



CITTA' DI TORINO

**DIREZIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE
VIA MEUCCIN° 4**



VARIANTE URBANISTICA N. 291
(AI SENSI DELL'ART. 17 BIS DELLA L.R. N. 56/77 MODIFICATA CON L.R. 3/2013)

AREA SCALO VALLINO – PIAZZA NIZZA

(CIRCOSCRIZIONE AMMINISTRATIVA 8 – CAVORETTO- SAN SALVARIO - BORGO PO)



**RESPONSABILE COORDINAMENTO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE**

Arch. Giacomo Leonardi

RESPONSABILE TECNICO

Arch. Liliana Mazza

COLLABORATORI TECNICI

Arch. Marina Doria

Ing. Alberto Rolandi

Geom. Michele Diruggiero

COLLABORATORE GRAFICO :

geom. Pierfranco Rossin

Torino, dicembre 2014

PREMESSA

L'area oggetto del presente provvedimento è stata interessata dall'Accordo di Programma (tra Città, FS Sistemi Urbani S.r.l. e Fondazione Cirpark) in variante al Piano Regolatore vigente, finalizzato all'ampliamento del Centro di Biotecnologie Molecolari - Incubatore di Ricerca dell'Università di Torino, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 74 del 16 dicembre 2013.

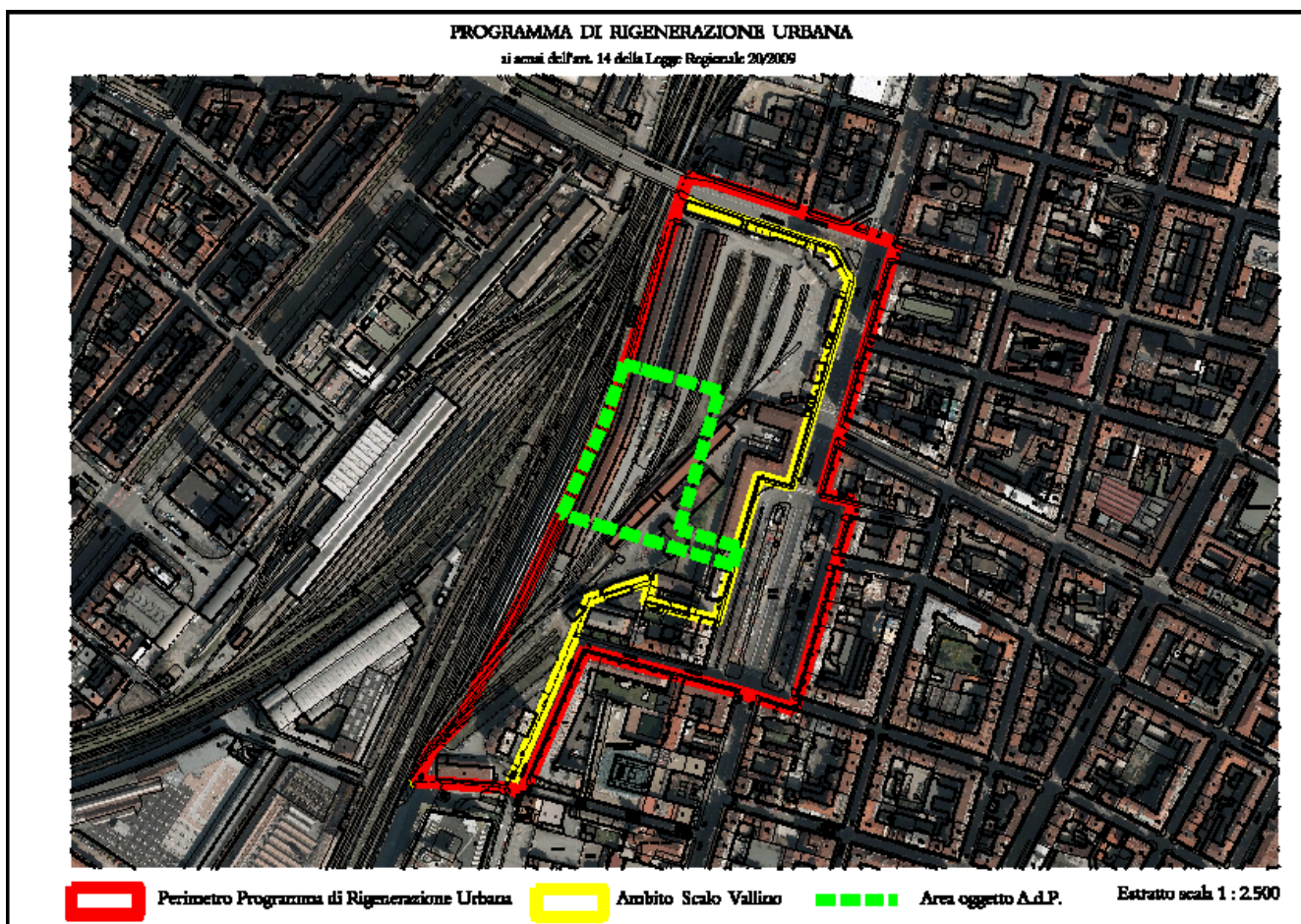


L'Accordo citato ha approvato il progetto edilizio di ampliamento del Centro di Biotecnologie Molecolari con il contestuale rilascio del Permesso di costruire, nonché la Variante urbanistica all'“Ambito 13.2 Dante” relativamente all'area corrispondente alla superficie fondiaria dell'edificio e alla porzione di viabilità di accesso indispensabile per la funzionalità dell'area stessa.

Con tale provvedimento la localizzazione del Centro di Biotecnologie Molecolari anticipava un tassello della più ampia trasformazione del compendio interessato, tenendo conto delle possibili trasformazioni future dell'area Scalo Vallino previste da alcune ipotesi di trasformazione prefiguranti l'evoluzione compositiva dell'area in questione mediante una organica riqualificazione del comparto in esame.

Al fine di dar seguito a tale processo di riqualificazione e valorizzazione delle aree, con Deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 2014 03118/00928 del Luglio 2014) è stato approvato Atto di Indirizzo avente oggetto la perimetrazione del Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale ed Architettonica ai sensi dell'articolo 14 Legge Regionale 20/2009 e e s.m.i. per l' Area Scalo Vallino e Piazza Nizza, quale atto propedeutico per

l'attivazione della procedura di Variante Urbanistica al P.R.G. ai sensi dell'art. 17 bis della L.U.R.



La perimetrazione del Programma di Rigenerazione Urbana approvata si attesta su corso Sommeiller, Piazza Nizza, via Argentero, e ricomprende una porzione della Zona di Trasformazione Urbana denominata ambito 13.2 DANTE, l'area normativa R1 all'angolo tra la via Nizza e corso G. Sommeiller, piazza Nizza e alcune porzioni di viabilità al contorno.

Tale provvedimento prevede quale modalità di attuazione l'attivazione della procedura di variante urbanistica ai sensi dell'art. 17 bis della L.U.R., e ne illustra anticipatamente i contenuti. La proposta di Variante ridefiniva l'assetto urbanistico delle aree comprese nel perimetro del Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica con l'istituzione di due nuove Z.U.T. denominate 13.2/A NIZZA e 13.2/B LUGARO, la classificazione di due aree normative R3 (isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza) e una area M1 (isolati misti prevalentemente residenziali) e il completamento della viabilità già

INQUADRAMENTO URBANISTICO E DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto del presente provvedimento, collocata nella Circoscrizione Amministrativa 8 (Cavoretto- San Salvario - Borgo Po), riguarda una porzione della Zona di Trasformazione Urbana ambito 13.2 DANTE (la cosiddetta area "Scalo Vallino compresa tra corso Sommeiller , i fasci ferroviari, il proseguimento di via Brugnone e via/piazza Nizza) e l'area normativa R1 all'angolo tra la via Nizza e corso Sommeiller.

In corrispondenza della piazza Nizza è presente una fermata della Linea metropolitana, oltre a più linee di trasporto pubblico di superficie.

Le aree ferroviarie dello "Scalo Vallino", collocate in prossimità del centro storico, da alcuni decenni hanno perso l'originaria destinazione a scalo merci ferroviario della stazione di Porta Nuova e sono utilizzate attualmente come aree di parcheggio, deposito e di stoccaggio di merci nei magazzini e capannoni esistenti. L'area è attualmente completamente inaccessibile se non dall'ingresso di via Nizza e priva di viabilità o percorsi interni.

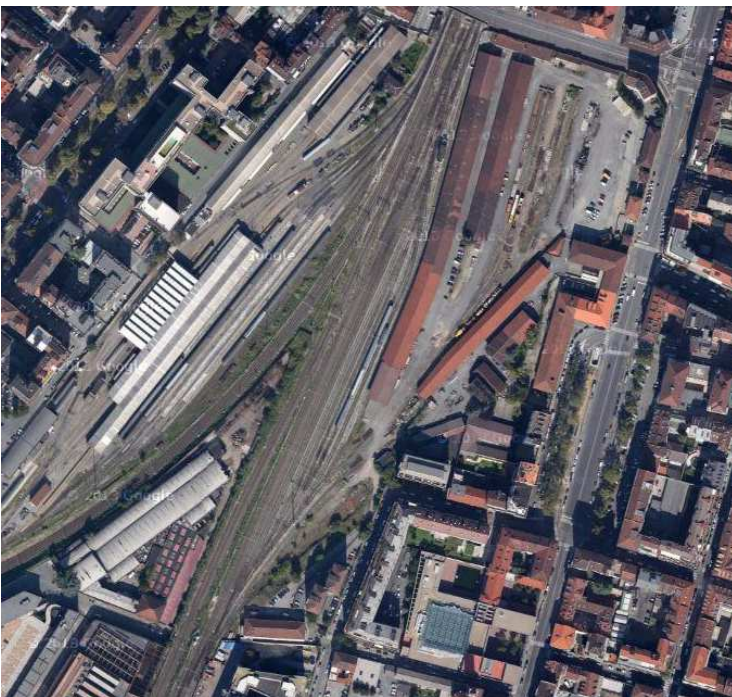
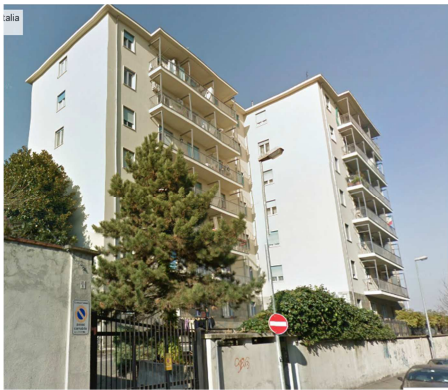
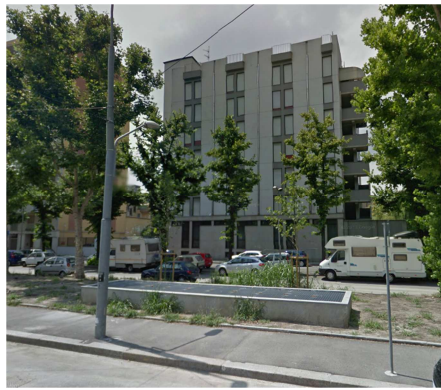


Foto aerea dell'area Scalo Vallino

All'interno dell'ambito 13.2 DANTE sono compresi edifici erroneamente inseriti nella Zona Urbana di Trasformazione, quali l'edificio a 7 piani fuori terra ospitante il Ferrotel con affaccio su piazza Nizza, un edificio adibito a stazione di polizia ferroviaria e il condominio residenziale a 7 piani fuori terra, questi ultimi accessibili da via Lugaro.



