

CITTA' DI TORINO

PROGRAMMA INTEGRATO
DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
EDILIZIA E AMBIENTALE
in attuazione dell' art. 16 Legge 17 FEB 1992, n. 179

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE
ambito di P.R.G.: 8.15 QUARTIERE DORA

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

Proprietà

"DIORAMA Spa"
"SPIREA Srl"
"RINALDI Spa"

Immobiliare DIORAMA s.r.l.
Via San Quintino n. 26
10121 TORINO
Partita I.V.A. n. 07600700074

AMMINISTRATORE
SPIREA SRL

MULTIGESTIM S.R.L.

Progetto

Studio Amirante
Architetti Associati



ALL.N. 1bis DELIBERAZIONE MECC.N. 2009 06536/009



SETTORE TRASFORMAZIONI
CONVENZIONATE
Prot. Edilizio n° 2009-16-206
Data 4/12/2009

settembre 2009

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Premessa.

La Zona Urbana di Trasformazione individuata dal P.R.G. vigente come "Ambito 8.15 Quartiere Dora" è ubicata nella zona est della Città, prossima al confine con la città di Collegno, e prospetta su due direttrici di traffico, il corso Francia e il corso Marche, di primaria importanza nella struttura della viabilità cittadina.

Il corso Francia infatti costituisce l'asse di collegamento tra la Città e la valle di Susa e poi la Francia; su tale direttrice si sono sviluppati una serie di comuni che da Rivoli a Grugliasco a Collegno sino alla periferia est di Torino costituiscono un'unica conurbazione di molte centinaia di migliaia di abitanti.

Il corso Marche, attualmente ancora incompleto per quanto si riferisce alla realizzazione del tracciato della sua parte centrale, in tempi relativamente brevi diverrà il principale asse di attraversamento della Città in senso nord-sud e potrà consentire una valida alternativa per parte delle percorrenze che attualmente fruiscono della tangenziale.

La posizione strategica dell'Ambito è inoltre esaltata dal recente potenziamento dei trasporti pubblici all'intorno, che vede nel nuovo tracciato della metropolitana e nella sua fermata, posta proprio alla confluenza dei due corsi, l'elemento di maggiore peso.

Non ultimo elemento di rafforzamento della consistenza urbana della zona è stato certamente determinato dalla trasformazione dell'area contigua già occupata dalla Venchi Unica e la previsione di prossime possibili trasformazioni di altre limitrofe grandi aree industriali.

Attualmente l'area non è utilizzata e rappresenta uno degli ultimi consistenti "buchi" urbani esistenti nella Città; tale sua condizione influisce anche pesantemente sulla fruizione degli spazi urbanizzati all'intorno, in particolare per quanto attiene alla viabilità locale, interrotta in più punti in corrispondenza dell'area stessa, e sulla fruizione dei pubblici servizi che, peraltro numerosi in zona, risultano non pienamente utilizzabili a causa di una spesso disagiata accessibilità.

Riferimenti urbanistici

Il Piano Regolatore Generale vigente, identificando l'area in oggetto come Zona Urbana di Trasformazione, vi propone un intervento di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto.

La Variante strutturale al P.R.G. numero 38, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale numero 37 del 10 marzo 2003 ne ha definito la previsione di assetto, specificando nella scheda di riferimento dell'Ambito in particolare l'indice territoriale massimo (0,7 mq. SLP/mq.ST) e la SLP per destinazioni d'uso, richiamando un mix di funzioni suddivise in un massimo del 30% per Residenza, in un massimo del 20% per Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (di cui massimo 60% per attività commerciali) e infine in un minimo del 50% per "Eurotorino" (di cui un minimo del 30% riservato per attività produttive di cui all'articolo 3, punto 3A1-3A2-B delle NUEA).

La scheda inoltre ne ha determinato la quantità minima di aree da destinarsi a Servizi, riferite alle specifiche destinazioni d'uso, con l'aggiunta di una percentuale minima del 10% della ST per "Servizi per la Città" ; ne ha inoltre stabilito il numero massimo dei piani (6), i tipi di servizi previsti, e il sistema della viabilità interna attraverso il "prolungamento con sezione costante di nuove strade pubbliche in conformità a quanto individuato nelle tavole di Piano".

La scheda infine riporta due indicazioni che sono state oggetto di un approfondimento circa la loro opportunità e effettiva fattibilità.

La prima di tali indicazioni recita "Ambito prioritario per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica"; tale condizione sembra non essere coerente con il mix di funzioni che la scheda stessa stabilisce come realizzabili nell'Ambito; mix di funzioni che comprende, oltre a una quota, peraltro minoritaria, di Residenza, anche altre destinazioni d'uso che nulla hanno a che fare con la eventuale possibile realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica; inoltre la proprietà privata delle aree comprese nell'Ambito costituisce condizione di non realizzabilità di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, se non modificata, tramite acquisizione da parte di soggetto istituzionalmente competente alla realizzazione di tale tipo di edilizia.

A fronte pertanto di tale oggettiva situazione e della dichiarata esigenza da parte della Città di poter disporre comunque, all'interno dell'Ambito, di quantità di edilizia convenzionata superiori a quelle stabilite all'art. 6 delle NUEA del PRG vigente, si è proposto di eliminare dalla scheda prevista dalla variante n° 38, nel precipuo interesse pubblico, tale indicazione e contestualmente modificare il mix di funzioni e le relative specifiche quantità, diminuendo, all'interno della destinazione d'uso "Eurotorino" la quantità percentuale riservata ad "attività produttive" e attribuendo in egual misura tale sottratta quantità all' "Edilizia residenziale convenzionata", senza dunque modificare l'indice territoriale massimo complessivo dell'Ambito che resta di mq. 0,7 SLP/mq. SF.

La seconda delle indicazioni che sono state oggetto di un approfondimento si riferisce alla "prescrizione" che richiede di "prevedere la realizzazione di un parcheggio di interscambio da localizzare in prossimità di corso Francia al quale correlare una congrua dotazione di ASPI".

Tale prescrizione risulta essere attualmente non più necessaria a causa della decisione assunta di realizzare nell'ambito dell'area già "Venchi Unica", posta a fronte dell'Ambito in oggetto al di là del corso Francia, un parcheggio pluripiano di interscambio con la linea di metropolitana che percorre il corso Francia stesso; tale parcheggio svolge, con maggior efficacia in considerazione della sua posizione, la funzione che sarebbe stata attribuita a quello indicato come necessario nell'Ambito in oggetto, che, qualora anch'esso realizzato, ne costituirebbe un inutile doppione con forte rischio di sottoutilizzo.

Al momento della predisposizione del Programma Integrato, che comprende al suo interno anche un fabbricato multipiano destinato ad ospitare Eurotorino, si è posta la questione se tener conto o meno delle prescrizioni della Variante al PRG n° 115, in corso di predisposizione e prevista di prossima adozione da parte del Consiglio Comunale; tale variante infatti prevede, tra l'altro, per le ZUT con destinazioni d'uso, anche all'interno di mix funzionali, di tipo produttivo, una diversa dotazione di servizi pubblici secondo la tipologia adottata per i fabbricati in progetto. Si è deciso, e in tal senso è stato dimensionato e predisposto il PRIN, di anticipare le condizioni dettate dalla Variante 115, computando pertanto la quantità degli standard urbanistici necessari in quantità ampiamente superiore alle regole vigenti.

Si è reso pertanto necessario reperire aree da destinare a standard aggiuntivi rispetto a quelli individuati all'interno del perimetro della ZUT così come previsto dal PRG vigente; si è di conseguenza avanzata la proposta di accorpate alla ZUT 8.15 un'area limitrofa destinata dal PRG a servizi pubblici "a", ubicata in via Madonna delle Salette angolo interno 41, di proprietà degli operatori proponenti e in minima parte già di proprietà della Città, fermi restando i contenuti e le prescrizioni della relativa scheda normativa di PRG. La porzione accorpata infatti

non assume alcun indice di edificabilità, mantiene la destinazione a servizi pubblici, concorre al dimensionamento delle aree a servizi pubblici generati dall'intervento ma non al calcolo dei servizi "aggiuntivi" per la Città in quanto tale quota, costituita dal 10% della S.T. dell'Ambito, viene applicata alla sola parte dell'Ambito che genera S.L.P.

Per quanto attiene alle aree destinate alla viabilità, esterne al perimetro della ZUT, ma comprese nel perimetro del Programma Integrato, si procederà alla loro acquisizione a favore della Città tramite procedura d'esproprio utilizzando risorse private messe a disposizione dai soggetti proponenti la trasformazione.

Poiché infine all'interno dell'Ambito, adiacente al suo confine nord ovest, è presente un' area di proprietà della Città di Torino, dimensionata in mq. 1.076, sviluppante una S.L.P. di mq. 753,20, i Proponenti ne dichiarano la propria intenzione all'acquisto dalla Città, al fine di completare la propria disponibilità dell'intera superficie dell'Ambito 8.15 Quartiere Dora.

