

Rep. Del. 02/09/2021.0000720.1 Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da BOETTI MAURO AMERIO si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



CITTA' DI TORINO  
**AREA EX OFFICINE  
GRANDI MOTORI**  
Via CUNEO  
PROGRAMMA INTEGRATO  
ai sensi L.R. 18/1996  
AMBITO DEL P.R.G. 9.33 DAMIANO

# PROGETTO PRELIMINARE

**Committente:**

ESSELUNGA S.p.A.  
Via Giambologna, 1  
20096 Limito di Pioltello (Milano)

**Progetto urbanistico:**

**SMA**  
PROGETTI  
Corso Moncalieri, 56  
10133 Torino  
Ing. Mauro Boetti

**Aspetti geologici, geotecnici, ambientali:**

**Planeta**  
ECCOnsulting  
via Cerello, 21 - SP 87 Km1  
10034 Chivasso (TO)  
Dott. Gabriella Pogliano

**Procedure ambientali:**

Ing. Antonio Pierro  
Via Mazzini, 11  
10090 Gassino Torinese (TO)

**Aspetti acustici:**

 **PAPI STP S.r.l.**  
Corso G. Ferraris, 2  
10121 Torino  
Ing. Davide Papi

**Aspetti paesaggistici:**

Dott. Giuliano Arcari  
Via Giambologna 1  
20096 Limito di Pioltello (Milano)

**Progetto impianti:**

**qb service srl**  
Via Filatoio 23/A  
10072 Caselle Torinese (TO)  
Ing. Luca Mioliggi  
Ing. Andrea Nicola

**Aspetti viabilistici:**

Ing. Gianni Vescia  
Via Senato, 45  
20121 Milano

Titolo:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Scala:

CODICE ELABORATO:

**EU.R.03**

Revisione	Data	Oggetto
01	Agosto 2019	Emissione
02	Gennaio 2020	Aggiornamento
03	Gennaio 2021	Aggiornamento per Rapporto Ambientale
04	Giugno 2021	Aggiornamento per Adozione

Tabella stili di stampa: ESSELUNGA.ctb

File archivio:

## INDICE

<b>Art. 1 – Generalità</b> .....	2
<b>Art. 2 – Elaborati del Programma Integrato</b> .....	2
<b>Art. 3 – Dimensionamento urbanistico del Piano</b> .....	4
3.1 Superficie Territoriale.....	4
3.2 Superficie Lorda di Pavimento in progetto .....	5
3.3 Aree per servizi pubblici.....	6
3.4 Superficie per viabilità pubblica e fondiaria .....	7
<b>Art. 4 – Unita' Minime di Intervento e modalità attuative</b> .....	8
<b>Art. 5 – Regole edilizie e urbanistiche</b> .....	9
<b>Art. 6 – Ulteriori regole e prescrizioni</b> .....	12
<b>Art. 7 – Prescrizioni Ambientali</b> .....	13
<b>Art. 8 – Tempi previsti per l'attuazione del Programma Integrato</b> .....	13

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Art. 1 – Generalità

Il Programma Integrato in oggetto riguarda l'Ambito del PRG n° 9.33 DAMIANO e prevede la trasformazione di una ex area industriale per la realizzazione di attività residenziali, terziarie commerciali e produttive comprese anche all'interno dell'ASPI (Attività di servizio alle persone e alle imprese) e di Eurotorino.

I parametri urbanistici ed edilizi che regolano la trasformazione sono definiti dal presente Programma Integrato e dalla contestuale variante di PRG.

