

REGIONE PIEMONTE

Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia



CITTÀ DI TORINO

Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro

Direzione Urbanistica
Servizio Strategie Urbane

PROGRAMMA INTEGRATO (PR.IN.)

ex art.16 L.17/02/1992 n.179 Delibera CIPE del 16/03/1994
Modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 23 novembre 1998
(D.P.G.R. n.5 del 8/02/1999 - B.U.R. n. 6 del 12/2/1999)
modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 13/10/2003
(D.P.G.R. n.143 del 4/12/2003 - B.U.R. n.50 dell'11/12/2003)
e modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 16/03/2011
(D.P.G.R. n.42 del 10/05/2011 - B.U.R. n.20 dell'19/05/2011)
ai sensi dell'art.34 del D. Lgs. N.267 del 18/08/2000

AMBITO 8.18/1 SPINA 2 – PR.IN.

VARIANTE URBANISTICA AL PRG

Il Responsabile Tecnico
Arch. Liliana Mazza

Il Responsabile del Procedimento
Il Dirigente
Arch. Daniela Grognaudi



Dipendenti del Settore che hanno partecipato alla progettazione e redazione del presente provvedimento:

Responsabile Tecnico
Arch. Liliana Mazza

Responsabile del Procedimento
Il Dirigente
Arch. Daniela Grogardi

Collaboratori Tecnici:
Ing. Camilla Casati
Arch. Mauro Caser
Arch. Maria Antonietta Moscariello

Collaboratori Grafici:
Geom. Bruno Tavano

Collaboratori per la parte ambientale:
Ing. Laura Ribotta
dott. Marco Zuccon

INDICE

Relazione illustrativa e Contenuti in Variante al PRG vigente

Estratto della situazione fabbricati scala 1:5.000

Cenni storici e Documentazione fotografica

Piano Regolatore – Vigente:

Estratto delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione Volume I

Articolo 19 comma 7 - Stato Attuale

Piano Regolatore – Variante:

Estratto delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione Volume I

Articolo 19 comma 7 - Variante

Piano Regolatore – Vigente:

Estratto delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione Vol. II - Schede normative e tavole allegate

a) Scheda normativa Ambito 8.18/1 Spina 2 - PRIN approvata con modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 16.03.2011 (ratificato con D.C.C. n.94 del 11.04.2011)

b) Tavole allegate alla scheda Ambito 8.18/1 Spina 2 – PR.IN. approvate con modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 16.03.2011 (ratificato con D.C.C. n.94 del 11.04.2011)

Piano Regolatore – Variante:

Estratto delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione Vol. II - Schede normative e tavole allegate modificate

a) Scheda normativa Ambito 8.18/1 Spina 2 - PRIN (modificata)

b) tavole allegate alla scheda normativa Ambito 8.18/1 Spina 2 – PR.IN. (modificate)
(Tavola I – Indici di edificabilità, Tavola II – Destinazioni d'uso prevalenti, Tavola III – Aree per servizi)

Piano Regolatore – Vigente:

ESTRATTI Tav. 1 "Azzonamento - Aree normative e destinazioni d'uso", scala 1:5000 - PRG Vigente

Legenda

a) Tav. 1 - fogli 8b, 9a (parte) – tavola coordinata e comprensiva di tutte le variazioni al PRG approvate alla data del 30/06/2012

Piano Regolatore – Variante:

ESTRATTI Tav. 1 "Azzonamento - Aree normative e destinazioni d'uso", scala 1:5000 – PRG Variante

a) Tav. 1 - fogli 8b, 9a (parte)

Regole e Tavole Prescrittive Programma Integrato – Ambito 8.18/1 – Vigenti:

a) Elaborato B - Regole Prescrittive approvate con modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 16.03.2011 (ratificato con D.C.C. n.94 del 11.04.2011)

b) Tavole approvate con modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 16.03.2011 (ratificato con D.C.C. n.94 del 11.04.2011):

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

. 3.e Regole urbanistiche ed edilizie in progetto

Regole e Tavole Prescrittive Programma Integrato – Ambito 8.18/1 – Variante:

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

b) Tavole Prescrittive:

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

. 3.e Regole urbanistiche ed edilizie in progetto.

Relazione illustrativa e contenuti di variante

VARIANTE URBANISTICA IN ACCORDO DI PROGRAMMA RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa.

L'area del Programma Integrato Spina 2 si colloca nella Circostrizione Amministrativa n. 3, (San Paolo-Cenisia-Pozzo Strada-Cit Turin) precisamente tra corso Ferrucci, corso Vittorio Emanuele II, via Borsellino e via Vochieri.

L'Unità di Intervento 4, oggetto del presente provvedimento, convenzionalmente denominata "Area ex Westinghouse" è di proprietà della Città, in parte acquisita nel 1870 ed in parte in forza della cessione avvenuta nel 2002 all'avvio della trasformazione dell'ambito 8.18/1 Spina 2.

Sull'area insistono diversi fabbricati.

Il fabbricato industriale dismesso e parzialmente demolito, ex Officine Nebiolo, ubicato al civico 26 della via P. Borsellino, a pianta quadrangolare. La palazzina uffici dello stabilimento è composta da quattro piani fuori terra più un piano cantinato, con struttura in muratura e putrelle, tamponamenti in mattoni e solai voltati. L'edificio si sviluppa attorno ad un cortile centrale, la facciata della palazzina è ripartita in otto campate scandite da lesene leggermente sporgenti. E' stata rilevata la presenza al piano interrato del fabbricato di un rifugio antiaereo. L'immobile ex Nebiolo è stato parzialmente demolito nel 2000. Sono vincolate le facciate su via Borsellino e quella prospiciente il cortile interno con Decreto Ministeriale del 19/01/2001.

L'edificio ad uso uffici avente accesso da via Nino Bixio 44, costituente parte dell'ex Caserma Lamarmora, formato da un corpo centrale e due stecche laterali a due piani fuori terra oltre che locale interrato e locale ex garitta, è attualmente occupato dalla sede del magazzino del Verde Pubblico, dal Servizio Impianti Elettrici, dal Corpo di Polizia Municipale e dalla Direzione Economato.

Sull'area insistono anche piccoli manufatti, in parte di proprietà privata, adibiti a somministrazione di alimenti e bevande, biglietteria autolinee e postazione della Guardia di Finanza ed una cabina elettrica.

Sono inoltre presenti parcheggi a pagamento e stalli bus a lunga e breve sosta.

Nell'area verde prospiciente corso Vittorio Emanuele II sono collocati due campi da bocce gestiti dall'associazione Bocciofila Artiglieri di Montagna, un'area gioco bimbi, un'area sgambatura cani.

Il Programma Integrato (1998)

Il Piano Regolatore Generale della Città di Torino, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 il 21 aprile 1995 e pubblicato sul B.U.R. il 24 maggio 1995, destinava l'area in oggetto a "zona urbana di trasformazione", ambito 8.18/1 Spina 2.

Con Accordo di Programma ex art. 27 della Legge 8.6.1990, n. 142 sottoscritto il 23.11.1998, adottato con D.P.G.R. n. 5/1999 (pubblicato sul B.U.R. n. 6 del 12.02.1999) è stato approvato il

Programma Integrato relativo ad un sub-ambito di attuazione della Spina 2, della dimensione di 133.030 mq di superficie territoriale, posto a sud-ovest dell'ambito, localizzato sul corso Ferrucci tra le vie Vochieri, Borsellino e corso Vittorio Emanuele II.

L'ambito 8.18/1 Spina 2 comprendeva aree di proprietà privata per 51.625 mq di S.T. e aree di proprietà comunale per 81.405 mq di S.T. che generavano, con indice territoriale massimo 0,7 mq/mq, rispettivamente 36.137 mq e 56.984 mq di S.L.P. Di tali diritti la quota pari alla S.T. x 0,1 mq/mq è stata trasferita nell'ambito Spina 2, fuori dal perimetro del PR.IN., in linea con le indicazioni contenute nella delibera relativa agli "Indirizzi programmatici per la revisione delle indicazioni di P.R.G. relative alla Spina Centrale" (Deliberazione C.C. n. mecc. 98 08096/09 del 19.10.1998).

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

Variante n. 35

Gli indirizzi programmatici sopra citati sono stati recepiti nella Variante n. 35 relativa alla "Spina Centrale", approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale del 18.03.2002 (mecc. n. 2001 11054/009).

La Variante 35 ha suddiviso l'area della Spina 2 in tre ambiti (8.18/1 Programma Integrato, 8.18/2 Le Nuove e 8.18/3 Porta Susa) ed ha introdotto, di concerto con i competenti Uffici Regionali, alcuni cambiamenti anche nell'ambito del Programma Integrato.

Con tale variante, oltre alla ridefinizione del perimetro dell'Ambito del Programma Integrato, era stata prevista, nell'area destinata a servizi, la localizzazione di un nuovo Centro Culturale, comprendente la nuova biblioteca civica ed una sala teatrale.

Villaggio Media Spina 2 - (Variazione urbanistica art. 9 Legge 285/2000, approvata con D.D. 26 novembre 2003, n. 662)

La previsione attuativa di realizzare il Villaggio Media nell'ambito Pr.In. Spina 2 ha comportato il ricorso alla variazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 9 della legge 285/2000.

Obiettivo della variazione è stata la modifica del disegno urbanistico relativo all'Unità di Intervento 2 del Pr.In.. L'originaria Unità d'Intervento 2 è stata suddivisa in due nuove Unità, Unità di Intervento 2 e Unità di Intervento 5.

Nella nuova Unità d'Intervento 5 è stato previsto un insediamento di edilizia residenziale universitaria, da utilizzare in una prima fase, per ospitare un "Villaggio Media" necessario per lo svolgimento dei XX Giochi olimpici invernali "Torino 2006".

La variazione urbanistica ha attribuito alla nuova Unità di Intervento 5 una SLP pari a mq 14.250, conseguentemente la restante parte di SLP pari a mq 4.593 è stata confermata nella porzione residua della nuova Unità d'intervento 2. La configurazione planovolumetrica dell'intervento olimpico ha comportato inoltre l'eliminazione di una modesta porzione di aree destinate a pubblici servizi (per mq 556) che è stata reperita per la stessa superficie all'interno delle aree a servizi del Programma Integrato, già di proprietà della Città.

La Variazione al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera c) approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 102 del 27/06/2005 (mecc. 2005 03023/009)

Le modifiche apportate con il provvedimento di variazione ex art. 9 Legge 285/2000 hanno comportato, la presa d'atto delle variazioni urbanistiche approvate e relative alle unità di intervento n° 2 e 5, la rimodulazione dei lotti di concentrazione edificatoria e di parte delle aree a servizi.

In particolare le modifiche hanno riguardato la ridefinizione del progetto planivolumetrico riferito all'Unità d'Intervento n° 2 che hanno consentito la localizzazione della SLP residua di proprietà della Città, già in parte assegnata ad operatori pubblici e privati.

L'attuazione del Villaggio Media aveva comportato la modificazione dell'Unità d'Intervento n° 2 del Pr.In. approvato e l'eliminazione della previsione di un percorso pedonale destinato a servizi pubblici (della superficie di mq 556).

In conseguenza a tale modifica è stata coerentemente eliminata dall'Unità d'Intervento 2, la restante porzione di area destinata a pubblici servizi: tale area della superficie di mq 356, viene reperita all'interno del perimetro del Programma Integrato su aree a servizi, già di proprietà della Città.

Con tale modifica sono rimaste invariate le previsioni originarie riferite alle unità di intervento 1 - 3 (diritti edificatori privati) e 4 (diritti edificatori della Città).

Modifica all'Accordo di Programma del 16 marzo 2011 (ratifica con D.C.C. n. 94 del 11/04/2011 mecc. 2011 01614/009)

Con Accordo di Programma ex art. 27 della Legge 8.6.1990, n. 142 sottoscritto il 16.03.2011, adottato con D.P.G.R. n. 42/2011 (pubblicato sul B.U.R. n. 20 del 19.05.2011) è stata approvata la modifica al Programma Integrato.

La modifica all'Accordo di Programma ha comportato la suddivisione dell'Unità di Intervento 4 in due Aree di Intervento denominate A e B.

Nell'Area di Intervento 4A sono stati previsti mq. 25.000 di SLP destinati ad Attrezzature di Interesse Generale (ai sensi dell'art. 3 punto 7 lettere u), cr), f), e), z) delle N.U.E.A.).

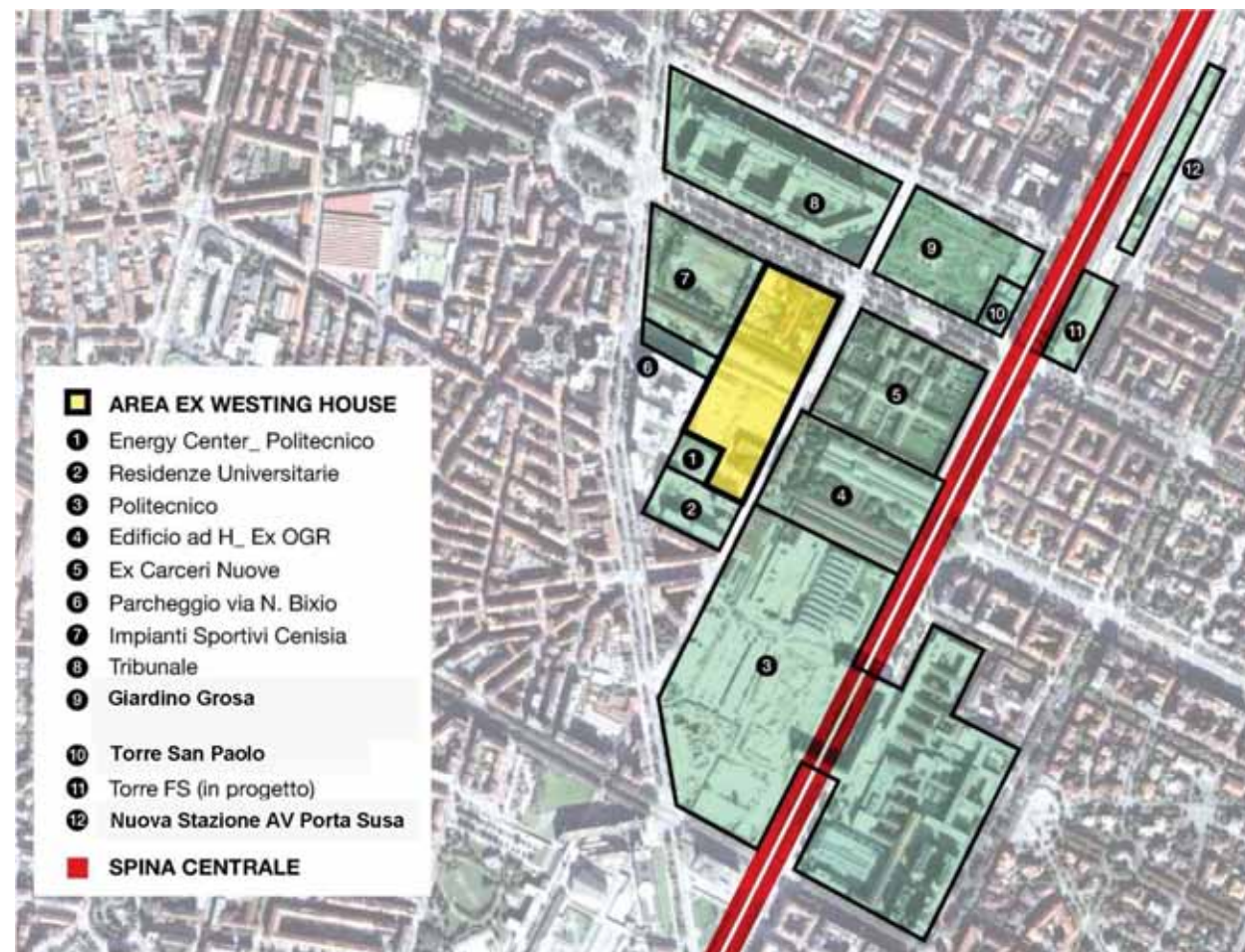
Nell'Area di Intervento 4B sono stati previsti mq. 25.000 di S.L.P. destinati ad Attrezzature di Interesse Generale (ai sensi dell'art. 3 punto 7 lettere u), cr), f), e), z) delle N.U.E.A.), di cui, 16.958 mq generati dall'Ambito 8.18/1 Spina 2 – PR.IN. e 8.042 mq trasferiti da altri Ambiti della Spina Centrale.

Con la suddetta modifica è stato previsto nell'ambito 8.18/1 Spina 2 – PR.IN. un parcheggio pubblico interrato, con una superficie pari a circa 8.800 mq., in corrispondenza di Corso Ferrucci angolo via Nino Bixio, al fine di soddisfare il fabbisogno di parcheggi derivante dalla trasformazione dell'ambito 8.13/3 Spina 2 – Porta Susa.

La Variante al P.R.G. - 2013

La modifica al PRIN è stata avviata dalla Città di Torino nel 2013 per rendere possibile la riqualificazione dell'area, tassello in un contesto di funzioni pubbliche di rango elevato (Politecnico, Tribunale, ex OGR), ora in stato di utilizzo non coerente con la centralità del luogo.

L'ambito della Spina 2 del PRG di Torino ha assunto negli anni una connotazione di centralità urbana e metropolitana sempre più forte, si è consolidato il disegno della Cittadella Politecnica e le vicine Officine Grandi Riparazioni Ferroviarie sono state sede di importanti iniziative, a partire dalle manifestazioni per i 150 anni dell'Unità d'Italia. Nel 2013 si è altresì perfezionata l'acquisizione dalle Ferrovie da parte di CRT e ne sarà progettato il riuso. La Torre di Intesa San Paolo sarà completata nel 2014 e la nuova stazione di Porta Susa è sia fermata dell'Alta Velocità, sia nodo importante del sistema di mobilità ferroviaria metropolitana entrato in funzione nel 2013. Inoltre nella stessa stazione convergerà il trasporto su ferro di connessione con l'aeroporto "Sandro Pertini".



_Inquadramento territoriale

Le aree comprese tra corso Ferrucci, Corso Vittorio Emanuele II e via Borsellino sono state solo parzialmente utilizzate per la realizzazione di residenze, ma un'ampia porzione è di fatto un "vuoto" che deve essere occasione per rafforzare la centralità dell'ambito.

In precedenza sulla medesima area era prevista la realizzazione della Biblioteca Civica ma le difficoltà intervenute nella finanza pubblica non ne hanno permesso la realizzazione.

In coerenza con la destinazione d'uso urbanistica "attrezzature di interesse generale", con nota del 21 febbraio 2011 la Fondazione CRT manifestava interesse ad attivare la trasformazione dell'area Ex - Westinghouse per la realizzazione di un centro congressuale polifunzionale.

La Città ha accolto positivamente tale proposta che nasce da alcune considerazioni di carattere generale, anche supportate da analisi di settore, sull'opportunità di realizzare un nuovo centro congressi.

Il turismo congressuale in Italia ha infatti potenzialità enormi anche se al momento non ben sfruttate. Nel 2012 l'Italia risultava quarta in Europa (dopo Germania, Spagna e Gran Bretagna) come destinazione di eventi congressuali promossi da società/organizzazioni internazionali. Con azioni coordinate e di filiera, strutture moderne ed infrastrutture di trasporto adeguate l'Italia (e Torino) non faticerebbe ad attrarre un crescente numero di manifestazioni.

Dagli stessi studi emergono però alcune criticità dell'offerta cittadina attuale che potrebbero essere superate con la creazione di una nuova infrastruttura congressuale, risulta infatti chiaramente che i centri congressi esistenti in Piemonte, sono sensibilmente distanti dalla media sia italiana sia europea, per numero sale, totale posti, posti della sala plenaria, spazio espositivo e ristorazione interna.

| | Posti sala plenaria | Numero di sale | Totale posti | Spazio espositivo mq. | Ristorazione interna (pax) |
|--------------|---------------------|----------------|--------------|-----------------------|----------------------------|
| Media Italia | 2.283 | 21 | 5.384 | 14.540 | 3.580 |
| Media Estero | 3.013 | 27 | 8.182 | 17.149 | 2.953 |

Fonte Equiter

| Centri congressi in Torino | n° totale sale | Capienza totale | N° massimo di posti nella sala più capiente |
|----------------------------|----------------|-----------------|---|
| Lingotto | 13 | 3.500 | 1900 |
| Unione industriale | 4 | 800 | 432 |
| Torino Incontra | 9 | 702 | 301 |

Fonte Equiter

Pertanto l'ipotesi del Centro Congressi riveste particolare interesse per la possibilità che offre di collocare Torino all'interno del circuito delle manifestazioni congressuali nazionali e internazionali ad un livello ora non consentito dalla dimensione delle strutture disponibili in città.

