



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE URBANISTICA

Servizio Strategie Urbane



**PROVVEDIMENTO DI VARIAZIONE AL P.R.G.
ADEGUAMENTO DELLA LOCALIZZAZIONE
DELLE AREE DESTINATE AD INFRASTRUTTURE**

Ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera b), della L.U.R.

**Immobili relativi all' ambito 8.18/3 Spina 2 – Porta Susa.
Parcheggio pubblico nel mezzanino del passante ferroviario
posto a nord della stazione Porta Susa**

Torino, dicembre 2012

Dipendenti della Direzione Urbanistica e del Servizio Strategie Urbane
che hanno partecipato alla progettazione e redazione del provvedimento:

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Daniela GROGNARDI

RESPONSABILE TECNICO DELL'ATTO: Liliana MAZZA

COLLABORATORE TECNICO PRINCIPALE: Mauro CASER

D. Grognardi
L. Mazza

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente provvedimento ha come oggetto la struttura interrata destinata a parcheggio pubblico afferente l' ambito 8.18/3 Spina 2 – Porta Susa, ubicata nel mezzanino del passante ferroviario posto a nord della stazione.

La convenzione del 23/03/07 che disciplina il rapporto tra RFI e la Città di Torino in merito alle opere del Passante Ferroviario, stabilisce all' articolo 10 (Proprietà delle aree e dei manufatti) che “il Comune acquisisce la proprietà dei manufatti realizzati al di sopra della linea d' intradosso degli impalcati o solette di copertura immediatamente soprastanti la sede dei binari compresi i cordoli, le travi e gli apparecchi d' appoggio delle travi d' impalcato”: tra questi è compreso il mezzanino del passante ferroviario oggetto della presente variazione al PRG.

Nell'ambito della costruzione del passante ferroviario, RFI ha realizzato al rustico un tunnel a fianco del sottopasso di piazza Statuto ed al disopra della galleria ferroviaria, che verrà consegnato alla Città di Torino.

La struttura è stata destinata a parcheggio pubblico dalla scheda normativa dell' ambito 8.18/3 Spina 2 – Porta Susa, per il parziale soddisfacimento del relativo fabbisogno di servizi.

Nella tavola III - Aree per servizi allegata alla scheda normativa dell' ambito, è indicato il perimetro dei parcheggi pubblici interrati, tra i quali è compreso il mezzanino sottostante la piazza Statuto.

Attualmente è presente solo la struttura al grezzo, che dovrà essere completata dalla Città con rampe, scale pedonali e aerazioni, nonché tutte le opere impiantistiche ed edili di finitura.

Il Servizio Suolo e Parcheggi ha rilevato che tali interventi di completamento comporterebbero un costo molto elevato per la loro realizzazione (stimato in circa 4.500.000,00 IVA esclusa), potendo ottenere al massimo 115 posti auto.

È stata quindi valutata la possibilità di bandire una gara di concessione di LL.PP. per realizzare i lavori necessari a rendere funzionale l' autorimessa, ma dall' analisi della fattibilità economico – finanziaria, si è verificato che l' intervento difficilmente potrà essere ripagato con gli introiti della gestione.

Si ritiene invece economicamente più percorribile la soluzione di destinare il manufatto ad autorimessa privata, con la previsione di concedere in diritto di superficie il fabbricato e porre a carico del concessionario i costi di completamento.

La Direzione Infrastrutture e Mobilità ha pertanto ritenuto necessario che venisse verificata dalla Direzione Urbanistica la possibilità di destinare a parcheggio privato tale autorimessa e conseguentemente intraprendere le azioni necessarie per attivare una eventuale modifica al PRG.

La Direzione Infrastrutture e Mobilità ha fatto altresì presente che nei primi mesi del 2013 è previsto l'inizio dei lavori del parcheggio pubblico interrato di corso Galileo Ferraris, localizzato al di sotto del viale centrale del corso, nel tratto compreso tra corso Matteotti e via Bertolotti: la superficie complessiva dei tre piani interrati destinati a parcheggio pubblico a rotazione è pari a circa 10.500 mq.