### Art. 2 – Elaborati del Programma Integrato

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

#### Elaborati Urbanistici

- EU.TP.00 Titolo di proprietà
- EU.R.00 Elenco Elaborati
- EU.R.01 Documentazione Fotografica
- EU.R.02 Relazione Illustrativa
- EU.R.03 Norme Tecniche di Attuazione
- EU.R.04 Schema di Convenzione
- EU.R.05 Cronoprogramma
- EU.R.06 Relazione geologica e geotecnica
- EU.R.07 Relazione idrogeologica generale
- EU.R.08 Relazione sulla qualità ambientale del sottosuolo
- EU.R.09 Studio di impatto viabilistico
- EU.R.10 Studio di impatto atmosferico
- EU.R.11 Documento di valutazione del clima/impatto acustico
- EU.R.12 Documento di valutazione di compatibilità con il piano di classificazione acustica
- EU.R.13.1 Rapporto Ambientale
- EU.R.13.2 Sintesi non tecnica
- EU.R.13.3 Proposta del piano di monitoraggio
- EU.R.14 Relazione archeologica
  
- EU.T.01 Foto aerea con perimetrazione dell'ambito
- EU.T.02 Estratto di mappa catastale
- EU.T.03 Estratto di Piano Regolatore e Scheda Normativa
- EU.T.04.1 Estratto Carta di Sintesi
- EU.T.04.2 Estratto Allegato tecnico n.7 e allegato tecnico commerciale n.17, M
- EU.T.05 Estratto dei Piani Sovraordinati
- EU.T.06 Estratto di Carta Tecnica Comunale
- EU.T.07 Rilievo strumentale dell'area

- EU.T.08 Stato di fatto
- EU.T.09 Individuazione fabbricati da demolire
- EU.T.10.1 Destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in superficie
- EU.T.10.2 Inserimento delle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati su Prgc e su base catastale
- EU.T.10.3 Proposta di frazionamento
- EU.T.11.1 Destinazione d'uso delle aree a parcheggio
- EU.T.11.2 Verifica soddisfacimento aree a standard
- EU.T.11.3 Verifica soddisfacimento quantitativo minimo parcheggi privati (ai sensi L.122/89)
- EU.T.11.4 Individuazione planimetrica opere di urbanizzazione afferenti alle singole UMI
- EU.T.12.1 Regole urbanistiche ed edilizie
- EU.T.12.2 Verifica dei parametri edilizi
- EU.T.13.1 Planivolumetrico di progetto
- EU.T.13.2 Inserimento del planivolumetrico su Prgc vigente e base catastale
- EU.T.14 Profili e sezioni
- EU.T.15 Individuazione superfici impermeabili, coperte e permeabili
- EU.T.16.1 Planivolumetrico su foto aerea
- EU.T.16.2 Situazione ante demolizioni, stato attuale, progetto
- EU.T.17 Render e fotoinserimenti del progetto
- EU.T.18 Studio dell'ombreggiamento del sito nello scenario di progetto

#### Progetto di fattibilità tecnica ed economica – opere di urbanizzazione

- OU.R.01 Stima dei costi di intervento
- OU.R.02 Relazione agronomica
- OU.R.03 VIE – Valutazione impatto economico
- OU.R.04 Relazione illustrativa progetto di fattibilità tecnico-economica delle oo.uu
- OU.T.01 Planimetria delle sistemazioni superficiali
- OU.T.02 Planimetria delle aree a parcheggio assoggettate all'uso pubblico
- OU.T.03 Dettaglio zona Parco
- OU.T.04 Dettaglio angolo via Cuneo con via Damiano e corso Vercelli – Dettaglio piazza attrezzata Corso Vercelli angolo Via Cuneo
- OU.T.05 Sezioni stradali tipo
- OU.T.06.1 Individuazione specie arboree
- OU.T.06.2 Individuazione tipologica e funzionale del verde
- OU.T.07 Individuazione planimetrica opere di urbanizzazione afferenti alle singole UMI
- OU.T.08 Individuazione superfici impermeabili, coperte e permeabili
- IM.T.01 Planimetria con indicazione dell'illuminazione pubblica
- IM.T.02 Rete distribuzione acqua – SMAT Torino
- IM.T.03 Rete scarico acque meteoriche bianche – SMAT Torino
- IM.T.04 Rete scarico acque nere – SMAT Torino
- IM.T.05 Distribuzione elettrica – Cabine Iren
- IM.T.06 Irrigazione verde verticale
- IM.T.07 Rete distribuzione gas metano