In considerazione di quanto sopra, la realizzazione del Centro Congressi riveste evidente interesse pubblico sia per quanto riguarda la descritta necessità di riqualificazione dell'Unità di Intervento 4, sia per quanto attiene i manifesti benefici al sistema economico complessivo turistico, ricettivo, generati da un polo di attrazione di tale portata che può andare ben oltre i confini cittadini.

Per raggiungere tale obiettivo è necessario procedere ad un adeguamento delle prescrizioni urbanistiche contenute nell'Accordo di Programma, estendendo il perimetro dell'area e riconoscendo la possibilità di collocare funzioni accessorie a sostegno del rilevante onere gestionale del Centro Congressi.

Considerata la necessità di procedere all'adeguamento urbanistico di cui sopra, si è ritenuto di far precedere la gara per l'assegnazione dell'area, da una fase preliminare finalizzata alla presentazione di soluzioni progettuali e morfologiche coerenti con le destinazioni di Piano Regolatore, per la realizzazione di un Centro Congressi e con la possibilità di insediare destinazioni accessorie e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi e attività artigianali di servizio.

In considerazione della rilevanza della trasformazione in progetto e della evidente necessità di massima specificazione dei temi connessi con la stessa, sono state interpellate le varie componenti tecniche ed amministrative competenti della Città, che hanno poi partecipato ad apposita Conferenza di Servizi conclusiva.

Da tale confronto, dalla interlocuzione con gli Uffici Regionali competenti e dalle proposte presentate in seguito al bando per la manifestazione di interesse sono emerse utili indicazioni per indirizzare la trasformazione dell'area.

In primis è stata posta attenzione sull'affaccio e la naturale continuità dell'area con le OGR, con il Politecnico e il suo ampliamento nell' Energy Center in fase di realizzazione e sulla presenza di edifici con valore storico e che come tali devono essere mantenuti e valorizzati all'interno dei nuovi interventi (palazzina ex Nebiolo e fabbricati della ex caserma Lamarmora).

In affaccio sul corso Vittorio Emanuele II é presente una vasta area verde, limitrofa al centro sportivo, che é in parte occupata da manufatti di scarsa qualità distribuiti sulla stessa in assenza di un progetto unitario.

Al fine di salvaguardare la presenza di tale area verde, le prescrizioni urbanistiche ne prevedono il mantenimento di almeno il 50% in piena terra oltre al rispetto dell'articolo 21 comma 11 del Regolamento del Verde Pubblico e Privato della Città di Torino, che prescrive la sistemazione a verde in piena terra con alberi a medio e alto fusto di almeno il 20% del terreno libero da costruzioni. Dovrà essere mantenuto e integrato il filare di alberi lungo la via Borsellino e corso Vittorio Emanuele II.

Inoltre dovrà essere ripristinato il viale esterno all'area 4A confinante con l'impianto sportivo e si dovrà prevedere la permeabilità ciclo-pedonale tra la via Borsellino e il Corso Ferrucci e tra Corso Vittorio Emanuele II e Corso Ferrucci lungo via Borsellino, con percorsi, che permettano,

nell'area interessata dall'intervento di trasformazione, una distribuzione che si connetta alla rete ciclabile esistente.

La trasformazione dell'area implica anche scelte relative al parcheggio di autobus delle linee extraurbane e, rispetto a questa criticità, la Città provvederà alla riorganizzazione dello stazionamento sulla base di apposito studio che permetterà anche l'interscambio con i mezzi pubblici.

Per la ricollocazione della sosta bus, nel corso del 2013, è stato predisposto il progetto preliminare di un nuovo terminal in corso Bolzano. Il sito individuato risulta di particolare interesse logistico per l'agevole interscambio con le linee ferroviarie, risultando antistante la nuova stazione di Porta Susa, con la linea di metropolitana, nonché con le linee di trasporto pubblico locale transitanti in piazza XVIII Dicembre.

Considerato che il piazzale non potrà essere utilizzato a regime per ricollocare le fermate di tutti i vettori attualmente presenti nell'ambito di Spina 2, è stata valutata altresì la possibilità che altri spazi per la sosta bus siano individuati nell'ambito della sistemazione di corso Inghilterra.

Nel nuovo terminal non è prevista la sosta lunga per i bus che invece sarà possibile collocare nei pressi della Stazione Stura a Nord e presso il piazzale Caio Mario a Sud della città.

La trasformazione dell'area oggetto del presente provvedimento comporta altresì la ricollocazione in aree e fabbricati esterni degli uffici comunali e delle attività presenti nella palazzina dell'ex Caserma Lamarmora. La bocciolina, l'area cani, le colonie feline e l'area gioco bimbi, attualmente presente nell'area, saranno invece ricollocate a cura dei soggetti che opereranno la trasformazione.

Per l'attuazione delle trasformazioni sull'area di intervento 4A dovrà essere redatto dagli operatori uno Strumento Urbanistico Esecutivo che definisca il progetto del Centro Congressi e delle altre attività sull'area e ne regoli le fasi di realizzazione.

Il complesso procedimento necessario per raggiungere l'obiettivo di riqualificazione dell'area e della realizzazione del Centro Congressi Polifunzionale necessita del coordinamento di molteplici fasi attuative ciascuna oggetto di specifici sub procedimenti subordinati alle rispettive normative di settore.

Gli elementi salienti sono indubbiamente: il recepimento nell'Accordo di Programma delle necessarie modifiche urbanistiche da apportarsi al P.R.G. ed al Pr.In. e l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo da sottoporsi al Collegio di Vigilanza sull'Accordo di Programma.

Va evidenziato che alcune indicazioni in merito alla trasformazione saranno contenute nel bando di Asta Pubblica che sarà indetto dalla Città per l'individuazione dell'operatore cui verrà affidata la progettazione, realizzazione e gestione del Centro Congressi.

A garanzia dell'alto livello architettonico delle edificazioni, è previsto che la Città e gli Enti sovraordinati, ciascuno per la propria competenza, valutino ogni aspetto progettuale con ampia facoltà di indirizzare, attraverso scelte vincolanti, le proposte progettuali edilizie, al fine dell'ottenimento di un adeguato inserimento ambientale e di soluzioni architettoniche di elevato livello qualitativo, il tutto in via preliminare al rilascio del permesso a costruire.

Al fine di definire le criticità relative all'area devono essere altresì recepite, di intesa con i vari Servizi, una serie di prescrizioni da inserire nel bando.

Al fine di garantire l'effettiva realizzazione del Centro Congressi è stato pertanto prevista una serie di strumenti vincolanti e prescrittivi, uno dei quali è costituito dalla Convenzione Urbanistica.

Il soggetto aggiudicatario del diritto di superficie novantanovenale sull'area deve sottoscrivere apposita convenzione con la Città ai sensi dell'articolo 19 delle NUEA di P.R.G. al fine di disciplinare la realizzazione, la gestione e l'uso del Centro Congressi, impegno che dovrà costituire obbligazione specifica ed essenziale del bando di gara.

La citata Convenzione dovrà adeguatamente garantire la Città in relazione alla progettazione, realizzazione del Centro Congressi nonché alla sua gestione. In tal senso verranno inserite specifiche clausole di garanzia e l'aggiudicatario dovrà prestare apposite fidejussioni finalizzate a garantire per un periodo di dieci anni i costi di gestione del Centro Congressi. In sede di bando i partecipanti dovranno, quindi, presentare un piano economico finanziario volto a dimostrare la sostenibilità dell'operazione.

Resta inteso che, nell'ambito del progetto unitario che dovrà essere riferito all'intero lotto, l'edificazione del Centro Congressi Polifunzionale e delle attività ASPI complementari dovrà essere contestuale.

Contenuti della Variante:

La variante riguarda la modifica del perimetro dell'area di intervento, l'incremento della consistenza edilizia delle attrezzature di interesse generale, l'inserimento di nuove destinazioni d'uso ricettivo ed ASPI per consentire la realizzazione di servizi privati funzionali ai nuovi interventi, ma anche alla Cittadella Politecnica, alle OGR ed al Tribunale.

Dati generali del PRIN:

| | |
|---|------------|
| - Superficie Territoriale del Pr.In. | 172.451 mq |
| - S.L.P. generata dalla Z.U.T. 8.18/1 | 91.200 mq |
| - S.L.P. trasferita dall'Ambito 5.10/3 Spina 4 - FS1 | 2.789 mq |
| - S.L.P. trasferita dall'Ambito 4.13/4 Spina 3 – TREVISO | 343 mq |
| - S.L.P. Attrezzature di Interesse Generale (Politecnico – Energy Center) | 15.000 mq |

Totale S.L.P. 109.332 mq

I diritti edificatori dei soggetti attuatori privati, pari a 30.975 mq, sono già stati realizzati nell'Unità d'Intervento 1-3.

I diritti edificatori comunali risultano così distribuiti:

| | |
|-----------------|---|
| 4.017 mq | Unità d'Intervento 2 - (di cui: 1.800 mq assegnati ad A.T.C. ed in corso di realizzazione e 2.217 mq assegnati ad Edilgross già realizzati) destinati a Residenza ed attività ASPI. |
|-----------------|---|

14.250 mq Unità d'Intervento 5 - destinati ad Edilizia Universitaria ed attività ASPI – (art. 9 L. 285/2000) già realizzati.

40.000 mq Unità d'Intervento 4 - Area di Intervento A: per una S.L.P. min. di 30.000 mq. Attrezzature di Interesse Generale di cui all'art. 3 punto 7 delle NUEA quali: Centro Congressi, Attività di Interesse Pubblico Generale, Università, Centri Ricerca, residenze per studenti, attrezzature per lo spettacolo: sale per concerti, teatri, ecc., uffici pubblici; Attrezzature Turistico Ricettive funzionali alle Attrezzature di Interesse Generale per una S.L.P. max di 8.000 mq; ASPI per una S.L.P. max di 10.000 mq.

5.090 mq Unità d'Intervento 4 – Area di Intervento B2 Residenze Universitarie

15.000 mq Unità d'Intervento 4 - Area di Intervento B1 Politecnico - Energy Center

L'immobile denominato ex Officine Nebiolo di via P.C. Boggio n. 28 (ora via Borsellino) risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 con D.M. del 19/01/2001, pertanto gli interventi previsti su tale fabbricato dovranno essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza.

Viene previsto il mantenimento del fabbricato della ex Caserma Lamarmora a seguito della dichiarazione di interesse culturale del bene ai sensi degli art. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 da parte della Soprintendenza (nota prot. n. 3543/13 dell'11/04/2013).

La dotazione minima di servizi per la realizzazione degli interventi pubblici e privati, previsti nella Z.U.T. 8.18/1 Spina 2 – PR.IN., viene soddisfatta all'interno dell'ambito, in parte con il reperimento di aree a raso e su soletta ai sensi dell'art. 21 comma 3 della L.U.R. ed in parte con parcheggi pubblici in sottosuolo. Il fabbisogno di servizi dell'Ambito viene calcolato, come da normativa vigente, considerando la condizione più sfavorevole, ipotizzando, pertanto la quantità massima di Terziario/ASPI. Il fabbisogno minimo di servizi afferente alla quota di SLP destinata ad Attrezzature di Interesse Generale nella Unità di Intervento 4, viene calcolato in base all'art.41 sexies della L.1150/42 come modificato dall'art.2 della L.122/89.

Nell'Area di Intervento A dovranno essere reperiti, oltre ai parcheggi pubblici di cui alla L. 122/89 e s.m.i , 7.000 mq di parcheggi pubblici interrati.

Il fabbisogno di parcheggi relativo all'Area di Intervento B potrà essere in parte soddisfatto nell'ambito della "Cittadella Politecnica", oggetto di Master Plan di cui all'Accordo di Programma stipulato in data 29/03/2006, e pubblicato sul B.U.R. n. 23 del 8.06.2006.

Per quanto riguarda la pianificazione comunale e sovraordinata, le analisi condotte sotto il profilo urbanistico hanno verificato le specifiche destinazioni d'uso previste dal vigente P.R.G. , i relativi vincoli o limitazioni riportate negli elaborati prescrittivi del P.R.G. (Tavole e Allegati Tecnici) e l'eventuale assoggettamento a strumenti urbanistico-ambientali di rango superiore, quali il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), e la Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTC2.

Secondo quanto riportato nell'allegato tecnico n. 7 di P.R.G. "Fasce di rispetto" tali aree sono interne al perimetro del centro abitato individuato ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. e s.m.i., pertanto non risultano interessate da fasce di rispetto relative ad infrastrutture presenti sull'area.

L'allegato tecnico n. 15 di P.R.G. "Aree di interesse archeologico e paleontologico" riporta che le aree oggetto del presente elaborato non sono indicate tra le "zone suscettibili di ritrovamenti di interesse archeologico".

Per quanto attiene l'aspetto idrogeologico le aree in oggetto ricadono, come si evince dall'Allegato tecnico n. 3 del P.R.G. "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", nella "Classe I" – Sottoclasse I di pianura (P) – che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento. Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/2008.

Per gli aspetti di carattere generale, si rimanda in ogni caso ai disposti e alle ulteriori prescrizioni dell'allegato B delle N.U.E.A. del P.R.G.

Il provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale e non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti.

La presente variante viene sottoposta a procedura di V.A.S. / Fase di verifica ai sensi dell'art. 17 bis comma 8 della Legge Regionale n. 3/2013.

SINTESI DEI CONTENUTI IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE

1 – Viene modificato il perimetro della Unità di Intervento 4.

2 –Viene modificata la concentrazione dell'edificato, la destinazione d'uso e l'individuazione delle aree a servizi pubblici.

3 – Nella Area di Intervento 4A viene prevista una SLP di max 40.000 mq di cui minimo 30.000 mq destinati ad Attrezzature di Interesse Generale/Attività Turistico Ricettive (quest'ultima per max 8.000 mq) e max 10.000 mq destinati ad ASPI. Nell'Area di Intervento B viene prevista la destinazione ad Attrezzature di Interesse Generale di cui: 15.000 mq per la realizzazione dell'Energy Center e Residenze Universitarie per una SLP di mq. 5.090.

4 – Viene annullato il trasferimento dei diritti edificatori comunali pari a 4.910 mq dall'Ambito 5.200 Spina 4 – Fossata – Rebaudengo.

CONSEGUENTEMENTE

vengono modificati i seguenti elaborati di P.R.G.:

- Viene modificato l'art. 19 comma 7 delle N.U.E.A.
- Scheda normativa ambito 8.18/1 Spina 2 e Tavole allegate (Tavola I – indici di edificabilità, Tavola II – Destinazioni d'uso prevalenti, Tavola III – Aree per servizi)
- Tav. 1 di "Azzonamento – aree normative e destinazioni d'uso" scala 1:5.000 fogli 8b, 9a (parte) - tavola coordinata e comprensiva di tutte le variazioni al PRG approvate alla data del 30/06/2012;
- Regole Prescrittive del Programma Integrato approvate con la modificata all' A.d.P. stipulato il 16.03.2011 (ratificato con D.C.C. n. 94 del 11.04.2011)
- Tavole Prescrittive del Programma Integrato approvate con la modificata all'A.d.P. stipulato il 16.03.2011 (ratificato con D.C.C. n. 94 del 11.04.2011)
- . 3.d Destinazioni d'uso in progetto ed individuazione delle unità di intervento
- . 3.e Regole urbanistiche ed edilizie in progetto

AMBITO 8.18/1 SPINA 2 PR.IN. - VARIANTE

| AMBITO | PROPRIETA' | S.T. | | | | SLP generata | | | | Trasferimenti di SLP | | Energy Center | SLP realizzabile per destinazioni d'uso | | | | | | FABBISOGNO SERVIZI PUBBLICI | | | | | | FABBISOGNO PARCHEGGI PUBBLICI | | | | | |
|-------------|------------------|----------------|-----------------|-------------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|----------------------|----------------|---------------|---|---------------|---------------|--------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|------------------------|-------------------------------|---------------|--------------|--------------|------------------|--------------------------------|
| | | totale | netta (i = 0,6) | viabilità (i=0,4) | imp. FS (i=0,7/3) | totale | ind. (0,6) | ind. (0,4) | ind. (0,7/3) | SLP in uscita | SLP in entrata | | totale | residenza | terziario | ASPI | ASPI Area A | Attrezz. Interesse Generale | totale (*) | Residenza | Terziario | ASPI | ASPI Area A | Attrezz. Int. Gen. A+B | pregresso (20% S.T.) | totale (*) | Terziario | ASPI | ASPI 100% Area A | Attrezz. Interes. Generale (3) |
| 8.18/1 PRIN | privati PRIN | 51.625 | 51.625 | - | - | 30.975 | 30.975 | - | - | - | - | - | 30.975 | 16.275 | 11.000 | 3.700 | - | - | - | 34.052 | 11.967 | 8.800 | 2.960 | - | 10.325 | 5.880 | 4.400 | 1.480 | - | 0 |
| | comune PRIN | 120.826 | 59.472 | 61.354 | - | 60.225 | 35.683 | 24.542 | - | 1) | 3.132 | 15.000 | 78.357 | 15.887 | - | 2.380 | 10.000 | 2) | 50.090 | 63.282 | 11.682 | - | 1.904 | 8.000 | 17.532 | 24.165 | 26.484 | 0 | 952 | 8.000 |
| | tot. PRIN | 172.451 | 111.097 | 61.354 | - | 91.200 | 66.658 | 24.542 | - | - | 3.132 | 15.000 | 109.332 | 32.162 | 11.000 | 6.080 | 10.000 | 50.090 | 97.334 | 23.649 | 8.800 | 4.864 | 8.000 | 17.532 | 34.490 | 32.364 | 4.400 | 2.432 | 8.000 | 17.532 |

Note :

- 1) : Diritti edificatori di proprietà comunale trasferiti dagli ambiti: 5.10/3 Spina 4 - FS1 (mq. 2.789); 4.13/4 Spina 3 – TREVISO (mq. 343)
 2) : Attrezzature di Interesse Generale (art.3 punto 7 delle NUEA) di cui Residenze Universitarie mq. 5.090
 3) : Il Fabbisogno di Parcheggi della residenza universitaria pari a 1.782 mq viene assolto all'interno del Masterplan Cittadella Politecnica

(*) **FABBISOGNO PARCHEGGI:** 32.364 mq
 Fabb. Edilizia Universitaria 1.782 mq (assolto all'interno del Masterplan Cittadella Politecnica)
Totale fabbisogno: 30.582 mq

| SPINA 2 PR.IN. | SLP Realizzabile | | | Fabb. Servizi | | | Fabb. Parcheggi | | |
|--|------------------|---------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|
| AMBITO 8.18/1 | totale | ASPI | Attrezz. Int. Generale | totale | ASPI | Attrezz. Int. Gen. (1) | totale (2) | ASPI 100% fabb. Servizi | Attrezz. Int. Gen. (1) |
| Area di Intervento 4A | 40.000 | 10.000 | 30.000 | 18.500 | 8.000 | 10.500 | 18.500 | 8.000 | 10.500 |
| Area di Intervento 4B1 (Energy Center) | 15.000 | 0 | 15.000 | 5.250 | - | 5.250 | 5.250 | - | 5.250 |
| Area di Intervento 4B2 (Residenza Universitaria) | 5.090 | 0 | 5.090 | - | - | (3) | - | - | (3) |
| Totali | 60.090 | 10.000 | 50.090 | 23.750 | 8.000 | 15.750 | 23.750 | 8.000 | 15.750 |

Note :

- (1): Il fabbisogno di servizi e di parcheggi delle Attrezzature di Interesse Generale viene calcolato ai sensi dell'art.41 sexies della L.1150/42 come modificato dall'art.2 della L.122/89
 (2): Nell'Area di Intervento 4A dovranno essere reperiti ulteriori 7.000 mq di parcheggi pubblici interrati derivanti dal fabbisogno pregresso.
 (3): Il Fabbisogno di Servizi e di Parcheggi della residenza universitaria pari a 1.782 mq viene assolto all'interno del Masterplan Cittadella Politecnica

Estratto della situazione fabbricativa scala 1:5.000

Cenni storici e Documentazione fotografica

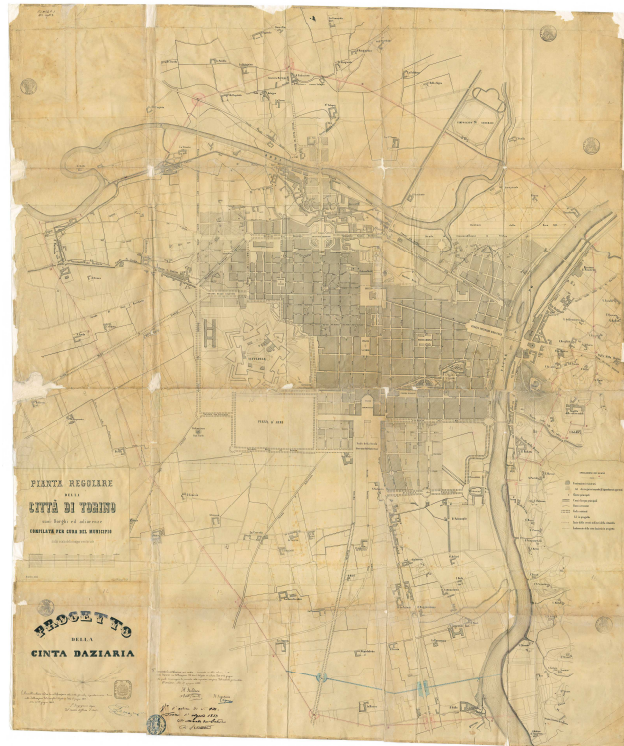
CENNI STORICI

Il lotto originario compreso tra corso Vittorio Emanuele II, corso Ferrucci, via Borsellino e via Bixio, prima occupato dal Mercato del Bestiame – Foro Boario poi dalla caserma “Alfonso Lamarmora”, ha perso oggi la conformazione unitaria di inizio secolo, frammentato ormai in porzioni di territorio con funzioni distinte e tra loro slegate.

