



# CITTA' DI TORINO

DIREZIONE URBANISTICA E TERRITORIO

Area urbanistica

Piano Regolatore Generale di Torino  
Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione

## VOLUME II SCHEDE NORMATIVE

testo coordinato al 30.09.2024

## [Elenco Schede normative delle ZUT \(Art. 15\)](#)

### ***Ambito 5.200 SPINA 4 - FOSSATA REBAUDENGO***

*Testo variante 200 al PRG adottata in data 14/02/2011 con salvaguardia scaduta*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

*[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023*

### ***Ambito 5.201 SPINA 4 - RFI***

*Testo variante 200 al PRG adottata in data 14/02/2011 con salvaguardia scaduta*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

*[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023*

### ***Ambito 5.202 SPINA 4 - DOCKS DORA***

*Testo variante 200 al PRG adottata in data 14/02/2011 con salvaguardia scaduta*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

*[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023*

### ***Ambito 9.200 REGALDI***

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

### ***Ambito 9.201 POLLONE***

*Testo variante 200 al PRG adottata in data 14/02/2011 con salvaguardia scaduta*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

*[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023*

### ***Ambito 9.202 QUITTENGO***

*Testo variante 200 al PRG adottata in data 14/02/2011 con salvaguardia scaduta*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

*[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023*

### ***Ambito 9.203 PACINI OVEST***

*Testo variante 200 al PRG adottata in data 14/02/2011 con salvaguardia scaduta*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

*[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023*

### ***Ambito 9.204 MOTTALCIATA***

*Testo variante 200 al PRG adottata in data 14/02/2011 con salvaguardia scaduta*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

*[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023*

### ***Ambito 9.205 PACINI EST***

*Testo variante 200 al PRG adottata in data 14/02/2011 con salvaguardia scaduta*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

*[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023*

### ***Ambito 9.206 RISTORI***

*Testo variante 200 al PRG adottata in data 14/02/2011 con salvaguardia scaduta*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

*[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023*

### ***Ambito 9.207 URMET***

*Testo variante 200 al PRG adottata in data 14/02/2011 con salvaguardia scaduta*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

*[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023*

### ***Ambito 9.208 PONCHIELLI***

*Testo variante 200 al PRG adottata in data 14/02/2011 con salvaguardia scaduta*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

*[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023*

### ***Ambito 9.209 CIMAROSA***

*Testo variante 200 al PRG adottata in data 14/02/2011 con salvaguardia scaduta*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

*[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023*

### ***Ambito 9.210 BOLOGNA***

*Testo variante 200 al PRG adottata in data 14/02/2011 con salvaguardia scaduta*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

*[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023*

### ***Ambito 9.211 REGIO PARCO***

*Testo variante 200 al PRG adottata in data 14/02/2011 con salvaguardia scaduta*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

*[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023*

### ***Ambito 9.212 SEMPIONE***

*Testo variante 200 al PRG adottata in data 14/02/2011 con salvaguardia scaduta*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

*[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023*

### ***Ambito 9.213 SAN GIOVANNI BOSCO***

*Testo variante 200 al PRG adottata in data 14/02/2011 con salvaguardia scaduta*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

*[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023*

### ***Ambito 9.214 CHERUBINI***

*Testo variante 200 al PRG adottata in data 14/02/2011 con salvaguardia scaduta*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

*[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023*

### ***Ambito 9.215 MADDALENE***

*Testo variante 200 al PRG adottata in data 14/02/2011 con salvaguardia scaduta*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

*[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023*

### ***Ambito 9.216 BRESCIA***

*Testo variante 200 al PRG adottata in data 14/02/2011 con salvaguardia scaduta*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

*[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023*

### ***Ambito 9.217 CRUTO***

*Testo variante 200 al PRG adottata in data 14/02/2011 con salvaguardia scaduta*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

*[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023*

## 12.9/1 SPINA 1 - PRIU

- [\*] Nota variante: n.35 - Spina centrale Approvata il 18/03/2002 n. mecc. 0111054/009
- [\*] Nota variante: n.A12 - Spina 1 Approvata il 27/01/1999 n. mecc. 9900151/009
- [\*] Nota variante: n.A37 - variante urbanistica PRIU spina1 Approvata il 20/07/2006 n. mecc. 0602403/009

## 12.9/2 SPINA 1 - FS

- [\*] Nota variante: n.35 - Spina centrale Approvata il 18/03/2002 n. mecc. 0111054/009
- [\*] Nota variante: n.A37 - variante urbanistica PRIU spina1 Approvata il 20/07/2006 n. mecc. 0602403/009

## 8.18/1 SPINA 2 - PRIN

- [\*] Nota variante: n.35 - Spina centrale Approvata il 18/03/2002 n. mecc. 0111054/009
- [\*] Nota variante: n.A20 - Spina 2 Approvata il 21/12/1998 n. mecc. 9811115/009

## 8.18 /2 SPINA 2 - LE NUOVE

- [\*] Nota variante: n.181 - ambito 8.18 / 2 spina 2 Approvata il 29/06/2009 n. mecc. 0903242/009
- [\*] Nota variante: n.35 - Spina centrale Approvata il 18/03/2002 n. mecc. 0111054/009

## Ambito 8.18/3 SPINA 2 - PORTA SUSÀ

- [\*] Nota variante: n.164 - variante parziale. spina 2 8.18/3. Porta susa Approvata il 10/09/2008 n. mecc. 0803474/009
- [\*] Nota variante: n.35 - Spina centrale Approvata il 18/03/2002 n. mecc. 0111054/009

## 4.13/1 SPINA 3 - PRIU

- [\*] Nota variante: n.35 - Spina centrale Approvata il 18/03/2002 n. mecc. 0111054/009
- [\*] Nota variante: n.A13 - Spina 3 Approvata il 27/01/1999 n. mecc. 9900150/009

## 4.13/2 SPINA 3 - ODDONE

- [\*] Nota variante: n.35 - Spina centrale Approvata il 18/03/2002 n. mecc. 0111054/009
- [\*] Nota variante: n.A37 - variante urbanistica PRIU spina1 Approvata il 20/07/2006 n. mecc. 0602403/009

## 4.13/3 SPINA 3 - METEC

## 4.13/4 SPINA 3 – TREVISO

## 4.13/5 SPINA 3 - PIANEZZA

## 5.10 SPINA4

### 5.10/1 SPINA 4 - PRIU

- [\*] Nota variante: n.35 - Spina centrale Approvata il 18/03/2002 n. mecc. 0111054/009
- [\*] Nota variante: n.A14 - Spina 4 Approvata il 27/01/1999 n. mecc. 9900149/009

### 5.10/2 SPINA 4 - DOCKS DORA

- [\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009

- [\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023

### 5.10/3 SPINA 4 - FS 1

- [\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009

- [\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023

#### 5.10/4 SPINA 4 - FS 2

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

**[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023**

#### 5.10/5 SPINA 4 - METALLURGICA PIEMONTESE

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

**[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023**

#### 5.10/6 SPINA 4 - LAURO ROSSI

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

**[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023**

#### 5.10/7 SPINA 4 - GONDRAND

***Annullato***

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

#### 5.10/8 SPINA 4 - BREGLIO

**6** *[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

**7** *[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023*

#### 1.1 PEPE

#### 1.2 PARIS 1

#### 1.3 COMUNALE DI LANZO

#### 1.4 IMPER

#### 1.5 CASCINA CITTA'

#### 2.1 VECCHIO PONTE F.S.

#### 2.2 GERMAGNANO

#### 2.3 CAVAGNOLO (\*)

**[\*] Nota variante: n.24 - Cavagnolo - Ivrea Approvata il 12/06/2000 n. mecc. 0004434/009**

2.4 STRADA DEL FRANCESE - P.I.P.

2.5 NODO STURA FS

2.6 LAGHETTI FALCHERA

2.7 STURETTA NORD

Ambito 2.8 CORSO ROMANIA - annullato

[\*] Nota variante: n.137 - auchan Approvata il 14/01/2008 n. mecc. 0707483/009

[\*] Nota variante: n.311 - Variante ambito 2.8 Romania e area PROFIMM 2009 Approvata il 03/11/2016 n. mecc. 1601824/009

2.8/1 CORSO ROMANIA OVEST

2.8/1 CORSO ROMANIA EST

revocato

revocato

revoca

3.1 MICHELIN

[\*] Nota variante: n.322 - Michelin\_Cebrosa Approvata il 29/07/2019 n. mecc. 1903035/009

3.2 CEBROSA

[\*] Nota variante: n.322 - Michelin\_Cebrosa Approvata il 29/07/2019 n. mecc. 1903035/009

3.4 CASCINETTE EST

3.4 CASCINETTE EST

4.1 ANNULLATO (5)

[\*] Nota variante: n.15 - C.so Ferrara V. delle Primule (ZUT 4.1) Approvata il 04/12/2000 n. mecc. 0010577/009

4.2 CASINO BAROLO

[\*] Nota variante: n.A24 - Casino Barolo Approvata il 27/01/1999 n. mecc. 9900148/009

[\*] Nota variante: n.A26 - Casino Barolo - 1° modifica Approvata il 09/08/2001 n. mecc. 0105824/009

4.3 FELTRIFICIO

4.4 VEGLIO



4.5 AEROPORTO

4.6 STAMPINI NORD

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376

4.7 GLADIOLI

4.8 CASCINA MALETTA

4.9 ALTESSANO

4.10 ANTICA VENARIA

4.11 CALABRIA 2

4.12 CALABRIA 3

4.14 ANGIOLINO

4.15 REGINA MARGHERITA

4.16 CALABRIA 1

4.17 REFRANCORE

4.18 FERT

4.2 CASINO BAROLO 2

[\*] Nota variante: n.A24 - Casino Barolo Approvata il 27/01/1999 n. mecc. 9900148/009

[\*] Nota variante: n.A26 - Casino Barolo - 1° modifica Approvata il 09/08/2001 n. mecc. 0105824/009

4.6 STAMPINI SUD

4.24 PARENZO

4.25 CONTINASSA

[\*] Nota variante: n.277 - area continassa Approvata il 21/12/2012 n. mecc. 1207696/009

4.26 PIANEZZA

5.1 VERCELLI F.S.

5.2 VERCELLI



5.3 CASCINA ALESSIO

5.5 REISS ROMOLI EST

5.6 RUBBERTEX 1

5.7 MASSAIA

7.10 SICME

7.11 INCET

**[\*] Nota variante: n.229 - variante incet - variante patrimoniale Approvata il 28/02/2011 n. mecc. 1100327/009**

7.12 VIGEVANO

7.13 REGIO PARCO

7.14 ADDA 1

7.15 GIACHINO - SPINA REALE

5.18 ARRIVORE

Annulato

**[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376**

5.19 ANNULLATO

5.20 ANNULLATO (9)

5.21 SUPERGA 1 (10)

5.22 PINEROLO

5.25 BOTTICELLI

Ambito 5.26 Barmetal

6.1 STRADA DI SETTIMO

6.2 OCCIMIANO 1

6.3 CASCINOTTO

6.4 STRADA ABBADIA

6.5 CASCINA FALCONERA

6.6 BERTOLLA SUD

[\*] Nota variante: n.228 - 6.6 BERTOLLA SUD art. 17 comma 7 della L.U.R. Approvata il 01/10/2012 n. mecc. 1202837/009

8.1 COSSA

8.2 COSSA OVEST

8.3 ALBERT

8.4 FAGNANO

8.5 RIVOLI

8.6 VENCHI UNICA

8.7 PRONDA

8.9 CARRIERA

8.10 ALECSANDRI

8.12 SERRANO

8.13 DEVALLE

8.14 GARDINO

8.15 QUARTIERE DORA

8.16 LANCIA

[\*] Nota variante: n.0395 - ambito 8.16 Lancia - A.T.S. 8.ag Limone Sud Approvata il 11/10/2010 n. mecc. 1004397/009

[\*] Nota variante: n.A21 - Framtek Approvata il 21/12/1998 n. mecc. 9811115/009

8.17 ANNULLATO (12)

8.19 GALVANI

8.20 MARCHE

8.21 PESCHIERA

8.22 STRADA DELLA PRONDA-MARCHE

8.22 FREJUS

8.24 ALENIA

[\*] Nota variante: n.0400 - Nuovo ambito 8.24 Alenia Approvata il 11/05/2011 n. mecc. 1101822/009

Ambito 8.25 BARD

9.1 CUNEO

9.2 LUNGO DORA 1

9.3 LUNGO DORA 2

9.5 STAZIONE CERES

9.6 LUNGO DORA SAVONA

9.7 CEAT

9.8 ANCONA

9.9 MERCATO DEI FIORI

9.10 FONDERIA

9.11 AMALFI

*Annulato*

[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009

9.12 BUSCALIONI

9.14/A UNIVERSITA'

[\*] Nota variante: n.0274 - Villaggio Olimpico area Italgas Approvata il 14/01/2004

[\*] Nota variante: n.9 - Università Approvata il 17/05/1999 n. mecc. 9902225/009

9.14/B UNIVERSITA'

9.15 ATM

9.16 FARINI

9.17 MONGRANDO

9.19 FONTANESI

9.21 RIVOIRA

9.22 SCALO VANCHIGLIA

[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376

***Annullato***

[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009

9.23 ZERBONI

***Annullato***

[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009

9.24 LANIFICO DI TORINO

***Annullato***

[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009

9.25 ASTI

9.26 GFT

9.27 FERRARI

9.28 CATANIA

annullata

[\*] Nota variante: n.188 - bolaffi corso verona 36 Approvata il 12/09/2011 n. mecc. 1101634/009

9.29 BOLOGNA

***Annullato***

[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009

9.30 GALLETTIFICIO

9.31 NEBIOLO

9.32 PONCHIELLI

***Annullato***

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

9.33 DAMIANO

9.34 CIMAROSA

***Annullato***

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

9.35 SCALO VANCHIGLIA EST

***Annullato***

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

9.36 F.S. SCALO VANCHIGLIA

***Annullato***

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

9.37 GOTTARDO

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

*[\*] Nota variante: n. 333 - linea 2 metropolitana – approvata il 25/05/2023*

Ambito 9.200 REGALDI

*[\*] Nota variante: n.0414 - piano particolareggiato in variante - REGALDI Approvata il 21/05/2015*

10.1 MODENA NORD

10.2 MODENA SUD

10.3 QUARTIERE MEISINO

12.1 PONS E CANTAMESSA

12.2 F.S. SAN PAOLO

12.3 F.S. TIRRENO

12.4 SPALATO 1

12.5 GALLARATE

12.6 ANNULLATO (14)

12.7 ANNULLATO (15)

12.8 MAROZZO

12.10 BRUNO 1

12.11 BRUNO F.S.

12.12 FRAMTEK (16)

**[\*] Nota variante: n.A21 - Framtek Approvata il 21/12/1998 n. mecc. 9811115/009**

12.13 ZINI

12.14 DOGANA

12.15 SCALO LINGOTTO

**[\*] Nota variante: n.A41 - Z.U.T. 12.27 AVIO-OVAL Approvata il 11/02/2010 n. mecc. 0907406/009**

12.16 LINGOTTO (17)

**[\*] Nota variante: n.A9 - Lingotto Approvata il 24/05/1999 n. mecc. 9903706/009**

12.17 TUNISI

12.18 PAOLI

12.19 NOMEN VIRGINIS

12.20 SEBASTOPOLI (18)

[\*] Nota variante: n.1 - Nuovo PRG/art. 33 nuca Approvata il 20/01/1997 n. mecc. 9700125/009

12.21 VAGNONE E BOERI

12.22 BISTAGNO

12.23 FONDERIA ROZ

12.24 MERCATI GENERALI

12.26 ANNULLATO (19)

12.27 S. PAOLO (20)

12.28 ROSSELLI (21)

12.32 PARCO DELLA SALUTE E SEDE REGIONE PIEMONTE

[\*] Nota variante: n.A41 - Z.U.T. 12.27 AVIO-OVAL Approvata il 11/02/2010 n. mecc. 0907406/009

[\*] Nota variante: n.A54 - città e parco della salute Approvata il 04/01/2018 n. mecc. 1705180/009

Ambito 12.34 Centrale del Latte

Ambito 13.2/B LUGARO

Ambito 13.2/A NIZZA

13.1 PORTA NUOVA

13.2 DANTE

13.3 RIBET

13.4 GHIA

[\*] Nota variante: n.234 - Ambiti di Riordino osi ghia Approvata il 21/12/2011 n. mecc. 1107434/009

13.5 OSI OVEST

[\*] Nota variante: n.234 - Ambiti di Riordino osi ghia Approvata il 21/12/2011 n. mecc. 1107434/009

13.6 OSI EST

[\*] Nota variante: n.234 - Ambiti di Riordino osi ghia Approvata il 21/12/2011 n. mecc. 1107434/009



13.7 DOCKS NORD

13.8 LEONARDO DA VINCI

13.9 BRAMANTE

13.10 VILLA GLORI

13.11 MONCALIERI (22)

**[\*] Nota variante: n.A5 - Sangone 1 Approvata il 16/02/1998 n. mecc. 9800725/009**

13.12 Molinette

13.13 Sant'Anna e Regina Margherita

15.1 ANSELMETTI

16.1 GORETTI

16.2 ASPERA FRIGO

16.3 LINGOTTO F.S.

**[\*] Nota variante: n.A41 - Z.U.T. 12.27 AVIO-OVAL Approvata il 11/02/2010 n. mecc. 0907406/009**

16.4 PASSOBUOLE

16.5 BASSE DEL LINGOTTO

16.6 COMAU

16.7 SETTE COMUNI

16.8 EX STAZIONE

16.9 ELIA

16.10 EX E12 (24)

16.11 MONTEPONI

16.12 PEYRANI

16.14 BARBERA

16.15 FLEMING 1

16.16 FLEMING 2

16.17 SOMALIA 1

16.18 MIRAFIORI 1

16.22 FACCIOLI

16.23 QUARTIERE SANGONE

16.24 SAIMA OVEST

**[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376**

16.25 CASCINA LA GRANGIA

**[\*] Nota variante: n.A33 - programma di riqualificazione urbana la grangia - modificazioni all'accordo di programma - ratifica Approvata il 26/04/2004 n. mecc. 0402622/009**

16.26 ELIA EST

16.27 SAIMA EST

Annullato

**[\*] Nota variante: n.280 - saima sud - via onorato vigliani 157 Approvata il 20/11/2017 n. mecc. 1704448/009**

**[\*] Nota variante: n.38 - Comparto Produttivo Approvata il 13/04/2006 n. delib. reg. 211376**

16.29 PORTONE

ambito 16.31 ex-tecumseh

ambito 16.32 castello di mirafiori

Ambito 16.33 guala

16.34 MIRAFIORI - A

16.35 PALAZZO DEL LAVORO

- (1) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica n° 16 del 27/01/1999
- (2) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 399 del 21/12/1998
- (3) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 16 del 27/01/1999
- (4) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 16 del 27/01/1999
- (5) Variante 15 - Delib. C.C. n°...del. .. (in corso di approvazione)
- (6) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica n° 16 del 27/01/1999
- (7) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 16 del 27/01/1999
- (8) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica n° 16 del 27/01/1999
- (9) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 16 del 27/01/1999
- (10) Accordo di Programma- Delib. di Ratifica n° 179 del 12/06/1998
- (11) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 399 del 21/12/1998
- (12) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 399 del 21/12/1998
- (13) Variante 9 - Delib. C.C. n° 87/99 del 17/05/1999
- (14) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 399 del 21/12/1998
- (15) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 399 del 21/12/1998
- (16) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 399 del 21/12/1998
- (17) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 120/99 del 24/05/1999
- (18) Variante 1 - Delib. G.R. n° 47-21265 del 29/07/1997
- (19) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 399 del 21/12/1998
- (20) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 399 del 21/12/1998
- (21) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 399 del 21/12/1998
- (22) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 42/98 del 16/02/1998
  
- (23) Corr. errori mat. - Delib. C.C. n° 342/98 del 02/11/1998
- (24) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 16 del 27/01/1999
- (25) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 42/98 del 16/02/1998
- (26) Accordo di Programma - Delib. di Ratifica C.C. n° 16 del 27/01/1999

## **Ambito 5.200 SPINA 4 - FOSSATA-REBAUDENGO**

**Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):**

- aree di proprietà privata e altri 0,6
  - aree di proprietà comunale 0,8
  - sedi stradali esistenti confermate anche nel disegno finale 0,4
- Comprensorio 1 Gondrand - Metallurgica**

**SLP massima realizzabile mq. 35.593**

**A. Residenza mq. 24.915 (max)**

**B/H. ASPI e/o Eurotorino mq. 10.678 (min)**

**All'interno della SLP pari a mq. 10.678 sono consentite le attività di cui all'art. 3, punto 4, lettera B delle N.U.E.A., per una S.L.P. max pari a mq. 2.400**

**L'attuazione del Comprensorio 1 avviene mediante specifico PRIN ai sensi della L.R. 18/96.**

**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 tavola**

**I allegata, è destinato ad edilizia convenzionata (residenza agevolata, sovvenzionata, in locazione permanente o temporanea, ecc., ovvero anche altri tipi di insediamenti da immettere sul mercato a prezzi convenzionati).**

**Comprensorio 2 Spina Centrale**

**SLP per destinazioni d'uso:**

**A. Residenza max 60%**

**B. ASPI (Attività di servizio alle persone e alle imprese) max 20%**

**C/H. Terziario e/o Eurotorino min 20%**

**AREE PER SERVIZI:**

**Il fabbisogno complessivo (minimo) è determinato dal fabbisogno standard, ex art. 21 L.U.R. (25 mq/ab. per la residenza, 80% della SLP per la destinazione A.S.P.I./Terziario, per la destinazione d'uso Eurotorino il fabbisogno per servizi minimo è quello previsto dall'art 21 L.U.R. per ogni singola tipologia d'insediamento) e da un fabbisogno aggiuntivo pari al 20% della superficie territoriale. Solo per quest'ultima quota, nel Comprensorio 2, è ammessa la monetizzazione relativamente alla S.T. di riferimento.**

**Nel Comprensorio 2 è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici di interscambio con le due stazioni, per una consistenza di circa 1.000 posti auto da realizzare in sottosuolo e altresì a raso nel controviale della Spina Centrale.**

**Parte del fabbisogno di parcheggi pubblici potrà essere assolta nell'ambito 5.201 Spina 4 - RFI, mediante la realizzazione di parcheggi interrati, anche su più livelli, nell'interpiano compreso tra la soletta di copertura della trincea ferroviaria e la soletta del viale della Spina Centrale.**

**Per il Comprensorio 2 è prevista la realizzazione di servizi pubblici, per una superficie min di 1.000 mq, al piede (piani interrato, terra e primo) degli edifici che si affacciano sugli spazi pubblici compresi tra la piazza e le due stazioni. La superficie a servizi realizzata al rustico deve essere ceduta alla città gratuitamente.**

### **TIPI DI SERVIZI PREVISTI**

*Sono ammesse le attività di servizio di cui all'art. art. 3 punto 7 lettere i), s), a), o), f), z), v), b), e), t), ar), as), p), am).*

*L'ambito ospita, inoltre, la stazione ferroviaria e la stazione di testata della linea metropolitana, che possono essere realizzate anche fuori terra, purché all'interno di progetti integrati con le sistemazioni superficiali e dotate di attività ASPI e servizi, costituenti i "servizi di stazione". Gli stessi non costituiscono S.L.P. qualora integrati nel complesso di ciascuna stazione.*

### **PRESCRIZIONI**

*L'attuazione avviene attraverso la redazione di piani esecutivi di iniziativa pubblica e/o privata*

*Il Piano o i Piani Esecutivi devono essere presentati entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al PRG.*

*Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.*

*Sono stati trasferiti nell'ambito 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa, i diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 9.637*

*Sono stati trasferiti nell'ambito 12.9/1 Spina 1 - P.Ri.U., i diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 5.137.*

*Vengono trasferiti nell'Ambito 8.18/1 Spina 2 - PR.IN, i diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 2.789.*

*Vengono trasferiti dall'ambito 5.201 Spina 4 - RFI i diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 225.*

*Vengono trasferiti nell'ambito 5.201 Spina 4 - RFI i diritti edificatori di proprietà RFI pari a mq. 4.966.*

*La superficie territoriale di proprietà RFI, presente nell'ambito, dovrà essere messa a disposizione su richiesta della Città, per la realizzazione dell'infrastruttura, anche in anticipo rispetto alla trasformazione dell'ambito RFI.*