- IM.T.08 Infrastruttura dati e fonia

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

- EU.T.10.1 Destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in superficie
- EU.T.11.1 Destinazione d'uso delle aree a parcheggio
- EU.T.11.2 Verifica soddisfacimento aree a standard
- EU.T.11.3 Verifica soddisfacimento quantitativo minimo parcheggi privati (ai sensi L.122/89)
- EU.T.11.4 Individuazione planimetrica opere di urbanizzazione afferenti alle singole UMI
- EU.T.12.1 Regole urbanistiche ed edilizie
- EU.T.12.2 Verifica dei parametri edilizi
- EU.R.03 Norme Tecniche di Attuazione

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

## Art. 3 – Dimensionamento urbanistico del Piano

### 3.1 Superficie Territoriale

La Superficie Territoriale oggetto del presente Programma Integrato è costituita dalle seguenti quantità (derivanti dagli estratti catastali e dalla misurazione grafica delle superfici nel caso in cui ad un'area non sia associata una particella, così come desumibile dalla Tavola EU.T.02):

#### *Aree interne alla Z.U.T. 9.33 Damiano*

- area di proprietà privata (Foglio 1183, mappali 4, 23, 224, 225, 34 parte) = 66.672 mq
- area di proprietà del Comune di Torino (quota comprendente via Cuneo e via Damiano) = 5.390 mq

Superficie totale (interna alla Z.U.T.) = **72.062 mq**

#### *Aree esterne alla Z.U.T. 9.33 Damiano (interne al Programma Integrato)*

- area di proprietà privata (Foglio 1183, mappale 34 parte bis) = 37 mq
- area di proprietà del Comune di Torino (quota comprendente via Damiano, via Carmagnola, corso Vercelli e corso Vigevano) = 19.068 mq

Superficie totale (esterna alla Z.U.T.) = **19.105 mq**

**Superficie Totale del Programma Integrato = 91.167 mq**

Le quantità contenute all'interno della Z.U.T. 9.33 Damiano sono assunte come prescrittive ai fini dell'applicazione dei successivi indici e parametri e pertanto prevalgono su qualsiasi altra misura. Le altre aree interne al perimetro del Programma Integrato, ma esterne alla Z.U.T., non generano diritti edificatori.

### 3.2 Superficie Lorda di Pavimento in progetto

Il presente Programma Integrato prevede, coerentemente con il PRG approvato il 21 aprile 1995 e s.m.i., un Indice Territoriale pari a 0,7 mq di SLP / mq di ST.

La SLP massima realizzabile risulta pertanto pari a: **50.443 mq**

Tale valore è suddiviso tra le proprietà, in base alle destinazioni d'uso, nel seguente modo:

Proprietà privata	
Residenza	<b>max 47%</b> (pari a circa 21.935 mq)
ASPI/Eurotorino	<b>min 53%</b> (pari a circa 24.735 mq)
<b>Totale</b>	<b>= 46.670 mq</b>
Proprietà del Comune di Torino	
Residenza/ASPI/Eurotorino	<b>max 100%</b> (pari a circa 3.773 mq)
<b>Totale</b>	<b>= 3.773 mq</b>

All'interno della Destinazione d'uso ASPI sopra riportata, nelle quantità di competenza sia della Proprietà Privata che della Proprietà del Comune di Torino, le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3, punto 4, comma 8 delle NUEA del PRG, **lettera 4A1**) sono ammesse per un massimo di SLP pari al 30% del quantitativo di ASPI ed Eurotorino effettivamente realizzato; le suddette attività commerciali al dettaglio non devono superare complessivamente il valore di 10.500 mq di SLP, di cui 1.132 mq di competenza dei diritti edificatori del Comune di Torino.

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

In merito al rispetto dell'art. 7, comma 16, delle NUEA del PRG, il Programma Integrato prevede di destinare ad **Edilizia Convenzionata** o a **Social Housing** una quota pari al 10% della SLP residenziale che verrà effettivamente realizzata, nelle modalità previste nel citato articolo delle Norme di Piano Regolatore, come meglio precisato nella Convenzione del presente PRIN.