2. L' ambito di intervento.

A) - Dati oggettivi e prescrittivi:

- Superficie territoriale dell'Ambito oggetto di PRIN:	mq. 72.889
- Superficie territoriale, verificata catastalmente, dell'Ambito oggetto di Z.U.T.:	mq. 68.825
di cui:	
- proprietà " DIORAMA Srl; SPIREA Srl; RINALDI SpA" complessiva:	mq. 67.539
di cui privi di indice di edificabilità, con destinazione a servizi pubblici	mq. 4.279
- proprietà "COMUNE DI TORINO" complessiva:	mq. 1.286
di cui privi di indice di edificabilità, con destinazione a servizi pubblici	mq. 210
- proprietà altri (sedimi stradali esterni alla Z.U.T.)	mq. 4.064
- S.L.P. totale max. realizzabile (ZUT) :	
mq. (64.336 x 0,7) =	mq./S.L.P. 45.035,20
di cui:	
Residenza libera (max 30%):	mq./SLP. 13.510,56
Residenza convenzionata (max. 10%):	mq./SLP. 4.503,52
Attiv. di serv. persone e imprese (max.20%):	mq./SLP 9.007,04
(di cui max.60% per attività commerciali):	mq./SLP 5.404,22
Eurotorino (min. 40%):	mq./SLP 18.014,08
(di cui min.30% riservato ad attività produttive art. 3, punto 3A1-3A2-B):	mq./SLP 5.404,22

B) - Dati di progetto (ZUT):

-S.L.P. destinazione residenziale libera	mq./S.L.P. 13.510
-S.L.P. destinazione residenziale convenzionata	mq./S.L.P. 4.503
-S.L.P. destinazione A.S.P.I. (totale mq. 9.007) :	
ASPI a destinazione commerciale (60%) =	mq./S.L.P. 5.404
ASPI non commerciale: (9.007 - 5.404) =	mq./S.L.P. 3.603
-S.L.P. destinazione Eurotorino =	mq./S.L.P. 18.014
- Aree fondiarie private :	mq. 20.566
Aree da destinare a servizi pubblici:	
- da residenza	
mq. (13.510 + 4.503 : 34 x 25) =	mq. 13.244,85
- da ASPI: mq. (9.007 x 100%) =	mq. 9.007,00
- da Eurotorino.: mq. (18.014 x 40%) =	mq. 7.205,60
- per la Città: mq. (64.336 x 10%) =	mq. 6.433,60

Totale: mq. 35.891,05*

* di cui:

cedute alla Città al suolo :	mq. 31.499,00
cedute alla Città su soletta :	mq. 2.544,05
assoggettate all'uso pubblico:	mq. 1.848,00
- Aree destinate alla viabilità:	mq. 14.912,00

3. Gli assetti progettuali.

L'ambito è stato progettato in coerenza al disegno così come riportato sugli elaborati grafici del Piano Regolatore vigente.

In particolare pertanto si è rispettata la nuova trama viaria che interessa l'Ambito e che sostanzialmente consente il completamento della viabilità esistente nelle parti di città edificata ad esso adiacenti.

Si è inoltre rispettata l'indicazione delle aree destinate a servizi pubblici e di quelle predisposte come lotti fondiari per i nuovi interventi consentiti dalle indicazioni della scheda di PRG.

Sostanzialmente pertanto gli elementi di progettazione si sono limitati alla maggior definizione dei mix funzionali all'interno dei limiti a ciascuno posto dalla scheda di PRG, alla loro collocazione all'interno delle predefinite aree fondiari, al loro assetto planivolumetrico e infine alla esatta definizione delle quantità di aree da destinarsi a pubblici servizi e alla loro individuazione specifica sia per quanto attiene alla categoria, sia al loro posizionamento all'interno delle aree a tal fine genericamente individuate dal PRG vigente.

Tenuto conto della prossima futura funzione di fondamentale direttrice del traffico cittadino che verrà ad assumere il corso Marche e pertanto della visibilità di cui godranno gli insediamenti che su tale corso saranno collocati, si è utilizzato l'unico grande lotto fondiario che vi prospetta per insediarvi le funzioni che maggiormente richiedono visibilità: la funzione commerciale e quella dell'Eurotorino intesa sviluppata in un edificio pluripiano che racchiuda quelle specifiche funzioni che potranno consentire di dare seguito alla prescrizione della scheda di PRG che espressamente richiede l'insediamento nell'Ambito di un "polo tecnologico avanzato".

Sull'altro affaccio che l'Ambito propone verso il corso Francia, altra importante direttrice di traffico ma anche asse di centralità residenziale, si è collocata la quota di residenza libera, a formare un nuovo isolato conchiuso; la quota di residenza convenzionata, adiacente a quella libera viene collocata in due edifici insediati più all'interno nel lotto, in posizione particolarmente adatta per la residenza sia per la tranquillità del sito, sia per la vicinanza con i molti servizi, soprattutto scolastici, esistenti all'intorno e per quelli, di ampie dimensioni, di nuovo impianto che verranno realizzati.

La quota restante di Eurotorino produttivo verrà collocata in area retrostante l'isolato che prospetta su corso Marche e che già contiene simili attività.

4. Le aree a servizi.

Le aree da destinarsi a servizi sono state quantificate in base ai fabbisogni stabiliti dalla Legge Urbanistica del Piemonte in relazione alle varie destinazioni d'uso previste dalla scheda di PRG riferita all'Ambito. Per quanto in particolare si riferisce alla destinazione Eurotorino si sono anticipate le condizioni della Variante n° 115 e in tal senso si è dimensionato il bilancio dei pubblici servizi.

La quantità complessiva di aree da destinarsi a pubblici servizi è stata calcolata in mq. 35.891,05.

Tale quantità è stata distribuita, in coerenza alle indicazioni del P.R.G., su cinque grandi aree di cui una ubicata all'interno del perimetro della nuova porzione decentrata della ZUT così come ridisegnata dal PRIN; ad esse sono da aggiungersi, al fine di soddisfare alle quantità necessarie, ulteriori due aree: la prima sarà privata assoggettata all'uso pubblico con destinazione verde attrezzato, la seconda sarà realizzata su soletta in un piano fuori terra con destinazione a parcheggi pubblici.

L'area che si affaccia su via delle Salette e che, tra quelle destinate a servizi, risulta la più vicina al corso Francia, è stata suddivisa in due parti di cui quella a sud destinata a verde attrezzato e parcheggi e quella a nord, per una superficie di mq. 4.306, destinata ad edilizia sociale e/o pubblica.

SCHEDA NORMATIVA – VARIANTE 38

Ambito 8.15 QUARTIERE DORA

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,7
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza	max. 30%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 60% per attività commerciali)	max. 20%
H. Eurotorino (min. 30% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	min. 50%
AREE MINIME PER SERVIZI:	
FABBISOGNO INTERNO	
Residenza (A)	(25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(100% SLP)
Eurotorino (H)	(100% SLP)
La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST)	
Ambito prioritario per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica	
SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST):	10%
ALLINEAMENTO: Lungo i confini delle aree di concentrazione dell'edificato.	
NUMERO MAX DI PIANI: 6	
TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per attrezzature di interesse comune, aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi.	
VIABILITÀ URBANA: Prolungamento con sezione costante di nuove strade pubbliche in conformità a quanto individuato nelle tavole di Piano.	
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq 64.105
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq 44.873
PRESCRIZIONI: Ambito prioritario per la realizzazione di un polo tecnologico avanzato. Prevedere la realizzazione di un parcheggio di interscambio da localizzare in prossimità di Corso Francia al quale correlare una congrua dotazione di ASP. E' previsto un Piano d'iniziativa Pubblica o Privata.	

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

VARIANTE

Ambito 8.15 QUARTIERE DORA

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,7
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza libera	max. 30%
A. Residenza convenzionata	min. 10%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 60% per attività commerciali)	max. 20%
H. Eurotorino (min. 30% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	min. 40%
AREE MINIME PER SERVIZI:	
FABBISOGNO INTERNO	
Residenza (A)	(25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(100% SLP)
Eurotorino (H)	(100% SLP)
La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST)	
Ambito prioritario per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica	
SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST):	10% di mq 64.336
ALLINEAMENTO: Lungo i confini delle aree di concentrazione dell'edificato.	
NUMERO MAX DI PIANI: 7 (+1,-1)	
TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per attrezzature di interesse comune, aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi.	
VIABILITÀ URBANA: Prolungamento con sezione costante di nuove strade pubbliche in conformità a quanto individuato nelle tavole di Piano.	
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq 68.825
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST), con indice edificatorio:	mq 64.336
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq 45.035
PRESCRIZIONI: Ambito prioritario per la realizzazione di un polo tecnologico avanzato.	

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

NORME URBANISTICO-EDILIZIE DI ATTUAZIONE

Articolo 1

Le norme urbanistico-edilizie di attuazione che seguono si riferiscono a Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale in attuazione dell'articolo 16 della Legge 17 febbraio 1992, numero 179; l'ambito di intervento è identificato sul P.R.G. vigente come Zona urbana di Trasformazione, Ambito 8.15 Quartiere Dora e comprende inoltre alcuni tratti di sedimi stradali, così come previsti dal PRG vigente, e come dettagliatamente identificati nelle tavole del progetto planivolumetrico allegato.