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

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

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

*I diritti edificatori trasferiti assumono le destinazioni d'uso dell'ambito in cui vengono utilizzati.*

*Alle attività esistenti (residenza, attività produttive, artigianali, commerciali) incompatibili con le destinazioni di P.R.G. viene riconosciuta, solo in caso di rilocalizzazione, una capacità edificatoria aggiuntiva, rispetto a quella derivante dall'applicazione dell'indice 0,6*

*mq/mq, pari alla SLP esistente.*

*Per gli edifici di altezza superiore a 70 metri, tenuto conto dell'elevata incidenza dei connettivi orizzontali e verticali in relazione alle particolari prescrizioni tecniche e di sicurezza, la SLP è calcolata al netto dei vani scala di uso comune, vani corsa degli impianti di sollevamento e/o diretti al superamento delle barriere architettoniche con i relativi sbarchi e spazi connettivi di distribuzione dagli impianti stessi purché di uso comune e per la sicurezza, intercapedini tecnologiche finalizzate al conseguimento del risparmio energetico e al miglioramento bioclimatico. Ai fini di verificare il rispetto della SLP massima realizzabile, alla SLP così calcolata è applicata una maggiorazione forfettaria del 15%. Per gli stessi edifici, dal computo dell'altezza delle fronti sono esclusi i piani tecnici e per la sicurezza, comunque collocati nello sviluppo verticale dell'edificio, nonché gli spessori degli orizzontamenti eccedenti i 30 cm, finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, dell'isolamento acustico, delle caratteristiche bioclimatiche e della sicurezza. In ogni caso, l'altezza competente all'edificio, comprensiva di tali volumi e spessori tecnici, non deve superare del 15% quella massima indicata.*

*Per gli edifici con altezze inferiori a quanto sopra indicato, dovrà essere dedicata particolare attenzione alle soluzioni tecnologiche adottate per gli impianti eventualmente collocati sulla copertura, al fine di attenuare l'impatto visivo e assicurare il miglior inserimento ambientale e architettonico.*

*La corretta e puntuale applicazione di tali disposizioni è verificata in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo.*

*La realizzazione delle nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in box e/o in autorimessa, in misura incrementata di almeno il 50% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla legge 122/1989.*

*Il nuovo insediamento dovrà essere realizzato rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione Protocollo Itaca. Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana. Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.*

#### **ALTEZZA MASSIMA**

*Per gli edifici del Comprensorio 2 l'altezza massima è fissata in 100 metri.*

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

*E' consentita l'edificazione a scavalco della via Fossata in continuità con l'edificabilità della Z.U.T. 5.201 Spina 4 - RFI.*

*E' altresì consentita l'edificazione a scavalco del viale della Spina Centrale.*

*Vengono superati i limiti del nuovo Regolamento Edilizio per quanto riguarda gli artt. 13, 14, 15, 16 e 40.*

*Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 343.064*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito di proprietà comunale: mq. 180.237*

*Superficie Lorda di Pavimento di proprietà comunale trasferita in altri ambiti della Spina centrale: mq 17.563*

*Superficie Lorda di Pavimento di proprietà comunale trasferita da altri ambiti della Spina Centrale mq. 225*

*Stima della superficie Lorda di Pavimento realizzabile di proprietà comunale: mq. 162.899*

*Stima della superficie Lorda di Pavimento realizzabile Gondrand -*

*Metallurgica Piemontese: mq. 35.593*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile da altri soggetti: mq. 41.509*

*Superficie Lorda di Pavimento di proprietà RFI trasferita nell'ambito 5.201 Spina 4 - RFI: mq. 4.966*

*Stima del fabbisogno di aree per servizi: mq. 251.065*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*



VARIANTE N° 200 AL PRG - SPINA 4  
5.200 Spina 4 - Fossata - Rebaudengo  
5.201 Spina 4 - RFI  
5.202 Spina 4 - Docks Dora

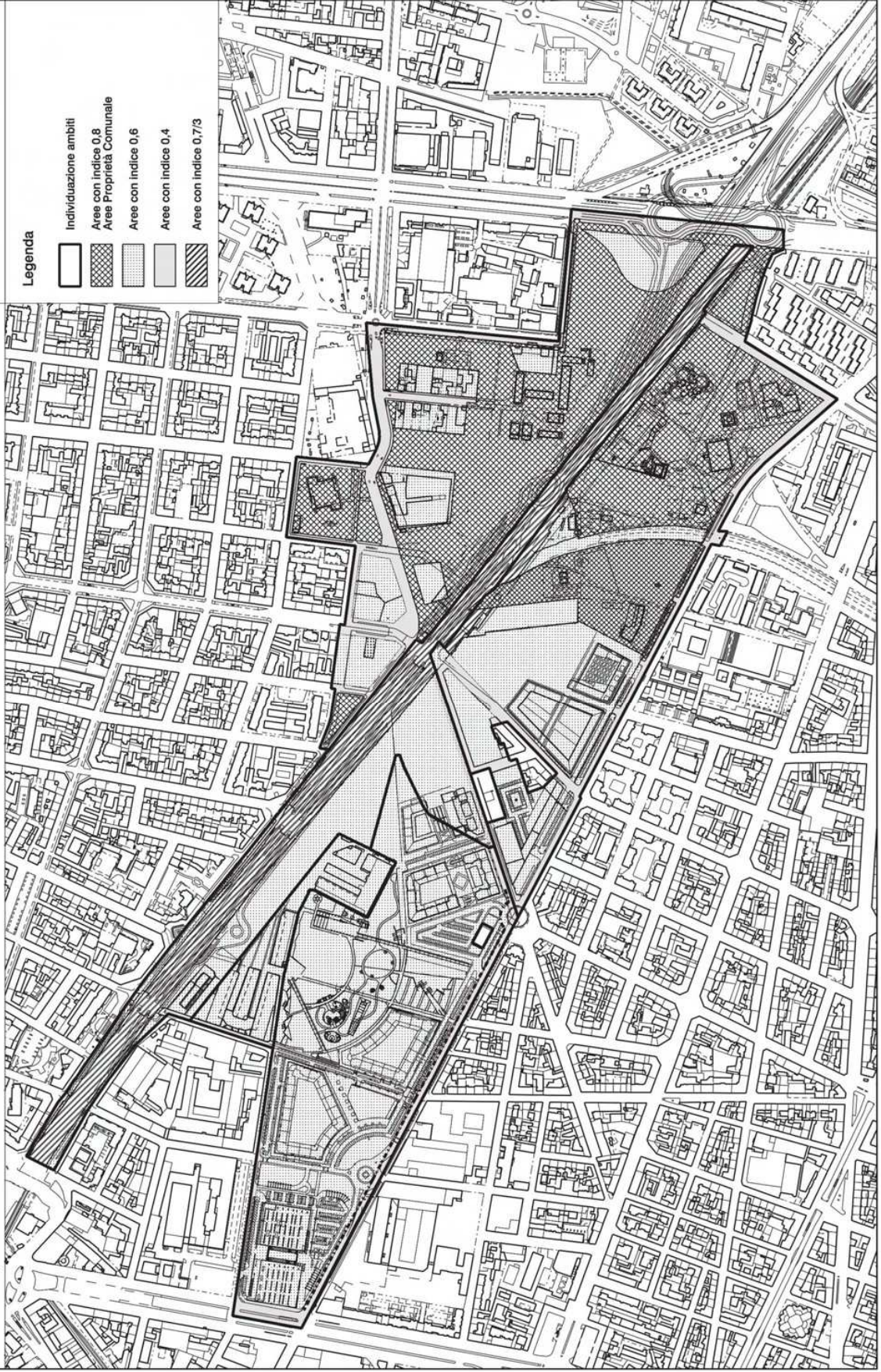
TAVOLA I:  
Indici di Edificabilità

Scala 1:5000

TAVOLA  
VARIANTE

Legenda

- Individuazione ambiti
- Aree con indice 0,8
- Aree Proprietà Comunale
- Aree con indice 0,6
- Aree con indice 0,4
- Aree con indice 0,7/3





VARIANTE N° 200 AL PRG - SPINA 4  
5.200 Spina 4 - Fossata - Rebaudengo  
5.201 Spina 4 - RFI  
5.202 Spina 4 - Docks Dora

TAVOLA II:

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

Scala 1:5000

TAVOLA  
VARIANTE





VARIANTE N° 200 AL PRG - SPINA 4  
5.200 Spina 4 - Fossata - Rebaudengo  
5.201 Spina 4 - RFI  
5.202 Spina 4 - Docks Dora

TAVOLA III:  
Aree per servizi

Scala 1:5000

TAVOLA  
VARIANTE



## *Ambito 5.201 SPINA 4 – RFI*

*Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):*

- per le aree di trasformazione 0,6*
- per le sedi stradali esistenti confermate anche nel disegno finale 0,4*
- per le aree di trasformazione che mantengono l'uso (ancorchè in sottosuolo) ad impianti ferroviari 0,7/3*

*SLP per destinazioni d'uso (diritti realizzabili nell'ambito):*

- A. Residenza max 60%*
- B. A.S.P.I. (Attività di servizio alle persone e alle imprese) max 20%*
- C./H. Terziario e/o Eurotorino min 20%*

### *AREE PER SERVIZI:*

*Il fabbisogno complessivo (minimo) è determinato dal fabbisogno standard, ex art. 21 L.U.R. (25 mq/ab. per la residenza ,80% della SLP*

*per la destinazione A.S.P.I./Terziario; per la destinazione d'uso Eurotorino il fabbisogno per servizi minimo è quello previsto dall'art21 L.U.R. per ogni singolatipologia d'insediamento), e da un fabbisogno aggiuntivo pari al 20% della superficie territoriale. Per quest'ultima quota di fabbisogno di servizi è ammessa la monetizzazione.*

*Il fabbisogno di parcheggi pubblici viene garantito mediante la realizzazione di parcheggi interrati, anche su più livelli, nell'interpiano compreso tra la soletta di copertura della trincea ferroviaria e la soletta del viale della Spina Centrale.*

*Tali parcheggi, oltre a soddisfare il fabbisogno della Z.U.T. in oggetto, concorrono all'assolvimento dell'eventuale fabbisogno residuo di parcheggi pubblici della Z.U.T. 5.200 Spina 4 - Fossata-Rebaudengo e dell'Ambito di Riordino 5.202*

*Spina 4 - Docks Dora.*

### *TIPI DI SERVIZI PREVISTI*

*Sono ammesse le attività di servizio di cui all'art. art. 3 punto 7 lettere i), s), a), o), f), z), v), b), e), t), ar), as), p), am).*

### *PRESCRIZIONI*

*L'attuazione avviene attraverso piani esecutivi di iniziativa pubblica e/o privata*

*Il Piano o i Piani Esecutivi devono essere presentati entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al PRG.*

*Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.*

*Sono stati trasferiti nell'ambito 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa i diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 1.875.*

*Sono stati trasferiti nell'ambito 12.12 Framtek i diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 2.000.*

*Vengono trasferiti nell'ambito 5.200 Spina 4 - Fossata - Rebaudengo i diritti edificatori di proprietà comunale pari a mq. 225.*

*Vengono trasferiti nell'ambito in oggetto i diritti edificatori di proprietà RFI pari a mq. 4.966 generati nell'ambito 5.200 Spina 4 - Fossata-Rebaudengo. La superficie territoriale di riferimento di tali diritti edificatori dovrà essere messa a disposizione della Città su*

*richiesta.*

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

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

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

*Nella trasformazione è prevista la demolizione e ricostruzione della SLP esistente degli edifici residenziali siti in via Valprato nn. 78/A, 78/B et 78/C e in via Fossata nn. 69 et 71. Solo ed esclusivamente a tale fine, per tali immobili, è riconosciuta una capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella derivante dall'indice 0,6 mq/mq, pari alla SLP esistente.*

*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 tavola I allegata, è destinato ad edilizia convenzionata (residenza agevolata, sovvenzionata, in locazione permanente o temporanea, ecc., ovvero anche altri tipi di insediamenti da immettere sul mercato a prezzi convenzionati).*

*L'altezza massima degli edifici è fissata in 100 metri.*

*Per gli edifici di altezza superiore a 70 metri, tenuto conto dell'elevata incidenza dei connettivi orizzontali e verticali in relazione alle particolari prescrizioni tecniche e di sicurezza, la SLP è calcolata al netto dei vani scala di uso comune, vani corsa degli impianti di sollevamento e/o diretti al superamento delle barriere architettoniche con i relativi sbarchi e spazi connettivi di distribuzione dagli impianti stessi purché di uso comune e per la sicurezza, intercapedini tecnologiche finalizzate al conseguimento del risparmio energetico e al miglioramento bioclimatico. Ai fini di verificare il rispetto della SLP massima realizzabile, alla SLP così calcolata è applicata una maggiorazione forfettaria del 15%. Per gli stessi edifici, dal computo dell'altezza delle fronti sono esclusi i piani tecnici e per la sicurezza, comunque collocati nello sviluppo verticale dell'edificio, nonché gli spessori degli orizzontamenti eccedenti i 30 cm, finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, dell'isolamento acustico, delle caratteristiche bioclimatiche e della sicurezza. In ogni caso, l'altezza competente all'edificio, comprensiva di tali volumi e spessori tecnici, non deve superare del 15% quella massima indicata.*

*Per gli edifici con altezze inferiori a quanto sopra indicato, dovrà essere dedicata particolare attenzione alle soluzioni tecnologiche adottate per gli impianti eventualmente collocati sulla copertura, al fine di attenuare l'impatto visivo e assicurare il miglior inserimento ambientale e architettonico.*

*La corretta e puntuale applicazione di tali disposizioni è verificata in*



*sede di Strumento Urbanistico Esecutivo.*

*La realizzazione delle nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in box e/o in autorimessa, in misura incrementata di almeno il 50% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla legge 122/1989. Il nuovo insediamento dovrà essere realizzato rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione Protocollo Itaca.*

*Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana. Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.*

#### **ALTEZZA MASSIMA**

*Per gli edifici dell'ambito l'altezza massima è fissata in 100 metri.*

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

*E' consentita l'edificazione a scavalco della via Fossata in connessione con l'edificabilità della ZUT 5.200 Spina 4 - Fossata- Rebaudengo. E' altresì consentita l'edificazione a scavalco del viale della Spina Centrale.*

*Vengono superati i limiti del nuovo Regolamento Edilizio per quanto riguarda gli artt. 13, 14, 15, 16 e 40.*

*Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 100.832 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 40.897 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile (SLP): 46.444 mq*

*Superficie Lorda di Pavimento di proprietà comunale trasferita in altri ambiti della Spina Centrale 225 mq*

*Superficie Lorda di Pavimento di proprietà RFI trasferita da altri ambiti della Spina Centrale: 4.966 mq*

*Stima del fabbisogno di aree per servizi: 49.905 mq*

[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009

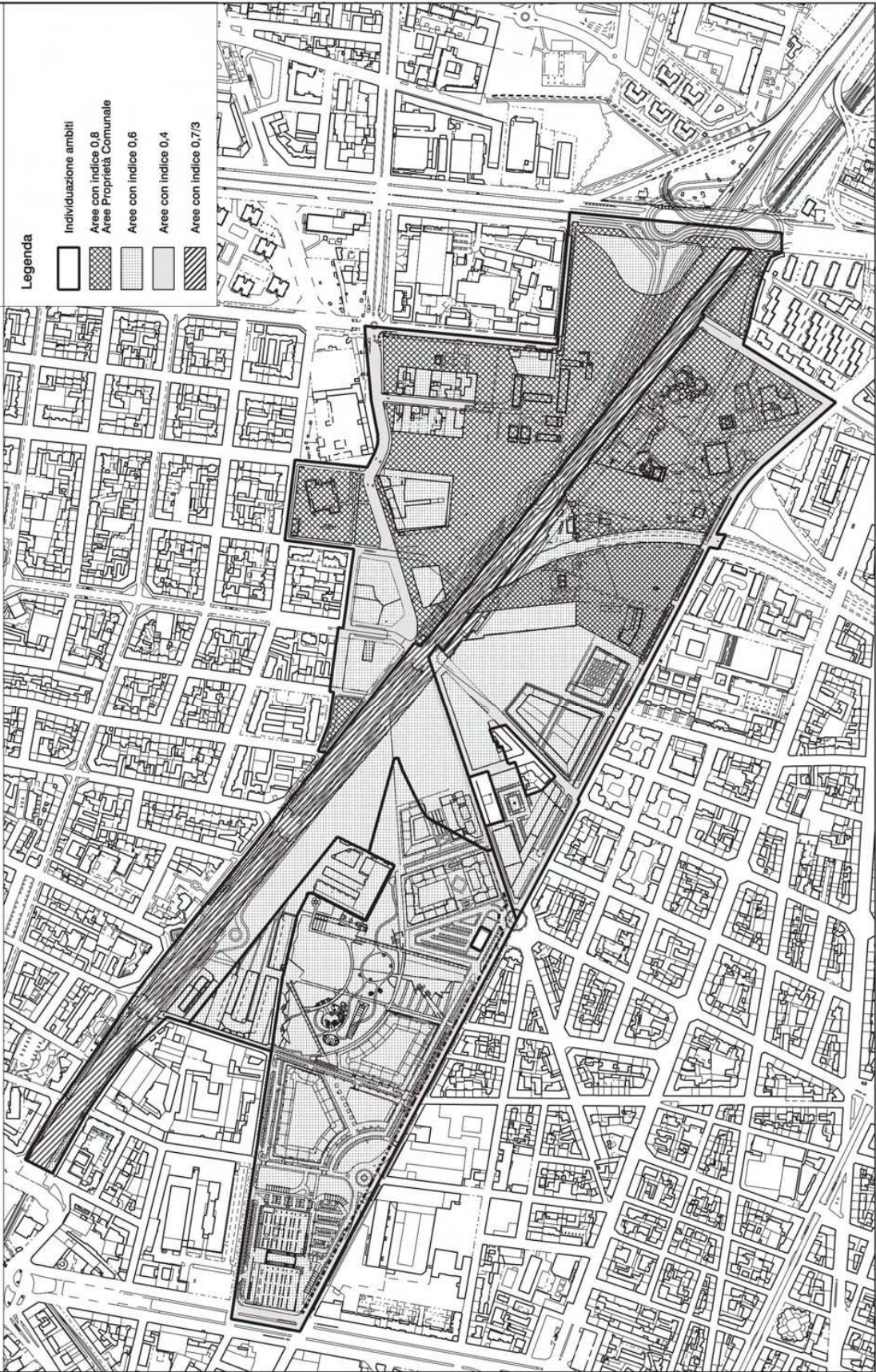
VARIANTE N° 200 AL PRG - SPINA 4  
5.200 Spina 4 - Fossata - Rebaudengo  
5.201 Spina 4 - RFI  
5.202 Spina 4 - Docks Dora

TAVOLA I:  
Indici di Edificabilità

Scala 1:5000

TAVOLA  
VARIANTE

- Legenda
- Individuazione ambiti
  - Arece con indice 0,8
  - Arece Proprietà Comunale
  - Arece con indice 0,6
  - Arece con indice 0,4
  - Arece con indice 0,7/3





VARIANTE N° 200 AL PRG - SPINA 4  
5.200 Spina 4 - Fossata - Rebaudengo  
5.201 Spina 4 - RFI  
5.202 Spina 4 - Docks Dora

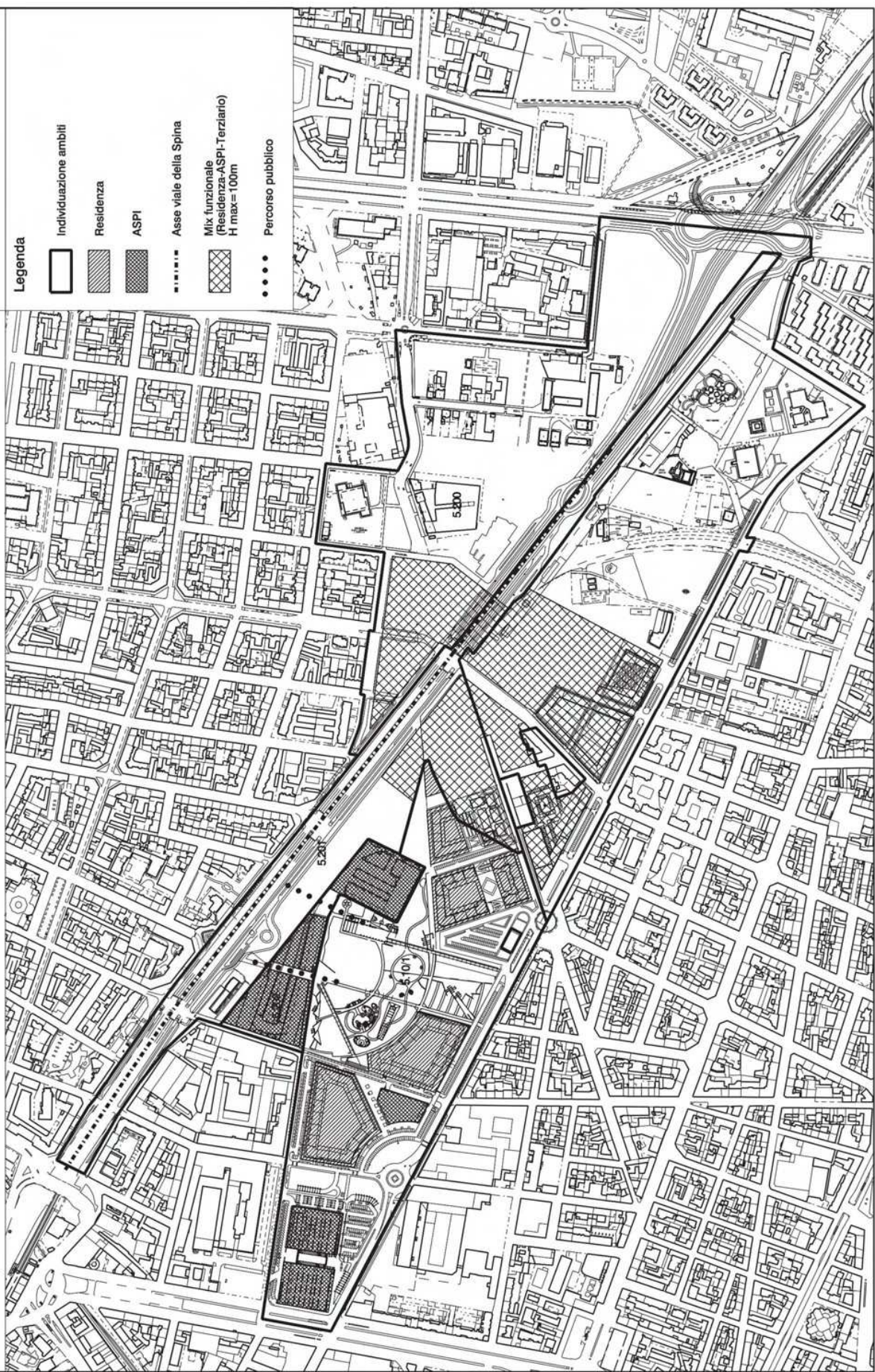
TAVOLA II:  
Destinazioni d'uso prevalenti, altezza degli edifici  
ed elementi prescrittivi per la redazione dei piani attuativi