La localizzazione delle destinazioni d'uso degli edifici privati è individuata nella Tavola EU.T.10.1 del presente Programma Integrato.

### 3.3 Aree per servizi pubblici

La quantità di aree per servizi pubblici, nella configurazione del mix funzionale più penalizzante, ammonta a 33.720 mq.

Tale valore deriva dall'applicazione delle prescrizioni dell'art. 21 della LUR 56/77 alle varie destinazioni d'uso; per la destinazione d'uso ASPI artigianale (comprese le attività di logistica), si è assunta la condizione più sfavorevole tra il 20% della ST e il 10% della Superficie Fondiaria.

Il presente conteggio è evidenziato nel dettaglio nella Tabella allegata alla Relazione Illustrativa (Elaborato EU.R.02, Tabella 1).

Il valore sopra riportato di aree per servizi viene quindi calcolato sulla base del seguente mix funzionale:

Residenza	0 mq di SLP;
Terziario, commerciale, turistico ricettivo	37.543 mq di SLP;
Artigianale/Produttivo	12.900 mq di SLP.

Oltre al quantitativo di aree per servizi derivanti dall'applicazione dell'art. 21 della LUR 56/77 alle varie destinazioni d'uso che verranno insediate, il PRIN prevede anche l'individuazione dei "Servizi per la Città", nel quantitativo pari al 10% della Superficie Territoriale del SUE, corrispondente quindi a  $72.062 \text{ mq} \times 10\% = 7.206 \text{ mq}$ .

Complessivamente il quantitativo di aree per servizi pubblici, nella configurazione più sfavorevole, ammonta a  $33.720 \text{ mq} + 7.206 \text{ mq} = 40.926 \text{ mq}$ .

In sede di attuazione del PRIN tale valore potrà risultare anche differente (sia in aumento, che in diminuzione) nel caso siano modificate le destinazioni d'uso all'interno del mix di funzioni ammesso dal Programma stesso.

Il progetto di Programma Integrato prevede che la quantità di aree per servizi pubblici, pari a 40.926 mq (**corrispondente al valore calcolato con il mix funzionale più penalizzante, comprendente anche la quota di Servizi per la Città**), possa essere reperita nel modo seguente (come indicato nelle Tavole EU.T.10.1, EU.T.11.1 e EU.T.11.2):

- aree private da assoggettare all'uso pubblico per parcheggi in struttura (zona nord-est, angolo nord di via cuneo/corso Vercelli) = 9.795 mq
- aree private da assoggettare all'uso pubblico per parcheggi in struttura (zona nord-ovest, angolo nord di via Damiano/via Cuneo) = 4.450 mq
- aree private da assoggettare all'uso pubblico per parcheggi in superficie (angolo via Damiano/corso Vigevano) = 2.380 mq
- aree private da assoggettare all'uso pubblico per parcheggi in superficie (zona sud-ovest, angolo sud di via cuneo/via Damiano) = 3.800 mq
- aree private da assoggettare all'uso pubblico per parcheggi in struttura (zona sud-est, angolo sud di via cuneo/corso Vercelli) = 654 mq

- aree private da assoggettare all'uso pubblico per spazi pedonali attrezzati (zona nord-ovest, angolo nord di via cuneo/corso Vercelli, in prossimità del fabbricato "Lingottino")	= 1.863 mq
- area già di proprietà pubblica, corrispondente al sedime di via Cuneo, sistemata con aiuole e spazi pedonali attrezzati	= 2.914 mq
- aree da cedere per verde e spazi pubblici attrezzati, a raso e su soletta	= 15.070 mq
<u>Offerta Totale aree per servizi pubblici</u>	<u>= 40.926 mq</u>

Nel soddisfacimento del quantitativo minimo delle aree a standard, deve essere comunque garantito il valore minimo di parcheggi pubblici o di uso pubblico corrispondente al 50% delle aree a servizi pubblici afferenti alla SLP Terziaria, Commerciale e Turistico – Ricettiva, secondo quanto previsto all'art. 21 della L.56/77 e s.m.i.

