



DIVISIONE URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA
IL DIRETTORE
Dott.ssa Paola VIRANO

CITTA' DI TORINO

AREA COMAU

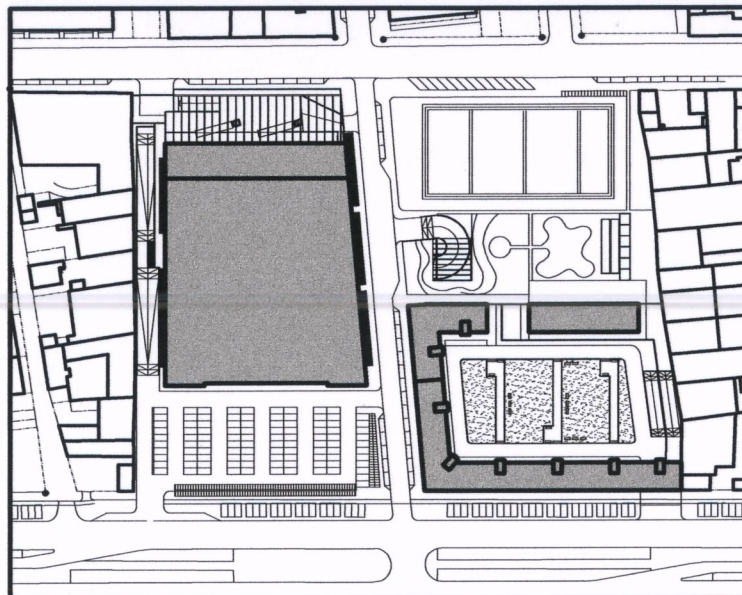
CORSO TRAIANO

Ambito 16.6 del P.R.G.

PROGRAMMA INTEGRATO

ai sensi della Legge Regionale n. 18 del 9 aprile 1996,
in attuazione dell'art. 16 della Legge n. 179 del 17 febbraio 1992

Progetto Definitivo



SETTORE TRASFORMAZIONI
CONVENZIONATE
Via Meucci 4
Prot. Edilizio n. 2003-14 - 12.6.39
Data 28-05-2007

Progetto: **STUDIO MELLANO ASSOCIATI**
Corso Moncalieri 56 - Torino

Proprieta': **SVILUPPO 2001 S.r.l.**
Piazzale Cadorna 10 - Milano

Data elaborato: **16 APR. 2007**

Elaborato: **9**

Norme Tecniche di Attuazione

INDICE

Art. 1 – Generalità	2
Art. 2 – Elaborati del Programma Integrato	2
Art. 3 – Dimensionamento urbanistico del Piano	3
3.1 Superficie Territoriale.....	3
3.2 Superficie Lorda di Pavimento in progetto.....	3
3.3 Compatibilità con la vigente normativa sul commercio	4
3.4 Aree per servizi pubblici.....	5
3.5 Superficie per viabilità pubblica e fondiaria.....	6
Art. 4 – Unita' Minime di Intervento e modalità attuative.....	6
Art. 5 – Regole edilizie e urbanistiche	7
Art. 6 – Ulteriori regole e prescrizioni.....	9
Art. 7 – Tempi previsti per l'attuazione del Piano Particolareggiato.....	9

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Generalità

Il Programma Integrato in oggetto riguarda un'area del Comune di Torino che comprende al proprio interno l'Ambito del PRG n° 16.6 COMAU e prevede la trasformazione di un sito ex industriale per la realizzazione di attività residenziali e di servizio alle persone e alle imprese (ASPI).

I parametri urbanistici ed edilizi che regolano la trasformazione sono definiti dal presente Programma, approvato in Variante rispetto al PRG vigente (approvato nell'aprile 1995).

Art. 2 – Elaborati del Programma Integrato

Il Programma Integrato è costituito dai seguenti elaborati, in conformità a quanto richiesto dagli artt. 38 e 39 della L.U.R. 56/77 e s.m. e i.:

- Elaborato 1 Relazione Illustrativa;
- Tavola 2 Stato di fatto – Estratto di mappa catastale;
- Tavola 3 Estratto di PRGC – Schede normative;
- Tavola 4 Stato di fatto – Individuazione dell'intervento su carta tecnica;
- Tavola 5 Progetto – Destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati;
- Tavola 6 Progetto – Regole urbanistiche ed edilizie;
- Tavola 7 Progetto – Planovolumetria;
- Tavola 8 Progetto – Profili e sezioni;
- Elaborato 9 Norme Tecniche di Attuazione;
- Elaborato 10 Schema di Convenzione;
- Elaborato 11 Cronoprogramma;
- Elaborato 12 Opere di urbanizzazione - Relazione Illustrativa;
- Tavola 13 Opere di urbanizzazione – Reti fognarie, acquedotto e illuminazione pubblica;
- Tavola 14 Opere di urbanizzazione – Sistemazioni superficiali;
- Tavola 15 Opere di urbanizzazione – Sezioni stradali, particolari ed elementi di arredo urbano.

