



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
Area Urbanistica

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
Direzione Generale del Coordinamento Territoriale

REGIONE PIEMONTE

CITTA' DI TORINO

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

ex art.2 comma 2 Legge 179/92 e D.M. 21 Dicembre 1994 e s.m.i

approvato con Accordo di Programma stipulato in data 30/12/1998
D.P.G.R. n° 31 del 1999, pubblicato sul B.U.R. n° 20 del 19/05/1999
modificato con Accordo di Programma stipulato in data 27/06/2001
D.P.G.R. n° 77 del 2001 pubblicato sul B.U.R. n° 34 del 22/8/2001
modificato con Accordo di Programma stipulato in data 4/7/2003
D.P.G.R. n° 84 del 2003 pubblicato sul B.U.R. n°32 del 7/8/2003

Z.U.T. 4.13/1 SPINA 3 – P.R.I.U.

MODIFICA AL
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
APPROVATO CON D.C.C. N. 41 DEL 16/03/2009

Ex art.4 delle N.T.A. del P.Ri.U. "Spina3"
Ex art.43 della L.U.R. n°56/77 e s.m.i.

COMPENSORIO PARACCHI U.M.C.P. 4
E COMPENSORIO VITALI
SUB COMPENSORIO 5 UMCP 5a LOTTO 2

A.3 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
(Testo con modifiche evidenziate)

Coordinate con le modifiche apportate in sede di variazione urbanistica ai sensi art.9 L.285/2000 e in seguito all'approvazione del PEC relativo al comprensorio Savigliano (D.C.C. n°73 del 23 luglio 2007), del PEC relativo ai comprensori Paracchi e Vitali- subcomprensori 3, 4 e 5 (D.C.C. n°41 del 16 marzo 2009) e del PEC relativo ai comprensori Michelin e Valdocco – subcomprensori Valdocco sud e Ceva (D.C.C. n°29 dell' 8 marzo 2010) e del PEC relativo al comprensorio Vitali subcomprensori 1-2-5 (D.C.C. n°164 del 15 novembre 2010).

DIRIGENTE AREA URBANISTICA
Arch. Rosa Gilardi

RESPONSABILE TECNICO
Arch. Liliana Mazza

COLLABORATORI TECNICI
Arch. Maria Antonietta Moscariello



Torino, Dicembre 2015

ALL. N° 1 DETERMINAZIONE
NECC. N. 2015 45174/008
IL DIRETTORE
Dott.ssa Paola VIRANO

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

Divisione generale del Coordinamento Territoriale

REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI TORINO

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Ex art. 2 L. 179/92 e D.M. 21/12/94 e s.m.i.

AMBITO 4.13/1 – SPINA 3 - PRIU

PROGRAMMA DEFINITIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - ELABORATI PRESCRITTIVI DEL PRIU

Ai fini dell'attuazione degli interventi previsti nel PRIU, hanno contenuto prescrittivo le norme tecniche di attuazione ed i seguenti elaborati:

1.1 - Elaborati generali:

- . Tavv. n° 3 e n° 7 dell'elaborato A2
- . Tabb. n° 5 e n° 6 dell'elaborato A1 bis

1.2 - Elaborati dei singoli comprensori:

| | | |
|----------------------|--------|---|
| Michelin | C/6a - | Sub Comprensori 1-2 Michelin Sud - Tavola prescrittiva – Destinazioni urbanistiche di progetto |
| | C/7a - | Sub Comprensori 1-2 Michelin Sud - Tavola prescrittiva - Regole edilizie |
| | C/6b - | Sub Compensorio 3 Michelin Nord - Tavola prescrittiva - Destinazioni urbanistiche di progetto |
| | C/7b - | Sub Compensorio 3 Michelin Nord - Tavola prescrittiva - Regole edilizie |
| Cimimontubi-Valdocco | D1/3 - | Destinazioni d'uso |
| | D3.5 - | Tavola prescrittiva - Progetto. Destinazioni d'uso e unità minime di intervento |
| | D3.8 - | Tavola prescrittiva - Progetto. Regole edilizie e urbanistiche |
| | D4/1 - | Individuazione stato di fatto, elenchi catastali, destinazioni d'uso, regole edilizie e urbanistiche |
| Cimimontubi-Vitali | E/5 - | Destinazioni d'uso |

| | | |
|---------------------------|---------|--|
| Cimimontubi-Valdellatorre | E/7 - | Regole edilizie e urbanistiche |
| | F/5 - | Destinazioni d'uso |
| | F/7 - | Regole edilizie e urbanistiche |
| Paracchi | G-b3 - | Destinazioni d'uso – tavola prescrittiva |
| | G-b5 - | Regole urbanistiche ed edilizie – tavola prescrittiva |
| Savigliano | H/5 - | Tavola prescrittiva - Destinazioni urbanistiche di progetto |
| | H/6 - | Tavola prescrittiva - Regole edilizie di progetto |
| Ingest | L.5.1 - | Destinazioni d'uso e unità minime di coordinamento progettuale |
| | L.8 - | Regole edilizie e urbanistiche |

I contenuti degli elaborati di cui al punto 1.1 sono precisati al successivo art. 5 delle presenti norme. I contenuti specifici degli elaborati prescrittivi di cui al punto 1.2 sono precisati al capo II delle presenti norme tecniche di attuazione.

Art. 2 - VALIDITÀ DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

L'attuazione del presente Programma ha la validità temporale fissata dall'Accordo di Programma, con decorrenza dalla data di pubblicazione del Decreto con il quale il Presidente della Giunta Regionale adotta l'Accordo.

Art. 3 - ARTICOLAZIONE DEL PRIU PER AMBITI TERRITORIALI

Il quadro urbanistico complessivo, ed in particolare le quantità minime e massime ed i rapporti tra i principali parametri urbanistici (edificabilità, destinazioni d'uso, domanda e offerta di aree per servizi) è verificato globalmente alla scala del PRIU e viene riportato nella Tab. 2 e Tab. 5-6 dell'elaborato A1.

3.1.1 - Comprensori

L'ambito del PRIU è suddiviso nei seguenti comprensori, come individuati nella tavola n° 7 dell'elaborato A2

- C) Michelin
- D) CIMIMONTUBI - Valdocco
- E) CIMIMONTUBI - Vitali
- F) CIMIMONTUBI - Valdellatorre
- G) Paracchi
- H) Savigliano
- L) Ingest

3.1.2 - Sub-comprensori

Il comprensorio può essere suddiviso in sub comprensori secondo le indicazioni riportate nelle tavole relative ai singoli comprensori.

3.1.3 - Unità di intervento

Ai fini del coordinamento e della esecuzione dei progetti edilizi, i sub-comprensori e i comprensori sono suddivisi in unità di intervento distinte in unità minime di intervento (UMI) ed in unità minime di coordinamento progettuale (UMCP) con le seguenti caratteristiche:

- a) unità minime di intervento (UMI): rappresentano la dimensione minima per il rilascio della concessione edilizia;

b) unità minime di coordinamento progettuale (UMCP): rappresentano la dimensione minima per il coordinamento progettuale degli interventi edilizi previsti nelle singole UMI; coordinamento da eseguirsi mediante apposito progetto unitario secondo le indicazioni del successivo art. 4.1.1.

Art. 4 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRIU

4.1 - Il PRIU può essere attuato mediante intervento edilizio diretto oppure mediante piano esecutivo esteso all'intero comprensorio o al sub-comprensorio.

In sede di piano esecutivo riferito ai comprensori (o sub-comprensori facenti parte di comprensori diversi) interessati, è ammessa la possibilità di trasferire la capacità insediativa tra i vari comprensori o sub-comprensori nella misura massima del 20% della capacità insediativa del comprensorio o sub-comprensorio dove essa ha origine.

In sede di piano urbanistico attuativo è possibile modificare la suddivisione in sub-comprensori ed unità minime di intervento e di coordinamento, definire l'assetto urbanistico ed i parametri quantitativi (edificabilità, destinazioni d'uso, dotazione di aree per servizi) previsti dal PRIU nel rispetto dei limiti di cui al successivo punto 4.2.

Le aree per servizi debbono essere reperite nel comprensorio e/o sub-comprensorio oggetto del piano urbanistico attuativo; in subordine tali aree potranno essere reperite in altri comprensori e/o sub-comprensori compresi nel PRIU.

In sede di rilascio di concessione edilizia, dovrà essere garantita la disponibilità delle aree per servizi necessarie in rapporto alla capacità insediativa oggetto di concessione edilizia, in termini di cessione di aree a raso e/o realizzazione di soletta.

Qualora la quantità di aree per servizi disponibile nel comprensorio o sub-comprensorio oggetto di intervento non fosse sufficiente al soddisfacimento in proporzione alla SLP realizzabile, la quota mancante potrà essere reperita in altri subcomprensori o comprensori del PRIU.

4.1.1 - Attuazione mediante concessione edilizia

L'attuazione per intervento edilizio diretto è ammessa nel rispetto delle indicazioni prescrittive del PRIU richiamate al precedente art. 1.

La dimensione minima dell'intervento edilizio diretto è quella delle Unità Minime di Intervento.

È ammesso il trasferimento di SLP tra sub-comprensori appartenenti allo stesso comprensorio nella misura massima del 20%.

In sede di rilascio della prima concessione edilizia dovrà essere presentato, oltre al progetto edilizio relativo alla unità minima di intervento, anche un progetto d'insieme esteso all'unità minima di coordinamento progettuale, ove si definiscano i parametri planivolumetrici relativi alle altre unità minime di intervento comprese nell'unità minima di coordinamento progettuale (altezza e n° di piani, ulteriori fili edilizi, mix funzionali, ecc.).

Il progetto unitario d'insieme è costituito da planimetrie, profili e sezioni in scala 1:200 ed approfondimenti in scala adeguata estesi a tutti i volumi compresi nell'unità di coordinamento progettuale, nel quale va verificata la compatibilità complessiva dell'intervento proposto con le indicazioni del PRIU. Con il progetto unitario vengono definite o modificate qualora necessario le unità minime di intervento. Ai fini del rilascio delle singole concessioni edilizie, la verifica del rispetto del Regolamento Edilizio e di Igiene dovrà essere effettuata con riferimento al progetto dell'intera unità minima di coordinamento progettuale.

Gli elaborati delle unità minime di coordinamento progettuale costituiscono documento integrato e contestuale delle concessioni edilizie relative alle unità minime di intervento individuate.

In sede di rilascio della prima concessione edilizia dovrà altresì essere presentato un quadro generale contenente la distribuzione dei diritti edificatori relativi alla quantità di edilizia convenzionata di cui al successivo punto 4.2.3 prevista per ciascun comprensorio, articolata per sub comprensori e per unità minime di coordinamento progettuale.

4.2 - *L'attuazione mediante piani esecutivi è ammessa nel rispetto dei seguenti elementi:*

4.2.1) I contenuti della tavola n° 3 dell'elaborato A2

4.2.2) Il seguente mix funzionale per destinazioni d'uso, riferito all'intero Programma:

| | |
|--|---------------|
| A. Residenza | min 28% |
| B. Attività di servizio alle persone e alle imprese | max 10% |
| C. Attività terziarie | max 9% |
| G. Attività commerciale al dettaglio: Centro Commerciale | max 18.000 mq |
| H. EuroTorino: | |
| - Attività espositive e congressuali, università (art. 3, punto 6, punto 7u), attrezzature int. generale | |
| - Centri di ricerca, attività produttive, attività ricettive, attività terziarie (art. 3, punto 8, punto 3A1, A2, B, punto 2A1, punto 5A-B) | max 40% |

La quantità di cui al punto G (Attività commerciale al dettaglio: Centro Commerciale) è così ripartita:

- 2/3 max destinati all'attività trainante (D.C.R. n° 965-1344 del 24/1/95 e s.m.i.), di cui il 50% max utilizzabile come superficie di vendita (come definita dalla Legge n° 426/71 e dal DM 375/88 art. 34);
- 1/3 max destinato a piccoli esercizi specializzati (D.C.R. n° 965-1344 del 24/1/95 e s.m.i.), di cui il 50% max utilizzabile come superficie di vendita (come definita dalla Legge n° 426/71 e dal DM 375/88 art. 34).

Tali esercizi non possono superare singolarmente i limiti di superficie di vendita prescritti dall'art. 27 Legge n° 426/71.

Le superfici non destinate alla vendita, di cui ai punti sub a) e b), dovranno essere organizzate e distribuite unitariamente nell'ambito del Centro commerciale e dovranno essere destinate solo a deposito e lavorazione merci, locali tecnici, galleria pedonale e ogni altra lavorazione accessoria, che non sia la vendita, compatibile con l'attività propria del Centro commerciale.

4.2.3) Superficie Lorda di Pavimento complessiva riferita ai singoli comprensori:

- comprensorio C - Michelin: SLP 107.040 mq
- comprensorio D - CIMIMONTUBI Valdocco: SLP 154.000 mq
- comprensorio E - CIMIMONTUBI Vitali: SLP 190.950 mq
- comprensorio F - CIMIMONTUBI Valdellatorre: SLP 16.805 mq
- comprensorio G - Paracchi: SLP 22.915 mq
- comprensorio H - Savigliano: SLP 42.176 mq
- comprensorio L - INGEST: SLP 51.656 mq

Un terzo (1/3) della SLP generata dalle aree con indice 0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) di cui alla Tav. 2 dell'elaborato A.2, è destinato ad edilizia convenzionata (residenza agevolata, sovvenzionata, in locazione permanente o temporanea, ovvero anche altri tipi di insediamenti da immettere sul mercato a prezzi convenzionati).

In sede di piano esecutivo è ammessa la possibilità di trasferire la capacità insediativa tra i vari comprensori nella misura max del 20% della capacità insediativa del comprensorio dove ha origine.

4.2.4) La dotazione minima di aree per servizi è calcolata ai sensi dell'art. 21 LUR 56/77 (Residenza 25 mq/ab; Terziario, ASPI, Eurotorino, Commerciale 80% della SLP), oltre alla quota per standards progressi pari al 20% della superficie territoriale che genera diritti edificatori.

In particolare è da prevedere un parco con disegno unitario e superficie minima, posta a cavallo del fiume Dora, di 450.000 mq circa, che comprende il parco tecnologico Environment Park per una quota massima di 34.600 mq (al netto di aree verdi, parcheggi, vie di accesso, ecc.).