Una differente distribuzione delle aree per servizi pubblici (sia su terrapieno che su soletta, a raso o in struttura) dovuta anche a differenze tra spazi ceduti e spazi assoggettati all'uso pubblico, rispetto a modifiche delle aree fondiari, non costituisce variante al presente PRIN, semprechè sia garantita la quantità minima complessiva di aree per servizi pubblici che deriva dall'applicazione del metodo di calcolo contenuto al comma 2 del presente articolo, riferito al mix funzionale finale di progetto, integrato con il quantitativo delle aree per Servizi per la Città, il tutto nell'ottica della conservazione dell'impianto urbanistico previsto nel PRIN.

Nel rispetto del suddetto comma, in una fase più avanzata di progetto (corrispondente alla fase attuativa), può essere definito in modo più preciso il limite tra aree private, aree cedute e spazi assoggettati all'uso pubblico, con il conseguente riconteggio complessivo delle aree a servizi senza che ciò costituisca variante al presente Programma.

I limiti esatti delle aree per servizi pubblici saranno definiti all'atto di cessione o di assoggettamento all'uso pubblico e la verifica complessiva dovrà avvenire prima del rilascio dell'ultimo titolo abilitativo del PRIN.

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

Per ogni edificio di **nuova costruzione** deve essere garantito il quantitativo minimo di parcheggi privati dovuto ai sensi dalla Legge 122/89 (Tognoli).

### 3.4 Superficie per viabilità pubblica e fondiaria

La Superficie per viabilità pubblica prevista in progetto ammonta a circa **21.677 mq**, rappresentata dal sedime delle vie Damiano e Carmagnola e dai corsi Vercelli e Vigevano, prevalentemente già di proprietà del Comune di Torino.



Tale area comprende anche circa **133 mq** di proprietà del Proponente che saranno ceduti gratuitamente per viabilità pubblica e risultano così suddivisi:

- **96 mq** facenti parte della particella n. 34 e interni alla ZUT 9.33 Damiano, localizzati all'incrocio tra via Damiano e via Carmagnola;
- **37 mq** corrispondenti alla particella "34 parte bis", esterni alla ZUT 9.33 Damiano, localizzati all'incrocio tra via Damiano e via Carmagnola.

L'esatta definizione delle aree da cedere per viabilità pubblica viene definita in sede di attuazione del PRIN senza che lievi differenze nella individuazione delle strade determini variante al Programma.

Le Superfici Fondiarie, su cui vengono realizzati gli interventi privati, sono pari complessivamente a circa **43.463 mq** suddivise in 4 Unità Minime di Intervento.

#### Art. 4 – Unità Minime di Intervento e modalità attuative

Ai fini dell'individuazione dell'autonomia funzionale degli interventi privati e dei relativi diritti edificatori, il progetto di Programma Integrato individua n° 4 Unità Minime d'Intervento (UMI) che sono contrassegnate con un bordo tratteggiato nella Tavola EU.T.10.1.

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

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

Il progetto unitario sarà costituito da planimetrie, profili e sezioni in scala 1:200 – 1:500 ed approfondimenti in scala adeguata estesi a tutti i volumi da realizzare nella singola unità di intervento.

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

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

- |   |  |                  |
|---|--|------------------|
| - | <i>UMI I SLP:</i>                                      | <b>3.500 mq</b>  |
|   | <i>Destinazioni d'uso:</i> ASPI, Eurotorino            |                  |
| - | <i>UMI II SLP:</i>                                     | <b>25.070 mq</b> |
|   | <i>Destinazioni d'uso:</i> Residenza, ASPI, Eurotorino |                  |
| - | <i>UMI III SLP:</i>                                    | <b>10.500 mq</b> |
|   | <i>Destinazioni d'uso:</i> Residenza, ASPI, Eurotorino |                  |

- **UMI IV SLP:** **11.373 mq**  
 Destinazioni d'uso: *Residenza, ASPI, Eurotorino*  
*(sono compresi nella presente UMI i diritti edificatori di proprietà del Comune di Torino, pari a 3.773 mq)*

Sono consentiti trasferimenti di SLP da una U.M.I. all'altra rispetto alle quantità indicate al comma precedente; in nessuna delle U.M.I. potrà però essere modificata per più del 20% (in aggiunta o in detrazione) la quantità di SLP ad essa attribuita (da dimostrare prima del rilascio di ciascun titolo abilitativo).

