



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

AREA URBANISTICA

SERVIZIO STRATEGIE URBANE

VIA MEUCCI N°4



PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA,
SOCIALE E ARCHITETTONICA

(AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA LEGGE 20/2009 E S.M.I.)

Elaborato coordinato con gli Emendamenti in fase di approvazione

AREA QUADRANTE NORD – EST (asse corso Romania)

(Circoscrizione n. 6 Barriera di Milano, Regio Parco, Barca, Bertolla, Falchera, Rebaudengo, Villaretto)

**DIRIGENTE SERVIZIO
STRATEGIE URBANE**

Arch. Daniela GROGNARDI

COLLABORATORI GRAFICI

Arch. Giuseppe COLOMBO

RESPONSABILE TECNICO

Arch. Giuseppina BOLOGNA

COLLABORATORI TECNICI

Arch. Giuseppe COLOMBO

Arch. Mauro CASER

TORINO, ottobre 2014



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente provvedimento è relativo all'ampio contesto rappresentato dalle aree del territorio comunale poste nel quadrante metropolitano Nord-Est, oggetto da alcuni anni di studi e programmi finalizzati a una generale riqualificazione attenta alla qualità ambientale e al sistema delle dinamiche economico – produttive.

Le riflessioni progettuali e gli scenari di trasformazione di tale quadrante sono state condivise tra i diversi livelli di competenza territoriale.

La Città di Torino, di concerto con la Provincia di Torino, la Regione Piemonte e i Comuni di Settimo Torinese - Borgaro Torinese, aveva aderito al “Programma di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio (PRUSST 2010 PLAN).

Un tavolo di concertazione a regia regionale ha successivamente portato alla sottoscrizione (dicembre 2010) di un “Protocollo d’Intesa per la riqualificazione fisica, infrastrutturale, ambientale, funzionale e sociale del quadrante nord-est, dell’area metropolitana” – QNE, con l’obiettivo di pervenire alla predisposizione di un Piano di Struttura che renda coerente, in un unico sistema territoriale, le previsioni urbanistiche in essere e le nuove ipotesi di sviluppo.

Le aree del quadrante Nord Est, intermedie tra la città e i comuni limitrofi, rappresentano un territorio di importanza strategica per collocazione geografica e costituiscono un corridoio preferenziale per l’accesso in città da Nord.

La natura di tale sito è caratterizzata da condizioni storiche di marginalità, da un rilevante grado di infrastrutturazione stradale e ferroviaria, da frammentazione di spazi liberi e dalla presenza di importanti recinti industriali.

L’esigenza di un radicale ripensamento volto alla previsione di una nuova polarità urbana muove dalla volontà di completamento, a Nord e a Sud, del sistema del passante ferroviario in relazione alla Spina Centrale, quale asse di riorganizzazione delle funzioni urbane, così come delineato dal PRG del 1995.

Le infrastrutture di livello sovracomunale quale la stazione ferroviaria di Stura, collocata in una straordinaria posizione baricentrica alla confluenza delle autostrade per Milano e per Aosta nel loro innesto sulla tangenziale Nord, configurano l’ultimo tassello di tale asse preposto anche ad assolvere il ruolo di saldatura intercomunale.

La progressiva crisi dell’industria manifatturiera e l’adeguamento della realtà produttiva alle mutate condizioni del mercato ha condotto alla necessaria riconversione di ampi comparti produttivi o al loro ridimensionamento.

In particolare nel territorio compreso tra Settimo e Torino convergono una serie di progetti volti al recupero di importanti aree industriali dismesse, nelle quali il fenomeno di abbandono degli immobili, nel tempo, ha generato problemi di usi impropri e di degrado.

Programmi Integrati, in variante al PRG, Legge Regionale n. 18/1996

Su queste basi è maturato il percorso di rivisitazione dell'ampio comparto produttivo lungo corso Romania che ha concretamente preso avvio a partire dal piano industriale della Michelin (varato nel 2008) con il quale, in particolare, si prevedeva per il sito di Stura il raggruppamento delle attività in un'area più limitata e la creazione di uno strategico polo direzionale logistico.

Per dare impulso a tale programma di riorganizzazione aziendale la società Michelin Italiana S.p.A. aveva manifestato alla Città l'intenzione di conservare la vocazione produttiva concentrandola sulla parte di area attestata su strada delle Cascinette.

Sulla rimanente parte di area di proprietà, affacciata su corso Romania, veniva proposta la riconversione con un progetto organico che prefigurava secondo logiche contemporanee, la formazione di un nuovo polo urbano con una pluralità di destinazioni d'uso integrate e diversificate, composto principalmente da: attività terziarie e ricettive, attività commerciali e di servizio, residenze, servizi pubblici.

Pressoché contemporaneamente sono state avanzate da parte delle società Romania Uno - Cebrosa '90 - GI.GI. - Basic Italia proposte progettuali analoghe per le aree produttive limitrofe, localizzate in prossimità del villaggio residenziale Olimpia posto sul confine amministrativo di Settimo.

Si tratta delle aree ex TNT Traco (dismessa da molti anni, libera da costruzioni e con problemi di degrado) e Basic Net di strada Cebrosa (occupata da un edificio utilizzato per la logistica del gruppo Basic, che si riteneva rilocalizzabile in altra sede in tempi medio brevi).

Tali opportunità di riqualificazione, trasformazione e ricomposizione della struttura urbana per la nuova "porta Nord" della Città aveva portato l'Amministrazione ad avviare un percorso dialogico coerente con gli obiettivi strategici e le scelte del tavolo interistituzionale del quadrante nord-est dell'area metropolitana.

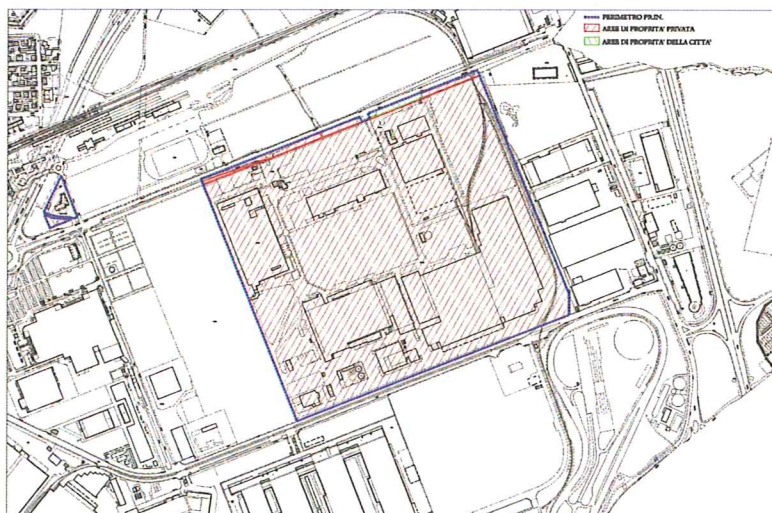
Attraverso il confronto con i proprietari delle aree coinvolte dal processo di rinnovamento, i gruppi di progettazione facenti capo alle stesse e con il supporto dell'Urban Center Metropolitano erano stati delineati i relativi progetti di trasformazione urbanistica.

Essendo i progetti giunti ad un elevato livello di definizione, rapportabile ad uno Strumento Urbanistico Esecutivo, il procedimento urbanistico più adeguato per il loro sviluppo era risultato quello dei "Programmi Integrati di Riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale" (PRIN), in variante al PRG vigente, ai sensi della L.R. 18/1996.

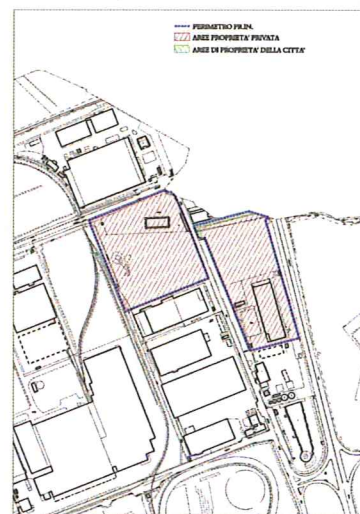
Detti PRIN sono stati adottati dal Consiglio Comunale in data 21 novembre 2011, e hanno riguardato:

- il complesso delle aree di proprietà Michelin poste tra corso Romania e strada delle Cascinette (cfr. deliberazione mecc. 2011 00466/009);
- le aree dismesse dalla ex Traco - poste tra corso Romania e strada Cebrosa e le aree lungo strada Cebrosa di proprietà Basic Italia (cfr. deliberazione mecc. 2011 00467/009).

PRIN MICHELIN STURA



PRIN CEBROSA



Con i PRIN era stato contestualmente assunto uno schema di indirizzo denominato “Linee guida per la trasformazione della zona nord-est” del territorio comunale, quale orientamento per l’elaborazione dei progetti in corso.

Le varianti urbanistiche connesse ai PRIN avevano definito tre distinte Zone Urbane di Trasformazione (ZUT), considerate le più idonee a disciplinare normativamente le proposte avanzate in termini di indici di edificabilità, di destinazioni d’uso e di dotazione di spazi pubblici.

A titolo illustrativo si riportano qui di seguito le schede normative relative a detti nuovi ambiti di PRG contenute nei provvedimenti di variante connesse ai PRIN:

Ambito 3.1 MICHELIN STURA

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 30%
 B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 20%
 L. Attività Produttive (art.3 punto 3 A1-A2-B) min 50%

La realizzazione delle capacità edificatorie di cui alle attività produttive è disciplinata dall'art. 14 delle N.U.E.A.

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25mq/ab)
 Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)
 Attività Produttive (L) (10% della SLP) e comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale (ST) e nel rispetto dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

PRESCRIZIONI

L'attuazione avviene attraverso l'approvazione di un Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. 18/96 e s.m.i.

E' ammesso il superamento dei limiti del Regolamento Edilizio per i seguenti articoli: art. 40, comma 4; art. 30, comma 3; art. 13 (unicamente per edificio a "torre" altezza massima fissata in 100 metri); art. 29 relativamente all'attacco a terra degli edifici.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi; attrezzature di interesse comune; aree per l'istruzione inferiore.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST) mq 484.556
 Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP) mq 339.189

Ambito 3.2 CEBROSA NORD

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 60%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 25%
H. Eurotorino (min 5% riservato ad attività produttive Art. 3A1-B) min 15%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)
Eurotorino (H) (100% SLP)
La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

PRESCRIZIONI

L'attuazione avviene attraverso l'approvazione di un Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. 18/96 e s.m.i.
E' ammesso il superamento dei limiti del Regolamento Edilizio per i seguenti articoli: art. 40, comma 4; art. 30, comma 3; art. 13 (unicamente per edificio a "torre" altezza massima fissata in 100 metri); art. 29 relativamente all'attacco a terra degli edifici.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi; attrezzature di interesse comune; aree per l'istruzione inferiore.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST) mq 77.291
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP) mq 54.104

Ambito 3.3 CEBROSA SUD

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 60%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 25%
H. Eurotorino min 15%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)
Eurotorino (H) (100% SLP)
La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

PRESCRIZIONI

L'attuazione avviene attraverso l'approvazione di un Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. 18/96 e s.m.i.
E' ammesso il superamento dei limiti del Regolamento Edilizio per i seguenti articoli: art. 40, comma 4; art. 30, comma 3; art. 29 relativamente all'attacco a terra degli edifici.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi; attrezzature di interesse comune; aree per l'istruzione inferiore.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST) mq 24.204
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP) mq 16.943

I PRIN denominati Michelin e Cebrosa erano stati redatti in un contesto economico che permetteva ipotesi di trasformazione prefigurabili sino al livello morfologico. In tale momento storico era infatti possibile individuare con sufficiente certezza l'interesse del mercato immobiliare – in quel momento ancora sostanzialmente stabile – e definire pertanto offerte di investimento adeguate.

Le rigidità dettate dai progetti stessi non sembrano ora riproponibili alla luce della complessità della situazione economica attuale e, soprattutto, inadeguate a cogliere le opportunità di riuso che potrebbero progressivamente presentarsi anche in base all'affacciarsi di nuovi scenari di sviluppo urbano.