Scala 1:5000

TAVOLA  
VARIANTE

Legenda

- Individuazione ambiti
- Residenza
- ASPI
- Asse viale della Spina
- Mix funzionale (residenza-ASPI-Terziario)  
H max=100m
- Percorso pubblico



spina4sp4\_200a\_novembre1992sp4\_11\_09\_pgm\_base2lav\_norm\_var

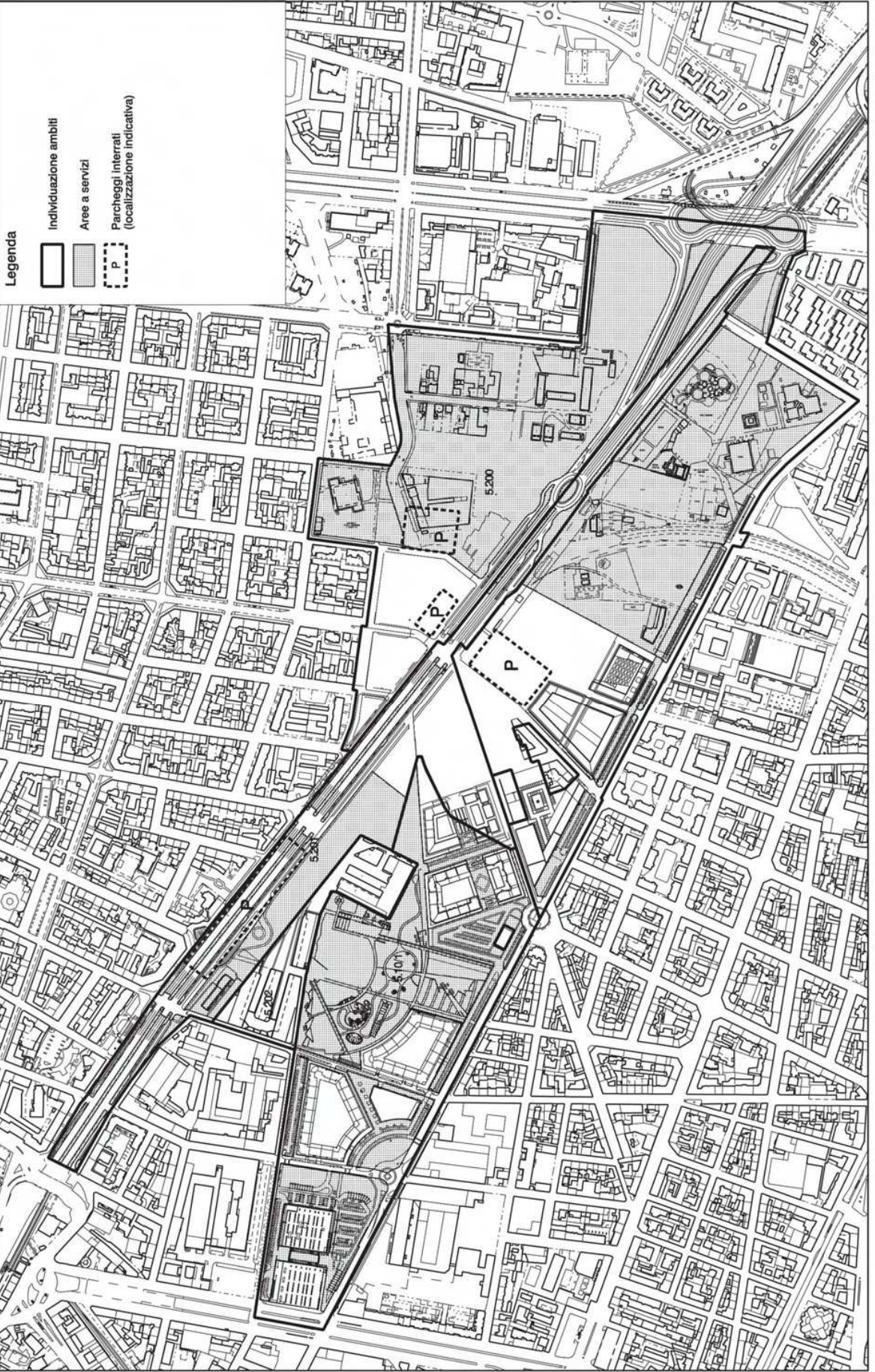


VARIANTE N° 200 AL PRG - SPINA 4  
5.200 Spina 4 - Fossata - Rebaudengo  
5.201 Spina 4 - RFI  
5.202 Spina 4 - Docks Dora

TAVOLA III:  
Aree per servizi

Scala 1:5000

TAVOLA  
VARIANTE



*Ambito 5.202 Spina 4 - DOCKS DORA  
(AMBITO DI RIORDINO)*

*L'utilizzazione edificatoria massima dell'ambito è pari a mq. 25.000 di SLP*

*SLP per destinazioni d'uso:*

*A. Residenza max 20%*

*B/C/H Attività di servizio alle persone e alle imprese e/o Terziario e/o Eurotorino min 80%*

*Sono consentite le attività di cui all'art. 3, punto 4, lettera B delle NUEA, per una SLP max pari a mq. 2500*

*AREE PER SERVIZI*

*Parte del fabbisogno di servizi pubblici (parcheggi) dell'ambito potrà essere reperito nell'ambito 5.201 Spina 4 -RFI*

*TIPI DI SERVIZI PREVISTI*

*Sono ammesse le attività di servizio di cui all'art. art. 3 punto 7 lettere i), s), a), o), f), z), v), b), e), t), ar), as), p), am).*

*PRESCRIZIONI*

*Riqualficazione dell'intero ambito da attuarsi mediante interventi rivolti al sostanziale mantenimento e recupero dell'esistente con previsione di limitate demolizioni e ricostruzioni. Tali interventi devono essere compresi in uno Studio Unitario di Riordino che permetta di valutarne il corretto insediamento funzionale, architettonico, ambientale e tale da garantire una adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate e/o da insediare.*

*I tipi di intervento ammessi sono quelli previsti ai sensi dell'art. 4 delle N.U.E.A.*

*Gli interventi ammessi sugli edifici di interesse storico individuati nelle tavole di Piano in scala 1:5.000 "Azionamento - Aree normative e destinazioni d'uso" e nelle specifiche tavole in scala 1: 2.000, sono quelli disciplinati dall'art. 26 delle NUEA.*

*ULTERIORI PRESCRIZIONI*

*Al fine di garantire la connessione con le aree a servizi da realizzare negli ambiti 5.10/1 Spina 4 - PRIU e 5.201 Spina 4 - RFI, e la vista del complesso architettonico dal viale della Spina e dal contesto urbano, dovrà essere garantita la permeabilità dell'ambito attraverso l'apertura di varchi del muro di recinzione esistente.*

*Gli spazi aperti compresi nell'ambito dovranno prevalentemente essere destinati a pubblici servizi.*

*E' prevista la ricostruzione di un edificio distrutto dall'evento bellico collocato in corrispondenza della ex ghiacciaia*

*A memoria storica dell'impianto originario dovranno essere opportunamente conservate le parti rimanenti del sistema dei binari e la piattaforma girevole per l'inversione di direzione e le pavimentazioni storiche originarie.*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*



VARIANTE N° 200 AL PRG - SPINA 4  
5.200 Spina 4 - Fossata - Rebaudengo  
5.201 Spina 4 - RFI  
5.202 Spina 4 - Docks Dora

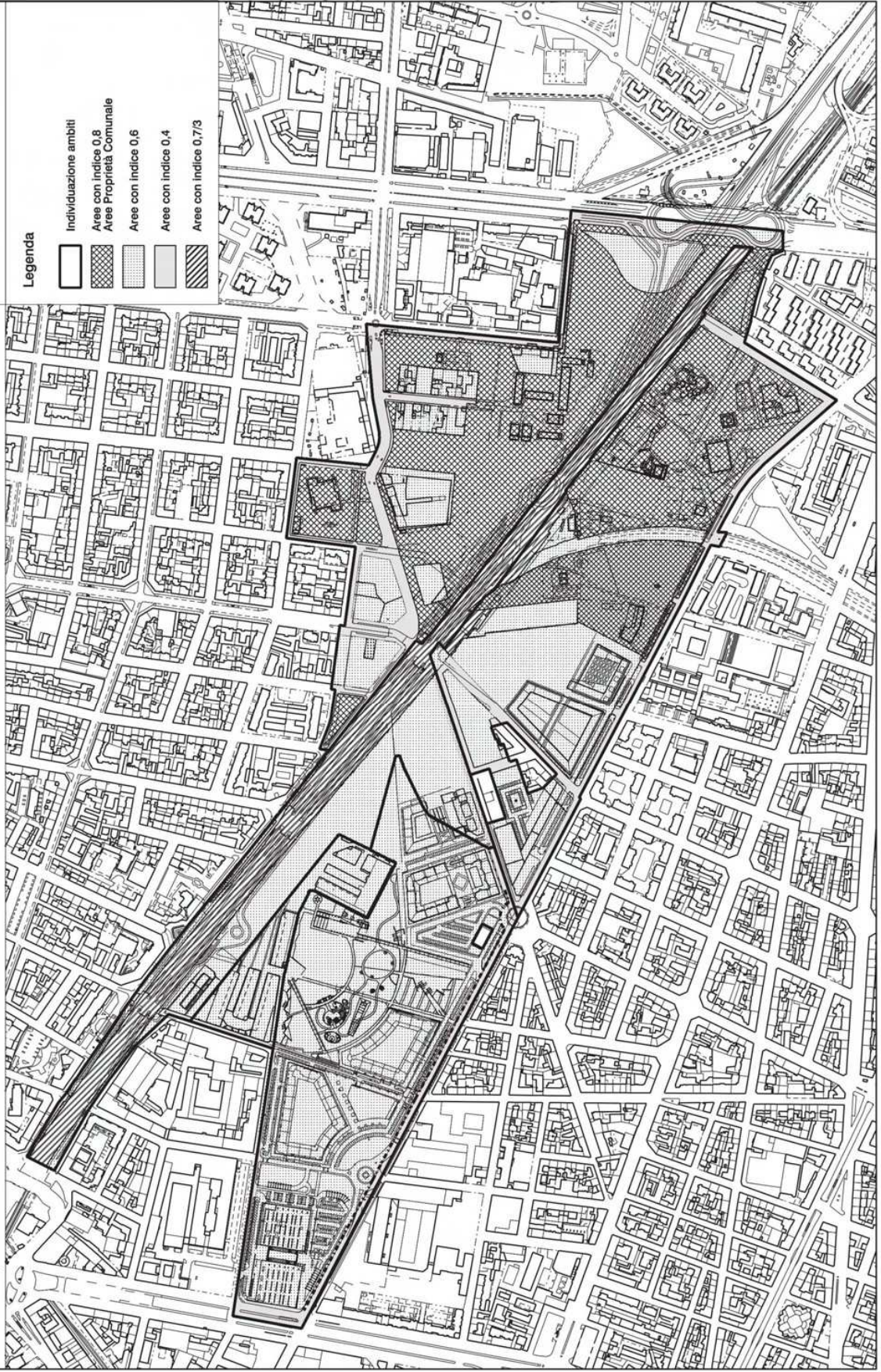
TAVOLA I:  
Indici di Edificabilità

Scala 1:5000

TAVOLA  
VARIANTE

Legenda

- Individuazione ambiti
- Area con indice 0,8
- Area Proprietà Comunale
- Area con indice 0,6
- Area con indice 0,4
- Area con indice 0,7/3





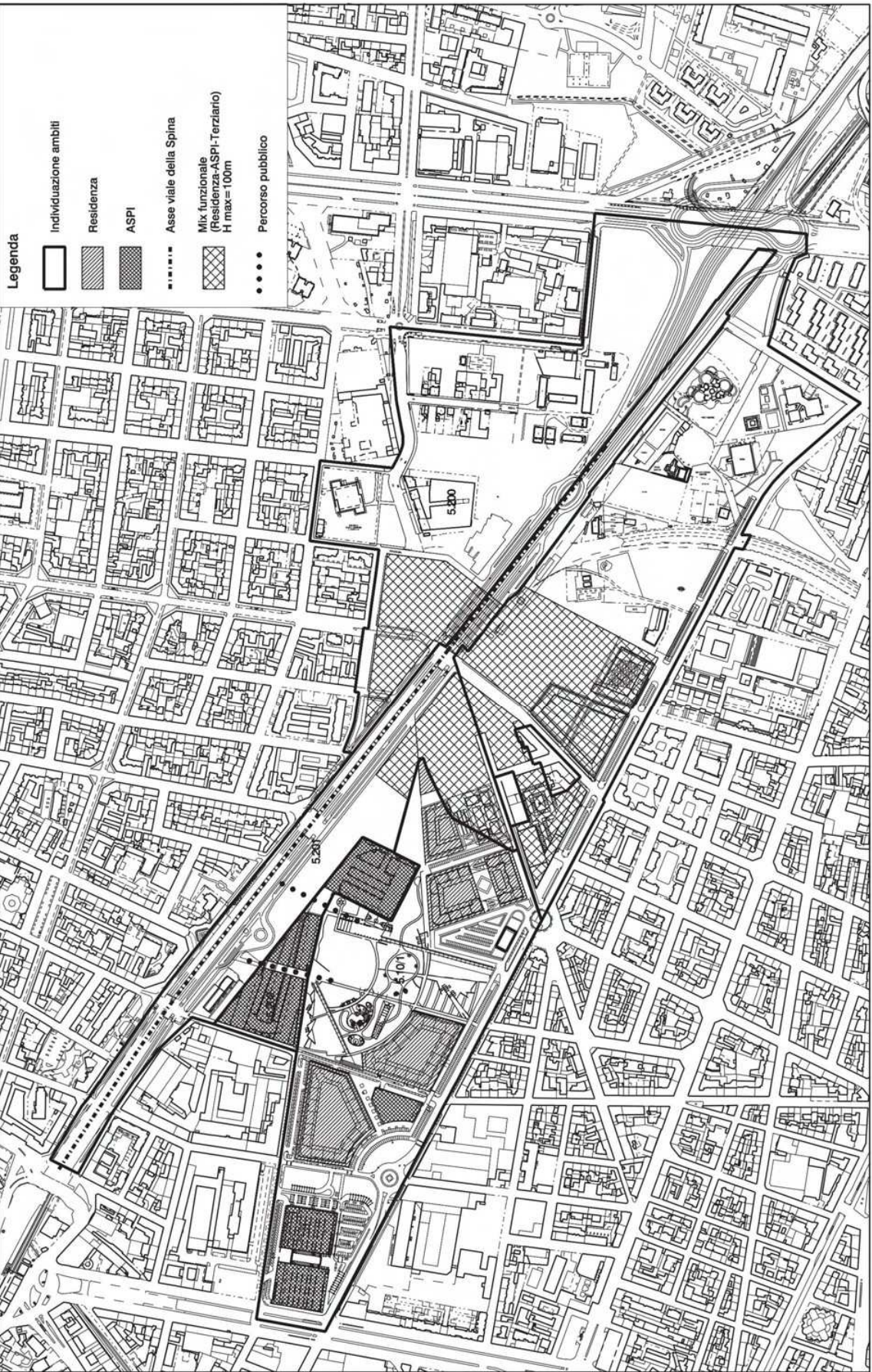
VARIANTE N° 200 AL PRG - SPINA 4  
5.200 Spina 4 - Fossata - Rebaudengo  
5.201 Spina 4 - RFI  
5.202 Spina 4 - Docks Dora

TAVOLA II:

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

Scala 1:5000

TAVOLA  
VARIANTE





VARIANTE N° 200 AL PRG - SPINA 4  
5.200 Spina 4 - Fossata - Rebaudengo  
5.201 Spina 4 - RFI  
5.202 Spina 4 - Docks Dora

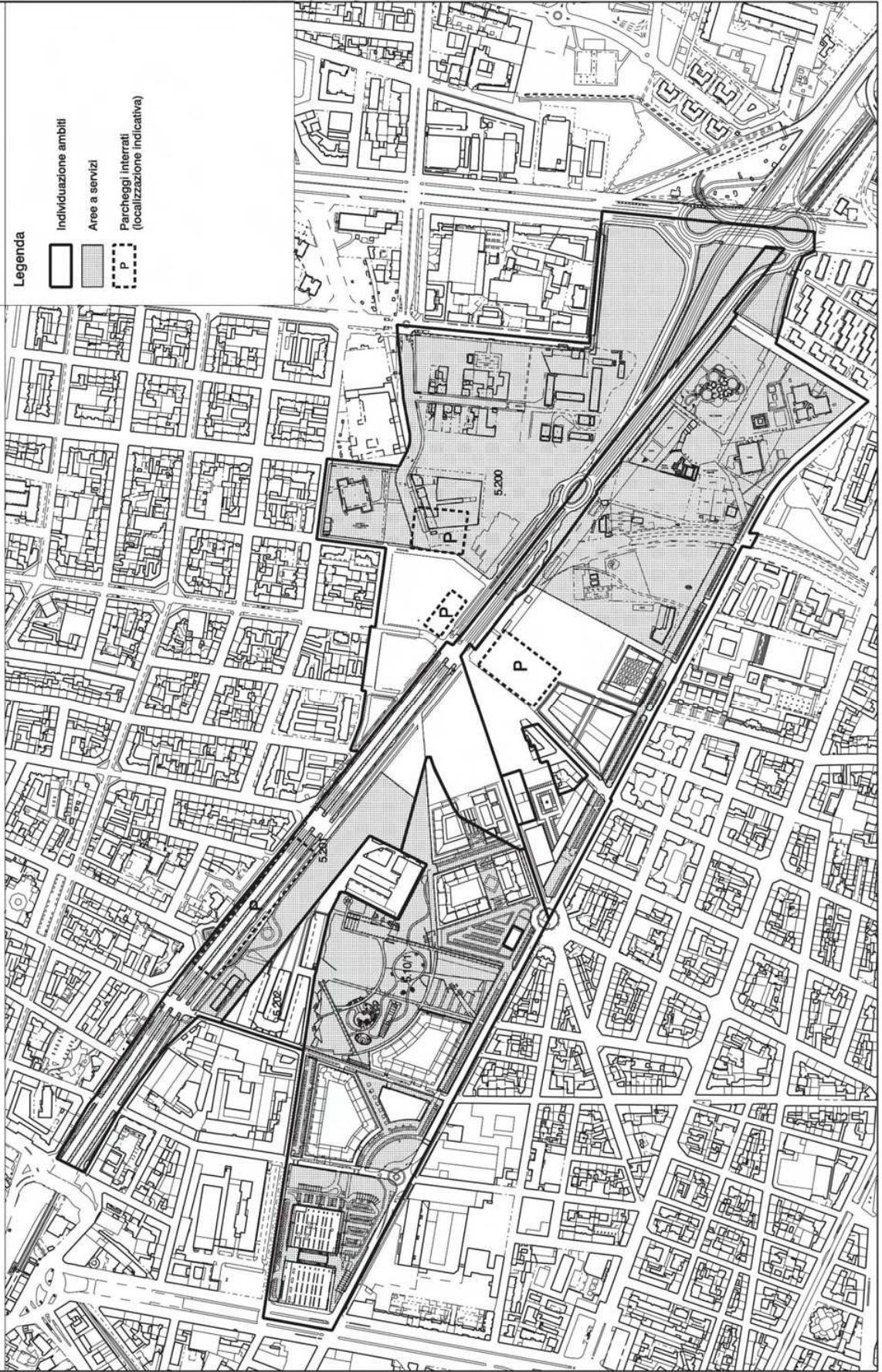
TAVOLA III:  
Aree per servizi

Scala 1:5000

TAVOLA  
VARIANTE

Legenda

- Individuazione ambiti
- Aree a servizi
- Parcheggi interrati (localizzazione indicativa)



*SLP max mq 85.114*

*di cui: mq. 59.919 generata nell'ambito 9.200 "Regaldi" (esclusa la SLP generata dalle aree di proprietà della Città)*

*mq. 25.195 generata dagli ambiti 9.208, 9.211, 9.212, 9.213, 9.214 e 9.215*

*Le capacità edificatorie di proprietà della Città pari a 2.531 mq. vengono trasferite nell'ambito 9.211.*

*La SLP massima può essere incrementata fino a un massimo di 88.860 mq. a seguito della realizzazione delle*

*utilizzazioni edificatorie generate dalle aree collocate nei parchi denominati P.23-P.30-P.1. Tale possibile incremento di*

*SLP viene disciplinato nella normativa di Piano Particolareggiato.*

*SLP per destinazioni d'uso:*

*A. Residenza max 60%*

*B./H. ASPI (Attività di servizio alle persone e alle imprese) e/o Eurotorino min 40%*

*AREE MINIME PER SERVIZI:*

*- fabbisogno interno*

*Residenza (25 mq/ab)*

*Aspi (B) e/o Eurotorino (H) (100% SLP)*

*La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque*

*il rispetto del disposto dell'art.21 della LUR.*

*- servizi per la Città (% minima ST) 10%*

*per questa quota di servizi è ammessa la monetizzazione*

*TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:*

*Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.*

*L'ambito ospita inoltre stazioni della linea della metropolitana che possono essere realizzate anche fuori terra, purchè*

*all'interno di progetti integrati con le sistemazioni superficiali e dotate di attività ASPI e servizi costituenti "servizi di*

*stazione". Gli stessi non costituiscono SLP qualora integrati nel complesso di ciascuna stazione con uno sviluppo*

*massimo di 1.000 mq..*

*PRESCRIZIONI*

*L'attuazione dell'ambito avviene attraverso la redazione di un Piano Particolareggiato di Recupero di iniziativa*

*pubblica ai sensi dell'art.38 della legge 56/77 e s.m.i., qualificabile come piano di Recupero ai sensi degli artt.27, 28 e*

*31 della legge 457/78.*

*E'previsto un progetto unitario di suolo pubblico per via Regaldi e piazza Ristori.*

*Dovranno essere rispettate le indicazioni della tavola "Visuali da tutelare e valorizzare" di cui all'art. 27 delle NUEA di*

*PRG.*

*Per quanto riguarda i diritti edificatori trasferiti, di proprietà della Città, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono*

*realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui detti diritti*

*vengono generati.*

*La SLP complessiva realizzabile deve essere destinata ad ASPI per un massimo del 50%.*

*E' ammesso il superamento del nuovo Regolamento Edilizio per quanto riguarda gli artt. 13, 14, 15, 16 e 40*

*La concentrazione edilizia potrà essere estesa fino a 100 m dal Cimitero.*

*La realizzazione delle nuove volumetrie è subordinata al reperimento, in box e/o in autorimessa, dei relativi parcheggi pertinenziali in misura incrementata di almeno il 50% rispetto a quanto stabilito dall'art.41 sexies della legge 1150/1942, come modificata dalla legge 122/1989.*

*Il nuovo insediamento dovrà essere realizzato rispettando almeno il valore 2.5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".*

#### **ALTEZZE MASSIME**

*Per gli edifici di altezza superiore a 60 metri, tenuto conto dell'elevata incidenza dei connettivi orizzontali e verticali in relazione alle particolari prescrizioni tecniche e di sicurezza, la SLP è calcolata al netto dei vani scala di uso comune, vani corsa degli impianti di sollevamento e/o diretti al superamento delle barriere architettoniche con i relativi sbarchi e spazi connettivi di distribuzione dagli impianti stessi purché di uso comune e per la sicurezza, intercapedini tecnologiche finalizzate al conseguimento del risparmio energetico e al miglioramento bioclimatico. Ai fini di verificare il rispetto della SLP massima realizzabile, alla SLP così calcolata è applicata una maggiorazione forfettaria del 15%.*

*Per gli stessi edifici, dal computo dell'altezza delle fronti sono esclusi i piani tecnici e per la sicurezza, comunque collocati nello sviluppo verticale dell'edificio, nonché gli spessori degli orizzontamenti eccedenti i 30 cm, finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, dell'isolamento acustico, delle caratteristiche bioclimatiche e della sicurezza.*

*In ogni caso, l'altezza competente all'edificio, comprensiva di tali volumi e spessori tecnici, non deve superare del 15% quella massima sopra indicata.*

*La corretta e puntuale applicazione di tali disposizioni è verificata in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo.*

*Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 118.842 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile nell'ambito: 85.114 mq*