In caso di trasferimento di SLP non potrà comunque essere modificata per più del 5% (in aggiunta o in detrazione) la quantità di SLP attribuita a ogni singolo Sottoambito (1 o 2).

Le percentuali sopra riportate si riferiscono al valore complessivo della SLP di riferimento per ogni UMI o Sottoambito e sono indipendenti dal valore singolo di ciascuna destinazione d'uso.

#### **Art. 5 – Regole edilizie e urbanistiche**

Le tavole prescrittive n.ri EU.T.10.1, EU.T.11.1, EU.T.11.2, EU.T.11.3, EU.T.11.4, EU.T.12.1 e EU.T.12.2 indicano le regole edilizie e urbanistiche da rispettare in sede di titolo autorizzativo.

Si riporta di seguito la descrizione e l'articolazione di alcune prescrizioni che sono contenute nelle tavole stesse:

- **DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE E DEI FABBRICATI IN SUPERFICIE**  
 (Tav. EU.T.10.1)

Nella tavola si individua:

- la perimetrazione di ciascun Sottoambito, con il relativo numero (in particolare 1 e 2), per i quali valgono le regole e le prescrizioni riportate in Convenzione, nonché quanto contenuto negli altri documenti del PRIN;
- la perimetrazione delle Unità Minime di Intervento (UMI), con il relativo numero (da I a IV), per le quali valgono le regole elencate all'articolo precedente;
- la localizzazione delle aree che devono essere cedute gratuitamente per servizi pubblici;
- la localizzazione delle aree per servizi pubblici, già di proprietà comunale;
- la localizzazione delle aree per servizi da assoggettare all'uso pubblico;
- la localizzazione delle aree per viabilità (interne o esterne alla ZUT) in cessione gratuita o già di proprietà comunale;

- la localizzazione delle aree fondiari su cui sono realizzati gli interventi privati, suddivise nelle quattro UMI;
- la destinazione d'uso prevista per i fabbricati;
- l'individuazione dell'area di atterraggio dei diritti edificatori comunali (stimata in circa 1.355 mq di superficie).

#### - DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE A PARCHEGGIO (Tav. EU.T.11.1)

Nella Tavola si individua:

- la perimetrazione di ciascun Sottoambito, con il relativo numero (in particolare 1 e 2), per i quali valgono le regole e le prescrizioni riportate in Convenzione, nonché quanto contenuto negli altri documenti del PRIN;
- la perimetrazione delle Unità Minime di Intervento (UMI), con il relativo numero (da I a IV), per le quali valgono le regole elencate all'articolo precedente;
- l'impronta indicativa delle aree a parcheggio privato, collocate sia in superficie che in struttura, fuori terra, seminterrata o interrata (i parcheggi privati previsti sono inoltre illustrati nella Tavola EU.T.11.3);
- l'impronta indicativa delle aree a parcheggio privato assoggettate all'uso pubblico, collocate sia in superficie che in struttura (fuori terra, seminterrata o interrata);
- l'individuazione dell'area di atterraggio dei diritti edificatori comunali.

La dividente tra gli spazi per parcheggi privati e per parcheggi privati assoggettati all'uso pubblico potrà subire delle modifiche purchè siano garantiti i fabbisogni minimi di parcheggi privati e pubblici determinati dalle scelte progettuali.