Gli elaborati seguenti sono da intendersi prescrittivi secondo le modalità che saranno meglio specificate al successivo art. 5:

- Tavola 5 Progetto – Destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati;
- Tavola 6 Progetto – Regole urbanistiche ed edilizie;
- Elaborato 9 Norme Tecniche di Attuazione;

i rimanenti elaborati, di tipo indicativo, evidenziano la possibile sistemazione dell'ambito nel rispetto dei parametri prescrittivi del presente Programma Integrato.

E' allegata al presente Programma Integrato l'"Analisi dell'impatto sulla viabilità del nuovo supermercato" redatta secondo le indicazioni della DCR 563-13414 del 29/10/1999 e s. m. e i.

Art. 3 – Dimensionamento urbanistico del Piano

3.1 Superficie Territoriale

La Superficie Territoriale oggetto del presente Programma Integrato è costituita dalle seguenti quantità (derivanti dagli estratti catastali, così come desumibile dalla Tavola 3):

-	area di proprietà privata (Foglio 1443, mappali 133, 134, 135, 136, 137, 138 parte e 222)	=	28.969 mq
-	area di proprietà del Comune di Torino (Foglio 1444, mappale 138 parte bis)	=	<u>404 mq</u>
	Superficie Territoriale della Z.U.T. 16.6 Comau	=	29.373 mq
-	Aree esterne alla Z.U.T. 16.6. Comau (ma interne al Programma Integrato) di proprietà del Comune di Torino	=	<u>20.323 mq</u>
	Superficie Territoriale del Programma Integrato	=	49.696 mq

Le quantità interne alla Z.U.T. sono assunte come prescrittive ai fini dell'applicazione dei successivi indici e parametri e pertanto prevalgono su qualsiasi altra misura.

3.2 Superficie Lorda di Pavimento in progetto

Il presente Programma Integrato prevede, coerentemente con il PRG approvato il 21 aprile 1995 (i cui contenuti sono ripresi nella Variante di approvazione del PRIN), un Indice Territoriale pari a 0,7 mq di SLP / mq di ST.

La SLP massima realizzabile risulta pertanto pari a: **20.561 mq**

Tale SLP è suddivisa nelle seguenti destinazioni d'uso:

a)	Residenza (minimo)	=	12.661 mq
b)	Attività di servizio alle persone e alle imprese (massimo)	=	7.900 mq

Le precedenti quantità, che derivano dall'applicazione dei parametri urbanistici ai valori catastali delle superfici, sono da ritenersi prescrittive e non modificabili (fatta salva una diversa ripartizione del mix di funzioni all'interno dei valori minimi e massimi), anche qualora il rilievo dell'area in oggetto comportasse lievi scostamenti, in aumento o in diminuzione, rispetto alla Superficie Territoriale riportata ai commi precedenti.

Per quanto riguarda il rispetto dell'art. 7, paragrafo 16, delle NUA del PRG, nel Programma Integrato si prevede di destinare ad **edilizia convenzionata** circa **2.485 mq** di SLP facenti parte della quota residenziale, individuando in convenzione quali siano le modalità di attuazione di tali diritti edificatori.

La localizzazione delle destinazioni d'uso degli edifici privati è individuata nella Tavola n° 5 del presente Programma Integrato.

3.3 Compatibilità con la vigente normativa sul commercio

Con D.C.R. n° 59-10831 del 24 marzo 2006 (pubblicata sul BUR n° 13 del 30 marzo 2006) sono state approvate le modifiche e le integrazioni dell'allegato A alla delibera del Consiglio Regionale n° 563-13414 del 29 ottobre 1999 (Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n° 114), come modificato dall'allegato A alla D.C.R. n° 347-42514 del 23 dicembre 2003.

In base alla sopraccitata D.C.R., il Comune di Torino ha approvato con D.C.C. n° 18 del 12 marzo 2007 i Criteri Comunali per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio su aree private.