La porzione quadrangolare in prossimità dell’incrocio tra corso Vittorio e corso Ferrucci, la dove una volta sorgeva il palazzo del dazio, è occupata oggi dal giardino “Artiglieri da Montagna”, in aderenza trova posto, invece, la recente sede della società sportiva “Cit Turin” con campi da calcio e spazi per le attività ludico - sportive ed associative. La restante parte di corso Vittorio, fino all’angolo con via Boggio, con estensione per una buona parte della medesima, è occupata da un’area verde di forma quadrata separata dalla precedente da una viabilità interna che, perpendicolare al corso principale, si spinge all’interno del lotto; l’area immediatamente retrostante alla stazione della “Terminal Bus sas”, che svolge servizi per il trasporto nazionale ed internazionale, è utilizzata oggi come parcheggio temporaneo. In prossimità della stradina interna, all’altezza del civico 131/h del corso Vittorio Emanuele, trova collocazione infatti un fabbricato precario dalle dimensioni consistenti, tipo “chiosco” che svolge la funzione di biglietteria per il vicino servizio di viaggi. Dall’altra parte, sul lato sinistro della via trasversale, un piccolo edificio in muratura, oggi utilizzato come cabina elettrica, rappresenta, sia per la semplice tipologia costruttiva che per i caratteri costruttivi che lo distinguono, uno dei casotti di guardia superstiti che definivano l’ingresso dal corso alla vecchia “Caserma Lamarmora”.

FORO BOARIO – CASERMA LAMARMORA SEDE COMITATO E BIBLIOTECA DI QUARTIERE Via Bixio, Via Boggio 16

Il Foro Boario costituiva uno dei caselli della prima cinta daziaria, realizzata nel 1853 e che sarebbe stata ampliata solo nel 1912.

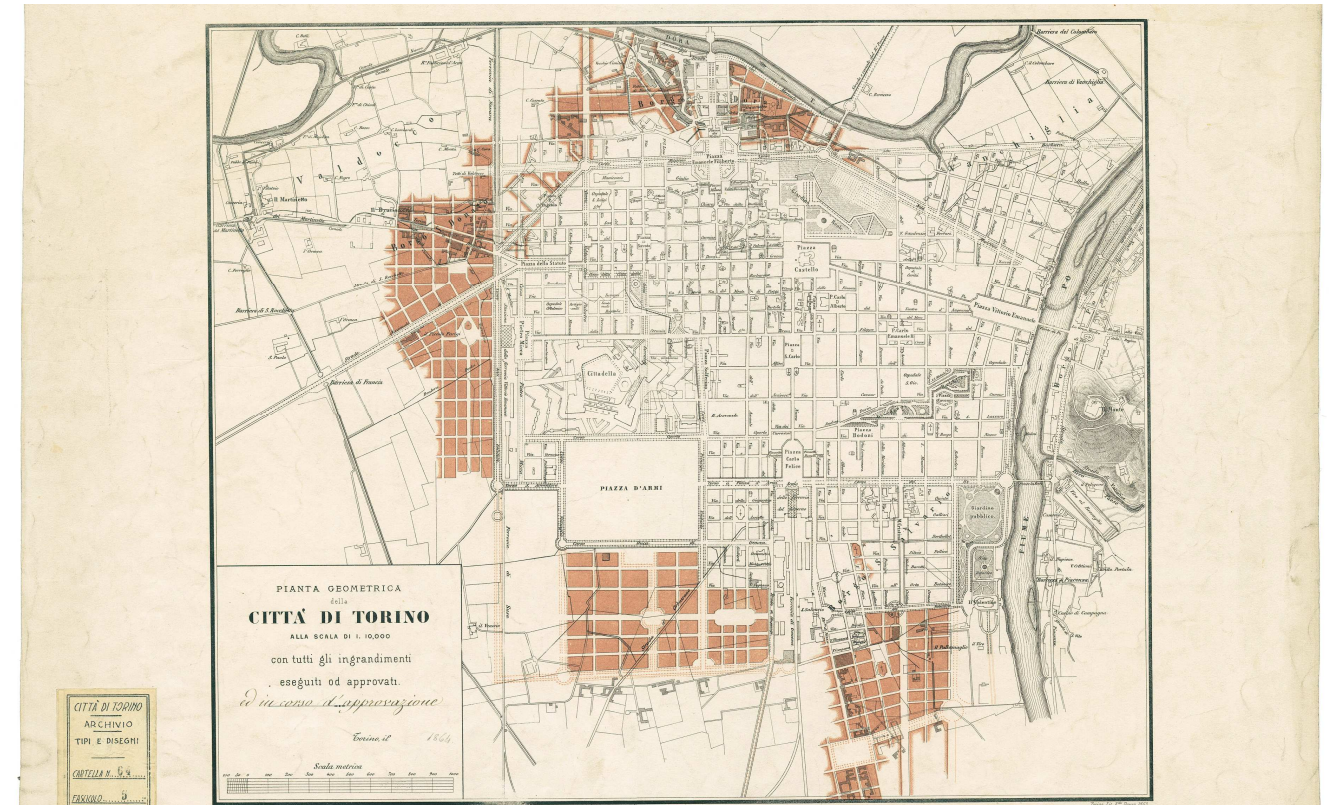


Progetto della Cinta Daziaria del 1853. ASCT serie 1K 11 tav. 106

Entro un perimetro di 16,5 km, la prima cinta includeva l’area compresa fra la Cittadella, il cimitero (attuale Cimitero Generale) e San Salvario.

Fra Ottocento e Novecento si susseguirono Piani regolatori volti a dare alle aree urbane sui due lati della cinta uno sviluppo adeguato e ordinato.

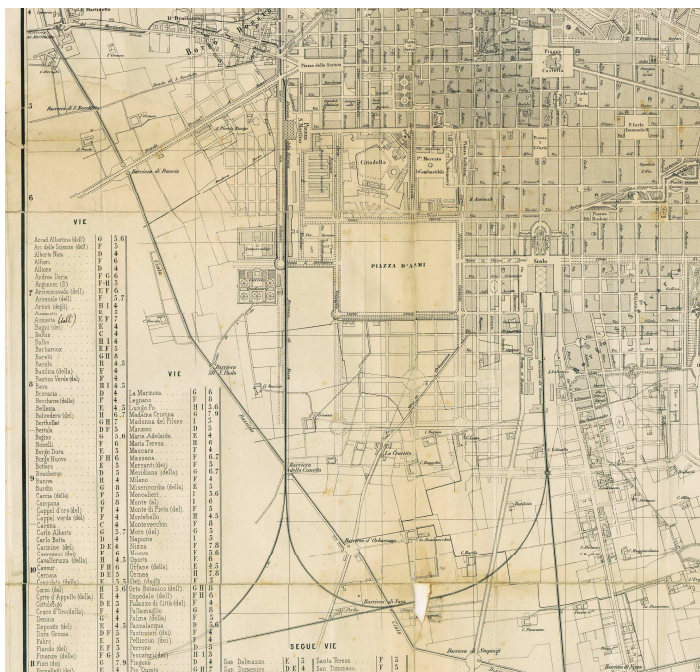
Il programma di urbanizzazione del territorio compreso tra corso S. Avventore (corso Vittorio Emanuele II), il corso S. Solutore (corso Inghilterra) e la cinta daziaria, come testimoniano i piani parziali del 1864 non prevedeva, contrariamente a quanto avveniva per le altre porzioni di territorio, insediamenti di tipo residenziale.



Pianta degli ampliamenti del 1864 ASCT TD 64.5.11

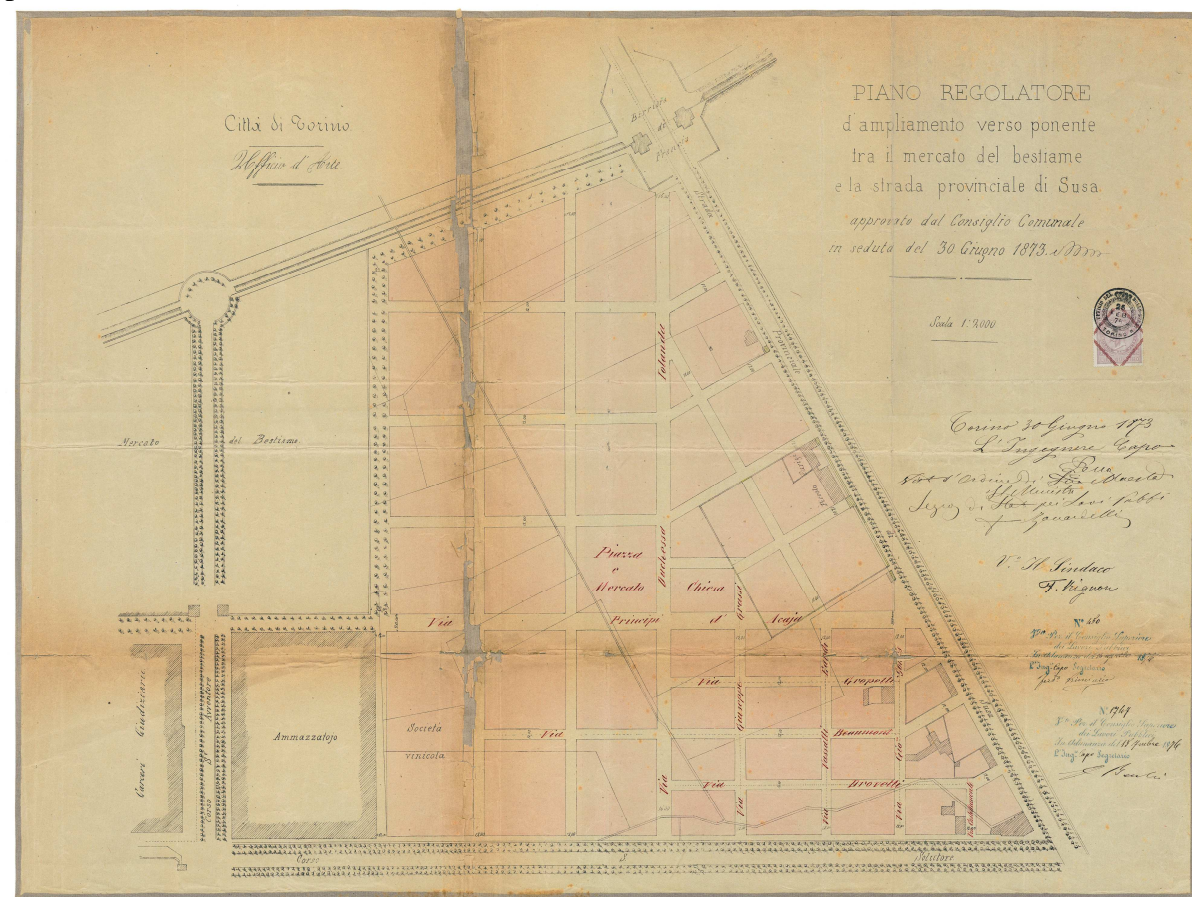
La realizzazione, nel 1854, della strada ferrata di Novara, unitamente al raccordo con quella di Susa, rappresentò un ulteriore motivo d’isolamento; si definì, così, la destinazione ultima per questa fetta di territorio che si prestava ad ospitare attività di tipo pubblico, non legate direttamente al meccanismo della rendita fondiaria.

Subito dopo l’entrata in funzione del mattatoio civico nel 1868, in Consiglio Comunale venne proposta la costruzione di un mercato del bestiame centralizzato. Il terreno prescelto su corso S. Avventore (la parte occidentale dell’attuale corso Vittorio Emanuele II), era situato in un settore che era già individuato come zona dei “grandi servizi”. Vi erano presenti, infatti, il mattatoio e le carceri giudiziarie «Le Nuove» e, a partire dai decenni seguenti, avrebbe ospitato due caserme e le officine delle Ferrovie dell’Alta Italia. Questa scelta faceva parte di un più ampio progetto di accentramento dei servizi e di allontanamento delle attività insalubri e poco decorose dal centro cittadino.



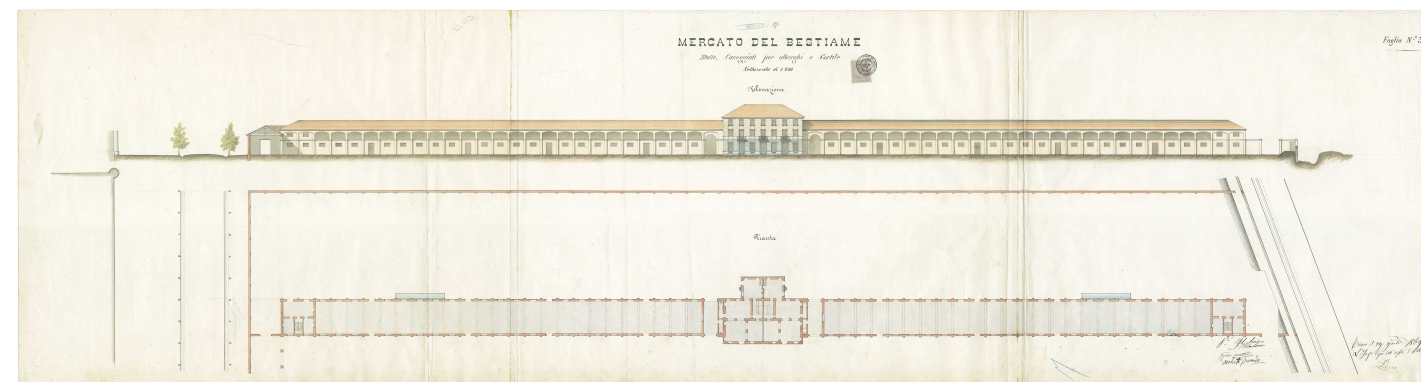
Pianta della Città del 1871 ASCT serie 1K12 tav 78

Il mercato del bestiame, infatti, fu collocato accanto al mattatoio e alla linea ferroviaria, nell'ottica di un crescente interscambio commerciale che la futura apertura del tunnel del Frejus (1871) faceva auspicare. Inoltre, il nuovo foro boario sostituì i due mercati tradizionali di Chivasso e Moncalieri inserendosi in logiche di scambio di livello regionale e nazionale. Il progetto fu approntato dall'Ufficio d'Arte del Comune nella persona dell'ingegner Edoardo Pecco (1823-1886) e venne preso a modello internazionale per le sue caratteristiche. La struttura fu demolita nel 1973.



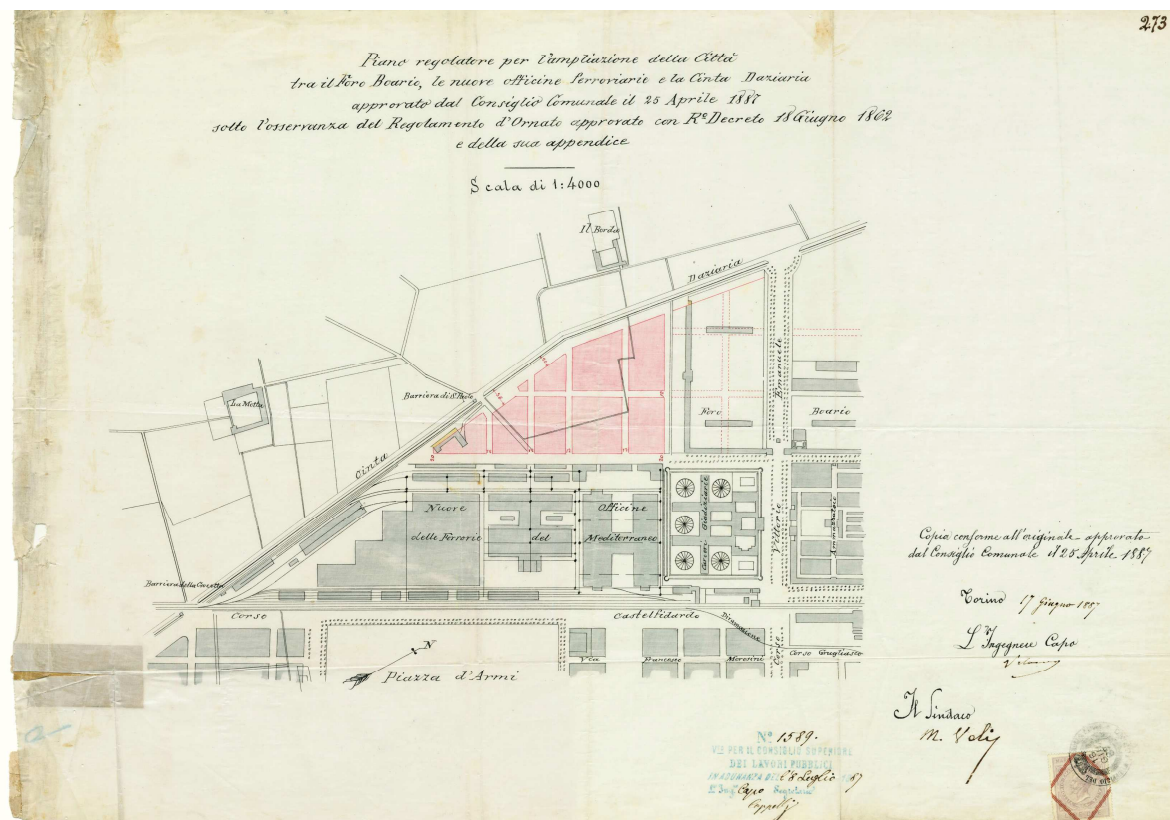
PRG degli ampliamenti a Nord del Foro Boario del 1884 – ASCT Serie 1K 12 tav. 115

Il progetto iniziale del 1869 a firma dell'ing. Pecco prevedeva di occupare l'intera area attribuita. L'ingresso principale, quello verso la città, era previsto sull'attestamento di corso S. Avventore ed era reso evidente da una coppia uguale e simmetrica, rispetto al corso centrale, di "casotti d'entrata"; dall'altra parte invece, verso il viale di circonvallazione, un ampio rondò filtrava l'entrata dall'esterno, qui trovava collocazione il casotto del dazio. Dal centro urbano un binario, percorrendo l'attuale corso Vittorio, entrava all'interno del lotto circoscritto, qui, curvando verso sinistra moriva in prossimità di una tettoia isolata appositamente prevista "per lo scarico delle bestie". L'edificio maggiore, decentrato, occupava l'intero lato meridionale del lotto; in mezzeria emergeva la porzione dedicata all'albergo, mentre lateralmente si sviluppavano lunghe maniche rettilinee nelle quali, al piano terra, erano previste le stalle mentre il livello superiore, aperto, ospitava i fienili.



Pianta e prospetto Mercato del Bestiame

Il 16 febbraio 1870 il mercato del bestiame venne dichiarato opera di pubblica utilità e si procedette, pertanto, alla espropriazione dei terreni necessari alla successiva edificazione. Il 18 settembre 1871 venne, quindi, inaugurato occupando di fatto un'area iniziale molto più estesa rispetto a quella che venne successivamente destinata; un progetto successivo del 1882, sempre a firma dell'ufficio d'arte della Città di Torino, evidenziava, oltre alle demolizioni e nuove realizzazioni necessarie, che una porzione dell'area inizialmente attribuita al mercato era già stata concessa in uso all'Amministrazione militare.