Le quantità di aree minime che costituiscono il parco sono ripartite tra i comprensori nel modo seguente:

- comprensorio C - Michelin: 113.000 mq

- comprensorio D - CIMIMONTUBI Valdocco: 134.000 mq
- comprensorio E - CIMIMONTUBI Vitali: 149.000 mq (di cui 105.290 di proprietà privata)
- comprensorio F - CIMIMONTUBI Valdellatorre: 0 mq
- comprensorio G - Paracchi: 11.000 mq
- comprensorio H - Savigliano: 0 mq
- comprensorio L - INGEST: 44.000 mq

Le quantità suddette possono essere garantite complessivamente in caso di Piano esecutivo esteso a più comprensori.

Art. 5 - REGOLE GENERALI

5.1 - Prescrizioni

La Tavola n° 7 dell'elaborato A2 individua i comprensori oggetto del PRIU.

La Tavola n° 3 dell'elaborato A2 prescrive:

- assi viari strutturanti;
- assi rettori della composizione urbanistica, architettonica, ambientale;
- allineamento;
- spazi pubblici significativi;
- edifici di interesse storico;
- edifici di cui è prevista la conservazione.

La Tabella n° 6 dell'elaborato A1 definisce la distribuzione dell'offerta di aree e servizi per comprensori.

La Tabella n° 5 dell'elaborato A1 definisce la distribuzione della domanda di aree e servizi per comprensori.

Art. 6 - ULTERIORI PRESCRIZIONI

6.1) La destinazione ASPI è ammessa ai piani interrati, 1° f.t. e 2° f.t. degli edifici residenziali.

Sono ammesse realizzazioni di edifici a totale destinazione terziaria od a totale destinazione ASPI od a totale destinazione residenziale.

I parcheggi privati sono consentiti anche al piano terra entro la sagoma degli edifici. All'interno del comprensorio Savigliano è consentita la realizzazione di parcheggi pubblici e privati fuori terra fino ad un max di mt. 6 dal piano stradale di via Tesso entro la superficie fondiaria relativa. Nel comprensorio Paracchi e subcomprensorio Michelin Nord sono consentiti parcheggi privati al piano terra in tutte le superfici fondiarie, anche al di fuori della sagoma degli edifici.

È ammessa la possibilità di realizzare porzioni di autorimesse interrate e rampe d'accesso anche sotto sedi di viabilità cedute od asservite alla città.

6.2) *Verifica delle prescrizioni del Regolamento edilizio*

Il PRIU 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, e capoversi 3 e 4 dell'art. 53 all. B del Regolamento Edilizio e puntualmente individuate nelle tavole dei singoli comprensori.
- la realizzazione di sporti continui su via, su piazza e comunque sugli spazi pubblici, di aggetto superiore a quanto previsto dall'art.62 e allegato B del Regolamento Edilizio, senza l'obbligo di limitarli al penultimo piano, ma nel rispetto dell'altezza minima di 4,25 metri dai marciapiedi, come individuati nella tavola C/7a.
- la realizzazione di edifici o parti di edifici, anche prospettanti spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, a una distanza inferiore ai 10 metri, anche tra pareti finestrate, senza l'obbligo di ribaltamento previsto agli artt. 38 (e all. B, C), 39 (e all. B), 41 (e all. B, C), 42 (e all.B,C), 48, e

capoversi 3 e 4 dell'art. 53 all. B del Regolamento Edilizio.

- la realizzazione – al fine di salvaguardare l'unitarietà compositiva all'interno delle Unità Minime di Coordinamento Progettuale (U.M.C.P.) – di edifici con il piano terreno con altezza dal marciapiede all'intradosso del soffitto inferiore a quanto previsto (mt. 4,00) dall'art. 49 all. B (e all. C) del Regolamento Edilizio.

In sede di rilascio di concessione edilizia dovrà essere verificata l'osservanza di tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio non espressamente disciplinate nelle presenti Norme e dalle NUEA del PRG vigente.

Art. 7 – DATI QUANTITATIVI RIFERITI AL COMUNE DI TORINO

Superficie territoriale complessiva: mq 165.119

SLP complessiva: mq 82.840 (di cui mq 16.792 destinati a edilizia convenzionata)

I diritti edificatori comunali sono distribuiti tra i diversi comprensori secondo l'articolazione di cui alla Tab. 2 dell'elaborato A1 e sono indicati negli articoli – Capo II delle presenti norme – riferiti ai dati quantitativi dei singoli comprensori.

Art. 8 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE IDROGEOMORFOLOGICO

- 1 Le presenti prescrizioni si riferiscono esclusivamente alle opere e agli interventi ricompresi nell'Accordo di Programma adottato con D.P.G.R. n. 31/99 e s.m.i, relativo all'ambito 4.13/1 PRIU Spina 3, interessato dalle fasce fluviali individuate nella variante al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottata con deliberazione n. 19 del 26 aprile 2001 e saranno integrate dalle specifiche prescrizioni discendenti dalla variante al P.R.G. sull'assetto idrogeomorfologico di adeguamento al PAI.
- 2 Nelle aree comprese nelle fasce A e/o B dell'ambito 4.13/1 PRIU Spina 3, comprese all'interno del perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 81 L. 56/77 e s.m.i., si applicano le disposizioni contenute negli artt. 29, 30 e 39 delle stesse N.d.A. del PAI.
- 3 Per quanto attiene i territori della fascia C, "situati a tergo del limite di progetto della fascia B e delimitati con segno grafico indicato come limite di progetto tra la fascia B e la fascia C" come individuati nella variante al PAI adottata con deliberazione dell'Autorità di Bacino n. 19/2001, in linea con quanto indicato all'art. 11 della deliberazione dell'Autorità di Bacino n. 18/2001, relativa all'adozione definitiva del PAI, i commi seguenti dettano prescrizioni volte ad applicare parzialmente le norme di attuazione del PAI relative alla fascia B.
- 4 Gli interventi previsti nell'ambito 4.13/1 PRIU Spina 3, compresi all'interno della fascia C, in attuazione dell'art. 31 comma 4 delle N.d.A. del PAI e gli interventi compresi nei territori delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la fascia B e la fascia C" sono assoggettati alle prescrizioni del comma 18 e seguenti. La loro attuazione può avvenire anche in anticipo rispetto al collaudo delle opere idrauliche programmate per la difesa del territorio, e individuate dal progetto di Piano Stralcio di Integrazione al PAI. In tal caso dovrà essere prodotta una manleva generale nei confronti della Pubblica Amministrazione per gli eventuali danni che potessero verificarsi in relazione alle particolari condizioni dei siti, sino al collaudo definitivo delle opere idrauliche sopra descritte. L'abitabilità e l'agibilità sono comunque subordinate al collaudo delle opere idrauliche programmate di cui sopra.
- 5 Il collaudo di cui al comma precedente sarà effettuato tramite apposita commissione istituita dalla Città eventualmente integrata da rappresentanti degli Enti partecipanti all'Accordo di Programma di cui al precedente comma 1.
- 6 Come previsto dall'art. 38 delle N.d.A. del PAI, all'interno delle fasce A e B, fatto salvo quanto previsto agli artt. 29, 30 e 39 delle N.d.A. del PAI, gli interventi per la realizzazione di opere

pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili sono consentiti a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono avere luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso, non limitino in modo significativo la capacità di invaso e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo.

- 7 Ogni tipo di intervento riguardante il suolo, inerente l'ambito di cui al comma precedente, deve rispettare altresì la specifica normativa di settore nonché il DM 11 marzo 1988 e ogni sua successiva modifica e integrazione.

Definizioni

- 8 Fascia A: Fascia di deflusso della piena costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento.
- 9 Fascia B: Fascia di esondazione, esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento.
- 10 Fascia C: area di inondazione per piena catastrofica costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento.
- 11 Limite di progetto tra Fascia B e Fascia C: corrisponde alle opere idrauliche programmate per la difesa del territorio.
- 12 Quota di riferimento: si intende la quota della piena di riferimento incrementata di un termine di sicurezza, calcolata secondo il metodo riportato nel capitolo 4.6.12 "Quote di riferimento" allegato allo studio sull'assetto idrogeomorfologico commissionato dalla Città di Torino con D.G.C. 7374/96 del 30/12/1996, D.G.C. 2567/2000 del 6/12/2000 e D.G.C. mecc. 09453/36 del 4/12/2001 e trasmesso alla Regione Piemonte, in applicazione della D.G.R. 6/08/2001 n. 31-3749 (presa d'atto G.C. n° 737 del 27.5.2003).

Opere di attraversamento

- 13 Le nuove opere di attraversamento stradale o ferroviario, o comunque le infrastrutture a rete interessanti il reticolo idrografico oggetto di delimitazione delle fasce fluviali individuate nel Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001 e s.m.i., devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui all'apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino.
- 14 Gli Enti proprietari delle opere viarie di attraversamento del reticolo idrografico predispongono la verifica di compatibilità idraulica e gli altri adempimenti previsti dall'Autorità di Bacino e dagli altri Enti competenti.

Adeguamento dei tratti tombinati dei corsi d'acqua naturali/artificiali

- 15 I soggetti pubblici o privati proprietari o concessionari predispongono una verifica idraulica delle opere di tombinamento dei corsi d'acqua naturali in corrispondenza degli attraversamenti dei centri urbani, sulla base di apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino. Le Amministrazioni competenti in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi strutturali di adeguamento necessari, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo libero. Rimane comunque confermata la fascia di rispetto di cui al R.D. n° 523 del 25 luglio 1904, che dovrà essere applicata anche ai corsi d'acqua non di proprietà del demanio statale e/o non iscritti nell'elenco delle acque pubbliche.
- 16 Il reticolato idrografico artificiale relativo ai canali presenti nel territorio di pianura, è individuato nell'Allegato 3-23 "Carta geologico-strutturale e geomorfologica dell'area di pianura" facente parte dello studio sull'assetto idrogeomorfologico commissionato dalla Città di Torino con D.G.C. 7374/96 del 30/12/1996, D.G.C. 2567/2000 del 6/12/2000 e D.G.C. mecc. 09453/36 del 4/12/2001 e trasmesso alla Regione Piemonte, in applicazione della D.G.R. 6/08/2001 n. 31-3749 (presa d'atto G.C. n° 737 del 27.5.2003).

Alle derivazioni d'acqua soggette ai disposti del Regio Decreto n.523/1904 si applicano le fasce di rispetto di inedificabilità assoluta della profondità di m 10.

Per le derivazioni d'acqua di competenza comunale o consortile si prevede, in coerenza con l'art. 14, comma 7 delle Norme di Attuazione del PAI, una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta della profondità di m 5.

Ogni nuova edificazione e/o ampliamento comportante incremento del carico antropico, che ricada a tergo delle fasce di cui sopra, e rientrando in una fascia di tutela di ampiezza pari ad ulteriori m 10, è subordinato a specifica verifica idraulica dalla quale risulti che non vi sono criticità tali da impedire l'edificazione stessa o da imporre cautele o interventi per consentirla.

17 Le fasce di rispetto di inedificabilità assoluta di cui al precedente comma, potranno essere ridotte solo qualora gli esiti di specifiche indagini idrauliche estese ad un intorno significativo giustificano ampiezze inferiori, previa autorizzazione dell'autorità idraulica competente e/o dell'ente gestore; nel caso di tratti intubati le medesime indagini dovranno, inoltre, valutare l'opportunità del ripristino a cielo aperto dei canali.

17bis Le prescrizioni contenute nei commi 15, 16, 17 si applicano per ogni tratto, intubato e non, anche se non rilevato nella cartografia di piano.

Prescrizioni per i territori compresi in fascia C e per i territori delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la fascia B e la fascia C" all'interno del PRIU Spina 3

18 Sono consentiti i tipi di intervento previsti dall'art.4 delle NUEA vigenti con le seguenti condizioni.

Dovrà essere posta ogni attenzione per garantire la sicurezza dei singoli interventi edilizi; a tal fine gli interventi stessi sono subordinati alla presentazione di una relazione geologica, idrogeologica e idraulica relativa ad un intorno significativo dell'area di intervento, con specifica valutazione di fattibilità delle opere in progetto in relazione al rischio di inondabilità e di allagamento per innalzamento della falda idrica, tenuto conto dello studio sull'assetto idrogeomorfologico commissionato dalla Città di Torino con D.G.C. 7374/96 del 30/12/1996, D.G.C. 2567/2000 del 6/12/2000 e D.G.C. mecc. 09453/36 del 4/12/2001 e trasmesso alla Regione Piemonte, in applicazione della D.G.R. 6/08/2001 n. 31-3749 (presa d'atto G.C. n° 737 del 27.5.2003).

Gli interventi edilizi proposti potranno pertanto essere autorizzati solo in relazione all'esito della suddetta relazione tecnica che ne attesti la compatibilità con il particolare regime idrogeologico, anche rispetto alle quote di riferimento indicate nello Studio citato.

Nel caso in cui venga dimostrata la fattibilità degli interventi di cui sopra dovranno essere garantiti idonei sistemi di allertamento con limitazione dell'accesso in caso di pericolo, e dovranno essere previste specifiche precauzioni costruttive, derivanti dalla analisi suddetta, atte a ridurre il rischio di allagamento e di inondazione quali ad esempio: sistemi di impermeabilizzazione, creazione di barriere contrastanti l'afflusso di acqua, accessi pedonali e carrai esterni al di sopra della quota di riferimento, eliminazione di tramezzature e suddivisioni interne, ecc.

Sottolineato che la "quota di riferimento" è da considerarsi elemento di riferimento progettuale al di sotto della quale, di norma, non è ammessa l'edificazione, gli eventuali interventi edificatori e le modifiche di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti ricadenti, anche parzialmente, al di sotto di tale quota e/o al di sotto della quota di massima escursione della falda, dovranno essere specificatamente motivati dalla relazione tecnica, che dovrà contenere anche espliciti riferimenti alle tipologie costruttive ed agli accorgimenti tecnici più idonei (es. ancoraggi verso il basso, pompe per deprimere il livello della falda e/o di sollevamento acque) atti a sopportare rispettivamente le spinte idrostatiche originatesi a seguito di eventi alluvionali catastrofici e le spinte idrostatiche in concomitanza del massimo livello di escursione della falda. La definizione della quota di massima escursione della falda dovrà essere determinata a seguito dell'analisi di un congruo numero di misure strumentali da effettuare sulla rete di piezometri esistenti o, qualora quest'ultima risulti insufficiente/inefficace, sulla base delle misure del livello della falda in nuovi piezometri da installare per l'occorrenza da parte dei soggetti attuatori.