Sulla base di queste considerazioni, ferme restando le valutazioni a suo tempo condivise nello schema di indirizzo delle “Linee guida per la trasformazione della zona nord-est”, è pertanto necessario che i PRIN adottati vengano ora aggiornati. Rimangono tuttavia confermati sia la classificazione urbanistica generale delle aree quali ZUT, sia gli indici di edificabilità territoriali già attribuiti. Vengono, invece, rimodulate le destinazioni d'uso previste al fine di favorire ulteriori possibilità di intervento.

Ciò premesso si ritiene, pertanto, di inquadrare tali ambiti, già soggetti a PRIN, nel presente “Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica”.

Proposta aree proprietà “PROFIMM 2009”

Gli interventi previsti dai PRIN hanno sollecitato nell'anno 2012 la proprietà delle aree comprese tra il corso Romania e la ferrovia, nonché dell'area incuneata tra Michelin e il centro commerciale Auchan, ad avanzare una ulteriore proposta di trasformazione incentrata sulla potenzialità offerta dal nodo intermodale rappresentato dalla stazione ferroviaria di Stura. L'ipotesi di trasformazione per l'area a ridosso della ferrovia ripropone, di massima, un mix di destinazioni d'uso analogo a quello individuato dai succitati PRIN, considerata, però, la rilevanza del nodo infrastrutturale costituito dalla presenza della Stazione del passante ferroviario, dall'innesto con il sistema tangenziale ed autostradale, dalla presenza di un importante parcheggio di interscambio e di una stazione per i bus di livello metropolitano, si è condivisa la necessità di garantire una maggiore articolazione di funzioni, anche di rango metropolitano, concentrate in prossimità della stazione Stura.

Contestualmente veniva prospettata, per l'attuazione relativa al completamento della trasformazione dell'Ambito di PRG “2.8 Romania” (Auchan), una configurazione alternativa dell'assetto morfologico per il Lotto 3. In particolare, fermo restando le quantità edificatorie e l'articolazione in lotti di intervento così come definite nell'attuazione dal Piano Esecutivo Convenzionato, nonché dalla relativa autorizzazione commerciale, potrà essere valutato il riposizionamento del fabbricato commerciale al fine di renderlo maggiormente coerente con la nuova assialità prefigurata per il corso Romania.

Le aree a nord di corso Romania oggetto della suddetta proposta, nel PRG vigente, sono così classificate:

- Zona Urbana di Trasformazione denominata “ Ambito 2.5 Stura” (parte) SLP max mq 5.000 destinazione d'uso max 4.500/mq SLP attività ricettive, mq 500 per infrastrutture di supporto “Movicentro”;
- Aree a Parco P25 (parte) indice di edificabilità 0,05 mq SLP/mq ST;
- Servizi Privati (impianti e attrezzature sportive) indice di edificabilità 0,60 mq SLP/mq SF;
- Aree per impianti ferroviari FS (parte).

L'area a sud di corso Romania, oggetto della proposta suddetta, nel PRG vigente, è così classificata:

- Aree per attività produttive (IN) indice di edificabilità 1,35 mq SLP/mq SF.

Su quest'ultima area normativa in data 22/12/2009 il Consiglio Comunale aveva approvato un “Permesso di Costruire Convenzionato” (delibera n. mecc. 2008 06741/009).

Il succitato provvedimento prevedeva la realizzazione di un insediamento per attività produttive (circa 74.000 mq di SLP di progetto) e relativi servizi pubblici/viabilità che ad oggi non ha trovato sviluppo immobiliare.

Le verifiche e le analisi condotte sulla proposta, avanzate dalla proprietà "Profimm 2009" hanno evidenziato: la potenzialità strategica delle aree limitrofe alla stazione, la vocazione alla trasformazione della porzione a sud compresa tra corso Romania e strada delle Cascinette, una condizione migliorativa nella prefigurazione del disegno urbano del Lotto3 di Auchan.

Mentre dalla riconsiderazione delle scelte effettuate con i PRIN è maturato, come si è detto, un orientamento volto a determinare una maggior flessibilità nella definizione delle destinazioni d'uso, in grado di cogliere nel tempo opportunità di intervento oggi non preventivabili demandando la puntuale definizione alla successiva fase urbanistica attuativa da prevedersi tramite SUE.

Sulla base dei presupposti sin qui rappresentati per tali aree si prospettano scelte urbanistiche organiche con i PRIN, sottolineate dalla peculiarità connessa alla posizione territoriale strategica: asse di corso Romania, principale accesso da nord-est in Città; stazione del passante ferroviario.

Ciò premesso si ritiene di inquadrare tali aree nel presente "Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica", prevedendo la formazione di due nuovi e distinti ambiti di trasformazione (ZUT) così come di seguito rappresentati:

- Ambito denominato "3.5 Stazione Stura" corrispondente all'area a nord di corso Romania, al netto delle aree destinate dal PRG vigente ad "aree per impianti ferroviari", con una edificabilità massima pari a mq 21.000 di SLP (indice territoriale equivalente pari a circa 0,20 mq SLP/mq ST), che conferma le previsioni del PRG vigente in termini di utilizzazioni edificatorie.
La natura strategica di tale ambito ha suggerito la previsione di una pluralità di destinazioni d'uso, in grado di realizzare una polarità urbana, il cui peso relativo dovrà essere puntualmente definito in sede di SUE.
La contenuta edificabilità e la previsione di concentrare prevalentemente il costruito sulla porzione antistante la stazione consente di salvaguardare le aree libere corrispondenti all'area a parco "P25" (parte).
- Ambito denominato "3.4 Cascinette" corrispondente all'area a sud di corso Romania con un indice di edificabilità pari a 0,7 mq SLP/mq ST, analogamente alle altre ZUT, con destinazione d'uso rivolte in parte alla conferma dell'originaria vocazione produttiva e in parte dedicate all'ASPI ed Eurotorino.

Per dare maggiore flessibilità alle trasformazioni complessive le proposte di schede normative così elaborate consentono, in sede Strumento Urbanistico Esecutivo, di trasferire quote di utilizzazione edificatoria tra i vari ambiti con l'assunzione delle destinazioni d'uso previste nelle c.d. aree di atterraggio (ovvero le aree ove può essere realizzata la capacità edificatoria). Tale possibilità è condizionata ad una verifica di coerenza e compatibilità con il contesto urbano, nonché da una valutazione da parte dell'Amministrazione.

Documento di inquadramento territoriale 2013

Al fine di armonizzare la progettualità della proposta avanzata da “Profimm 2009” con lo scenario di trasformazione delle “Linee guida per la trasformazione della zona nord-est” veniva predisposto un nuovo “Documento di inquadramento territoriale contenente le linee guida della trasformazione urbanistica sull’asse del corso Romania”, elaborato in collaborazione con la Divisione Mobilità e con l’Urban Center Metropolitano (UCM), approvato con deliberazione della Giunta Comunale in data 19 febbraio 2013 (cfr. deliberazione mecc. 2013 00800/009).

Il documento focalizzava l’attenzione su obiettivi di qualità insediativa centrati: sulla progettazione del sistema della viabilità e dell’accessibilità alla stazione ferroviaria di Torino Stura; sulla previsione di un Terminal Bus e sulla riorganizzazione del corso Romania.

Tra questi assumeva una notevole rilevanza la realizzazione di un nuovo collegamento viabile a scavalco del sedime ferroviario, finalizzato a interrompere l’isolamento del quartiere di edilizia residenziale pubblica Falchera, intervento finanziato con il contributo assegnato alla Città di Torino dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, nell’ambito delle risorse del “Fondo per l’attuazione del Piano Nazionale per le Città”, dedicato alla riqualificazione di aree urbane degradate.

Tali risorse sono altresì dedicate al recupero ambientale e paesaggistico del parco dei Laghetti Falchera, nonché alla riqualificazione energetica di immobili residenziali e all’introduzione di tecnologie “smart” (a cura di ATC).

La realizzazione del parco dei Laghetti completa l’interconnessione tra i parchi urbani e regionali, che interessa i territori dei comuni di Torino, Borgaro e Settimo.

Anche in tale documento veniva riconosciuto quale fulcro con potenzialità strategica per l’interscambio del trasporto pubblico-privato, rispetto alle previste trasformazioni complessive, la stazione ferroviaria di Torino-Stura inserita nel sistema ferroviario metropolitano. Veniva inoltre sottolineata la presenza della fermata della linea tranviaria 4, che attraversa la città da nord a sud e di diverse fermate e di capolinea del trasporto pubblico locale ed extraurbano, dello svincolo autostradale Torino – Milano e del parcheggio multipiano d’interscambio “GTT Stura”.

Le linee guida per la progettazione dello spazio antistante la stazione ribadivano quindi la vocazione dell’area a costituire una nuova centralità urbana con funzioni di rango metropolitano, atte a valorizzare la presenza della stazione ferroviaria anche tramite la ridefinizione complessiva degli spazi pubblici. Al fine di completare l’intermodalità del nodo si ipotizzava altresì la realizzazione di un terminal bus per le linee nazionali e internazionali.

Workshop 2013

Prendendo spunto dalle linee guida del Documento di cui sopra si è ritenuto opportuno organizzare un workshop di perfezionamento e approfondimento, che ha coinvolto le diverse competenze tra cui le professionalità interne del Comune di Torino e gli attori delle trasformazioni proposte, finalizzato a definire un assetto generale quanto più condiviso e risolutore delle criticità implicite nella definizione di una trasformazione urbanistica di tale proporzione e complessità.

I lavori, svolti nel corso del primo semestre del 2013, hanno permesso di formalizzare i contenuti del confronto progettuale ai vari livelli: infrastrutturale, insediativo e ambientale.

A conclusione del workshop, che ha raccolto i pareri espressi dai vari Servizi della Città, è stato redatto un ulteriore documento di indirizzi “Contenuti di Progetto e Obiettivi di Qualità Insediativa” declinato in contenuti di sostenibilità ambientale - sociale - economica - culturale.

Nel succitato documento, è rappresentato uno scenario di fattibilità che ha posto particolare attenzione alla riconoscibilità di un modello insediativo da proporre in tale territorio.

Il frutto delle attività condivise e coordinate da UCM, che ha permesso di far dialogare il territorio e la progettualità, alle diverse scale e con il supporto delle necessarie competenze, può costituire un quadro a cui riferirsi nella definizione del presente programma di rigenerazione.

In breve sintesi si richiamano pertanto gli obiettivi e i caratteri principali individuati per la riqualificazione e per la formazione del nuovo polo urbano:

- costruire un modello di insediamento polifunzionale, diversificando l’offerta abitativa;
- formare una nuova centralità sull’asse d’ingresso della Città da nord;
- creare qualità dell’abitare marcata da caratteri di sostenibilità ambientale e energetica;
- individuare opportunità localizzative per aziende e attività innovative.

Il sistema dell’accessibilità, connesso alle trasformazioni urbanistiche affacciate per circa un chilometro e mezzo su corso Romania, ha raggiunto, nel corso del workshop una definizione che in particolare ha individuato l’ampliamento della sezione che assume medesima gerarchia viaria dei corsi Vercelli e Giulio Cesare; intersezioni atte a consentire gli attraversamenti veicolari e pedonali in sicurezza; una maglia viaria adeguata ad accogliere i flussi veicolari generati dai nuovi insediamenti e dalle nuove attività favorendo le diverse direzioni e provenienze. La connessione con il completamento dell’arteria viabile (inclusa una pista ciclabile) di collegamento tra il quartiere Falchera e i corsi Romania, Giulio Cesare e Vercelli a scavalco delle aree ferroviarie. A integrazione si prevede un nuovo asse di connessione (nord – sud) tra corso Romania e strada Cascinette, dedicato ai flussi di traffico derivanti dalle attività commerciali/produttive proprie di quella porzione di ambito.