Articolo 2

Le destinazioni d'uso degli edifici stabilite nel PRIN potranno essere modificate nel corso della sua validità, nel rispetto tuttavia delle quantità minime e massime indicate nella scheda normativa allegata, senza che senza che tale circostanza costituisca variante al Programma Integrato.

Il fabbricato pluripiano previsto prospettante sul corso Marche, avente destinazione prevalente "Eurotorino", a fronte all'ampio ventaglio di funzioni operative che tale destinazione consente, è stato considerato, negli elaborati progettuali del presente strumento urbanistico attuativo, agli effetti della conseguente necessità di standard e agli effetti del calcolo dei presumibili oneri di urbanizzazione, come fabbricato destinato ad attività produttive.

Qualunque modifica di tale particolare destinazione d'uso, purché nel rispetto di quelle consentite in Eurotorino, è ammessa senza che tale circostanza costituisca variante al Programma Integrato, a condizione che vengano nel caso conseguentemente dimensionati gli spazi a standard e ridefiniti gli oneri concessori.

Articolo 3

Le aree assoggettate ad uso pubblico dovranno essere gestite con le modalità previste dalla convenzione e nel rispetto degli obblighi eventualmente assunti dal Proponente in sede di convenzione.

Articolo 4

Il Programma Integrato individua sei lotti di intervento, per ciascuno dei quali potrà essere richiesto autonomo permesso a costruire.

Le autorimesse sono consentite sia nei lotti fondiari che nelle aree assoggettate ad uso pubblico esclusivamente in interrato, o al piano terreno qualora previste nella proiezione degli edifici; è ammessa nei piani sottotetto la formazione di locali non abitabili, o comunque la formazione di locali abitabili purché nel rispetto della S.L.P. massima consentita e della normativa vigente.

Articolo 5

E' consentita l'edificazione di una S.L.P. complessiva massima di mq. 45.035,20.

Non viene computata nella S.L.P. realizzabile la superficie relativa ai piani interrati sotto gli edifici principali destinati ad autorimesse, cantine, nonché la superficie delle autorimesse al servizio degli insediamenti realizzate nel sottosuolo delle aree di pertinenza dei fabbricati o al piano terreno esclusivamente nella proiezione degli edifici principali o nel sottosuolo delle aree assoggettate ad uso pubblico.

Articolo 6

Il numero dei piani degli edifici è quello stabilito nella tavola n° 5 del Programma Integrato; rispetto a tale indicazione è consentita la realizzazione di più o meno due piani; è inoltre comunque sempre consentita la creazione di un ulteriore piano arretrato, nel rispetto di quanto stabilito al punto 18 dell'articolo 13 del Regolamento Edilizio della Città di Torino, salvo dove non espressamente consentito.

Articolo 7

I nuovi fabbricati dovranno essere contenuti entro l'ingombro massimo indicato sulla tavola n° 5 di progetto; gli spessori di manica e la posizione planimetrica degli edifici, comunque all'interno di tali ingombri, sarà determinato in sede di progettazione edilizia.

Rispetto alla sagoma di ingombro di occupazione al suolo così come indicata sono ammessi sporti, per la creazione di terrazzi.

Gli edifici dovranno rispettare gli allineamenti vincolanti, così come definiti nella tavola n° 5 del Programma Integrato.

Articolo 8

Nelle aree private, libere da costruzioni fuori terra, sono ammessi spazi per parcheggio a cielo libero, rampe, passaggi pedonali e veicolari, lucernari, spazi attrezzati per il gioco ed il riposo ed inoltre elementi di chiusura e copertura degli eventuali corpi ascensore al servizio delle sottostanti autorimesse interrato. Gli interrati delle intere aree fondiarie private, così come indicate alla tavola n° 13, potranno essere utilizzati per la creazione di locali per il ricovero di autovetture anche in misura maggiore delle quantità prescritte dall'art. 41 sexies della legge 1150/42, così come modificato dalla legge n. 122/89.

E' consentito realizzare parcheggi privati di pertinenza di tutti i previsti edifici nel sottosuolo delle aree private assoggettate ad uso pubblico.

Articolo 9

Le recinzioni dei lotti privati verso vie e spazi pubblici dovranno essere a giorno ed avere un'altezza non superiore a m.3,00.

Articolo 10

In sede di progettazione esecutiva delle opere dovranno essere previste idonee strutture atte al superamento delle barriere architettoniche, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, così come in particolare richiesto nell'ultimo capoverso dell'articolo 39 della Legge Urbanistica Regionale n. 56/77.

Articolo 11

La progettazione edilizia dovrà garantire dignità architettonica a tutte le facciate degli edifici previsti dal presente Programma Integrato.

A livello progettuale dovrà inoltre essere garantita unitarietà stilistica comune a tutti gli edifici previsti.



CITTA' DI TORINO

PROGRAMMA INTEGRATO

DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
EDILIZIA E AMBIENTALE

in attuazione dell' art. 16 Legge 17 FEB 1992, n. 179

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE
ambito di P.R.G.: 8.15 QUARTIERE DORA

Proprietà
"DIORAMA Spa"
"SPIREA Srl"
RINALDI Spa" DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati base cartografica:
carta tecnica del Comune di Torino

scala 1:4000



foto C



foto F



foto E



foto D



foto C



foto H



foto A



foto B

CITTA' DI TORINO

PROGRAMMA INTEGRATO
DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
EDILIZIA E AMBIENTALE
in attuazione dell' art. 16 Legge 17 FEB 1992, n. 179

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE
ambito di P.R.G.: 8.15 QUARTIERE DORA

Proprietà
"DIORAMA Spa"
"SPIREA Srl"
RINALDI Spa"

TAVOLA N° 1

TAVOLA DI VARIANTE AL P.R.G.

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

base cartografica: tavola di P.R.G.

scala 1:5000



CITTA' DI TORINO

PROGRAMMA INTEGRATO
DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
EDILIZIA E AMBIENTALE
in attuazione dell' art. 16 Legge 17 FEB 1992, n. 179

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE
ambito di P.R.G.: 8.15 QUARTIERE DORA

Proprietà
"DIORAMA Spa"
"SPIREA Srl"
RINALDI Spa"

TAVOLA N° 2

PLANIMETRIA DEL PROGRAMMA
INTEGRATO RIDOTTA
ALLA SCALA DELLE
TAVOLE DI PRG

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

base cartografica: tavola di P.R.G.

scala 1:5000

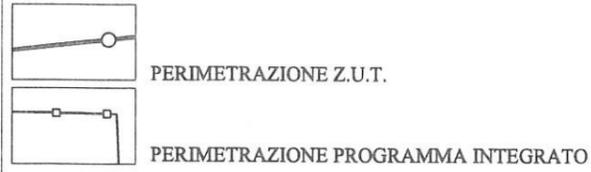


CITTA' DI TORINO

PROGRAMMA INTEGRATO
DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
EDILIZIA E AMBIENTALE
in attuazione dell' art. 16 Legge 17 FEB 1992, n. 179

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE
ambito di P.R.G.: 8.15 QUARTIERE DORA

LEGENDA



Proprietà
"DIORAMA Spa"
"SPIREA Srl"
RINALDI Spa"

TAVOLA N° 3

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

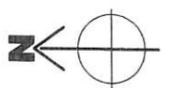
Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

base cartografica:
carta tecnica del Comune di Torino

scala 1:2000



settembre 2009

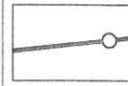


CITTA' DI TORINO

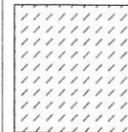
PROGRAMMA INTEGRATO
DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
EDILIZIA E AMBIENTALE
in attuazione dell' art. 16 Legge 17 FEB 1992, n. 179

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE
ambito di P.R.G.: 8.15 QUARTIERE DORA

PROPRIETA' INTERNE ALLA Z.U.T.

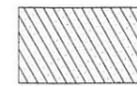


PERIMETRAZIONE Z.U.T.