In ogni caso, al di sotto della quota di riferimento e in locali seminterrati o interrati sono ammesse unicamente destinazioni accessorie e pertinenziali che escludano la presenza continuativa di persone.

Ai sensi del precedente comma non sono considerati locali seminterrati quelli con il piano di calpestio pari o superiore alle quote di viabilità e/o area pubblica e dotati di accesso diretto dai medesimi.

- 19 Qualora risultino realizzabili, sulla base della relazione tecnica di cui sopra, locali al di sotto della quota di riferimento, ferme restando le condizioni e le limitazioni d'uso di cui ai precedenti commi, i proponenti saranno tenuti a sottoscrivere apposito atto liberatorio da recepire nell'atto abilitativo, attestante la rinuncia a presentare richieste di risarcimento o indennizzo in caso di danni e contenente, altresì, una manleva generale nei confronti della Pubblica Amministrazione per gli eventuali danni verificatisi in relazione alle particolari condizioni dei siti.

Ulteriori prescrizioni

- 20 Non sono comunque ammesse le attività contemplate dal D.Lgs 334/99 - rischio di incidente rilevante, quelle di prima classe, di cui al D.M. 4.04.94 - attività nocive, pericolose e insalubri e quelle relative al trattamento dei rifiuti.
- 21 L'installazione di impianti di distribuzione carburante è ammessa a condizione che venga prodotta specifica relazione tecnica attestante la verifica delle condizioni di sicurezza dell'impianto e gli accorgimenti tecnici specifici adottati. Le attività commerciali integrative e le destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività devono rispettare quanto indicato ai commi precedenti.

CAPO II – DISPOSIZIONI RELATIVE AI COMPRESORI

COMPRESORIO “C – MICHELIN”

Art. C.1

Gli elaborati grafici C/6a, C/7a relativi ai sub-comprensori 1 e 2 Michelin Sud e C/6b, C/7b relativi al sub-comprensorio 3 Michelin Nord e le presenti norme - Capo II - relative al comprensorio C - Michelin hanno i contenuti di cui agli artt. 38 e 39 della LUR 56/77 e s.m.i. e sono prescrittive in caso di attuazione diretta.

Art. C.2 - DATI QUANTITATIVI

C.2.1 Superficie territoriale 178.400 mq

C.2.2

Superficie lorda di pavimento generata: 107.040 mq
(1/3 della SLP generata (paria 35.680 mq) è destinata ad edilizia convenzionata e collocata per 33.710 mq nel subcomprensorio 3-Michelin nord e per 1.970 mq nel subcomprensorio5 del comprensorio Vitali)

Superficie lorda di pavimento trasferita da Valdocco 300 mq
Totale superficie lorda di pavimento realizzabile 107.340 mq
così suddivisa:

Residenza:
minimo 64.020 mq
massimo 107.340 mq

Commercio:
minimo 0 mq
massimo 18.000 mq
di cui
superficie vendita
Despecializzata 6.000 mq
superficie vendita
Specializzata 3.000 mq

ASPI:
minimo 0 mq
massimo 12.000 mq

Terziario:
minimo 0 mq
massimo 3.320 mq

Eurotorino:
minimo 0 mq
massimo 10.000 mq

| | |
|--|------------|
| Totale aree per servizi domanda | 120.804 mq |
| C.2.3 Totale aree per servizi (minimo) offerta | 169.669 mq |
| di cui a Parco | 113.000 mq |

I perimetri delle superfici di cui ai punti C.2.1 e C.2.3 sono individuati nelle Tavole n° C/2, C/6a e C/6b di comprensorio.

Le quantità sopra riportate rispettano le indicazioni contenute nella tabella 2 dell'elaborato A1 del PRIU ed in particolare per le attività commerciali al dettaglio (centro commerciale) le seguenti prescrizioni di PRG:

- 2/3 max destinati all'attività trainante (D.C.R. n° 965-1344 del 24/1/95 e s.m.i.), di cui il 50% max utilizzabile come superficie di vendita (come definita dalla Legge n° 426/71 e dal DM 375/88 art. 34);
- 1/3 max destinato a piccoli esercizi specializzati (D.C.R. n° 965-1344 del 24/1/95 e s.m.i.), di cui il 50% max utilizzabile come superficie di vendita (come definita dalla Legge n° 426/71 e dal DM 375/88 art. 34).

Tali esercizi non possono superare singolarmente i limiti di superficie di vendita prescritti dall'art. 27 Legge n° 426/71.

Le superfici non destinate alla vendita, di cui ai punti sub a) e b), dovranno essere organizzate e distribuite unitariamente nell'ambito del Centro commerciale e dovranno essere destinate solo a deposito e lavorazione merci, locali tecnici, galleria pedonale e ogni altra lavorazione accessoria, che non sia la vendita, compatibile con l'attività propria del Centro commerciale.

Le quantità destinate ad ASPI sono distribuite per un massimo di 4.700 mq nel sub-comprensorio 3 Michelin Nord e per un massimo di 7.300 mq nei sub-comprensori 1 e 2 Michelin Sud.

C.2.4 Dati per sub-comprensorio

- . Sub-comprensorio 1: SLP totale 38.620 mq
- . Sub-comprensorio 2: SLP totale 32.740 mq
- . Sub-comprensorio 3: SLP totale 35.980 mq

Art. C.3 - ATTUAZIONE MEDIANTE CONCESSIONE EDILIZIA

L'attuazione avviene secondo le modalità indicate al punto 4.1.1 dell'art. 4 - Capo I - delle presenti norme.

Art. C.4 - REGOLE PARTICOLARI

A - la tavola n° C/6a prescrive:

- . aree per servizi a raso;
 - . aree a servizi su soletta piani interrati (il perimetro è da intendersi indicativo);
 - . aree a servizi su soletta piani fuori terra (il perimetro è da intendersi indicativo);
 - . aree di concentrazione edilizia ed aree private (con le specifiche destinazioni d'uso);
- individua i seguenti elementi non prescrittivi:
- . perimetrazione delle aree a parco;

B - la tavola n° C/6b prescrive:

- . aree dove devono localizzarsi i servizi pubblici a raso o su soletta (il perimetro è da intendersi indicativo);
- . le aree di concentrazione dell'edificio f.t. suddivise in edifici a torre ed altri edifici perimetrali; dette aree sono intese a partire dalla quota di copertura della "piastra" come definita all'art. C.6, punto C.6.3.2, lettera A; (con le specifiche destinazioni d'uso);

. le aree per viabilità;

C - la tavola n° C/7a prescrive:

- . Sub-comprensori e Unità Minime di Coordinamento Progettuale;
- . aree di concentrazione edilizia fuori terra;
- . numero dei piani (incrementabile di 1 e riducibile di 2 - nel rispetto del R.E.);
- . numero dei piani, riducibile di 2 per edifici con altezza massima superiore a quella consentita dagli artt. 38 (e all. B,C), 39 (e all. B), 41 (e all. B,C), 42 (e all. B,C), 48 e capoversi 3 e 4 dell'art. 53 all. B del Regolamento Edilizio;
- . gli edifici per i quali è consentita la realizzazione di sporti continui su via, su piazza e comunque sugli spazi pubblici, di aggetto superiore a quanto previsto dall'art.62 e allegato B del Regolamento Edilizio, per un massimo di 2 metri, e per quanto concerne via Treviso in ogni caso non superiore alla larghezza del marciapiede;

prescrive inoltre i seguenti elementi che richiamano i contenuti della Tavola n° 3 dell'elaborato A2 del P.Ri.U.:

- . fili di fabbricazione prescrittivi (corrispondono agli allineamenti della tavola n° 3 dell'elaborato A2: con questo termine si definiscono i limiti della fascia non edificabile rispetto alla quale gli edifici devono mantenersi paralleli ed allineati fra di loro. Nel rispetto di tale regola sono consentiti arretramenti e sporgenze dei corpi di fabbrica per un tratto non superiore al 20% dello sviluppo lineare delle fronti; sono comunque sempre consentiti scostamenti dovuti alla presenza di elementi architettonici quali logge, balconi, bow-window ed altri ad essi assimilabili);
 - . edifici di interesse storico (sotto esame da parte S.B.A.A.P.);
 - . edifici di cui è prevista la conservazione;
 - . assi viari principali prescrittivi;
- individua i seguenti elementi non prescrittivi:
- . sagome indicative;

D - la tavola n° C/7b prescrive:

- . Sub-comprensorio e Unità Minima di Coordinamento Progettuale;
 - . numero dei piani, riducibile di 2 per edifici con altezza massima assoluta superiore a quella consentita dagli artt. 38 (e all. B,C), 39 (e all. B), 41 (e all. B,C), 42 (e all. B,C), 48 e capoversi 3 e 4 dell'art. 53 all. B del Regolamento Edilizio;
 - . numero dei piani (incrementabile di 1 e riducibile di 2, nel rispetto del Regolamento Edilizio).
- Il numero dei piani fuori terra degli edifici, indicato in planimetria, è inteso a partire dall'estradosso della piastra sotto descritta ed è escluso l'eventuale piano pilotis sempre ammesso.
- Per i soli edifici a torre 1, 2 e 3 la planimetria individua le sagome di massimo ingombro all'interno delle quali sono state individuate fasce a forma rettangolare, con indicazione del numero dei piani minimo e massimo realizzabile, tali da configurare un'immagine architettonica di torri a "lame" verticali e di altezze differenti. La larghezza delle fasce potrà variare in più o in meno del 50% ad est ed a ovest, ma sempre all'interno della sagoma di massimo ingombro. All'interno delle suddette "fasce" verticali e nei limiti del numero dei piani minimi e massimi indicati, è ammessa la realizzazione di volumi ad altezze differenti e con un numero di piani compreso tra il minimo ed il massimo.
- Per gli altri edifici previsti nelle aree di concentrazione edificatoria lungo i fronti stradali perimetrali (basamento su via, su fronti interni e risvolti) è ammessa la realizzazione di parti di fabbricato di altezza massima pari a due piani sopra la piastra.
- Sul fronte di via Tesso, in corrispondenza dell'asse viario di via Ciamarella, è ammessa l'interruzione del fronte edilizio su tutta l'altezza dell'edificio; in alternativa è comunque ammessa la realizzazione di un porticato di altezza pari ad almeno due piani f.t. che consenta continuità visuale tra la via Ciamarella e l'area interna;
- . le altezze minime e massime degli edifici a torre superano le altezze consentite dagli artt. 38 (e all. B,C), 39 (e all. B), 41 (e all. B,C), 42 (e all. B,C), 48 e capoversi 3 e 4 dell'art. 53 all. B del Regolamento

Edilizio.

L'altezza massima consentita negli edifici quando supera quella ammessa dal Regolamento Edilizio vigente, è intesa a partire dalla quota 0.00, m. 233,85 s.l.m., corrispondente alla quota marciapiede su corso Mortara angolo via Orvieto.

Per gli altri edifici le cui altezze non superano quelle consentite dal R.E., la verifica dell'altezza massima sarà effettuata con le regole del vigente Regolamento Edilizio e delle NTA del PRG.

Prescrive inoltre i seguenti elementi che richiamano i contenuti della Tavola n° 3 dell'elaborato A2 del PRIU:

. I fili fissi edilizi (vedi art. C.4, lettera C, comma 2), dove indicati nella planimetria, sono prescrittivi per i primi due livelli emergenti della sola piastra rispetto al corrispondente piano marciapiede. Sono ammessi quindi gli arretramenti dei fronti degli edifici che si impostano sulla stessa.

Considerando la particolarità degli edifici a torre non sono previsti fili fissi che verranno eventualmente indicati nel progetto di UMCP;

Individua i seguenti elementi non prescrittivi:

. fili edilizi indicativi, la configurazione volumetrica definitiva sarà indicata in sede di progetto di UMCP.

E - Sono inoltre prescritte regole di composizione urbanistica, con le seguenti definizioni:

- le aree di concentrazione edilizia fuori terra, intendendosi quelle all'interno delle quali può essere risagomata la volumetria dell'edificio nel rispetto di tutte le ulteriori regole di prescrizione urbanistica;
- le aree private non edificabili fuori terra, cioè le aree fondiari esterne alle aree di concentrazione dell'edificato.

F - È ammessa la realizzazione di piani arretrati su via, secondo quanto indicato all'art. 51 Allegato B del Regolamento Edilizio, nel rispetto del numero dei piani indicato nel planivolumetrico.

- L'altezza degli edifici è determinata dalle altezze d'interpiano necessarie alla funzionalità delle diverse destinazioni d'uso.
- Volumi tecnici, soppalchi (ad uso deposito o conteggiati nella SLP), disimpegni per l'accesso ai terrazzi ricavati sulle coperture piane potranno essere realizzati senza che gli stessi vengano computati ai fini del conteggio del numero massimo di piani, così come individuati nella tavola C/7a.
- E' possibile realizzare corpi di fabbrica, anche in continuità, con un differente numero di piani all'interno di uno stesso isolato.

G - Sono ammesse realizzazioni di edifici a totale destinazione terziaria, ASPI, Eurotorino od a totale destinazione residenziale e commerciale.

H - Il P.Ri.U. prevede inoltre la possibilità di realizzare porzioni di autorimesse interrato, pubbliche e/o private, e delle relative rampe d'accesso anche sotto sedi di viabilità e spazi a verde ceduti od asserviti alla Città.

I - È sempre ammessa la realizzazione di piani pilotis.

Art. C.5 - VERIFICA DELLE PRESCRIZIONI DEL REGOLAMENTO IGIENICO EDILIZIO

Il PRIU prevede:

A - 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 dagli artt. 38 (e all. B,C), 39 (e all. B), 41 (e all. B,C), 42 (e all. B,C), 48 e capoversi 3 e 4 dell'art. 53 all. B del Regolamento Edilizio e puntualmente

individuati nelle tavole C/7a e C/7b.

B – La realizzazione di sporti continui su via, su piazza e comunque sugli spazi pubblici, di aggetto superiore a quanto previsto dall'art.62 e allegato B del Regolamento Edilizio, senza l'obbligo di limitarli al penultimo piano, ma nel rispetto dell'altezza minima di 4,25 metri dai marciapiedi, come individuati nella tavola C/7a.