In conformità con quanto contenuto all'ultimo comma dell'art. 14 dell'Allegato A alla D.C.R. n° 59-10831 e all'art. 12 dei Criteri Comunali, primo comma, punto c) viene riconosciuta dal presente SUE una nuova localizzazione di tipo L2 in quanto si tratta di un'area produttiva dismessa da almeno 10 anni, oggetto di un Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale adottato ai sensi della L.R. 9 aprile 1996, n° 18, avendo inoltre previsto una utilizzazione degli spazi destinati al commercio al dettaglio non superiore al 50% della SLP complessiva dell'intervento.

Il perimetro della Localizzazione L2 è individuato nella Tavola 5 - Progetto – Destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati e nella Tavola 6 - Progetto – Regole urbanistiche ed edilizie;

Per tale zona di insediamento commerciale sono previste pertanto le seguenti compatibilità tipologico funzionali:

Tipi di strutture distributive	Superficie di vendita (mq)	Note
vicinato	fino a 250	
M-SAM1	251 – 400	nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella
M-SAM2	401 - 900	nei centri commerciali compatibili ai sensi

		della presente tabella
M-SAM3	901 – 1.800	nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella
M-SAM4	1.801 – 2.500	
M-SE1	251 – 400	
M-SE2	401 – 900	
M-SE3	901 – 1.800	
M-SE4	1.801 – 2.500	
G-SM1	2.501 – 4.500	
G-SE1	2.501 – 3.500	
G-CC1	fino a 6.000	
G-CC2	6.000 – 12.000	

3.4 Aree per servizi pubblici

La quantità minima di aree per servizi pubblici ammonta a **23.573 mq**.

Tale valore deriva dalla quota prevista nel PRG approvato nel 1995 (pari a 26.250 mq), ridotta della quantità attribuita a viabilità pubblica dal presente progetto (pari a 2.677 mq) così come previsto nella variante al PRG che accompagna il presente Programma Integrato.

Il progetto di Programma Integrato prevede una quantità di aree per servizi pubblici pari a **23.600 mq**, reperite nel modo seguente (come indicato nella Tavola 5):

- aree da cedere in superficie per verde, parcheggi pubblici e attrezzature di interesse comune = 7.795 mq
- aree private da assoggettare all'uso pubblico per parcheggi pubblici e verde:
 - in superficie = 4.984 mq
 - in sottosuolo = 10.821 mq

Lievi modifiche della localizzazione delle aree per servizi pubblici, così come l'aumento degli spazi per cui è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico, non costituiscono variante al Programma Integrato purchè ciò avvenga sempre nel rispetto delle quantità minime indicate ai punti precedenti.

In sede di richiesta di autorizzazione commerciale dovrà anche essere verificato il rispetto delle quantità minime di parcheggi pubblici (e privati), in base alla superficie di vendita delle attività previste, conformemente a quanto richiesto dalla disciplina del commercio vigente nel Comune di Torino.

3.5 Superficie per viabilità pubblica e fondiaria

La Superficie per viabilità pubblica prevista in progetto, all'interno della Z.U.T. 16.6 Comau, ammonta a circa **2.677 mq** (come già indicato al punto precedente), di cui 2.273 mq vengono dismessi al Comune dal Proponente e 404 mq, collocati sul fronte di corso Traiano, sono già di proprietà del Comune di Torino.

Fanno parte del PRIN ulteriori 20.323 mq di aree esterne alla Z.U.T., di proprietà del Comune di Torino e già destinate a viabilità pubblica.

Le Superfici Fondiarie, su cui vengono realizzati gli interventi privati, sono pari complessivamente a **13.917 mq** e sono suddivise in due ambiti pari rispettivamente a circa 8.280 mq (UMI I) e 5.637 mq (UMI II).

Art. 4 – Unità Minime di Intervento e modalità attuative

Il progetto di Programma Integrato individua n° 2 Unità Minime d'Intervento (UMI) che sono contrassegnate con un bordo tratteggiato nella Tavola n° 5.

Il Programma Integrato è attuato con la realizzazione delle Unità Minime di Intervento, la cui numerazione è riferita alla autonomia funzionale delle stesse e quindi non dipendente da successioni temporali.

