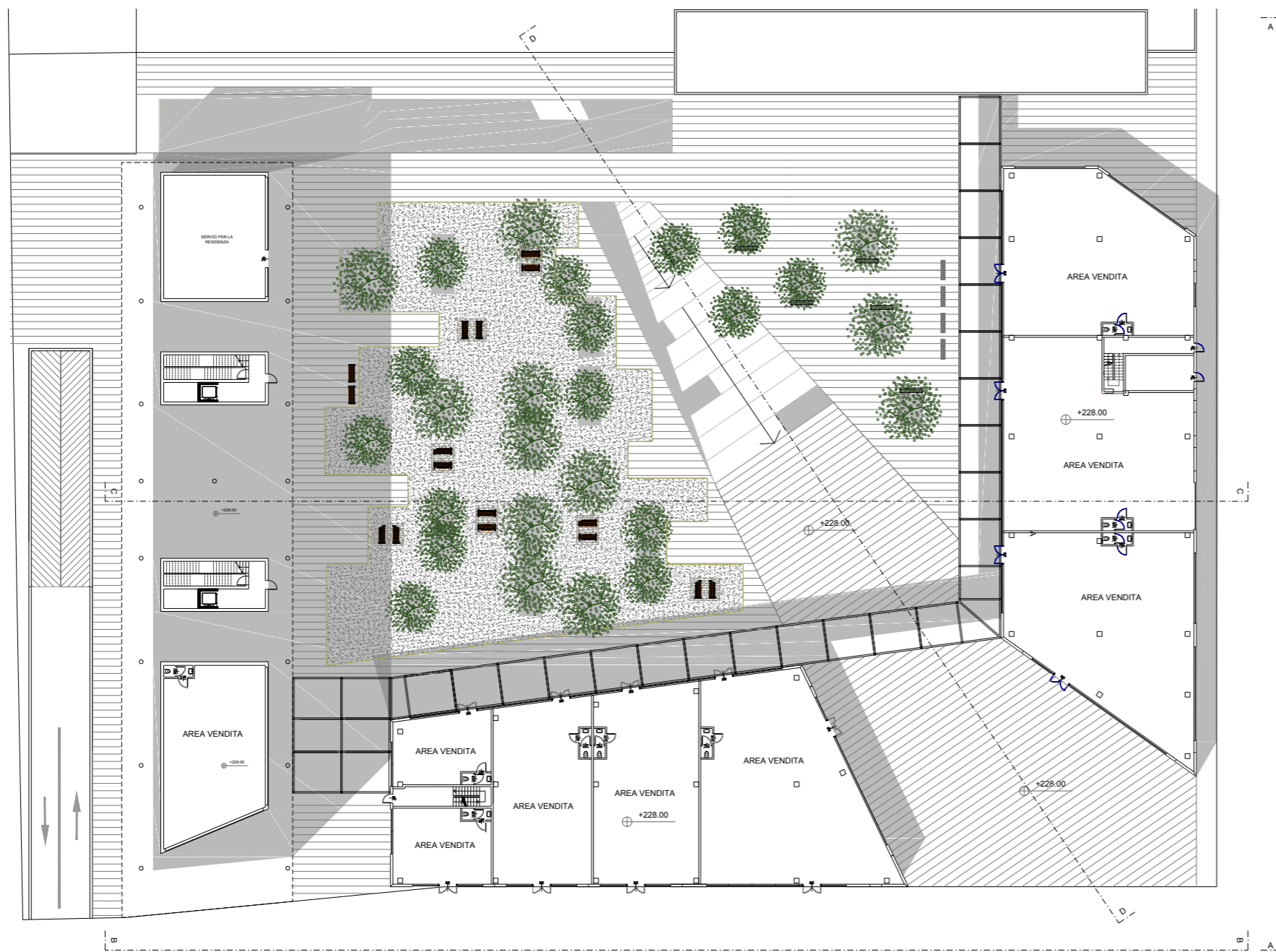


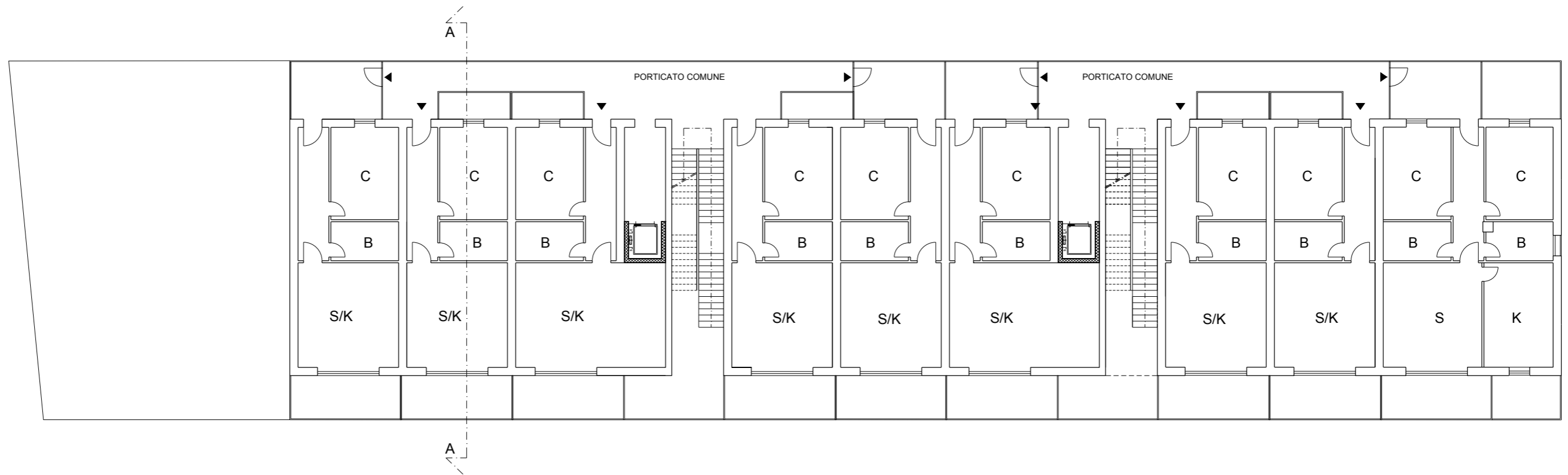