C – La realizzazione di edifici o parti di edifici appartenenti alla stessa Unità Minime di Coordinamento Progettuale (U.M.C.P.) anche prospettanti spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, a una distanza inferiore ai 10 metri, anche tra pareti finestrate, senza l'obbligo di ribaltamento previsto agli artt. 38 (e all. B,C), 39 (e all. B), 41 (e all. B,C), 42 (e all. B,C), 48 e capoversi 3 e 4 dell'art. 53 all. B del Regolamento Edilizio.

D – La realizzazione – al fine di salvaguardare l'unitarietà compositiva all'interno delle Unità Minima di Coordinamento Progettuale (U.M.C.P.) – di edifici con il piano terreno con altezza dal marciapiede all'intradosso del soffitto inferiore a quanto previsto (mt. 4,00) dall'art. 49 all. B (e all. C) del Regolamento Edilizio.

In sede di rilascio di concessione edilizia dovrà essere verificata l'osservanza di tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio non espressamente disciplinate nelle presenti Norme o dalle NUEA del PRG.

Art. C.6 - ULTERIORI PRESCRIZIONI

C.6.1 SUB-COMPENSORIO 1

A) In conformità a quanto indicato all'art. 2 comma 11 del P.R.G.C. non costituiscono s.l.p. le superfici afferenti i locali destinati alla installazione di impianti tecnologici e quelle adibite a parcheggio e a spazi di manovra sia in sottosuolo che in soprassuolo. In particolare risulta compresa fra queste ultime la superficie di parcheggio privato destinata al carico e scarico delle merci posta sul retro del centro commerciale e coperta da una soletta, dotata di aerazioni, con destinazione a verde privato.

B) È ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici e/o privati interrati sotto il sedime stradale e gli spazi a verde. In particolare, in riferimento a quelli previsti sotto via Treviso, la loro estensione dipenderà dalle verifiche effettuate in sede di progettazione esecutiva relative alla presenza dei due canali esistenti interrati.

C) L'eventuale realizzazione di porticati, con altezze variabili di uno o due piani f.t., è ammessa lungo tutto il perimetro degli edifici che delimitano la piazza interna.

D) I volumi risultanti dal dislivello in progetto per la piazza interna sono destinati ad ospitare attività di servizio (A.S.P.I. o accessorie al Terziario e a Eurotorino), con ingresso al livello inferiore ove si affaccia il fronte principale del centro commerciale.

E) Il numero di piani realizzabile è da verificare per ogni edificio a partire dal solaio più basso ospitante attività conteggiate ai fini del calcolo della s.l.p. ed in particolare: per gli edifici che comprendono piani che si affacciano sulla piazza bassa, dal livello della stessa; per gli edifici le cui attività partono dalla piazza alta, dal livello della viabilità.

F) Sul fronte prospiciente il parco della U.M.I. A U.M.C.P. 1, è consentita la realizzazione di locali tecnici interrati, privati o destinati all'erogazione di servizi pubblici, limitatamente all'area destinata a viabilità di accesso ai parcheggi: la sistemazione a verde del soprassuolo dovrà avere un riporto di terra non inferiore a 50 cm. Le modalità di utilizzo di tali locali vengono disciplinate nell'ambito della Convenzione.

C.6.2 SUB-COMPENSORIO 2

A) E' ammessa la realizzazione di cantine e box anche al piano terreno degli edifici, non prospicienti le

vie principali, anche fuori dalla sagoma degli stessi verso le corti interne. Le relative solette saranno trattate a terrazze o a giardini pensili.

B) E' ammessa la realizzazione di volumi tecnici, di soppalchi all'interno di volumi abitabili (ad uso deposito o conteggiati nella s.l.p.) e di disimpegni per l'accesso ai terrazzi ricavati sulle coperture piane senza che gli stessi vengano computati ai fini del conteggio del numero massimo di piani, così come individuati nella tavola C/7a.

C.6.3 SUB-COMPENSORIO 3 (Michelin Nord)

VILLAGGIO MEDIA (Giochi Olimpici 2006) – Variazione urbanistica ai sensi dell'art. 9 Legge 285/2000

C.6.3.1 – Dati quantitativi

Nel Sub-Compensorio 3 – Michelin Nord è individuata una Unità Minima di Coordinamento Progettuale (UMCP)

La superficie fondiaria ha una dimensione complessiva di mq 14.287 circa.

C.6.3.1.2

| | |
|---|-----------|
| Superficie lorda di pavimento: | 35.680 mq |
| Superficie lorda di pavimento trasferita da Valdocco- subcompensorio Valdocco sud | 300 mq |
| Totale superficie lorda di pavimento realizzabile | 35.980 mq |

così suddivisa:

| | |
|------------|-----------|
| Residenza: | |
| Minimo | 31.280 mq |
| Massimo | 35.980 mq |
| ASPI: | |
| Minimo | 0 mq |
| Massimo | 4.700 mq |

Nel subcompensorio 3-Michelin nord vengono reperiti a servizi mq. 1.094 destinati a parcheggi pubblici (di cui 563 mq ceduti e 531 mq assoggettati) e 1.070 mq destinati a spazi attrezzati per lo svago ("righello" già di proprietà della Città). La restante parte dei servizi è garantita all'interno del P.Ri.U., nei subcompensori 1 e 2 – Michelin sud.

Ulteriori aree di parcheggio necessarie alla realizzazione della superficie ASPI saranno reperite nel subcompensorio 3 – Michelin Nord in sede di progettazione di Unità di Coordinamento Progettuale.

Le superfici a servizi relative all'intero compensorio sono comprese all'interno dei perimetri individuati nelle Tavole n° C/6a e C/6b di compensorio e indicate quantitativamente nella Tavola n° C/11a. e C/11b

C.6.3.2 Regole particolari

A – E' possibile la realizzazione di una "piastra" di copertura dei volumi autorimessa, cantine e locali ASPI, estensibile a tutto il lotto fondiario.

La quota di copertura della eventuale piastra emergente fuori terra su corso Mortara e, parzialmente, su via Orvieto, e sulla nuova via ad Est, avrà quota assoluta massima all'estradosso pari a m. 239,30, corrispondente al piano marciapiede di via Tesso sull'angolo nord-est del lotto fondiario.

Sotto tale quota potranno essere realizzati 1, 2 o più livelli funzionali con profilo planoaltimetrico

definito in sede di elaborazione del progetto di UMCP.

La destinazione d'uso prevalente dei livelli funzionali sotto la piastra è autorimesse e cantine private ma è inoltre ammessa la realizzazione di locali con destinazione ASPI sui fronti di corso Mortara e via Orvieto e relativi risvolti verso le vie interne.

La destinazione ASPI è consentita al 21° piano delle torri 1 e 2

B – All'interno della sagoma di massimo ingombro della stessa "piastra" è ammessa la realizzazione di porticati pedonali lungo i fronti di corso Mortara, via Orvieto e relativi risvolti.

C – Il numero e la posizione delle rampe di accesso alle autorimesse interrato e degli eventuali passi carrai di accesso alla piastra interna saranno definiti in sede di progetto di UMCP.

CAPO II - DISPOSIZIONI RELATIVE AI COMPRENSORI

COMPRESORIO "D - VALDOCCO"

ARTICOLO D.1 - SUDDIVISIONE IN SUB-COMPRENSORI

Il Comprensorio Valdocco è suddiviso nei seguenti Sub-Comprensori:

- 1) Sub Comprensorio D1 - Zona Corso Mortara;
- 2) Sub Comprensorio D2 - Envi Park;
- 3) Sub Comprensorio D3 - Zona residenziale Valdocco Sud;
- 4) Sub Comprensorio D4 - Via Ceva.

ARTICOLO D.2 - DATI QUANTITATIVI

Il Comprensorio Valdocco è caratterizzato dai seguenti dati quantitativi:

| | | |
|---|----|---------|
| Superficie territoriale privata: | mq | 237.715 |
| SLP di proprietà privata generata dall'ambito: | mq | 142.629 |
| di cui mq 14.629 trasferiti nel comprensorio Vitali e mq 300 trasferiti nel comprensorio Michelin | | |
| SLP di proprietà della Città: | mq | 26.000 |

SLP per destinazione:

| | | | | |
|------------|--------|---------|--------|---------|
| Residenza | min mq | 114.700 | max mq | 122.100 |
| ASPI | max mq | 5.800 | | |
| Eurotorino | min mq | 30.800 | max mq | 34.000 |

di cui 30.000 mq (26.000 comunali + 4.000 privata) afferenti i diritti edificatori di Envi Park (di cui 16.792 mq di proprietà della Città soggetti a convenzionamento)

1/3 della SLP di proprietà privata realizzabile nei subcomprensori Valdocco sud e Ceva (al lordo del trasferimento dei 300 mq) e pari a 41.334 mq, è destinata a edilizia convenzionata.

| | | |
|------------|----|---------|
| Totale SLP | mq | 153.700 |
|------------|----|---------|

| | | |
|-----------------------------|----|---------|
| Aree per servizi (domanda): | mq | 173.446 |
|-----------------------------|----|---------|

Aree per servizi (offerta):

| | | | |
|--------|----|---------|---|
| a raso | mq | 161.225 | Le aree destinate a parco della Dora ammontano a 135.000 mq |
|--------|----|---------|---|

| | | |
|-----------------------|----|--------|
| su soletta (EnviPark) | mq | 12.000 |
|-----------------------|----|--------|

| | | |
|--------|----|---------|
| Totale | mq | 173.225 |
|--------|----|---------|

Le aree per servizi non reperibili nel comprensorio, pari complessivamente a mq 221 circa, saranno reperite in altri Comprensori.

Sub Comprensorio D1 - Zona Corso Mortara

L'intero subcomprensorio è destinato alla realizzazione di servizi e viabilità.

Sub Comprensorio D2 Envi Park

ART. D2.1 - DATI QUANTITATIVI

L'intero sub comprensorio (mq 82.660) è destinato a servizi pubblici

Indicazioni relative al Parco Tecnologico "Environment Park" di cui all'accordo di programma stipulato il 29/11/96, adottato con D.P.G.R. n° 163 del 21/1/97:

- Superficie complessiva di pertinenza: mq 52.560 (di cui 34.600 mq al netto degli spazi di uso pubblico,

aree verdi, parcheggi, vie di accesso);

- Destinazione d'uso: servizi pubblici;

- SLP Eurotorino 2: mq 30.000 (di cui 26.000 diritti edificatori comunali e 4.000 di diritti edificatori privati)

Le aree per servizi pubblici sono così attribuite:

- mq 34.365 (di cui 12.000 aree per servizi pubblici su soletta) al sub-comprensorio D2 - Environment Park

- mq 280 al sub-comprensorio D3 - Valdocco Sud

- mq 3.045 al sub-comprensorio D1 - Corso Mortara

- mq 56.970 al sub-comprensorio D3 - Valdocco Sud

Sub-Comprensorio D3 Valdocco Sud

ART. D3.1

Gli elaborati D3/5, D3/8 e le presenti norme - capo II - relative al sub comprensorio D3 Valdocco Sud hanno i contenuti di cui agli artt. 38 e 39 della LUR 56/77 e s.m.i. e sono prescrittivi in caso di attuazione diretta.

ART. D3.2 - DATI QUANTITATIVI

D3.2.1 Il Sub-Comprensorio Valdocco Sud è suddiviso in:

- otto Unità Minime di Intervento;

- aree per la viabilità pubblica;

- aree per servizi pubblici;

per un totale di 101.935 mq di superficie complessiva di privati, oltre alle aree di proprietà comunale.

Le superfici fondiari relative alle otto Unità Minime di Intervento hanno una dimensione complessiva di 55.000 mq.

D3.2.2 Alcune aree cedute dai privati per viabilità e servizi pubblici nel sub-comprensorio Mortara, sono attribuite (ai soli fini della determinazione della ST pari a 200.000 mq che genera i 120.000 mq di SLP nel sub-comprensorio Valdocco Sud di cui 500 mq trasferiti nel subcomprensorio Ceva e 300 nel comprensorio Michelin) al sub-comprensorio Valdocco Sud.

D3.2.3 Le aree per servizi pubblici e viabilità afferenti la capacità edificatoria di Valdocco Sud sono già state cedute alla città con atto del 27 maggio 1999 a rogito notaio Sicignano, rep. 32828, e con atto del 19 luglio 2000 a rogito notaio Paolo Reviglione, rep. n° 5833/4156.

ART. D3.3 - CAPACITÀ INSEDIATIVA E DESTINAZIONE D'USO DEL SUB-COMPENSORIO VALDOCCO SUD

D3.3.1 All'interno del Sub-Comprensorio Valdocco Sud è possibile realizzare una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) pari a complessivi 119.200 mq così suddivisi:

a) 114.200 mq (min) per edilizia residenziale;

b) 5.000 mq (max) per ASPI.

D3.3.2 La superficie per standard urbanistici specificata al comma D.3.2.3 del precedente articolo è calcolata sulla base della suddivisione indicata ai punti a) e b) del comma precedente e rappresenta quindi la soglia massima conseguibile con il mix funzionale sopra indicato. Essa deve essere garantita anche in caso di una dimensione inferiore di ASPI.

D3.3.3 Alle Unità Minime di Intervento sono attribuite le seguenti quantità di edificazione (s.l.p.)

residenziale:

| | |
|------------------|------------|
| - U.M.I. n. I | mq. 11.650 |
| - U.M.I. n. II | mq. 12.800 |
| - U.M.I. n. III | mq. 10.900 |
| - U.M.I. n. IV | mq. 11.900 |
| - U.M.I. n. V | mq. 14.500 |
| - U.M.I. n. VI | mq. 17.700 |
| - U.M.I. n. VII | mq. 16.150 |
| - U.M.I. n. VIII | mq. 17.600 |

D3.3.4 Alle Unità Minime di Intervento n° I, IV, VII è inoltre attribuita una SLP aggiuntiva per ASPI nella seguente misura:

| | |
|-----------------|----------|
| - U.M.I. n. I | mq. 2100 |
| - U.M.I. n. IV | mq. 900 |
| - U.M.I. n. VII | mq. 2000 |

Sono consentite quote di Aspi anche nelle altre UMI nei limiti di cui al punto 6.1

D3.3.5 Sono consentiti trasferimenti di SLP da una U.M.I. all'altra; rispetto alle quantità indicate ai commi D5.3.3 e D5.3.4, nessuna U.M.I. potrà essere modificata in più o in meno del 20% del valore ad essa attribuito. La compatibilità formale e funzionale di tale trasferimento deve essere verificata all'interno dell'Unità Minima di Coordinamento Progettuale di cui all'Art. D3.5 seguente.