PRG degli ampliamenti a Sud del Foro Boario del 1887 – ASCT Serie 1K 13 tav. 273

Successivamente il Ministero della Guerra “[...] nell’intento di acquarterare le batterie di montagna destinate al presidio di Torino, riconosciuta la deficienza di locali adibiti ad uso militare si rivolgeva al Municipio di Torino chiedendo la concessione gratuita dell’area, locali e fabbricati di proprietà Municipale destinati al mercato del bestiame [...]”. Già il 20 luglio 1877 il Consiglio comunale deliberò di concedere l’uso degli immobili richiesti approvando il conferimento di una parte del mercato all’autorità militare. La convenzione del 22 luglio 1879 prevedeva, infatti, la concessione gratuita con il conseguente adattamento a caserma dei fabbricati dismessi già adibiti a **stalle e caseggiati per alberghi (unica parte rimanente della caserma)**; l’area era così limitata; “[...] a sud dal muro di cinta che chiude il cortile entrostante al fabbricato principale, a levante dalla tettoia aperta ivi costruita a ponente dalla cinta daziaria a settentrione da un muro da costruirsi parallelamente ad a distanza di circa metri otto dalla linea esterna delle piante che fiancheggiano il corso S. Avventore”. Le planimetrie allegate al progetto del 1888 ad opera del Genio Militare evidenziano la consistenza dei manufatti edilizi presenti sul lotto oggetto della concessione, manifestando, oltre a quanto già edificato in precedenza, ulteriori opere in corrispondenza dei muri di confine sui lati meridionale, settentrionale e a levante del lotto.

Nella “Pianta Generale della Città coll’indicazione dei piani regolatori degli ingrandimenti” del 1892 la zona si presentava definita ed occupata totalmente da attrezzature di servizio urbano così come pianificato: il mattatoio civico, il Mercato del Bestiame e la caserma “Antonio Pugnani” a nord del corso Vittorio Emanuele II; il Carcere Giudiziario, la caserma d’artiglieria da montagna “Alfonso Lamarmora” e il grande complesso delle “Nuove Officine delle Ferrovie dell’Alta Italia” a sud del medesimo.

Nel corso dei primi decenni del novecento si avvertì la necessità di costruire un nuovo mattatoio che fosse maggiormente adeguato alle nuove disposizioni in merito alla espansione del territorio urbano. Nel 1914 venne, infatti, approvato il progetto di esecuzione del nuovo macello e del relativo mercato del bestiame; in realtà mai realizzato sancì di fatto la volontà di liberare un’area ormai ritenuta “troppo” centrale e considerata scomoda rispetto agli esercizi di una periferia sempre più estesa. Risale a questo periodo

specifico (1915) un ulteriore progetto redatto dalla Direzione del Genio Militare di Torino per la realizzazione di una “Tettoia ad uso Laboratorio nella Caserma Alfonso La Marmora”. L’area appare completamente definita chiusa da muri perimetrali; attorno a cinque spaziosi cortili si articolano i fabbricati “vecchi e nuovi” che ospitano le funzioni a loro attribuite.



PRG della Città del 1892 ASCT TD 64.5.23

L’edificio e l’area riadattati vennero utilizzati come caserma per buona parte del Novecento finché la Direzione Lavori del Genio Militare decise, nell’ambito della restituzione delle “Casermette S. Paolo sud” di proprietà demaniale, di comune accordo con la Città, di riconsegnare alla Civica Amministrazione la caserma denominata “Alfonso Lamarmora”. La riconsegna effettiva venne stipulata il 20 settembre 1973. Negli anni immediatamente successivi alla riconsegna, la Città decise di riqualificare l’area dividendo il lotto in due porzioni distinte per funzioni; la parte più estesa, quella verso il corso Vittorio divenne il parco dell’“ex Caserma Lamarmora” mentre la restante striscia, quella che si affacciava sulla via Nino Bixio e contenente il fabbricato storico, avrebbe dovuto ospitare funzioni distinte, una parte, quella verso corso Ferrucci, di pertinenza della Città di Torino, mentre l’altra, più estesa, del Ministero di Grazia e Giustizia. La fetta della città venne da subito trasformata in biblioteca, centro per attività sociali e magazzini per il verde pubblico.



Estratto del PRG del 1916 ASCT TD 64.6.8

La restante parte, con progetto dell'arch. Deorsola del 1977, venne poi ristrutturata per ospitare gli alloggi degli agenti di custodia e dei detenuti in semilibertà. Il nuovo disegno eliminò, in maniera definitiva i passaggi carrai ai lati della palazzina centrale storica che la distinguevano formalmente dalle maniche lunghe laterali, uniformando ed appiattendo, di fatto, i prospetti esterni.

Negli anni ottanta il carcere conosciuto come "Le Nuove" venne sostituito dalla nuova casa circondariale di Torino costruita nella zona periferica del quartiere delle "Vallette". I locali di pertinenza del Ministero ritornarono, pertanto, nella disponibilità dell'Amministrazione Cittadina che con progetto del 1989 ristrutturò la porzione di fabbricato adattandola per essere utilizzata come "uffici del Settore Amministrativo V, Provveditorato ed Economato".

Ulteriori opere per adeguare l'edificio alle disposizioni normative vennero effettuate, sempre dagli uffici competenti della Città di Torino, a cavallo degli anni novanta.

In data 23 novembre 1998 venne sottoscritto, tra la Regione Piemonte ed il Comune di Torino, l'accordo di programma per la realizzazione dei Programmi Integrati di Intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale delle aree Lancia - Spina 2 - Framtek, nelle quali rientrava il complesso fin qui descritto.

L'edificio è segnalato dal testo "Beni culturali ambientali nel Comune di Torino" (1984: Politecnico di Torino Dipartimento Casa-Città) come edificio di valore documentario e ambientale, strutturante una specifica parte di città progettata per attrezzature di servizio.

Costruita tra gli anni 1870 e 1871, su progetto dell'Ufficio d'Arte del Comune, datato 1869, che destinava il fabbricato a mercato del bestiame (si ricordi la prossimità con il Mattatoio Civico, ora demolito).

STABILIMENTO EX NEBIOLO, EX OFFICINE DUBOSC

Via Boggio 26

Edificio industriale acquistato dalla ex-fabbrica Dubosc, dal 1922 ospita la Fabbrica macchine della Nebiolo, cuore produttivo dell'azienda caratterizzato per la modernità dei macchinari e per l'organizzazione del lavoro. Dismissione: 1960 - 1969

La Nebiolo Fondata nel 1880 per l'esercizio di una fonderia di caratteri tipografici, diventa una delle maggiori industrie italiane, con tre grandi stabilimenti sul territorio cittadino: la Fabbrica Macchine in Borgo San Paolo, la Fonderia Caratteri e la Fonderia Ghisa in via Bologna. Fallisce nel 1993. Fondazione: 1880; Fine/Cessazione: 1993



Stabilimenti Nebiolo, Fabbrica Macchine, Torino s.d. (da Archivio Storico Fiat)

Il complesso si presenta con l'elegante facciata liberty progettata nel 1910 dall'ingegner Santané e ha dimensioni rilevanti: sorge su un'area di 30 mila metri quadrati (di cui 22 mila coperti) e comprende al piano terreno un unico salone con i diversi reparti produttivi e al primo piano l'ufficio tecnico, l'archivio, la scuola e i magazzini. Occupa circa 600 operai, che producono più di 900 macchine di altissima qualità, sottoposte a scrupolosi collaudi prima di essere immesse sul mercato.

Durante la seconda guerra mondiale è utilizzato per la produzione di bombe e armamenti. La manodopera impiegata è specializzata (con tornitori, aggiustatori, fresatori, collaudatori, montatori) e più sindacalizzata rispetto a quella degli altri due stabilimenti della Nebiolo, la Fonderia Ghisa e la Fonderia Caratteri. Negli anni Cinquanta si susseguono scioperi e vertenze e da qui esce il nucleo principale del Consiglio di fabbrica del 1971, uno dei primi in Italia.



L'edificio è segnalato dal testo "Beni culturali ambientali nel Comune di Torino" (1984: Politecnico di Torino Dipartimento Casa-Città) come *manufatto industriale, con destinazione anche ad uffici, di significato documentario, tipico esempio di edificio industriale dei primi decenni del Novecento. Nel primo decennio del Novecento, edificazione di fabbricato industriale. Il lotto compare edificato nella mappa del 1907 di supporto al PRGC 1908.*

Ex stabilimento Westinghouse
Via Boggio 20, 22, 24, 26, Via Bixio, Corso Ferrucci

Sede originaria della Rapid, azienda produttrice di automobili, l'edificio in via Boggio 20 (oggi via Paolo Borsellino), ospita dal 1906 lo stabilimento della Westinghouse, che dopo averlo acquistato, apporta al complesso significative modifiche strutturali.

L'azienda realizza nello stabilimento di via Boggio lavori di ampliamento tali da concentrare in un'unica struttura reparti di lavorazione meccanica, montaggio, saldatura, fucine e una grande fonderia che, costruita nel 1907, impiega personale altamente qualificato.

Mobilitata per la produzione bellica, durante la prima guerra mondiale la Westinghouse affianca alla lavorazione dei freni, la costruzione di munizioni per artiglieria e motori per aeroplani.



Nell'immediato dopoguerra, l'aumento della domanda interna spinge la società ad entrare nel mercato dei segnali creando, nel 1922, la Compagnia Italiana dei segnali, specializzata nella produzione di impianti di segnalazione. Nel 1928, il nuovo comparto si fonde con Compagnia Italiana dei Freni, dando vita alla Compagnia Italiana Westinghouse - Freni e Segnali.

Danneggiata dai bombardamenti alleati nel 1942 che ne paralizzano quasi completamente l'attività, l'azienda riprende la produzione nell'immediato dopoguerra costruendo, oltre ai freni, anche pezzi di ricambio per vagoni e motrici. Negli anni Ottanta si trasferisce a Piossasco e, dopo varie vicende societarie, converge nella Wabco Automotive Italia, azienda produttrice di sistemi di frenatura a controllo elettronico con sede a Collegno. Lo stabilimento Westinghouse è stato abbattuto.

L'edificio è segnalato dal testo "Beni culturali ambientali nel Comune di Torino" (1984: Politecnico di Torino Dipartimento Casa-Città) come *manufatto industriale, in parte ristrutturato, di significato documentario, tipico esempio di edilizia industriale dell'ultimo decennio dell'Ottocento.*

Tra l'ultimo decennio dell'Ottocento e i primi anni del Novecento realizzazione di complesso industriale. Ampliamenti e ristrutturazioni nei decenni successivi. Il lotto compare edificato nella mappa "Progetto sul riordinamento della rete ferroviaria in Torino", Tip. G.U. Cassone, Torino 26-5-1904, a firma ing. Sarre Borioli.

BIBLIOGRAFIA:

- AAVV., Beni Culturali Ambientali del Comune di Torino, Politecnico di Torino, Torino, 1984. Politecnico di Torino Dipartimento Casa-Città, Beni culturali ambientali nel Comune di Torino, Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino, Torino 1984.
- Vera Comoli Mandracci Giovanni Maria Lupo, Il Mattatoio Civico e il Foro Boario di Torino, Atti e Rassegna Tecnica Società Ingegneri e Architetti in Torino, Torino, 1974.
- A.S.C.T.
- A.E.C.T.

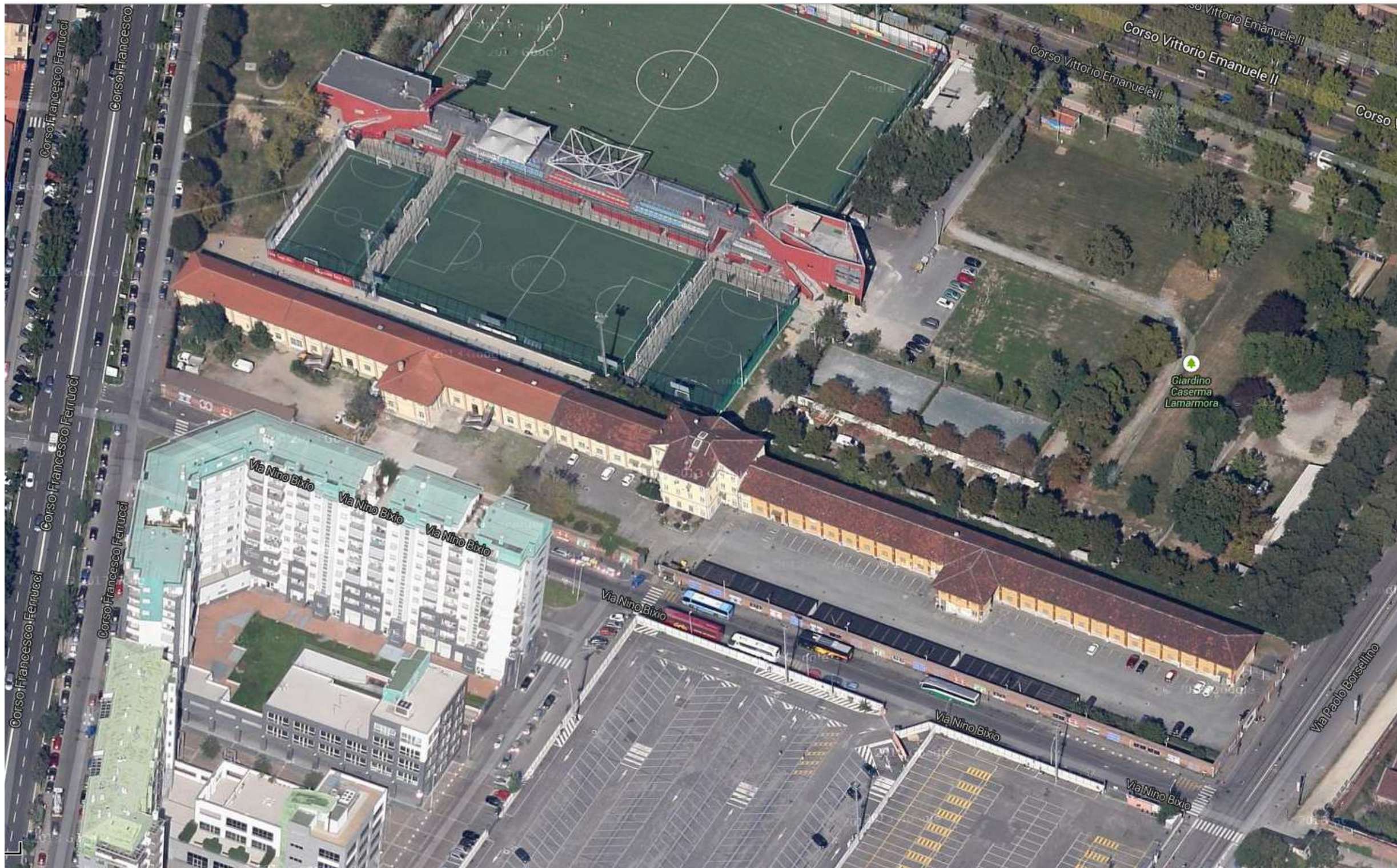
SITOGRAFIA

www.museotorino.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista aerea edificio stabilimento Ex Nebiolo (estratte da Google maps



Vista aerea ex Caserma Lamarmora (estratte da Google maps)





Viste interne ed esterne ex Caserma Lamarmora

PIANO REGOLATORE - VIGENTE

Estratto delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione Vol. I

Art. 19 comma 7 - Vigente

TITOLO III AREE PER SERVIZI

Art. 19 - Aree per servizi: generalità

....omissis

- 7 Alle attrezzature di servizio ex art. 21 e 22 della L.U.R. si applicano i parametri edilizi della zona normativa di appartenenza, fatta eccezione per quelli indicati all'art. 2 punto 34 lettere "h" e "i" (distanza dal filo stradale o dal filo di fabbricazione e spessore del corpo di fabbrica). Alle attrezzature di interesse generale di cui all'art.8 punto 15 capoverso 64 si applicano, oltre ai parametri edilizi di cui sopra, anche i parametri di trasformazione urbanistici della zona normativa di appartenenza fatta eccezione per quello indicato all'art. 2 punto 34) lettera e) (dotazione di servizi prevista nel Piano). In sostituzione si richiede di produrre una specifica relazione tecnica che verifichi sotto il profilo funzionale, in relazione al tipo di attrezzatura in progetto, la copertura del fabbisogno di servizi. In ogni caso andrà garantita una dotazione minima di parcheggi corrispondente almeno al fabbisogno espresso ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 17/8/42 n. 1150 come modificato dall'art. 2 della L. 24/3/89 n. 122, e comunque non inferiore al 40% della S.L.P. della attrezzatura in progetto.
Qualora siano previste destinazioni accessorie commerciali, deve essere garantita la relativa dotazione di parcheggi prevista dall'art. 13 dell'allegato C.

....omissis

STATO ATTUALE

PIANO REGOLATORE - VARIANTE

Estratto delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione Vol. I

Art. 19 comma 7 - Variante

TITOLO III AREE PER SERVIZI

Art. 19 - Aree per servizi: generalità

....omissis

- 7 Alle attrezzature di servizio ex art. 21 e 22 della L.U.R. si applicano i parametri edilizi della zona normativa di appartenenza, fatta eccezione per quelli indicati all'art. 2 punto 34 lettere "h" e "i" (distanza dal filo stradale o dal filo di fabbricazione e spessore del corpo di fabbrica). Alle attrezzature di interesse generale di cui all'art.8 punto 15 capoverso 64 si applicano, oltre ai parametri edilizi di cui sopra, anche i parametri di trasformazione urbanistici della zona normativa di appartenenza fatta eccezione per quello indicato all'art. 2 punto 34) lettera e) (dotazione di servizi prevista nel Piano). In sostituzione si richiede di produrre una specifica relazione tecnica che verifichi sotto il profilo funzionale, in relazione al tipo di attrezzatura in progetto, la copertura del fabbisogno di servizi. In ogni caso andrà garantita una dotazione minima di parcheggi corrispondente almeno al fabbisogno espresso ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 17/8/42 n. 1150 come modificato dall'art. 2 della L. 24/3/89 n. 122, e comunque non inferiore al 40% della S.L.P. della attrezzatura in progetto.

Fanno eccezione gli interventi previsti nell' Accordo di Programma PRIN Spina 2, Framtek, Lancia, approvato con D.P.G.R... per i quali è richiesta la sola dotazione ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 17/8/42 n. 1150 come modificato dall'art. 2 della L. 24/3/89 n. 122.

Qualora siano previste destinazioni accessorie commerciali, deve essere garantita la relativa dotazione di parcheggi prevista dall'art. 13 dell'allegato C.

....omissis

VARIANTE

TITOLO III AREE PER SERVIZI

Art. 19 - Aree per servizi: generalità

....omissis

- 7 Alle attrezzature di servizio ex art. 21 e 22 della L.U.R. si applicano i parametri edilizi della zona normativa di appartenenza, fatta eccezione per quelli indicati all'art. 2 punto 34 lettere "h" e "i" (distanza dal filo stradale o dal filo di fabbricazione e spessore del corpo di fabbrica). Alle attrezzature di interesse generale di cui all'art.8 punto 15 capoverso 64 si applicano, oltre ai parametri edilizi di cui sopra, anche i parametri di trasformazione urbanistici della zona normativa di appartenenza fatta eccezione per quello indicato all'art. 2 punto 34) lettera e) (dotazione di servizi prevista nel Piano). In sostituzione si richiede di produrre una specifica relazione tecnica che verifichi sotto il profilo funzionale, in relazione al tipo di attrezzatura in progetto, la copertura del fabbisogno di servizi. In ogni caso andrà garantita una dotazione minima di parcheggi corrispondente almeno al fabbisogno espresso ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 17/8/42 n. 1150 come modificato dall'art. 2 della L. 24/3/89 n. 122, e comunque non inferiore al 40% della S.L.P. della attrezzatura in progetto.

Fanno eccezione gli interventi previsti per l' ampliamento del Centro per le Biotecnologie Molecolari (MBC) – Incubatore di Ricerca di cui all' Accordo di Programma A48 approvato con D.P.G.R... e gli interventi previsti nell' Accordo di Programma PRIN Spina 2, Framtek, Lancia, approvato con D.P.G.R... per i quali è richiesta la sola dotazione ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 17/8/42 n. 1150 come modificato dall'art. 2 della L. 24/3/89 n. 122.

Qualora siano previste destinazioni accessorie commerciali, deve essere garantita la relativa dotazione di parcheggi prevista dall'art. 13 dell'allegato C.

....omissis

**TESTO COORDINATO CON LA VARIANTE
RELATIVA ALL' ACCORDO DI PROGRAMMA A48,
CENTRO PER LE BIOTECNOLOGIE MOLECOLARI,
RIPORTATO A TITOLO ESEMPLIFICATIVO**

PIANO REGOLATORE VIGENTE

Estratto delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione

Schede normative e tavole allegate

Scheda normativa ambito 8.18/1 Spina 2 - PRIN approvata con modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 16.03.2011 (ratificato con D.C.C. n. 94 del 11.04.2011)

Tavole allegate alla scheda approvate con modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 16.03.2011 (ratificato con D.C.C. n. 94 del 11.04.2011)

Ambito 8.18/1 SPINA 2 – PR.IN.