SEZIONE A-A'

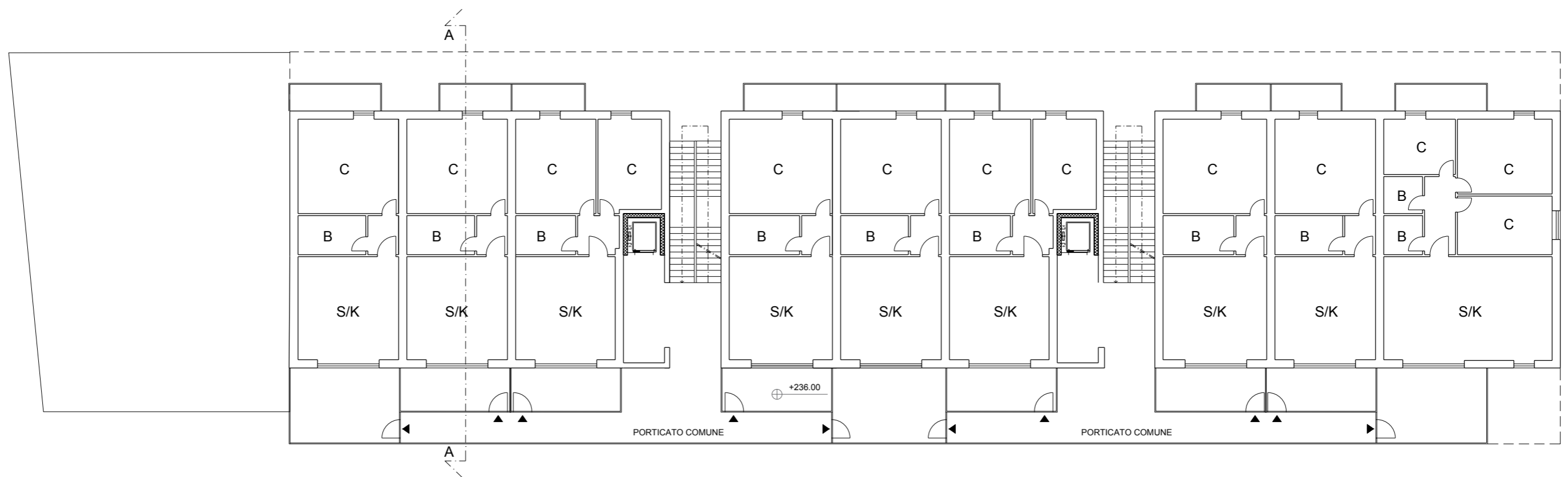


SEZIONE B-B'