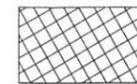


"DIORAMA Spa"; "SPIREA Srl"; " RINALDI Spa"
FOGLIO N° 1166
PARTICELLE N. 471, 473;
FOGLIO N° 1167
PARTICELLE N. 33, 41, 49, 201p, 216: mq. 67.539

LEGENDA



CITTA' DI TORINO
FOGLIO N° 1166
PARTICELLA N. 472p.: mq. 1.076



CITTA' DI TORINO
FOGLIO N° 1167
mq. 210

scala 1:2000

Proprietà

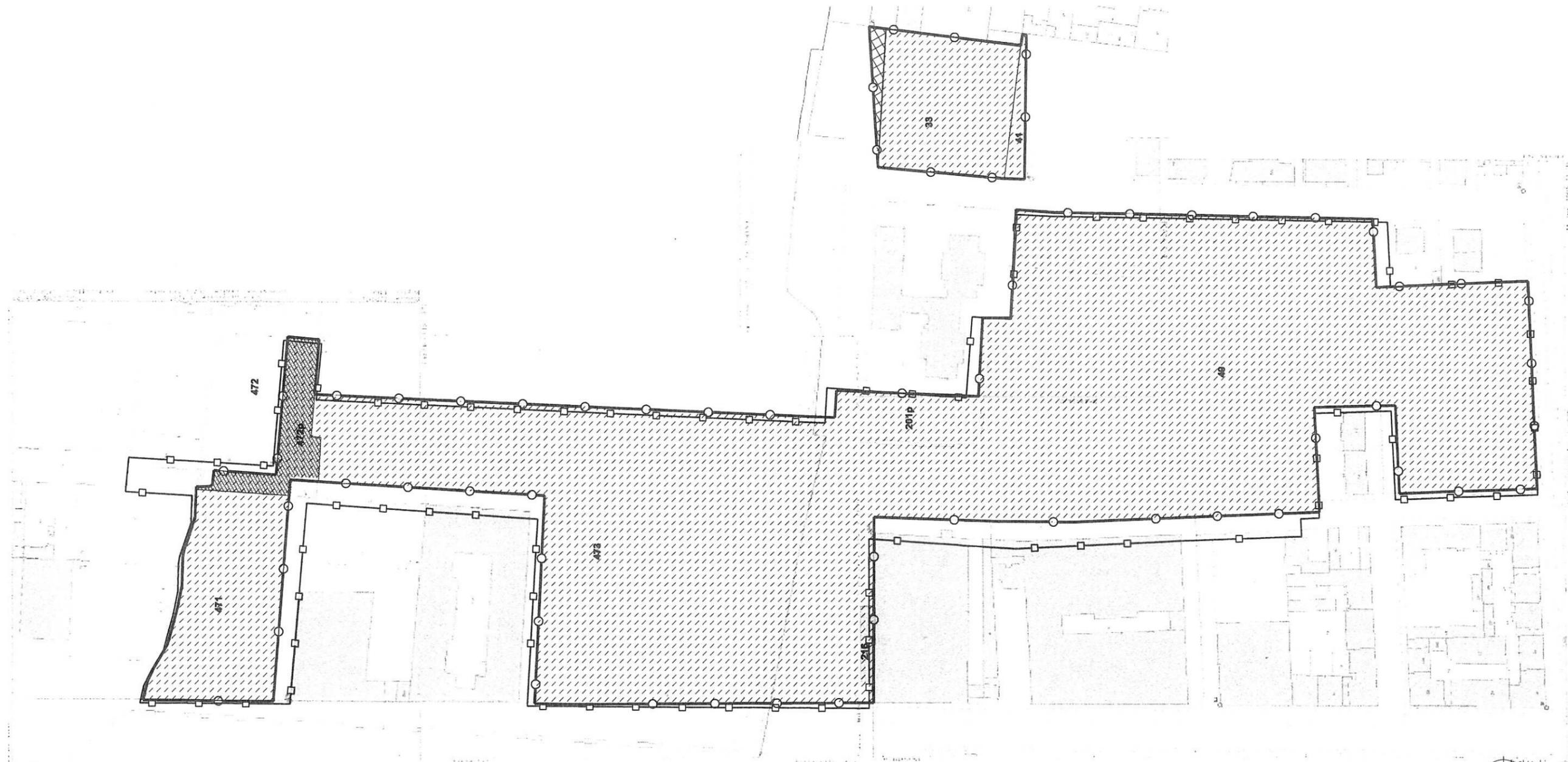
"DIORAMA Spa"
"SPIREA Srl"
"RINALDI Spa"

Progetto

Studio Amirante
Architetti Associati

TAVOLA N° 4

PLANIMETRIA CATASTALE CON
INDIVIDUAZIONE DELLE
PROPRIETA'
base cartografica:
estratto catastale



settembre 2009

CITTA' DI TORINO

PROGRAMMA INTEGRATO
DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
EDILIZIA E AMBIENTALE
in attuazione dell' art. 16 Legge 17 FEB 1992, n. 179

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE
ambito di P.R.G.: 8.15 QUARTIERE DORA

LEGENDA

	PERIMETRAZIONE Z.U.T.		SAGOMA MASSIMA EDIFICI IN PROGETTO E NUMERO MASSIMO PIANI (compreso il p. terreno)		AREE DA DESTINARE A SERVIZI PUBBLICI SU SOLETTA
	PERIMETRAZIONE PROGRAMMA INTEGRATO		AREE DA DESTINARE ALLA VIABILITA'		AREA DA DESTINARE A EDILIZIA SOCIALE e/o PUBBLICA
	SAGOMA MASSIMA EDIFICI IN PROGETTO E NUMERO MASSIMO PIANI (compreso il p. terreno; +/- 2 piani)		AREE DA DESTINARE A SERVIZI PUBBLICI IN SUPERFICIE		AREE PRIVATE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI IN PROGETTO
	SAGOMA MASSIMA EDIFICI IN PROGETTO E NUMERO MASSIMO PIANI (compreso il p. terreno; + 1 piano arretrato)				

scala 1:2000

Proprietà
"DIORAMA Spa"
"SPIREA Srl"
RINALDI Spa"

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

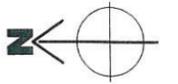
TAVOLA N° 5

PLANIMETRIA DI PROGETTO



settembre 2009

SETTORE TRASFORMAZIONI
CONVENZIONATE
PRO. 2008-14-256
16/12/2009



CITTA' DI TORINO

**PROGRAMMA INTEGRATO
DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
EDILIZIA E AMBIENTALE**
in attuazione dell' art. 16 Legge 17 FEB 1992, n. 179

**ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE
ambito di P.R.G.: 8.15 QUARTIERE DORA**

LEGENDA

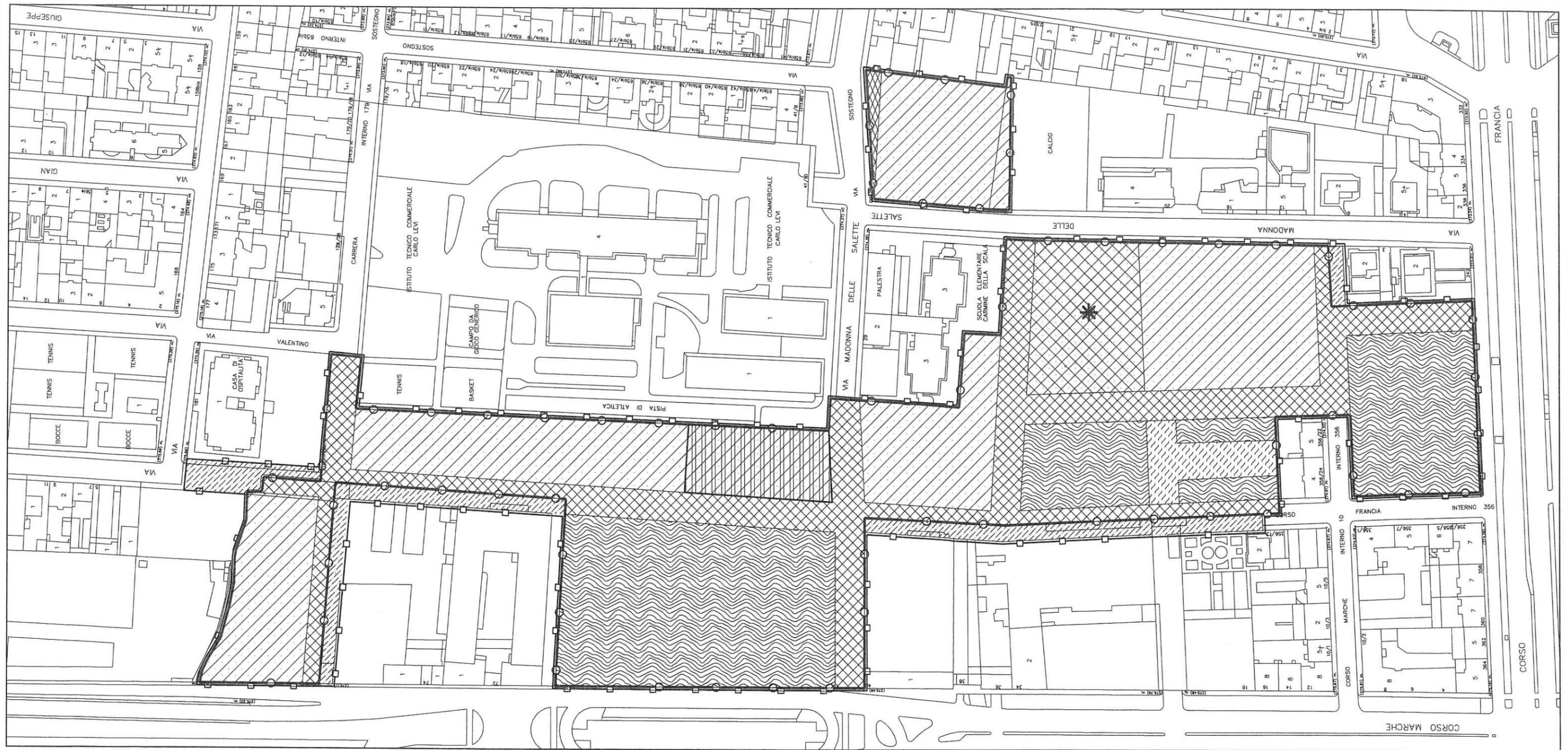
	PERIMETRAZIONE Z.U.T. mq. 68.825		AREE DA CEDERE PER SERVIZI PUBBLICI AL SUOLO mq. 31.499,00		AREE INTERNE ALLA Z.U.T. DA DESTINARE ALLA VIABILITA' mq. 14.912,00
	PERIMETRAZIONE PROGRAMMA INTEGRATO mq. 72.889		AREE DA DESTINARE A SERVIZI PUBBLICI SU SOLETTA mq. 2.544,05		AREE ESTERNE ALLA Z.U.T., COMPRESSE NEL PR.IN. DA DESTINARE ALLA VIABILITA'
	AREE FONDIARIE PRIVATE mq. 20.566		AREE DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO mq. 1.848,00		AREE DA DESTINARE A SERVIZI PUBBLICI DI PROPRIETA' DELLA CITTA' DI TORINO
			TOTALE AREE STANDARD= mq. 35.891,05		

scala 1:2000

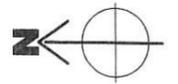
Proprietà
"DIORAMA Spa"
"SPIREA Srl"
RINALDI Spa"