AREE COMPRESSE NEL PROGRAMMA INTEGRATO (ART. 16 L. 179/92 E DELIBERA CIPE DEL 16/3/1994 PUNTO 5.2), APPROVATO CON ACCORDO DI PROGRAMMA EX LEGGE N° 142 DELL'8/6/1990

All'interno del perimetro dell'ambito indicato nelle tavole allegate vigono i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite nelle tavole n° 3d, 3e e nelle Regole Prescrittive del Programma.

Sono ammesse le altezze degli edifici specificatamente indicate nell'elaborato grafico n° 3e e all'articolo 4 delle Regole Prescrittive, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 delle N.U.E.A.

All'interno del perimetro individuato con specifica grafia sulle tavole allegate alla scheda e sulle tavole prescrittive 3.d e 3.e, vigono le prescrizioni approvate in sede di conferenza di servizi ai sensi dell'art. 9 della Legge 285/2000 e s.m.i.

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

NOTE

Le prescrizioni e le indicazioni riferite alle aree comprese nel Programma Integrato, contenute nelle tavole I, II e III allegate, sono riportate solo al fine di favorire una migliore leggibilità delle caratteristiche e della configurazione d'insieme degli ambiti della Spina 2 ed hanno carattere meramente illustrativo; in caso di incongruenza, prevalgono pertanto le indicazioni contenute nel Programma stesso.

Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati.

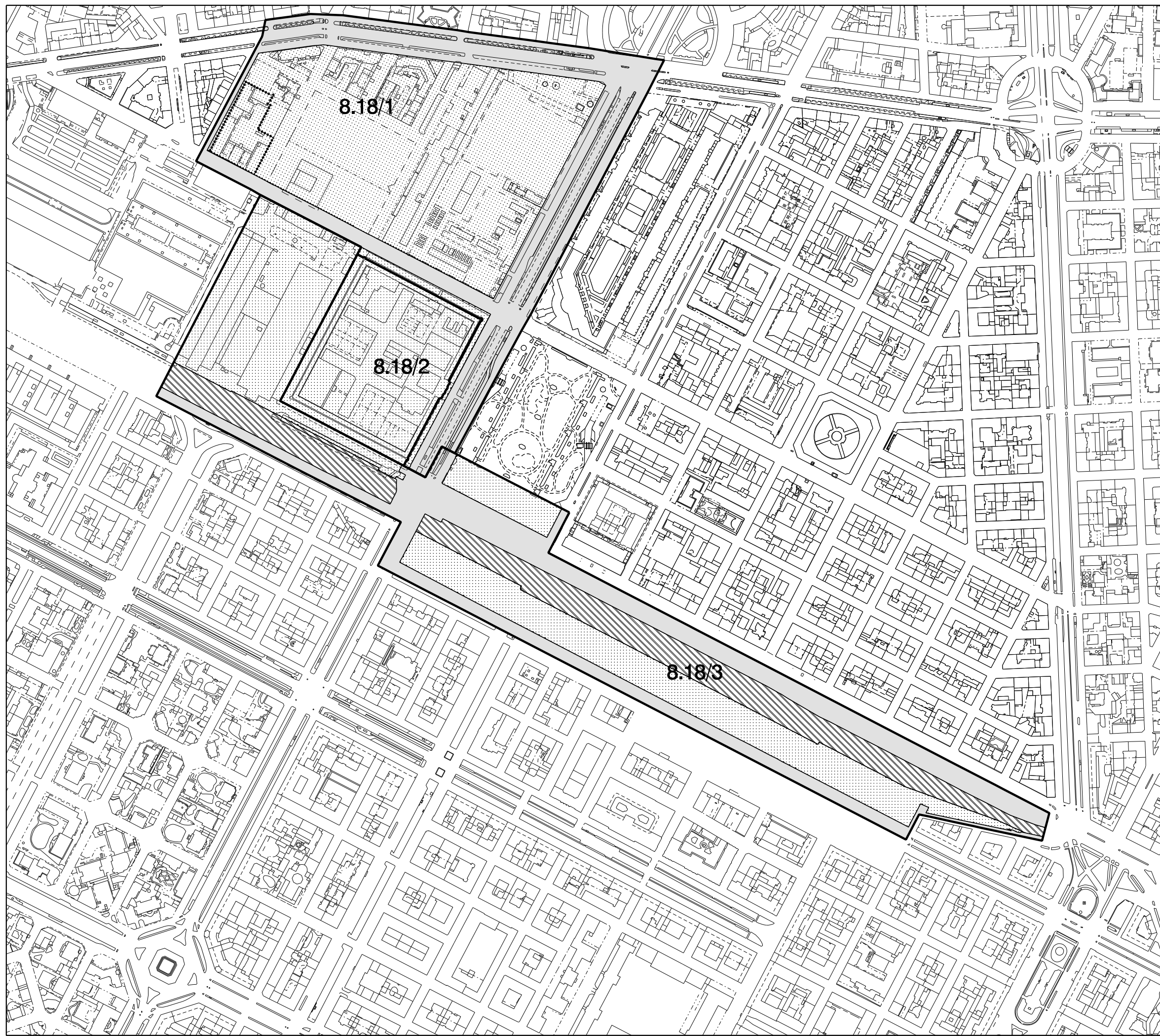
Quote di S.L.P. comunale generate nell'ambito potranno, altresì, essere trasferite in altri ambiti della Spina Centrale.

L'utilizzo e/o il trasferimento di S.L.P. comunale sono subordinati all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nel quale deve essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio, nonché verificata l'adeguata dotazione di servizi nell'ambito ove vengono collocati i diritti edificatori trasferiti.

DATI DIMENSIONALI DEL PRIN

| | |
|--|------------|
| Superficie Territoriale (ST): | 172.451 mq |
| Superficie Lorda di Pavimento generata dall'Ambito (SLP): | 91.200 mq |
| Superficie Lorda di Pavimento trasferita nell'Ambito (SLP) | 8.042 mq |
| Superficie Lorda di Pavimento realizzabile (SLP): | 99.242 mq |
| Fabbisogno di aree per servizi: | 91.803 mq |

SCHEDE NORMATIVE VIGENTE



La Spina Centrale Spina 2

- 8.18/1 Spina 2 - PRIN
- 8.18/2 Spina 2 - Le Nuove
- 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa

TAVOLA I Indici di edificabilita'

Scala 1:5000

Legenda






-  Individuazione ambiti
-  Aree con indice 0,6
-  Aree con indice 0,4
-  Aree con indice 0,7/3
-  Perimetro dell'area oggetto di variazione urbanistica ai sensi dell'art 9 della legge 285/2000 e s.m.i.

TAVOLA VIGENTE

La Spina Centrale

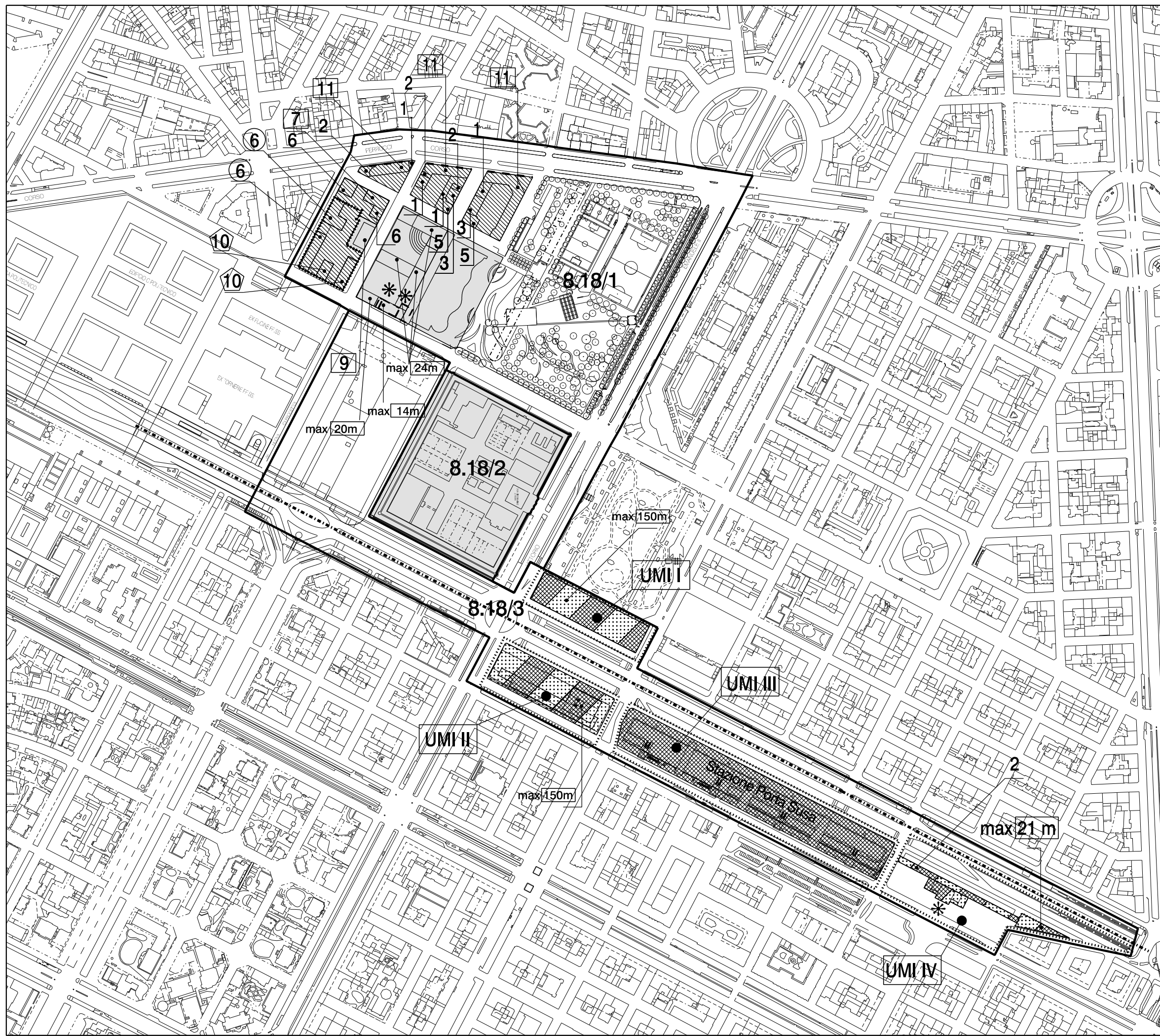
Spina 2

- 8.18/1 Spina 2 - PRIN
- 8.18/2 Spina 2 - Le Nuove
- 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa

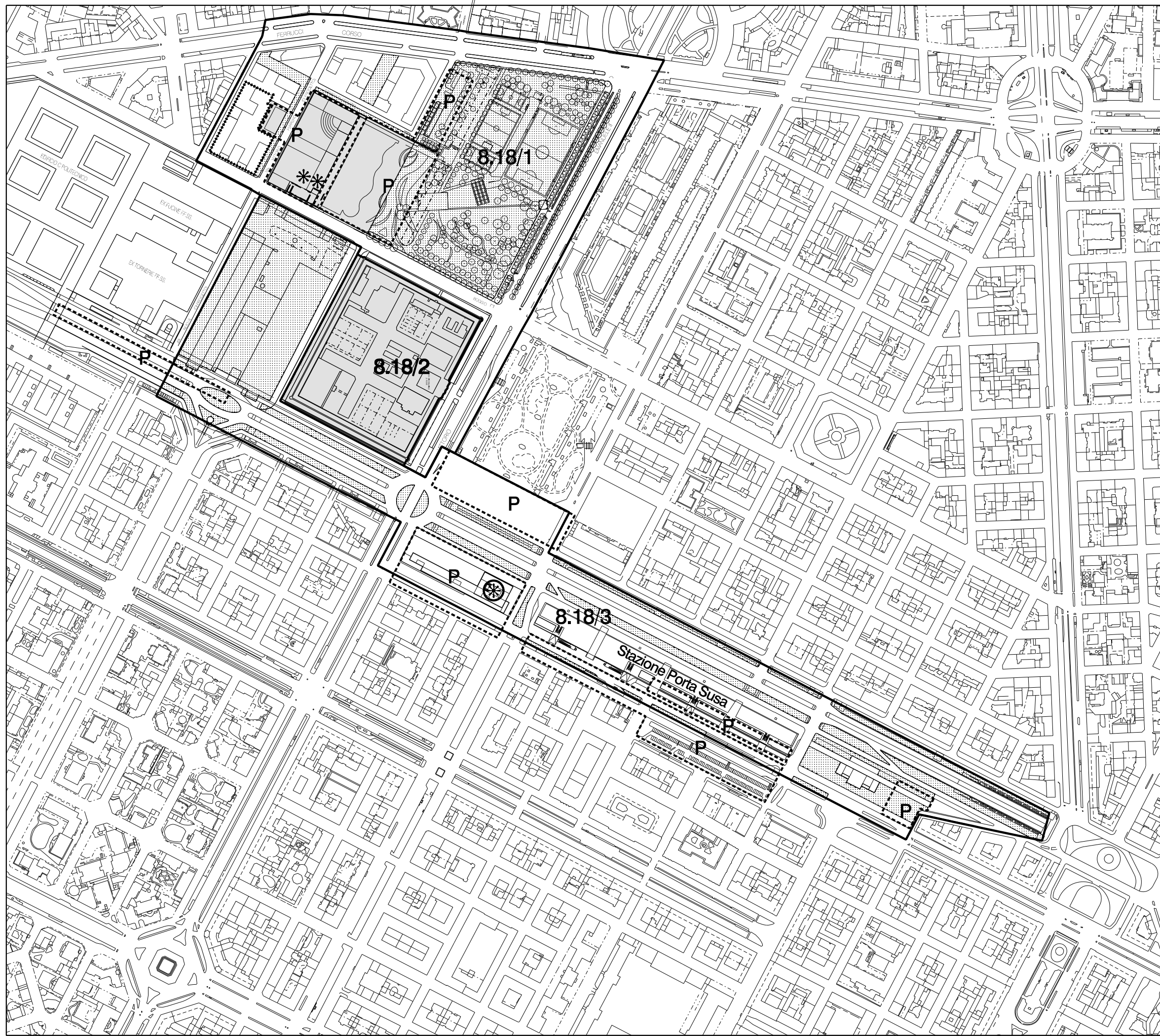
TAVOLA II

Destinazioni d'uso prevalenti, altezza degli edifici e elementi prescrittivi per la redazione dei piani attuativi

Scala 1:5000



- Individuazione ambiti
- Residenza con sagoma indicativa degli edifici
- Terziario con sagoma indicativa degli edifici
- ASPI con sagoma indicativa degli edifici
- Attrezzature di interesse generale con sagoma indicativa degli edifici
- Asse viale della Spina
- Allineamento
- UMI Unita' minima d'intervento
- Edificio di cui si prevede la demolizione
- Edificio da conservare
- Porzione di edificio tutelata dalla Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici del Piemonte
- Numero piani o altezza massima degli edifici
- Numero piani o altezza massima degli edifici superiore a quella consentita dal regolamento edilizio
- Numero piani degli edifici
- Numero piani degli edifici superiore a quello consentito dal regolamento edilizio
- Perimetro dell'area oggetto di variazione urbanistica ai sensi dell'art 9 della legge 285/2000 e s.m.i.



La Spina Centrale Spina 2

- 8.18/1 Spina 2 - PRIN
- 8.18/2 Spina 2 - Le Nuove
- 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa

TAVOLA III Aree per servizi

Scala 1:5000
Legenda







-  Individuazione ambiti
-  Aree a servizi (indicativa)
-  Attrezzature di interesse generale
-  Parcheggi pubblici interrati (localizzazione indicativa)
-  Edificio di cui si prevede la demolizione
-  Porzione di edificio tutelata dalla Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici del Piemonte
-  Perimetro dell'area oggetto di variazione urbanistica ai sensi dell'art 9 della legge 285/2000 e s.m.i.
-  Area all'interno della quale dovranno essere reperiti spazi di uso pubblico di relazione con l'intorno urbano

TAVOLA VIGENTE

PIANO REGOLATORE - VARIANTE

Estratto delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione

Schede normative e tavole allegate

Scheda normativa Ambito 8.18/1 Spina 2 - PRIN (modificata)

Tavole allegate alla scheda normativa Ambito 8.18/1 Spina 2 (modificate)
(Tavola I – Indici di edificabilità, Tavola II – Destinazioni d'uso prevalenti,
Tavola III – Aree per servizi)

Ambito 8.18/1 SPINA 2 – PR.IN.

AREE COMPRESSE NEL PROGRAMMA INTEGRATO (ART. 16 L. 179/92 E DELIBERA CIPE DEL 16/3/1994 PUNTO 5.2), APPROVATO CON ACCORDO DI PROGRAMMA EX LEGGE N° 142 DELL'8/6/1990

All'interno del perimetro dell'ambito indicato nelle tavole allegate vigono i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite nelle tavole n° 3d, 3e e nelle Regole Prescrittive del Programma.

Sono ammesse le altezze degli edifici specificatamente indicate nell'elaborato grafico n° 3e e all'articolo 4 delle Regole Prescrittive, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 delle N.U.E.A.

All'interno del perimetro individuato con specifica grafia sulle tavole allegate alla scheda e sulle tavole prescrittive 3.d e 3.e, vigono le prescrizioni approvate in sede di conferenza di servizi ai sensi dell'art. 9 della Legge 285/2000 e s.m.i.

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

NOTE

Le prescrizioni e le indicazioni riferite alle aree comprese nel Programma Integrato, contenute nelle tavole I, II e III allegate, sono riportate solo al fine di favorire una migliore leggibilità delle caratteristiche e della configurazione d'insieme degli ambiti della Spina 2 ed hanno carattere meramente illustrativo; in caso di incongruenza, prevalgono pertanto le indicazioni contenute nel Programma stesso.

Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati.

Quote di S.L.P. comunale generate nell'ambito potranno, altresì, essere trasferite in altri ambiti della Spina Centrale.

L'utilizzo e/o il trasferimento di S.L.P. comunale sono subordinati all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nel quale deve essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio, nonché verificata l'adeguata dotazione di servizi nell'ambito ove vengono collocati i diritti edificatori trasferiti.

DATI DIMENSIONALI DEL PRIN

| | |
|---|--|
| Superficie Territoriale (ST): | 172.451 mq |
| Superficie Lorda di Pavimento generata dall'Ambito (SLP): | 91.200 mq |
| Superficie Lorda di Pavimento trasferita nell'Ambito (SLP) | 8.042 mq 3.132 mq |
| Attrezzature di Interesse Generale | 15.000 mq |
| Superficie Lorda di Pavimento realizzabile complessiva (SLP): | 99.242 mq 109.332 mq |
| Fabbisogno di aree per servizi: | 91.803 mq 97.334 mq |

SCHEDA NORMATIVA MODIFICATA

Testo con modifiche evidenziate

Ambito 8.18/1 SPINA 2 – PR.IN.

AREE COMPRESSE NEL PROGRAMMA INTEGRATO (ART. 16 L. 179/92 E DELIBERA CIPE DEL 16/3/1994 PUNTO 5.2), APPROVATO CON ACCORDO DI PROGRAMMA EX LEGGE N° 142 DELL'8/6/1990

All'interno del perimetro dell'ambito indicato nelle tavole allegate vigono i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite nelle tavole n° 3d, 3e e nelle Regole Prescrittive del Programma.

Sono ammesse le altezze degli edifici specificatamente indicate nell'elaborato grafico n° 3e e all'articolo 4 delle Regole Prescrittive, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 delle N.U.E.A.

All'interno del perimetro individuato con specifica grafia sulle tavole allegate alla scheda e sulle tavole prescrittive 3.d e 3.e, vigono le prescrizioni approvate in sede di conferenza di servizi ai sensi dell'art. 9 della Legge 285/2000 e s.m.i.

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

NOTE

Le prescrizioni e le indicazioni riferite alle aree comprese nel Programma Integrato, contenute nelle tavole I, II e III allegate, sono riportate solo al fine di favorire una migliore leggibilità delle caratteristiche e della configurazione d'insieme degli ambiti della Spina 2 ed hanno carattere meramente illustrativo; in caso di incongruenza, prevalgono pertanto le indicazioni contenute nel Programma stesso.

Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati.