Tale struttura potrebbe sostituire efficacemente il manufatto del mezzanino del passante ferroviario posto a nord dell'ambito 8.18/3 Spina 2 – Porta Susa nel soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici.

L'articolo 17, ottavo comma, lettera b), della Legge Urbanistica Regionale stabilisce che non costituiscono variante al Piano Regolatore Generale gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi ed alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale.

Pertanto la Civica Amministrazione, fatti eseguire gli indispensabili approfondimenti e le necessarie verifiche ed analisi, è addivenuta nella determinazione di assumere il presente provvedimento di variazione ai sensi della succitata disciplina, atto a porre rimedio alle conseguenze negative dovute a tale situazione.

La rettifica consiste:

- nella modifica del capoverso relativo ai parcheggi pubblici nella scheda normativa dell'ambito 8.18/3 Spina 2 – Porta Susa, eliminando il riferimento al mezzanino del passante ferroviario posto a nord dell'ambito e sostituendolo con un riferimento al nuovo parcheggio di c.so Galileo Ferraris;
- nella modifica della scheda grafica tavola III - Aree per servizi, eliminando il perimetro indicativo del parcheggio pubblico posto al di sotto di piazza Statuto lungo il passante ferroviario;

Si precisa che la rettifica non comporta alcun incremento della utilizzazione edificatoria relativa all'ambito 8.18/3 Spina 2 – Porta Susa, non altera il dimensionamento dello strumento

urbanistico generale e la sua impostazione progettuale e comporta un incremento della superficie a servizi pubblici pari a mq. 1200.

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale e non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti; si specifica inoltre che, per effetto di tutte le varianti parziali al P.R.G. vigente adottate ed approvate successivamente alla data di approvazione del P.R.G., compreso il presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale.

Gli elaborati del presente provvedimento sono i seguenti:

- a) relazione illustrativa;
- b) scheda normativa relative all' ambito 8.18/3 Spina 2 – PRG vigente
STATO ATTUALE;
- c) scheda normativa relative all' ambito 8.18/3 Spina 2 – VARIANTE;
- d) Tavola III - Aree per servizi relative all' ambito 8.18/3 Spina 2 –
Porta Susa - PRG vigente - scala 1: 5.000 – STATO ATTUALE;
- e) Tavola III - Aree per servizi relative all' ambito 8.18/3 Spina 2 –
Porta Susa, scala 1: 5.000 – VARIANTE.

allegato b)

I due edifici a torre dovranno relazionarsi con l'intorno urbano, prevedendo al piede degli stessi o comunque all'interno delle relative aree fondiari, 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 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.

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..

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 (ancorché 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 (ad esclusione delle attività commerciali di tipo A1) c) di cui all'art.3 punto 4 delle NUEA)	min 10 %
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.

STATO DI FATTO

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.

SCHEDE NORMATIVE MODIFICATE

allegato c)

I due edifici a torre dovranno relazionarsi con l'intorno urbano, prevedendo al piede degli stessi o comunque all'interno delle relative aree fondiari, 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..

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 (ad esclusione delle attività commerciali di tipo A1) c) di cui all'art.3 punto 4 delle NUEA)	min 10 %
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.

VARIANTE

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.