#### - VERIFICA SODDISFACIMENTO AREE A STANDARD (Tav. EU.T.11.2)

Nella tavola è riportata una verifica grafica e numerica del reperimento delle aree per servizi pubblici (in aree cedute e assoggettate all'uso pubblico):

- il quantitativo di aree per servizi pubblici individuato nella tabella rappresenta solo una delle possibili alternative ammesse dal PRIN, in particolare quella che comporta il maggior numero delle aree collegato al mix di funzioni più sfavorevole: in fase di attuazione un differente mix di funzioni (disciplinato dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e dalla Convenzione) può determinare un conteggio inferiore delle aree per servizi pubblici totali;
- nell'elaborato è rappresentata una delle possibili collocazioni delle aree per servizi pubblici che possono presentare una differente localizzazione in funzione del quantitativo delle aree da reperire e dai margini di oscillazione ammessi dalle NTA e dalla Convenzione.

- VERIFICA SODDISFACIMENTO QUANTITATIVO MINIMO PARCHEGGI PRIVATI (ai sensi L. 122/89) (Tav. EU.T.11.3)

Nella tavola è riportata una verifica grafica e numerica del reperimento delle aree per parcheggi privati in una delle possibili alternative ammesse dal PRIN in merito alla distribuzione dei diritti edificatori nelle singole UMI, al quantitativo di SLP di nuova costruzione, all'altezza interpiano degli edifici, alla collocazione dei parcheggi nelle UMI, ecc.. I parcheggi privati potranno anche avere differente collocazione, geometria e distribuzione interna nel rispetto delle norme di settore. Il quantitativo dei parcheggi privati dovrà rispettare la L.122/89 e quanto previsto dalla normativa commerciale vigente.

- INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA OPERE DI URBANIZZAZIONE AFFERENTI ALLE SINGOLE UMI (Tav. EU.T.11.4)

Nella tavola è riportata una possibile attribuzione delle opere di urbanizzazione (sia a scomputo degli oneri urbanizzativi che a cura e spese dei Proponenti) alle singole UMI: la corretta quantificazione delle competenze e delle attribuzioni alle singole UMI è disciplinata dalla Convenzione.

- REGOLE URBANISTICHE ED EDILIZIE (Tav. EU.T.12.1)

Nella Tavola si individua:

- la localizzazione delle aree di concentrazione edificatoria (corrispondenti agli spazi su cui vengono realizzati gli interventi privati, relativamente sia agli edifici di nuova costruzione che a quelli esistenti da mantenere). La geometria dei fabbricati, rappresentata all'interno delle singole aree di concentrazione edificatoria, è puramente indicativa.

Nella UMI III il bordo esterno delle aree di concentrazione non costituisce filo edilizio e/o allineamento degli edifici (neppure quando coincide con la dividente rispetto alla via esistente). Analogo discorso nelle altre UMI se la dividente separa l'area di concentrazione edificatoria da un'area per servizi pubblici.

Per l'edificio della logistica non sussistono vincoli di allineamento.

Le aree di concentrazione dell'edificato possono subire modifiche coerentemente con le variazioni ammesse alle aree fondiarie.

- la localizzazione delle aree private non edificabili fuori terra. Su tali aree, sulle aree per servizi pubblici o private assoggettate all'uso pubblico, sono sempre ammessi aggetti relativi a balconi, bow-windows, sporti, ecc., nel rispetto del Regolamento Edilizio, anche secondo quanto contenuto all'art. 15, comma 9 delle NUEA del PRG. In tali aree è altresì ammessa la realizzazione dei parcheggi interrati, seminterrati e fuori terra, nonché delle relative rampe di accesso, delle uscite di sicurezza, dei fabbricati per impianti tecnici, delle griglie di ventilazione, dei locali per il deposito dei rifiuti, ecc.

E' inoltre consentita in tali aree la costruzione di elementi di arredo quali portici, pensiline, gazebi, scalinate e rampe di collegamento pedonale, opere di sistemazione superficiale e arredo urbano, pergolati, pensiline e zone porticate, ecc;

Le aree non edificabili fuori terra possono subire modifiche coerentemente con le variazioni ammesse alle aree fondiarie.