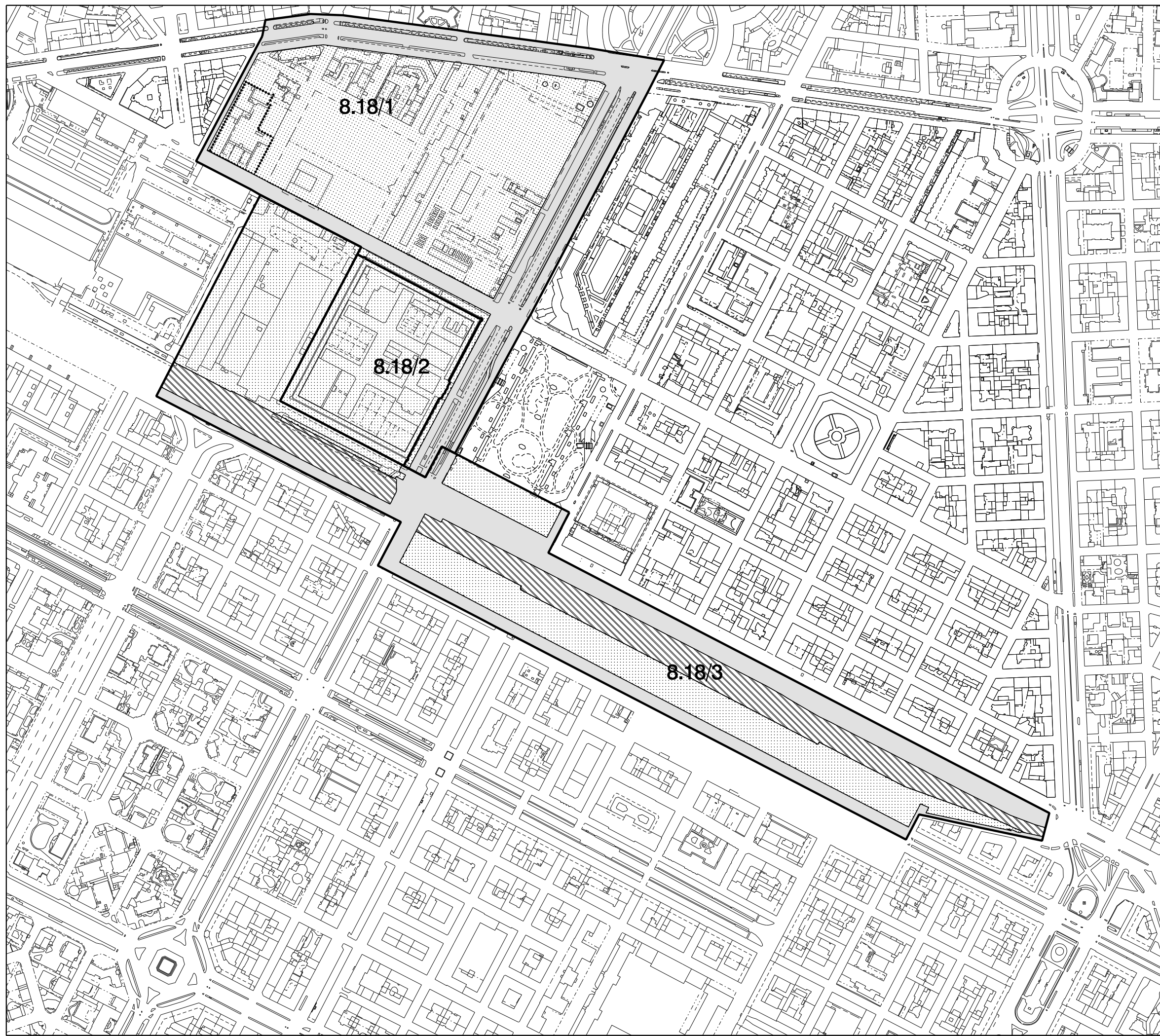
Quote di S.L.P. comunale generate nell'ambito potranno, altresì, essere trasferite in altri ambiti della Spina Centrale.

L'utilizzo e/o il trasferimento di S.L.P. comunale sono subordinati all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nel quale deve essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio, nonché verificata l'adeguata dotazione di servizi nell'ambito ove vengono collocati i diritti edificatori trasferiti.

DATI DIMENSIONALI DEL PRIN

| | |
|--|------------|
| Superficie Territoriale (ST): | 172.451 mq |
| Superficie Lorda di Pavimento generata dall'Ambito (SLP): | 91.200 mq |
| Superficie Lorda di Pavimento trasferita nell'Ambito (SLP) | 3.132 mq |
| Attrezzature di Interesse Generale | 15.000 mq |
| Superficie Lorda di Pavimento complessiva (SLP): | 109.332 mq |
| Fabbisogno di aree per servizi: | 97.334 mq |

SCHEDA NORMATIVA MODIFICATA



La Spina Centrale Spina 2

- 8.18/1 Spina 2 - PRIN
- 8.18/2 Spina 2 - Le Nuove
- 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa

TAVOLA I Indici di edificabilita'

Scala 1:5000

Legenda






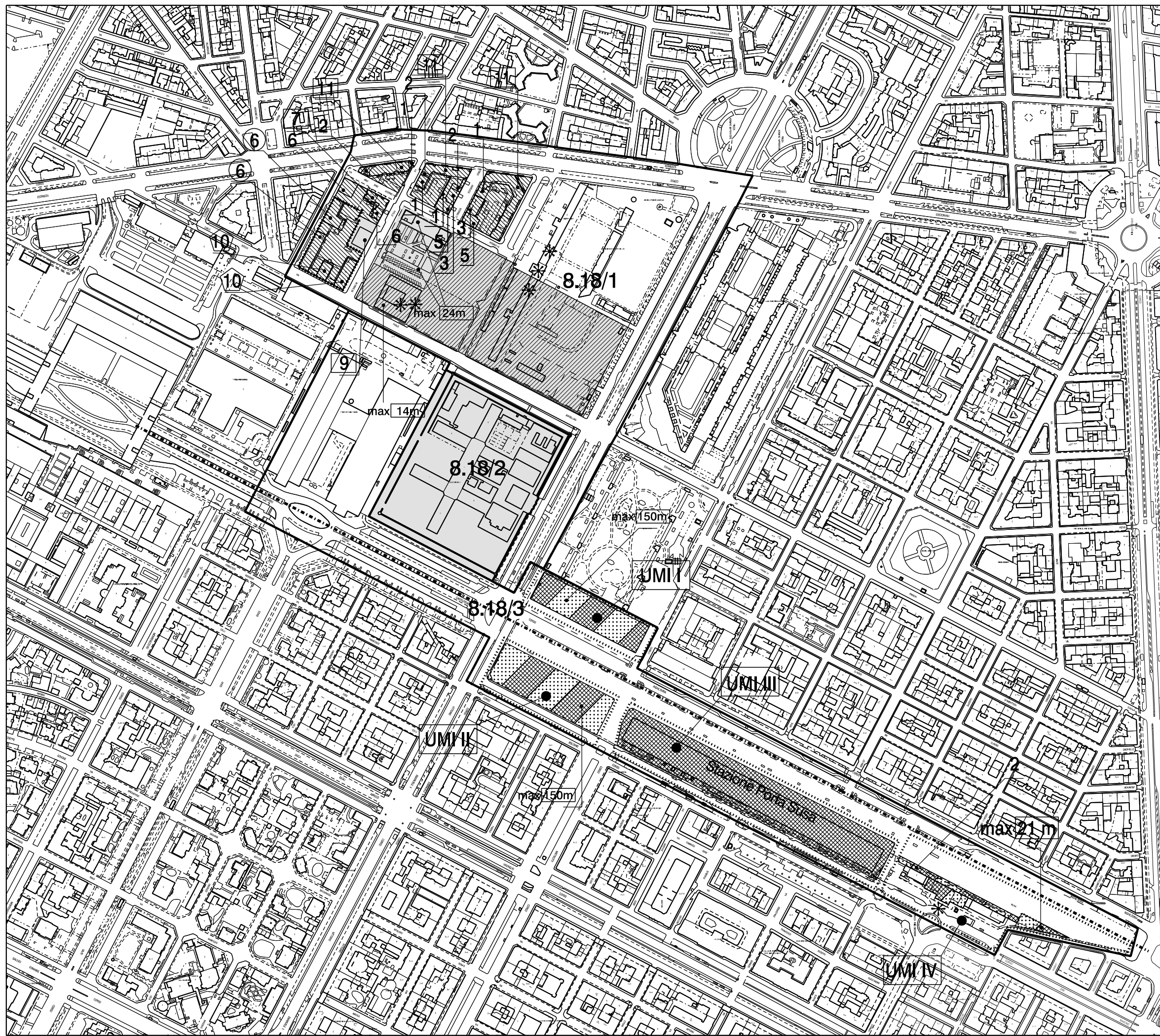
-  Individuazione ambiti
-  Aree con indice 0,6
-  Aree con indice 0,4
-  Aree con indice 0,7/3
-  Perimetro dell'area oggetto di variazione urbanistica ai sensi dell'art 9 della legge 285/2000 e s.m.i.

TAVOLA MODIFICATA

vsprna2spina2.2013.sp2.13.lavda.b.cgr



La Spina Centrale

Spina 2

- 8.18/1 Spina 2 - PRIN
- 8.18/2 Spina 2 - Le Nuove
- 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa

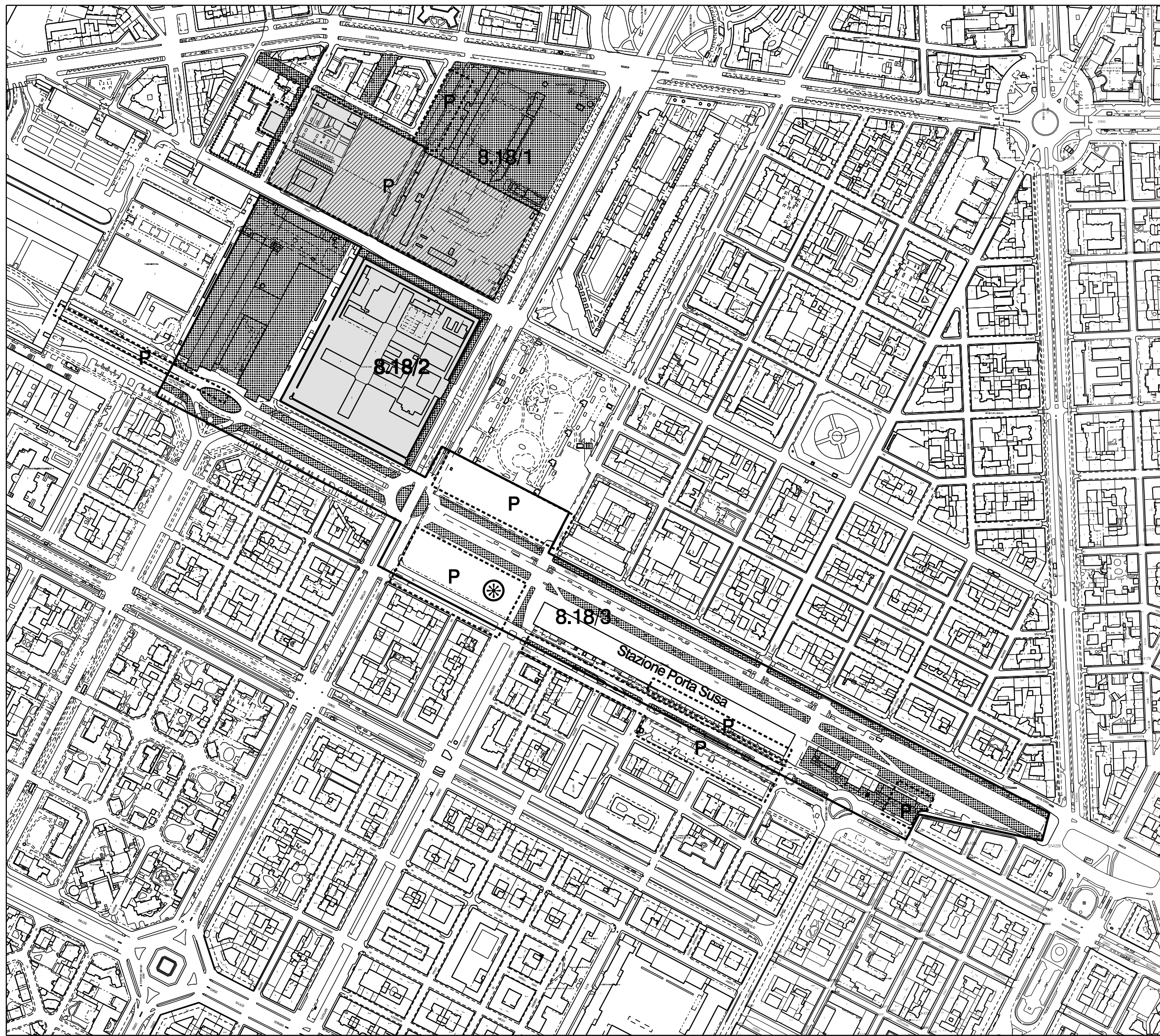
TAVOLA II

Destinazioni d'uso prevalenti, altezza degli edifici e elementi prescrittivi per la redazione dei piani attuativi

Scala 1:5000

- Individuazione ambiti
- Art. 21 , 22 della L.U.R e ASPI
- Residenza con sagoma indicativa degli edifici
- Terziario con sagoma indicativa degli edifici
- ASPI con sagoma indicativa degli edifici
- Attrezzature di interesse generale con sagoma indicativa degli edifici
- Asse viale della Spina
- Allineamento
- UMI Unita' minima d'intervento
- Edificio da conservare
- Edificio tutelato ai sensi del D. Lgs 42/2004
- Immobile oggetto di interesse ai sensi del D. Lgs 42/2004
- Numero piani o altezza massima degli edifici
- Numero piani o altezza massima degli edifici superiore a quella consentita dal regolamento edilizio
- Numero piani degli edifici
- Numero piani degli edifici superiore a quello consentito dal regolamento edilizio
- Perimetro dell'area oggetto di variazione urbanistica ai sensi dell'art 9 della legge 285/2000 e s.m.i.

TAVOLA MODIFICATA



La Spina Centrale Spina 2

- 8.18/1 Spina 2 - PRIN
- 8.18/2 Spina 2 - Le Nuove
- 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa

TAVOLA III Aree per servizi

Scala 1:5000

Legenda

- Individuazione ambiti
- Aree a servizi (indicativa)
- Attrezzature di interesse generale
- Parcheggi pubblici interrati (localizzazione indicativa)
- Area oggetto di Asta pubblica e successivo SUE
- Perimetro dell'area oggetto di variazione urbanistica ai sensi dell'art 9 della legge 285/2000 e s.m.i.
- Area all'interno della quale dovranno essere reperiti spazi di uso pubblico di relazione con l'intorno urbano

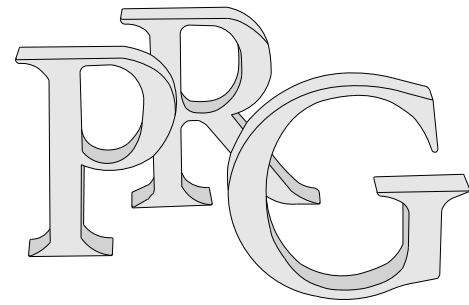
TAVOLA MODIFICATA

PIANO REGOLATORE VIGENTE

ESTRATTI Tav. 1 "Azzonamento - Aree normative e destinazioni d'uso", scala 1:5000

Legenda

Tav. 1 - fogli 8b, 9a (parte) – tavola coordinata e comprensiva di tutte le variazioni al PRG approvate alla data del 30/06/2012;



Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Azzonamento Legenda

Data

Tavola n. 1

Foglio n. 0

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

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 31 dicembre 2012.

ESTRATTO

VARIANTE

Zone normative


1.1 Zone urbane di trasformazione:
(denominazione ambito)


 Viabilità


 Servizi

Concentrazione dell'edificio, destinazione d'uso prevalente:

 Residenza

 Attività terziarie e attrezzature di servizio
alle persone e alle imprese

 Residenza - Attività terziarie

 Attrezzature di interesse generale (Università, Casa
della Musica, ecc.)

Aree per Servizi

Servizi pubblici S

Altre attrezzature di interesse generale:

u Istruzione universitaria

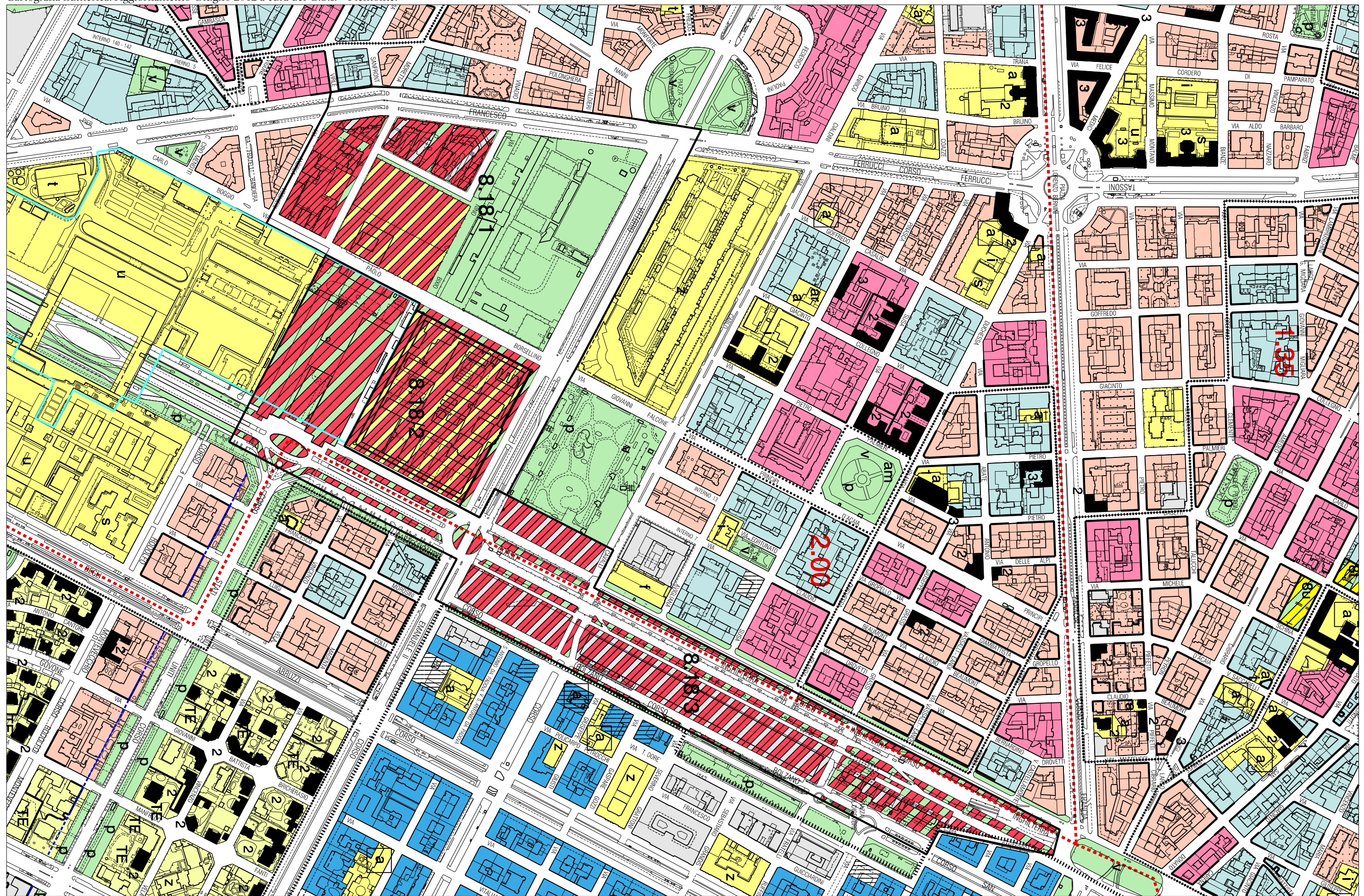
cr Centri di ricerca

0 50m 250m



Scala 1:5000

Cartografia numerica
Aggiornamento Giugno 2012 a cura del C.S.I. - Piemonte.



PIANO REGOLATORE VARIANTE

**ESTRATTI Tav. 1 "Azzonamento - Aree normative e
destinazioni d'uso", scala 1:5000**

Tav. 1 - fogli 8b, 9a (parte)

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

Elaborato B – Regole Prescrittive approvate con modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 16.03.2011 (ratificato con D.C.C. n. 94 del 11.04.2011);

Tavole approvate con modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 16.03.2011 (ratificato con D.C.C. n. 94 del 11.04.2011);

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



REGIONE PIEMONTE

Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia



CITTA' DI TORINO

Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata
Direzione Urbanistica
Settore Trasformazioni Urbane

PROGRAMMA INTEGRATO (PR.IN.)

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

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

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

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

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

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

AMBITO 8.18/1 SPINA 2 - PR.IN.

