

SCHEDA URBANISTICA

AREA CON SOPRASTANTI FABBRICATI SITA IN TORINO, EX WESTINGHOUSE

PRESCRIZIONI DIREZIONE URBANISTICA

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

L'area è classificata urbanisticamente quale Ambito 8.18/1 SPINA2 – PR.IN. Unità di Intervento 4 – Area di Intervento A.

All'interno dell'Area di Intervento A, l'attuazione avviene mediante Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.).

VALIDITA' DEL PROGRAMMA INTEGRATO

L'attuazione del Programma Integrato ha la validità temporale fissata dall'Accordo di Programma con decorrenza dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte del Decreto con il quale il Presidente della Giunta Regionale adotta l'accordo, con gli estremi della avvenuta ratifica da parte del Consiglio Comunale.

SLP REALIZZABILE UNITA' DI INTERVENTO 4 – AREA DI INTERVENTO A

S.L.P. max 40.000 di cui:

- S.L.P. min 30.000 mq. Attrezzature di Interesse Generale di cui all'art. 3 punto 7 delle NUEA quali: Centro Congressi, Attività di Interesse Pubblico Generale, Università, Centri Ricerca, residenze per studenti, attrezzature per lo spettacolo: sale per concerti, teatri, ecc., uffici pubblici; Attrezzature Turistico Ricettive funzionali alle Attrezzature di Interesse Generale per una S.L.P. max di 8.000 mq. Sono ammesse destinazioni accessorie ai sensi dell'art. 3 punto 7 delle NUEA.

- SLP max 10.000 mq. ASPI ad integrazione delle Attrezzature di Interesse Generale

La SLP complessiva pari a 40.000 mq è comprensiva dei circa 2.500 mq del fabbricato della ex Caserma Lamarmora di cui è previsto il mantenimento e dell'eventuale superficie derivante dal recupero dell'edificio delle ex Officine Nebiolo..

Si precisa che ulteriori specifiche relative al Centro Congressi Polifunzionale sono contenute nel disciplinare di gara; parimenti si rimanda, per le prescrizioni relative al Verde e alla Viabilità, alla scheda che costituisce allegato 3 al medesimo.

AREE PER SERVIZI

Per la SLP destinata ad Attrezzature di Interesse Generale il fabbisogno di servizi viene calcolato ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 17/8/42 n°1150 come modificato dall'art. 2 della legge del 24/3/89 N°122 e s.m.i..

Per la destinazione ASPI il fabbisogno di servizi derivante dalla SLP di 10.000 mq è pari a 8.000 mq di parcheggi pubblici.

Nell'Area di Intervento A dovranno essere reperiti oltre ai parcheggi pubblici di cui alla L.122/89 e s.m.i, 7.000 mq di parcheggi pubblici interrati.

Nel caso in cui gli interventi richiedano standard urbanistici funzionali aggiuntivi o le attività

insediate prevedano standard maggiori di quelli indicati, tali standard dovranno essere verificati conformemente alla norma specifica vigente al momento del rilascio dei permessi di costruire e le aree dovranno essere cedute e/o assoggettate all'uso pubblico secondo gli atti convenzionali. Il conseguente aumento di dotazione standard non comporta la revisione del Programma.

Nell'ambito 8.18/1 Spina 2 esternamente all'Area di Intervento A, è in corso 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.

La quota di S.L.P. destinata ad Attrezzature di Interesse Generale contribuisce al soddisfacimento del fabbisogno di servizi pubblici art.22 della L.U.R., relativo alle Aree di Intervento A e B.

REGOLE PARTICOLARI

L'attuazione del Programma Integrato è organizzata con la graduale ed articolata realizzazione delle Unità di Intervento (definite nella tavola 3.d).

Anteriormente al rilascio del permesso di costruire, per l'Area di Intervento A, dovrà essere redatto un progetto unitario di massima dell'intera Area di Intervento che verifichi la compatibilità complessiva dell'intervento proposto con il Programma Integrato ed individui gli elementi prescrittivi per la progettazione degli edifici (n° dei piani, f ili fissi, mix funzionale e titolarità dei diritti edificatori), coerentemente alle altre indicazioni individuate nel Programma stesso.

Il progetto unitario è costituito da planimetrie, prospetti e sezioni in scala 1:200 o 1:100 ed approfondimenti in scala adeguata estesi a tutti i volumi da realizzare nella singola unità di intervento.