Condominio di via Lugaro



Ferrotel Piazza Nizza



Stazione PolFerr di via Lugaro

All'interno dell'ambito è inoltre presente un edificio storico risalente al 1887 a due piani fuori terra con affaccio principale su via e Piazza Nizza, originariamente destinato a uffici e magazzini delle Ferrovie dello Stato e successivamente sede di uffici amministrativi. Tale edificio, con una consistenza di circa mq 4.000 di SLP, è in buono stato conservativo, di pregevole fattura e significativo per il valore storico e testimoniale del tracciato urbanistico



Edificio storico su piazza Nizza

Nell'area sono inoltre presenti tre fabbricati minori prospettanti su via Nizza con caratteristiche di valore storico-documentario.

I quattro edifici citati sono stati vincolati quali "immobili di interesse di cui agli artt. 10-12 del D.Lgs 42/2004" dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del

Piemonte del Ministero per i Beni e le attività Culturali (Decreto n.618/2012 dell'8 ottobre 2012).



Vista fabbricati minori su Via Nizza

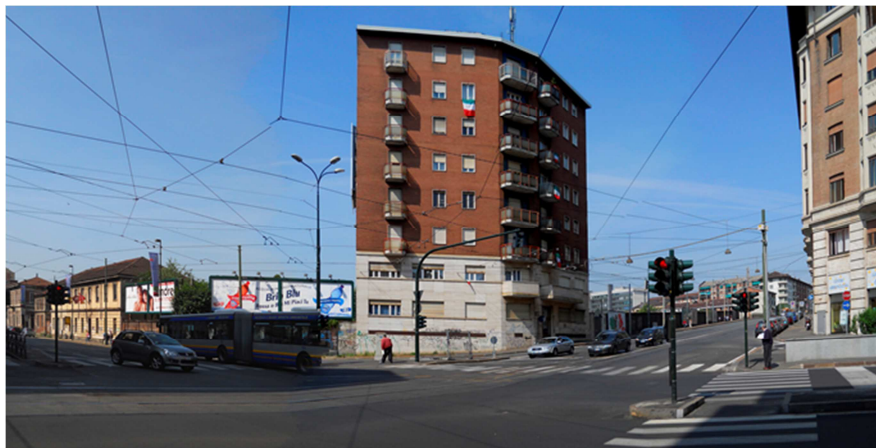
La Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T. ambito 13.2 DANTE), interessata in parte dalla presente Variante, è attualmente composta da quattro porzioni separate prevalentemente di proprietà delle società ferroviarie, per una superficie territoriale totale di circa 116.000 mq compresa tra l'area ferroviaria dello Scalo Vallino, via Nizza, corso Turati, via Sacchi e Porta Nuova.



Identificazione porzioni ZUT.13.2 Dante

Per tale Z.U.T. va evidenziato che il P.R.G. vigente prevede la prevalente destinazione residenziale, variabile tra il 50 e il 100% della S.L.P. realizzabile, oltre ad Attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI) max 20%, Attività terziarie max 20% e Attività congressuali e ricettive max 10%.

Infine nell'area oggetto del presente provvedimento viene compreso l'edificio residenziale a 8 piani fuori terra ubicato all'angolo tra via Nizza e corso Sommeiller al fine di consentire la rivisitazione complessiva e coerente del comparto urbano con una continuità progettuale che integri l'edificio nell'area circostante.



Edificio angolo corso Sommeiller

Tale edificio e relativa area di pertinenza è attualmente classificato dal PRG vigente come ricadente in area normativa Residenza R1.

Per quanto attiene l'aspetto idrogeologico le aree oggetto del presente provvedimento ricadono, come si evince dall'allegato tecnico n. 3 del P.R.G. "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", nella "Classe I" – Sottoclasse I di pianura (P) – che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento. Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/2008.

Per gli aspetti di carattere generale, si rimanda in ogni caso ai disposti e alle ulteriori prescrizioni dell'allegato B delle N.U.E.A. del P.R.G.

Secondo quanto riportato nell'allegato tecnico n. 7 di P.R.G. "Fasce di rispetto" tale area è interna al perimetro del centro abitato individuato ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. e s.m.i., pertanto non risulta interessata da fasce di rispetto relative ad infrastrutture presenti sul territorio considerato.

L'area sopradescritta è compresa tra le zone suscettibili di ritrovamenti di interesse archeologico così come risulta dall'allegato tecnico n. 15 di P.R.G. "Aree di interesse archeologico e paleontologico".

Per quanto riguarda la pianificazione sovraordinata, si relaziona quanto segue in merito agli indirizzi di carattere generale riferiti alle porzioni territoriali indicate nel presente provvedimento.

In data 21/7/2011 con D.C.R. n. 122-29783 è stato approvato il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) che, interpretando la struttura dell'intero territorio, riconoscendo gli elementi ecologici, paesaggistici, culturali, socio-economici, insediativi, infrastrutturali e urbanistici caratterizzanti le varie parti del territorio regionale, individua le potenzialità che possono derivare e, sulla base di queste, indica le principali azioni di natura strategica per raggiungere gli obiettivi fissati per la politica regionale, specificando le azioni da intraprendere. Tale piano non contiene prescrizioni di carattere specifico, ma colloca l'ambito in oggetto tra le "aree urbanizzate" site in prossimità delle principali infrastrutture per la mobilità di tipo ferroviario.

In data 04/08/2009, con DGR n. 53-11975, è stato adottato il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.); dalla lettura della tavola P4.0 – "Componenti paesaggistiche" del Piano si evince che le parti di territorio esaminate sono ricomprese tra le aree "Urbane dei centri maggiori" (art. 35 delle Norme di Attuazione) con morfologia insediativa "m.i.1", costituite da tessuti edificati compatti.

Le Norme di Attuazione della Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTC2, approvato dalla Regione Piemonte con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21/07/2011 (pubblicata sul B.U.R. n. 32 del 11/08/2011) non formulano prescrizioni di carattere specifico per l'ambito interessato dal provvedimento. Dalle Tavole allegate al Piano si evince che tale area si colloca all'interno della porzione urbanizzata della città e dalla Tavola 4.1 "Schema strutturale delle infrastrutture per la mobilità" è compresa tra due tracciati: il "sistema ferroviario" e la "Rete Metropolitana – Linea 1".

Per quanto riguarda l'adeguamento del Piano Regolatore alla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006 e s.m.i., recante "Modifiche ed integrazioni all'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 - Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.Lgs n. 114/98", in data 31 gennaio 2011, con deliberazione del Consiglio Comunale n. mecc. 1004889/009, è stata approvata la variante n. 160 al P.R.G. "Adeguamento del PRG ai sensi dell'art. 16 dei criteri comunali approvati con D.C.C. 12 marzo 2007". Sulla base della variante di cui sopra,

coerentemente agli indirizzi dei Criteri comunali, l'area di cui trattasi, come si evince anche dalla nuova tavola di Piano Regolatore, Allegato tecnico n. 17, ricade in un addensamento commerciale di tipo A2 "addensamenti commerciali dei centri storici secondari consolidati". In tale ambito gli insediamenti commerciali ammessi sono quelli compatibili con la tabella di compatibilità tipologico-funzionale dello sviluppo urbano del commercio prevista all'art. 12 dell'allegato C al P.R.G.

Tale allegato, inoltre, prescrive, all'art. 13, le dotazioni minime di standard a servizi e fabbisogno di parcheggi e, all'art. 14, le valutazioni ambientali da effettuarsi sull'area di intervento.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

Come già accennato, l'ipotesi di trasformazione complessiva dell'area dello Scalo Vallino, già tratteggiata e condivisa dagli Enti sottoscrittori dell'Accordo di Programma, è volta a riqualificare e rendere funzionale un'area centrale della Città, fruibile dall'asse principale di Via Nizza e prevede la realizzazione di una nuova rete di viabilità secondaria, con un sistema di percorsi e piste pedonali e ciclabili. In tale nuovo contesto è previsto l'insediamento di residenze, attività commerciali e di servizio anche al futuro insediamento del polo per le ricerche di Biotecnologie.

L'indice di edificabilità e le destinazioni d'uso dell'ambito vengono confermate, mentre per gli edifici esistenti che non presentano caratteristiche di trasformabilità (quali l'edificio storico vincolato, il Ferrotel o gli edifici residenziali) viene riconosciuta l'appartenenza al tessuto urbano consolidato.

Considerato che l'area è direttamente connessa con la linea Metropolitana del trasporto pubblico, come già richiamato in precedenza, e tramite questa con la rete del Servizio Ferroviario Metropolitano (SFM) grazie alla presenza della fermata di Piazza Nizza, ed è ulteriormente dotata di linee di trasporto di superficie, si rende coerente con quanto già previsto nell'A.d.P. Biotecnologie Molecolari e con gli indirizzi assunti dalla Città limitando la previsione di parcheggi pubblici. Infatti la realizzazione di significative quote di parcheggio limitrofe alle fermate della linea Metropolitana viene incentivata esclusivamente in corrispondenza delle cosiddette Stazioni di interscambio appositamente individuate e progettate con tale finalità. Viceversa lungo l'asse delle altre stazioni semicentrali e centrali, la presenza di parcheggi costituisce un attrattore di auto e traffico e disincentiva l'uso del mezzo pubblico. Per le ragioni sopra richiamate si ritiene opportuno limitare la realizzazione di servizi pubblici per le attività residenziali prevedendo lo standard di 18 mq/ab.

Con la variante vengono individuate due nuove Z.U.T. denominate 13.2/A NIZZA e 13.2/B LUGARO. Vengono inoltre classificate quali aree normative due aree R3 (isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza) e una area M1 (isolati misti prevalentemente residenziali) in quanto aventi caratteristiche del tessuto urbano consolidato, coerenti con gli edifici esistenti attualmente ricadenti nella 13.2 DANTE.

La nuova Z.U.T. 13.2/A NIZZA prevista, comprendente le aree prevalentemente di proprietà di Sistemi Urbani FS, include l'area destinata dal PRG vigente ad area normativa

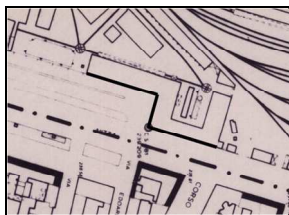
R1 posta all'angolo tra via Nizza e corso Sommeiller e su cui insiste il fabbricato condominiale a otto piani fuori terra.