Ciascuna unità minima di intervento si attua con *permesso di costruire* esteso o all'intera unità di intervento o anche ad una sua parte; solamente in questa seconda eventualità, prima del rilascio del primo permesso di costruire dovrà essere redatto un progetto unitario e di massima esteso all'intera U.M.I. che definisca gli elementi prescrittivi per la progettazione degli edifici (n° di piani, fili edilizi, mix funzionali, ecc.), coerentemente alle altre indicazioni prescrittive individuate nel Programma Integrato.

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

L'individuazione delle unità minime di intervento è prescrittiva solo ai fini dell'unitarietà della progettazione edilizia di cui sopra.

All'interno delle Unità Minime di Intervento sono previste le seguenti SLP e destinazioni d'uso:

-	UMI I	SLP:		7.100 mq
		Destinazioni d'uso:	ASPI	
-	UMI II	SLP:		13.461 mq
		Destinazioni d'uso:	Residenza (12.661 mq); ASPI (800 mq).	

Sono consentiti trasferimenti di SLP da una U.M.I. all'altra rispetto alle quantità indicate al comma precedente; in nessuna delle due U.M.I. potrà però essere modificata per più del 20% (in aggiunta o in detrazione) la quantità di SLP ad essa attribuita. La percentuale si riferisce al valore complessivo della SLP ed è indipendente dal valore singolo di ciascuna destinazione d'uso.

Art. 5 – Regole edilizie e urbanistiche

Le tavole prescrittive n.ri 5 e 6 indicano le regole edilizie e urbanistiche da rispettare in sede di concessione edilizia.

A- La Tavola n° 5 del Progetto individua:

- la perimetrazione delle Unità Minime di Intervento (UMI), con il relativo numero, per le quali valgono le regole elencate all'articolo precedente;
- la localizzazione delle aree minime che devono essere cedute per servizi pubblici all'interno del perimetro del Programma Integrato;
- la localizzazione delle aree private che devono essere assoggettate all'uso pubblico e che rientrano nel conteggio dei servizi pubblici;
- le aree per viabilità pubblica da cedere al Comune di Torino (in quota parte originariamente già di proprietà della Città);
- la localizzazione delle aree fondiari su cui sono realizzati gli interventi privati, suddivise nelle due UMI;
- la localizzazione, non prescrittiva, delle aree per parcheggi privati relative alle attività residenziali e ASPI.

B - La Tavola n° 6 del Progetto individua:

- le aree di concentrazione dell'edificato fuori terra, ossia gli spazi su cui vengono realizzati gli interventi privati;
- le aree private non edificabili fuori terra.
Su tali aree (così come sulle aree per servizi pubblici o private assoggettate all'uso pubblico) sono sempre ammessi aggetti relativi a balconi, bow-windows, sporti, ecc.
In tali aree è altresì ammessa la realizzazione dei parcheggi interrati, nonché delle relative rampe di accesso, delle uscite di sicurezza, degli impianti tecnici, delle griglie di ventilazione, dei locali per il deposito dei rifiuti, ecc.
E' consentita in tali aree anche la costruzione di elementi di arredo quali portici, pensiline, gazebi, ecc;
- l'altezza degli edifici, definita dal numero di piani fuori terra (incrementabile di 1 e riducibile di 2);

La posizione della linea che separa due parti di edificio con un differente numero di piani non è prescrittiva ma può essere spostata con una distanza non superiore a 10 m.

E' altresì sempre possibile prevedere degli stacchi tra gli edifici (o tra parti di edifici) all'interno dei corpi di fabbrica e tali stacchi possono estendersi fino al piano terra.

Sono sempre ammessi stacchi tra fabbricati (compresa la costruzione anche solo parziale dei corpi di fabbrica) o la realizzazione di edifici o parti di edifici, anche prospettanti spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, ad una distanza inferiore a 10 m anche tra pareti finestrate senza l'obbligo di ribaltamento e in deroga al Regolamento Edilizio, qualora questi siano puntualmente evidenziati in fase di predisposizione del progetto di massima di ciascuna Unità Minima di Intervento;

- l'altezza massima degli edifici (in metri) da rispettare, congiuntamente al numero dei piani massimo, per edifici in cui è prevalente l'attività non residenziale;
- l'asse retto della composizione urbanistica, a cui deve fare riferimento l'organizzazione dello spazio pubblico e dell'edificazione;

- il vincolo di parallelismo e di simmetria con l'asse retto: tale regola impone che i fronti abbiano un andamento prevalentemente rettilineo in quanto paralleli all'asse retto e che siano posti in posizione simmetrica rispetto al medesimo.

La distanza dall'asse retto di tale limite è determinata in fase di progettazione architettonica.