- con il numero contenuto all'interno di un cerchio, l'altezza degli edifici, espressa dal numero di piani fuori terra, compreso eventuale piano pilotis (incrementabile di 1 e riducibile di 2), per gli edifici di nuova costruzione. Negli edifici esistenti è ammessa l'aggiunta di due soli piani (rispetto al valore esistente).
- L'altezza massima di alcuni edifici espressa in metri, per alcune tipologie di fabbricati per i quali non è significativa l'espressione della limitazione con il numero di piani;
- gli edifici e i fronti degli edifici oggetto di vincolo da parte della Soprintendenza (D.M. del 27/09/200).
- gli edifici da mantenere, ossia gli edifici interessati da interventi di recupero. Per tali fabbricati sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 4 lettera d) delle NUEA del PRG. Per quanto riguarda l'edificio esistente nella UMI I, nel caso si intenda effettuare un intervento di Ristrutturazione Edilizia del tipo *d1.b*), dovrà essere ottenuto preventivo parere favorevole da parte della Soprintendenza.

#### - VERIFICA DEI PARAMETRI EDILIZI (Tav. EU.T.12.2)

Nella tavola è riportata una verifica grafica del rispetto di alcuni parametri edilizi (altezza dei fronti dei fabbricati, ribaltamenti, ampiezza cortili, ecc.) in una delle possibili alternative ammesse dal PRIN. Sono naturalmente ammesse differenti distribuzioni planivolumetriche dei fabbricati che rispettino le regole contenute nelle presenti NTA e nelle Tavole prescrittive del PRIN, oltrechè quanto contenuto nelle NUEA del PRG e nel Regolamento Edilizio di Torino.

### **Art. 6 – Ulteriori regole e prescrizioni**

Per quanto riguarda i parcheggi privati relativi anche al soddisfacimento della Legge 122/89 (Tognoli) ed alla normativa commerciale, gli stessi sono sempre consentiti nelle aree fondiarie e nelle zone che ospitano spazi assoggettati all'uso pubblico, ai piani interrati, seminterrati e fuori terra (nelle zone sia edificabili che non edificabili).

Nelle aree per viabilità pubblica sono ammesse le intercapedini e le relative griglie di ventilazione a servizio di locali e parcheggi pubblici e privati, per il rispetto delle normative in materia di sicurezza antincendio, con dimensione e superficie anche maggiore rispetto a quanto indicato nel Regolamento Edilizio (fino al limite massimo

della dimensione dei marciapiedi). Le griglie di chiusura dovranno essere integrate nel disegno dello spazio pubblico.

Nelle aree destinate a servizi pubblici (di proprietà comunale o assoggettate all'uso pubblico) è consentito il passaggio delle autovetture dirette alle rampe di accesso dei parcheggi interrati, sia privati che pubblici.

L'esatta posizione di tali rampe di accesso ai parcheggi sarà definita, con il progetto delle autorimesse interrate, senza che ciò comporti variante di PRIN.

Qualora sia prevista in fase esecutiva la realizzazione di attività commerciali (medie strutture di vendita) con la conseguente necessità di reperire aree da destinare al carico e allo scarico merci, l'eventuale utilizzo di aree conteggiate per servizi pubblici dovrà essere compensato con un analogo quantitativo di aree a standard in modo da garantire il valore complessivo dei servizi individuato al precedente art. 3, punto 3.3, previo parere della Città. L'area per carico e scarico merci sarà conteggiata tra le aree fondiarie.

Nelle aree di carico e scarico merci presenti nelle UMI I e II è ammessa la realizzazione di tettoie e pensiline nonché di muri perimetrali, in modo che possano essere attutate il più possibile le operazioni collegate al carico e scarico delle merci stesse, con particolare riferimento alla riduzione dell'impatto sia visivo che acustico.

#### **Art. 7 – Prescrizioni Ambientali**

*[Articolo da compilare in funzione delle eventuali prescrizioni emerse nel corso del procedimento ambientale].*

#### **Art. 8 – Tempi previsti per l'attuazione del Programma Integrato**

Il presente Programma Integrato ha la durata di **10 anni** a decorrere dalla data di approvazione dello Strumento Urbanistico esecutivo. I permessi di costruire, o i titoli abilitativi equivalenti, potranno quindi essere richiesti e/o presentati in tempo utile per completare gli interventi nei termini di validità del Programma Integrato.

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