ART. D3.4 - REGOLE PARTICOLARI

D3.4.1 La tavola D3/5 prescrive:

- il perimetro del Sub-Comprensorio;
- le aree dove sono da localizzarsi i servizi pubblici;
- le aree fondiarie con le specifiche destinazioni d'uso;
- le aree per la viabilità pubblica;
- le Unità Minime d'Intervento;
- le Unità Minime di Coordinamento Progettuale.
- le aree private assoggettate per servizi pubblici;

D3.4.2 La Tavola D3/8 prescrive:

- le aree di concentrazione dell'edificato f.t.;
 - le aree private libere (pertinenze inedificabili f.t.);
 - l'altezza degli edifici, definita dal numero di piani f.t. (incrementabile di 1 e riducibile di 2 nel rispetto del R.I.E.); dal valore del numero dei piani è escluso il piano pilotis che è comunque sempre consentito;
 - il numero dei piani fuori terra (riducibile di 2), ad esclusione del piano pilotis (sempre ammesso), per edifici con altezza (espressa in metri) superiore a quella consentita-dagli artt. 38 (e all. B,C), 39 (e all. B), 41 (e all. B,C), 42 (e all. B,C), 48 e capoversi 3 e 4 dell'art. 53 all. B del Regolamento Edilizio;
- Per il solo edificio a torre presente nella UMI n° VIII è consentito un numero di piani compreso tra 12 e 18 (ad esclusione del piano pilotis che è comunque sempre ammesso).

Il numero dei piani in ogni caso è da intendersi comprensivo di eventuali piani attici ed arretrati.

Al fine dell'applicazione delle sopracitate norme, si precisa che gli edifici in progetto hanno un piano di spiccatto posto ad una quota di circa 239,5 mt sul livello del mare (vedi tav. D3/8); con la dicitura (fuori terra) si deve quindi fare riferimento a tale livello.

Qualora parte della SLP in progetto, con destinazione d'uso ASPI, sia localizzata nella zona compresa tra la quota di via Livorno ed il piano di spiccatto (anche con una quota della soletta di copertura superiore ai 239,5 mt sul livello del mare) tale porzione di edificio non rientra nel conteggio del numero dei piani fuori terra massimi ammissibili previsti dalla Tavola D3.

Sono inoltre prescritte regole di composizione urbanistica, con le seguenti definizioni:

- assi rettori della composizione urbanistica;

- aree di concentrazione dell'edificato f.t., intendendosi quelle all'interno delle quali può essere risagomata la volumetria dell'edificato nel rispetto di tutte le ulteriori regole di composizione urbanistica;
- area privata non edificabile fuori terra, cioè l'area fondiaria esclusa dall'area di concentrazione;
- la dimensione trasversale minima dell'asse rettore, vincolante il posizionamento minimo delle fronti degli edifici in progetto;
- vincolo di allineamento rettilineo: la regola impone che più edifici abbiano i fronti allineati lungo una direttrice rettilinea, pur consentendone lo spostamento solidale parallelo alla linea stessa.

D3.4.3 L'edificazione dell'ultimo blocco (edificio I-L) verso est dell'Unità Minima d'Intervento n°VIII dovrà verificare le condizioni di soleggiamento nei confronti del totem fotovoltaico in progetto nel complesso EnviPark, secondo le specifiche di cui alla tav. D.3/8; in particolare dovrà rispettare l'articolazione volumetrica indicata nello specifico schema di sviluppo altimetrico riportato nella tavola medesima

ART. D3.5 - ATTUAZIONE MEDIANTE CONCESSIONE EDILIZIA

L'attuazione avviene secondo le modalità indicate al punto 4.1.1 dell'art. 4 - Capo I - delle presenti norme.

D3.5.1 La dimensione minima della Concessione Edilizia diretta è quella delle Unità di Intervento così come rappresentate nella tavola D3/5. Non sono ammesse procedure di Concessione Edilizia tese a realizzare interventi parziali delle Unità stesse.

D3.5.2 Il Sub Comprensorio Valdocco Sud è suddiviso in tre Unità Minime di Coordinamento Progettuale (U.M.C.P.) comprendenti rispettivamente:

- U.M.C.P. n° 1: comprende le U.M.I n° I, II, IV, V;
- U.M.C.P. n° 2: comprende le U.M.I n° III, VI;
- U.M.C.P. n° 3: comprende le U.M.I n° VII, VIII

Le aree per parcheggi privati relative ad una singola UMI possono essere reperite indifferentemente all'interno di qualunque Unità Minima di Intervento, purché siano comunque sempre localizzate all'interno del Sub Comprensorio Valdocco Sud.

Sub Comprensorio D4 Via Ceva

ART. D4.1 ELABORATI

Gli elaborati D4/1 Stato di fatto, Elenchi catastali, Destinazioni d'uso e le presenti norme - capo II - relative al sub comprensorio D4 Via Ceva hanno i contenuti di cui agli artt. 38 e 39 della LUR 56/77 e s.m.i. e sono prescrittivi in caso di attuazione diretta.

ART. D4.2 - SUDDIVISIONE IN UNITÀ MINIME DI COORDINAMENTO PROGETTUALE

L'unità minima di coordinamento progettuale coincide con il sub comprensorio.

ART. D4.3 DATI QUANTITATIVI

Superficie territoriale mq 2.210

SLP realizzabile e destinazioni d'uso

Residenza min 500 mq max 2.900 mq (di cui 500 mq trasferiti dal comprensorio Valdocco sud, UMI VIII)

ASPI max 800 mq

Eurotorino min 800 mq max 4.000 mq

Totale SLP realizzabile: 4.500 mq

All'interno dell'ASPI sono ammesse le attività commerciali al dettaglio limitatamente ai punti A1.a) e A1.b1) non alimentare di cui al punto 4 dell'art.3 delle NUEA del PRGC, nei limiti e nel rispetto di

quanto disposto nell'allegato C delle N.U.E.A. del P.R.G.C..

Servizi pubblici

Domanda mq 5.100

Offerta mq 0

Le aree per servizi saranno reperite integralmente in altri comprensori.

ART. D4.4 ATTUAZIONE MEDIANTE CONCESSIONE EDILIZIA

L'attuazione avviene secondo le modalità indicate al punto 4.1.1 dell'art. 4 - Capo I - delle presenti norme.

ART. D4.5 REGOLE PARTICOLARI

La Tavola D4/1 Stato di fatto, Elenchi catastali, Destinazioni d'uso prescrive:

- Aree di concentrazione dell'edificato fuori terra
- filo di fabbricazione lungo Via Ceva;
- sagoma edifici
- l'altezza degli edifici definita dal numero dei piani fuori terra (riducibile di 2) nel caso in cui l'altezza stessa sia superiore a quella consentita dagli articoli 38 (e all. B, C), 39 (e all. B), 41 (e all. B, C), 42 (e all. B,C), 48 e capoversi 3 e 4 dell'art. 53 all. B del Regolamento Edilizio; il numero dei piani è sempre comprensivo di eventuali piani attici e arretrati; da tale valore è escluso il piano pilotis che è comunque sempre consentito;

In alternativa è ammesso il mantenimento parziale o totale dell'edificio esistente, mediante un intervento di riqualificazione architettonica di elevata qualità progettuale che tenga conto del contesto ambientale in corso di trasformazione.

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 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 previsto agli artt. 38 (e all. B,C), 39 (e all. B), 41 (e all. B,C), 42 (e all. B,C) 48 e capoversi 3 e 4 dell'art. 53 all. B del Regolamento Edilizio.

Il superamento dei limiti del regolamento edilizio , per quanto concerne l'altezza dei fronti della costruzione e per la superficie dei cortili, rispettivamente all'art. 13 e all'art. 40 del nuovo Regolamento Edilizio Comunale, approvato con D.C.C. n° 176 del 20 dicembre 2004 e modificato con D.C.C. n° 83 del 20 marzo 2004.

CAPO II - DISPOSIZIONI RELATIVE AI COMPRENSORI

COMPRENSORIO "E - VITALI"

ARTICOLO E1 - ELABORATI

Gli elaborati E5, E7 e le presenti norme - capo II - relative al comprensorio "E - Vitali" hanno i contenuti di cui agli artt. 38 e 39 della LUR 56/77 e s.m.i. e sono prescrittivi in caso di attuazione diretta.

ARTICOLO E2 - SUDDIVISIONE IN SUB COMPRENSORI

Il comprensorio Vitali è suddiviso nei seguenti sub comprensori:

- 1) Subcomprensorio 1;
- 2) Subcomprensorio 2;
- 3) Subcomprensorio 3;
- 4) Subcomprensorio 4;
- 5) Subcomprensorio 5.

ARTICOLO E3 - DATI QUANTITATIVI

E3.1 Superficie territoriale di proprietà privata: mq 247.004

E3.2

- SLP di proprietà privata : mq 162.831 (di cui 14.629 trasferiti dal
(di cui 1/3 destinati a edilizia convenzionata) comprensorio Valdocco)
SLP di proprietà privata trasferita dal comprensorio Paracchi mq 490
Totale SLP privata realizzabile mq 163.321

- SLP Comune di Torino: mq 28.119 (dei quali 5.119 mq sono
trasferibili in altri ambiti della Spina Centrale. L'utilizzo e/o il trasferimento di SLP 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)
SLP Comune di Torino trasferita dal comprensorio Paracchi mq 300
Totale SLP Comune di Torino realizzabile mq 28.419

- TOTALE SLP realizzabile mq 191.740

E3.3 SLP per destinazioni d'uso:

| | | | | |
|-------------------------|------|----------------------------------|-----|--------------------------------------|
| - Residenza | min | 92.831 mq | max | 140.460 143.112 mq |
| - ASPI | min. | 11.050 mq | max | 20.050 mq |
| - Eurotorino | min. | 33.601 mq | max | 66.801 mq |
| - Eurotorino -Terziario | min. | 6.629 3.977 mq | max | 13.258 mq |

TOTALE SLP: mq 191.740

E3.4 Aree per servizi (domanda): mq 202.030

Aree per servizi (offerta): mq 178.232 (di cui almeno 5.000 a parcheggio interrato, 150.226 destinati a parco)

Le aree per servizi non reperibili nel comprensorio, pari a mq 23.798, saranno reperite in altri comprensori.

ARTICOLO E5 - REGOLE PARTICOLARI

E5.1 - La tavola prescrittiva n° E5 del PRIU individua:

- le aree da cedere per servizi pubblici (verde, parcheggi, ecc.);
- le aree fondiari e la sagoma indicativa degli edifici
- le aree da cedere per viabilità pubblica
- le aree private assoggettate all'uso pubblico;
- le aree fondiari non edificabili con vincolo di servitù di passaggio perpetua a favore della Città;
- il perimetro del Comprensorio;
- il perimetro e il numero dei subcomprensori;
- il perimetro e il numero delle Unità Minime di Coordinamento Progettuale;
- il perimetro all'interno del quale possono essere localizzati i parcheggi pubblici interrati (la cui sagoma è da intendersi indicativa);
- le destinazioni d'uso degli edifici previste all'interno di ciascuna Unità Minima di Coordinamento Progettuale.
- il perimetro delle aree destinate a Villaggio Media soggette a variazione urbanistica ai sensi dell'art.9 L.285/00 e s.m.i.

E5.2 - La tavola prescrittiva n° E7 del PRIU individua:

- le aree di concentrazione dell'edificato fuori terra;
 - le aree private non edificabili fuori terra.
- Su tali aree sono sempre ammessi aggetti relativi a balconi, bow-windows, sporti, ecc.
In tali aree è altresì ammessa la realizzazione di parcheggi interrati, nonché le relative rampe di accesso, le uscite di sicurezza, gli impianti tecnici, le griglie di ventilazione, ecc.
- la sagoma degli edifici: tale individuazione è puramente indicativa e rappresenta una delle possibili sistemazioni planimetriche degli edifici che dovranno comunque rispettare i vincoli descritti dalle presenti norme;
 - il perimetro indicativo dei corpi di fabbrica di collegamento tra edifici: corrisponde sostanzialmente all'individuazione dell'area in cui potranno essere realizzati manufatti (anche rientranti nel conteggio della SLP) quali portici, pensiline, piani pilotis, volumi, ecc., con un limitato numero di piani, destinati ad ospitare attività commerciali, pubblici esercizi e nello stesso tempo a collegare due o più edifici, ferma restando la necessità di ricavare ai livelli più bassi gli attraversamenti pedonali e la "permeabilità" degli spazi;
 - l'altezza degli edifici delle aree destinate a Villaggio Media, definita dal numero di piani fuori terra, corrispondenti ad altezze anche superiori a quelle consentite dal Regolamento Edilizio;
 - l'altezza degli edifici, definita dal numero di piani fuori terra (incrementabile di 1 e riducibile di 2); da tale valore è escluso il piano pilotis che è comunque sempre consentito;
 - l'altezza degli edifici definita dal numero di piani fuori terra (riducibile di 3) nel caso in cui l'altezza stessa sia superiore a quella consentita dagli articoli 38 (e all. B, C), 39 (e all. B), 41 (e all. B, C), 42 (e all. B,C), 48 e capoversi 3 e 4 dell'art. 53 all. B del Regolamento Edilizio.
 - l'altezza degli edifici, definita dal numero di piani fuori terra massimo ad esclusione del piano pilotis (sempre ammesso) corrispondenti ad altezze anche superiori a quelle consentite dal Regolamento Edilizio;

Il numero dei piani individuabile ai quattro punti precedenti è sempre comprensivo di eventuali piani attici e arretrati.

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 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 previsto agli artt. 38 (e all. B,C), 39 (e all. B), 41 (e all. B,C), 42 (e all. B,C) 48 e capoversi 3 e 4 dell'art. 53 all. B del Regolamento Edilizio, qualora questi siano puntualmente evidenziati in fase di predisposizione del progetto di ciascuna Unità Minima di Coordinamento Progettuale;

- l'asse retto della composizione urbanistica, a cui deve fare riferimento l'organizzazione dello spazio pubblico e dell'edificazione;
- la simmetria rispetto all'asse retto, ossia l'obbligo di sistemare i fabbricati alla medesima distanza dall'asse retto;
- il vincolo di parallelismo e di simmetria con l'asse retto: tale regola impone che i fronti abbiano un andamento 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 e 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 filo fisso, ossia l'individuazione planimetrica del limite su cui deve attestarsi un nuovo edificio in progetto;
- 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.