La nuova sezione tipo dovrebbe prevedere, un viale centrale organizzato a due corsie veicolari per senso di marcia divise da spartitraffico centrale, capace di accogliere i diversi

flussi veicolari (pubblico – privato) e banchine alberate laterali che ospitano le piste ciclabili bidirezionali e le fermate del mezzo pubblico. Il tracciato dei controviali laterali andrà progettato in relazione alle funzioni insediate.

In particolare, per caratterizzare il ruolo di viale urbano del corso Romania andrà rimosso il sovrappasso ferroviario dismesso e la ridefinizione del relativo profilo stradale. Il corso Romania potrà assumere pertanto l'identità tipica di un boulevard, costituire l'asse portante e centrale delle trasformazioni, nonché quello di connessione con il territorio di Settimo Torinese.

Nel corso dei lavori del workshop è stata inoltre avviata una interlocuzione, in fase di sviluppo ed approfondimento, tra l'Amministrazione e la comunità rumena torinese che ha manifestato interesse a collocare nell'ambito del processo di trasformazione il proprio centro di culto Ortodosso.

Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica

Muovendo da tali premesse si ritiene che le aree poste nel quadrante cittadino Nord – Est indicate nell'elaborato 4 “ Situazione fabbricativa ”, debbano inquadrarsi all'interno di un Programma di Rigenerazione Urbana riconosciuto ai sensi dell'art.14 della L.R. 20/2009 e smi, finalizzato al “miglioramento della qualità architettonica, ambientale, energetica e sociale” necessario per avviare un processo di trasformazione.

Tale perimetro comprende le aree già interessate dai PRIN Michelin e Cebrosa (che vengono ora aggiornati), quelle relative alla proposta avanzata per le aree di proprietà della società “Profimm 2009” (cfr elaborato 5).

Inoltre, a seguito di una più recente interlocuzione, viene ricompresa anche l'area produttiva di proprietà Canale, collocata lungo strada delle Cascinette, per la quale in coerenza con il Programma si riconosce la necessità di prevedere un riordino fisico – funzionale da definire nella predisposizione del successivo provvedimento di variante.

In relazione a quanto sopra espresso, si propone pertanto il riconoscimento del “Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica”, individuato ai sensi del comma 1 dell'art.14 della L.R. 20/2009 e smi. Con l'approvazione di detto Programma si dà contestualmente avvio al procedimento di variante urbanistica secondo le procedure individuate dall'art. 17 bis, comma 5 della Legge Urbanistica Regionale con l'articolazione delle aree in distinti ambiti di trasformazione (ZUT) come precedentemente illustrato.

Per le porzioni interessate dal Lotto 3 dell'Ambito “2.8 Romania”, per il quale si confermano le quantità e le destinazione d'uso già assentite, e per l'Ambito “3.4 Cascinette” coinvolto dall'eventuale riplasmazione di tale porzione, si potrà valutare se procedere con un provvedimento di variante in anticipazione, riconoscendo nell'intervento stesso la funzione di volano per l'avvio delle trasformazioni urbaniste previste nel programma.

In base alla comparazione quantitativa tra la capacità edificatoria prevista del PRG vigente e quella derivante dalle soluzioni individuate dal presente Programma la SLP prevista si riduce sostanzialmente (circa il 50%).

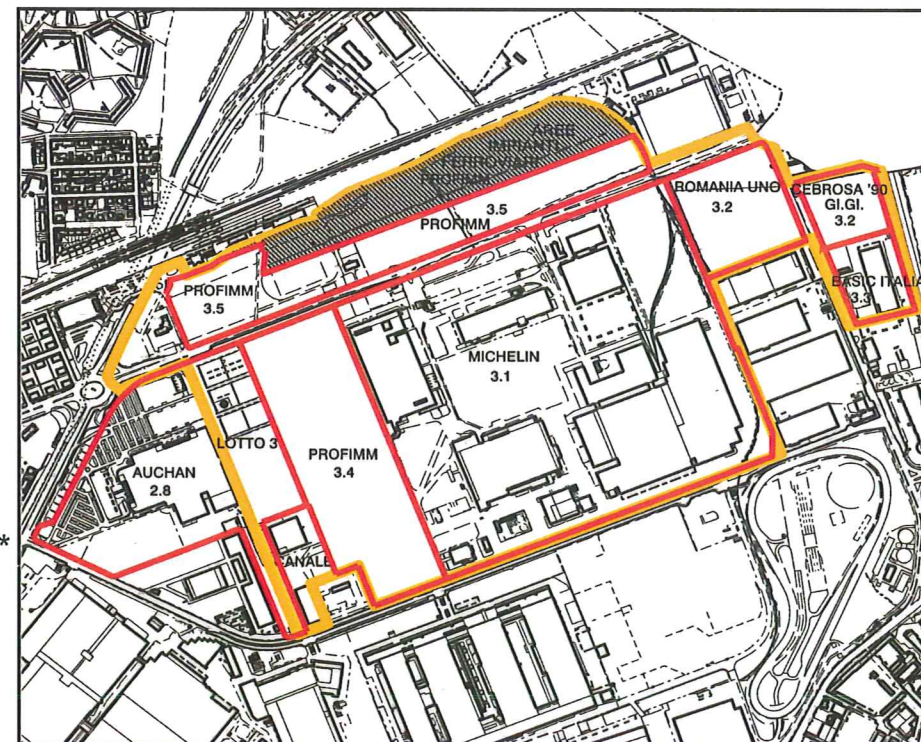
Inoltre, rispetto alla previsione di edilizia residenziale originariamente prevista dai PRIN, il presente Programma consente l'insediamento di maggiori quote di attività economiche e conseguente riduzione degli abitanti potenzialmente insediabili.

Tutto ciò premesso al fine di meglio rappresentare la suddetta comparazione quantitativa, nonché le variazioni di destinazioni d'uso sin qui descritte, è stata predisposto il prospetto di sintesi che segue:

PROPRIETA'	P.R.G. VIGENTE				
	AREA/ZONA NORMATIVA	I.T. mq/mq	I.F. mq/mq	S.F./S.T. mq (stima)	S.L.P. mq (stima)
MICHELIN ITALIA	IN aree per attività produttive	/	1,35	484.556	654.151
ROMANIA UNO CEBROSA '90 GI.GI.	IN aree per attività produttive	/	1,35	77.291	104.343
BASIC ITALIA S.p.A	IN aree per attività produttive	/	1,35	24.204	32.675
TOTALE				586.051	791.169
PROFIMM 2009 (nord c.so Romania)	S area a parco P25 (parte)	0,05	/	55.526	2.776
	aree per impianti ferroviari FS	/	/	85.815	0
	SP servizi privati, impianti e attrezzature sportive	/	0,6	22.040	13.224
	ZUT zona urbana di trasformazione Ambito 2.5 STURA (parte)	/	/	25.500	5.000
TOTALE			188.881	21.000	
PROFIMM 2009 (sud c.so Romania)	IN aree per attività produttive	/	1,35	131.654	177.733
AUCHAN	LOTTO 3 ZUT 2.8 ROMANIA (parte)	/	/	38.945	24.860
CANALE	IN aree per attività produttive	/	1,35	21.441	28.945
TOTALE			192.040	231.538	
TOTALE GENERALE			966.972	1.043.707	

ZONA NORMATIVA	PRIN ADOTTATI						
	I.T. mq/mq	S.T. mq (stima)	S.L.P. mq	RESIDENZA mq	ASPI mq	EUROTORINO mq	ATTIVITA' PRODUTTIVE mq
ZUT zona urbana di trasformazione Ambito 3.1 MICHELIN	0,7	484.556	339.189	max 30% 101.757 (ab. 2.992)	min 20% 67.838	/	min 50% 169.594
ZUT zona urbana di trasformazione Ambito 3.2 CEBROSA NORD	0,7	77.291	54.104	max 60% 32.462 (ab. 954)	min 25% 13.256	min 15% 8.116 di cui 5% att. Prod.	/
ZUT zona urbana di trasformazione Ambito 3.3 CEBROSA SUD	0,7	24.204	16.943	max 60% 10.166 (ab. 299)	min 25% 4.236	min 15% 2.541 di cui 5% att. Prod.	/
TOTALE		586.051	410.236	144.385	85.600	10.657	169.595

ZONA NORMATIVA	PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA SOCIALE E ARCHITETTONICA									
	I.T. mq/mq	S.T. mq (stima)	S.L.P. mq (stima)	RESIDENZA %	ASPI/EUROTORINO %	ATTIVITA' PRODUTTIVE %	ATTIVITA' TERZIARIE %	ATTIVITA' INTRESSE GENERALE %	ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE %	
ZUT zona urbana di trasformazione Ambito 3.1 MICHELIN	0,7	484.556	339.189	max 20%	min 30%	min 50%	/	/	/	/
ZUT zona urbana di trasformazione Ambito 3.2 CEBROSA NORD	0,7	77.291	54.104	max 50%	min 50%	/	/	/	/	/
ZUT zona urbana di trasformazione Ambito 3.3 CEBROSA SUD	0,7	24.204	16.943	max 20%	min 80%	/	/	/	/	/
TOTALE		586.051	410.236	98.278	142.363	169.595	0	0	0	0
ZUT zona urbana di trasformazione Ambito 3.5 STAZIONE STURA	/	103.066	21.000	100% mix funzionale da definire in sede di SUE						
aree per impianti ferroviari FS	/	85.815	0	aree per impianti ferroviari FS						
TOTALE		188.881	21.000							
ZUT zona urbana di trasformazione Ambito 3.4 CASCINETTE LOTTO 3 ZUT 2.8 ROMANIA (parte)	0,7	131.654	92.158	/	100% mix funzionale da definire in sede di SUE					
da definire	*	21.441	*	da definire in sede di Variante semplificata art 17 bis						
TOTALE		192.040	117.018							
TOTALE GENERALE		966.972	548.254 (2)							



(1) destinazione d'uso: max mq 4.500 attività ricettive, la rimanente S.L.P. pari a mq. 500 è riservata alle infrastrutture di supporto previste dal progetto "Movicentro".

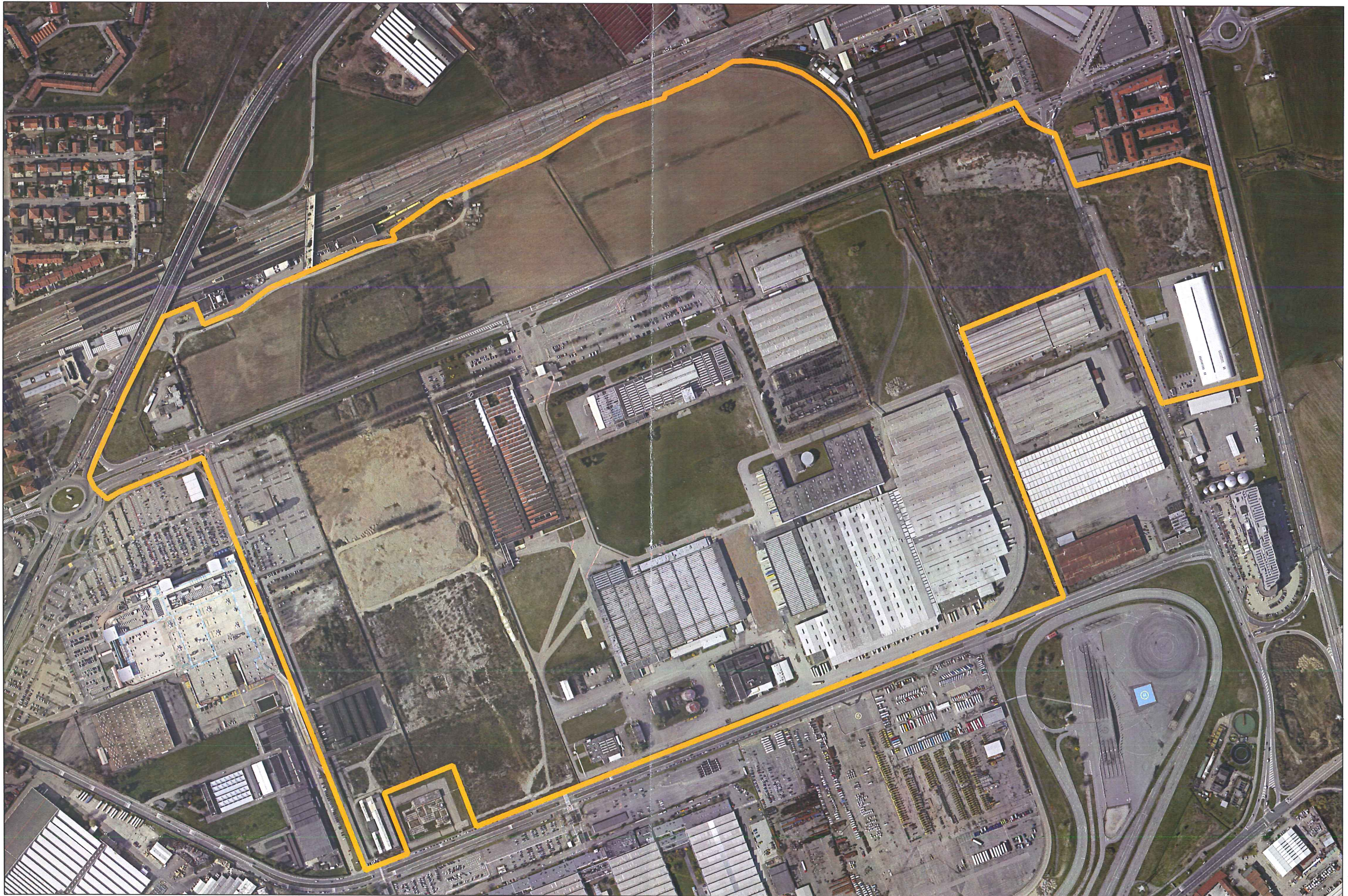
(2) al netto SLP proprietà CANALE da definire in sede di Variante semplificata art 17 bis