PIANTA PIANO PRIMO/TERZO



PIANTA PIANO SECONDO

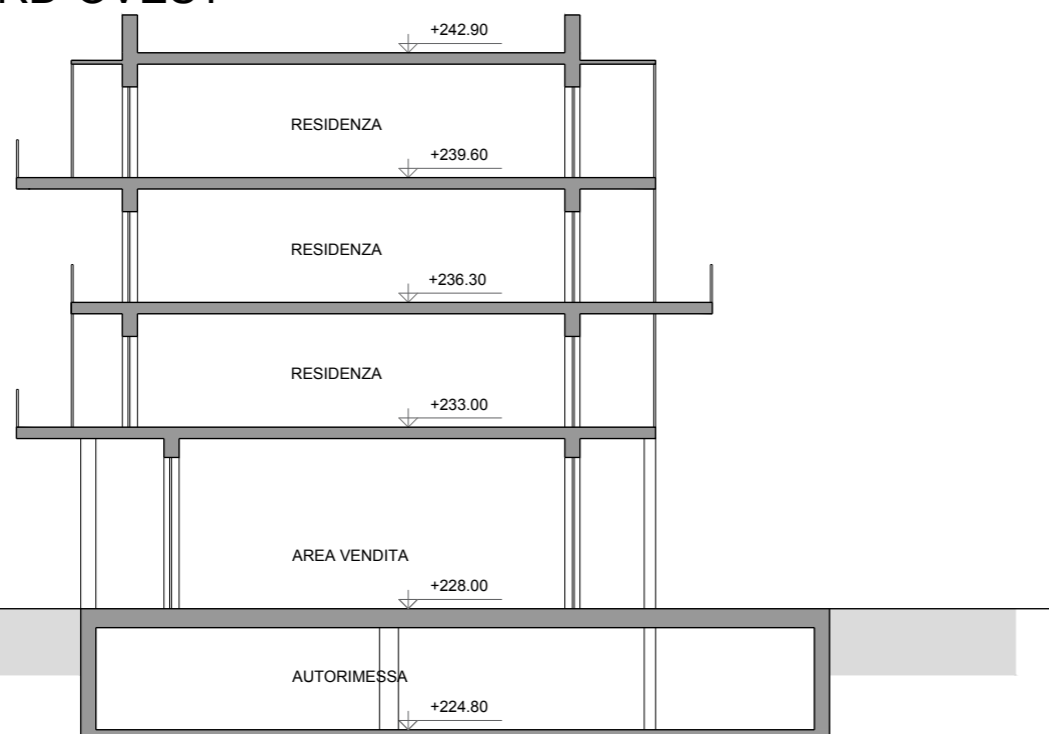




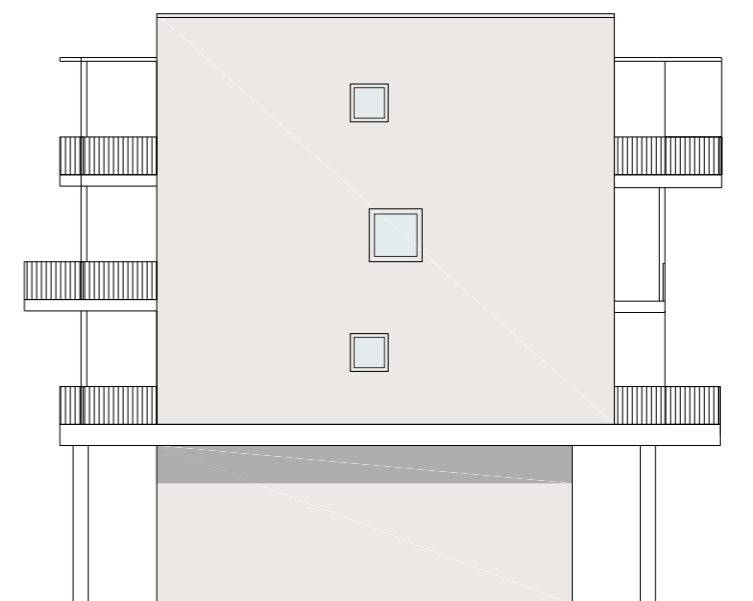
PROSPETTO SUD-EST



PROSPETTO NORD-OVEST



SEZIONE A-A



PROSPETTO NORD-EST