*Superficie Lorda di Pavimento trasferita: 2.531 mq*

*Stima della superficie massima realizzabile a seguito della realizzazione*

*delle utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parco: 88.860 mq*

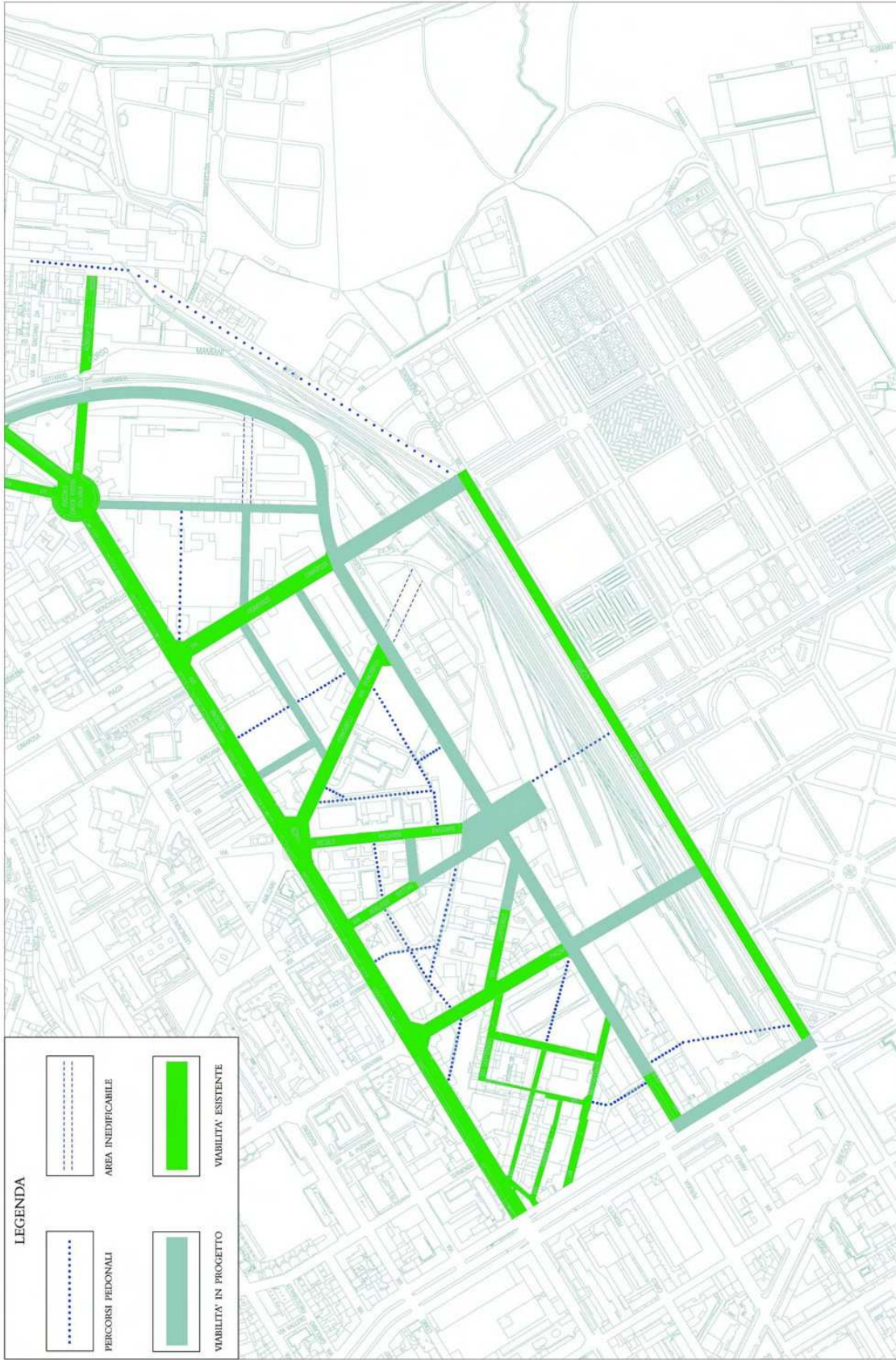
[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009

Allegato: 10715\_11\_nuea\_volume\_ii\_zut\_0\_RID39.jpg

Allegato: 10715\_11\_nuea\_volume\_ii\_zut\_0\_RID40.jpg



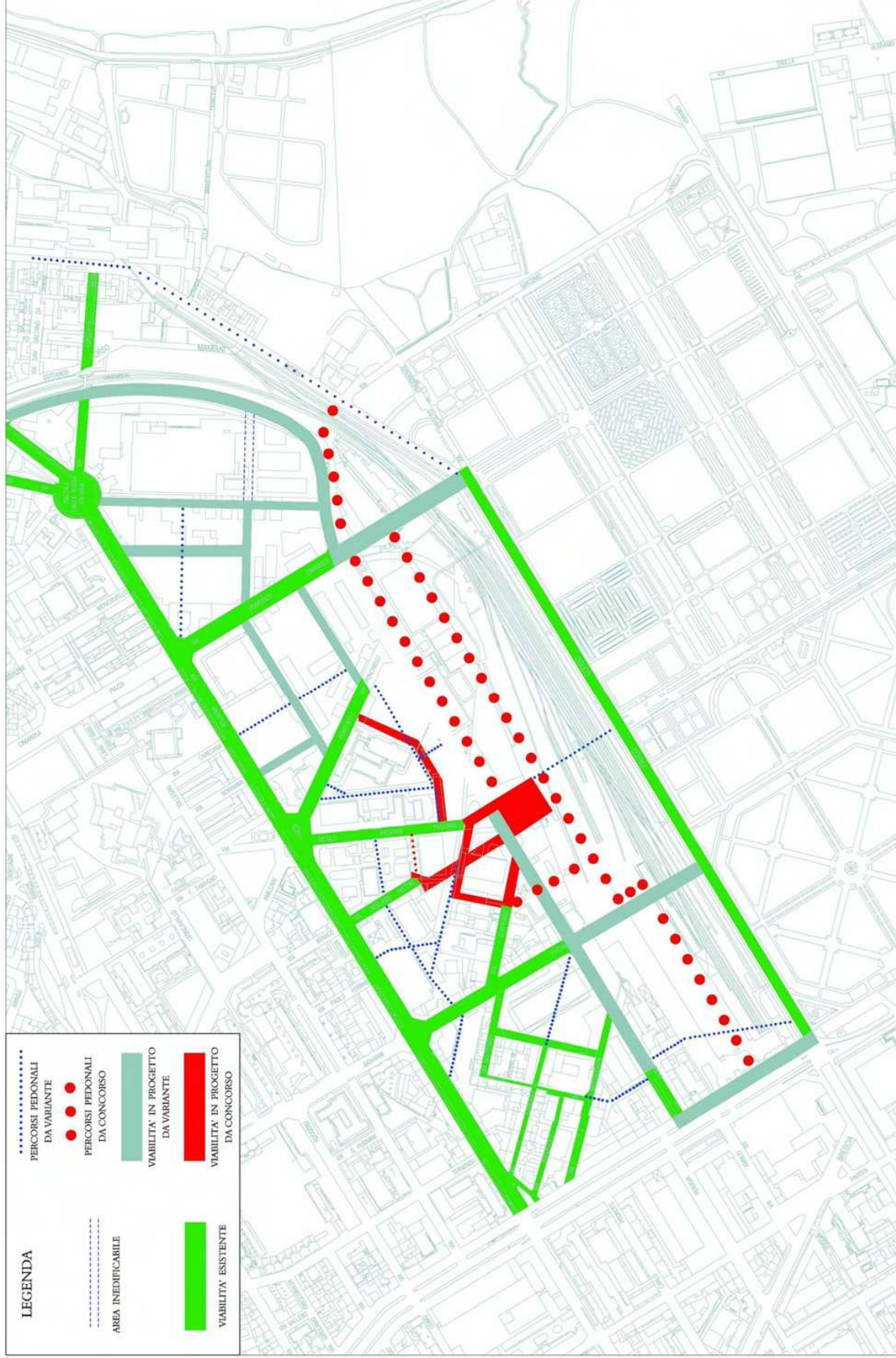
VIABILITA' E PERCORSI CICLOPEDONALI - SOLUZIONE A



Estratto scala 1:5000



# VIABILITA' E Percorsi CICLOPEDONALI - SOLUZIONE B



Estratto scala 1:5000

## *AMBITO 9.201 POLLONE (AMBITO DI RIORDINO)*

*L'attuazione dell'ambito avviene attraverso la redazione di un Piano Particolareggiato di Recupero di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.38 della legge 56/77 e s.m.i. e di Recupero ai sensi degli artt.27, 28 e 31 della legge 457/78, attuabile per Unità Minime di Intervento, le quali saranno indicate nel progetto di Piano di Recupero.*

*Destinazioni d'uso:*

*A. Residenza*

*B. Attività di servizio alle persone e alle imprese*

*L. Attività produttive (escluse le attività nocive e moleste)*

*Le attività da insediare e le relative quantità saranno specificate nel Piano di Recupero.*

*ORIENTAMENTI PROGETTUALI: Il Piano di Recupero è finalizzato alla ricomposizione dell'identità del "borgo", anche tramite il mantenimento e la valorizzazione del modello insediativo "casa-bottega". La tipologia edilizia deve essere pertanto idonea ad accogliere i mix di funzioni previsti*

*(es. tramite profondità di maniche differenziate, previsione di aree di carico e scarico, ecc ...).*

*VIABILITA': L'individuazione della viabilità, anche ciclopedonale, è prescrittiva, così come individuata nella tavola della "Viabilità e dei percorsi ciclopedonali" allegata alle presenti NUEA, salvo modifiche apportabili sulla base degli approfondimenti del Piano di Recupero, anche in relazione agli sviluppi progettuali delle aree adiacenti.*

*PRESCRIZIONI: il Piano di Recupero dovrà prevedere interventi di riqualificazione attraverso la demolizione di edifici, la costruzione di nuovi edifici, la riplasmazione e il riuso degli edifici esistenti, interventi di restauro e risanamento conservativo. Il Piano Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 25.645 mq*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

## *Ambito 9.202 QUITTENGO (AMBITO DI RIORDINO)*

*Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,8*

*SLP per destinazioni d'uso:*

*B. Attività di servizio alle persone e alle imprese 100%  
con un minimo del 30 % di attività artigianale (officina, carrozzeria,  
ecc.)*

*AREE MINIME PER SERVIZI :  
FABBISOGNO INTERNO*

*Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)*

*SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%*

*Quote di servizi pubblici possono essere reperiti all'interno della ZUT  
9.212.*

### *PRESCRIZIONI*

*I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il  
valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".*

*Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n.  
200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di  
aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio  
energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia  
primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di  
teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.*

*Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali  
e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.*

*La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei  
relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il  
30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge  
1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.*

*Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni  
dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al P.R.G.. Decorso  
tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite  
un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.*

*ALLINEAMENTO: l'eventuale edificazione a cortina su via Bologna,  
via Pacini e sul proseguimento di via Quittengo.*

*Eventuale quinta architettonica sul retro degli edifici di via Quittengo.*

### *SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI:*

*è ammesso il mantenimento dell'edificio attualmente sede della  
concessionaria auto di via Bologna; in tal caso la SLP dovrà essere  
detratta dal computo della capacità edificatoria.*

*VIABILITA': Individuazione del percorso pedonale da via Bologna a  
via Pacini (vedi Tavola della viabilità e dei percorsi pedonali allegata  
alle presenti NUEA)*

*TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per  
il gioco e lo sport, parcheggi. Stima della Superficie Territoriale  
dell'ambito (ST): 7.997 mq Stima della Superficie Lorda di  
Pavimento generata dall'ambito (SLP): 6.398 mq*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il  
15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

## *Ambito 9.203 PACINI OVEST (AMBITO DI RIORDINO)*

*Indice territoriale massimo (mq SLP/mq ST) 0,8 elevabile a 1,00 a seguito della realizzazione delle utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art. 21 delle Norme) sulle aste fluviali dei fiumi Dora Riparia, Stura ed il tratto del Po tra Stura e Dora*

*SLP per destinazioni d'uso:*

*A. Residenza max 6.239 mq elevabile a 7.798 mq*

*alle condizioni sopra descritte*

*B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 12.011 mq*

*elevabile a 15.014 mq*

*alle condizioni sopra descritte*

*AREE MINIME PER SERVIZI :*

*FABBISOGNO INTERNO*

*Residenza (A) (25 mq/ab)*

*Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)*

*SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%*

*Quote di servizi pubblici possono essere reperiti all'interno della ZUT 9.212.*

*ORIENTAMENTI PROGETTUALI:*

*Negli edifici in affaccio sul protendimento della nuova Via Regaldi, al piano terreno si dovrà prevedere prioritariamente l'insediamento di ASPI e servizi.*

*PRESCRIZIONI*

*I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".*

*Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.*

*Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.*

*Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al P.R.G.. Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.*

*La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.*

*VIABILITA': è prescritta l'apertura della via Quittengo fino a via Pacini e di via Mottalciata fino a via Regaldi; una nuova viabilità tra via Quittengo e via Mottalciata parallela a via Pollone; la prosecuzione di via Candelo fino alla nuova viabilità verso via Pacini. Individuazione del percorso pedonale dalla prosecuzione di via Candelo fino a via*

*Pacini (vedi Tavola della viabilità e dei percorsi pedonali allegata alle presenti NUEA)*

*TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi; attrezzature di interesse comune.*

*Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 22.812 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 18.250 mq elevabile a 22.812 mq alle condizioni sopra descritte*

*Le planimetrie allegate in scala 1: 5.000 riporta l'articolazione della zona urbana di trasformazione 9.203 PACINI OVEST per sottoambiti.*

*Le allegate planimetrie in scala 1:5.000 riporta l'articolazione della zona urbana di trasformazione 9.203 PACINI OVEST per sottoambiti.*

### *Sottoambito I (parte dell'ambito 9.203 PACINI OVEST)*

*SLP massima (mq) 9.960 mq elevabile a 12.450 mq a seguito della realizzazione delle utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art. 21 delle Norme) sulle aste fluviali dei fiumi Dora Riparia, Stura ed il tratto del Po tra Stura e Dora*

*SLP per destinazioni d'uso:*

*B. Attività di servizio alle persone e alle imprese 100%  
(max 9.960 elevabile a 12.450 mq  
alle condizioni sopra descritte)*

*AREE MINIME PER SERVIZI :*

*FABBISOGNO INTERNO*

*Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)*

*SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%*

*Quote di servizi pubblici possono essere reperiti all'interno della ZUT 9.212.*

### *PRESCRIZIONI*

*I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".*

*Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.*

*Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.*

*Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n.200 al P.R.G.. Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica. La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.*

*VIABILITA': è prescritta l'apertura della via Quittengo fino a via Pacini e la nuova viabilità tra via Quittengo e via Mottalciata parallela a via Pollone. Individuazione del percorso pedonale dalla prosecuzione di via Candelo fino a via Pacini (vedi Tavola della viabilità e dei percorsi pedonali allegata alle presenti NUEA)*

*TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi; attrezzature di interesse comune.*

*Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 9.177 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):*

*max 9.960 elevabile a 12.450 mq alle condizioni sopra descritte*

## *Sottoambito II (parte dell'ambito 9.203 PACINI OVEST)*

*SLP massima (mq) 4.360 mq elevabile a 5.450 mq  
a seguito della realizzazione delle utilizzazioni edificatorie generate  
dalle aree a parchi urbani e fluviali*

*(art. 21 delle Norme) sulle aste fluviali dei fiumi Dora Riparia, Stura  
ed il tratto del Po tra Stura e Dora*

*SLP per destinazioni d'uso:*

*A. Residenza min 80%*

*(min 3.640 elevabile a 4.360 mq  
alle condizioni sopra descritte)*

*B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%*

*(max 910 elevabile a 1.090 mq alle condizioni sopra  
descritte)*

### *AREE MINIME PER SERVIZI :*

#### *FABBISOGNO INTERNO*

*Residenza (A) (25 mq/ab)*

*Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)*

*SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%*

*Quote di servizi pubblici possono essere reperiti all'interno della ZUT  
9.212.*

### *PRESCRIZIONI*

*I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il  
valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".*

*Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n.  
200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di  
aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio  
energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia  
primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di  
teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.*

*Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali  
e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.*

*Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni  
dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al P.R.G.. Decorso  
tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un  
Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.*

*La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei  
relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il  
30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge  
1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.*

*VIABILITA': è prescritta la prosecuzione della via Mottalciata fino a  
via Regaldi e la nuova viabilità tra via Quittengo e via Mottalciata  
parallela a via Pollone (vedi Tavola della viabilità e dei percorsi  
pedonali allegata alle presenti NUEA).*

*TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per  
il gioco e lo sport; parcheggi; attrezzature di interesse comune.*

*Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 7.685 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito*



*(SLP):*

*4.360 mq elevabile a 5.450 mq alle condizioni sopra descritte  
Sottoambito III (parte dell'ambito 9.203 PACINI OVEST) SLP  
massima (mq) 3.930 mq elevabile a 4.912 mq a seguito della  
realizzazione delle utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a  
parchi urbani e fluviali (art. 21 delle Norme) sulle aste fluviali dei  
fiumi Dora Riparia, Stura ed il tratto del Po tra Stura e Dora SLP per  
destinazioni d'uso:*

*A. Residenza min 70%*

*(min 2.751 elevabile a 3.438 mq  
alle condizioni sopra descritte)*

*B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 30%*

*(max 1.179 elevabile a 1.474 mq  
alle condizioni sopra descritte)*

**AREE MINIME PER SERVIZI :**

**FABBISOGNO INTERNO**

*Residenza (A) (25 mq/ab)*

*Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)*

**SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%**

*Quote di servizi pubblici possono essere reperiti all'interno della ZUT  
9.212.*

**PRESCRIZIONI**

*I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il  
valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".*

*Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n.  
200 al P.R.G., lo Strumento*

*Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori  
scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare  
riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con  
la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento  
dell'area metropolitana.*

*Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali  
e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.*

*Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni  
dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al P.R.G.. Decorso  
tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite  
un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.*

*La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei  
relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il  
30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge  
1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.*

**VIABILITA':** *è prescritta la prosecuzione di via Candelo fino alla  
nuova viabilità compresa tra via Quittengo e via Mottalciata verso  
via Pacini (vedi Tavola della viabilità e dei percorsi pedonali  
allegata alle presenti NUA).*

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:** *Aree per spazi pubblici a parco, per  
il gioco e lo sport; parcheggi; attrezzature di interesse comune.*

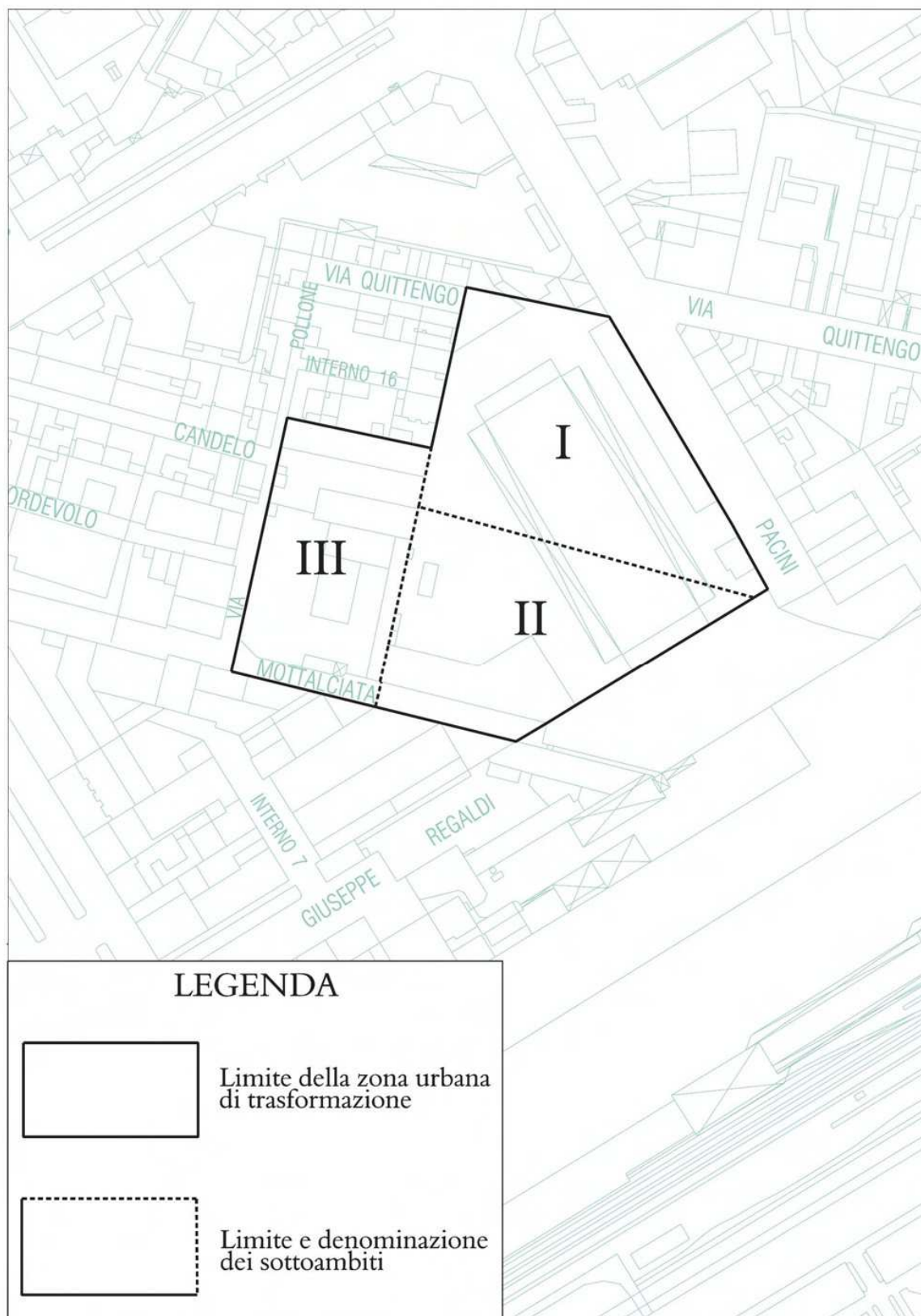
**Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):** *5.950 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):*

*3.930 mq elevabile a 4.912 mq alle condizioni sopra descritte*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

AMBITO 9.203 PACINI OVEST  
articolazione in sottoambiti



LEGENDA



Limite della zona urbana  
di trasformazione



Limite e denominazione  
dei sottoambiti

Estratto Scala 1:2000

*Ambito 9.204 MOTTALCIATA (AMBITO DI RIORDINO)*

*Indice Territoriale massimo (mq SLP/mqST) 0,7*

*SLP per destinazioni d'uso:*

*A. Residenza min 80%*

*B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%*

*AREE MINIME PER SERVIZI :*

*FABBISOGNO INTERNO*

*Residenza (A) (25 mq/ab)*

*Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)*

*SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%*

*ORIENTAMENTI PROGETTUALI:*

*Negli edifici in affaccio sul protendimento della nuova Via Regaldi, al piano terreno si dovrà prevedere prioritariamente l'insediamento di ASPI e servizi.*

*PRESCRIZIONI*

*I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".*

*Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.*

*Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.*

*Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al P.R.G.. Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.*

*La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989. ALLINEAMENTO:*

*Via Regaldi*

*TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi; attrezzature di interesse comune*

*Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 1.700 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 1.190 mq*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

## *Ambito 9.205 PACINI EST (AMBITO DI RIORDINO)*

*Indice territoriale massimo (mq) 0,8 mq SLP/ST elevabile a 1,00 mq SLP/ST a seguito della realizzazione delle utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art. 21 delle Norme) sulle aste fluviali dei fiumi Dora Riparia, Stura ed il tratto del Po tra Stura e Dora*

*SLP per destinazioni d'uso:*

*B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 60%*

*L. Attività produttive min. 40%*

### *AREE MINIME PER SERVIZI :*

#### *FABBISOGNO INTERNO*

*Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)*

*Attività produttive (L) 10 % SLP e comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale (ST)*

*La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposto dell'art. 21 della L.U.R. SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%*

*Quote di servizi pubblici possono essere reperiti all'interno della ZUT 9.212.*

### *PRESCRIZIONI*

*I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".*

*Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.*

*Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.*

*Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al P.R.G.. Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.*

*La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.*

*VIABILITA': sui fronti delle Vie Bologna e Pacini è prescritta la formazione di accessi ed aperture verso l'area a servizi interna all'isolato e del passaggio pedonale verso Via Ristori e lungo il canale (vedi Tavola della viabilità e dei percorsi pedonali allegata alle presenti*

*NUEA).*

*Il canale potrà essere riutilizzato per l'immagazzinamento / riciclo delle acque piovane ad uso degli impianti tecnologici.*

*ALLINEAMENTO: Via Bologna, Via Pacini*

*TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi; attrezzature di interesse comune*

*Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 9.439 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):*

*7.551 elevabile a 9.439 alle condizioni sopra descritte*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

*Ambito 9.206 RISTORI (AMBITO DI RIORDINO)*

*Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,8*

*SLP per destinazioni d'uso:*

*A. Residenza min 80%*

*B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%*

*AREE MINIME PER SERVIZI :*

*FABBISOGNO INTERNO*

*Residenza (A) (25 mq/ab)*

*Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)*

*SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%*

*ORIENTAMENTI PROGETTUALI:*

*Negli edifici in affaccio sul protendimento della nuova Via Regaldi, al piano terreno si dovrà prevedere prioritariamente l'insediamento di ASPI e servizi.*

*PRESCRIZIONI*

*I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".*

*Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.*

*Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.*

*Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al P.R.G.. Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.*