* da definire in sede di Variante semplificata art 17 bis

** GRANDE DISTRIBUZIONE

Il provvedimento si compone dei seguenti elaborati:

1. relazione illustrativa;
2. fotografia aerea riportante il perimetro che individua il “Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica” ai sensi dell’art. 14 della L.R. 20/2009;
3. documentazione fotografica;
4. estratto della situazione fabbricativa in scala 1:10.000, riportante il perimetro che individua il “Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica” ai sensi dell’art. 14 della L.R. 20/2009;
5. estratto della situazione fabbricativa in scala 1:5.000, riportante i perimetri dei PRIN compresi all’interno del perimetro che individua il “Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica” ai sensi dell’art. 14 della L.R. 20/2009;
6. estratto della Tavola n. 1 di PRG - “Azzonamento. Legenda” Foglio 0 (parte);
7. estratto planimetrico della Tavola n. 1 del PRG “Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso”, Fogli 2B (parte), 3 (parte), 5B (parte), 6 (parte), STATO ATTUALE, in scala 1:5.000;
8. estratto a titolo illustrativo della Tavola n. 1 del PRG “Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso”, Fogli 2B (parte), 3 (parte), 5B (parte), 6 (parte), STATO ATTUALE, in scala 1:5.000 riportante il perimetro che individua il “Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica” ai sensi dell’art. 14 della L.R. 20/2009;
9. estratto a titolo illustrativo della Tavola n. 1 del PRG “Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso”, Fogli 2B (parte), 3 (parte), 5B (parte), 6 (parte), delle VARIANTI dei PRIN revocati, in scala 1:5.000;
10. estratto planimetrico della Tavola n.1 del PRG “Azzonamento – Aree normative e destinazioni d’uso”, fogli 2B (parte), 3 (parte), 5B (parte), 6 (parte) – Proposta di Variante scala in 1:5.000;
11. proposta scheda normativa: Ambito 3.1 Michelin Stura;
12. proposta scheda normativa: Ambito 3.2 Cebrosa Nord;
13. proposta scheda normativa: Ambito 3.3 Cebrosa Sud;
14. proposta scheda normativa: Ambito 3.4 Cascinette;
15. proposta scheda normativa: Ambito 3.5 Stazione Stura.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