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

TAVOLA N° 6
PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE
DELLE AREE DI CONCENTRAZIONE
DELL'EDIFICATO, DELLE AREE DA
CEDERE PER SERVIZI PUBBLICI E
DELLE AREE PRIVATE DA
ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO



settembre 2009

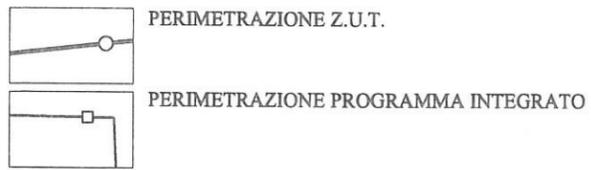


CITTA' DI TORINO

PROGRAMMA INTEGRATO
DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
EDILIZIA E AMBIENTALE
in attuazione dell' art. 16 Legge 17 FEB 1992, n. 179

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE
ambito di P.R.G.: 8.15 QUARTIERE DORA

LEGENDA



LOTTO D'INTERVENTO 1



LOTTO D'INTERVENTO 2



LOTTO D'INTERVENTO 3



LOTTO D'INTERVENTO 4



LOTTO D'INTERVENTO 5



LOTTO D'INTERVENTO 6



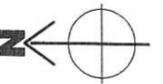
Proprietà
"DIORAMA Spa"
"SPIREA Srl"
RINALDI Spa"

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

TAVOLA N° 7
PLANIMETRIA CON INDICAZIONE
DEI LOTTI D'INTERVENTO



settembre 2009

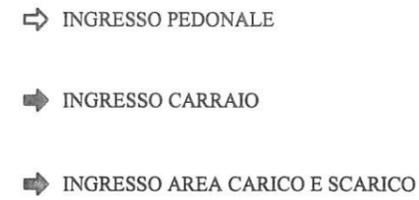
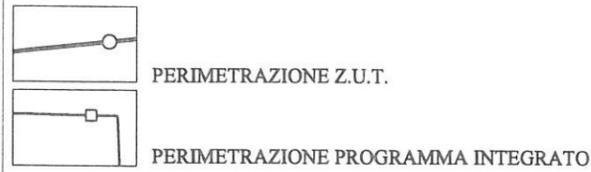


CITTA' DI TORINO

PROGRAMMA INTEGRATO
DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
EDILIZIA E AMBIENTALE
in attuazione dell' art. 16 Legge 17 FEB 1992, n. 179

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE
ambito di P.R.G.: 8.15 QUARTIERE DORA

LEGENDA



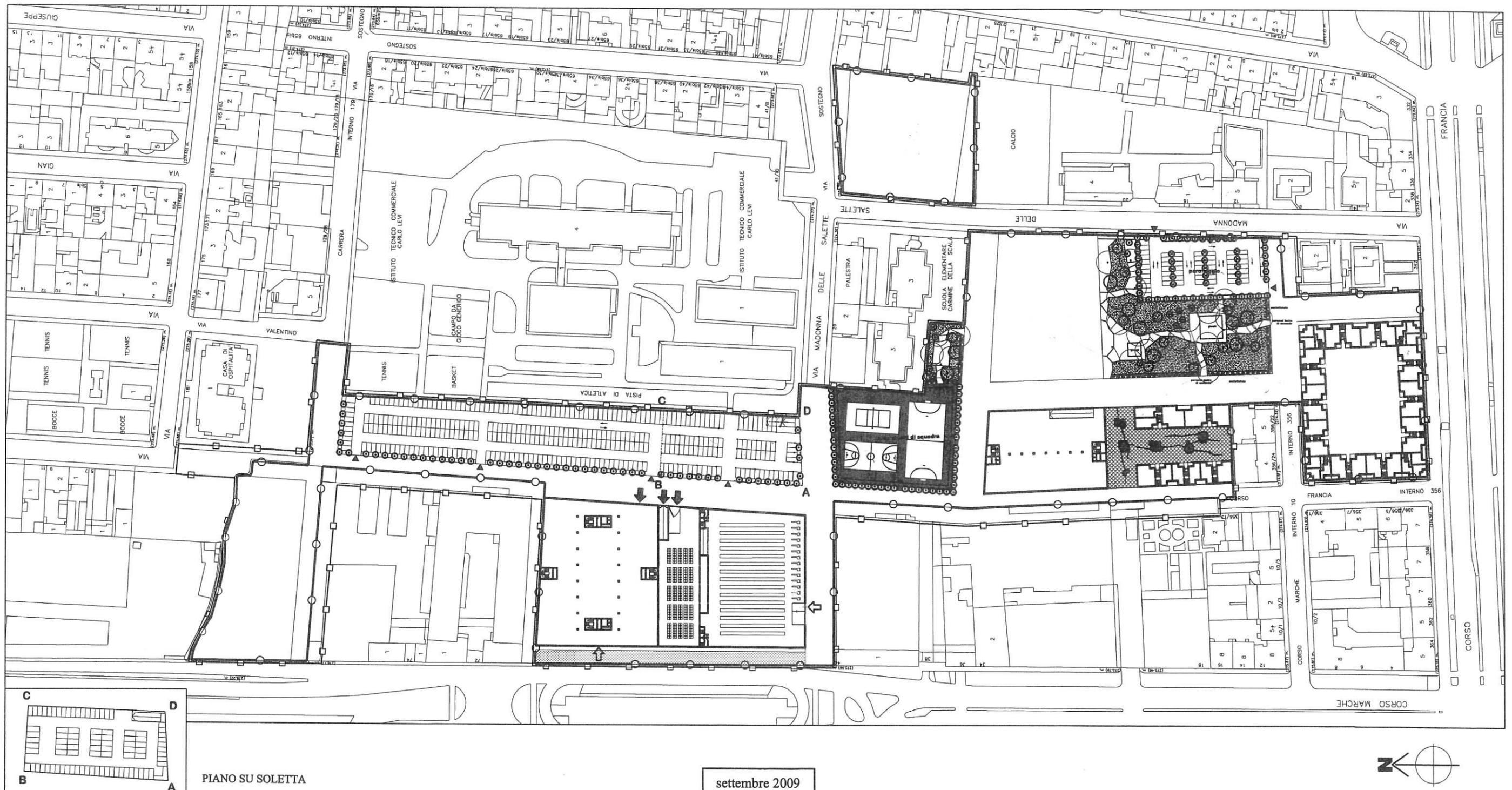
Proprietà
"DIORAMA Spa"
"SPIREA Srl"
RINALDI Spa"

TAVOLA N° 9

TIPOLOGIE DISTRIBUTIVE E
DESTINAZIONE DELLE AREE
CEDUTE

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

scala 1:2000



settembre 2009

CITTA' DI TORINO

PROGRAMMA INTEGRATO
DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
EDILIZIA E AMBIENTALE
in attuazione dell' art. 16 Legge 17 FEB 1992, n. 179