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 20% dello sviluppo lineare dei fronti stessi; sono altresì sempre consentiti scostamenti dovuti alla presenza di elementi architettonici quali logge, balconi, bow-windows, sporti e altri ad essi assimilabili.

- Il perimetro delle aree destinate a Villaggio Media soggette a variazione urbanistica ai sensi dell'art.9 L.285/00 e s.m.i.

E5.3 ULTERIORI REGOLE E PRESCRIZIONI

Anche nella predisposizione di un SUE che modifichi la posizione degli spazi pubblici e privati, dovrà essere garantita la "permeabilità" verso il Parco della Dora da via Verolengo nelle tre zone individuate attualmente come aree per servizi pubblici lungo gli altrettanti assi rettori della composizione urbanistica che collegano la via con il parco stesso.

Le rampe di accesso ai parcheggi privati dovranno essere collocate all'interno delle aree di concentrazione edilizia e preferibilmente ricavate entro il corpo di fabbrica degli edifici.

Sempre allo scopo di favorire l'accesso dall'incrocio tra via Borgaro e via Verolengo e dall'incrocio tra via Orvieto e via Verolengo verso il parco, dovranno essere previsti nei subcomprensori 1 e 3 degli spazi privati assoggettati all'uso pubblico la cui fruizione e il relativo orario di apertura siano regolati da apposita Convenzione.

Nel subcomprensorio 3 il tracciato curvilineo del Canale della Ceronda (all'angolo tra via Orvieto e via Verolengo) dovrà essere assunto come riferimento nella progettazione degli edifici e/o nella sistemazione degli spazi pubblici.

Sono sempre ammessi parcheggi privati ai piani interrati e nella sagoma dei fabbricati al primo piano

fuori terra.

Nelle aree per servizi e viabilità pubblica sono ammesse le intercapedini (e le relative griglie di ventilazione) a servizio di locali e parcheggi pubblici e privati, per il rispetto delle normative in materia di sicurezza antincendio, con dimensione e superficie anche maggiore rispetto a quanto indicato nell'art. 41 del Regolamento Edilizio. Le griglie di chiusura dovranno essere integrate nel disegno dello spazio pubblico.

Nel subcomprensorio 5, tutti i ballatoi e le passerelle coperti o scoperti, funzionali ai collegamenti orizzontali di accesso agli edifici situati ai diversi livelli, non costituiscono SLP.

Le attività di servizio pubblico di cui all'art. 3 punto 7 lettere i), a), b), e) sono consentite in tutti gli edifici del comprensorio.

Per le porzioni di edifici prospettanti via Verolengo, al fine di garantire unitarietà compositiva lungo l'asse prospettico, pur nella varietà architettonica degli stessi, la linea di gronda corrispondente al filo fisso, dovrà impostarsi per tutti gli edifici alla medesima altezza corrispondente a otto/nove piani; gli ulteriori piani potranno configurarsi come ville sul tetto e piani arretrati rispetto al filo principale.

Per gli stessi edifici, nella unitarietà planovolumetrica sopradescritta, si dovrà evitare la ripetitività dei fronti, conferendo ad ognuno una propria specificità compositiva-architettonica; i prospetti possibilmente non dovranno prevedere balconi aggettanti, ma solo logge e balconi a filo facciata.

Gli edifici a torre affacciatisi sul parco non dovranno configurarsi come elementi occlusivi della permeabilità visiva nord-sud. A tal fine, pur nella flessibilità ammessa, dovrà essere rispettato un rapporto tra impronta e sviluppo verticale, tale da conferire all'insieme degli edifici stessi un'immagine in cui prevalga il senso di verticalità e trasparenza.

Per la torre prevista all'angolo di via Borgaro con via Verolengo, dovranno essere proposte almeno tre diverse soluzioni progettuali che verranno selezionate d'intesa con la Città. Tali soluzioni dovranno evidenziare architettonicamente lo zoccolo permeabile concepito come piazza coperta e ingresso principale all'insediamento e la sommità della torre, che potrà ospitare anch'essa attività di uso pubblico. I progetti architettonici dovranno prevedere opportune soluzioni per l'allocatione di locali stenditoi e ripostigli per il ricovero di materiali, che se collocati in facciata, dovranno essere opportunamente occultati.

Per assolvere al reale fabbisogno di parcheggi pertinenziali, gli stessi dovranno essere realizzati all'interno delle superfici fondiarie in misura superiore ad 1,5 mq ogni 10 mc di costruzione; tali posti auto potranno essere risolti in parte come box ed in parte in autorimessa aperta.

L'eventuale inserimento di un sistema di verande dovrà essere già previsto e integrato nel progetto di permesso a costruire originale e non successivamente aggiunto.

In fase di redazione, i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno attenersi alle indicazioni riportate nella tavola A.a.45 "Opere di urbanizzazione: specificazioni e approfondimenti" in ordine a:

- spazi interni ai cortili privati attrezzati per la raccolta rifiuti dei condomini;
- copertura di parte delle rampe di corso Mortara in uscita su via Borgaro;
- sistemazione a parcheggio dei cosiddetti "cannocchiali";
- Sistemazione a spina di pesce dei parcheggi a raso lungo il nuovo controviale di via Borgaro nel tratto compreso fra corso Mortara e largo Pier della Francesca.

ART. E5.3 bis – PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Nello sviluppo progettuale devono trovare concreta attuazione i seguenti elementi di mitigazione ambientale:

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

Il risparmio della risorsa idrica deve avvenire attraverso la riduzione dei flussi idrici ai punti di utenza terminale e utilizzo di macchinari e tecnologie a ciclo chiuso.

Deve essere garantito il recupero e riuso delle acque meteoriche provenienti dalle coperture (possibilità

di accumulo e rilancio alle utenze, realizzazione di reti duali di distribuzione interna delle acque di rete e delle acque di riuso e/o recupero), prevedere la possibilità di recupero e utilizzo delle acque meteoriche per uso irriguo.

Corretta gestione delle acque meteoriche raccolte sulla superficie di strade, piazzali e parcheggi creando dorsali separate per la raccolta e la possibilità di introdurre modalità differenziate per il trattamento delle acque di prima pioggia.

– Ottimizzazione della gestione rifiuti

Diffondere e favorire la realizzazione di sistemi di raccolta differenziata dei Rifiuti Urbani, prevedendo la disponibilità di adeguati spazi e/o locali dedicati alla raccolta differenziata e alla riduzione volumetrica dei rifiuti sulla base delle utenze attese nei singoli lotti edificatori previsti.

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

– Gestione integrata del sistema energetico:

Predisporre sia per gli edifici sia per la rete di sottoservizi previsti in progetto, accorgimenti tecnici atti ad incentivare l'uso dei vettori energetici derivanti da sistemi di cogenerazione (teleriscaldamento), quali ad esempio la realizzazione di centrali termiche con piastre di scambio termico, rete di teleriscaldamento, ecc.

– Mitigazione dell'inquinamento acustico

Dovranno essere realizzati interventi di traffic calming e prevista la posa di manti modificati sulla via Verolengo, quali azioni di risanamento acustico, in applicazione del Dpr 30 marzo 2004, n. 142 (Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare).

Contestualmente alla richiesta dei permessi di costruire relativi ai subcompensori 1 e 2, dovrà essere redatta, conformemente ai criteri regionali e al Regolamento Acustico Comunale, la valutazione acustica finalizzata alla stima dei benefici degli interventi di traffic calming e della prevista posa dei manti modificati di cui sopra.

Le aree di carico scarico a servizio delle piastre commerciali dovranno essere realizzate in strutture chiuse o interrate, a tutela dei recettori residenziali.

Gli edifici in affaccio sulla via Borgaro dovranno essere realizzati con soluzioni edilizie finalizzate a proteggere gli ambienti dal rumore stradale e a migliorare l'isolamento di facciata, il comfort termico e la corretta ventilazione degli ambienti, minimizzando l'esigenza di mantenere le finestre aperte, quali facciate e finestre ventilate e sistemi di raffrescamento naturale.

In fase di rilascio di permesso di costruire dovranno essere approfonditi gli aspetti acustici relativi agli impianti tecnologici; in particolare gli impianti di refrigerazione degli edifici commerciali dovranno essere interrati o collocati a maggiore distanza possibile dagli adiacenti edifici residenziali e terziari.

– Gestione delle operazioni di cantiere

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

ART. E5.3 ter – PRESCRIZIONI GENERALI PER LA COSTRUZIONE DEL NIDO E SCUOLA DELL'INFANZIA

Per la realizzazione dell'edificio destinato a nido e scuola dell'infanzia dovranno essere proposte almeno tre diverse soluzioni progettuali che verranno selezionate d'intesa con la Città.

La struttura dovrà essere realizzata nel rispetto della normativa antisismica, in base a criteri di efficienza energetica e di bioarchitettura.

Potranno essere assoggettate all'uso pubblico porzioni di aree private in corrispondenza del percorso a

nord del lotto della scuola, senza che ciò comporti modifiche alla convenzione.

ART. E6 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

L'attuazione avviene secondo le modalità indicate al punto 4.1.1 dell'art. 4 - Capo I - delle presenti norme.

ART. E7 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER I SUB COMPENSORI E PER LE UNITA' MINIME DI COORDINAMENTO PROGETTUALE

E7.1 - SUB COMPENSORIO 1 e SUB COMPENSORIO 2

Nel subcompensorio 1 è individuata l'Unità Minima di Coordinamento Progettuale 1a

Nel subcompensorio 2 sono individuate due Unità Minime di Coordinamento Progettuale: 2a e 2b

SLP e destinazioni d'uso

| | | | | |
|------------|-----|-----------|-----|------------|
| Residenza | min | 62.831 mq | max | 102.631 mq |
| ASPI | min | 0 mq | max | 7.800 mq |
| Eurotorino | min | 11.000 mq | max | 43.000 mq |
| TOTALE SLP | | 113.631mq | | |

Nel subcompensorio 1 si prevede la realizzazione di almeno 11.000 mq di SLP con destinazione Eurotorino.

Nel subcompensorio 2, negli edifici su via Verolengo sono previste attività economiche, quali ad esempio pubblici esercizi, uffici ecc., rientranti nelle destinazione d'uso ASPI e Eurotorino, nella misura massima del 20% della SLP realizzata.

Al fine di soddisfare l'eventuale fabbisogno di posti auto pubblici, conseguenti all'apertura di esercizi commerciali, in sede attuativa saranno individuate le specifiche superfici su soletta in sottosuolo.

E7.3 - SUB COMPENSORIO 3 e SUB COMPENSORIO 4

(VILLAGGIO MEDIA (Giochi Olimpici 2006) – Variazione urbanistica ai sensi dell'art. 9 Legge 285/2000)

Nel subcompensorio 3 è individuata l'Unità Minima di Coordinamento Progettuale 3a

Nel subcompensorio 4 è individuata l'Unità Minima di Coordinamento Progettuale 4a

Nel subcompensorio 3 sono trasferiti dal compensorio Paracchi-UMCP2 490 mq di SLP con destinazione Eurotorino.

SLP per destinazione:

| | | | | |
|-------------------|------------|-----------------|---|-----------|
| Residenza | max | 31.200 mq | min | 30.000 mq |
| ASPI | min | 11.050 mq | | |
| <u>Eurotorino</u> | <u>min</u> | <u>7.440 mq</u> | <u>(di cui 490 mq trasferita dal compensorio Paracchi)</u> | |
| TOTALE SLP | | 49.690 mq | | |

E7.4bis –Ulteriori prescrizioni sub-compensori 3 e 4

- l'altezza degli edifici è espressa dal numero dei piani previsti sulla tavola E7 iscritti nel triangolo; nei fabbricati con numero di piani pari a 1, è consentita la realizzazione di soppalchi e piani ammezzati fermo restando il valore complessivo della slp.

E' ammessa la realizzazione di strutture di copertura in corrispondenza dei percorsi di accesso allo spazio di connessione con il parco, assoggettato all'uso pubblico

E' consentito l'assoggettamento o la cessione per pubblici servizi e viabilità di aree di modesta entità, compresa 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 Variazione Urbanistica.

E7.5 - SUB COMPENSORIO 5

Nel subcompensorio 5 è individuata 1 Unità Minima di Coordinamento Progettuale: 5a., suddivisa nei lotti 1 e 2

Nel subcompensorio 5-lotto2 sono trasferiti, dal compensorio Paracchi-UMCP 3, 300 mq di SLP con destinazione Eurotorino -Terziario

Lotto 1

SLP per destinazione

Eurotorino 15.161 mq

TOTALE SLP 15.161 mq (edilizia convenzionata, di cui mq. 1970 in parziale assolvimento quota di compensorio Michelin)

Lotto 2

SLP per destinazione

Residenza max ~~6.629~~-mq **9.281 mq (70%)**

Eurotorino -Terziario min ~~6.629~~-mq **3.977 mq (30%)**

TOTALE SLP 13.258 mq (di cui 300 mq trasferiti dal compensorio Paracchi)

I diritti edificatori nel sub compensorio 5 sono di proprietà del Comune di Torino.

E7.5bis –Ulteriori prescrizioni sub-compensorio 5 – UMCP 5a

La sagoma e il numero di piani indicati nella tavola E7 “Regole urbanistiche ed edilizie” hanno valore puramente illustrativo, in quanto per la realizzazione delle capacità edificatorie previste sull’area, dovranno essere proposte almeno tre diverse soluzioni progettuali, che verranno selezionate d’intesa con la Città. Tali soluzioni dovranno tener conto della particolare ubicazione del lotto e dovranno confrontarsi con le differenti architetture al contorno, fortemente caratterizzate. Gli edifici in progetto dovranno costituire inoltre il completamento urbanistico e architettonico dell’area.

Sono sempre ammessi parcheggi privati ai piani interrati e nella sagoma dei fabbricati al primo e al secondo piano fuori terra, ad esclusione del fronte su via Orvieto.

E7.5ter –Prescrizioni Ambientali sub-compensorio 5 – UMCP 5a Lotto 2

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Determina Dirigenziale n. 300 del 26/11/2015 (mecc. 2015 44934/126) della Direzione Territorio e Ambiente - Area Ambiente della Città.