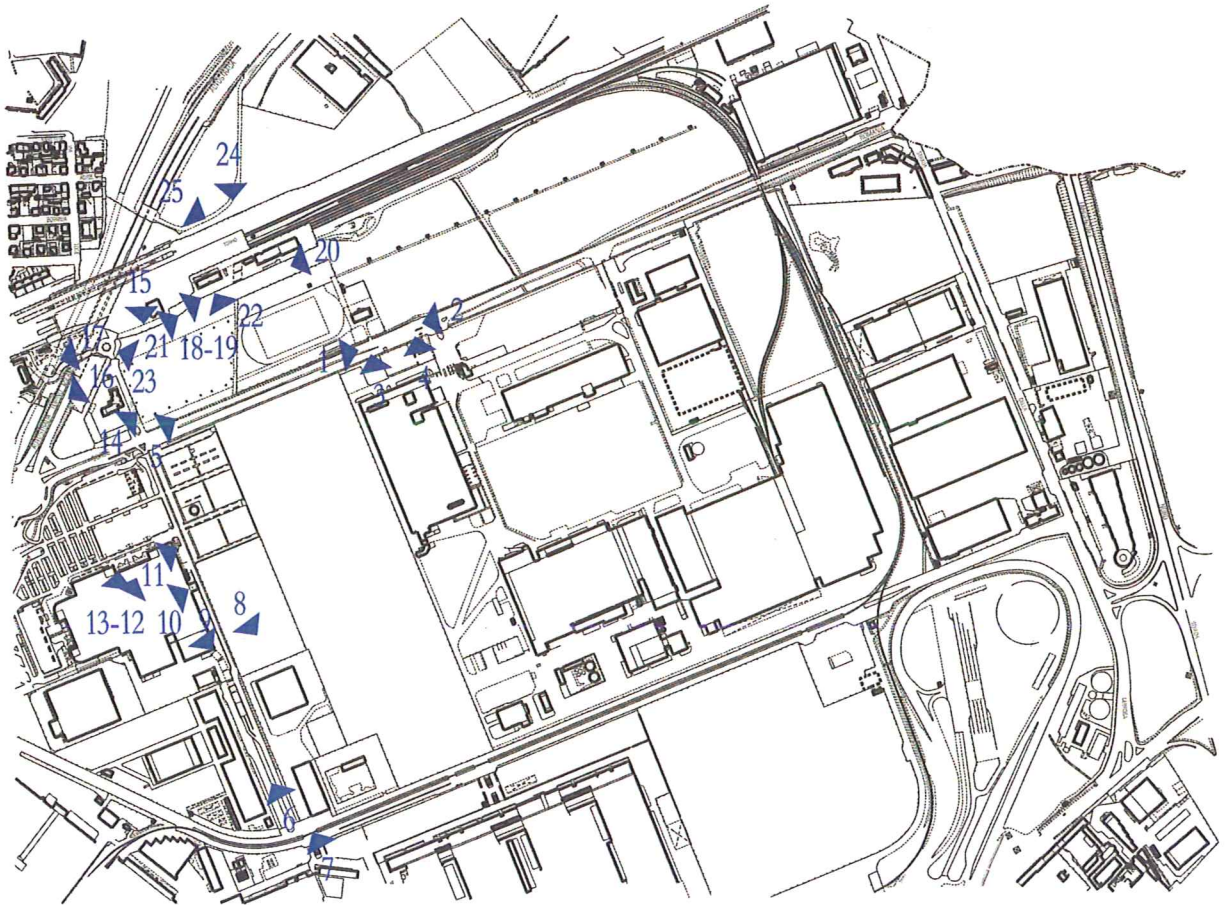


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



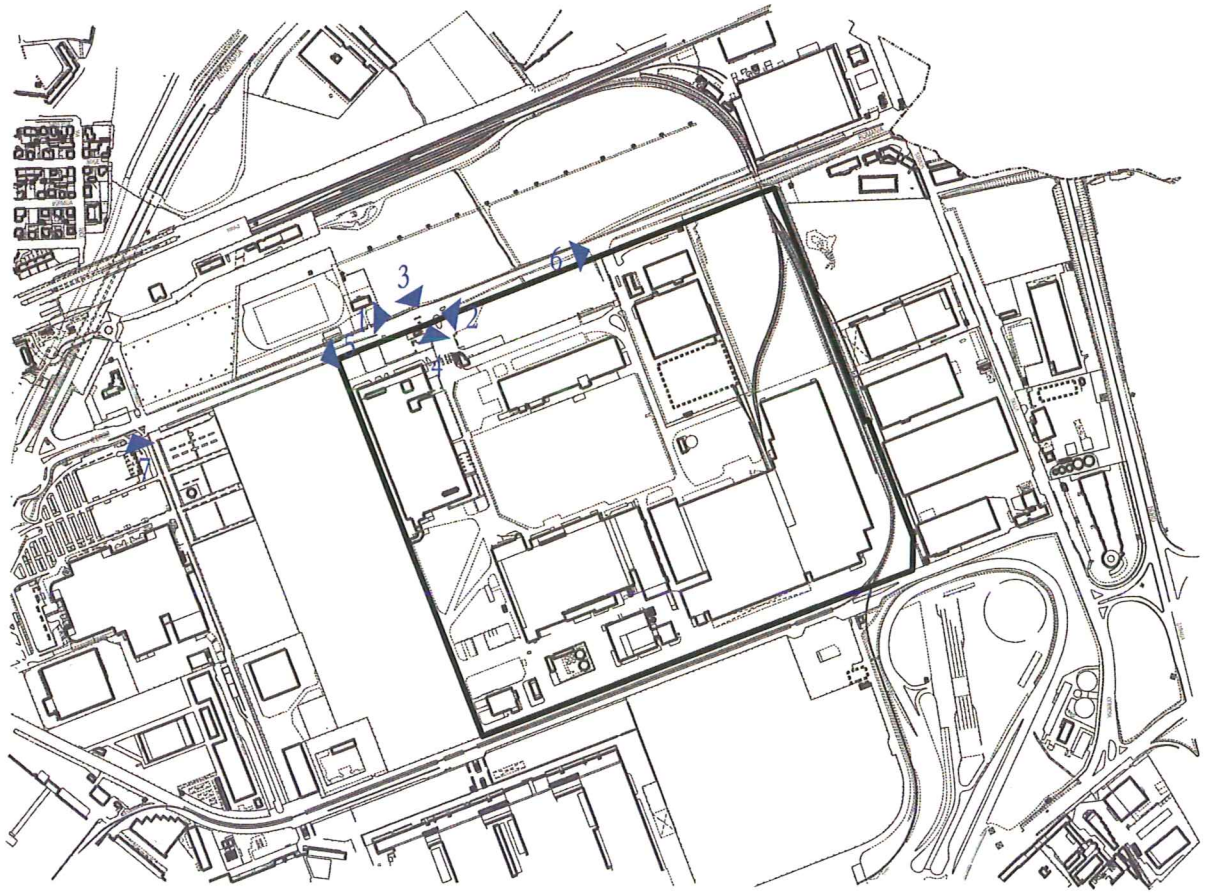


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



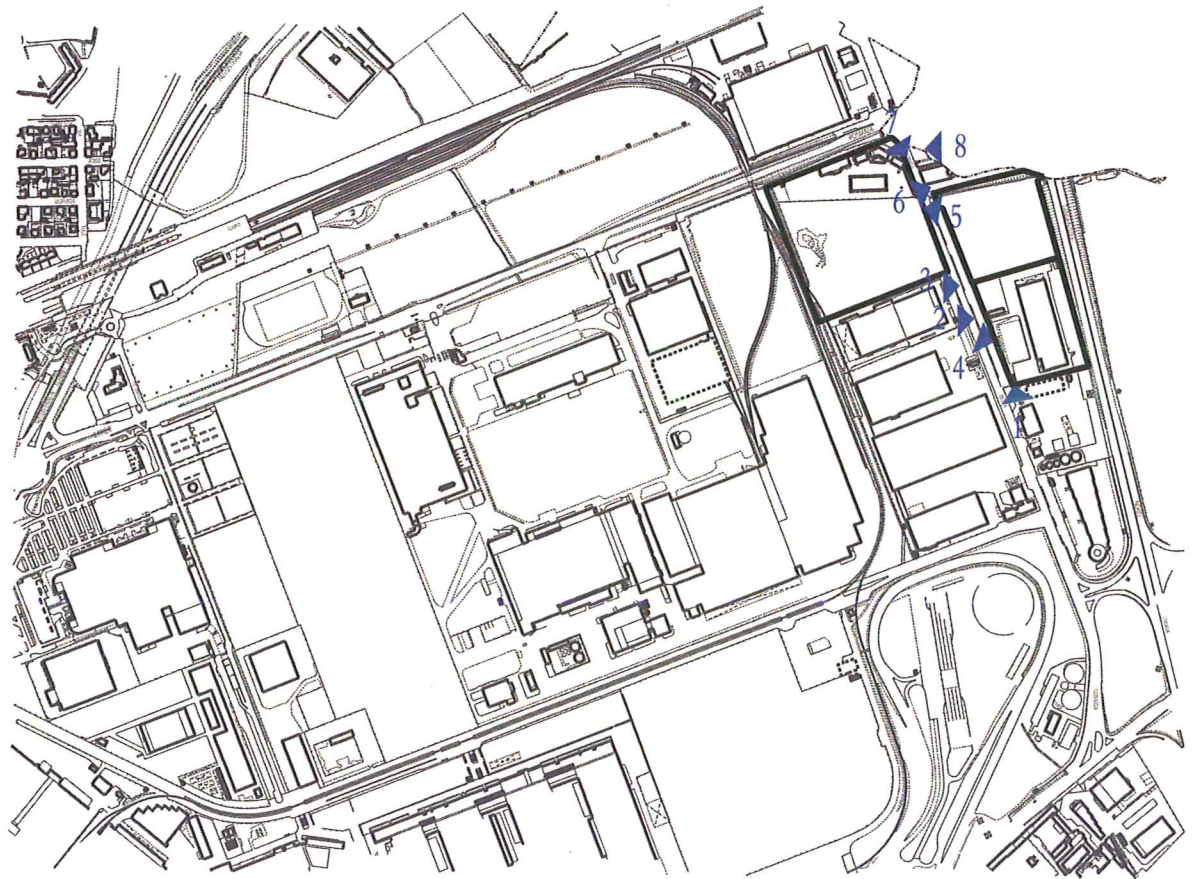


Foto 1



Foto 2

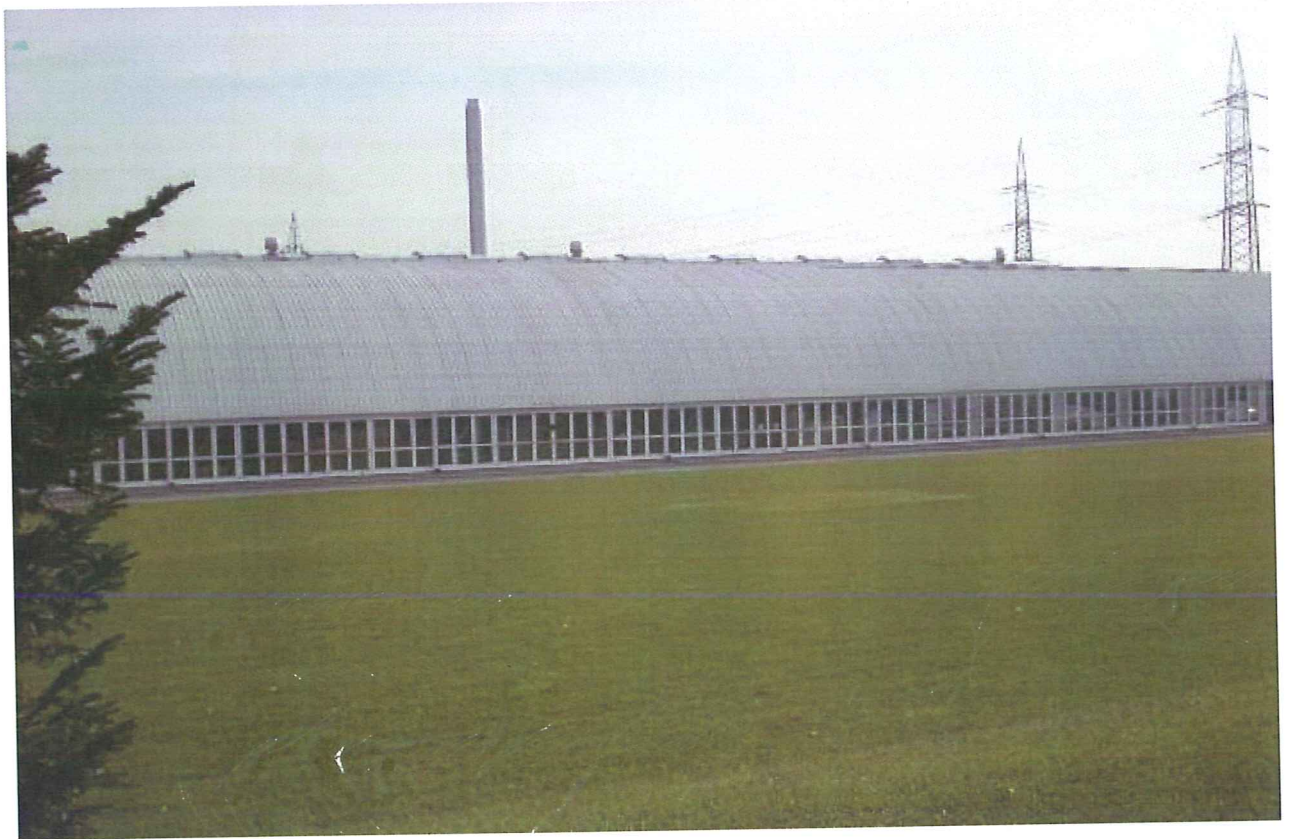


Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



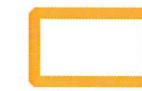
Foto 7



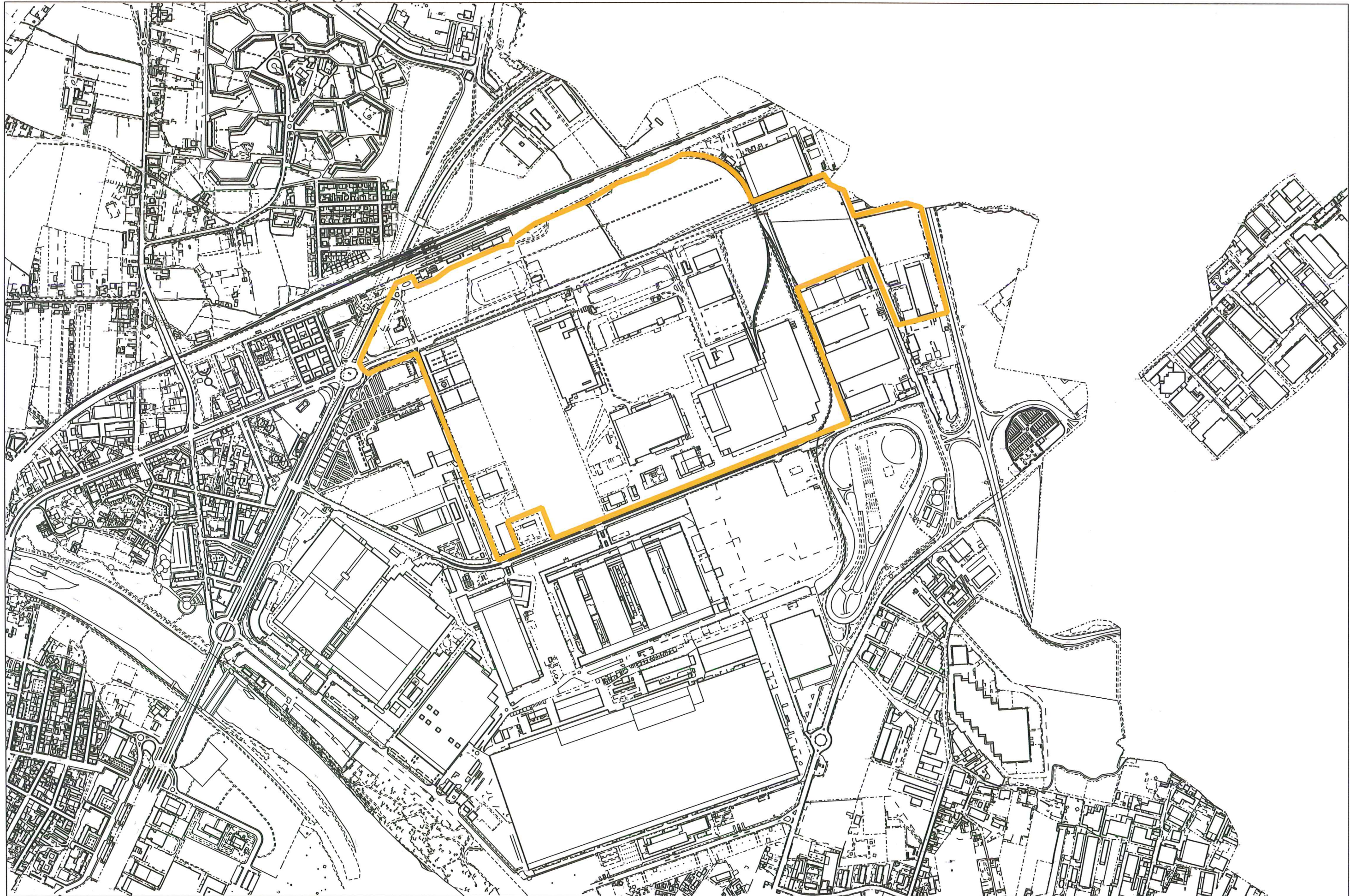
Foto 8

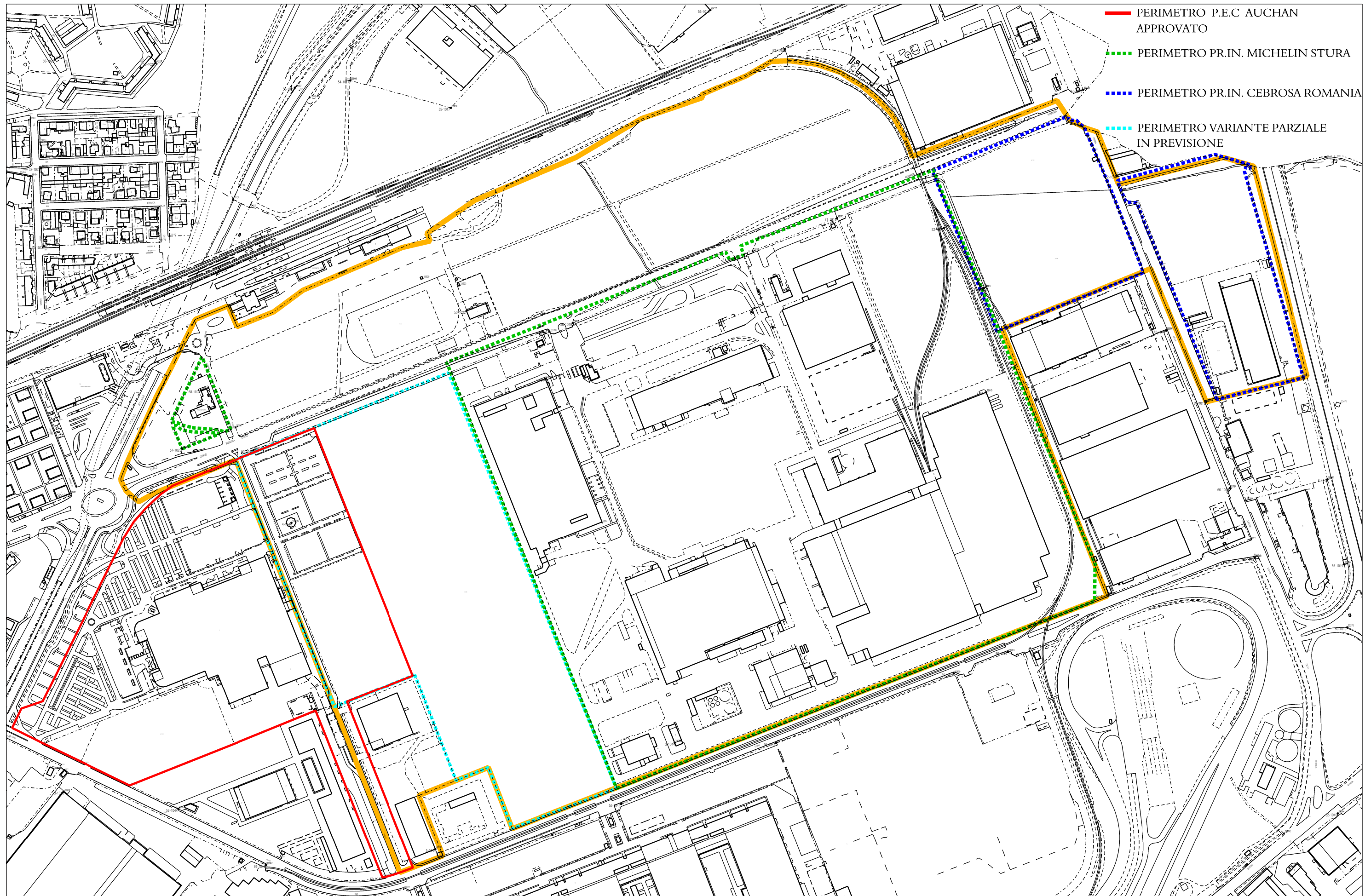


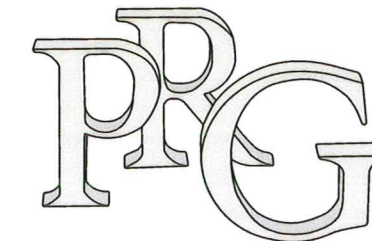
PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA
ai sensi dell'ex art. 14 della Legge regionale 20/2009



PERIMETRO PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA







Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

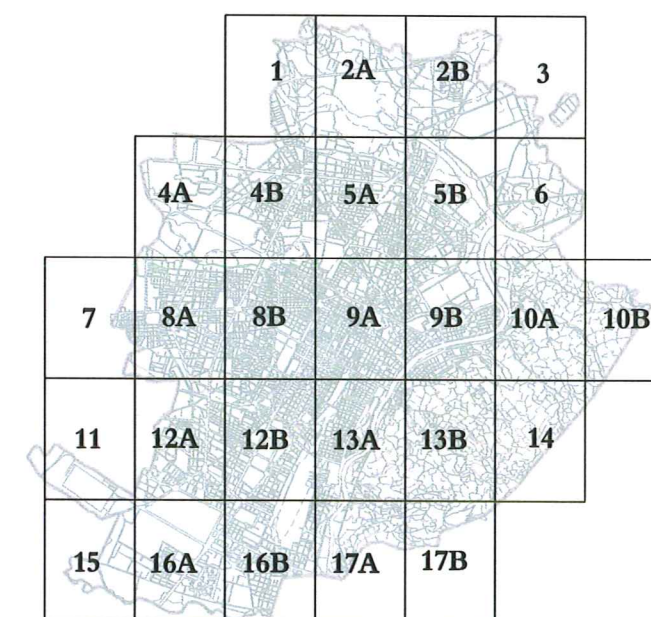
Azzonamento Legenda

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.



0 50m 250m
 Cartografia numerica
 Aggiornamento Dicembre 2013 a cura del C.S.I. - Piemonte.