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE
ambito di P.R.G.: 8.15 QUARTIERE DORA

scala 1:500

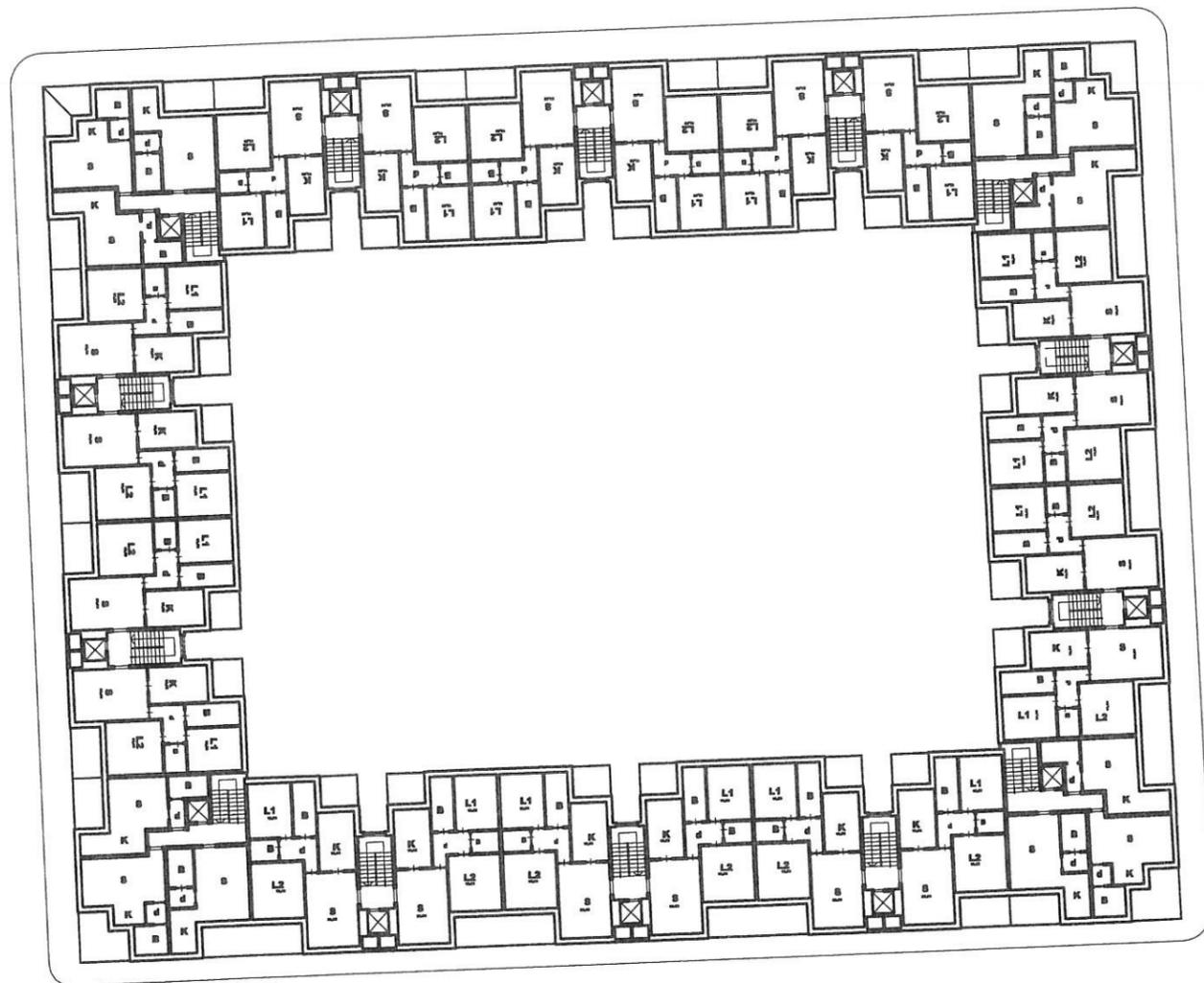
Proprietà
"DIORAMA Spa"
"SPIREA Srl"
"RINALDI Spa"

TAVOLA N° 10

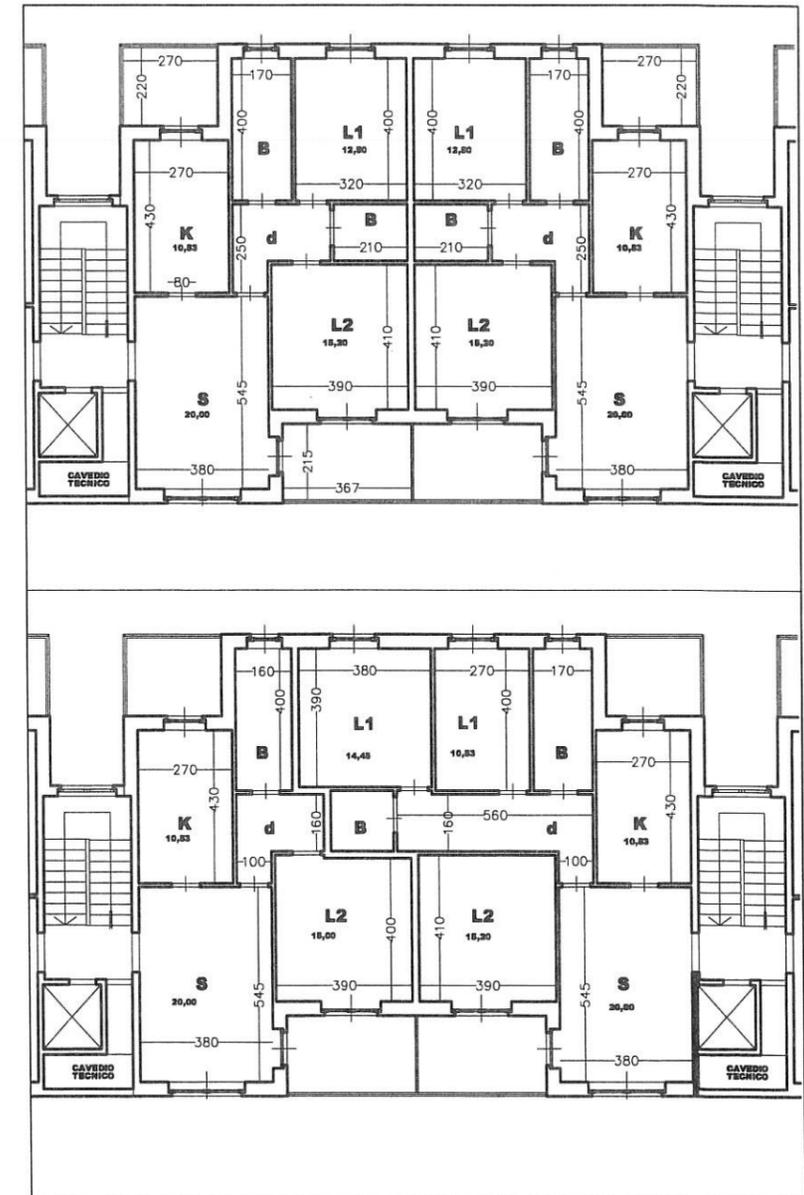
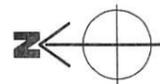
ESEMPLIFICAZIONE DI MASSIMA
DELLE TIPOLOGIE DISTRIBUTIVE
DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

scala 1:200



CORSO FRANCIA



settembre 2009

CITTA' DI TORINO

PROGRAMMA INTEGRATO
DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
EDILIZIA E AMBIENTALE
in attuazione dell' art. 16 Legge 17 FEB 1992, n. 179

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE
ambito di P.R.G.: 8.15 QUARTIERE DORA

Proprietà
"DIORAMA Spa"
"SPIREA Srl"
RINALDI Spa"

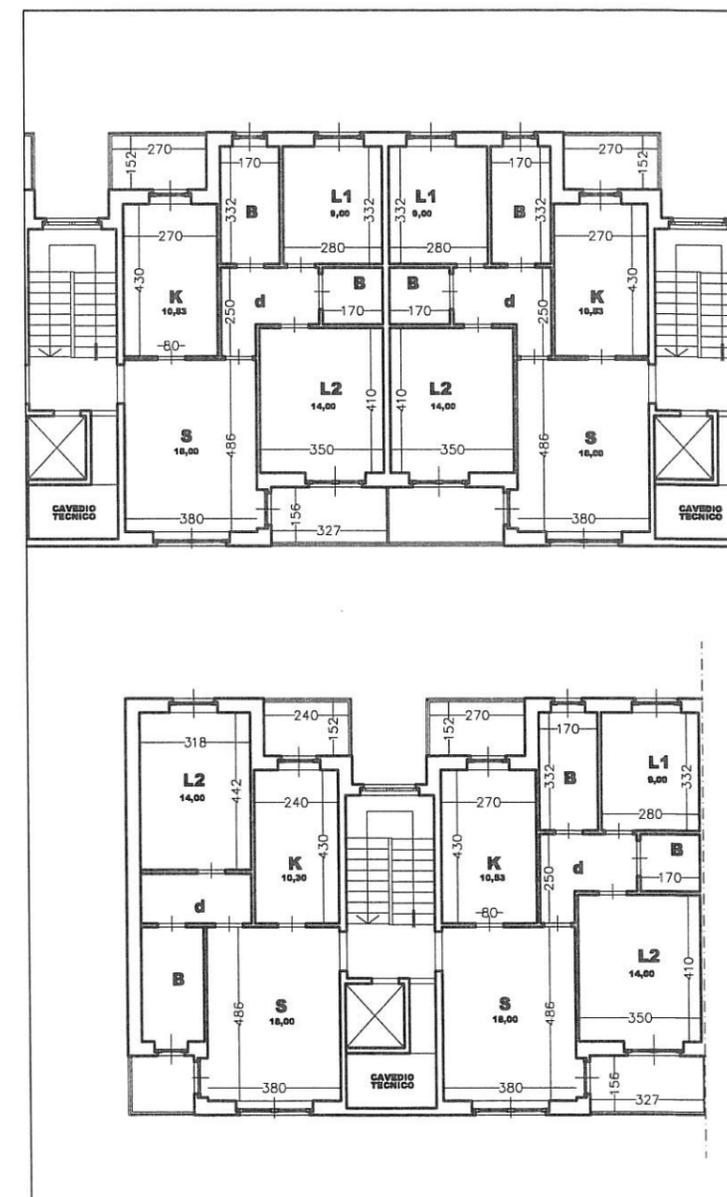
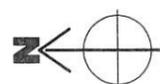
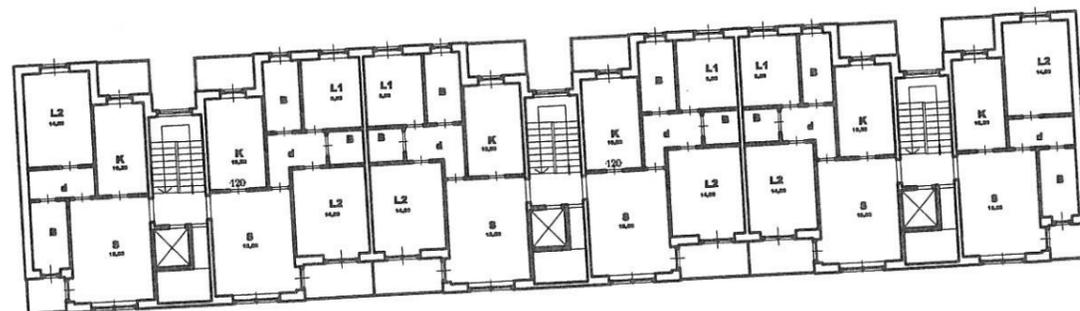
TAVOLA N° 11