*La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.*

*VIABILITA': sui fronti delle Vie Bologna e Ristori è prescritta la formazione di accessi ed aperture verso l'area a servizi interna all'isolato e del passaggio pedonale verso Via Ristori e lungo il canale (vedi Tavola della viabilità e dei percorsi pedonali allegata alle presenti NUEA) .*

*Il canale potrà riutilizzato per l'immagazzinamento / riciclo delle acque piovane ad uso degli impianti tecnologici.*

*ULTERIORI PRESCRIZIONI:*

*Al fine di consentire la migliore organizzazione dell'ambiente urbano, l'esito della valutazione di carattere ambientale e paesaggistico potrà determinare la soluzione dell'assetto viabilistico e del reticolo ciclo-pedonale tra quelle allegata al presente fascicolo delle N.U.E.A.*

*(soluzione A o B).*

*ALLINEAMENTO: Via Bologna, Via Ristori e canale Naviglio Grande (fatto salvo l'arretramento previsto di 5 mt).*

*TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi, attrezzature di interesse comune.*

*Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 9.840 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 7.872 mq*

*Le planimetrie allegate in scala 1: 5.000 riporta l'articolazione della zona urbana di trasformazione 9.206 RISTORI per sottoambiti.*

*Le allegate planimetrie in scala 1:5.000 riporta l'articolazione della zona urbana di trasformazione 9.206 RISTORI per sottoambiti.*



*Sottoambito I (parte dell'ambito 9.206 RISTORI)*

*Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,8*

*SLP per destinazioni d'uso:*

*A. Residenza min 80%*

*B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%*

*AREE MINIME PER SERVIZI :*

*FABBISOGNO INTERNO*

*Residenza (A) (25 mq/ab)*

*Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)*

*SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%*

*PRESCRIZIONI*

*I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".*

*Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.*

*Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.*

*Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n.200 al P.R.G.. Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.*

*La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.*

*VIABILITA': sui fronti delle Vie Bologna e Ristori è prescritta la formazione di accessi ed aperture verso l'area a servizi interna all'isolato e del passaggio pedonale verso Via Ristori e lungo il canale (vedi Tavola della viabilità e dei percorsi pedonali allegata alle presenti NUEA) .*

*ALLINEAMENTO: Via Bologna e Via Ristori*

*TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi; attrezzature di interesse comune.*

*Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 3.141 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 2.513 mq*

*Possibilità di realizzare le utilizzazioni edificatorie del Sottoambito nell'ambito ZUT 9.207 URMET. In tal caso la trasformazione sarà unitaria con la ZUT 9.207 URMET e l'area sarà ceduta gratuitamente alla Città per servizi.*

*Sottoambito II (parte dell'ambito 9.206 RISTORI)*

*Le allegate planimetrie in scala 1:5.000 riporta l'articolazione della zona urbana di trasformazione 9.207*

*RISTORI per sottoambiti.*

*Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,8*

*SLP per destinazioni d'uso:*

*A. Residenza min 80%*

*B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%*

*AREE MINIME PER SERVIZI :*

*FABBISOGNO INTERNO*

*Residenza (A) (25 mq/ab)*

*Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)*

*SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%*

*PRESCRIZIONI*

*I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".*

*Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.*

*Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.*

*Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al P.R.G.. Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.*

*La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.*

*VIABILITA': sul fronte di Via Ristori è prescritta la formazione di accessi ed aperture verso l'area a servizi interna all'isolato e del passaggio pedonale lungo il canale.*

*Il canale potrà riutilizzato per l'immagazzinamento / riciclo delle acque piovane ad uso degli impianti tecnologici.*

*ALLINEAMENTO: Via Ristori e canale Naviglio Grande (fatto salvo l'arretramento previsto di 5 mt).*

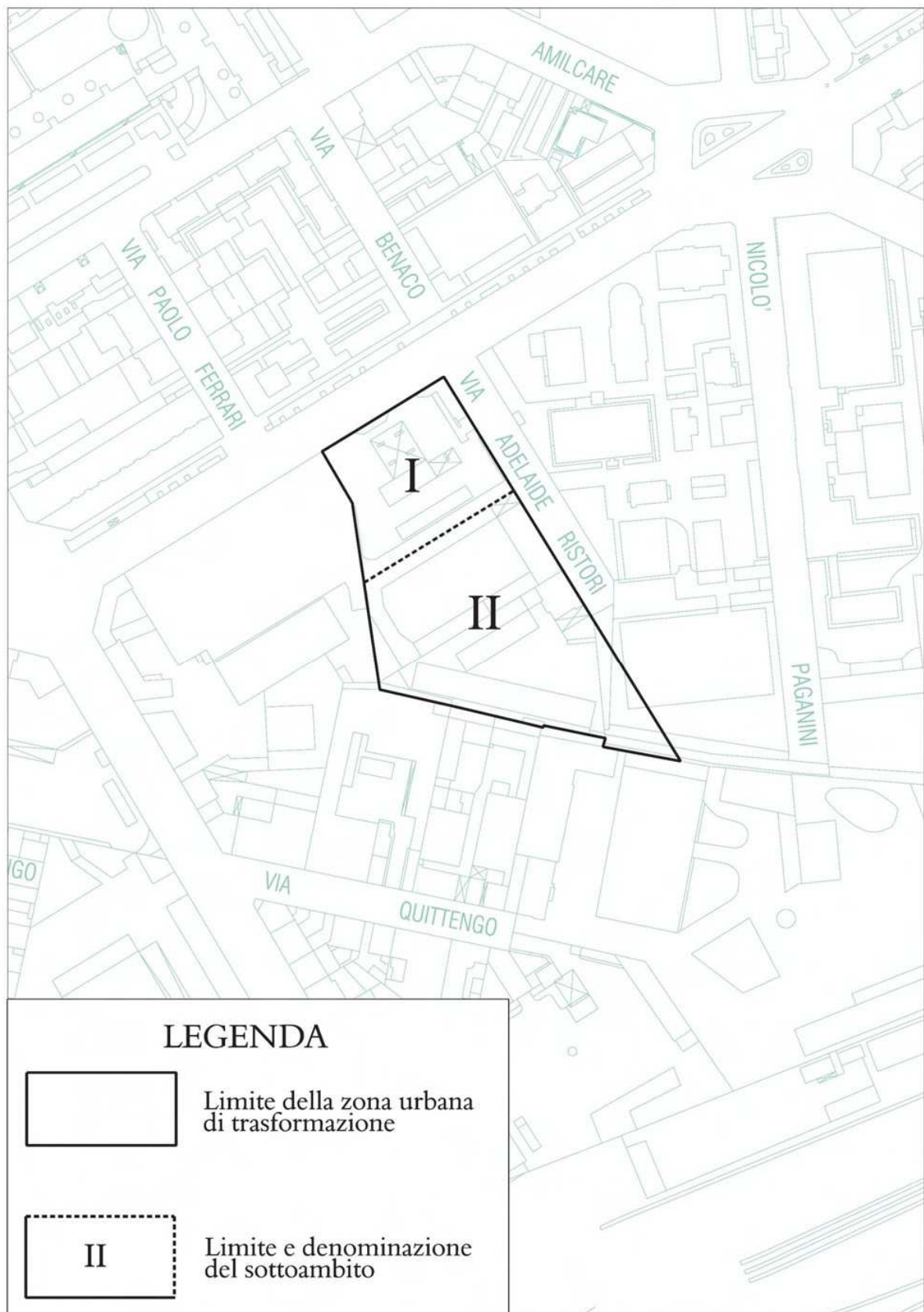
*TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi. attrezzature di interesse comune.*

*Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 6.699 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 5.359 mq*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

## AMBITO 9.206 RISTORI articolazione in sottoambiti



Estratto Scala 1:2000

## *Ambito 9.207 URMET (AMBITO DI RIORDINO)*

*Indice territoriale massimo (mq) 0,8 mq SLP/ST elevabile a 1,00 mq SLP/ST a seguito della realizzazione delle utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali*

*(art. 21 delle Norme) sulle aste fluviali dei fiumi Dora Riparia, Stura ed il tratto del Po tra Stura e Dora*

*SLP per destinazioni d'uso:*

*A. Residenza max 4.827 mq elevabile a 5.760 mq alle condizioni sopra descritte*

*B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 15.207 mq elevabile a 19.283 mq*

*(di cui min 30% attività produttive/artigianale) alle condizioni sopra descritte*

### *AREE MINIME PER SERVIZI :*

#### *FABBISOGNO INTERNO*

*Residenza (A) (25 mq/ab)*

*Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)*

*La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposto dell'art. 21 della L.U.R.*

*SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%*

*Quote di servizi pubblici possono essere reperiti all'interno della ZUT 9.212. Ambito dove è possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dall'ambito 9.206 RISTORISottoambito*

*I. In tal caso la trasformazione sarà unitaria e l'area del Sottoambito I sarà ceduta gratuitamente alla Città per servizi.*

### *PRESCRIZIONI*

*I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".*

*Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.*

*Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.*

*Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n.200 al P.R.G.. Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.*

*La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.*

### *SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI:*

*È ammesso il mantenimento dell'edificio esistente all'angolo tra Via Bologna e Via Cimarosa, subordinato alla*

*riplasmazione della SLP attualmente insistente nella corte interna, che deve essere liberata. La SLP recuperata deve essere ricostruita sulle maniche esistenti.*

*È previsto il mantenimento dell'edificio tra Via Bologna e Via Ponchielli, da destinare a servizi pubblici.*

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO:**

*Reperimento di aree per servizi a verde nella porzione tra l'edificio esistente all'angolo tra Via Bologna e Via Cimarosa e il prolungamento di Via Caresana.*

*Dismissione dell'area compresa tra Via Ponchielli, Via Bologna e il prolungamento di Via Borriana e dell'edificio d'angolo tra Via Bologna e Via Ponchielli, da destinare a servizi pubblici.*

*VIABILITA': prolungamento viabile di via Borriana e pedonale/ciclabile di via Caresana; nuova viabilità parallela a via Bologna (vedi Tavola della viabilità e dei percorsi pedonali allegata alle presenti NUEA).*

*ALLINEAMENTO: Via Bologna, Via Cimarosa*

*TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi; attrezzature di interesse comune*

*Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 25.043 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):*

*20.034 mq elevabile a 25.043 mq alle condizioni sopra descritte*

[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009

*Ambito 9.208 PONCHIELLI (AMBITO DI RIORDINO)*

*Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST) per le aree pubbliche 1 La S.L.P. di proprietà pubblica (18.330 mq) è generata dalle aree di proprietà pubblica; nell'ambito possono atterrare 17.344 mq di SLP della ZUT 9.213. Tale quota di atterraggio può essere rideterminata in fase di attuazione.*

*La SLP privata generata dall'ambito è pari a circa 308 mq e si realizza nell'ambito ZUT 9.200 REGALDI, secondo le destinazioni ivi previste. SLP per destinazioni d'uso:*

*A. Residenza min 80%*

*B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%*

*AREE MINIME PER SERVIZI :*

*FABBISOGNO INTERNO*

*Residenza (A) (25 mq/ab)*

*Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)*

*SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%*

*Quote di servizi pubblici possono essere reperiti all'interno della ZUT 9.211.*

*ORIENTAMENTI PROGETTUALI:*

*Negli edifici in affaccio sul protendimento della nuova Via Regaldi, al piano terreno si dovrà prevedere prioritariamente l'insediamento di ASPI e servizi. PRESCRIZIONI*

*I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".*

*Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.*

*Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.*

*Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al P.R.G.. Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.*

*La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.*

*VIABILITA': è previsto il prolungamento di Via Ristori e di Via Paganini (in parte pedonale e a verde nell'ultimo tratto) fino alla nuova piazza. Sono previsti nuovi percorsi pedonali: uno ortogonale alla nuova Via Regaldi, verso il polo scolastico; uno da Via Paganini a Via Ponchielli parallelamente alla nuova Via Regaldi (vedi Tavola della viabilità e dei percorsi pedonali allegata alle presenti NUEA).*

*ULTERIORI PRESCRIZIONI:*

*Al fine di consentire la migliore organizzazione dell'ambiente urbano, l'esito della valutazione di carattere ambientale e paesaggistico potrà determinare la soluzione dell'assetto viabilistico e del reticolo ciclo-*



*pedonale tra quelle allegate al presente fascicolo delle N.U.E.A. (soluzione A o B).*

*TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi; attrezzature di interesse comune. L'area sul proseguimento di via Ristori, sulla nuova piazza, è destinata ad accogliere servizi di interesse collettivo/aggregativi di quartiere (es. anagrafe, poste, polizia municipale, circoscrizione).*

*Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST) totale: 18.945 mq*

*Stima della Superficie Territoriale pubblica dell'ambito (ST): 18.330 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento pubblica generata dall'ambito (SLP) : 18.330 mq*

*Stima della Superficie Territoriale proprietà privata dell'ambito (ST): 615 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento proprietà privata generata dall'ambito (SLP) : 308 mq*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

*Ambito 9.209 CIMAROSA (AMBITO DI RIORDINO)*

*Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7*

*Nell'ambito atterrano 6.580 di SLP dell'ambito 9.215 MADDALENE*

*SLP per destinazioni d'uso:*

*A. Residenza min 80%*

*B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%*

*AREE MINIME PER SERVIZI :*

*FABBISOGNO INTERNO*

*Residenza (A) (25 mq/ab)*

*Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)*

*SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%*

*ORIENTAMENTI PROGETTUALI:*

*Negli edifici in affaccio sul protendimento della nuova Via Regaldi, al piano terreno si dovrà prevedere prioritariamente l'insediamento di ASPI e servizi.*

*PRESCRIZIONI*

*I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".*

*Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.*

*Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.*

*Occorre prevedere l'individuazione di un'area di mitigazione acustica di dimensioni adeguate, a protezione dei nuovi recettori sensibili eventualmente realizzati, valutando il mantenimento delle alberature presenti.*

*In prossimità delle aree per servizi, evitare l'insediamento di commercio / ASPI al piede degli edifici Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni*

*dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al P.R.G.. Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.*

*La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.*

*VIABILITA': nuova viabilità da via Ponchielli a via Cimarosa e nuovo percorsi pedonale/ciclabile in prosecuzione di via Caresana (vedi Tavola della viabilità e dei percorsi pedonali allegata alle presenti NUEA) .*

*ALLINEAMENTO: Via Regaldi e Via Ponchielli.*

*TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi; verde, servizi di interesse comune,*

*istruzione inferiore*

*Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 24.642 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 17.249 mq*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

*Ambito 9.210 BOLOGNA (AMBITO DI RIORDINO)*

*Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7*

*Nell'ambito atterrano 24.063 di SLP dell'ambito 9.212 SEMPIONE.*

*Tale quota di atterraggio può essere rideterminata in fase di attuazione.*

*SLP per destinazioni d'uso:*

*A. Residenza min 80%*

*B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%*

*AREE MINIME PER SERVIZI :*

*FABBISOGNO INTERNO*

*Residenza (A) (25 mq/ab)*

*Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)*

*SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%*

*ORIENTAMENTI PROGETTUALI:*

*Negli edifici in affaccio sul protendimento della nuova Via Regaldi, al piano terreno si dovrà prevedere prioritariamente l'insediamento di ASPI e servizi. PRESCRIZIONI*

*I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".*

*Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento*

*Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.*

*Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.*

*Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni dall'approvazione definitiva della variante n. 200 al P.R.G.. Decorso tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.*

*La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.*

*VIABILITA': (vedi Tavola della viabilità e dei percorsi pedonali allegata alle presenti NUEA).*

*Costituzione di due nuove viabilità, una da Piazza Croce Rossa a Via Monteverdi e una da questa nuova viabilità fino a via Cimarosa.*

*È prescritta la formazione di un passaggio pedonale dall'angolo tra le via Bologna e Cimarosa fino alla nuova viabilità tra Piazza Croce Rossa e Via Monteverdi. Il nuovo percorso pedonale in asse all'edificio storico potrà essere anche coperto nel primo tratto*



*SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI: è previsto il mantenimento dell'edificio su via Bologna angolo via Cimarosa (estensione da valutare) con destinazione a servizi pubblici.*

*Nei capannoni "storici" è possibile inserire servizi privati di interesse pubblico.*

*ALLINEAMENTO: Via Bologna, via Monteverdi e le nuove viabilità in progetto.*

*TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; attrezzature di interesse comune, parcheggi.*

*Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 41.547 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 29.083 mq*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

## *Ambito 9.211 REGIO PARCO*

*Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST) per le aree pubbliche 0,8  
La S.L.P. di proprietà pubblica è di circa 132.641 mq, di cui 130.110  
mq generati dall'ambito 9.211, 2.531 mq generati dall'ambito 9.200.*

*La SLP privata generata dall'ambito è pari a 17.642 mq e si realizza  
nell'ambito ZUT 9.200 REGALDI, secondo le destinazioni ivi previste.*

*SLP per destinazioni d'uso:*

*A. Residenza min 60%*

*B. Attività di servizio alle persone e alle imprese/ H. Eurotorino max  
40%*

*Nella porzione compresa tra via Cimarosa e via Monteverdi  
(proseguimento di via Regaldi) deve essere localizzato un minimo di  
SLP commerciale pari a 1.800 mq AREE MINIME PER SERVIZI :*

### *FABBISOGNO INTERNO*

*Residenza (A) (18 mq/ab)*

*Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) /Eurotorino (H) (100  
% SLP)*

### *SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%*

*La superficie residua al netto dell'area di concentrazione dell'edificato  
e delle relative aree per servizi e della viabilità è destinata ad  
assolvere quote di servizi pubblici delle ZUT 9.208, 9.215, 9.216 e  
9.217.*

### *ORIENTAMENTI PROGETTUALI:*

*Negli edifici in affaccio sul protendimento della nuova Via Regaldi, al  
piano terreno si dovrà prevedere prioritariamente l'insediamento di  
ASPI e servizi.*

*Nella porzione compresa tra via Cimarosa e via Monteverdi dovrà  
essere previsto un esercizio commerciale con una superficie di almeno  
2.500 mq di SLP.*

### *PRESCRIZIONI*

*I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il  
valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".*

*Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n.  
200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di  
aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio  
energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia  
primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di  
teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.*

*Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali  
e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.*

*Il Piano esecutivo deve essere presentato entro tre anni  
dall'approvazione definitiva della variante n.200 al P.R.G.. Decorso  
tale termine, gli interventi potranno essere attuati dalla Città tramite  
un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.*

*La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei  
relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il*

*30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.*

*ALTEZZA MASSIMA: è ammesso il superamento dei limiti del Regolamento Edilizio per i seguenti articoli: art. 40, comma 4; art. 30, comma 3; art. 13 (unicamente per gli edifici a torre di altezza massima fissata in 60 metri).*

*VIABILITA': connessione pedonale tra accesso laterale cimitero e la nuova piazza. Deve essere garantita la permeabilità tra via Regaldi e il nuovo parco ed il traguardo visuale sull'asse di via Ponchielli.*

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI:**

*Al fine di consentire la migliore organizzazione dell'ambiente urbano, l'esito della valutazione di carattere ambientale e paesaggistico potrà determinare la soluzione dell'assetto viabilistico e del reticolo ciclo-pedonale tra quelle allegate al presente fascicolo delle N.U.E.A. (soluzione A o B).*

*ALLINEAMENTO: protendimento di via Regaldi, nuova piazza sull'asse di via Ristori.*

*La concentrazione edilizia potrà essere estesa a meno di 150 metri dal cimitero con un minimo di 100 metri in corrispondenza della nuova piazza.*

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI:**

*- riqualificazione di corso Regio Parco con creazione pista ciclabile e riqualificazione canale; nell'area lungo il canale Regio Parco e sull'asse retto della nuova piazza sul protendimento di via Ristori deve essere prevista la localizzazione delle attività di fiorai e vivai funzionale all'accesso laterale del cimitero;*

*- è prevista la riqualificazione della cascina Airale per la localizzazione di attività lavorazione marmo, fiorai, vivai ed altre attività funzionali al cimitero ed al parco;*

*- il progetto dovrà essere coerente con l'allegato grafico n. 1 all'art. 27 delle N.U.E.A. "Visuali da tutelare e valorizzare".*

*TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi; attività di servizio di interesse comune.*

*È prescritto l'inserimento di attività di quartiere al piede (piani terra e primo) degli edifici sulla piazza (per un minimo di 1.000 mq di servizi). La SLP a servizi realizzata al rustico deve essere ceduta alla città gratuitamente.*

*L'ambito ospita inoltre stazioni della linea metropolitana che possono essere realizzate anche fuori terra, purché all'interno di progetti integrati con le sistemazioni superficiali e dotate di attività ASPI e servizi, costituenti i "servizi di stazione". Gli stessi non costituiscono S.L.P. qualora integrati nel complesso di ciascuna stazione con uno sviluppo massimo di mq 1.000 di SLP.*

*È previsto un progetto unitario di suolo pubblico, comprendente percorsi ciclopedonali, per via Regaldi, la nuova piazza sull'asse di via Ristori, corso Regio Parco e il nuovo parco.*

*Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST) totale: 239.225 mq*

*Stima della Superficie Territoriale di proprietà pubblica (ST): 162.638 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento di proprietà pubblica (SLP) : 130.110 mq*

*Stima della Superficie Territoriale privata dell'ambito (ST): 76.587 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento privata generata dall'ambito (SLP) : 17.642 mq*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*



## *Ambito 9.212 SEMPIONE*

*Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST) per le aree pubbliche 0,5 La S.L.P. di proprietà pubblica (24.063 mq) è generata dalle aree di proprietà pubblica con atterraggio nella ZUT 9.210, secondo le destinazioni ivi previste. Tale quota di atterraggio può essere rideterminata in fase di attuazione. I relativi servizi sono reperiti all'interno dell'ambito.*

*La SLP privata, pari a circa 5.284 mq, si realizza nell'ambito ZUT 9.200 REGALDI, secondo le destinazioni ivi previste. AREE PER SERVIZI :*

*Aree per servizi comprensive del fabbisogno interno e dei servizi pubblici per la città 100%*

*Le aree per servizi possono soddisfare anche le quantità per servizi delle ZUT 9.202, 9.203, 9.205 e 9.207.*

### *PRESCRIZIONI*

*I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".*

*Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.*

*Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.*

*VIABILITA': La viabilità rappresentata nella Tavola n. 1 Azzonamento è indicativa e potrà subire modifiche in fase attuativa.*

*TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.*

*L'ambito ospita inoltre stazioni della linea metropolitana che possono essere realizzate anche fuori terra, purché all'interno di progetti integrati con le sistemazioni superficiali e dotate di attività ASPI e servizi, costituenti i "servizi di stazione". Gli stessi non costituiscono S.L.P. qualora integrati nel complesso di ciascuna stazione con uno sviluppo massimo di mq 1.000 di SLP.*

*Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST) totale: 79.390 mq*

*Stima della Superficie Territoriale pubblica dell'ambito (ST): 48.125 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento pubblica generata dall'ambito (SLP) : 24.063 mq*

*Stima della Superficie Territoriale privata dell'ambito (ST): 31.265 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento privata generata dall'ambito (SLP) : 5.284 mq*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

## *Ambito 9.213 SAN GIOVANNI BOSCO*

*Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST) per le aree pubbliche 0,5 La S.L.P. di proprietà pubblica (17.344 mq) è generata dalle aree di proprietà pubblica e atterra sulla ZUT 9.208, secondo le destinazioni ivi previste. Tale quota di atterraggio può essere rideterminata in fase di attuazione. I relativi servizi sono reperiti all'interno dell'ambito.*

*La SLP privata, pari a circa 900 mq, si realizza nell'ambito ZUT 9.200 REGALDI, secondo le destinazioni ivi previste. AREE PER SERVIZI : Aree per servizi comprensive del fabbisogno interno e dei servizi pubblici per la città 100%*

*Ambito prioritariamente destinato all'ampliamento del polo ospedaliero con i relativi servizi.*

*Tale ambito è interessato dall'attraversamento della linea della metropolitana e dalla realizzazione di una stazione che potrà essere anche realizzata in superficie. E' previsto un parcheggio pubblico interrato.*

### **PRESCRIZIONI**

*I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".*

*Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.*

*Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.*

*VIABILITA': La viabilità rappresentata nella Tavola n. 1 Azzonamento è indicativa e potrà subire modifiche in fase attuativa.*

*TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: attrezzature sanitarie, aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi,*