La nuova Z.U.T. 13.2/B LUGARO viene individuata quale porzione rimanente della Z.U.T. 13.2 DANTE di proprietà Edilcam, compresa tra via Lugaro, la nuova area R3 e la linea ferroviaria. Si tratta di un'area in parte occupata dall'edificio utilizzato a stazione di polizia ferroviaria e in parte a gerbido e binari in disuso, cui viene accorpata la modesta porzione di proprietà Edilcam attualmente ricadente nell'ambito 13.1 Porta Nuova.

L'area consolidata R3 che si affaccia su via Lugaro comprende il condominio di via Lugaro a sette piani fuori terra mentre l'area consolidata R3 che si affaccia su piazza Nizza comprende l'edificio ospitante il Ferrotel, i connessi bassi fabbricati e le aree di pertinenza.

L'area normativa consolidata M1 prospettante via e piazza Nizza comprende il fabbricato storico dichiarato immobile di interesse ai sensi dell'art.12 del D. Lgs. n.42/04 del Ministero dei BB.AA.CC. e il lotto di pertinenza.

Al fine di recepire le prescrizioni del Ministero per i Beni e le attività Culturali, si ritiene opportuno tutelare tale immobile riconoscendolo quale edificio caratterizzante il tessuto storico ai sensi dell'art. 26 delle N.U.E.A. del P.R.G.



estratto tav n. 2 - Edifici di interesse storico

Viene inoltre previsto il completamento della viabilità già individuata con la Variante in A.d.P. "Biotecnologie" mediante la realizzazione di una nuova viabilità al servizio dell'insediamento e di collegamento con la limitrofa maglia viaria.

Al fine di dare avvio a una concreta attuazione della trasformazione prevista in coerenza con gli obiettivi prefigurati già con il riconoscimento dell'ambito come area di Rigenerazione urbana e in coerenza con il tessuto circostante, la variante propone di insediare attività con un mix polifunzionale così come meglio descritto qui di seguito.

La Z.U.T. ambito 13.2/A Nizza, conferma l'indice 0,7 mqSLP/mqST già previsto, genera una SLP di circa 30.000 mq con destinazione d'uso residenziale minimo 40% e ASPI/ Eurotorino massimo 60%. Nello stesso ambito sono presenti mq. 20.000 di SLP con destinazione Attrezzature di Interesse Generale relativi all'ampliamento di Biotecnologie come da Accordo di Programma approvato.

Al fine di consentire la realizzazione del comparto urbano con la necessaria continuità progettuale, come già detto, viene riconosciuta una ulteriore SLP aggiuntiva corrispondente alla SLP dell'edificio esistente all'angolo tra via Nizza e corso Sommeiller. Viene richiesta mediante prescrizione la realizzazione di uno spazio pubblico significativo con affaccio su via Nizza mediante l'utilizzo e l'integrazione dei tre edifici minori tutelati.

E' prevista la possibilità di trasferimento dei diritti edificatori generati dall'area costituente il proseguimento di via Argentero, nell'ambito 13.2/B LUGARO.

Inoltre è ammesso in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo il trasferimento sino ad un massimo di SLP pari a 3.500 mq nell'ambito 4.13/2 SPINA 3 – ODDONE, sempre di proprietà delle società ferroviarie.

Deve essere garantita la fruibilità di tale porzione di territorio attraverso la realizzazione di spazi pubblici e percorsi ciclopedonali integrati con il progetto e collegati con il quartiere. Nell'ottica di creare una ricucitura dell'area con la città consolidata, si ritiene inoltre di prevedere un collegamento ciclopedonale tra il proseguimento di via Brugnone e via Agostino da Montefeltro e sua prosecuzione al di là della linea ferroviaria.

Alla Z.U.T. 13.2/B LUGARO, viste le modeste dimensioni, vengono attribuiti indice e destinazioni d'uso presenti nella maggior parte degli ambiti di trasformazione previsti dal PRG (indice 0,7 mq/mq, residenza min. 80% ASPI massimo 20%).

Le modifiche introdotte dalla presente variante urbanistica confermano gli indici di edificabilità e le destinazioni d'uso previsti dal vigente PRG, ad esclusione delle aree che non presentano caratteristiche di trasformabilità e per le quali viene riconosciuta l'appartenenza al tessuto urbano consolidato, determinando per le stesse (che sommano una ST pari a circa 9.000 mq) un incremento di indice pari a 1,3 mq/mq (determinato dalla differenza tra l'attuale indice pari a 0,7 mq/mq e l'indice di zona pari a 2 mq/mq).

Le modifiche di cui sopra comportano un incremento di SLP teorica pari a circa 4.700 mq sulla totalità delle aree interessate dalla variante. Le aree già edificate che vengono ricomprese nelle aree consolidate ed i vincoli di interesse storico fanno sì che vengano di fatto confermate le consistenze edilizie attuali.

Per quanto concerne invece la stima della Superficie Territoriale, resta naturalmente confermata nella consistenza attuale del Piano Regolatore ma ripartita, con lievi adeguamenti, nelle diverse aree normative individuate dalla presente variante urbanistica.

In relazione a quanto sopra, la variante prevede la seguente modifica nel fascicolo II delle Norme di Attuazione del P.R.G. (N.U.E.A.):

- a) la modifica della scheda normativa 13.2 DANTE con la riduzione della ST e della SLP;
- b) la modifica della scheda normativa 13.1 PORTA NUOVA con la riduzione della ST e della SLP e l'indicazione per la realizzazione del percorso ciclopedonale di connessione;
- c) l'inserimento della nuova scheda normativa 13.2/A NIZZA e relativo schema grafico allegato;
- d) l'inserimento della nuova scheda normativa 13.2/B LUGARO;
- e) la modifica della scheda normativa 4.13/2 SPINA 3-ODDONE

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento si procederà all'aggiornamento dei fogli, conseguentemente:

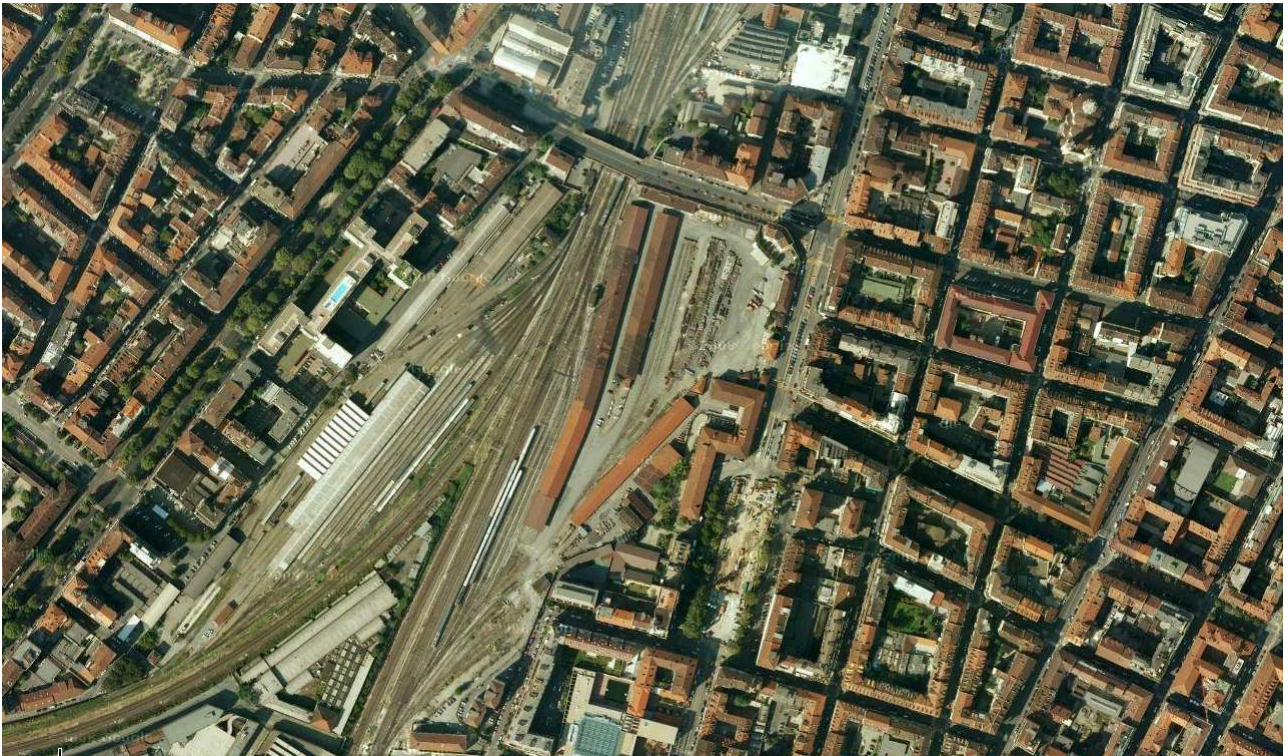
1. Vengono modificati i fogli 12B e 13A della Tavola di Piano n°1 "Azzonamento - Aree normative e destinazioni d'uso".
2. Dall'elaborato Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione volume II - Schede normative:
 - Viene modificata la scheda normativa Ambito 13.2 DANTE
 - Viene modificata la scheda normativa Ambito 13.1 PORTA NUOVA
 - Viene modificata la scheda normativa Ambito 4.13/2 SPINA3-ODDONE
 - Viene introdotta nuova scheda normativa 13.2/A NIZZA e relativo schema grafico allegato
 - Viene introdotta nuova scheda normativa 13.2/B LUGARO

Il provvedimento si compone dei seguenti elaborati :

1. Relazione illustrativa;
2. Documentazione fotografica;
3. Estratto della situazione fabbricativa in scala 1:2.500 riportante il perimetro che individua il "Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica" ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/2009 e s.m.i.- illustrativa;
4. Estratto della situazione fabbricativa in scala 1:2.500 riportante area oggetto di variante;
5. Estratto Tavola n.1 del P.R.G. – "Azzonamento-Legenda" Foglio 0 (parte);

6. Estratto della tavola n.1- "Azzonamento-Aree Normative e destinazioni d'uso". Fogli 12 B (parte) e13 A (parte) STATO ATTUALE in scala 1:5.000;
7. Estratto della tavola n.1- "Azzonamento-Aree Normative e destinazioni d'uso". Fogli 12 B (parte) e13 A (parte) VARIANTE in scala 1:5.000;
8. Estratto delle N.U.E.A. Volume II Schede Normative - STATO ATTUALE;
9. Estratto delle N.U.E.A. Volume II Schede Normative - MODIFICHE;
10. Estratto della tavola n. 2 del PRG vigente -"Edifici di Interesse Storico" scala 1:2.000 - STATO ATTUALE;
11. Estratto della tavola n. 2 del PRG vigente -"Edifici di Interesse Storico" scala 1:2.000 - VARIANTE;
12. Estratto dell'allegato tecnico tavola n. 3 del PRG vigente - "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica"
13. Estratto dell'allegato tecnico tavola n. 15 del PRG vigente - "Aree di interesse archeologico e paleontologico".