VARIANTE URBANISTICA AL PRG

ELABORATO B

REGOLE PRESCRITTIVE DEL PROGRAMMA INTEGRATO

Il Responsabile Tecnico
Arch. Liliana Mazza

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Rosa Gilardi



Articolo 1

Gli elaborati prescrittivi del Programma Integrato sono:

Elaborato B Regole Prescrittive

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

.Tavola 3.e Regole urbanistiche ed edilizie di progetto

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

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

Art. 1 bis

Modalità di attuazione del programma

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

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

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

L'attuazione degli interventi previsti è subordinata all'osservanza delle prescrizioni e indicazioni contenute nella Determinazione Dirigenziale n.77 del 7/02/2011, della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed edilizia della Regione Piemonte, e nella Relazione dell'Organo Tecnico Regionale allegata alla medesima.

Articolo 2

Validità del Programma Integrato.

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

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

Articolo 3

Dati quantitativi del Programma Integrato

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

3.1 - S.L.P. per Unità di intervento

| | |
|-------------------------|------------|
| Unità di intervento 1-3 | mq. 30.975 |
| Unità di intervento 2 | mq. 4.017 |
| Unità di intervento 4 | mq. 50.000 |

Unità di intervento 5

mq. 14.250

mq. 99.242

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

Unità di intervento 1-3

Totale S.L.P. mq 30.975

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

Unità di intervento 2

Totale S.L.P. mq 4.017

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

Unità di intervento 4

Totale S.L.P. max mq 50.000

Aree di Intervento A)

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

Aree di Intervento B)

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

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

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

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

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

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

Unità di intervento 5

Totale S.L.P. mq 14.250

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

3.3 – Unità di Intervento 2 e 5

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

3.4 - Aree per servizi del Programma Integrato

Fabbisogno totale aree per servizi mq 91.803

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

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

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

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

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

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

Il fabbisogno di parcheggi relativo all'Area di Intervento B potrà essere in parte soddisfatto nell'ambito della "Cittadella Politecnica", come indicato nel Master Plan oggetto di Accordo di Programma stipulato in data 29/03/2006 e pubblicato sul B.U.R. n. 23 del 8.06.2006, nel rispetto degli standard urbanistici previsti per ogni fase di intervento.

Articolo 4

Regole particolari

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Articolo 5

Unità di Intervento 5 – Prescrizioni particolari.

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

Articolo 6

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

Unità di intervento 1

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

Unità di Intervento 3

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

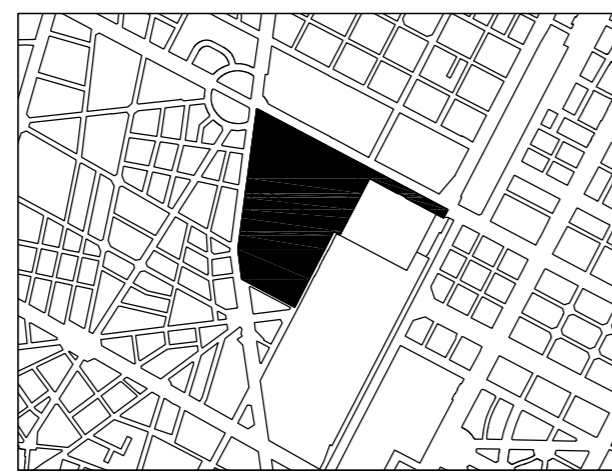
Articolo 7

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

PROGRAMMA INTEGRATO (PR.IN.)
ex art. 16 L. 17 febbraio 1992 n° 179 del CIPE del 16-03-1994.

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

AMBITO 8.18/1 SPINA 2 - PR.IN.



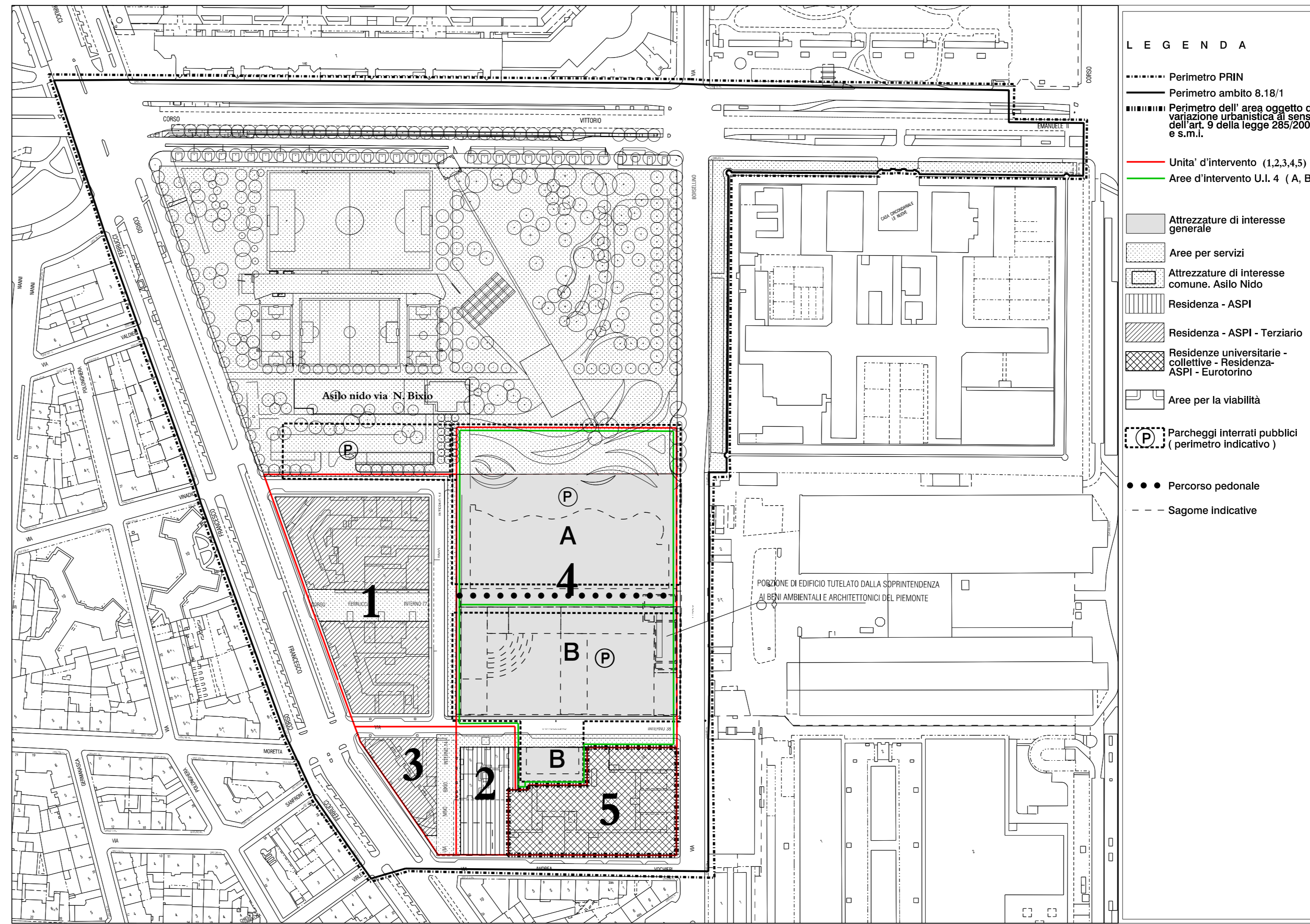
TAV. n. 3d

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

scala : 1 : 2000

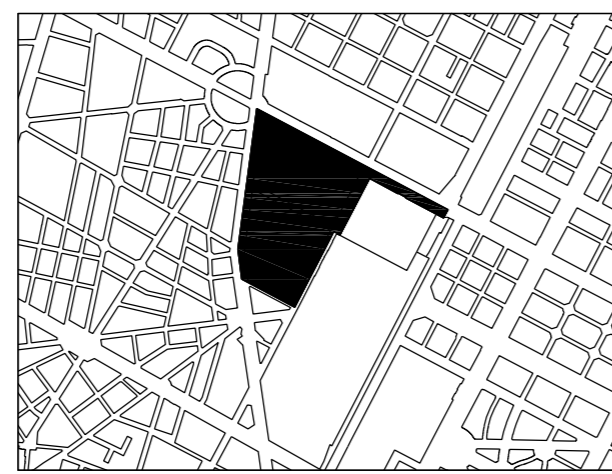
IL RESPONSABILE TECNICO
Arch. Liliana Mazza

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
IL DIRETTORE
Arch. Rossa Giardi

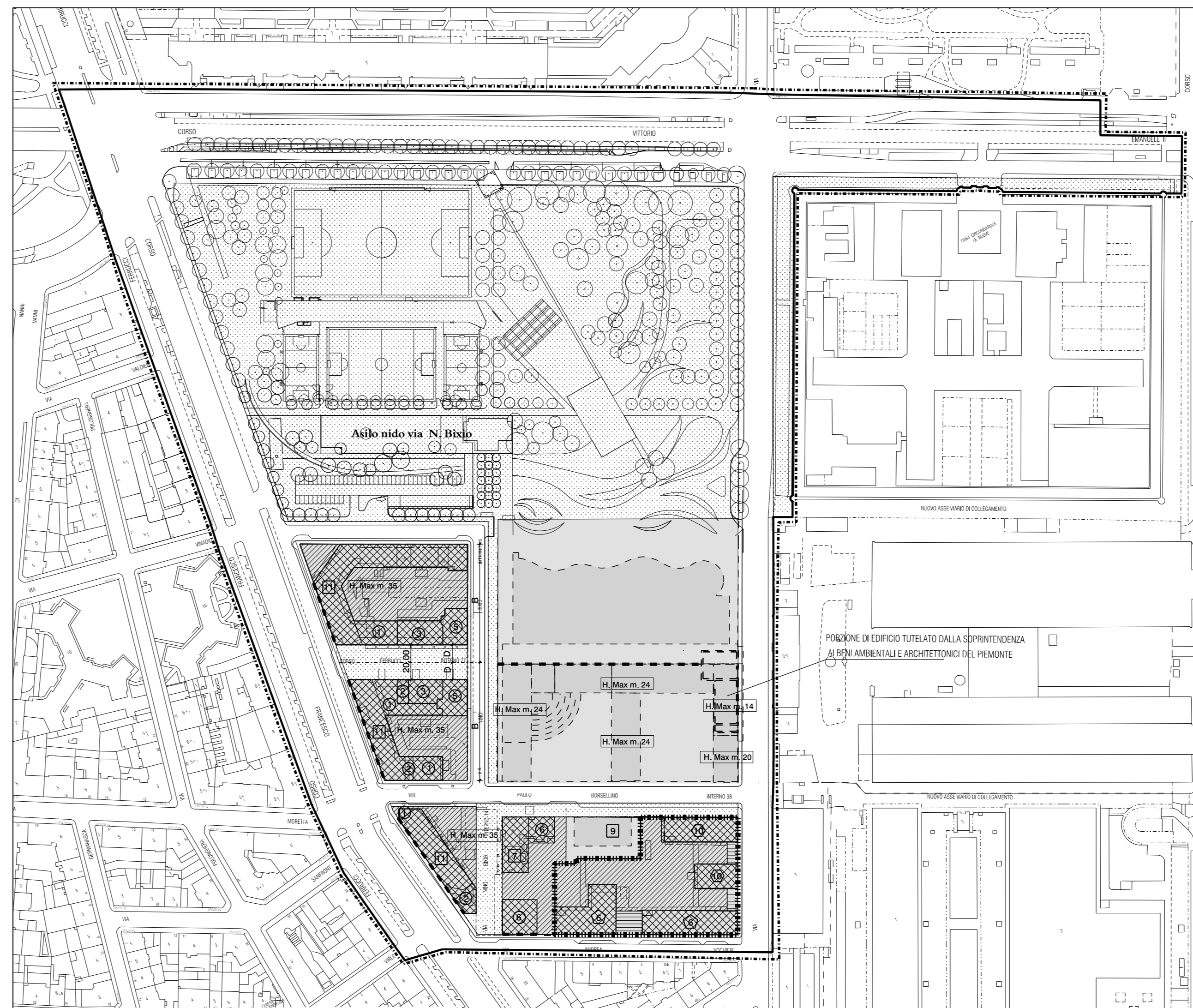


PROGRAMMA INTEGRATO (PR.IN.)
ex art. 16 L. 17 febbraio 1992 n° 179 del CIPE del 16-03-1994.
Modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 23/11/1998
D.P.G.R. n. 5 del 1999 pubblicato sul B.U.R. n.6 del 12/02/1999
e modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 13/10/2003
D.P.G.R. n. 143 del 01/12/2003 pubbl. sul suppl. ordinario del B.U.R. n. 50 del 11/12/2003

AMBITO 8.18/1 SPINA 2 - PR.IN.



| | | |
|--|---|---|
| TAV. n. 3e | REGOLE URBANISTICHE ED EDILIZIE DI PROGETTO | scala : 1 : 2000 |
| IL RESPONSABILE TECNICO Arch. Liliana Mazza | | IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO IL DIRETTORE Arch. Rossa Gilardi |



LEGENDA

- Perimetro PRIN
- Perimetro ambito 8.18/1
- Perimetro dell' area oggetto di variazione urbanistica (ai sensi dell' art. 9 della legge 285/2000 e s.m.i.)
- Concentrazione edificatoria con sagoma indicativa degli edifici
- Aree per servizi
- Aree edificate fuori terra
- Aree non edificabili fuori terra
- Aree per la viabilità
- Numero dei piani (variabile +1, -2)
- Numero dei piani riutilizzabili di 2 per edifici con altezza massima assoluta superiore a quella consentita dal Regolamento Edilizio, secondo gli art.36 (e all.B.C), 39 (e all. B),41 (e all.B.C), 42 (e all.B.C), 46 e art.53 all. B
- Numero dei piani
- Numero dei piani edifici con altezza massima superiore a quella consentita dal Regolamento Edilizio, secondo gli art.36 (e all.B.C), 39 (e all. B),41 (e all.B.C), 42 (e all.B.C), 46 e art.53 all. B
- H. Max m. Altezza massima
- Allineamento
- Assi di simmetria
- Elementi architettonici di connessione tra gli edifici, (terrazzi e percorsi coperti)

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

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

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

Tavole Prescrittive:

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



REGIONE PIEMONTE

Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia



CITTA' DI TORINO

Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro
Direzione urbanistica
Servizio Strategie Urbane

PROGRAMMA INTEGRATO (PR.IN.)

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

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

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

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

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

e modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 16/03/2011

(D.P.G.R. n.42 del 10/05/2011 - B.U.R. n.20 dell'19/05/2011)

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

AMBITO 8.18/1 SPINA 2 - PR.IN.

VARIANTE URBANISTICA AL PRG

ELABORATO B

REGOLE PRESCRITTIVE DEL PROGRAMMA INTEGRATO

Articolo 1

Gli elaborati prescrittivi del Programma Integrato sono:

Elaborato B Regole Prescrittive

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

.Tavola 3.e Regole urbanistiche ed edilizie di progetto

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

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

Art. 1 bis

Modalità di attuazione del programma

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

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

All'interno della Unità di Intervento 4, Area di Intervento A, l'attuazione avviene mediante ~~Piano~~ **Strumento Urbanistico Esecutivo Convenzionato (S.U.E.)**, mentre per l'Area di Intervento B l'attuazione avviene mediante titoli abilitativi diretti.

~~L'attuazione degli interventi previsti è subordinata all'osservanza delle prescrizioni e indicazioni contenute nella Determinazione Dirigenziale n.77 del 7/02/2011, della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed edilizia della Regione Piemonte, e nella Relazione dell'Organo Tecnico Regionale allegata alla medesima.~~

L'attuazione degli interventi previsti è subordinata all'osservanza delle prescrizioni e indicazioni contenute nella Determinazione Dirigenziale n.619 del 26/11/2013 della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia della Regione Piemonte, e nella Relazione dell'Organo Tecnico Regionale allegata alla medesima.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo per l'Area di Intervento A dovrà essere presentato entro il termine di due anni dall'approvazione del presente provvedimento, decorso tale termine gli interventi potranno essere attuati anche tramite Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica.

Articolo 2

Validità del Programma Integrato.

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

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

Articolo 3

Dati quantitativi del Programma Integrato

| | |
|---|------------|
| - Superficie territoriale (Z.U.T. e PR.IN.) | mq 172.451 |
| - Superficie Lorda di Pavimento generata dall'Ambito del Programma Integrato | mq 91.200 |
| - Superficie Lorda di Pavimento trasferita dall'Ambito 5.10/3 Spina 4 - FS1 | mq 2.789 |
| - Superficie Lorda di Pavimento trasferita dall'Ambito 4.13/4 Spina 3 - TREVISO | mq 343 |

~~Superficie Lorda di Pavimento~~

~~trasferita dall'Ambito 5.200 Spina4 Fossata Rebaudengo~~

~~(Variante 200 in corso di approvazione)~~ mq 4.910

Attrezzature di Interesse Generale mq 15.000

Totale S.L.P. max realizzabile nell'Ambito mq 99.242

S.L.P. complessiva dell'Ambito mq.109.332

3.1 - S.L.P. per Unità di intervento

| | |
|---|-------------------------------------|
| Unità di intervento 1-3 | mq. 30.975 |
| Unità di intervento 2 | mq. 4.017 |
| Unità di intervento 4 A | mq. 50.000 40.000 |
| Unità di intervento 4 B2 | mq. 5.090 |
| Unità di intervento 5 | mq. 14.250 |
| Unità di intervento 4 B1 Politecnico (Energy Center) | mq. 15.000 |
| | mq. 99.242 |

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

Unità di intervento 1-3

Totale S.L.P. mq 30.975

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

Unità di intervento 2

Totale S.L.P. mq 4.017

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

Unità di intervento 4

~~Totale S.L.P. max mq 50.000~~

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

S.L.P. max 40.000 di cui:

- **S.L.P. min 30.000 mq. Attrezzature di Interesse Generale di cui all'art. 3 punto 7 delle NUEA quali: Centro Congressi, Attività di Interesse Pubblico Generale, Università, Centri Ricerca, residenze per studenti, attrezzature per lo spettacolo:**

sale per concerti, teatri, ecc., uffici pubblici; Attrezzature Turistico Ricettive funzionali alle Attrezzature di Interesse Generale per una S.L.P. max di 8.000 mq. Sono ammesse destinazioni accessorie ai sensi dell'art.3 punto 7 delle NUEA.

- SLP max 10.000 mq. ASPI ad integrazione delle Attrezzature di Interesse Generale

La S.L.P. complessiva pari a 40.000 mq è comprensiva dei circa 2.500 mq di superficie fabbricato della ex Caserma Lamarmora di cui è previsto il mantenimento e dell'eventuale superficie derivante dal recupero dell'edificio delle ex Officine Nebiolo.

Area di Intervento B)

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

B1 - Politecnico- Energy Center mq 25.000-15.000 di SLP

~~(di cui mq. 16.958 generati dall'Ambito 8.18/1 Spina 2 - PR.IN. e mq. 8.042 3.132 trasferiti trasferiti da altri Ambiti della Spina Centrale e nello specifico: 2.789 mq dall'Ambito 5.10/3 Spina 4 - FS1 e 343 mq dall'Ambito 4.13/4 Spina 3 - TREVISO e 4.910 mq dall'Ambito 5.200 Spina 4 - Fossata Rebaudengo, quest'ultimo facente parte degli ambiti definiti dalla Variante 200 in corso di approvazione).~~

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

B2 - Residenze Universitarie max mq 5.090

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

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

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

Sono previsti nell'Area di Intervento A percorsi pedonali da assoggettare all'uso pubblico, di accesso alle funzioni insediate.

Unità di intervento 5

Totale S.L.P. mq 14.250

Residenza Universitaria - residenza

minimo mq 12.670

Attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI)

massimo mq 1.580

3.3 - Unità di Intervento 2 e 5

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

3.4 - Aree per servizi del Programma Integrato

Fabbisogno totale aree per servi ~~mq. 91.803~~ **mq. 97.334**

L' offerta di servizi viene garantita in parte a raso, ed in parte in sottosuolo e su soletta ai sensi dell'art.21 comma 3 della L.U.R..

Il fabbisogno di servizi per le singole Unità d'Intervento viene calcolato considerando la condizione più

sfavorevole, ipotizzando pertanto la quantità massima di Terziario e ASPI.

Il fabbisogno di servizi nell'Unità d'Intervento 4 per la SLP destinata ad Attrezzature di Interesse Generale viene calcolato ai sensi dell'art.19 comma 7 delle NUEA dell'art. 41 sexies della legge 17/8/42 n°1150 come modificato dall'art. 2 della legge del 24/3/89 N°122 e s.m.i..

Nell'Area di Intervento A dovranno essere reperiti oltre ai parcheggi pubblici derivanti dagli interventi, ulteriori 7.000 mq di parcheggi pubblici interrati.