ESEMPLIFICAZIONE DI MASSIMA
DELLE TIPOLOGIE DISTRIBUTIVE
DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

scala 1:500

scala 1:200



CITTA' DI TORINO

PROGRAMMA INTEGRATO
DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
EDILIZIA E AMBIENTALE
in attuazione dell' art. 16 Legge 17 FEB 1992, n. 179

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE
ambito di P.R.G.: 8.15 QUARTIERE DORA

Proprietà
"DIORAMA Spa"
"SPIREA Srl"
RINALDI Spa"

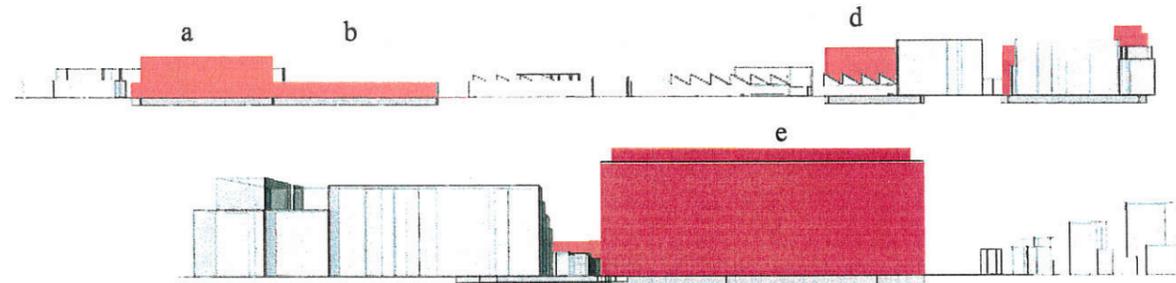
TAVOLA N° 12

ESEMPLIFICATIVO DI MASSIMA
DELLE TIPOLOGIE
PROSPETTI E SEZIONI

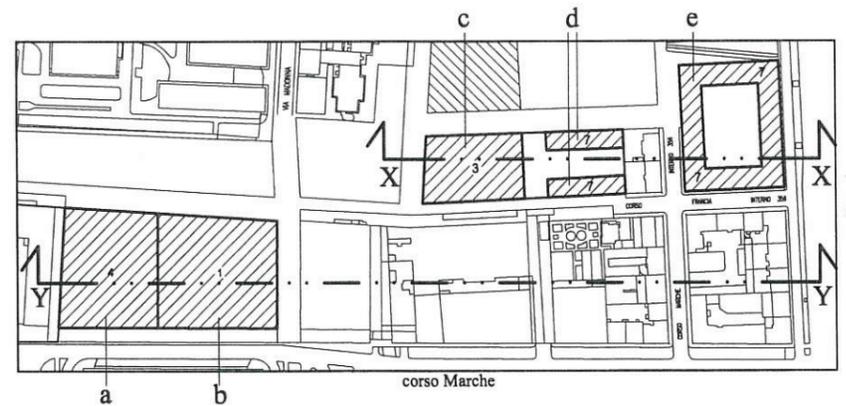
Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

scala 1:2000

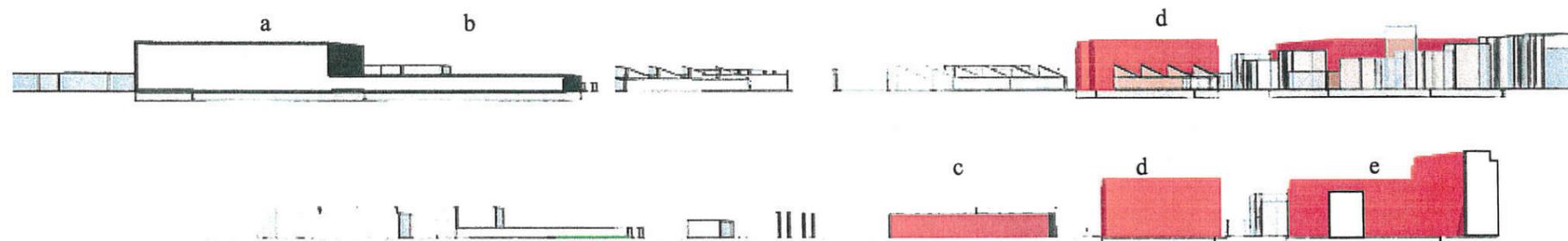
Prospetto da corso Marche



Prospetto da corso Francia



Sezione su EuroTorino



Sezione su residenza

settembre 2009

CITTA' DI TORINO

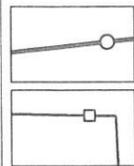
PROGRAMMA INTEGRATO

DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
EDILIZIA E AMBIENTALE

in attuazione dell' art. 16 Legge 17 FEB 1992, n. 179

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE
ambito di P.R.G.: 8.15 QUARTIERE DORA

LEGENDA



PERIMETRAZIONE Z.U.T.

PERIMETRAZIONE PROGRAMMA INTEGRATO

Autorimesse private in progetto n° posti auto:

Ed. A = circa 313 posti auto
Ed. B = circa 184 posti auto
Ed. C = circa 90 posti auto
Ed. D = circa 70 posti auto
Ed. E = circa 175 posti auto

TOTALE POSTI AUTO 832

Proprietà
"DIORAMA Spa"
"SPIREA Srl"
RINALDI Spa"

Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati

TAVOLA N° 13

PLANIMETRIA CON
INDIVIDUAZIONE DELLE
AREE DESTINATE A
PARCHEGGI INTERRATI PRIVATI

scala 1:2000

Volumetria virtuale edifici in progetto

Ed. b = $Slp \times 6.5 = 5409 \times 6.5 = 35158$ mc
Ed. d = $Slp \times 3.5 = 4508 \times 3.5 = 15778$ mc
Ed. e = $Slp \times 3.5 = 13524 \times 3.5 = 47334$ mc