*L'ambito ospita inoltre una stazione della linea metropolitana che può essere realizzata anche fuori terra, purché all'interno di un progetto integrato con le sistemazioni superficiali e dotata di attività ASPI e servizi, costituenti i "servizi di stazione". Gli stessi non costituiscono S.L.P. qualora integrati nel complesso di ciascuna stazione con uno sviluppo massimo di mq 1.000 di SLP.*

*PRESCRIZIONE: L'attuale giardino di Largo Sempione deve essere mantenuto a verde in piena terra.*

*Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST) totale: 40.251 mq  
Stima della Superficie Territoriale pubblica dell'ambito (ST): 34.688 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento pubblica generata*

*dall'ambito (SLP) : 17.344 mq*

*Stima della Superficie Territoriale privata dell'ambito (ST): 5.563 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento privata che atterra sulla*

*ZUT 9.200 (SLP) : 900 mq*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

## *Ambito 9.214 CHERUBINI*

*Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST) per le aree pubbliche 0,5  
La S.L.P. di proprietà pubblica, pari a 14.989 mq, è generata dalle  
aree di proprietà pubblica e atterra per 4.000 mq in questo ambito e  
per i restanti 10.989 mq sulla ZUT 9.217, con le destinazioni ivi  
previste. Tali quote di atterraggio possono essere rideterminate in fase  
di attuazione. I relativi servizi  
sono reperiti all'interno dell'ambito.*

*La SLP privata, pari a circa 288 mq, si realizza nell'ambito ZUT 9.200  
REGALDI, secondo le destinazioni ivi previste. SLP per destinazioni  
d'uso:*

*B. Attività di servizio alle persone e alle imprese/Eurotorino 100%*

*AREE MINIME PER SERVIZI :*

*FABBISOGNO INTERNO*

*Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) /Eurotorino (100 %  
SLP)*

*SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%*

*La superficie residua al netto dell'area di concentrazione dell'edificato  
e delle relative aree per servizi e della viabilità è destinata ad  
assolvere quote di servizi pubblici della ZUT 9.217.*

## *PRESCRIZIONI*

*I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il  
valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".*

*Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n.  
200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di  
aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio  
energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia  
primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di  
telerriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.*

*Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali  
e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.*

*La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei  
relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il  
30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge  
1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.*

*VIABILITA': La viabilità rappresentata nella Tavola n. 1  
Azzonamento è indicativa e potrà subire modifiche in fase attuativa.*

*TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per  
il gioco e lo sport; parcheggi; attrezzature di interesse comune.*

*L'ambito ospita inoltre una stazione della linea metropolitana che può  
essere realizzata anche fuori terra, purché all'interno di un progetto  
integrato con le sistemazioni superficiali e dotata di attività ASPI e  
servizi, costituenti i "servizi di stazione". Gli stessi non costituiscono  
S.L.P. qualora integrati nel complesso di ciascuna stazione con uno  
sviluppo massimo di mq 1.000 di SLP.*



*Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST) totale: 31.702 mq*  
*Stima della Superficie Territoriale pubblica dell'ambito (ST): 29.977 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento pubblica generata dall'ambito (SLP) : 14.989 mq*

*Stima della Superficie Territoriale privata dell'ambito (ST): 1.725 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento privata (SLP) : 288 mq*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

## *Ambito 9.215 MADDALENE*

*Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST) per le aree pubbliche 0,5  
La SLP di proprietà pubblica (circa 16.580 mq) è generata dalle aree di proprietà pubblica e atterra in parte (circa 10.000 mq) nell'ambito e in parte (circa 6.580 mq) sulla ZUT 9.209 secondo le destinazioni ivi previste. Tali quote di atterraggio possono essere rideterminate in fase di attuazione. I relativi servizi sono reperiti all'interno dell'ambito. La SLP privata, pari a circa 773 mq, si realizza nell'ambito ZUT 9.200 REGALDI, secondo le destinazioni ivi previste. SLP per destinazioni d'uso:*

*A. Residenza max 40%*

*B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 60%*

### *AREE MINIME PER SERVIZI :*

#### *FABBISOGNO INTERNO*

*Residenza (A) (18 mq/ab)*

*Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100 % SLP)*

### *SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%*

*Quote di servizi pubblici possono essere reperiti all'interno della ZUT 9.211.*

### *PRESCRIZIONI*

*I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".*

*Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.*

*Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.*

*Il progetto dovrà essere coerente con l'allegato grafico n. 1 all'art. 27 delle N.U.E.A., relativo alle visuali da tutelare e/o valorizzare*

*L'attuale giardino compreso tra via Bologna, Sempione, Rosa deve essere mantenuto a verde in piena terra.*

*VIABILITA': La viabilità rappresentata nella Tavola n. 1 Azzonamento è indicativa e potrà subire modifiche in fase attuativa.*

*La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.*

### *TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:*

*Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi; attrezzature di interesse comune.*

*L'ambito ospita inoltre stazioni della linea metropolitana che possono essere realizzate anche fuori terra, purché all'interno di progetti integrati con le sistemazioni superficiali e dotate di attività ASPI e*

*servizi, costituenti i "servizi di stazione". Gli stessi non costituiscono S.L.P. qualora integrati nel complesso di ciascuna stazione con uno sviluppo massimo di mq 1.000 di SLP.*

*È prescritto l'inserimento di attività di servizio polifunzionale (piani terra e primo), (per un minimo di 1.000 mq di servizi). La SLP a servizi realizzata al rustico deve essere ceduta alla città gratuitamente.*

*È prevista la possibilità di insediare un impianto di distribuzione carburante, senza attività di autolavaggio.*

*TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi; attrezzature di interesse comune.*

*Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST) totale: 37.800 mq*

*Stima della Superficie Territoriale pubblica dell'ambito (ST): 33.160 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento pubblica generata dall'ambito (SLP) : 16.580 mq*

*Stima della Superficie Territoriale privata dell'ambito (ST): 4.640 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento privata (SLP) : 773 mq*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

*Ambito 9.216 BRESCIA (AMBITO DI RIORDINO)*

*Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 1*

*SLP per destinazioni d'uso:*

*A. Residenza min 80%*

*B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%*

*AREE MINIME PER SERVIZI :*

*FABBISOGNO INTERNO*

*Residenza (A) (25 mq/ab)*

*Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)*

*SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%*

*Quote di servizi pubblici possono essere reperite all'interno della ZUT 9.211.*

*PRESCRIZIONI*

*I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".*

*Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n. 200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.*

*Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.*

*La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il 30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.*

*VIABILITA': mantenimento di via Padova; è previsto il raccordo della pista ciclabile di corso Regio Parco in progetto.*

*TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; attrezzature di interesse comune, parcheggi.*

*Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 30.904 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 30.904 mq*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il 15/06/2009 n. mecc.0809659/009*



## *Ambito 9.217 CRUTO (AMBITO DI RIORDINO)*

*Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST) per le aree pubbliche 0,7  
In questo ambito atterrano anche quote di SLP pari a 10.989 mq dalla  
ZUT 9.214. Tale quota di  
atterraggio può essere rideterminata in fase di attuazione.*

*SLP per destinazioni d'uso:*

*A. Residenza min 80%*

*B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%*

*AREE MINIME PER SERVIZI :*

*FABBISOGNO INTERNO*

*Residenza (A) (25 mq/ab)*

*Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80 % SLP)*

*SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%*

*Quote di servizi pubblici possono essere reperite all'interno delle ZUT  
9.211 e 9.214.*

*La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei  
relativi parcheggi pertinenziali, in misura incrementata di almeno il  
30% rispetto a quanto stabilito dall'art. 41 sexies della Legge  
1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989.*

### *PRESCRIZIONI*

*I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il  
valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".*

*Coerentemente con gli obiettivi del processo di V.A.S. della Variante n.  
200 al P.R.G., lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà dimostrare di  
aver assunto la migliori scelte progettuali in materia di risparmio  
energetico, con particolare riferimento al riguardo di energia  
primaria, anche in coerenza con la pianificazione della rete di  
teleriscaldamento / raffrescamento dell'area metropolitana.*

*Il S.U.E. dovrà analogamente adottare le migliori soluzioni progettuali  
e tecnologiche gestionali in materia di raccolta rifiuti.*

*NUMERO MAX. DI PIANI: 6 piani su via Cruto, 7 piani su via  
Cherubini, 10 all'incrocio tra le vie Cruto e Cherubini.*

*TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per  
il gioco e lo sport; parcheggi;  
attrezzature di interesse comune.*

*Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 4.206 mq*

*Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP)  
: 2.944 mq*

*[\*] Nota variante: n. 200 - linea 2 metropolitana - quadrante nord-est di torino Adottata il  
15/06/2009 n. mecc.0809659/009*

Ambito 12.9/1 SPINA 1 - PRIU  
PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (ART. 2,  
COMMA 2, L. 179/'92; D.M. 21 DICEMBRE 1994 E S.M.I.)  
APPROVATO CON ACCORDO DI PROGRAMMA EX LEGGE N°  
142 DELL'8/6/1990

All'interno del perimetro dell'ambito - fatta eccezione per le aree di proprietà FS individuate nella tavola n° 4.2 del Programma di Riqualificazione Urbana (PRIU) e nella tavola illustrativa n° 1 - vigono i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite nelle tavole n° 5 e 8 e nelle N.T.A. del PRIU. 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 tavola 4.2 del PRIU, è destinato ad edilizia convenzionata (residenza agevolata, sovvenzionata, in locazione permanente o temporanea, ecc., ovvero anche altri tipi di insediamenti da immettere sul mercato a prezzi convenzionati).

Sono ammesse le altezze degli edifici specificatamente indicate nella tavola n° 8, all'art. 5 punto C e all'art. 6 delle N.T.A. del PRIU, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 delle N.U.E.A.

Le aree di proprietà FS, individuate nella tavola n° 4.2 del PRIU, sono comprese nel Programma solo ai fini della loro sistemazione e/o del loro utilizzo a servizi pubblici, mentre l'utilizzo dei relativi diritti edificatori avverrà al di fuori del PRIU stesso con i parametri urbanistici e le prescrizioni che disciplinano lo specifico ambito di trasformazione urbana 12.9/2 SPINA 1 - FS. La dotazione di servizi è verificata complessivamente all'interno del Programma di Riqualificazione Urbana Spina 1 per entrambi gli ambiti 12.9/1 Spina 1-PRIU e 12.9/2 Spina 1 – 656 FS.

L'area di concentrazione edificatoria compresa nell'unità d'intervento "VI" di cui alla tavola n°5 del PRIU è destinata ad accogliere i diritti edificatori afferenti le aree FS.

Gli elementi individuati all'art. 3, punto 2 delle N.T.A. e nella tavola n° 0 del Programma di Riqualificazione Urbana (elementi del disegno urbano, SLP massima, dotazione di aree per servizi, mix funzionale) sono prescrittivi per la redazione dei piani attuativi.

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

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

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

## NOTE

Le prescrizioni e le indicazioni riferite alle aree comprese nel Programma di Riqualficazione, contenute nelle tavole I, II e III allegate, sono riportate solo al fine di favorire una migliore leggibilità delle caratteristiche e della configurazione d'insieme degli ambiti della Spina 1 ed hanno carattere meramente illustrativo; in caso di incongruenza, prevalgono pertanto le indicazioni contenute nel Programma stesso.

## DATI DIMENSIONALI DEL PRIU

Superficie Territoriale (ST) Programma di Riqualficazione Urbana: 164.089 mq

Superficie Territoriale (ST) ambito : 139.416 mq

Superficie Lorda di Pavimento generata (SLP): 78.153 mq

Superficie Lorda di Pavimento realizzabile (SLP): 78.153 mq

Fabbisogno di aree per servizi dell'ambito: 88.889 mq

Fabbisogno di aree per servizi Programma di Riqualficazione Urbana  
101.824 mq

Offerta di aree per servizi del Programma di Riqualficazione Urbana 106.542 mq (1)

1) L'offerta di servizi prevista nel Programma di Riqualficazione Urbana Spina 1 comprende anche la dotazione di servizi afferente l'ambito 12.9/2 Spina 1 - FS.

[\*] Nota variante: n.35 - Spina centrale Approvata il 18/03/2002 n. mecc. 0111054/009

[\*] Nota variante: n.A12 - Spina 1 Approvata il 27/01/1999 n. mecc. 9900151/009

[\*] Nota variante: n.A37 - variante urbanistica PRIU spina1 Approvata il 20/07/2006 n. mecc. 0602403/009

**La Spina Centrale  
Spina 1**

12.9/1 Spina 1 - PRIU  
12.9/2 Spina 1 - FS

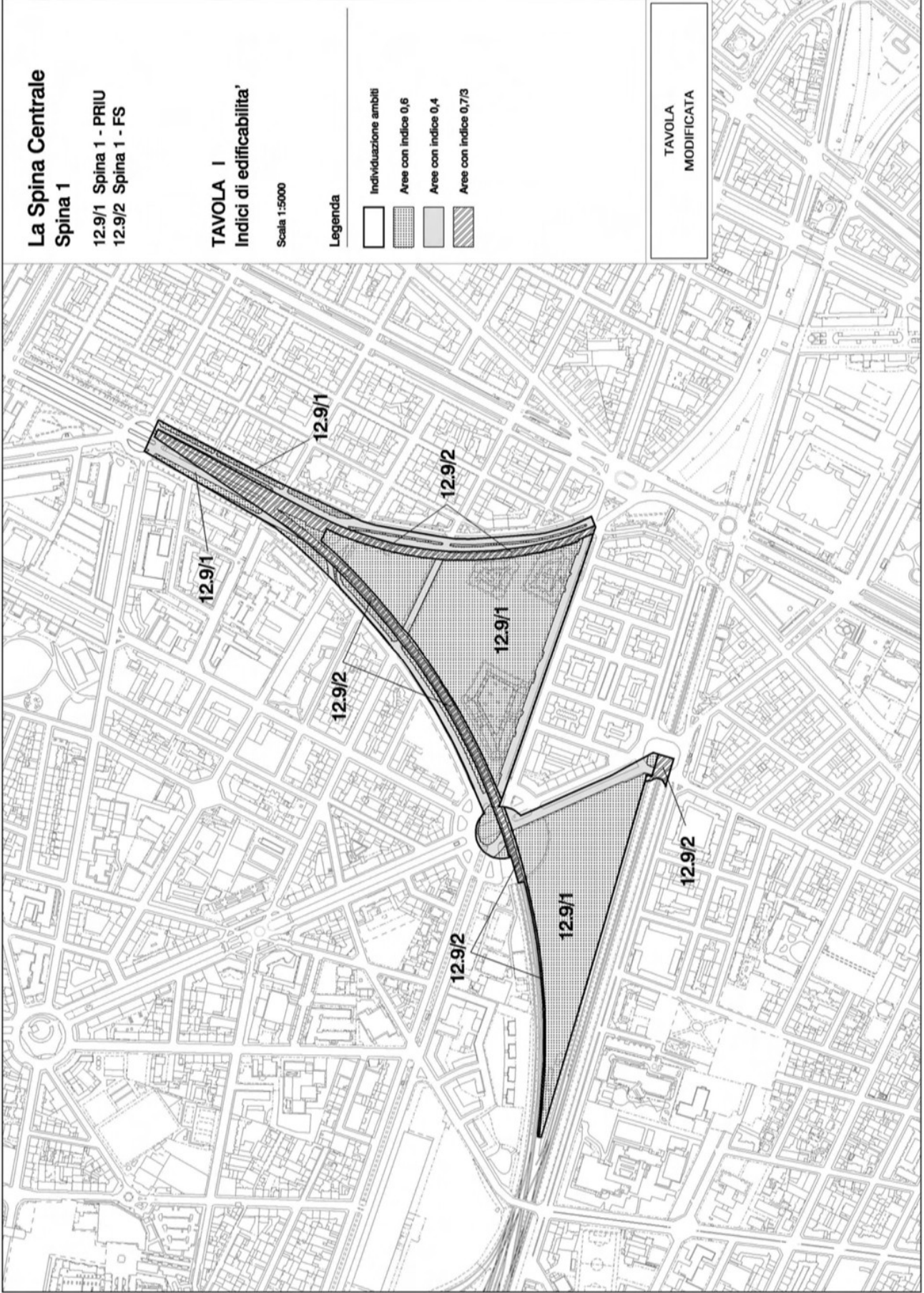
**TAVOLA I  
Indici di edificabilità'**

Scala 1:5000

**Legenda**

- Individuazione ambiti
- Aree con indice 0,6
- Aree con indice 0,4
- Aree con indice 0,7/3

TAVOLA  
MODIFICATA



# La Spina Centrale Spina 1

12.9/1 Spina 1 - PRIU  
12.9/2 Spina 1 - FS

## TAVOLA II

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

Scala 1:5000

### Legenda









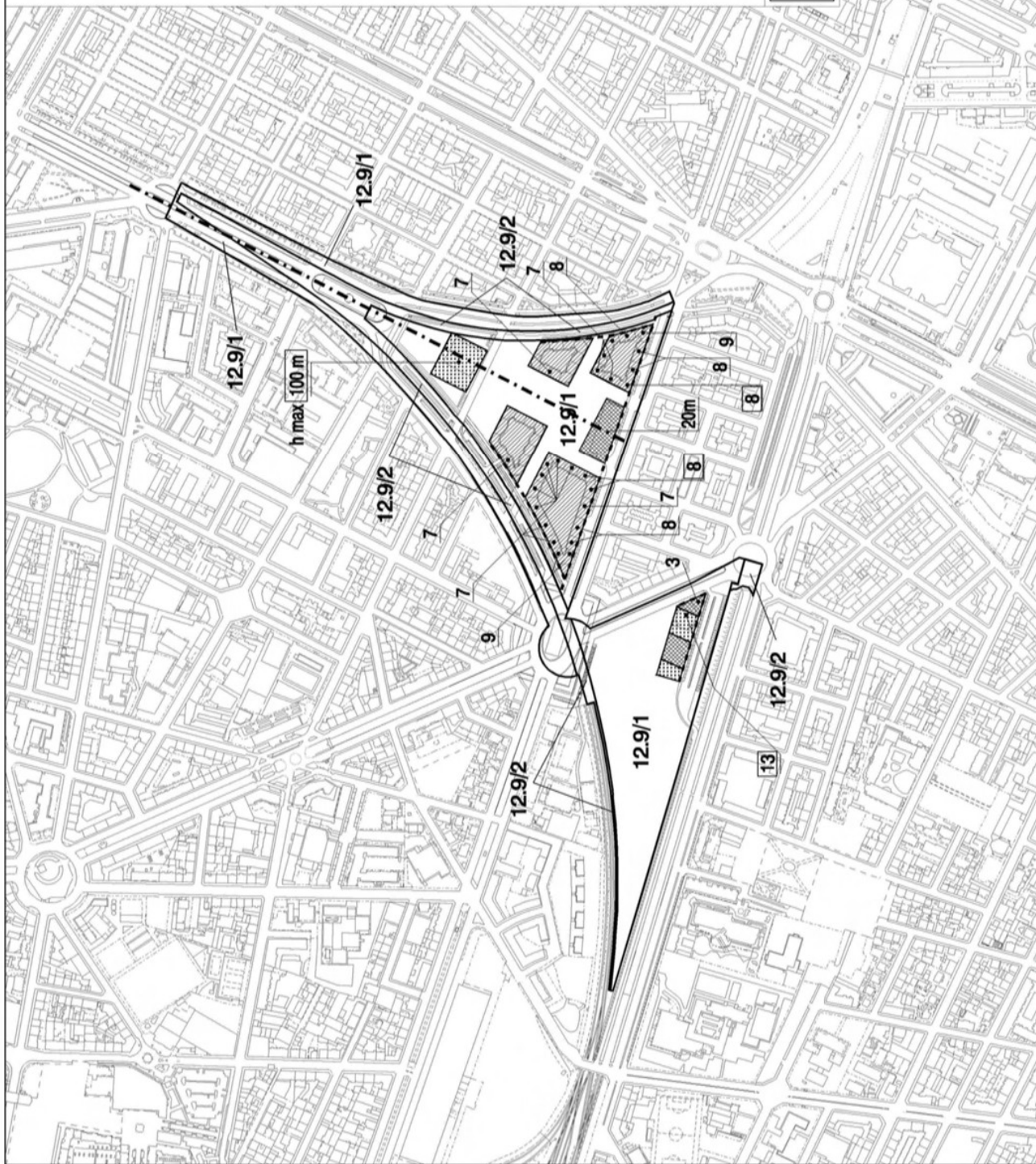
-  Individuazione ambiti
-  Residenza
-  Terziario
-  ASP1
-  Asse viale della Spina
-  Allineamento
-  Numero piani o altezza massima degli edifici
-  Numero piani o altezza massima degli edifici superiore a quella consentita dal regolamento edilizio

TAVOLA  
MODIFICATA





# La Spina Centrale Spina 1

12.9/1 Spina 1 - PRIU  
12.9/2 Spina 1 - FS

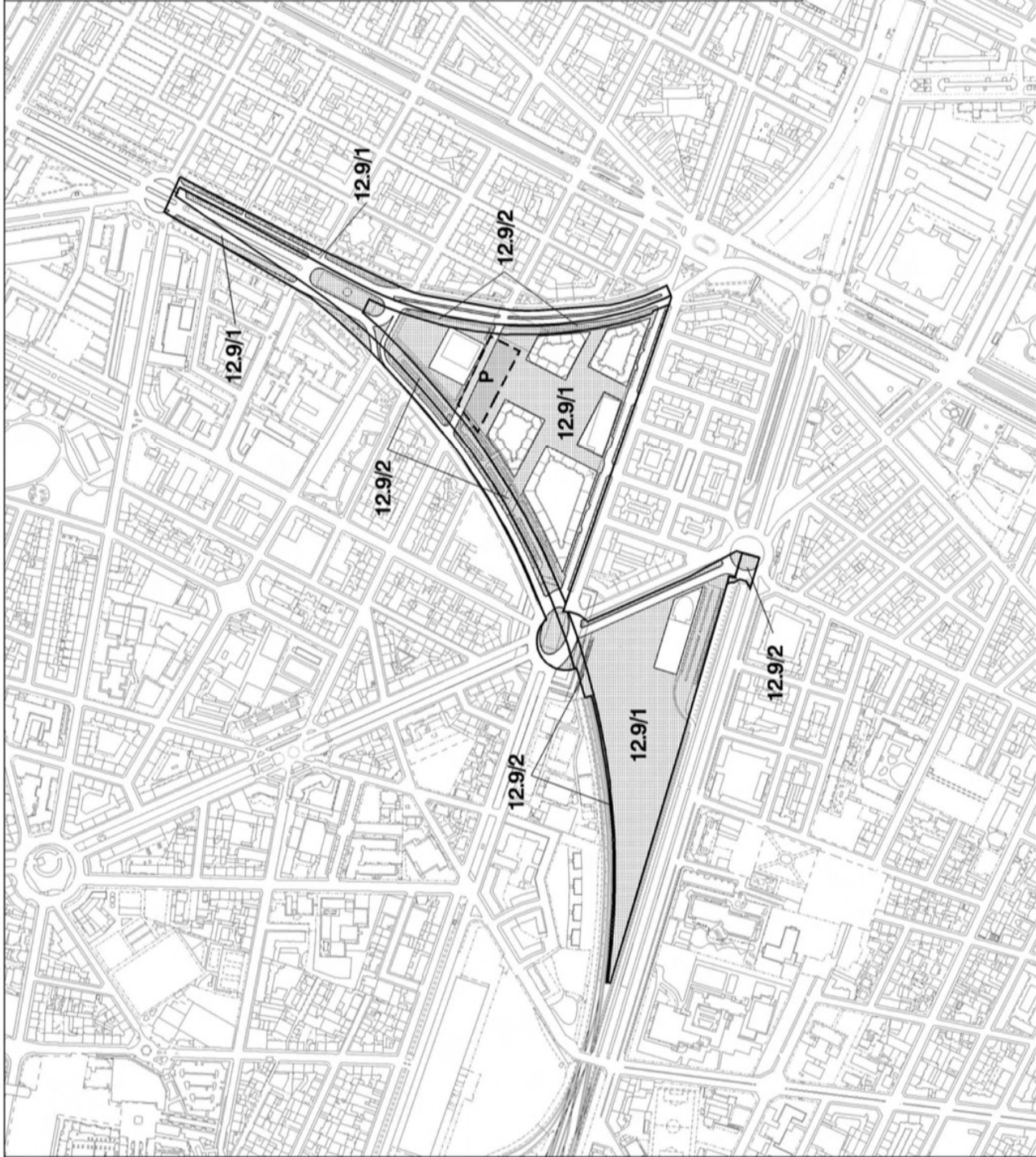
## TAVOLA III Aree per servizi

Scala 1:5000

### Legenda

- Individuazione ambiti
- Aree a servizi
- Parcheggi pubblici interni (localizzazione indicativa)

TAVOLA  
MODIFICATA



## Ambito 12.9/2 SPINA 1 – FS

PARAMETRI URBANISTICI E PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE INCLUSE NEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRIU) SPINA 1 SOLO AI FINI DELLA LORO SISTEMAZIONE E/O DEL LORO UTILIZZO A SERVIZI PUBBLICI

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):

- per le aree di trasformazione 0,6
- per le sedi stradali esistenti confermate anche nel disegno finale 0,4
- per le aree di trasformazione che mantengono l'uso (ancorchè in sottosuolo) ad impianti ferroviari 0,7/3

SLP per destinazioni d'uso (diritti edificatori realizzabili):

A. Residenza max 50%

B. ASPI (attività commerciali v.artt.3.4A1a, 3.4A1b1 extralimentare, 3.4A2, 3.4A3 e

turistico-ricettive v. art.3.2A ) min 10%

C. Attività terziarie max 90%

Aree per servizi:

il fabbisogno complessivo (minimo) è determinato dal fabbisogno standard, ex art. 21 L.U.R. (25 mq/ab. per la residenza, 80% della SLP per la destinazione ASPI), e da un fabbisogno aggiuntivo pari al 20% della superficie territoriale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati, il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui detti diritti vengono generati.