 Scala 1:5000

Zone normative

..... **Zone urbane consolidate residenziali miste:**

0.60 0,60 mq SLP/mq SF

Zone a verde privato con preesistenze edilizie

**Attività terziarie
 Servizi (lettera corrispondente alla classificazione)**

Zone urbane consolidate per attività produttive

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

Viabilità'

Servizi

Concentrazione dell'edificato,
 destinazione d'uso prevalente:

Residenza

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

Commercio: grande distribuzione

Attività produttive

Aree normative

Aree per le attività produttive IN

Aree per la viabilità VI esistente

Aree per la viabilità VI in progetto

Aree per impianti ferroviari FS

Altre prescrizioni

..... Progetto unitario di suolo pubblico

Aree per Servizi

Servizi pubblici S

Servizi zonali (art.21 LUR):

Attrezzature di interesse comune

Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport

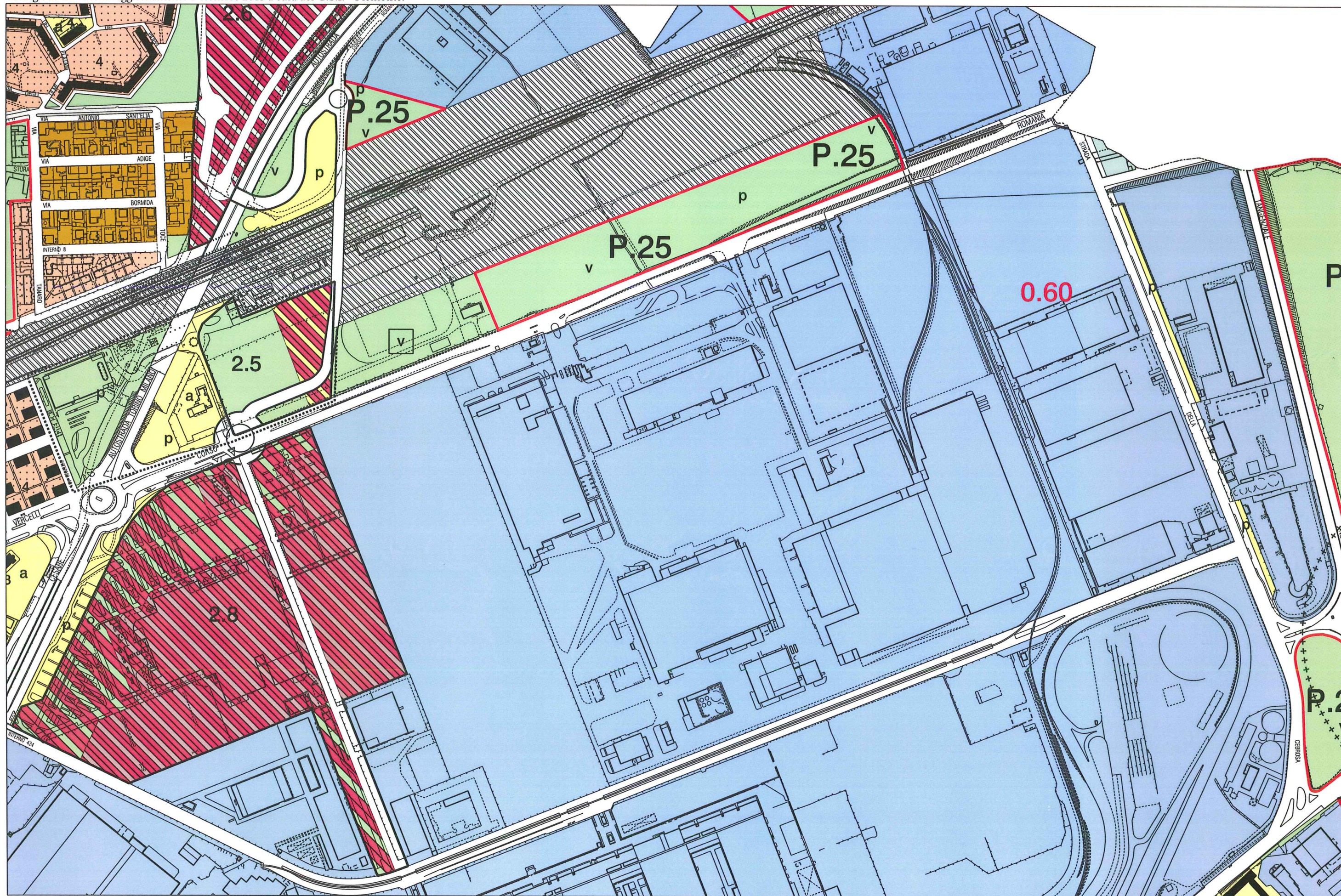
Parcheggi

Servizi privati SP:

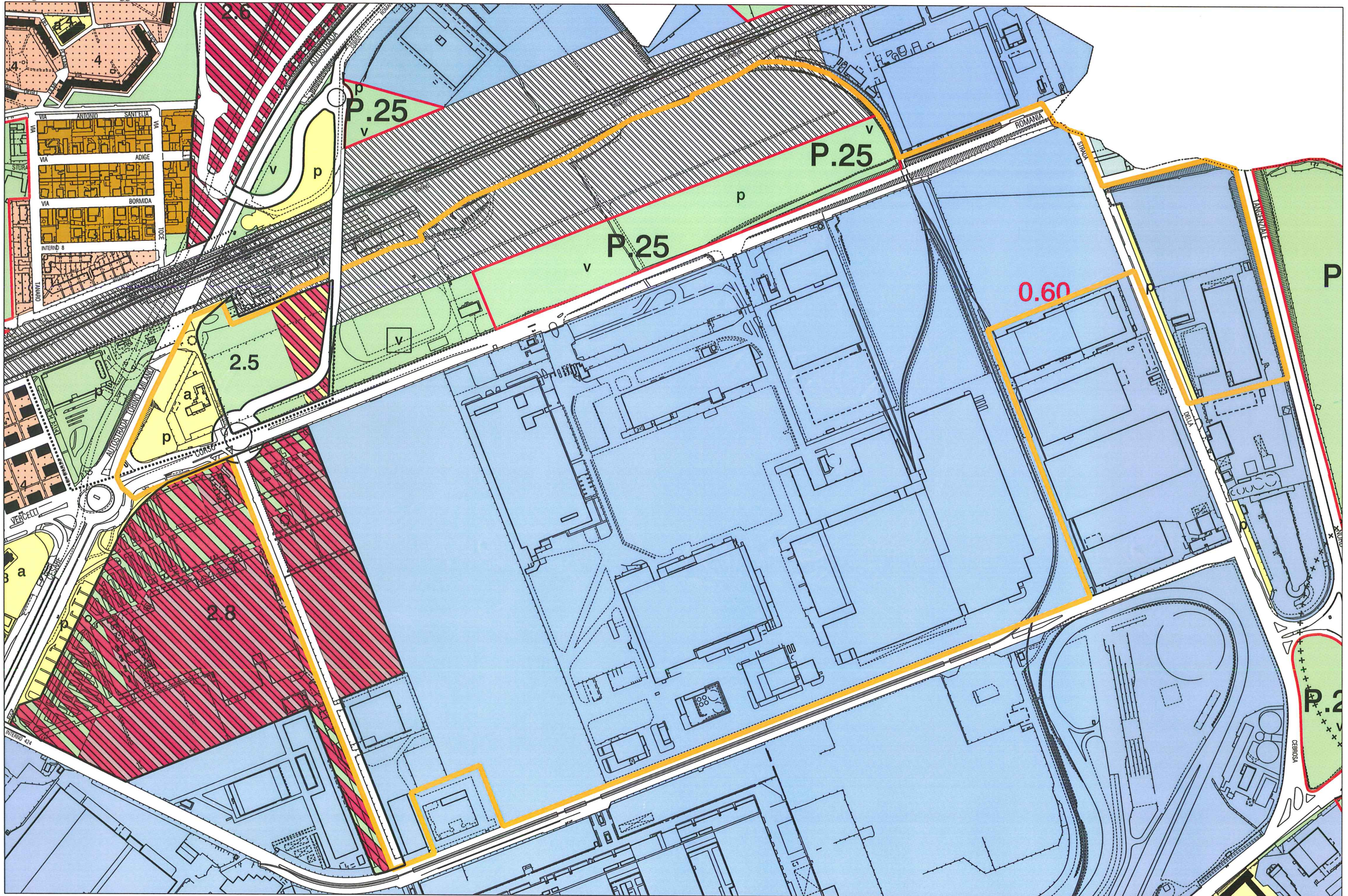
Impianti e attrezzature sportive

Aree a Parco

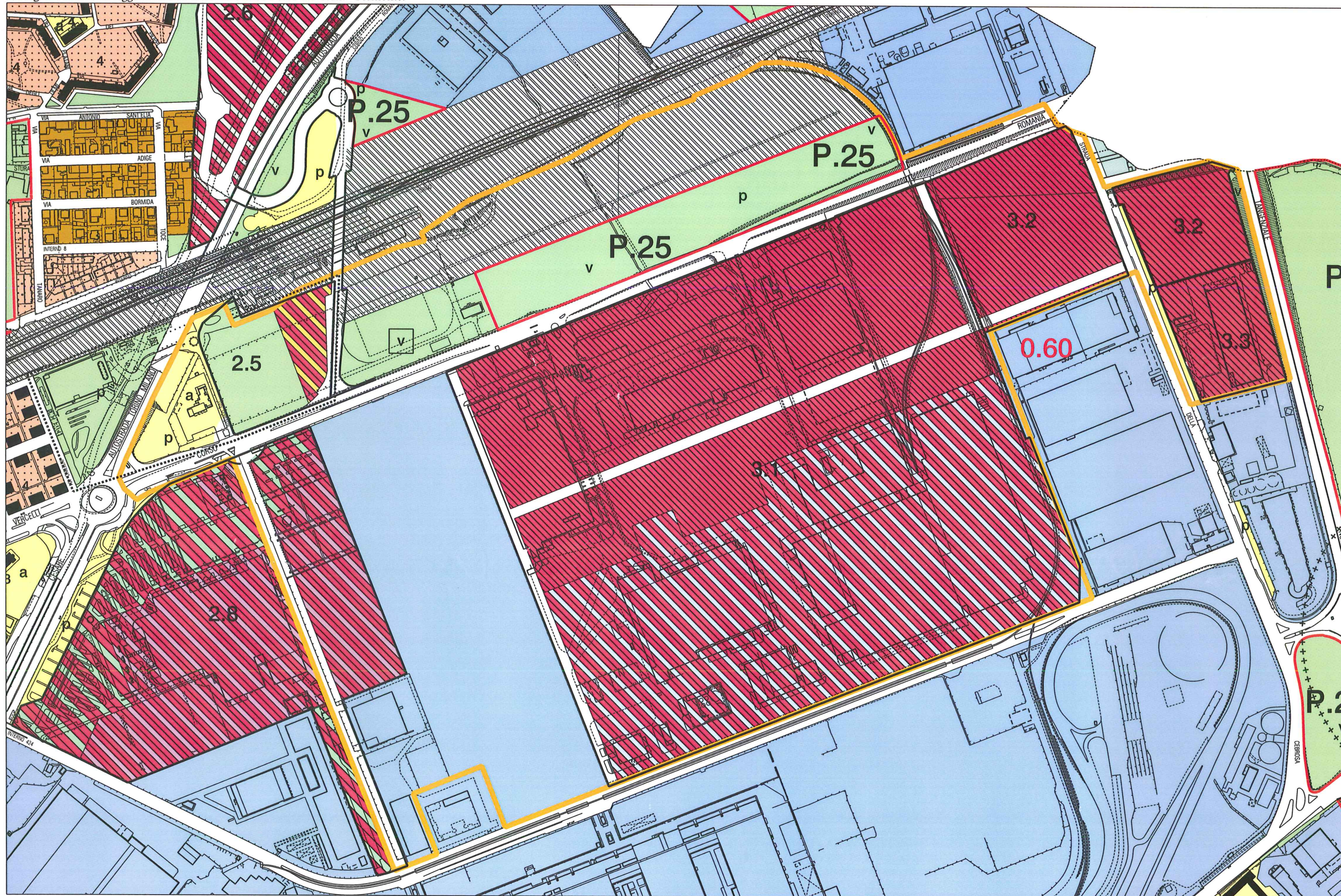
Parchi urbani e fluviali: P25



Estratto TAVOLA 1, fogli: 2B (parte), 3 (parte), 5B (parte), 6 (parte), del P.R.G.



Cartografia numerica: Aggiornamento Dicembre 2013 a cura del C.S.I. - Piemonte.

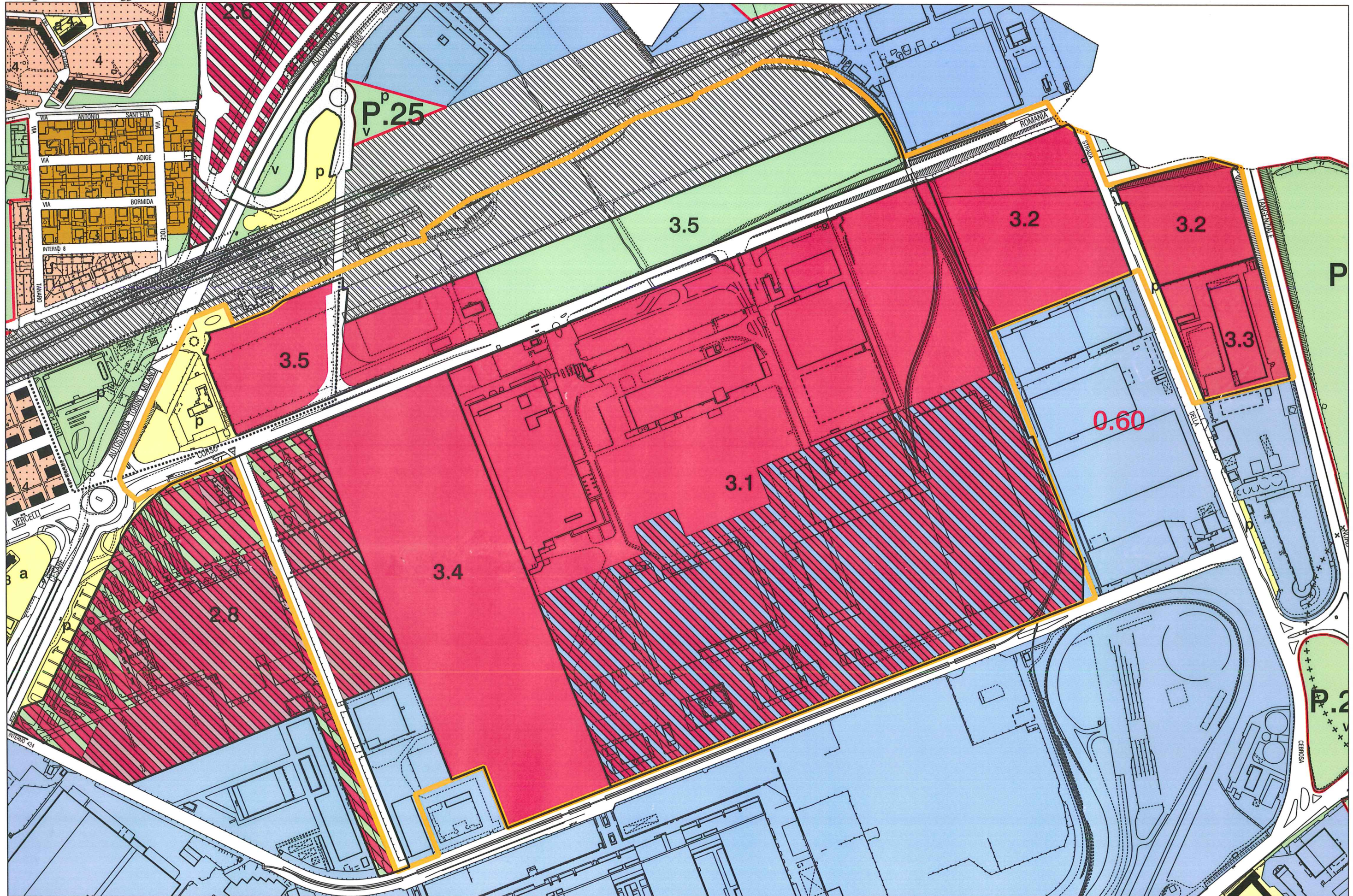


Estratto TAVOLA 1, fogli: 2B (parte), 3 (parte), 5B (parte), 6 (parte), del P.R.G.

Estratto elaborato delle Varianti approvate e dei PRIN Adottati

ELABORATO A TITOLO ILLUSTRATIVO

Cartografia numerica: Aggiornamento Dicembre 2013 a cura del C.S.I. - Piemonte.



**NORME URBANISTICO - EDILIZIE
DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
VOLUME II**

(ESTRATTO)

PROPOSTA DI MODIFICA SCHEDA NORMATIVA

Ambito 2.8 Corso Romania

Ambito 2.8 CORSO ROMANIA

Ambito destinato alla riorganizzazione funzionale dell'area attraverso interventi volti alla conservazione della struttura commerciale esistente (Centro Commerciale con offerta commerciale mista), alla realizzazione di nuove superfici di vendita ed alla riqualificazione delle aree esterne tramite interventi sulla viabilità, sulle aree di sosta, sulle aree verdi e valorizzazione della torre piezometrica esistente.

S.L.P. per destinazione d'uso:

C1. Attività per il commercio e la grande distribuzione

S.L.P. max mq 65.000 con le seguenti precisazioni:

la struttura commerciale esistente è confermata nel dimensionamento e nella tipologia;

l'area attestata su Corso Romania sulla quale insiste un distributore di carburante viene confermata e deve essere mantenuta nell'uso attuale.

C2. Attività commerciali di proprietà pubblica (1) S.L.P. max mq 4.500

L. Attività produttive (2) (art. 3 punto 3A1 e 3A2) S.L.P. max mq 3.000

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività commerciali (C1, C2) 100% S.L.P.

Attività produttive (L) 10% S.L.P.

Dovrà in ogni caso essere garantita la dotazione di servizi a parcheggi prevista dalla L.R. 28/98 e s.m.i. e dalla D.C.R. N. 347-42514 del 23/12/2003: "Modifiche ed integrazioni all'allegato A alla D.C.R. N. 563-13414 del 29/10/1999".

E' prescritto lo Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata. La sottoscrizione della relativa convenzione è subordinata all'esito positivo delle procedure di verifica di cui alla Legge Regionale 40/98.

In sede di strumento urbanistico esecutivo si dovrà prevedere la cessione gratuita alla Città dei fabbricati realizzati al rustico (comprensivi di tamponamenti, serramenti e predisposizione allacciamenti), destinati ad ospitare il Centro Commerciale pubblico (C2) e le attività produttive/artigianali (L), nella misura complessiva di mq 6.000 di S.L.P., oltre ai relativi parcheggi pertinenziali.

La convenzione urbanistica dovrà altresì prevedere modalità e condizioni alle quali il fabbricato destinato ad ospitare il Centro Commerciale pubblico potrà essere acquisito, da parte del privato sottoscrittore della Convenzione, nel caso in cui, entro un triennio dalla stipula, decada l'interesse da parte della Città alla realizzazione del servizio previsto.

L'attività commerciale di proprietà pubblica nella disponibilità del Comune deve essere collocata in prossimità dell'incrocio tra corso Giulio Cesare ed il prolungamento di strada delle Cascinette, in posizione ben visibile, con accessibilità diretta, indipendente ed in sicurezza.

PRESCRIZIONI:

Il centro commerciale esistente e quelli in progetto dovranno essere separati da viabilità pubblica; potranno comunque essere realizzati collegamenti pedonali in soprassuolo o in sottosuolo;

Dovrà essere realizzata la nuova viabilità pubblica di collegamento tra Corso Romania e Strada delle Cascinette, con realizzazione di nuovi innesti; in ogni caso la progettazione delle opere viabilistiche dovrà recepire le indicazioni stabilite dai competenti uffici della Città ed ottenerne il preventivo assenso;

I nuovi parcheggi a raso dovranno essere realizzati con alberature, piazzette attrezzate a verde e aree a parcheggio su verde. Lungo Corso G. Cesare e Corso Romania dovrà essere realizzata una fascia a verde con siepi ed alberature; il parcheggio esistente dovrà essere adeguatamente riqualificato e i parcheggi in struttura dovranno prevedere opportune schermature visive.