Per l'Area oggetto di Asta pubblica e successivo SUE" individuata nella tavola 3.e, alcuni elementi prescrittivi sono demandati al S.U.E..

La destinazione ASPI è ammessa ai piani interrati, al primo, al secondo e al terzo piano fuori terra. E' ammessa la realizzazione di edifici a totale destinazione ricettiva, terziaria, ASPI e a totale destinazione Attrezzature di Interesse Generale.

I parcheggi privati sono consentiti al piano interrato, anche al di sotto delle aree per la viabilità, con l'esclusione delle aree cedute per servizi.

Nell'Area di Intervento A i parcheggi privati verranno individuati nel Progetto Unitario precedentemente citato.

Il Programma Integrato prevede la realizzazione di edifici la cui altezza massima è superiore a quella consentita dal Regolamento Edilizio e puntualmente individuati nella Tavola 3.e. (*Rif. al vecchio R.E. (la cui altezza massima è superiore a quella consentita agli artt. 38 (e all. B, C), 39 (e all. B), 41 (e all. B, C), 42 (e all. B, C), 48, 49 (e all. B) e capoversi 3 e 4 dell'art. 53 all. B del Regolamento Edilizio) e nuovo R.E. artt. 13, 14, 15, 16 e 40).* La confrontanza e il ribaltamento degli edifici con altezza massima superiore a quella consentita dal Regolamento Edilizio sono comunque sempre consentite.

Nella Unità di intervento 4 per gli edifici in progetto è ammesso il superamento dei limiti del Regolamento Edilizio di cui al punto precedente (relativi agli artt. 13, 14, 15, 16 e 40 del nuovo R.E.).

Il PR.IN. prevede inoltre la possibilità di realizzazione di porzioni di autorimesse interrate e delle rampe di accesso anche sotto sedi di viabilità cedute od asservite alla Città

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Come più compiutamente indicato nella scheda patrimoniale, l'immobile denominato ex Officine Nebiolo ubicato al civico 26 di via Borsellino risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 con D.M. del 19.1.2001; pertanto gli interventi previsti su tale fabbricato dovranno essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza.

Viene previsto il mantenimento del fabbricato della ex Caserma Lamarmora per il quale è stata espressa dichiarazione di interesse culturale del bene ai sensi degli art.10 e 12 del D.Lgs.42/2004 da parte della Soprintendenza (nota prot. N. 3543/13 dell'11.4.2013).

UNITA' DI INTERVENTO 4

La progettazione dell'intervento nell'Area di Intervento A e relativo SUE dovranno:

- prevedere particolare attenzione alla qualità architettonica ed all'inserimento nel contesto urbano anche con ridisegno complessivo degli spazi pubblici che tenga conto del complesso storico delle OGR e degli altri edifici tutelati che insistono nell'area. Devono essere previsti percorsi pedonali e spazi pubblici che integrino le diverse funzioni insediate anche tramite interventi di riqualificazione della via Borsellino;
- rispondere ad elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale dalla quale risulti un valore medio-alto della rispettiva scala di valutazione;
- rapportarsi con l'edificio dell'Energy Center di prossima realizzazione e con il previsto ampliamento, tenendo conto delle esigenze di soleggiamento dello stesso in funzione delle specifiche finalità; a tale fine l'edificazione della porzione compresa tra l'Energy Center e la Via Borsellino non dovrà superare l'altezza di metri 20;
- interfacciarsi con l'impianto sportivo esistente collocato all'angolo tra corso Ferrucci e Corso Vittorio Emanuele II.
- prevedere i parcheggi esclusivamente in sottosuolo.

NOTE

Per l'esame completo della normativa urbanistica di riferimento, si rimanda alle specifiche prescrizioni contenute nella modifica al PR.IN. Ambito 8.18/1 Spina 2, attualmente all'esame della Conferenza di Servizi finalizzata alla contestuale modifica dell'Accordo di Programma ex art. 34 TUEL. Detta documentazione è disponibile presso la Direzione Urbanistica, Servizio Strategie Urbane, presso la Direzione Patrimonio-Diritti Reali, Valorizzazioni e Valutazioni e *on line* sul sito www.comune.torino.it/comunevende