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Area Scalo Vallino – ortofoto



Area Scalo Vallino – foto aerea



Vista dell' edificio tutelato, fronte su piazza Nizza



Edificio tutelato, particolare della scala di accesso lato sud



Vista degli edifici minori tutelati



Vista di edifici in disuso



Vista di edifici e capannoni in disuso



Vista di edifici e capannoni in disuso



Vista dell'edificio tutelato, a destra vista di edifici e capannoni in disuso



Vista dei capannoni in disuso verso sud



Ai lati capannoni in disuso e vista degli edifici su corso Sommeiller



Vista dei binari in disuso e retro edifici tutelati



Area con piazzale, retro edificio corso Sommeiller angolo via Nizza e edifici minori tutelati



vista binari ferroviari e capannone dal cavalcavia



condominio via Lugano



Viste del l'edificio residenziale corso Sommeiller angolo via Nizza



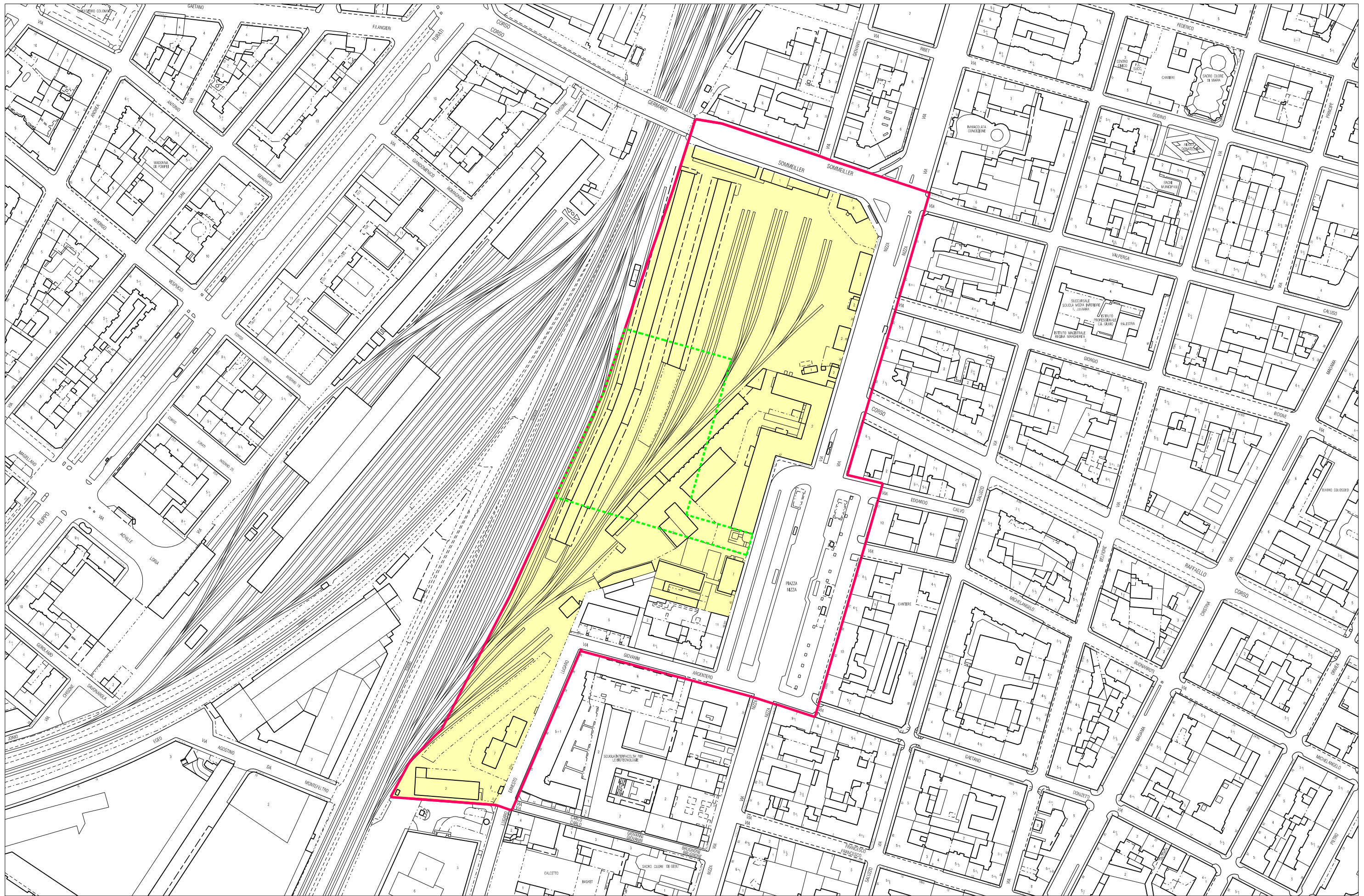


Viste Ferrotel su piazza Nizza

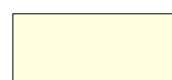


**Estratto situazione fabbricativa riportante il perimetro
del “Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e
Architettonica” ai sensi dell’art. 14 della L.R. 20/2009 e
s.m.i – a titolo illustrativo-
scala 1:2.500**

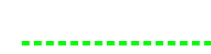
PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA
ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 20/2009



Perimetro Programma di Rigenerazione Urbana



Ambito Scalo Vallino

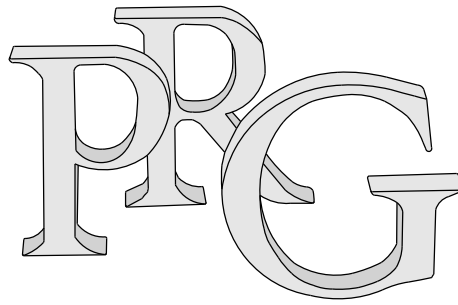


Area oggetto A.d.P.

Estratto scala 1 : 2.500

**Estratto situazione fabbricativa
riportante area oggetto di variante
-scala 1:2.500**

**Estratto della legenda Tavola n.1, Foglio 0,
del Piano Regolatore Generale**



Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Azzonamento Legenda

Tavola n. 1

Foglio n. 0

Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale
n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21
del 24 maggio 1995.

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate
alla data del 28 Febbraio 2014

ESTRATTO



Zone normative

..... Zona urbana centrale storica

..... Zone urbane storiche ambientali


..... Zone urbane consolidate residenziali miste:

2.00 2,00 mq SLP/mq SF

1.1 **Zone urbane di trasformazione:**
(denominazione ambito)

 Viabilità

 Residenza


 Attrezzature di interesse generale (Università, Casa della Musica, ecc.)

 Servizi

ESTRATTO


Aree normative

 Residenza R1

 Residenza R3

 Misto M1

Edifici di interesse storico

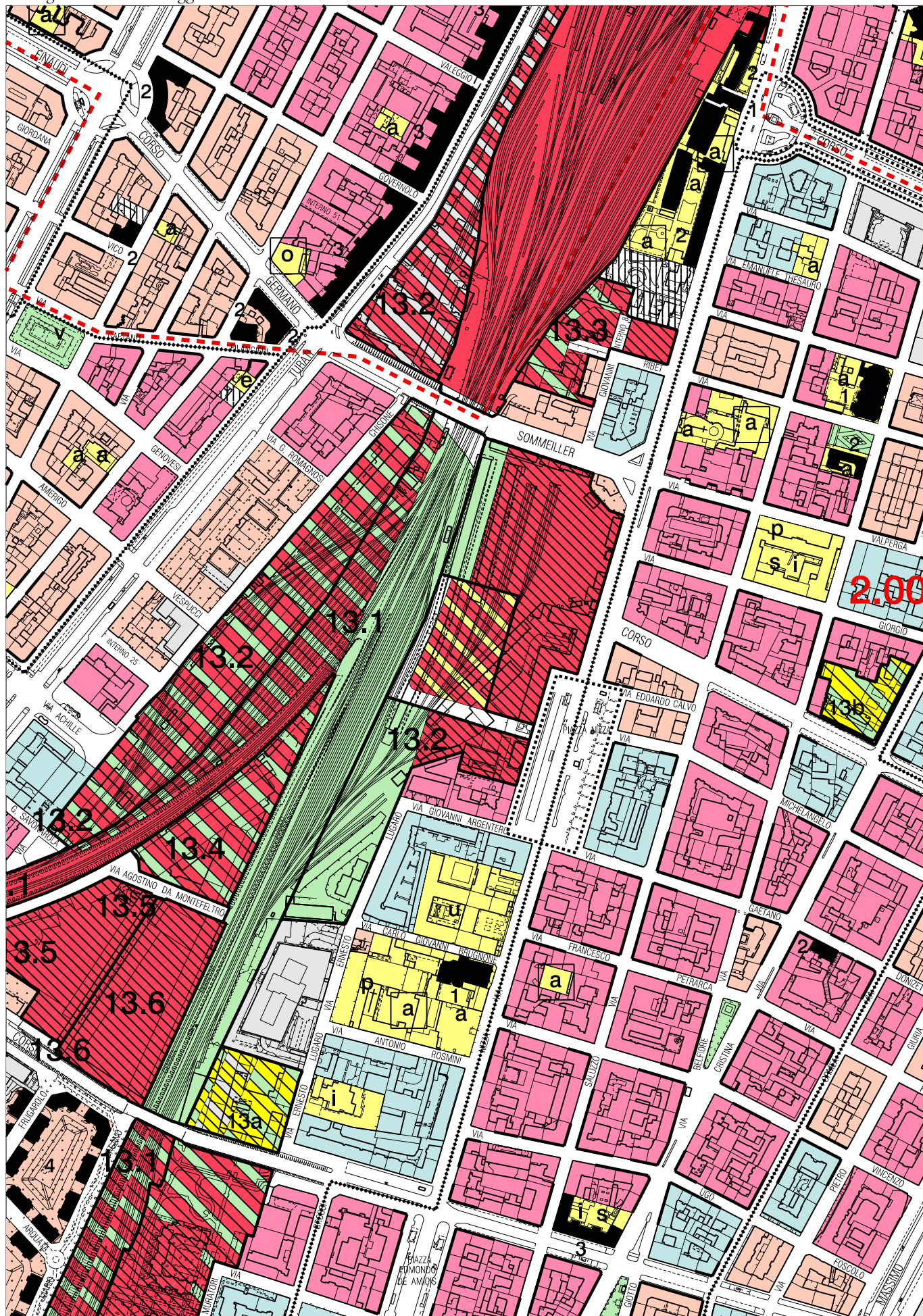
 Edifici caratterizzanti il tessuto storico