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

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

La quota di S.L.P. destinata ad Attrezzature di Interesse Generale nelle Aree di Intervento A e B contribuisce al soddisfacimento del fabbisogno di servizi pubblici art.22 della L.U.R..

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

Il fabbisogno di parcheggi relativo all'Area di Intervento B potrà essere in parte soddisfatto nell'ambito della "Cittadella Politecnica", ~~e come indicato nel~~ **oggetto di Master Plan oggetto di cui all'Accordo di Programma** stipulato in data 29/03/2006, e pubblicato sul B.U.R. n. 23 del 8.06.2006, ~~nel rispetto degli standard urbanistici previsti per ogni fase di intervento.~~

Articolo 4

Regole particolari

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

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

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

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

Per l' "Area oggetto di asta pubblica e successivo SUE" individuata nella tavola 3.e alcuni elementi prescrittivi sono rimandati al SUE.

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

1 - Il perimetro del Programma Integrato

2 - Il perimetro dell'Ambito 8.18/1

3 - Perimetro dell'area oggetto di variazione urbanistica ai sensi dell'art.9 della legge 285/2000 e s.m.i.

4 - Il perimetro delle Unità d'Intervento e la denominazione delle Aree di Intervento

5 - La localizzazione delle aree per servizi.

6 - Le aree per la viabilità.

- 7 - Le destinazioni d'uso delle aree di concentrazione edificatoria
- 8 - La localizzazione delle aree per attrezzature di interesse generale
- 9 - La perimetrazione indicativa dei parcheggi pubblici interrati
- 10 - Aree per servizi art. 21 art. 22 e ASPI**
- 11 - Aree di connessione tra il Centro Congressi e le O.G.R.**
- 12 - Alberature esistenti da tutelare**
- 13 - Percorsi ciclo pedonali indicativi**

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

- 1 - Il perimetro del Programma Integrato
- 2 - Il perimetro dell'Ambito 8.18/1
- 3 - Perimetro dell'area oggetto di variazione urbanistica ai sensi dell'art.9 della legge 285/2000 e s.m.i.
- 4 - La concentrazione edificatoria.
- 5 - La localizzazione delle aree per servizi.
- 6 - Le aree per la viabilità.
- 7 - Le aree edificabili fuori terra.
- 8 - Le aree non edificabili fuori terra.
- 9 - Elementi architettonici di connessione tra gli edifici (terrazzi e percorsi coperti)
- 10 - Il numero dei piani
- 11 - Il numero dei piani (variabile +1 / -2).
- 12 - Il numero dei piani riducibile di 2 per edifici con altezza massima assoluta superiore a quella consentita dal Regolamento Edilizio.
- 13 - Il numero dei piani per edifici con altezza massima superiore a quella consentita dal Regolamento Edilizio (all'interno del perimetro dell'area oggetto di variazione urbanistica ai sensi dell'art.9 della Legge 285/2000 e s.m.i.).
- 14. - L'altezza massima degli edifici
- 15 - L'allineamento.
- 16 - Gli assi di simmetria.
- 17 - Area oggetto di asta pubblica e successivo SUE**
- 18 - Immobili oggetto di interesse ai sensi del Dlgs 42/2004**

4.4 - La destinazione ASPI è ammessa ai piani interrati, al primo, al secondo e al terzo piano fuori terra degli edifici residenziali e polifunzionali. Sono ammesse realizzazioni di edifici a totale destinazione terziaria o a totale destinazione ASPI, a totale destinazione residenziale, **a totale destinazione ricettiva** o a totale destinazione attrezzature di interesse generale.

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

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

I parcheggi privati sono consentiti al piano terra nella sagoma degli edifici (escluso il fronte stradale) **ad eccezione dell'Unità di Intervento 4** ed al piano interrato, anche al di sotto delle aree per la viabilità, con l'esclusione delle aree cedute per servizi.

Nelle Aree di Intervento A e B i parcheggi privati verranno individuati nel Progetto Unitario di cui al precedente punto 4.1.

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

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

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

Articolo 5

Prescrizioni particolari

L'immobile denominato ex Officine Nebiolo di via P.C. Boggio n.28 (ora via Borsellino) risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 con D.M. del 19/01/2001, pertanto gli interventi previsti su tale fabbricato dovranno essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza.

Viene previsto il mantenimento del fabbricato della ex Caserma Lamarmora per il quale è stata espressa dichiarazione di interesse culturale del bene ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 da parte della Soprintendenza (nota prot. n.3543/13 dell'11/04/2013).

Unità di Intervento 5 —~~Prescrizioni particolari.~~

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

Unità di Intervento 4

la progettazione dell'intervento nell'area A e relativo SUE dovranno:

- **Prevedere particolare attenzione alla qualità architettonica ed all'inserimento nel contesto urbano anche con ridisegno complessivo degli spazi pubblici che tenga conto del complesso storico delle OGR e degli edifici tutelati che insistono nell'area. Devono essere previsti percorsi pedonali e spazi pubblici che integrino le diverse funzioni insediate anche tramite interventi di riqualificazione della via Borsellino;**
- **rispondere ad elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione;**
- **rapportarsi con l'edificio dell'Energy Center di prossima realizzazione e con il previsto ampliamento, tenendo conto delle esigenze di soleggiamento dello stesso in funzione delle specifiche finalità, a tale fine l'edificazione della porzione compresa tra l'Energy Center e la via Borsellino non dovrà superare l'altezza di m. 20;**
- **interfacciarsi con l'impianto sportivo esistente collocato all'angolo tra corso Ferrucci e Corso Vittorio Emanuele II;**
- **prevedere la permeabilità ciclo-pedonale tra la via Borsellino e il Corso Ferrucci e tra Corso Vittorio Emanuele II e Corso Ferrucci in senso Nord/Sud, con percorsi ciclabili distinti da quelli pedonali, che permettano la connessione con la rete ciclabile principale;**
- **prevedere il mantenimento di almeno il 50% di verde in piena terra in un unico appezzamento, dell'area a verde compresa tra Corso Vittorio Emanuele, Via Borsellino e la recinzione dell'ex Caserma Lamarmora. Deve essere comunque verificare il rispetto dell'art.21 comma 11 del Regolamento del verde pubblico e privato della città di Torino;**
- **salvaguardare il viale alberato esistente lungo via Borsellino e integrare il filare alberato lungo Corso Vittorio Emanuele II; prevedere la sistemazione e integrazione del viale alberato al confine tra l'area sportiva e l'Unità di Intervento 4A e la sistemazione a verde**

della porzione residua a servizi lungo l'interno di via Nino Bixio; prevedere un bilancio arboreo positivo (verde migliorativo), il numero degli alberi messi a dimora dovrà essere maggiore del numero delle piante abbattute;

- prevedere parcheggi esclusivamente in sottosuolo; non prevedere accessi veicolari ai parcheggi ed alle strutture sul controviale di Corso Vittorio Emanuele II; prevedere spazi di fermata per auto – taxi – bus in posizione funzionale alle attività che saranno insediate; collocare le aree di carico/scarico merci in posizione tale da evitare manovre sulla viabilità ordinaria e sullo spazio pubblico.

Articolo 6

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

Unità di intervento 1

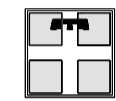
- a) Configurazione unitaria dell'architettura dei fronti su Corso Ferrucci, dei risvolti, di tutti i corpi e prospetti interni.
- b) Eventuali porticati, con altezze variabili ad uno o due o tre piani fuori terra, sono ammessi lungo tutto il perimetro interno ed esterno degli edifici.
- c) Architettura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

Unità di Intervento 3

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

Articolo 7

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



REGIONE PIEMONTE
DIREZIONE PROGRAMMAZIONE STRATEGICA
POLITICHE TERRITORIALI ED EDILIZIA

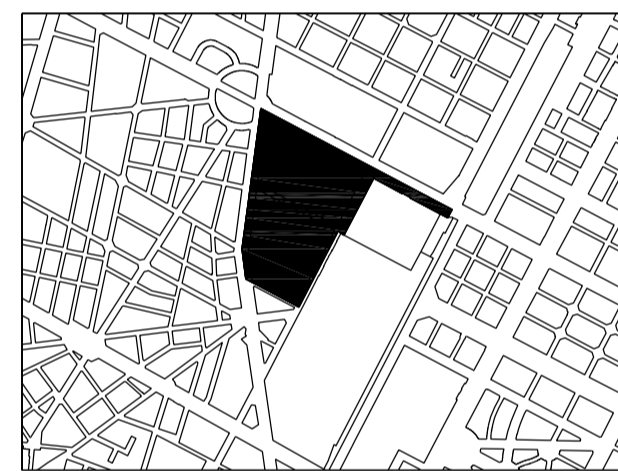


CITTA' DI TORINO
DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE,
SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO
DIREZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRATEGIE URBANE

PROGRAMMA INTEGRATO (PR.IN.)

ex art. 16 L. 17 febbraio 1992 n° 179 del. CIPE del 16-03-1994.
Modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 23/11/1998
D.P.G.R. n. 5 del 1999 pubblicato sul B.U.R. n.6 del 12/02/1999
e modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 13/10/2003
D.P.G.R. n. 143 del 01/12/2003 pubbl. sul supplm. ordinato del B.U.R. n. 50 del 11/12/2003

AMBITO 8.18/1 SPINA 2 - PR.IN.



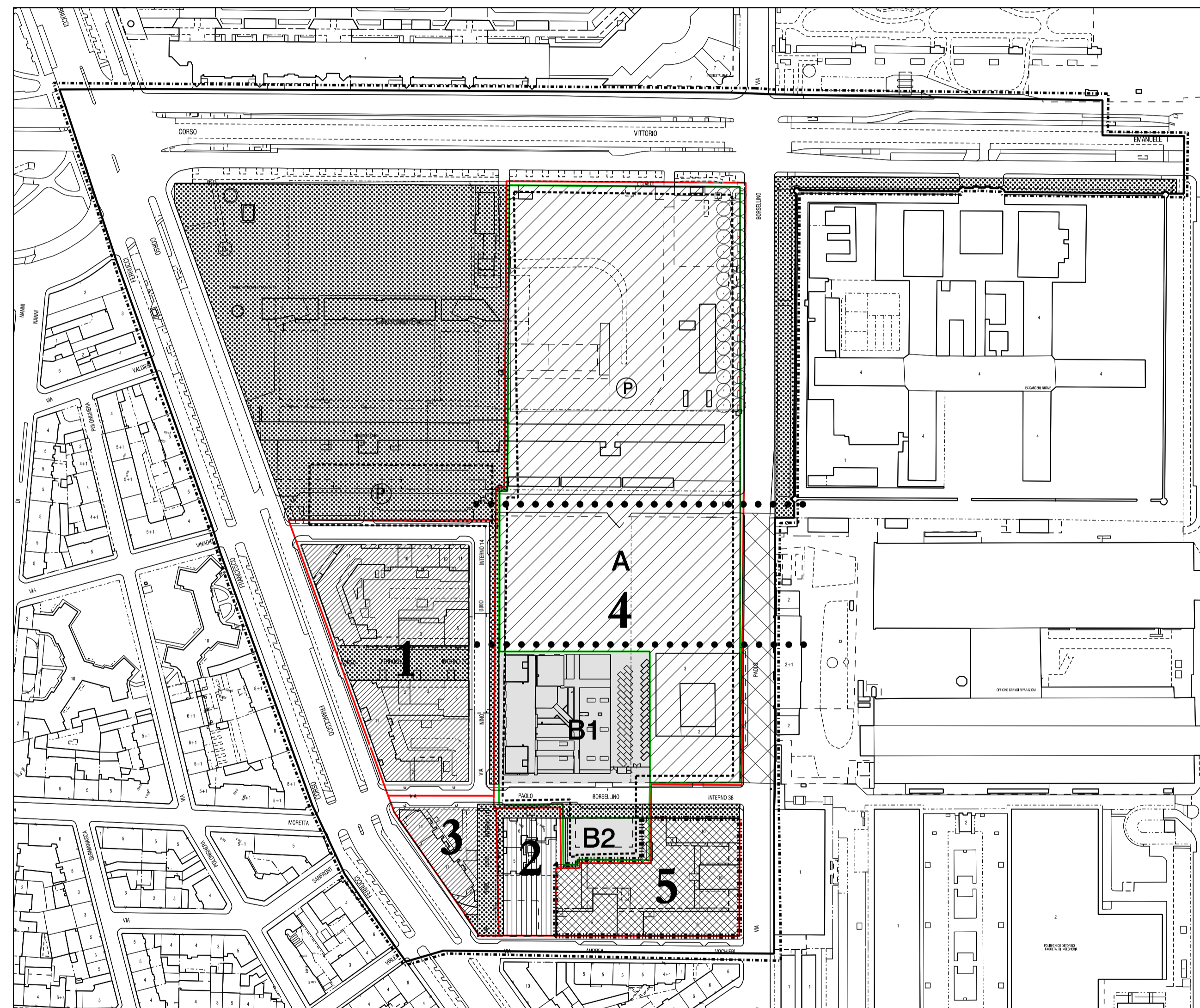
TAV. n. 3d

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

scala 1 : 2000

IL RESPONSABILE TECNICO
Arch. Liliana Mazza

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
IL DIRIGENTE
Arch. Daniela Grognaudi



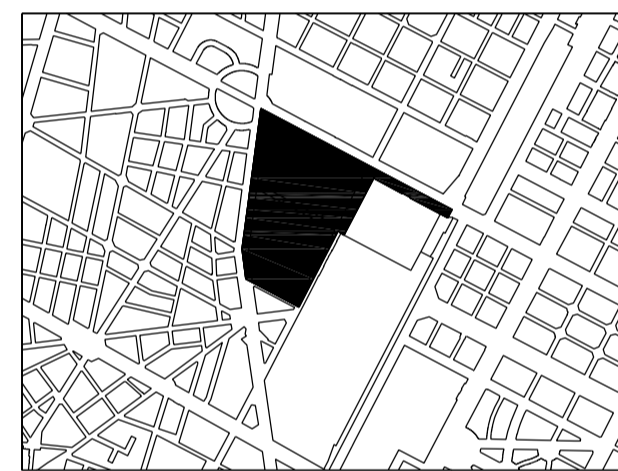
LEGENDA

- Perimetro PRIN
- Perimetro ambito 8.18/1
- Perimetro dell'area oggetto di variazione urbanistica ai sensi dell'art. 9 della legge 285/2000 e s.m.i.
- Unita' d'intervento (1,2,3,4,5)
- Aree d'intervento U.I. 4 (A,B1,B2)
- Aree per servizi
- Aree per servizi art. 21, art. 22 e ASPI
- Residenza - ASPI
- Residenza - ASPI - Terziario
- Residenze universitarie - collettive - Residenza-ASPI - Eurotorino
- Aree per servizi, Attrezzature di interesse generale Politecnico di Torino
- Aree per la viabilità
- Area di connessione tra il Centro Congressi e le OGR
- (P) Parcheggi interrati pubblici (perimetro indicativo)
- Percorsi ciclo pedonali (indicativi)
- Sagome indicative
- Alberature esistenti da tutelare

PROGRAMMA INTEGRATO (PR.IN.)

ex art. 16 L. 17 febbraio 1992 n° 179 del. CIPE del 16-03-1994.
Modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 23/11/1998
D.P.G.R. n. 5 del 1999 pubblicato sul B.U.R. n.6 del 12/02/1999
e modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 13/10/2003
D.P.G.R. n. 143 del 01/12/2003 pubbl. sul supplm. ordinato del B.U.R. n. 50 del 11/12/2003

AMBITO 8.18/1 SPINA 2 - PR.IN.



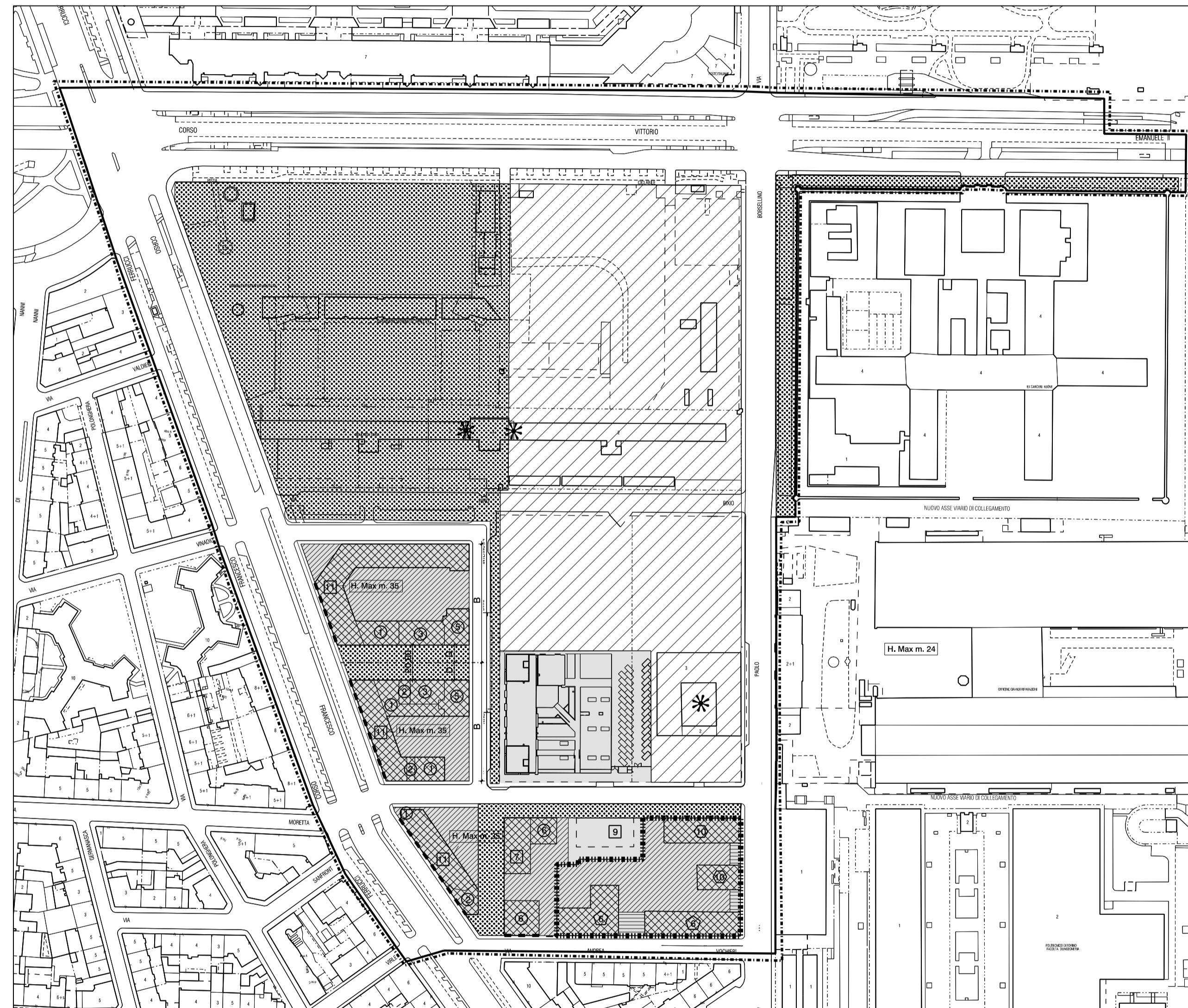
TAV. n. 3e

REGOLE URBANISTICHE ED EDILIZIE IN PROGETTO

scala : 1 : 2000

IL RESPONSABILE TECNICO
Arch. Liliana Mazza

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
IL DIRIGENTE
Arch. Daniela Grognaudi



LEGENDA

- Perimetro PRIN
- Perimetro ambito 8.18/1
- Perimetro dell'area oggetto di variazione urbanistica ai sensi dell'art. 9 della legge 285/2000 e s.m.i.
- Concentrazione edificatoria con sagoma indicativa degli edifici
- Aree per servizi
- Aree edificate fuori terra
- Aree non edificabili fuori terra
- Area oggetto di Asta Pubblica e successivo SUE
- Aree per la viabilità
- * Edificio tutelato ai sensi del D. Lgs 42/2004
- ** Immobile oggetto di interesse ai sensi del D. Lgs 42/2004
- Ⓜ Numero dei piani (variabile +1,-2)
- Ⓜ Numero dei piani riducibile di 2 per edifici con altezza massima assoluta superiore a quella consentita dal Regolamento Edilizio
- Ⓜ Numero dei piani
- Ⓜ Numero dei piani edifici con altezza massima superiore a quella consentita dal Regolamento Edilizio, secondo gli art.39 (e all.B,C), 39 (e all. B), 41 (e all.B,C), 42 (e all.B,C), 48 e art.53 all. B
- H. Max m. Altezza massima
- Allineamento
- Assi di simmetria
- Elementi architettonici di connessione tra gli edifici. (terrazzi e percorsi coperti)

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