E7.6

È sempre ammesso il trasferimento di SLP tra Unità Minime di Coordinamento Progettuale nella misura massima del 20% (assumendo come riferimento il valore totale di ciascuna e non la singola destinazione d'uso).

CAPO II - DISPOSIZIONI RELATIVE AI COMPRENSORI

COMPRENSORIO "F - VALDELLATORRE"

ARTICOLO F1

Gli elaborati F/5 e F/7 e le presenti norme - capo II - relative al comprensorio "F - Valdellatorre" hanno i contenuti di cui agli artt. 38 e 39 della LUR 56/77 e s.m.i. e sono prescrittivi in caso di attuazione diretta.

ARTICOLO F2

L'unità minima di coordinamento progettuale coincide con il sub comprensorio

ARTICOLO F3 - DATI QUANTITATIVI

- Superficie territoriale

La superficie territoriale di proprietà Migor ammonta a mq 28.008.

- SLP e destinazioni d'uso.

| | | |
|-------------------|-----------|---|
| . Residenza (min) | mq | 15.805 |
| . ASPI (max) | <u>mq</u> | <u>1.000</u> |
| TOTALE | mq | 16.805 (di cui 1/3 destinato ad edilizia convenzionata) |

- Aree per servizi pubblici

| | | |
|----------------|----|--------|
| Totale domanda | mq | 18.023 |
| Totale offerta | mq | 9.513 |

Le aree per servizi non reperibili nel comprensorio, pari a mq 8.510, saranno reperite in altri comprensori.

ARTICOLO F4 - ATTUAZIONE MEDIANTE CONCESSIONE EDILIZIA

L'attuazione avviene secondo le modalità indicate al punto 4.1.1. art. 4, Capo I, delle presenti norme.

ARTICOLO F5 - REGOLE PARTICOLARI

La tavola n° F5 del PRIU prescrive:

- le aree dove sono da localizzarsi i servizi pubblici a raso;
- le superfici fondiari con le specifiche destinazioni d'uso;

La tavola n° F7 del PRIU prescrive:

- le aree di concentrazione dell'edificato fuori terra;
 - le aree private non edificabili fuori terra;
 - il numero di piani fuori terra (incrementabile di 1 e riducibile di 2 nel rispetto del R.E.) escluso il piano pilotis sempre consentito;
- Il numero dei piani è da intendersi comprensivo di eventuali piani pilotis (aperto o con la realizzazione di ASPI) attici ed arretrati.
- il numero dei piani fuori terra (riducibile di due), per edifici con altezza massima superiore a quella consentita dagli artt. 38 (e all. B,C), 39 (e all. B), 41 (e all. B,C), 42 (e all. B,C), 48 e capoversi 3 e 4 dell'art. 53 all. B del Regolamento Edilizio;

Le linee dividenti tra i blocchi scala evidenziate nella tav. F7 sono indicative e potranno avere uno

scostamento di mt 3. Le linee dividenti poste su via Valdellatorre, ove si confrontino, vanno allineate con l'edificato del comprensorio "Ingest". Potranno eventualmente essere realizzate delle cesure verticali con elementi di connessione tra gli edifici, arretrate rispetto ai fili di fabbricazione.

Potranno essere richieste concessioni edilizie separate a seguito di presentazione di progetto unitario esteso all'Unità Minima di Coordinamento Progettuale corrispondente all'area di concentrazione edificatoria.

La profondità di manica indicata nella tavola F7 non è vincolante; rispetto al filo edilizio dell'area di concentrazione edificatoria potranno essere consentite articolazioni di sagoma non eccedenti il 20% dello sviluppo lineare delle fronti.

Gli ultimi due livelli potranno essere oggetto di diversa articolazione dei volumi edificatori senza il rispetto del filo edilizio e delle dividenti verticali.

CAPO II - DISPOSIZIONI RELATIVE AI COMPENSORI

COMPENSORIO "G - PARACCHI"

ARTICOLO G1

Gli elaborati n° Gb3 e Gb5 e le presenti norme - capo II - relative al comprensorio "G - Paracchi" hanno i contenuti di cui agli artt. 38 e 39 della LUR 56/77 e s.m.i. e sono prescrittivi in caso di attuazione diretta.

ARTICOLO G2 - DATI QUANTITATIVI

A) Dati quantitativi del comprensorio "Paracchi":

- 1) Superficie territoriale di proprietà privata: mq 28.658

- 2) SLP di proprietà privata: mq 17.194 (di cui 1/3 destinato ad edilizia convenzionata)
SLP trasferita nel comprensorio Vitali: mq 490
Totale SLP privata realizzabile nel comprensorio Paracchi: mq 16.704

- 3) SLP di proprietà Comune di Torino: mq 5.721
SLP trasferita nel comprensorio Vitali: mq 300
Totale SLP di proprietà Comune di Torino realizzabile nel comprensorio Paracchi: mq 5.421
di cui 1.321 mq trasferibili in altri Compensori del PR.iU. Spina 3

Il suddetto trasferimento, attuabile anche per parti, è subordinato all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo del Compensorio di atterraggio nel quale deve essere valutato il corretto inserimento urbanistico/edilizio della S.L.P. trasferita.

La destinazione d'uso potrà essere quella del Compensorio di atterraggio.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Determina Dirigenziale n. 300 del 26/11/2015 (mecc. 2015 44934/126) della Direzione Territorio e Ambiente - Area Ambiente della Città.

Il Fabbisogno di servizi afferente la quota di S.L.P. trasferita risulta già soddisfatto nella Z.U.T. 4.13/1 Spina 3 - PR.iU. .

- 4) Aree per servizi (offerta): mq 15.918
Aree per servizi (domanda): mq 24.888

Le aree per servizi non reperibili nel comprensorio, pari a mq 8.970, saranno reperite in altri comprensori.

B) S.L.P. per Unità minime di coordinamento progettuale:

- S.L.P. per Unità n° 1: min. mq 9.194
max. mq 10.704
- S.L.P. per Unità n° 2: min. mq 6.000
max. mq 7.510
- S.L.P. comunale per Unità n° 3 e
Unità n° 4, complessivamente: mq 5421.

di cui 1.321 mq trasferibili in altri Comprensori del PR.iU. Spina 3

C) S.L.P. complessive per attività:

- Residenza: min. mq 10.894
- ASPI: max. mq 1.510
- Eurotorino (centri di ricerca, attività produttive, ecc.): min. mq 7.521

D) S.L.P. per attività nelle Unità minime di coordinamento progettuale:

- Unità n° 1:
 - Residenza: min. mq 9.194
 - ASPI: max. mq 1.510
- Unità n° 2:
 - Eurotorino: min. mq 4.600
 - ASPI: max. mq 1.510
 - Residenza: max. mq 1.400
- Unità n° 3:
 - Residenza: max. mq 1700
- Unità n° 4:
 - Eurotorino/Residenza: max. mq 3.721

di cui 1.321 mq trasferibili in altri Comprensori del PR.iU. Spina 3

L'intervento relativo alla U.M.C.P. 4, Edificio di Via Pessinetto 36, sino alla SLP max di 2.400 mq., da realizzare mediante titolo abilitativo diretto, può essere attuato, anche in anticipazione rispetto al trasferimento dei diritti edificatori da effettuarsi tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.

Fatta salva la SLP complessiva, nella UMCP 2 è ammessa la destinazione residenziale in sostituzione di quella Eurotorino per un max di 1400 mq, purché non vengano alterate le caratteristiche architettoniche e di facciata del manufatto storico.

Fatta salva la SLP complessiva, nella UMCP 4 è ammessa la destinazione residenziale in sostituzione di quella Eurotorino, purché non vengano alterate le caratteristiche architettoniche dell'edificio storico

ARTICOLO G3 - REGOLE PARTICOLARI

La tavola n° Gb3 del Programma di Riqualificazione Urbana indica e prescrive:

- le aree per servizi pubblici;
- le aree di concentrazione dell'edificato per residenza e ASPI;
- le aree di concentrazione per la residenza;
- le aree di concentrazione per Eurotorino;
- l'individuazione del varco nella cortina edilizia per accessibilità al parco;
- l'individuazione dell'apertura al piano terra nell'edificio esistente.

La tavola n° Gb5 del Programma di Riqualificazione Urbana indica e prescrive:

- le aree fondiarie relative agli edifici in progetto (max ingombro);
- le aree destinate a servizi pubblici;
- l'individuazione del varco nella cortina edilizia per accessibilità al parco;
- l'individuazione dell'apertura al piano terra nell'edificio esistente.
- il numero dei piani fuori terra (variabile +1,-2) nel rispetto del R.E., ad esclusione di eventuale piano pilotis;
- gli edifici esistenti che si conservano;
- il numero dei piani fuori terra (riducibile di due), escluso il piano terra, per edifici con altezza massima superiore a quella consentita dagli artt. 38 (e all. B,C), 39 (e all. B), 41 (e all. B,C), 42 (e all. B,C), 48 e

capoversi 3 e 4 dell'art. 53 all. B del Regolamento Edilizio;

- l'ingombro degli edifici escluso il p.t. con la precisazione che l'ingombro massimo del p.t. è da intendersi coincidente con la superficie fondiaria;

- il filo di fabbricazione prescrittivo del piano terra su via Pianezza;

ARTICOLO G4 - ATTUAZIONE MEDIANTE CONCESSIONE EDILIZIA

L'attuazione avviene secondo le modalità indicate al punto 4.1.1 dell'art. 4 - Capo I - delle presenti norme.

ARTICOLO G5 - VERIFICA DELLE PRESCRIZIONI DEL REGOLAMENTO IGIENICO EDILIZIO

Il PRIU prevede la realizzazione di edifici, conformemente a quanto indicato al 1° capoverso dell'art. 53 del R.E., la cui altezza massima è superiore a quella consentita dagli artt. 38 (e all. B,C), 39 (e all. B), 41 (e all. B,C), 42 (e all. B,C), 48 e capoversi 3 e 4 dell'art. 53 all. B del Regolamento Edilizio e puntualmente individuati nella tavola Gb5.

In sede di rilascio di concessione edilizia dovrà essere verificata l'osservanza di tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio non espressamente disciplinate nelle presenti Norme o dalle NUEA del PRG.

ARTICOLO G6 – UNITA' MINIME DI INTERVENTO (UMI):

Le unità minime di intervento saranno individuate in sede di presentazione del progetto unitario d'insieme, così come articolato all'art. 4.1.1.

ARTICOLO G7 - ULTERIORI PRESCRIZIONI:

Sono consentiti parcheggi privati e locali cantina in tutte le superfici fondiarie al piano terra, anche al di fuori della sagoma degli edifici.

In considerazione della particolare situazione orografica che consiglia di evitare cantine interrato, le cantine realizzate al piano terra non costituiscono SLP. Per tali locali non sono ammessi cambi di destinazione d'uso, salvo che per il solo utilizzo di autorimessa pertinenziale.

E' consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali sulla copertura dell'edificio a destinazione ASPI/commerciale individuato nella tavola n° Gb4 all'interno della U.M.C.P. n° 1, purché vengano opportunamente schermate.

CAPO II - DISPOSIZIONI RELATIVE AI COMPRESORI COMPRESORIO "H – SAVIGLIANO»

Art. H.1

Gli elaborati H/5, H/6 e le presenti norme - Capo II - relative al sub-comprensorio H - Savigliano hanno i contenuti di cui agli artt. 38 e 39 della LUR 56/77 e s.m.i. e sono prescrittive in caso di attuazione diretta.

Art. H.2 - DATI QUANTITATIVI

| | | |
|-------|--|-----------|
| H.2.1 | Superficie territoriale di proprietà privata | 36.959 mq |
| H.2.2 | Superficie Lorda di Pavimento complessiva: (di cui min. 7.392 mq destinati ad edilizia convenzionata) | 42.176 mq |
| | -S.L.P. di proprietà privata | 22.176 mq |
| | -S.L.P. di proprietà Comune di Torino acquisita dalla soc. SNOS | 20.000 mq |

| | |
|---------|-----------|
| ASPI: | |
| minimo | 0 mq |
| massimo | 12.600 mq |

| | |
|-------------|-----------|
| Eurotorino: | |
| minimo | 26.576 mq |
| massimo | 42.176 mq |

| | |
|------------|----------|
| Residenza: | |
| minimo | 0 mq |
| massimo | 3.000 mq |

H.2.2.a La domanda di aree a servizi è calcolata sulla base delle destinazioni d'uso di cui al presente comma H.2.2 e nella condizione più sfavorevole (con il minimo di Eurotorino e il massimo di ASPI e Residenza).

Per la destinazione Eurotorino, così come definita all'art. 3 delle NUEA del PRG vigente, il fabbisogno di servizi è stato calcolato tenendo conto di un minimo del 90% di attività assimilabili a quelle produttive.

Per la destinazione ASPI lo standard, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., è stato calcolato interamente a parcheggio.

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Totale aree per servizi domanda: | 38.925 mq |
|----------------------------------|-----------|

H.2.2.b Totale aree per servizi offerta nel comprensorio Savigliano 20.800 mq

H.2.2.c Le aree per servizi non reperibili nel comprensorio, pari a 18.125 mq, saranno reperite in altri comprensori.

La superficie di cui al punto H.2.2b è graficamente individuata nella Tavola H/5 di comprensorio.

H.2.3 Fatta salva la SLP complessiva, in sostituzione delle destinazioni d'uso ASPI e/o Eurotorino, è

ammesso l'inserimento di una quota di residenza, pari ad un massimo di 3.000 mq, ai livelli superiori al primo piano f.t. della manica vincolata, purché non vengano alterate le caratteristiche architettoniche e di facciata del manufatto storico.

H.2.4 Aree per servizi da reperire nel comprensorio Savigliano.

Totale aree per servizi 20.800 mq

di cui:

- a) 13.770 mq circa a parcheggio su soletta. L'estradosso dei solai dei parcheggi pubblici potrà essere il piano di imposta dei parcheggi privati e degli edifici;
- b) 2.300 mq circa destinati a percorsi pubblici, spazi attrezzati per lo svago;
- c) 2.960 mq circa destinati a percorso pedonale, spazio attrezzato per lo svago lungo il fronte di corso Mortara;
- d) 1.770 mq a parcheggio a raso sulla copertura della parte interrata di corso Mortara;

Le quantità definite ai punti 4a, 4b, 4c del presente articolo potranno essere modificate singolarmente in sede di progetto unitario d'insieme, purché non venga ridotta la quantità minima di aree a servizi, come definito all'art. 4.1.1 - Capo I - delle norme tecniche di attuazione del PRIU e in sede di Permesso di Costruire.