La torre piezometrica dovrà essere conservata nella sua volumetria e struttura architettonica; sono ammesse le necessarie trasformazioni atte a consentire il recupero per usi commerciali e/o espositivi purchè venga salvaguardata l'impaginazione architettonica.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

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

(1) Qualora non venga attuato il Centro Commerciale Pubblico la S.L.P. corrispondente è destinata ad attività per il commercio e la grande distribuzione, alle condizioni sopra specificate e secondo le modalità che dovranno essere definite nella convenzione urbanistica.

(2) Sono escluse le attività soggette al D.Lgs. 334/99, alle procedure di VIA e quelle inerenti la gestione dei rifiuti ai sensi del D.Lgs. 22/97.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 176.792

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (S.L.P.): mq 72.500

ULTERIORI PRESCRIZIONI ATTUATIVE

Il Lotto 3 relativo all'Ambito 2.8, così come definito dal Piano Esecutivo Convenzionato approvato dal C.C. il 29/12/2008 (mecc. N. 2008 07400/009) e dalla successiva modifica approvata dal C.C. il 19/11/2013 (mecc. N. 2013 05521/009) è compreso all'interno del "Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonico" riconosciuto ai sensi dell'art. 14 L.R. 20/2009 e s.m.i. (approvato dal C.C. il).

Mediante predisposizione di Strumento Urbanistico Esecutivo esteso agli Ambiti considerati potrà essere proposto il trasferimento di quote di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) tra l'Ambito 3.4 Cascinette e la porzione del presente Ambito ricompresa nel perimetro del "Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica".

**NORME URBANISTICO - EDILIZIE
DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
VOLUME II**

(ESTRATTO)

PROPOSTA SCHEDA NORMATIVA

Ambito 3.1 Michelin Stura

Ambito 3.1 MICHELIN STURA

L'ambito è compreso all'interno del "Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica" riconosciuto ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/2009 e smi, finalizzato al miglioramento della qualità architettonica, ambientale, energetica e sociale.

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 20%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese – H. Eurotorino min 30%

L. Attività Produttive (art.3 punto 3 A1-A2-B) min 50%

La realizzazione delle capacità edificatorie di cui alle attività produttive è disciplinata dall'art. 14 delle N.U.E.A.

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25mq/ab)

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

Eurotorino (H) (100% SLP)

Attività Produttive (L) (10% della SLP) e comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale (ST) e nel rispetto dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

PRESCRIZIONI

L'attuazione avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.

In sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo si potrà proporre il trasferimento di una quota delle relative utilizzazioni edificatorie negli Ambiti: 3.2 Cebrosa Nord – 3.3 Cebrosa Sud – 3.5 Stazione Stura; in tal caso l'Amministrazione Comunale potrà altresì valutare che le quote trasferite mantengano le destinazioni d'uso proprie dell'ambito da cui provengono.

Il progetto di trasformazione dovrà, in particolare, tenere conto della rifunzionalizzazione dell'asse di corso Romania, della relativa pista ciclabile, nonché della bealera esistente parallela al corso stesso. La rifunzionalizzazione di tale asse viario deve coordinarsi, nella progettazione e nella realizzazione, con il complesso delle trasformazioni delineate dal "Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica" (approvato dal C.C. del).

Su indicazione dall'Amministrazione Comunale, per perseguire la realizzazione di servizi pubblici aggregati e sinergici anche ai fini manutentivi/gestionali, il fabbisogno generato dagli insediamenti previsti potrà essere soddisfatto anche all'interno di altri Ambiti compresi nel "Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica".

E' prevista la cessione gratuita alla Città di un'area accessibile da strada delle Cascinette di circa mq 26.200 e della corrispondente SLP generata compresa nella destinazione d'uso (L) Attività Produttive.

I nuovi insediamenti dovranno rispondere ad elevati livelli di sostenibilità ambientali con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi; attrezzature di interesse comune; aree per l'istruzione; eventuali altre tipologie di servizio pubblico da valutare in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST) mq 484.556

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP) mq 339.189

**NORME URBANISTICO - EDILIZIE
DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
VOLUME II**

(ESTRATTO)

PROPOSTA SCHEDA NORMATIVA

Ambito 3.2 Cebrosa Nord

Ambito 3.2 CEBROSA NORD

L'ambito è compreso all'interno del "Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica" riconosciuto ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/2009 e s.m.i, finalizzato al miglioramento della qualità architettonica, ambientale, energetica e sociale.

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza	max 50%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese	} min 50%
H. Eurotorino	

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(25mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(100% SLP)
Eurotorino (H)	(100% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

PRESCRIZIONI

L'attuazione avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.

In sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo si potrà proporre il trasferimento di una quota delle relative utilizzazioni edificatorie negli Ambiti: 3.1 Michelin Stura – 3.3 Cebrosa Sud -- 3.5 Stazione Stura; in tal caso l'Amministrazione Comunale potrà altresì valutare che le quote trasferite mantengano le destinazioni d'uso proprie dell'ambito da cui provengono.

Il progetto di trasformazione dovrà, in particolare, tenere conto della rifunzionalizzazione dell'asse di corso Romania. La rifunzionalizzazione di tale asse viario deve coordinarsi, nella progettazione e nella realizzazione, con il complesso delle trasformazioni delineate dal "Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica"(approvato dal C.C. del).

Su indicazione dall'Amministrazione Comunale, per perseguire la realizzazione di servizi pubblici aggregati e sinergici anche ai fini manutentivi/gestionali, il fabbisogno generato dagli insediamenti previsti potrà essere soddisfatto anche all'interno di altri Ambiti compresi nel "Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica".

I nuovi insediamenti dovranno rispondere ad elevati livelli di sostenibilità ambientali con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi; attrezzature di interesse comune; aree per l'istruzione; eventuali altre tipologie di servizio pubblico da valutare in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST)	mq	77.291
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP)	mq	54.104

**NORME URBANISTICO - EDILIZIE
DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
VOLUME II**

(ESTRATTO)

PROPOSTA SCHEDA NORMATIVA

Ambito 3.3 Cebrosa Sud

Ambito 3.3 CEBROSA SUD

L'ambito è compreso all'interno del "Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica" riconosciuto ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/2009 e smi, finalizzato al miglioramento della qualità architettonica, ambientale, energetica e sociale.

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

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza	}	max 20%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese		min 80%
H. Eurotorino		

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(25mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(100% SLP)
Eurotorino (H)	(100% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

PRESCRIZIONI

L'attuazione avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. In sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo si potrà proporre il trasferimento di una quota delle relative utilizzazioni edificatorie negli Ambiti: 3.1 Michelin Stura – 3.2 Cebrosa Nord – 3.5 Stazione Stura; in tal caso l'Amministrazione Comunale potrà altresì valutare che le quote trasferite mantengano le destinazioni d'uso proprie dell'ambito da cui provengono.

Il progetto di trasformazione dovrà essere orientato a perseguire quanto delineato dal "Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica" (approvato dal C.C. del) e potrà prevedere il mantenimento del fabbricato principale esistente.

Su indicazione dall'Amministrazione Comunale, per perseguire la realizzazione di servizi pubblici aggregati e sinergici anche ai fini manutentivi/gestionali, il fabbisogno generato dagli insediamenti previsti potrà essere soddisfatto anche all'interno di altri Ambiti compresi nel "Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica".

I nuovi insediamenti dovranno rispondere ad elevati livelli di sostenibilità ambientali con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi; attrezzature di interesse comune; eventuali altre tipologie di servizio pubblico da valutare in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST)	mq	24.204
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP)	mq	16.943

**NORME URBANISTICO - EDILIZIE
DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
VOLUME II**

(ESTRATTO)

PROPOSTA SCHEDA NORMATIVA

Ambito 3.4 Cascinette

Ambito 3.4 CASCINETTE

L'ambito è compreso all'interno del "Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica" riconosciuto ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/2009 e s.m.i, finalizzato al miglioramento della qualità architettonica, ambientale, energetica e sociale.

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

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese

H. Eurotorino

L. Attività Produttive (art.3 punto 3 A1-A2-B)

La realizzazione delle capacità edificatorie di cui alle attività produttive è disciplinata dall'art. 14 delle N.U.E.A.

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

Eurotorino (H) (100% SLP)

Attività Produttive (L) (10% della SLP) e comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale (ST) e nel rispetto dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

PRESCRIZIONI

L'attuazione avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. Il progetto di trasformazione dovrà essere orientato a perseguire quanto delineato dal "Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica" (approvato dal C.C. del).

Mediante predisposizione di Strumento Urbanistico Esecutivo esteso agli Ambiti considerati potrà essere proposto il trasferimento di quote di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) tra la porzione dell' Ambito 2.8 ricompresa nel perimetro del "Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica" e il presente Ambito.

Su indicazione dall'Amministrazione Comunale, per perseguire la realizzazione di servizi pubblici aggregati e sinergici anche ai fini manutentivi/gestionali, il fabbisogno generato dagli insediamenti previsti potrà essere soddisfatto anche all'interno di altri Ambiti compresi nel "Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica".

I nuovi insediamenti dovranno rispondere ad elevati livelli di sostenibilità ambientali con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi; attrezzature di interesse comune; eventuali altre tipologie di servizio pubblico da valutare in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo.

**NORME URBANISTICO - EDILIZIE
DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
VOLUME II**

(ESTRATTO)

PROPOSTA SCHEDA NORMATIVA

Ambito 3.5 Stazione Stura

Ambito 3.5 STAZIONE STURA

L'ambito è compreso all'interno del "Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica" riconosciuto ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/2009 e s.m.i, finalizzato al miglioramento della qualità architettonica, ambientale, energetica e sociale.

Sono previste destinazioni miste, tra loro complementari, finalizzate alla riqualificazione e valorizzazione del nodo intermodale connesso alla Stazione ferroviaria di Stura.

SLP max: 21.000 mq

SLP per destinazioni d'uso:

- A. Residenza
- B. Attività di servizio alle persone e alle imprese
- C. Attività Terziarie
- D. Attività Turistico-Ricettive
- M. Attrezzature di Interesse Generale

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(25mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(100% SLP)
Attività Terziarie (C)	(100% SLP)
Attività Turistico-Ricettive (D)	(100% SLP)
Attrezzature di Interesse Generale (M)	(100% SLP)

PRESCRIZIONI

L'attuazione avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.

In sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo si potrà proporre il trasferimento di una quota delle relative utilizzazioni edificatorie negli Ambiti: 3.1 Michelin Stura – 3.2 Cebrosa Nord – 3.3 Cebrosa Sud; in tal caso l'Amministrazione Comunale potrà altresì valutare che le quote trasferite mantengano le destinazioni d'uso proprie dell'ambito da cui provengono.

Il progetto di trasformazione dovrà, in particolare, tenere conto della rifunionalizzazione dell'asse di corso Romania e coordinarsi, nella progettazione e nella realizzazione, con il complesso delle trasformazioni delineate dal "Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica" (approvato dal C.C. del).

L'area di concentrazione dell'edificato dovrà prevalentemente collocarsi sulle aree antistanti e limitrofe la Stazione ferroviaria di Stura, la progettazione deve essere orientata a perseguire la realizzazione di una nuova centralità urbana, di rango metropolitano.

Su indicazione dall'Amministrazione Comunale, per perseguire la realizzazione di servizi pubblici aggregati e sinergici anche ai fini manutentivi/gestionali, il fabbisogno generato dagli insediamenti previsti potrà essere soddisfatto anche all'interno di altri Ambiti compresi nel "Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica".

I nuovi insediamenti dovranno rispondere ad elevati livelli di sostenibilità ambientali con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi; attrezzature di interesse comune; eventuali altre tipologie di servizio pubblico da valutare in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Al fine di migliorare l'intermodalità attuale si ipotizza di realizzare un terminal bus per le linee nazionali e internazionali.