## PRESCRIZIONI

L'attuazione avviene attraverso piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata o concessione convenzionata ex art. 49, V comma L.U.R.. La SLP massima realizzabile è 10.000 mq.

Vengono trasferiti dall'ambito 4.13/2 SPINA 3 - ODDONE, mq. 2.328 di diritti edificatori di proprietà RFI.

I diritti edificatori generati e quelli trasferiti utilizzano l'area di concentrazione edificatoria specificamente predisposta nell'unità d'intervento "VI" del PRIU, nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche ivi definite e riportate nelle tavole allegate. La dotazione di servizi è verificata complessivamente all'interno del Programma di Riqualificazione Urbana Spina 1 per entrambi gli ambiti 12.9/1Spina 1-PRIU e 12.9/2 Spina 1 -FS.

Le indicazioni relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo riportate nella tavola II allegata e che riprendono le indicazioni contenute nella tavola 0 del PRIU, sono prescrittive per la redazione dei piani attuativi.

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 tavola I allegata, è destinato ad edilizia convenzionata (residenza agevolata, sovvenzionata, in locazione permanente o temporanea, ecc., ovvero anche altri tipi di insediamenti da immettere sul mercato a prezzi convenzionati).

Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui

vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati. L'utilizzo e/o il trasferimento di S.L.P. comunale sono subordinati all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nel quale deve essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio, nonché verificata l'adeguata dotazione di servizi nell'ambito ove vengono collocati i diritti edificatori trasferiti. Al fine di assicurare un progetto architettonico e ambientale di qualità deve essere attivata una procedura concorsuale o a questa assimilabile.

**[\*] Nota variante: n.35 - Spina centrale Approvata il 18/03/2002 n. mecc. 0111054/009**

**[\*] Nota variante: n.A37 - variante urbanistica PRIU spina1 Approvata il 20/07/2006 n. mecc. 0602403/009**

# La Spina Centrale Spina 1

12.9/1 Spina 1 - PRIU  
12.9/2 Spina 1 - FS

## TAVOLA I Indici di edificabilità

Scala 1:5000

### Legenda





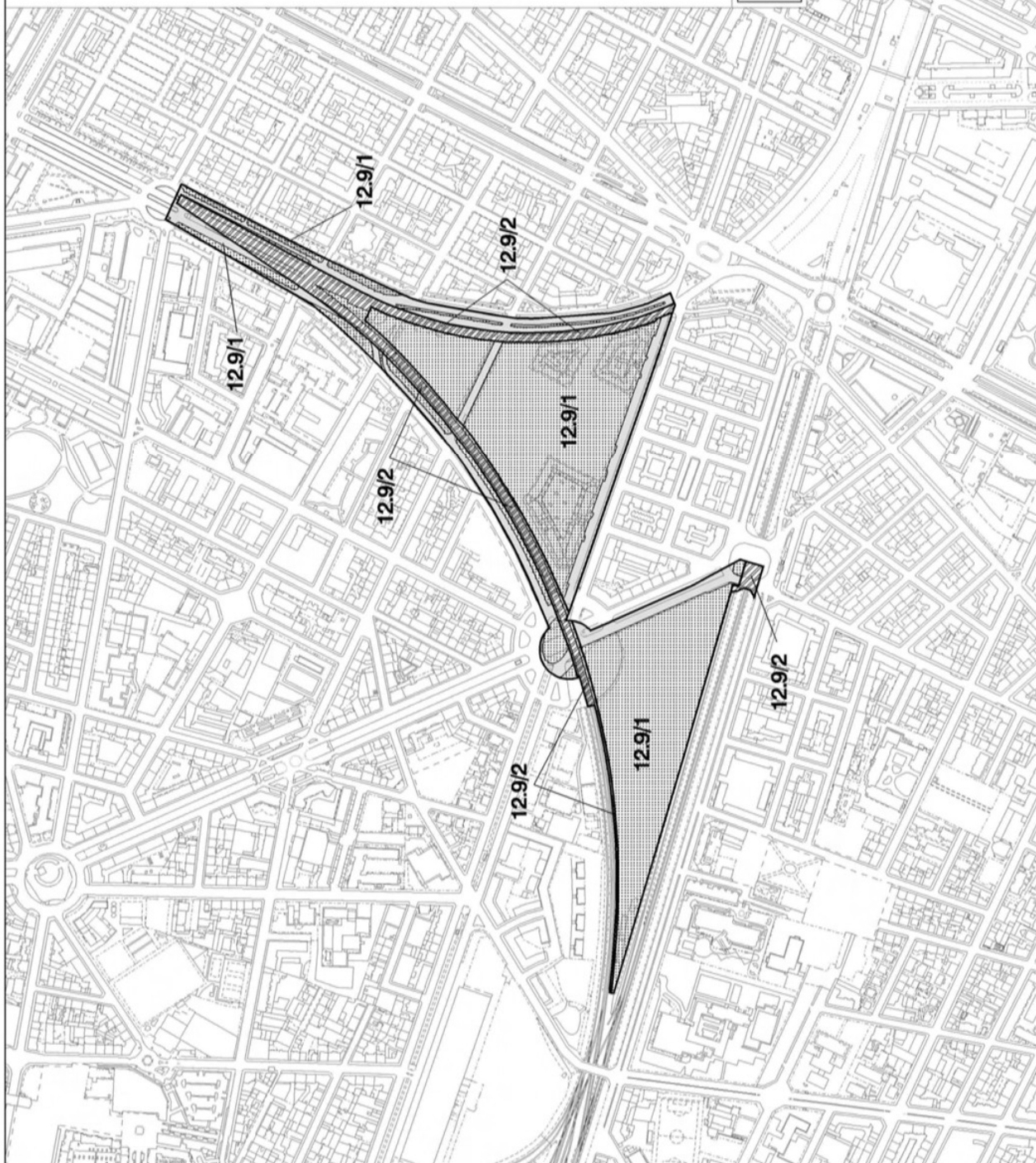
-  Individuazione ambiti
-  Aree con indice 0,6
-  Aree con indice 0,4
-  Aree con indice 0,7/3

TAVOLA  
MODIFICATA





# La Spina Centrale Spina 1

12.9/1 Spina 1 - PRIU  
12.9/2 Spina 1 - FS

## TAVOLA II

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

Scala 1:5000

### Legenda









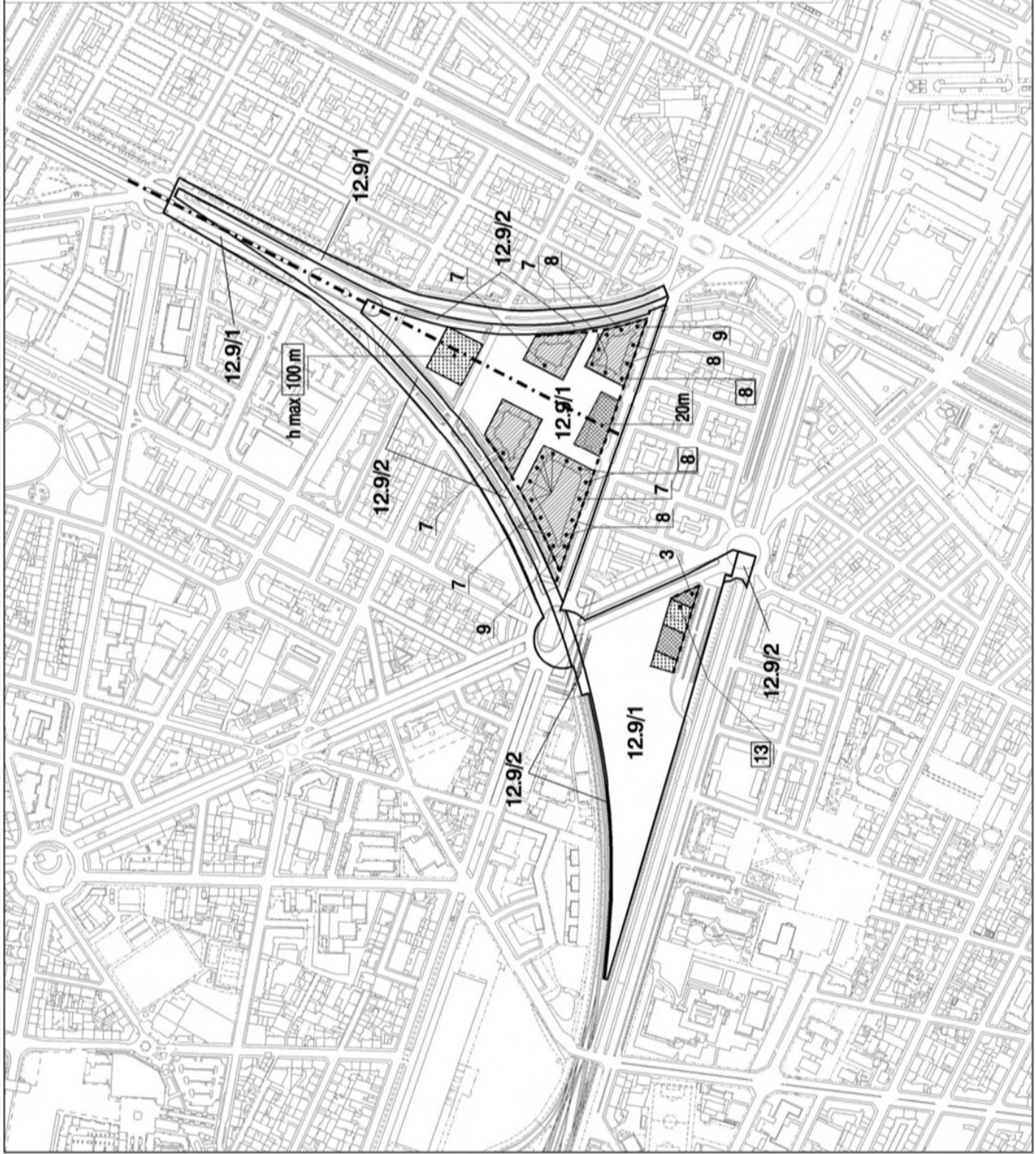
-  Individuazione ambiti
-  Residenza
-  Terziario
-  ASP1
-  Asse viale della Spina
-  Allineamento
-  Numero piani o altezza massima degli edifici
-  Numero piani o altezza massima degli edifici superiore a quella consentita dal regolamento edilizio

TAVOLA  
MODIFICATA





# La Spina Centrale Spina 1

12.9/1 Spina 1 - PRIU  
12.9/2 Spina 1 - FS

## TAVOLA III Aree per servizi

Scala 1:5000

### Legenda




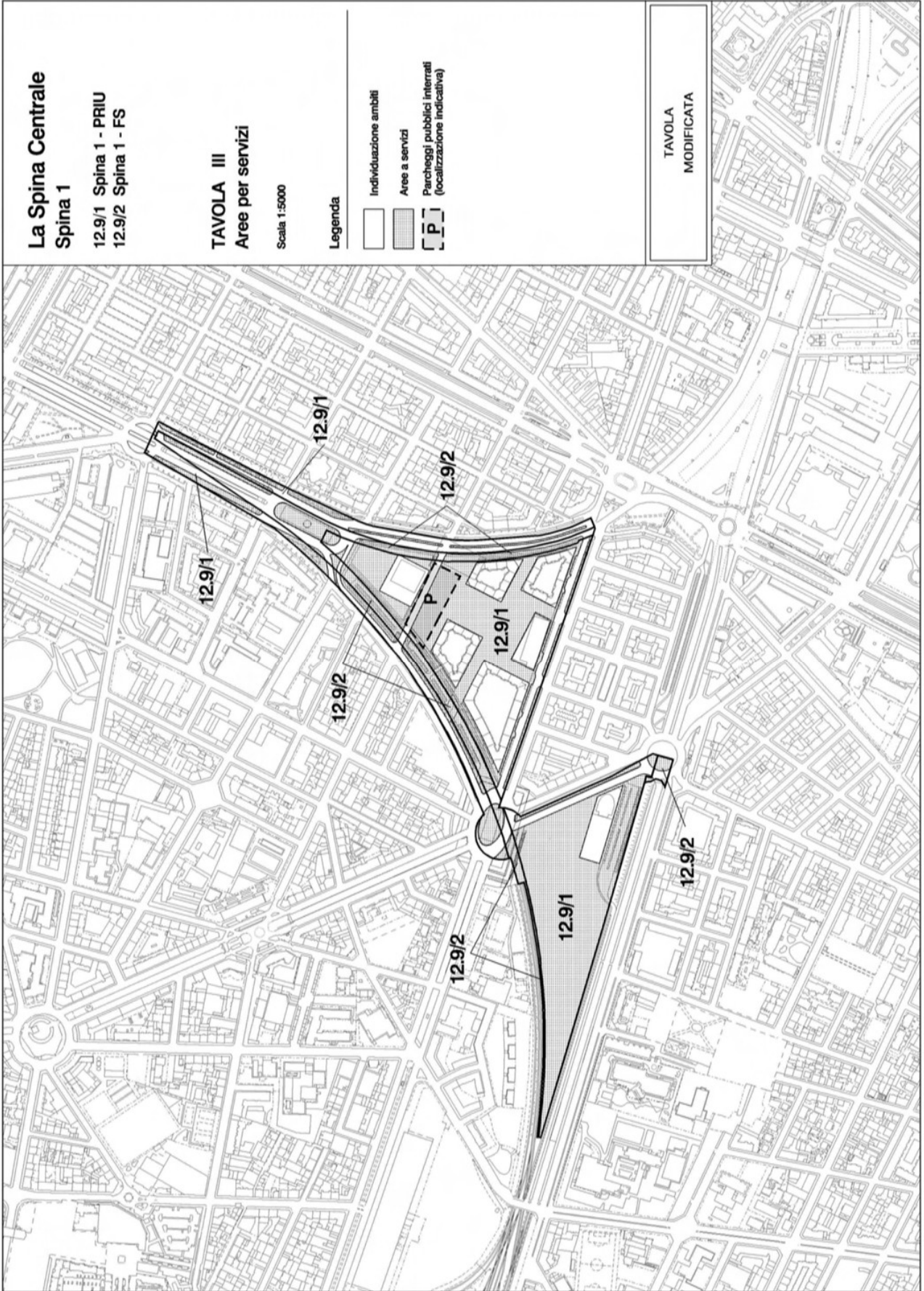
-  Individuazione ambiti
-  Aree a servizi
-  Parcheggi pubblici interni (localizzazione indicativa)

TAVOLA  
MODIFICATA



## NOTE

Le tavole allegate riportano una configurazione d'insieme in cui l'edificato corrisponde alle indicazioni normative e le aree a servizi realizzano gli obiettivi del Piano. Vengono inoltre fornite indicazioni planivolumetriche relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, alla disposizione, altezza in numero di piani, destinazioni d'uso degli edifici, alla localizzazione delle aree e dei principali servizi ed alla viabilità urbana e distributiva. Dette indicazioni, sono riprese dal PRIU di Spina 1 ed in caso di incongruenza prevalgono quelle ivi contenute.

Gli interventi attuativi coerenti con le suddette indicazioni possono avvenire tramite concessione convenzionata ex art. 49, V comma L.U. R..

In sede di convenzione-programma o convenzione attuativa le destinazioni d'uso sono precisate entro le oscillazioni ammesse dalla presente scheda.

L'individuazione delle aree cui sono attribuiti i diversi indici di edificabilità, contenuta nella tavola I allegata, può variare sulla base degli approfondimenti (di natura patrimoniale e/o progettuale) effettuati in fase attuativa.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 24.673 mq

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 7.672 mq

Stima della Superficie Lorda di Pavimento massima trasferita (SLP): 2.328 mq

Stima della Superficie Lorda di Pavimento massima realizzabile (SLP): 10.000 mq

Stima del fabbisogno di aree per servizi: 12.935 mq (1)

Stima dell'offerta di aree per servizi: 16.241 mq

(1) I servizi dell'ambito sono garantiti nel Programma di Riqualficazione Urbana Spina 1.

**[\*] Nota variante: n.35 - Spina centrale Approvata il 18/03/2002 n. mecc. 0111054/009**

**[\*] Nota variante: n.A37 - variante urbanistica PRIU spina1 Approvata il 20/07/2006 n. mecc. 0602403/009**

## **Ambito 8.18/1 SPINA 2 - PR.IN.**

AREE COMPRESSE NEL PROGRAMMA INTEGRATO (ART. 16 L. 179/92 E DELIBERA

CIPE DEL 16/3/1994 PUNTO 5.2), APPROVATO CON ACCORDO DI PROGRAMMA EX

LEGGE N° 142 DELL'8/6/1990

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

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

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

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

### **NOTE**

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

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

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

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

### **DATI DIMENSIONALI DEL PRIN**

Superficie Territoriale (ST): 172.451 mq

Superficie Lorda di Pavimento generata dall'Ambito (SLP): 91.200 mq

Superficie Lorda di Pavimento trasferita nell'Ambito (SLP) 3.132 mq

Attrezzature di Interesse Generale 15.000 mq

Superficie Lorda di Pavimento complessiva (SLP): 109.332 mq

Fabbisogno di aree per servizi: 97.334 mq

**[\*] Nota variante: n.0281 - spina2 variazione al prg ai sensi dell'articolo 17 comma 8 l.u.r.  
Approvata il 27/06/2005 n. mecc. 0503023/009**

**[\*] Nota variante: n.35 - Spina centrale Approvata il 18/03/2002 n. mecc. 0111054/009**

**[\*] Nota variante: n.A20 - Spina 2 Approvata il 21/12/1998 n. mecc. 9811115/009**

**[\*] Nota variante: n.A36 - Modifica Accordo di Programma PRIN Spina2 Approvata il  
19/05/2011 n. mecc. 1101614/009**

**[\*] Nota variante: n.A49 - ambito 8.18/1 spina 2 prin - centro congressi ex westinghouse  
Approvata il 24/07/2014 n. mecc. 1402031/009**

## **Ambito 8.18/2 Spina 2 - LE NUOVE**

L'utilizzazione edificatoria massima dell'ambito è pari alla S.L.P. esistente.

S.L.P. per destinazioni d'uso (diritti realizzabili nell'ambito):

A. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20 %

M. Attrezzature di Interesse Generale (art. 3 punto 7 lettere f, z, u) min 80 %

Aree per servizi:

il fabbisogno complessivo (minimo) è determinato dal fabbisogno standard, ex art. 21 L.U.R. e s.m.i. (80% della SLP per la destinazione ASPI e per le Attrezzature di Interesse Generale, secondo quanto previsto dall'art. 19 comma 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente) e da un fabbisogno aggiuntivo pari al 20% della superficie territoriale.

### **PRESCRIZIONI**

L'attuazione avviene attraverso piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata e/o progetti di opera pubblica.

Le indicazioni relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, riportate nelle tavole allegate sono prescrittive per la redazione dei piani attuativi o dei progetti di opera pubblica.

Con riferimento ai corpi di fabbrica principali delle Carceri Nuove insistenti sull'ambito, caratterizzati da interesse documentario, si precisa che gli interventi attuativi dovranno essere preventivamente sottoposti al parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali di cui all'art. 91 bis della L.U.R. nonché a quello della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte. Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale. Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati.

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

### **NOTE**

In sede attuativa le destinazioni d'uso sono precisate entro le oscillazioni ammesse dalla presente scheda.

[\*] Nota variante: n.181 - ambito 8.18 / 2 spina 2 Approvata il 29/06/2009 n. mecc. 0903242/009

[\*] Nota variante: n.35 - Spina centrale Approvata il 18/03/2002 n. mecc. 0111054/009



## **Ambito 8.18/3 SPINA 2 - PORTA SUSÀ**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):

- per le aree di trasformazione 0,6
- per le sedi stradali esistenti confermate anche nel disegno finale 0,4
- per le aree di trasformazione che mantengono l'uso (ancorchè in sottosuolo) ad impianti ferroviari 0,7/3

SLP per destinazioni d'uso (diritti realizzabili nell'ambito):

A. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 10 %

(ad esclusione delle attività commerciali di tipo A1) c) di cui all'art.3 punto 4 delle NUEA)

B. Attività terziarie max 90 %

E' trasferita nell'ambito una quota di S.L.P. comunale pari a mq. 21.750 dai seguenti ambiti:

- 4.13/2 SPINA 3 - ODDONE mq. 10.238

- 5.10/3 SPINA 4 - FS1 mq. 1.875

- 5.10/8 SPINA 4 - BREGLIO mq. 9.637

Aree per servizi:

il fabbisogno complessivo (minimo) è determinato dal fabbisogno standard, ex art. 21 L.U.R. (80% della SLP per la destinazione ASPI e terziario), e da un fabbisogno aggiuntivo pari al 20% della superficie territoriale.

Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui detti diritti vengono generati.

### **PRESCRIZIONI GENERALI PER L'AMBITO**

L'attuazione può avvenire, anche in assenza di Studio Unitario d'Ambito, attraverso piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata o permesso convenzionato ex art. 49, V comma L.U.R., riferito almeno ad una delle Unità Minime di Intervento individuate nella Tav. II allegata alla scheda.

Nell'attuazione si dovrà tener conto delle prescrizioni contenute nello Studio di compatibilità ambientale redatto ai sensi dell'art. 20 L.R. 40/98, allegato alla delibera di approvazione definitiva della variante.

Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori limitate capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale. L'utilizzo e/o il trasferimento di ulteriori quote di S.L.P. comunale e di proprietà RFI (max 2% della S.L.P. prevista nell'ambito), in/da altri ambiti della Spina Centrale, è subordinato 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.

I diritti edificatori trasferiti assumono le destinazioni d'uso dell'ambito in cui vengono utilizzati.

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 tavola I allegata, è destinato ad edilizia convenzionata (residenza agevolata, sovvenzionata, in locazione permanente o temporanea, ecc., ovvero anche altri tipi di insediamenti da immettere sul mercato a prezzi

convenzionati).

La quota di 1/3 della SLP generata dalle aree di proprietà RFI con indice 0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) destinata ad edilizia convenzionata verrà garantita nell'ambito 4.13/2 Spina 3 Oddone.

La quota di 1/3 della SLP generata dalle aree di proprietà della Città, con indice 0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) viene garantita nell'Ambito 8.18/1 Spina 2 PRIN.

Al fine di assicurare un progetto architettonico e ambientale di qualità deve essere attivata una procedura concorsuale o a questa assimilabile, estesa all'intero ambito o all'Unità Minima di Intervento.

Le indicazioni relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, riportate nelle tavole allegate sono prescrittive per la redazione dei piani attuativi.

Le tavole allegate riportano una configurazione d'insieme in cui l'edificato corrisponde alle indicazioni normative e le aree a servizi realizzano gli obiettivi del Piano. Vengono, inoltre, fornite indicazioni planivolumetriche relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, alla disposizione, altezza in numero di piani, destinazioni d'uso degli edifici,

alla localizzazione delle aree e dei principali servizi ed alla viabilità urbana e distributiva. Gli interventi attuativi coerenti con le suddette indicazioni possono avvenire tramite permessi di costruire convenzionati ex art. 49, V comma L.U.R..

Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla redazione di un progetto architettonico unitario di massima, riferito alla singola Unità Minima di Intervento, che ne individui gli elementi prescrittivi (altezza e n. dei piani, fili edilizi, mix funzionali, ecc.), coerentemente con le altre indicazioni dell'ambito. Il progetto unitario è costituito da planimetrie, profili e sezioni in scala 1:200 ed approfondimenti in scala adeguata.

Le aree a cui sono attribuiti i diversi indici di edificabilità, individuate nella tavola I allegata, potrebbero subire lievi variazioni sulla base degli approfondimenti (di natura patrimoniale e/o progettuale) effettuati in fase attuativa.

I due edifici a torre dovranno relazionarsi con l'intorno urbano, prevedendo al piede degli stessi o comunque all'interno delle relative aree fondiarie, la collocazione di attività e servizi privati atti a realizzare una buona integrazione urbana dei nuovi insediamenti, nei limiti quantitativi attribuiti ad ogni singola UMI. Al fine di assicurare una adeguata connessione fra spazi e funzioni collocati ai due lati del viale della Spina, dovrà essere progettualmente prevista la possibilità di realizzare una passerella pedonale aerea di uso pubblico.

## PARCHEGGI PUBBLICI

Lo standard urbanistico è in parte soddisfatto con l'offerta dei seguenti parcheggi pubblici:

- il parcheggio già realizzato di corso Bolzano (mq. 9.900);
- il parcheggio del mezzanino del passante posto a sud (mq. 2.788);
- il parcheggio del mezzanino del passante posto a nord (mq. 9.300);

I parcheggi pubblici interrati ancora da reperire potranno essere realizzati in aree adiacenti all'ambito, anche nel sottosuolo della viabilità

pubblica.

#### EDIFICIO A TORRE POSTO AD OVEST DEL VIALE DELLA SPINA CENTRALE (UMI I)

Nell'edificio a torre, posto ad ovest del viale della Spina Centrale, è prevista la realizzazione di complessivi mq. 50.000 di SLP. La destinazione è terziaria con l'ammissione di un massimo di 5.000 mq e un minimo di 2.000 mq. di SLP destinata ad ASPI. A richiesta della città potranno essere realizzati ulteriori servizi pubblici in regime di convenzionamento (asilo nido, sala conferenze ecc.) ad integrazione dei servizi sopra richiamati. Con l'avvio di tale trasformazione dovrà essere realizzata una quota minima di parcheggi pubblici pari a mq 8.800.

#### NUOVA STAZIONE DI PORTA SUSA (UMI III)

E' consentita la realizzazione anticipata del fabbricato di stazione e delle attività connesse rispetto alla trasformazione dell'ambito.

Tale intervento è subordinato alla disciplina del procedimento di cui all'art. 81 del D.P.R. 616/77 e s.m.i..

#### EDIFICIO A TORRE POSTO AD EST DEL VIALE DELLA SPINA CENTRALE (UMI II)

Prima del rilascio del permesso di costruire dell'Unità Minima di Intervento II è prescritta la cessione di tutte le aree a servizi a raso dell'ambito, tra cui gli immobili delle O.G.R. e la realizzazione di una quota minima di parcheggi pubblici pari a 7.000 mq.

#### COMPLESSO DI EDIFICI PROSPETTANTI PIAZZA XVIII DICEMBRE (UMI IV)

E' previsto il restauro e la riqualificazione dell'edificio storico della stazione di Porta Susa.

E' prevista altresì la realizzazione di un nuovo edificio a chiusura della piazza, fronteggiante il viale della Spina, collegantesi, mediante un edificio a portico, con la stazione esistente. Tale edificio dovrà essere opportunamente inserito nel contesto urbano circostante. L'intervento dovrà garantire una quota minima di parcheggi pubblici pari a mq. 4.700. Prima del rilascio del permesso di costruire è prevista la cessione di tutte le aree a servizi a raso dell'ambito, tra cui gli immobili delle O.G.R..

#### NOTA

Con riferimento ai corpi di fabbrica principali delle O.G.R. insistenti nell'ambito, caratterizzati da interesse documentario, si precisa che gli interventi attuativi dovranno essere preventivamente sottoposti al parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali di cui all'art. 91 bis della L.U.R. Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 178.439 mq.

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): 81.268 mq.

Stima della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile (SLP): 103.018 mq.

Stima del fabbisogno di aree per servizi: 118.102 mq.

**[\*] Nota variante: n.124 - spina2 ambito 8.18/3 porta susa Approvata il 13/02/2006 n. mecc. 0512148/009**

**[\*] Nota variante: n.35 - Spina centrale Approvata il 18/03/2002 n. mecc. 0111054/009**

cancellato e corretto

**[\*] Nota variante: n.124 - spina2 ambito 8.18/3 porta susa Approvata il 13/02/2006 n. mecc. 0512148/009**

**[\*] Nota variante: n.35 - Spina centrale Approvata il 18/03/2002 n. mecc. 0111054/009**

## **Ambito 8.18/3 SPINA 2 - PORTA SUSÀ**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):

- per le aree di trasformazione 0,6
- per le sedi stradali esistenti confermate anche nel disegno finale 0,4
- per le aree di trasformazione che mantengono l'uso (ancorchè in sottosuolo) ad impianti ferroviari 0,7/3

SLP per destinazioni d'uso (diritti realizzabili nell'ambito):

A. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 10 %

(ad esclusione delle attività commerciali di tipo A1) c) di cui all'art.3 punto 4 delle NUEA)

B. Attività terziarie max 90 %

E' trasferita nell'ambito una quota di S.L.P. comunale pari a mq. 21.750 dai seguenti ambiti:

- 4.13/2 SPINA 3 - ODDONE mq. 10.238
- 5.10/3 SPINA 4 - FS1 mq. 1.875
- 5.10/8 SPINA 4 - BREGLIO mq. 9.637

Aree per servizi:

il fabbisogno complessivo (minimo) è determinato dal fabbisogno standard, ex art. 21 L.U.R. (80% della SLP per la destinazione ASPI e terziario), e da un fabbisogno aggiuntivo pari al 20% della superficie territoriale.

Per quanto riguarda i diritti trasferiti, deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati il solo fabbisogno standard, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui detti diritti vengono generati.

### **PRESCRIZIONI GENERALI PER L'AMBITO**

L'attuazione può avvenire, anche in assenza di Studio Unitario d'Ambito, attraverso piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata o permesso convenzionato ex art. 49, V comma L.U.R., riferito almeno ad una delle Unità Minime di Intervento individuate nella Tav. II allegata alla scheda.

Nell'ambito potranno essere utilizzate ulteriori limitate capacità edificatorie comunali, generate in altri ambiti della Spina Centrale.

L'utilizzo e/o il trasferimento di ulteriori quote di S.L.P. comunale e di proprietà RFI (max 2% della S.L.P. prevista nell'ambito), in/da altri ambiti della Spina Centrale, è subordinato 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.

I diritti edificatori trasferiti assumono le destinazioni d'uso dell'ambito in cui vengono utilizzati.

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 tavola I allegata, è destinato ad edilizia convenzionata (residenza agevolata, sovvenzionata, in locazione permanente o temporanea, ecc., ovvero anche altri tipi di insediamenti da immettere sul mercato a prezzi convenzionati).

La quota di 1/3 della SLP generata dalle aree di proprietà RFI con indice



0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) destinata ad edilizia convenzionata verrà garantita nell'ambito 4.13/2 Spina 3 Oddone.

La quota di 1/3 della SLP generata dalle aree di proprietà della Città, con indice 0,6 mq/mq (corrispondente ad un indice di 0,2 mq/mq) viene garantita nell'Ambito 8.18/1 Spina 2 PRIN.

Al fine di assicurare un progetto architettonico e ambientale di qualità deve essere attivata una procedura concorsuale o a questa assimilabile, estesa all'intero ambito o all'Unità Minima di Intervento.

Le indicazioni relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, riportate nelle tavole allegate sono prescrittive per la redazione dei piani attuativi.

Le tavole allegate riportano una configurazione d'insieme in cui l'edificato corrisponde alle indicazioni normative e le aree a servizi realizzano gli obiettivi del Piano. Vengono, inoltre, fornite indicazioni planivolumetriche relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, alla disposizione, altezza in numero di piani, destinazioni d'uso degli edifici, alla localizzazione delle aree e dei principali servizi ed alla viabilità urbana e distributiva. Gli interventi attuativi coerenti con le suddette indicazioni possono avvenire tramite permessi di costruire convenzionati ex art. 49, V comma L.U.R..

Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla redazione di un progetto architettonico unitario di massima, riferito alla singola Unità Minima di Intervento, che ne individui gli elementi prescrittivi (altezza e n. dei piani, fili edilizi, mix funzionali, ecc.), coerentemente con le altre indicazioni dell'ambito. Il progetto unitario è costituito da planimetrie, profili e sezioni in scala 1:200 ed approfondimenti in scala adeguata.

Le aree a cui sono attribuiti i diversi indici di edificabilità, individuate nella tavola I allegata, potrebbero subire lievi variazioni sulla base degli approfondimenti (di natura patrimoniale e/o progettuale) effettuati in fase attuativa.

I due edifici a torre dovranno relazionarsi con l'intorno urbano, prevedendo al piede degli stessi o comunque all'interno delle relative aree fondiarie, la collocazione di attività e servizi privati atti a realizzare una buona integrazione urbana dei nuovi insediamenti, nei limiti quantitativi attribuiti ad ogni singola UMI. Al fine di assicurare una adeguata connessione fra spazi e funzioni collocati ai due lati del viale della Spina, dovrà essere progettualmente prevista la possibilità di realizzare una passerella pedonale aerea di uso pubblico.

I contenuti dell'analisi di compatibilità ambientale redatta ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98 e allegata alla deliberazione n. mecc. 2005-12148/009 del 13/02/2006 di approvazione definitiva della variante n. 124, integrata in esito agli ulteriori approfondimenti condotti, hanno valore prescrittivo. In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere presentato apposito documento di VAS comprensivo della fase di screening. Per gli edifici delle UMI I e II l'altezza massima è fissata in 150 metri. Dal computo dell'altezza delle fronti sono esclusi i piani tecnici e per la sicurezza, comunque collocati nello sviluppo verticale dell'edificio, nonché gli spessori degli orizzontamenti eccedenti i 30 cm, finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, dell'isolamento acustico, delle

caratteristiche bioclimatiche e della sicurezza. In ogni caso, l'altezza competente all'edificio, comprensiva di tali volumi e spessori tecnici, non deve superare del 15% quella massima sopra indicata.

Per gli stessi edifici, tenuto conto dell'elevata incidenza dei connettivi orizzontali e verticali in relazione alle particolari prescrizioni tecniche e di sicurezza, la SLP è calcolata al netto dei vani scala di uso comune, vani corsa degli impianti di sollevamento e/o diretti al superamento delle barriere architettoniche con i relativi sbarchi e spazi connettivi di distribuzione dagli impianti stessi purché di uso comune e per la sicurezza, intercapedini tecnologiche finalizzate al conseguimento del risparmio energetico e al miglioramento bioclimatico. Ai fini di verificare il rispetto della SLP massima realizzabile, alla SLP così calcolata è applicata una maggiorazione forfettaria del 15%.

La corretta e puntuale applicazione di tali disposizioni è verificata in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Le sopraindicate disposizioni prevalgono su quelle eventualmente in contrasto riportate nel Regolamento Edilizio, che restano applicabili per ogni altro aspetto. **PARCHEGGI PUBBLICI**

Lo standard urbanistico è in parte soddisfatto con l'offerta dei seguenti parcheggi pubblici:

- il parcheggio già realizzato di corso Bolzano (mq. 9.900);
- il parcheggio del mezzanino del passante posto a sud (mq. 2.788);
- il parcheggio interrato di corso Galileo Ferraris, nel tratto compreso tra corso Matteotti e via Bertolotti (mq. 10.500);

I parcheggi pubblici interrati ancora da reperire potranno essere realizzati in aree adiacenti all'ambito, anche nel sottosuolo della viabilità pubblica. Il fabbisogno di parcheggi pubblici derivante dalla trasformazione urbanistica viene soddisfatto nell'ambito 8.18/1 Spina 2 - PR.IN. con la realizzazione di un parcheggio pubblico in sottosuolo, di superficie pari a circa 8.800 mq, in corrispondenza di Corso Ferrucci angolo via Nino Bixio.

#### **EDIFICIO A TORRE POSTO AD OVEST DEL VIALE DELLA SPINA CENTRALE (UMI I)**

Nell'edificio a torre, posto ad ovest del viale della Spina Centrale, è prevista la realizzazione di complessivi mq. 50.000 di SLP. La destinazione è terziaria con l'ammissione di un massimo di 5.000 mq e un minimo di 2.000 mq. di SLP destinata ad ASPI. A richiesta della città potranno essere realizzati ulteriori servizi pubblici in regime di convenzionamento (asilo nido, sala conferenze ecc.) ad integrazione dei servizi sopra richiamati. Con l'avvio di tale trasformazione dovrà essere realizzata una quota minima di parcheggi pubblici pari a mq 8.800.

È ammessa la possibilità di anticipare i lavori preordinati all'edificazione (scavi, diaframmi, etc...) che potranno essere autorizzati prima dell'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo previa sottoscrizione di apposito Atto Unilaterale d'Obbligo ove siano definite le modalità di detti lavori e previste apposite garanzie fidejussorie anche a copertura dell'eventuale ripristino delle condizioni originarie del sito. **NUOVA STAZIONE DI PORTA SUSÀ (UMI III)**

È consentita la realizzazione anticipata del fabbricato di stazione e delle attività connesse rispetto alla trasformazione dell'ambito.

Tale intervento è subordinato alla disciplina del procedimento di cui

all'art. 81 del D.P.R. 616/77 e s.m.i..

#### EDIFICIO A TORRE POSTO AD EST DEL VIALE DELLA SPINA CENTRALE (UMI II)

Prima del rilascio del permesso di costruire dell'Unità Minima di Intervento II è prescritta la cessione di tutte le aree a servizi a raso dell'ambito, tra cui gli immobili delle O.G.R. e la realizzazione di una quota minima di parcheggi pubblici pari a 7.000 mq.

#### COMPLESSO DI EDIFICI PROSPETTANTI PIAZZA XVIII DICEMBRE (UMI IV)

E' previsto il restauro e la riqualificazione dell'edificio storico della stazione di Porta Susa. E' prevista altresì la realizzazione di un nuovo edificio a chiusura della piazza, fronteggiante il viale della Spina, collegantesi, mediante un edificio a portico, con la stazione esistente. Tale edificio dovrà essere opportunamente inserito nel contesto urbano circostante. L'intervento dovrà garantire una quota minima di parcheggi pubblici pari a mq. 4.700.

Prima del rilascio del permesso di costruire è prevista la cessione di tutte le aree a servizi a raso dell'ambito, tra cui gli immobili delle O.G.R..

#### NOTA

Con riferimento ai corpi di fabbrica principali delle O.G.R. insistenti nell'ambito, caratterizzati da interesse documentario, si precisa che gli interventi attuativi dovranno essere preventivamente sottoposti al parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali di cui all'art. 91 bis della L.U.R. Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): 178.439 mq. Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):

81.268 mq.

Stima della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile (SLP): 103.018 mq.

Stima del fabbisogno di aree per servizi: 118.102 mq

**[\*] Nota variante: n.0515 - ambito 8.18/3 Spina 2 Porta Susa - Parcheggio pubblico nel mezzanino del Passante Ferroviario Approvata il 21/01/2013 n. mecc. 1207732/009**

**[\*] Nota variante: n.124 - spina2 ambito 8.18/3 porta susa Approvata il 13/02/2006 n. mecc. 0512148/009**

**[\*] Nota variante: n.164 - variante parziale. spina 2 8.18/3. Porta susa Approvata il 10/09/2008 n. mecc. 0803474/009**

**La Spina Centrale  
Spina 2**

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

**TAVOLA I  
Indici di edificabilità\***

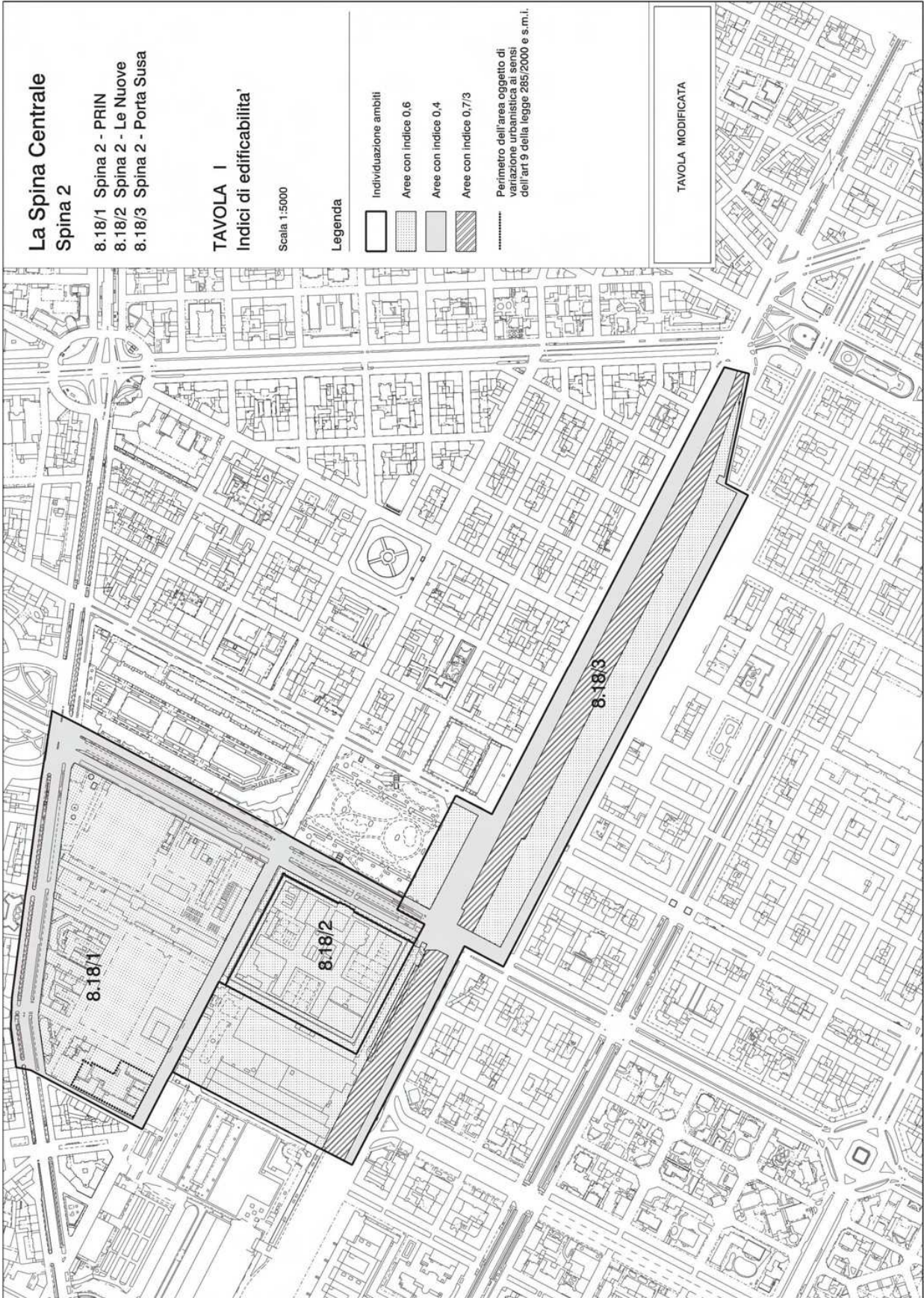
Scala 1:5000

**Legenda**

- Individuazione ambiti
- Aree con indice 0,6
- Aree con indice 0,4
- Aree con indice 0,7/3

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

TAVOLA MODIFICATA









# La Spina Centrale Spina 2

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

## TAVOLA III Aree per servizi

Scala 1:5000  
Legenda

- Individuazione ambiti
- Aree a servizi ( indicativa )
- Attrezzature di interesse generale
- Parcheggi pubblici interrati (localizzazione indicativa)
- Area oggetto di Azia pubblica e successivo SUE

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

Area all'interno della quale dovranno essere reperiti spazi di uso pubblico di relazione con l'intorno urbano

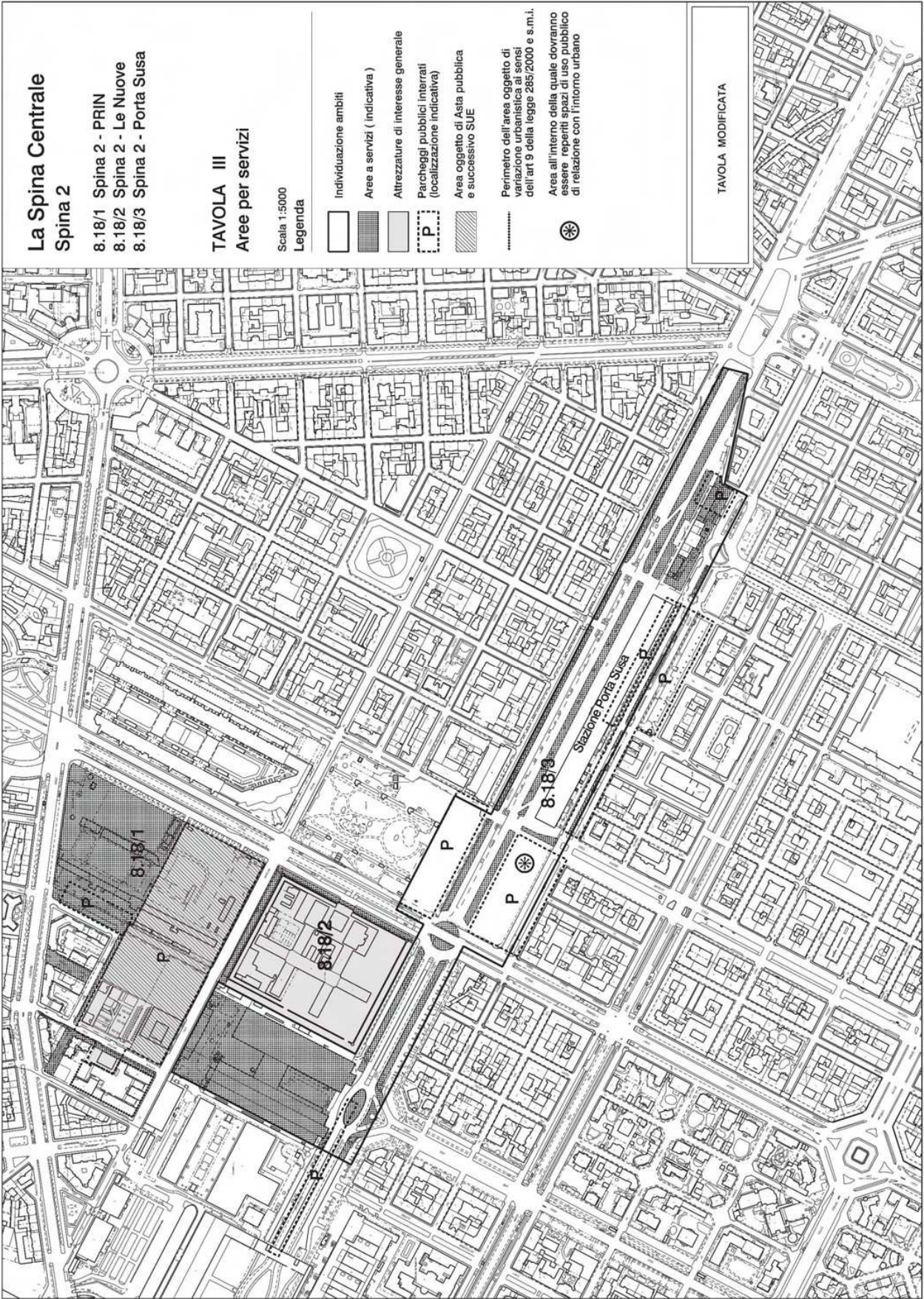


TAVOLA MODIFICATA