Altre prescrizioni

••••• Percorsi pedonali

**Estratto planimetrico della tavola n.1- “Azzonamento-
Aree Normative e destinazioni d’uso” del Piano
Regolatore Generale Fogli 12 B (parte) e 13 A (parte).**

STATO ATTUALE - scala 1: 5.000

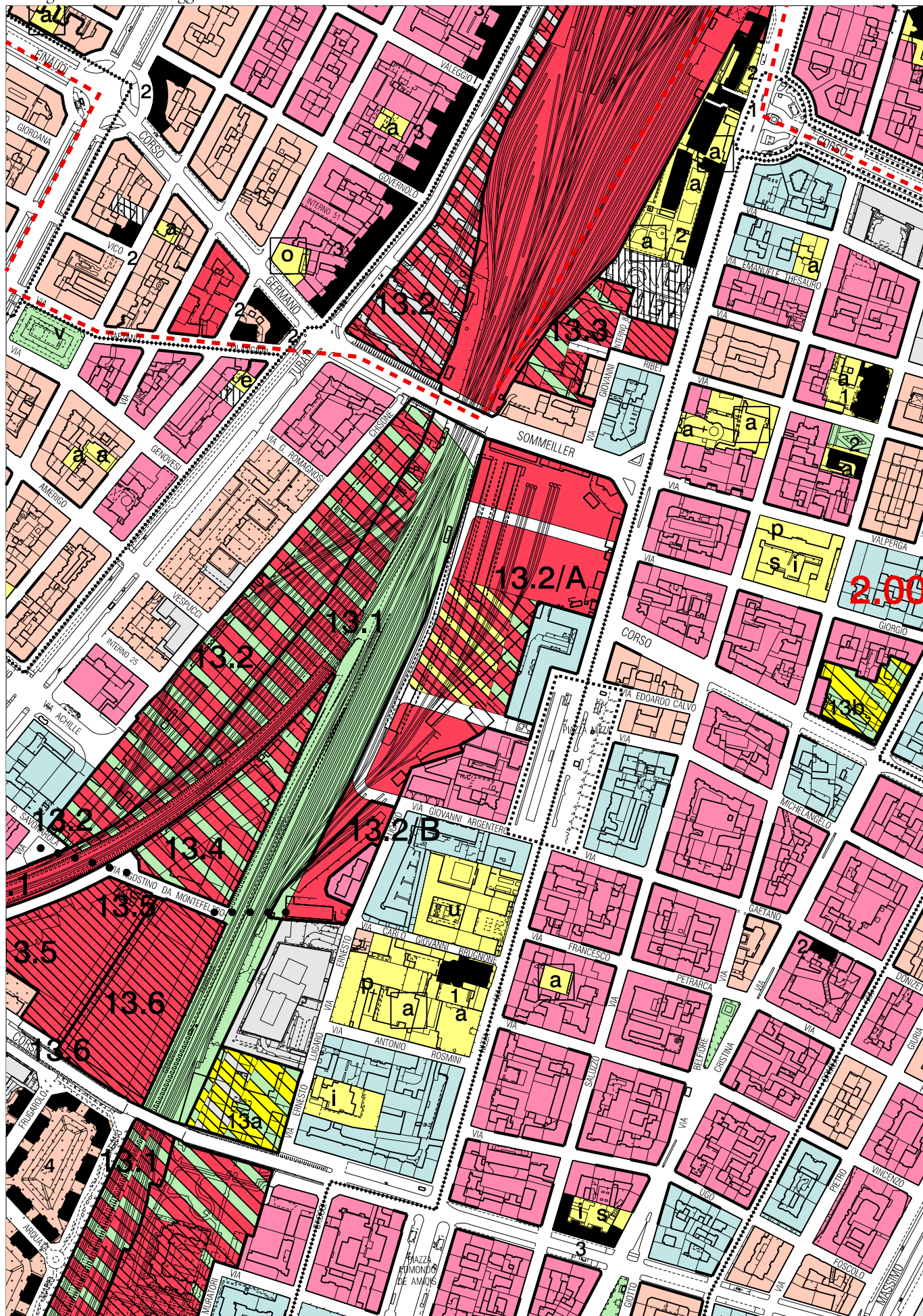


Estratto TAVOLA 1, fogli 12B e 13A (parte) del P.R.G.

STATO ATTUALE

**Estratto planimetrico della tavola n.1 “Azzonamento-
Aree Normative e destinazioni d’uso” del Piano
Regolatore Generale Fogli 12 B (parte) e 13 A (parte).**

VARIANTE - scala 1: 5.000



Estratto TAVOLA 1, fogli 12B e 13A (parte) del P.R.G.

**Piano Regolatore Generale di Torino
Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione**

Estratto a titolo illustrativo

VOLUME II

SCHEDE NORMATIVE

STATO ATTUALE

Ambito 13.1 PORTA NUOVA

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7/3

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza	min 50%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese	max 20%
C. Attività terziarie	max 20%
D.E. Attività congressuali e ricettive (art.3 punti 2A e 6A)	max 10%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

Attività terziarie (C) (100% SLP)

Attività congressuali e ricettive (D-E) (100% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 60%

Trasformazione unitaria (art. 7) con l'ambito 13.2 DANTE.

L'attuazione dei nuovi insediamenti previsti negli ambiti, 13.1 e 13.2 è subordinata a preventivo studio dei flussi di traffico e dell'accessibilità ai servizi e alle strutture terziarie, esistenti e previste. Le quote di servizi pubblici e privati afferenti i nuovi singoli insediamenti devono essere realizzate mediante capillare distribuzione all'interno degli ambiti 13.1 e 13.2.

Deve essere garantita coerenza progettuale con gli interventi relativi agli ambiti 13.2, 13.3, 13.4.

Realizzare un percorso pedonale sulla copertura delle attrezzature ferroviarie, attrezzate a giardino.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 229.565

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 53.565

SCHEDE NORMATIVA VIGENTE

Ambito 13.2 DANTE

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza	min 50%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese	max 20%
C. Attività terziaria	max 20%
D.E. Attività congressuali e ricettive (art. 3 punti 2A e 6A)	max 10%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(100% SLP)
Attività terziarie (C)	(100% SLP)
Attività congressuali e ricettive (D-E)	(100% SLP)
M. Attrezzature di Interesse Generale (Art. 3, punto 7, lettere h,b,cr,u)	mq 20.000

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

Trasformazione unitaria (art. 7) con l'ambito 13.1 PORTA NUOVA.

L'attuazione dei nuovi insediamenti privati negli ambiti 13.1 e 13.2 è subordinata a preventivo studio dei flussi di traffico e dell'accessibilità ai servizi e alle strutture terziarie, esistenti e previste. Le quote di servizi pubblici e privati afferenti ai nuovi singoli insediamenti devono essere realizzate mediante capillare distribuzione all'interno degli ambiti 13.1 e 13.2.

Deve essere garantita coerenza progettuale con gli interventi relativi agli ambiti 13.1, 13.3, 13.4.

Realizzare un percorso pedonale sulla copertura delle attrezzature ferroviarie, attrezzata a giardino.

Ambito prioritario per la realizzazione di parcheggi di supporto alla stazione F.S. Porta Nuova.

L'area individuata nella tavola allegata alla presente scheda è oggetto di Accordo di Programma stipulato in data 18 novembre 2013, ratificato in data 19 novembre 2013 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte (BURP) n. 51 del 19 dicembre 2013.

Per le Attrezzature di Interesse Generale di cui all'Accordo di Programma citato, la dotazione di parcheggi è limitata a quella prevista ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della Legge 122/89.

E' consentito superare i limiti del R. E. agli artt. 13, 30, 40 e 52. E' prevista una fascia di inedificabilità di larghezza minima pari a 12 m lungo i lati est e nord del perimetro dell'area oggetto di Accordo di Programma.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Nell'ambito sono presenti edifici tutelati ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 42/2004.

ALLINEAMENTO: via Sacchi, piazza Nizza.

VIABILITA' URBANA: realizzazione dell'asse viario di collegamento fra il cavalcavia di corso Sommeiller e corso Raffaello.

ALTEZZA VINCOLATA: costante su via Sacchi uguale alla cortina edificata sul lato ovest della via.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq 115.950
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq 81.165
Stima della Superficie Lorda di Pavimento massima realizzabile (SLP):	mq 101.165

<p style="text-align: center;">SCHEDE NORMATIVE VIGENTE (modificata con A.D.P. D.P.G.R. del 16 dicembre 2013, n. 74)</p>

Ambito 4.13/2 SPINA 3 – ODDONE

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	min 40 %
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese	max 20%
C. Terziario e H. Eurotorino	max 40%

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 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 di insediamento), 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.

Le indicazioni relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, riportate nelle tavole allegate 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). La quota di un terzo (1/3) della SLP generata dalle aree di proprietà RFI nell'ambito 8.18/3 Spina2 - Porta Susa con indice 0,6 mq/mq di edilizia convenzionata viene garantita nel presente ambito.

Una quota dei diritti edificatori, fino ad un massimo di 2.328 mq di SLP, generati dalle aree di proprietà RFI, è trasferita nell'ambito 12.9/2 Spina 1 - FS.

Vengono trasferiti nell'ambito 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa i diritti edificatori di proprietà comunali pari a mq. 10.238. 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.
E' prevista la realizzazione di una fermata ferroviaria Dora in corrispondenza di piazza Baldissera.
Con la realizzazione del passante ferroviario sono realizzabili parcheggi interrati a nord e a sud di piazza Baldissera.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

Numero max di piani:

- 5 fuori terra per i fronti che prospettano sul proseguimento di via Ceva, sull'asse interno est-ovest e su via Savigliano
- 7 fuori terra per i restanti fronti

NOTE

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):	143.067 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	62.213 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento trasferita (SLP):	12.566 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile (SLP):	49.647 mq
Stima del fabbisogno di aree per servizi:	67.046 mq

[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009

[*] Nota variante: id 199, var. n. A29 - Spina 3 - 2° modifica

[*] Nota variante: id 312, var. n. A37 - variante urbanistica PRIU spina1 , approvata il 20/07/2006

SCHEDA NORMATIVA VIGENTE

Piano Regolatore Generale di Torino
Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione

Estratto del
VOLUME II

SCHEDE NORMATIVE

VARIANTE

Ambito 13.1 PORTA NUOVA

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7/3

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza	min 50%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese	max 20%
C. Attività terziarie	max 20%
D.E. Attività congressuali e ricettive (art.3 punti 2A e 6A)	max 10%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

Attività terziarie (C) (100% SLP)

Attività congressuali e ricettive (D-E) (100% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 60%

Trasformazione unitaria (art. 7) con l'ambito 13.2 DANTE.