Ulteriori quote di parcheggi pubblici saranno reperite nel comprensorio, al fine di garantire gli eventuali maggiori standard determinati dall'insediamento di attività commerciali nella superficie destinata ad ASPI.

Art. H.3 - ATTUAZIONE MEDIANTE CONCESSIONE EDILIZIA

L'attuazione avviene secondo le modalità indicate al punto 4.1.1 dell'art. 4 - Capo I - delle norme tecniche di attuazione del PRIU.

Art. H.4 - REGOLE PARTICOLARI

A - la tavola n° H/5 individua:

- . perimetrazione Comprensorio Savigliano;
- . aree a servizi (il perimetro è da intendersi indicativo);
- . parcheggi pubblici su soletta (il perimetro è da intendersi indicativo);
- . aree di concentrazione edilizia (con le specifiche destinazioni d'uso).

B - la tavola n° H/6 individua:

- . perimetrazione Comprensorio Savigliano;
- . Unità Minime di Coordinamento Progettuale;
- . aree di concentrazione edilizia;
- . altezza massima superiore a quella consentita dagli artt. 38 (e all. B,C), 39 (e all.B), 41 (e all. B,C), 42 (e all. B,C), 48 e capoversi 3 e 4 dell'art. 53 all. B del Regolamento Edilizio.
- . caposaldo coincidente con la quota assoluta + 233,74 s.l.m.
- . percorso pedonale.

prescrive inoltre i seguenti elementi che richiamano i contenuti della Tavola n° 3 dell'elaborato A2 del P.Ri.U.:

- . edifici significativi – fronti su strada soggetti a vincolo di conservazione da parte della S.B.A.A.P.

individua inoltre le sagome indicative degli edifici.

C - Sono inoltre prescritte regole di composizione urbanistica, con le seguenti definizioni:
. le aree di concentrazione edilizia fuori terra, intendendosi quelle all'interno delle quali può essere risagomata la volumetria dell'edificio nel rispetto di tutte le ulteriori regole di prescrizione urbanistica;

D - L'altezza degli edifici è determinata dalle altezze d'interpiano necessarie alla funzionalità delle diverse destinazioni d'uso.

- E' possibile realizzare corpi di fabbrica, anche in continuità, con un differente numero di piani.

E - Sono ammesse realizzazioni di edifici a totale destinazione ASPI e Eurotorino.

F - È sempre ammessa la realizzazione di piani pilotis.

G - Nel rispetto dell'altezza massima indicata nell'elaborato H/6, il numero dei piani è determinato dalle altezze d'interpiano necessarie alla funzionalità delle destinazioni d'uso.

Art. H.5 - VERIFICA DELLE PRESCRIZIONI DEL REGOLAMENTO IGIENICO EDILIZIO

Il PRIU prevede:

A- Per edifici di nuovo impianto a destinazione Eurotorino produttivo, compresi tra l'edificio vincolato di corso Mortara e la via Tesso, non si applicano limiti di altezza e le norme del Regolamento edilizio limitatamente ai parametri edilizi, analogamente a quanto prescritto all'art. 14 punto 6 delle N.U.E.A del P.R.G. vigente.

B- La realizzazione di edifici a prevalente destinazione ASPI la cui altezza massima, conformemente a quanto indicato al 1° capoverso dell'art. 53 del R.E., è superiore a quella consentita dagli artt. 38 (e all. B,C), 39 (e all.B), 41 (e all.B,C), 42 (e all. B,C), 48 e capoversi 3 e 4 dell'art. 53 all. B del Regolamento Edilizio.

C- la realizzazione di edifici o parti di edifici a prevalente destinazione ASPI, anche prospettanti spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, a una distanza inferiore ai 10 metri, anche tra pareti finestrate, senza l'obbligo di ribaltamento previsto agli artt. 38 (e all.B, C), 39 (e all.B), 41 (e all.B, C), 42 (e all. B,C), 48 e capoversi 3 e 4 dell'art. 53 all. B del Regolamento Edilizio.

D- la realizzazione – al fine di salvaguardare l'unitarietà compositiva all'interno delle Unità Minime di Coordinamento Progettuale (U.M.C.P.) – di edifici con il piano terreno con altezza dal marciapiede all'intradosso del soffitto inferiore a quanto previsto (mt. 4,00) dall'art. 49 all. B (e all. C) del Regolamento Edilizio.

Art. H.6 - ULTERIORI PRESCRIZIONI

A) viene assunta come quota 0.00 di riferimento l'attuale piano d'imposta dell'edificio vincolato situato lungo corso Mortara alla quota 233,74 s.l.m.

B) In conformità a quanto indicato all'art. 2 punto 11 del P.R.G.C. non costituiscono s.l.p. le superfici afferenti i locali destinati alla installazione di impianti tecnologici e quelle adibite a parcheggio e a spazi di manovra sia in sottosuolo che in soprassuolo. In particolare risulta compresa fra queste ultime la superficie di parcheggio privato destinata al carico e scarico delle merci per le attività commerciali, come previste dalla destinazione d'uso ASPI.

C) E' ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici e/o privati e di locali tecnici interrati sotto il sedime stradale, o realizzati sotto i percorsi pubblici e gli spazi per lo svago come definiti all'art.H.2.4 punti b-c.

D) E' ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici e/o privati su soletta lungo via Tesso, purché la porzione fuori terra non abbia altezza superiore a metri 6 rispetto al piano stradale della via stessa.

E) E' ammessa la realizzazione di parcheggi privati sui piani di copertura degli edifici, purché

opportunamente inseriti nel progetto architettonico.

F) L'eventuale realizzazione di porticati o pensiline, con altezze variabili di uno o due piani f.t., è ammessa lungo i percorsi e gli spazi d'uso comune, senza che la loro superficie rientri nel calcolo della SLP, ai sensi dell'art. 2, punto 11, delle NUEA del PRG vigente.

G) E' ammessa la realizzazione di parcheggi privati in strutture pluripiano fuori terra opportunamente inserite nel contesto.

H) L'altezza massima degli edifici consentita lungo via Tesso è di metri 27 dalla quota 0.00 di riferimento, come specificato al punto A del presente articolo (altezza comprensiva dei piani di parcheggi pubblici e privati), superiore a quella consentita all'art. 38 del Regolamento Edilizio.

I) E' ammessa la realizzazione di strutture anche di altezza elevata (max. 35 m.), destinate alla comunicazione pubblicitaria, integrate nel progetto architettonico, le cui caratteristiche e materiali dovranno essere concordate con gli Uffici competenti, anche in deroga a norme regolamentari.

L) E' ammessa, l'eventuale realizzazione di manufatti destinati a locali tecnologici con altezza superiore all'altezza massima prevista, purché opportunamente inseriti nel contesto.

M) E' prevista la realizzazione di un basamento lungo via Tesso per mascherare la porzione di piastra a parcheggio fuori terra e il carico e scarico delle singole unità commerciali, garantendo però coerenza formale al contesto in cui viene inserito, per mezzo del muro su strada, che potrà essere realizzato inclinato e non parallelo all'asse viario al fine di attenuare l'impatto dei volumi stessi e aumentare prospetticamente la distanza tra questi e gli edifici che si confrontano su via Tesso.

N) E' ammessa la localizzazione di attività commerciali e/o artigianali e/o di somministrazione di alimenti e bevande lungo il percorso pedonale alla quota 0,00 all'interno della manica vincolata, lato nord e lato sud- alcune, come evidenziato nelle tav. H.5 e H.6, saranno collocate in volumi aggettanti rispetto ai fili di facciata - tali unità potranno essere disposte in modo discontinuo e senza vincoli di allineamento, sia all'interno che all'esterno dell'edificio. La tipologia e i materiali della segnaletica pubblicitaria delle unità commerciali dovranno essere coordinate all'interno di un disegno unitario che ne garantisca un corretto e coordinato inserimento.

O) L'altezza massima dei volumi passanti, di cui alla lettera precedente, dovrà essere inferiore alla modanatura presente sui piastrini di divisione del primo ordine di serramenti della facciata su corso Mortara e sarà oggetto di più precisa definizione alla scala architettonica, in sede di rilascio del Permesso di Costruire. I volumi avranno un'altezza uguale all'esterno e all'interno della facciata. L'altezza sarà uguale per tutti i volumi, ad eccezione degli ingressi. Il colore sarà rosso per tutti i volumi passanti, a nord e a sud della galleria, per gli ingressi comuni alla galleria e per i portali metallici che li sovrastano. I volumi che si addossano alla facciata di corso Mortara, internamente alla galleria, avranno altezza inferiore a quella dei volumi passanti. Tale altezza sarà oggetto di più precisa definizione alla scala architettonica, in sede di rilascio del Permesso di Costruire

CAPO II - DISPOSIZIONI RELATIVE AI COMPRENSORI

COMPRENSORIO "L - INGEST"

ARTICOLO L1

Gli elaborati L.5.1 - Destinazioni d'uso e unità di coordinamento progettuale, e L.8 – Regole Edilizie ed urbanistiche e le presenti norme - Capo II - relative al Comprensorio "L - Ingest" hanno i contenuti di cui agli art. 38-39 della L.R. 56/77 e s.m.i.

ARTICOLO L2

Dati quantitativi del Comprensorio:

| | | | |
|-----|---|---------|---|
| 2.1 | Superficie territoriale di proprietà privata | mq | 81.093 |
| 2.2 | Totale domanda servizi pubblici | mq | 55.947 (di cui 52.351 mq relativi ai diritti edificatori privati) |
| | Totale offerta servizi pubblici | mq | 71.094 (di cui a parco mq 45.000) |
| 2.3 | Superficie Lorda di Pavimento | mq | 51.656 così suddivisa: |
| | - proprietà private mq 48.656 di SLP (di cui 1/3 destinata ad edilizia convenzionata), con l'articolazione che segue: | | |
| | residenza | minimo | mq 43.156 |
| | | massimo | mq 44.656 |
| | ASPI | minimo | mq 4.000 |
| | | massimo | mq 5.500 |
| | - Diritti edificatori comunali: | | |
| | Eurotorino | mq | 3.000 |

2.4 Il programma prevede per il comprensorio INGEST, interventi articolati in Unità Minime di Coordinamento Progettuale (U.M.C.P.)

2.5 Il valore minimo delle aree per servizi, pari a 55.947 mq relativo alla capacità edificatoria indicata al punto 2.3, è calcolato tenendo conto di un mix funzionale basato sul valore massimo della destinazione ASPI indicata al precedente punto 2.3. Pertanto è soddisfatta la richiesta di aree per servizi relativa a qualunque altro mix funzionale di progetto che preveda un valore maggiore della quota residenziale.

ARTICOLO L3

Attuazione mediante concessione edilizia.

3.1 L'attuazione avviene secondo le modalità indicate al punto 4.1.1. dell'art. 4 - Capo I - delle presenti norme.

3.2 La SLP complessiva è così ripartita, all'interno delle singole Unità Minime di Coordinamento Progettuale:

| | | |
|----------------------|----|--------|
| U.M.C.P. I S.L.P.= | mq | 2.500 |
| U.M.C.P. II S.L.P.= | mq | 46.156 |
| U.M.C.P. III S.L.P.= | mq | 3.000 |

ARTICOLO L4

Regole particolari

4.1 La Tavola n° L5.1 del Programma prescrive:

- le aree dove sono da localizzarsi i servizi pubblici a raso ed in sottosuolo, questi ultimi hanno una perimetrazione indicativa.
- le aree fondiari con le specifiche destinazioni d'uso;
- le Unità Minime di Coordinamento Progettuale.

4.2. La Tavola n° L8 del Programma prescrive:

- le aree di concentrazione dell'edificato f.t.;
- le aree private non edificabili fuori terra;
- l'altezza degli edifici, definiti dal numero di livelli (incrementabile di 1 e riducibili di 2 nel rispetto del R.E.);
- il numero dei livelli (riducibile di 2) per edifici con altezza superiore a quella consentita dagli artt. 38 (e all. B,C), 39 (e all.B), 41 (e all.B,C), 42 (e all. B,C), 48 e capoversi 3 e 4 dell'art. 53 all. B del R.E.; il numero dei livelli è da intendersi comprensivo di piani pilotis (aperto con la realizzazione di ASPI), attici ed arretrati.
- Edifici di cui è prevista la conservazione
- Allineamento

4.3 Le linee dividenti tra i blocchi scala evidenziate nella tav. L8 sono indicative e potranno avere uno scostamento di mt 3. Le linee dividenti poste sul fronte di via Valdellatorre, ove si confrontino, vanno allineate con le dividenti dell'edificato del comprensorio "Valdellatorre". Potranno essere realizzate delle cesure verticali con elementi di connessione tra gli edifici, arretrate rispetto ai fili di fabbricazione. Il numero dei livelli indicato nella tav. L8 viene considerato dal piano di spiccato riferito a ciascun blocco scala.

ARTICOLO L5

Verifica delle prescrizioni del Regolamento Igienico Edilizio.

Il PRIU prevede la realizzazione di edifici, conformemente a quanto indicato al 1° capoverso dell'art. 53 del R.E., la cui altezza massima è superiore a quella consentita dagli artt. 38 (e all. B,C), 39 (e all.B), 41 (e all.B,C), 42 (e all. B,C), 48 e capoversi 3 e 4 dell'art. 53 all. B del R.E. e puntualmente individuati nella tavola L8.

In sede di rilascio di concessione edilizia dovrà essere verificata l'osservanza di tutte le prescrizioni del R.E. non espressamente disciplinate nelle presenti norme o dalle NUEA del PRG.

ARTICOLO L6

Ulteriori prescrizioni

- 6.1 Sono consentiti arretramenti e sporgenze dei corpi di fabbrica per un tratto non superiore al 20% dello sviluppo lineare delle fronti; sono comunque sempre consentiti scostamenti dovuti alla presenza di elementi architettonici quali logge, balconi, bow-window ed altri ad essi assimilabili;
- 6.2 E' ammessa la realizzazione – al fine di salvaguardare l'unitarietà compositiva all'interno delle Unità Minime di Coordinamento Progettuale (U.M.C.P.) – di edifici con il piano terreno con altezza dal marciapiede all'intradosso del soffitto inferiore a quanto previsto (mt. 4,00) dall'art. 49 all. B (e all. C) del Regolamento Edilizio