Superficie autorimesse previste

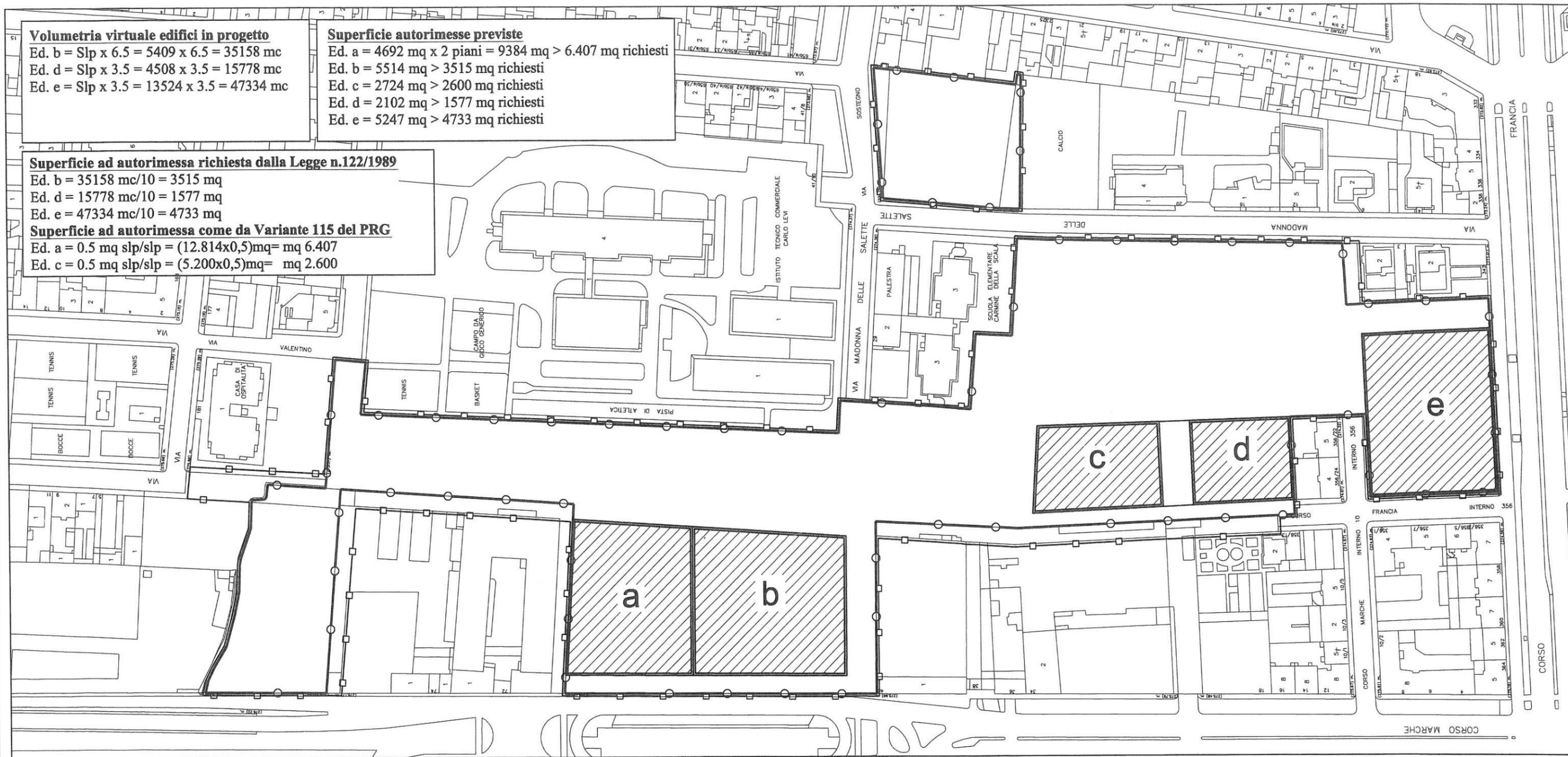
Ed. a = $4692 \text{ mq} \times 2 \text{ piani} = 9384 \text{ mq} > 6.407 \text{ mq}$ richiesti
Ed. b = $5514 \text{ mq} > 3515 \text{ mq}$ richiesti
Ed. c = $2724 \text{ mq} > 2600 \text{ mq}$ richiesti
Ed. d = $2102 \text{ mq} > 1577 \text{ mq}$ richiesti
Ed. e = $5247 \text{ mq} > 4733 \text{ mq}$ richiesti

Superficie ad autorimessa richiesta dalla Legge n.122/1989

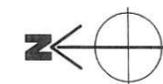
Ed. b = $35158 \text{ mc}/10 = 3515 \text{ mq}$
Ed. d = $15778 \text{ mc}/10 = 1577 \text{ mq}$
Ed. e = $47334 \text{ mc}/10 = 4733 \text{ mq}$

Superficie ad autorimessa come da Variante 115 del PRG

Ed. a = $0.5 \text{ mq slp/slp} = (12.814 \times 0,5) \text{ mq} = \text{mq } 6.407$
Ed. c = $0.5 \text{ mq slp/slp} = (5.200 \times 0,5) \text{ mq} = \text{mq } 2.600$



settembre 2009



CITTA' DI TORINO

PROGRAMMA INTEGRATO
DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
EDILIZIA E AMBIENTALE
in attuazione dell' art. 16 Legge 17 FEB 1992, n. 179

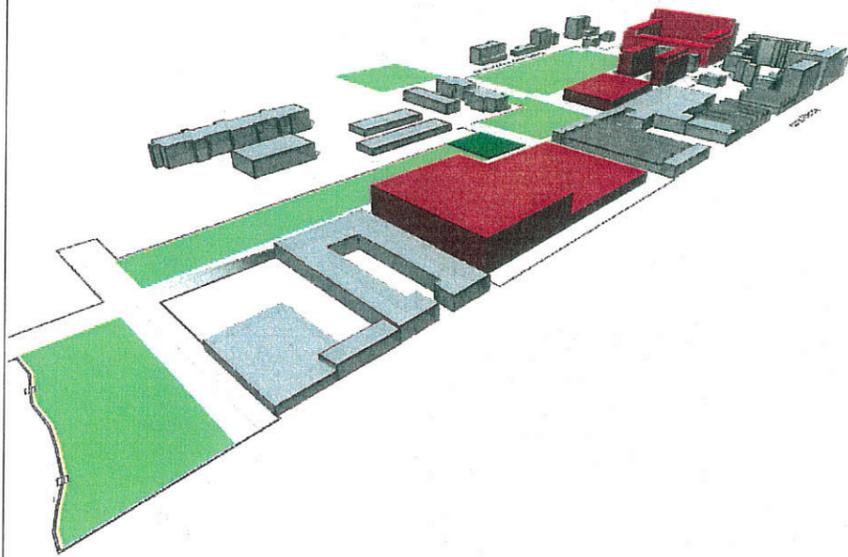
ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE
ambito di P.R.G.: 8.15 QUARTIERE DORA

PLANIVOLUMETRICI

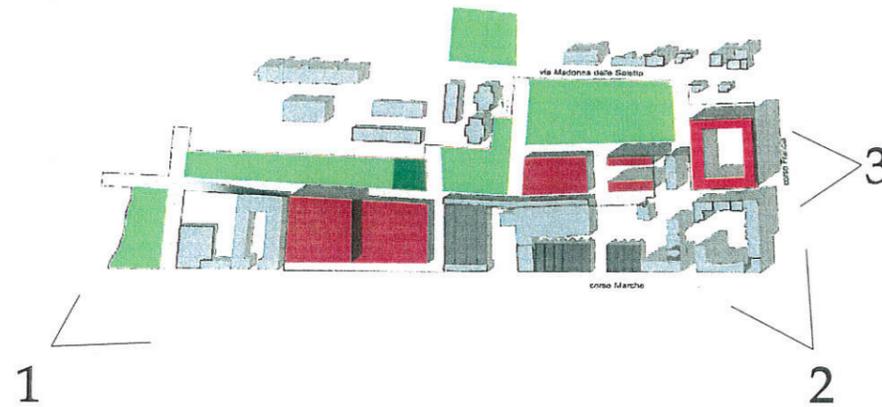
Proprietà
"DIORAMA Spa"
"SPIREA Srl"
RINALDI Spa"

TAVOLA N° 14

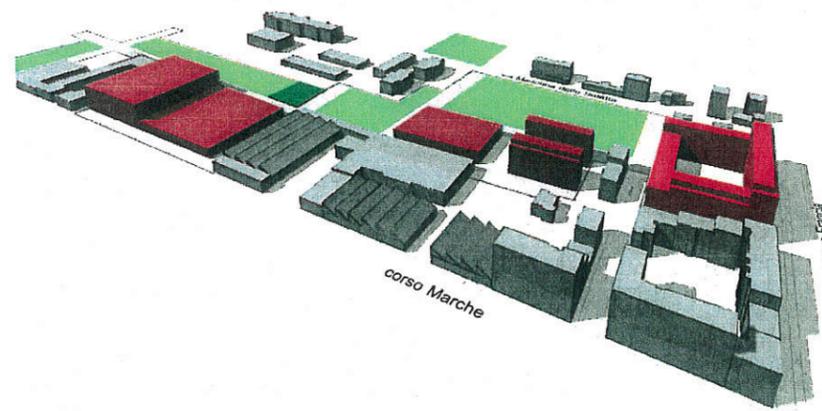
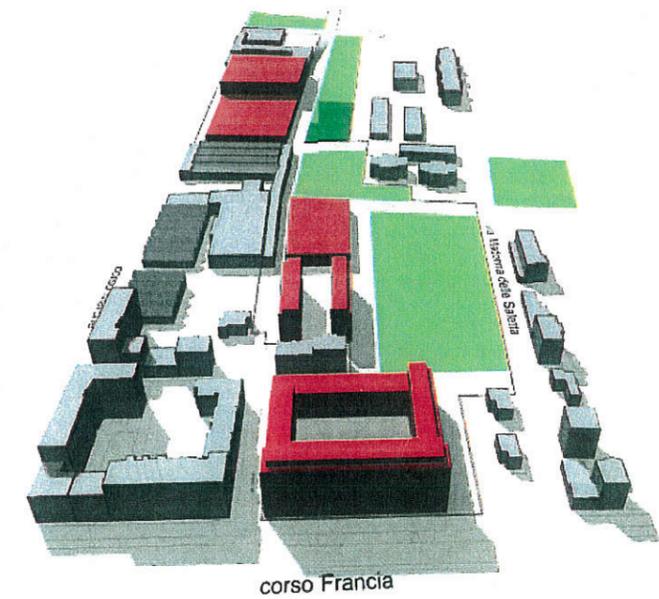
Progetto
Studio Amirante
Architetti Associati



vista 1



vista 3



vista 2

2008-11-206
4/12/2009

settembre 2009