L'attuazione dei nuovi insediamenti previsti negli ambiti, 13.1 e 13.2 è subordinata a preventivo studio dei flussi di traffico e dell'accessibilità ai servizi e alle strutture terziarie, esistenti e previste. Le quote di servizi pubblici e privati afferenti i nuovi singoli insediamenti devono essere realizzate mediante capillare distribuzione all'interno degli ambiti 13.1 e 13.2.

Deve essere garantita coerenza progettuale con gli interventi relativi agli ambiti 13.2, 13.3, 13.4.

E' consentita la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale sulla copertura delle attrezzature ferroviarie che connette la Zona Urbana di Trasformazione 13.2/B LUGARO con la viabilità esistente via Agostino da Montefeltro e suo protendimento.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 229.055

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 53.446

SCHEMA NORMATIVA MODIFICATA

Ambito 13.2 DANTE

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza	min 50%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese	max 20%
C. Attività terziaria	max 20%
D.E. Attività congressuali e ricettive (art. 3 punti 2A e 6A)	max 10%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(100% SLP)
Attività terziarie (C)	(100% SLP)
Attività congressuali e ricettive (D-E)	(100% SLP)

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

Trasformazione unitaria (art. 7) con l'ambito 13.1 PORTA NUOVA.

L'attuazione dei nuovi insediamenti privati negli ambiti 13.1 e 13.2 è subordinata a preventivo studio dei flussi di traffico e dell'accessibilità ai servizi e alle strutture terziarie, esistenti e previste. Le quote di servizi pubblici e privati afferenti i nuovi singoli insediamenti devono essere realizzate mediante capillare distribuzione all'interno degli ambiti 13.1 e 13.2.

Deve essere garantita coerenza progettuale con gli interventi relativi agli ambiti 13.1, 13.3, 13.4.

Realizzare un percorso pedonale sulla copertura delle attrezzature ferroviarie, attrezzate a giardino.

Ambito prioritario per la realizzazione di parcheggi di supporto alla stazione F.S. Porta Nuova.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Nell'ambito sono presenti edifici tutelati ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004.

ALLINEAMENTO: via Sacchi, piazza Nizza.

VIABILITA' URBANA: realizzazione dell'asse viario di collegamento fra il cavalcavia di corso Sommeiller e corso Raffaello.

ALTEZZA VINCOLATA: costante su via Sacchi uguale alla cortina edificata sul lato ovest della via.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 60.597

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 42.418

SCHEMA NORMATIVA MODIFICATA

Ambito 13.2/A NIZZA

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

Oltre alla SLP generata dall'indice territoriale, viene riconosciuta nell'area "A" la SLP aggiuntiva pari alla consistenza dell'edificio ivi esistente, per la quale non è richiesto il fabbisogno indotto di servizi pubblici.

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza	{ min 40%
	{ max 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese	{ min 20%
H. Eurotorino	{ max 60%
M. Attrezzature di interesse Generale (art. 3, punto 7, lettere h,b, cr)	mq 20.000

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(18 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)
Eurotorino (H)	(80% SLP)

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

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

(v) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; (p) parcheggi; (a) servizi sociali e assistenziali; (i) istruzione inferiore; (z) attività di interesse pubblico generale; (e) residenze collettive per studenti e anziani.

L'area indicata con la lettera "D" nella tavola allegata alla presente scheda è oggetto di Accordo di Programma "Biotecnologie Molecolari" stipulato in data 18 novembre 2013, ratificato in data 19 novembre 2013 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte (BURP) n. 51 del 19 dicembre 2013.

Per le Attrezzature di Interesse Generale di cui all'Accordo di Programma citato, la dotazione di parcheggi è limitata a quella prevista ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della Legge 122/89 e s.m.i..

E' consentito superare i limiti del R.E. agli artt. 13, 30, 40 e 52. E' prevista una fascia di inedificabilità di larghezza minima pari a 12 m lungo i lati est e nord del perimetro dell'area oggetto di Accordo di Programma.

PRESCRIZIONI:

In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo è ammesso il trasferimento di SLP sino ad un massimo di 3.500 mq nell'ambito 4.13/2 SPINA 3 – Oddone.

In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo è consentito il trasferimento nell'ambito 13.2/B LUGARO dei diritti edificatori generati dall'area indicata con lettera "C", nella tavola allegata alla presente scheda.

Il fabbisogno standard relativo ai diritti edificatori trasferiti deve essere reperito nell'ambito in cui vengono realizzati, mentre il fabbisogno aggiuntivo è da garantire nell'ambito in cui i diritti vengono generati. I diritti edificatori trasferiti assumono le destinazioni d'uso dell'ambito in cui vengono utilizzati.

La S.L.P. generata dall'area indicata con lettera "A" nella tavola allegata alla presente scheda deve essere realizzata nell'area stessa.

L'attuazione dei nuovi insediamenti è subordinata a preventivo studio dei flussi di traffico e dell'accessibilità ai servizi e alle strutture esistenti e previste.

I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca" o di altro sistema di certificazione riconosciuto a livello nazionale e/o internazionale dal quale risulti un valore medio-alto della rispettiva scala di valutazione.

In sede attuativa dovranno essere ottemperate le prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale n. 307 del 15.12.2014 (prot. 2014.45092/126) del Dirigente dell'Area Ambiente relativa all'esclusione dal processo di VAS della Variante n. 291 al P.R.G.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Al fine di ottenere un miglioramento della morfologia urbana dell'ambito è consentito utilizzare diritti edificatori generati dall'area "B" nell'area "A".

Deve essere prevista, tra il proseguimento di corso Raffaello e la prosecuzione di via Bidone, la realizzazione di uno spazio pubblico significativo (piazza) con affaccio su via Nizza.

I tre edifici minori tutelati che si affacciano su via Nizza devono essere opportunamente utilizzati e integrati con lo spazio pubblico di nuova realizzazione.

E' prevista la realizzazione di una nuova viabilità al servizio dell'insediamento; devono inoltre essere realizzati collegamenti ciclopedonali lungo le aree ferroviarie connessi con il cavalcavia di corso Sommeiller e con la via e la piazza Nizza.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):

mq 42.727

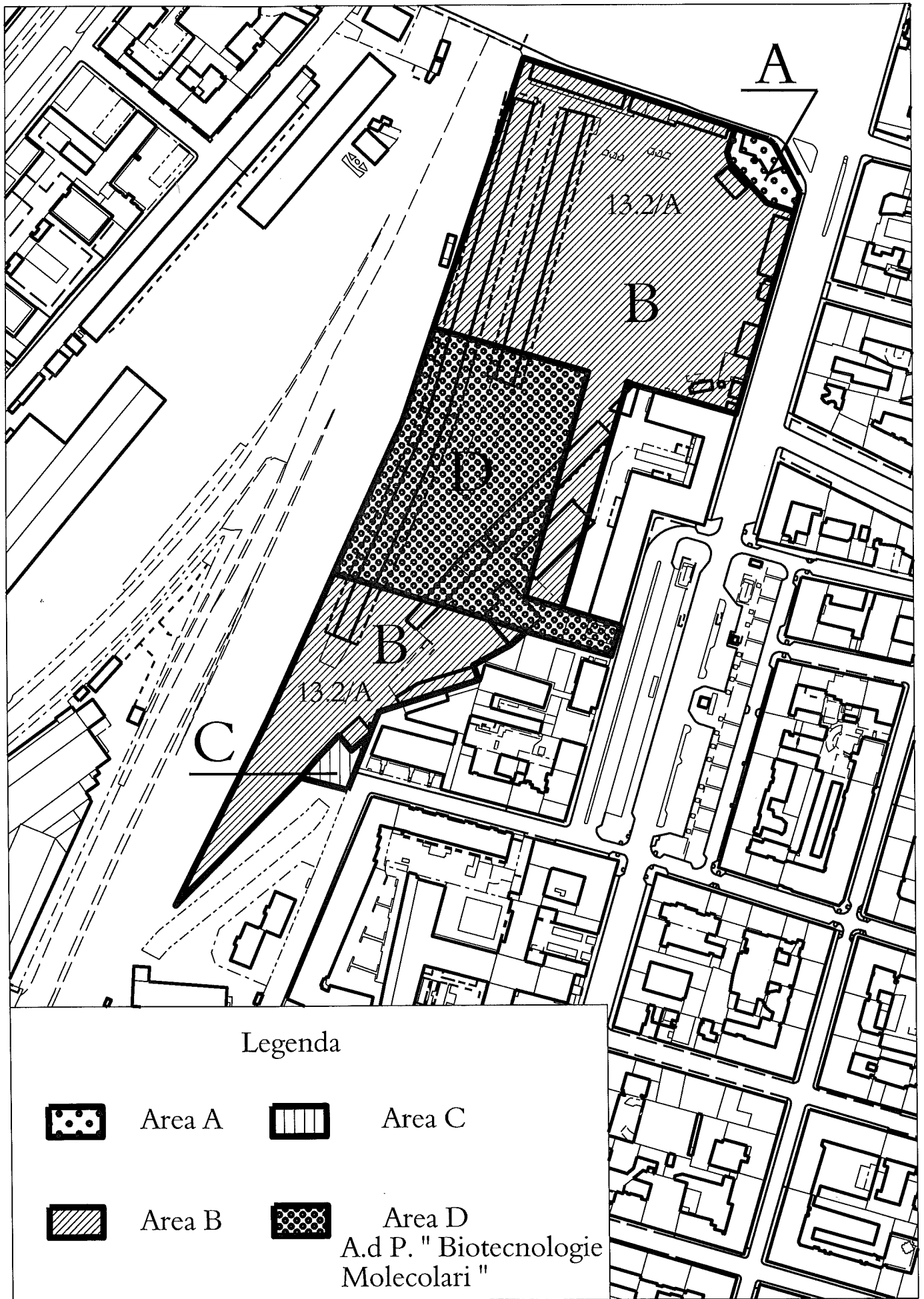
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):

mq 29.909

Oltre alla SLP generata dall'indice territoriale, viene riconosciuta nell'ambito (area "A") la SLP aggiuntiva pari alla consistenza dell'edificio ivi esistente.

NUOVA SCHEDA NORMATIVA

Allegato alla nuova scheda normativa " Ambito 13.2/A NIZZA "



Ambito 13.2/B LUGARO

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza / Attività Turistico-Ricettive **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) **(100% SLP)**

Attività terziarie (C) **(100% SLP)**

Attività congressuali e ricettive (D-E) **(100% SLP)**

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

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (v); parcheggi (p); servizi sociali e assistenziali (a); istruzione inferiore (i); attività di interesse pubblico generale (z); residenze collettive per studenti e anziani (e).

PRESCRIZIONI :

E' consentito nell'ambito, in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, l'atterraggio dei diritti edificatori generati dall'area indicata con la lettera "C" nella tavola allegata alla scheda normativa 13.2/A NIZZA.