La simmetria riguarda essenzialmente la posizione planimetrica dei fabbricati, quindi quella dei fronti: il vincolo non interessa pertanto la corrispondenza di un medesimo numero di piani e tantomeno le caratteristiche compositive e architettoniche dei fabbricati;

- il vincolo di allineamento, che individua la direzione che deve guidare il posizionamento dei fronti degli edifici: tale limite può muoversi parallelamente a se stesso sempre nel rispetto delle aree di concentrazione dell'edificato e degli ulteriori vincoli della composizione urbanistica;
- il vincolo di filo fisso, ossia l'individuazione planimetrica del limite su cui deve attestarsi un nuovo edificio in progetto.

Nel rispetto di tali regole di filo fisso, di allineamento, di simmetria, ecc., che guidano il posizionamento dei fronti degli edifici, sono sempre consentiti arretramenti e sporgenze dei corpi di fabbrica per un tratto non superiore al 40% dello sviluppo lineare dei fronti stessi; sono altresì sempre consentiti scostamenti dovuti alla presenza di elementi architettonici quali logge, balconi, bow-windows, sporti, lesene e altri ad essi assimilabili.

Art. 6 – Ulteriori regole e prescrizioni

Per quanto riguarda i parcheggi privati relativi anche al soddisfacimento della Legge 122/89 (Tognoli) ed alla normativa commerciale, essi sono sempre consentiti ai piani interrati sia nelle aree fondiarie che al di sotto delle aree per viabilità e servizi pubblici. Al primo piano fuori terra sono altresì consentiti nelle aree fondiarie nella sagoma degli edifici in progetto.

Nelle aree per servizi pubblici sono ammesse le griglie di ventilazione dei parcheggi pubblici e privati per il rispetto delle normative in materia di sicurezza antincendio. Al di sotto del sedime di via Palma di Cesnola è consentito realizzare il collegamento privato tra la rampa presente nelle vicinanze del giardino pubblico e i due piani di parcheggi privati (in parte assoggettati all'uso pubblico) localizzati nell'interrato del supermercato.

Nei confronti delle proprietà private adiacenti l'ambito di intervento dovrà essere rispettata la distanza minima di 5 m garantendo comunque la distanza minima di 10 m, tra le pareti del nuovo fabbricato in progetto e di quello esistente nella proprietà confinante, nel caso in cui almeno una delle due sia finestrata.

E' sempre consentita la costruzione a confine nel caso non siano presenti pareti finestrate.

E' altresì consentita la costruzione a confine su corso Traiano e su via Carolina Invernizio.

Lungo corso Traiano è consentita la costruzione dell'edificio residenziale a "scavalco" dell'area privata assoggettata all'uso pubblico, con la possibilità di realizzare al piano terra le strutture portanti del soprastante fabbricato e di localizzare, ai piani interrati, quota parte dei parcheggi privati e delle cantine (fino ad arrivare al confine est del PRIN), purchè al piano terra sia comunque garantito l'accesso veicolare al parcheggio interrato di pertinenza delle attività di interesse comune.

Nelle aree pubbliche presenti lungo il nuovo tratto di via Palma di Cesnola può essere realizzata una pensilina aperta in prosecuzione dell'eventuale portico previsto al piano terra dell'edificio residenziale e ASPI, in modo da completare un passaggio coperto di collegamento tra corso Traiano e via Invernizio.

Nell'area di carico e scarico merci presente nella UMI I vicino a via Carolina Invernizio è prevista la realizzazione di tettoie e pensiline (non rientranti nel computo della SLP) nonché di muri perimetrali, in modo che possano essere attuate il più possibile le operazioni collegate al carico e scarico delle merci stesse, con particolare riferimento alla riduzione dell'impatto sia visivo che acustico.

Art. 7 – Tempi previsti per l'attuazione del Piano Particolareggiato

Il presente Programma Integrato ha la durata di **7 anni** a decorrere dalla data di esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del PRIN. I permessi di costruire potranno quindi essere richiesti entro il termine di validità del Programma Integrato.

Anche i tempi massimi per la realizzazione delle opere pubbliche sono stabiliti con la stipula della Convenzione coerentemente con le previsioni del Cronoprogramma.

Tutte le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria, comprese quelle eseguite a scomputo degli oneri d'urbanizzazione, sono progettate nelle varie fasi, dal preliminare all'esecutivo, a cura dei soggetti richiedenti i permessi di costruire.