SCHEMA NORMATIVA 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









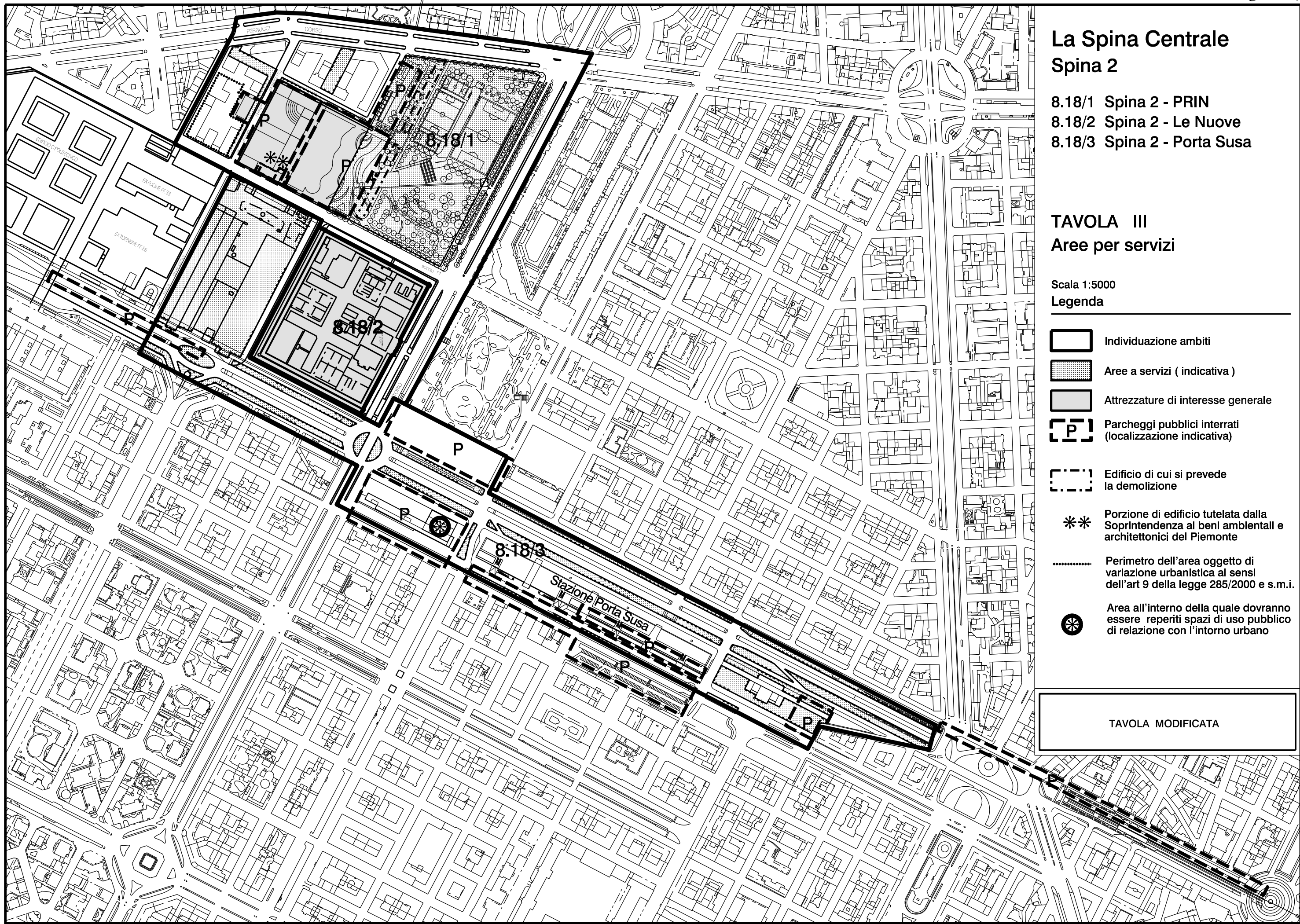
-  Individuazione ambiti
-  Aree a servizi (indicativa)
-  Attrezzature di interesse generale
-  Parcheggi pubblici interrati (localizzazione indicativa)
-  Edificio di cui si prevede la demolizione
-  Porzione di edificio tutelata dalla Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici del Piemonte
-  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



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)
-  Edificio di cui si prevede la demolizione
-  Porzione di edificio tutelata dalla Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici del Piemonte
-  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