In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere valutata la possibilità di prevedere una passerella ciclo-pedonale che connetta la Zona Urbana di Trasformazione con la via Agostino da Montefeltro come indicato nell'ambito 13.1 Porta Nuova e con i percorsi ciclopedonali previsti nell'ambito 13.2/A NIZZA.

I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca" o di altro sistema di certificazione riconosciuto a livello nazionale e/o internazionale dal quale risulti un valore medio-alto della rispettiva scala di valutazione.

In sede attuativa dovranno essere ottemperate le prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale n. 307 del 15.12.2014 (prot. 2014.45092/126) del Dirigente dell'Area Ambiente relativa all'esclusione dal processo di VAS della Variante n. 291 al P.R.G.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq 4.761
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq 3.333
Stima della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) trasferibile dall'ambito 13.2/A NIZZA:	mq 323

NUOVA SCHEDA NORMATIVA

Ambito 4.13/2 SPINA 3 – ODDONE

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. Residenza	min 40 %
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese	max 20%
C. Terziario e H. Eurotorino	max 40%

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 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 di insediamento), 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.

Le indicazioni relative agli allineamenti, agli assi rettori e all'inviluppo, riportate nelle tavole allegare 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). La quota di un terzo (1/3) della SLP generata dalle aree di proprietà RFI nell'ambito 8.18/3 Spina2 - Porta Susa con indice 0,6 mq/mq di edilizia convenzionata viene garantita nel presente ambito.

E' consentito il trasferimento dall'ambito 13.2/A NIZZA di diritti edificatori di proprietà di Ferrovie sino ad un massimo di 3500 mq di SLP.

Una quota dei diritti edificatori, fino ad un massimo di 2.328 mq di SLP, generati dalle aree di proprietà RFI, è trasferita nell'ambito 12.9/2 Spina 1 - FS.

Vengono trasferiti nell'ambito 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa i diritti edificatori di proprietà comunali pari a mq. 10.238. 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 e della società Ferrovie 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.

E' prevista la realizzazione di una fermata ferroviaria Dora in corrispondenza di piazza Baldissera.

Con la realizzazione del passante ferroviario sono realizzabili parcheggi interrati a nord e a sud di piazza Baldissera.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

Numero max di piani:

- 5 fuori terra per i fronti che prospettano sul proseguimento di via Ceva, sull'asse interno est-ovest e su via Savigliano
- 7 fuori terra per i restanti fronti

NOTE

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):	143.067 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	62.213 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento trasferita (SLP):	12.566 mq
Stima della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile (SLP):	49.647 mq
Stima del fabbisogno di aree per servizi:	67.046 mq

[*] Nota variante: id 94, var. n. 35 - Spina centrale , approvata il 18/03/2002 , mecc. 0111054/009

[*] Nota variante: id 199, var. n. A29 - Spina 3 - 2° modifica

[*] Nota variante: id 312, var. n. A37 - variante urbanistica PRIU spina1 , approvata il 20/07/2006

SCHEMA NORMATIVA MODIFICATA

**Estratto della tavola n. 2 del PRG vigente
“Edifici di Interesse Storico“**

STATO ATTUALE- scala 1:2.000



**Nuovo Piano Regolatore Generale
Progetto definitivo**

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Tavole di Piano








Edifici di interesse storico

data **Gennaio 97**

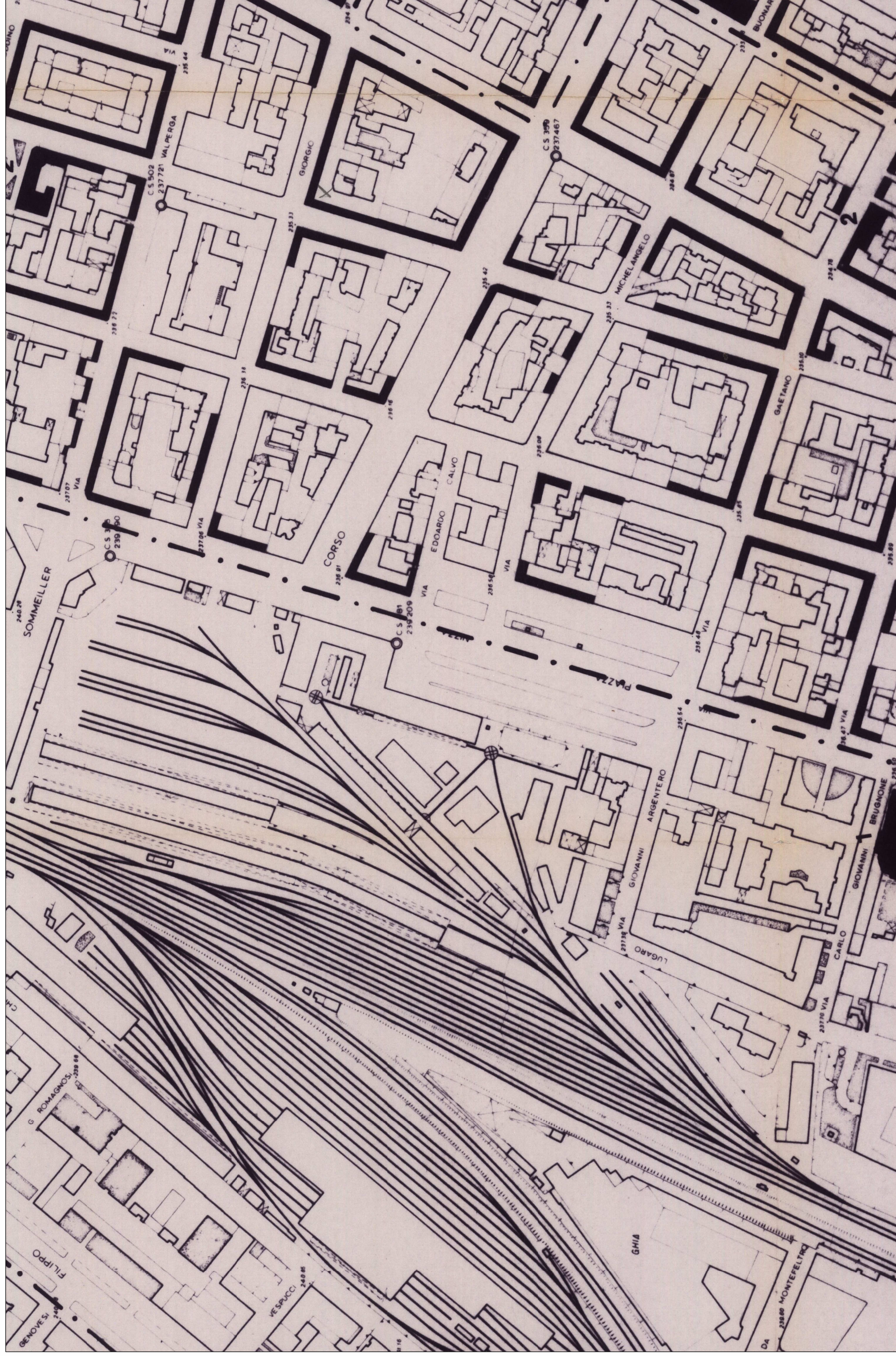
tavola n. **2**

foglio n. **42**

Legenda

-  Edifici caratterizzanti il tessuto storico
-  Edifici di particolare interesse storico con l'indicazione del gruppo di appartenenza
- 1** Edifici di gran prestigio
- 2** Edifici di rilevante valore storico
- 3** Edifici di valore storico ambientale
- 4** Edifici di valore documentario
- 5** Edifici e manufatti speciali di valore documentario
-  Pertinenze storiche
-  Perimetrazione zone urbane storico ambientali
-  Perimetrazione zona urbana centrale storica
-  Percorsi storici collinari
-  Visuali panoramiche
- I+xxx** Nr. zona storico ambientale

EDIFICI DI INTERESSE STORICO - Tavola n. 2



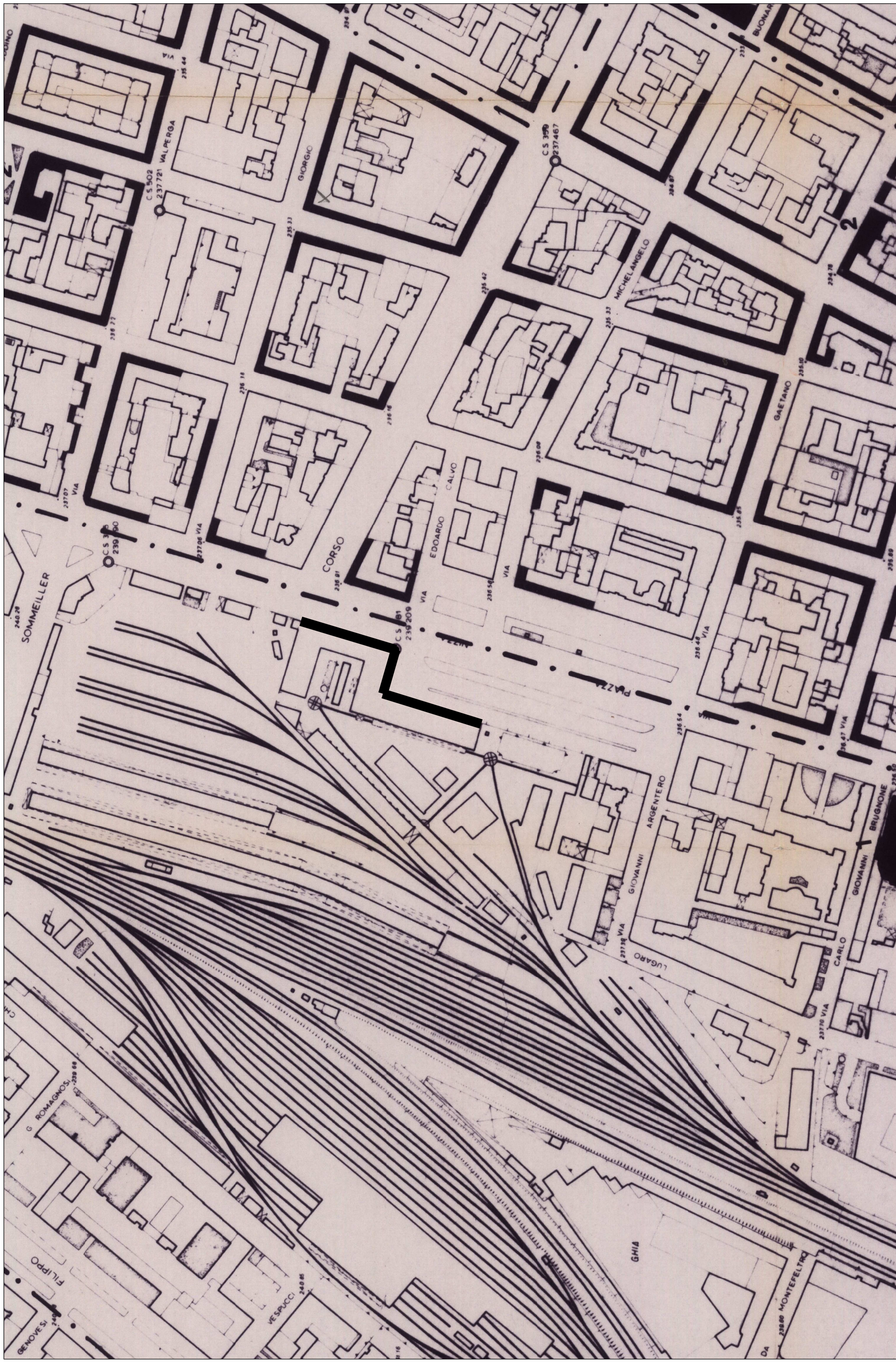
STATO ATTUALE

Scala 1 : 2000

**Estratto della tavola n. 2 del PRG vigente
“Edifici di Interesse Storico”**

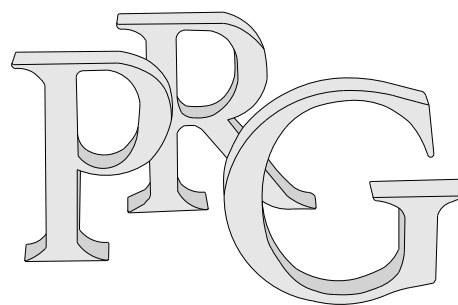
VARIANTE - scala 1:2.000

EDIFICI DI INTERESSE STORICO - Tavola n. 2



**Estratto dell'allegato tecnico tavola n. 3 del
PRG vigente**

**“Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica
e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica”**



Piano Regolatore Generale

Allegati Tecnici

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

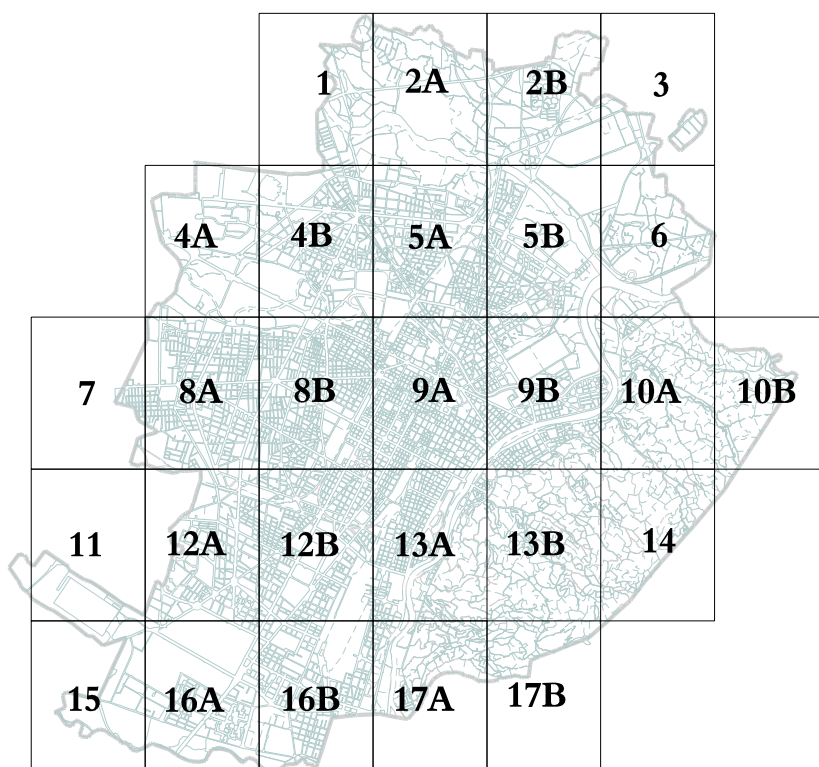
Tavola n. 3

Foglio n.

Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995.















Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 6 Novembre 2008.








Carta di sintesi: elaborazione Marzo 2008








Scala 1:5000

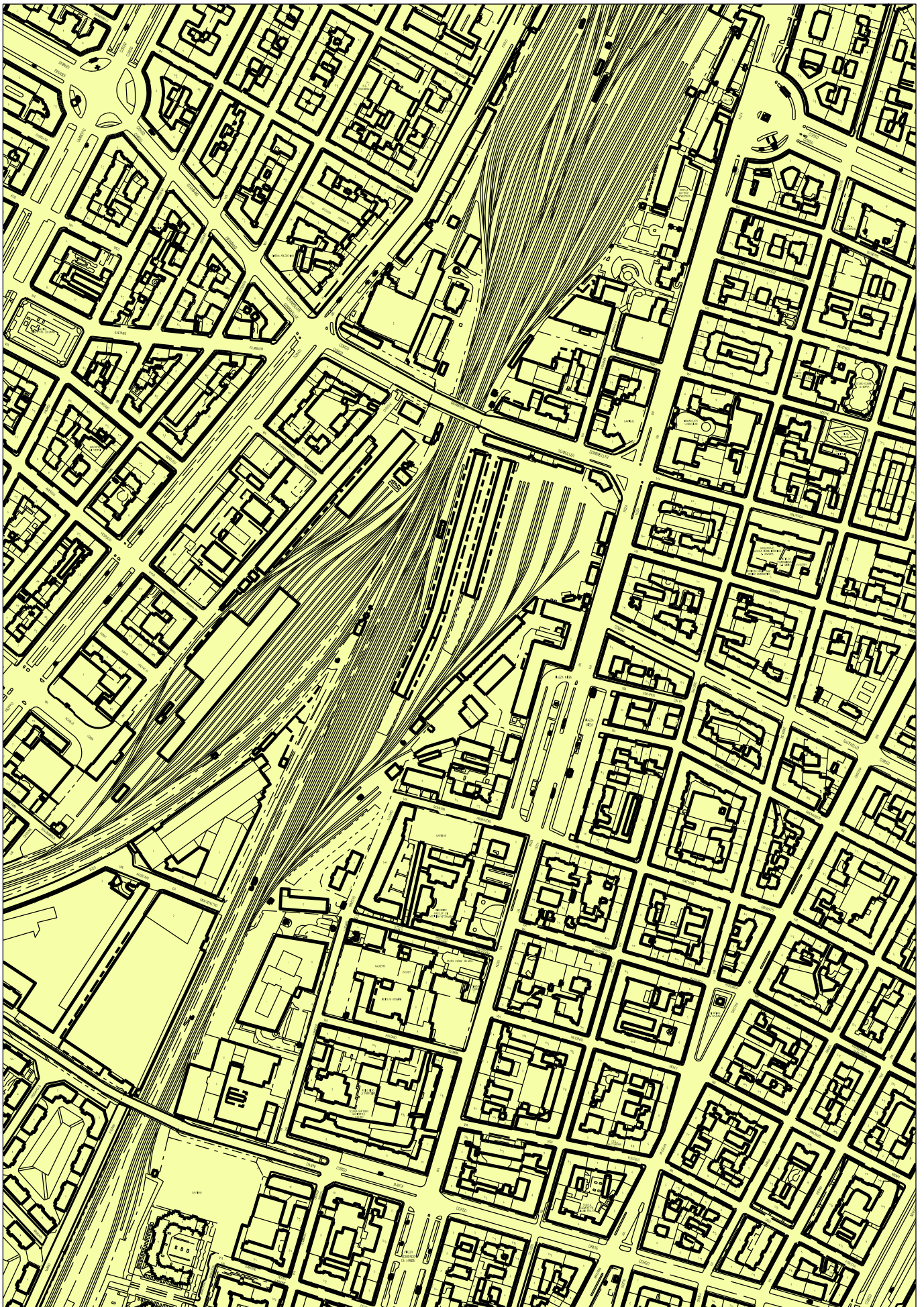
LEGENDA

<i>Parte Piana</i> Classi e sottoclassi	<i>Parte Collinare</i> Classi e sottoclassi
 I (P)	
 II (P)	 III1 (C)
 IIIa (P)	 II2 (C)
 IIIa1 (P)	 III3 (C)
 IIIb2 (P)	 IIIa (C)
 IIIb2a (P)	 IIIa1 (C)
 IIIb2b (P)	 IIIb1 (C)
 IIIb3 (P)	 IIIb2 (C)
 IIIb4 (P)	 IIIb3 (C)
 IIIb4a (P)	 IIIb4 (C)
 IIIc (P)	 III4 (C) - Eel

	Corsi d'acqua soggetti a fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 10 dal piede dell'argine o sponda naturale
	Processi di dissesto lineare: intensità/pericolosità molto elevata (EeL) comportante una fascia di rispetto di m 10 dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale
	Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti al deflusso della portata liquida di progetto
	Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti ai sensi della direttiva di attuazione dell'art. 15 del PSFF (Agosto 1999) [già indicati con una stella rossa]
	Limite dell'area soggetta all'onda di piena per collasso dei bacini artificiali
	Perimetro di frana attiva
	Perimetro di frana stabilizzata

<i>Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.</i>	
	Limite tra la fascia A e la fascia B
	Limite tra la fascia B e la fascia C
	Limite esterno della fascia C
	Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C
<i>Dividente tra le classi geologiche dell'area di pianura e dell'area di collina</i>	
	

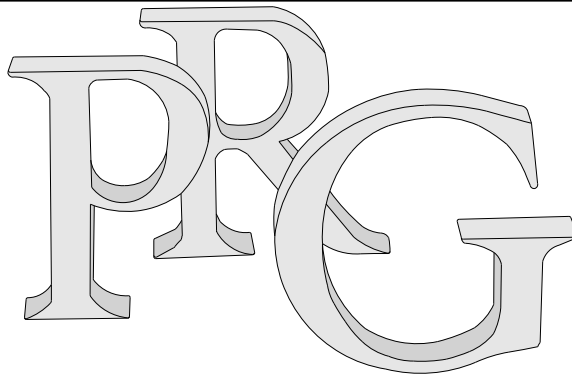
Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica
e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica



Con D.G.R. N. 21-9903 del 27.10.2008 la variante n. 100 è stata approvata dalla Regione Piemonte, pertanto a far data dalla sua pubblicazione (B.U.R. n. 45 del 6.11.2008) la stessa è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del PRG vigente.

Estratto scala 1:5.000

**Estratto dell'allegato tecnico tavola n. 15 del PRG
vigente
“Aree di interesse archeologico e paleontologico”**



Piano Regolatore Generale

Allegati tecnici

Aree di interesse archeologico e paleontologico

Tavola n. 15

Foglio unico

Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995.

Elaborato informatizzato.

Legenda



Area centrale storica



Zone suscettibili di ritrovamenti di interesse archeologico



Zone suscettibili di ritrovamenti di interesse paleontologico

ESTRATTO



Scala 1:20000

Cartografia numerica
Aggiornamento Giugno 2009 a cura del C.S.I. - Piemonte.

STATO ATTUALE

