REGIONE PIEMONTE
CITTA' DI TORINO

Z.U.T.AMBITO 13.2/A "NIZZA"

"EX SCALO VALLINO"

STUDIO UNITARIO D'AMBITO S.U.A.

Nova Coop società cooperativa
Il Procuratore
Antonio Avvertino Luigi RAUDO

Novacoop

Gruppo Nova Coop s.c.
Via Nelson Mandela 4
13100 Vercelli (VC)

PROGETTO URBANISTICO E ARCHITETTONICO
Ing. Sabina Carucci
Ordine degli Ingegneri di Torino n° 10590V

Prof. Ing. Attilio Bastianini
Ordine degli Ingegneri di Torino n° 0170H

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TORINO
dott. ing.
ATTILIO
BASTIANINI
n° 0170H

PROGETTISTI

AiSTUDIO

AiENGINEERING

Via Lamarmora, 80
10128 Torino
+39 011 58 14 511
posta@aigroup.it

REVISIONE

Revisione V - data: gennaio 2022

1 - Lo Scalo Vallino e la città

Lo Scalo Vallino, edificato verso la fine del XIX secolo, è, nel sistema degli scali ferroviari torinesi, l'impianto più interno alla città, a meno di 1km dalla Stazione centrale di Porta Nuova e al confine del quartiere San Salvario. L'area oggetto del presente SUA si localizza a ridosso dell'asse ferroviario, in parte del sedime dell'ex Scalo Ferroviario Vallino. Tale area è delimitata a nord dal sovrappasso di Corso Sommeiller, a est da Via Nizza, a sud da Via Argentero e a ovest dalle sedi ferroviarie in esercizio.

Le aree sono già interessate dalla realizzazione della sede del centro di ricerca per le biotecnologie molecolari, promosso dalla Fondazione CIRP e Università di Torino. Si evidenziano inoltre tre corpi di fabbrica, su Via Nizza, costituenti il sistema di accesso e di controllo allo Scalo, vincolati come bene storico-architettonico. A nord, all'angolo tra la Via Nizza e il sovrappasso di Corso Sommeiller, vi è un condominio a una scala e a otto piani. Infine si evidenzia, a sud, il progetto in corso per la realizzazione dei serbatoi di accumulo per il teleriscaldamento, promosso da Iren.

Nell'area sono presenti bassi fabbricati, destinati a depositi, dismessi da tempo dalle funzioni ferroviarie e in fase di demolizione, in quanto esclusi dai provvedimenti di vincolo (demolizioni in corso codice istanza 01-001272-0000463926-2021 del 10/03/2021).

All'intero del SUA si evidenziano le aree già interessate alla realizzazione della sede del centro di ricerca per le biotecnologie molecolari, promosso dalla Fondazione CIRP e Università di Torino., costruito a seguito di Accordo di Programma in anticipazione alle decisioni sulla organizzazione complessiva dell'area.

Nello Studio Unitario d'Ambito relativo alla intera ZUT "Ambito 13.2/A NIZZA" è compreso il "SubAmbito D parte", che è già stato attuato per quanto riguarda il Lotto 1 (edificio terminato, collaudato e aperto al pubblico) e in corso di completamento per il Lotto 2 (cantiere in corso – termine 2022). Gli interventi effettuati da Fondazione CIRP hanno riconfermato quanto previsto dal relativo Accordo di programma già citato.

Si evidenzia il fabbricato, parte in linea e parte con corpo a C, a più piani sulla Piazza Nizza, storicamente compreso nello Scalo Vallino e vincolato ai sensi degli 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). Il fabbricato e le retrostanti aree di pertinenza furono, nelle previsioni urbanistiche, stralciate dallo Scalo Vallino e classificate come area M1.

Si evidenziano inoltre tre corpi di fabbrica, sulla Via Nizza, costituenti lo storico sistema di accesso e di controllo allo Scalo, anche essi vincolati come bene storico-architettonico.
A nord, all'angolo tra la Via Nizza e il sovrappasso di Corso Sommeiller, vi è un condominio a una scala e a otto piani, con un piccolo lotto di aree di pertinenza.

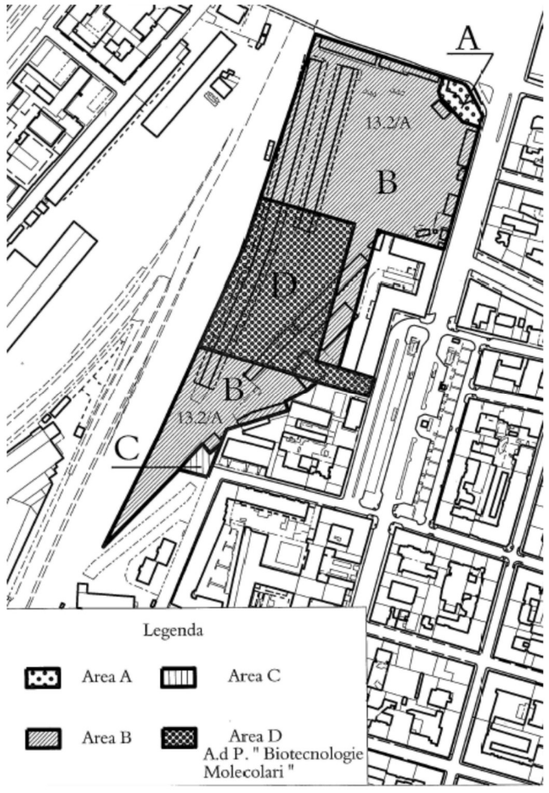
2 - Lo Scalo Vallino. Le disposizioni urbanistiche.

L'area relativa allo "Scalo ferroviario Vallino" è stata interessata dall'Accordo di Programma (tra Città, FS Sistemi Urbani S.r.l. e Fondazione CIRP) 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. Al fine di dar seguito al 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 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. Il perimetro del Programma di Rigenerazione Urbana ricomprende la porzione delle viabilità di Corso Sommeiller, Via e Piazza Nizza, Via Argentero, Via Lugaro, il nuovo Incubatore di Ricerca (A.d.P. 18/11/13), l'edificio storico vincolato su Piazza Nizza, aree residenziali consolidate, etc.;Il 30/07/15 il Consiglio Comunale ha ratificato con delibera di Consiglio Comunale n. 77 l'approvazione della Variante Parziale Variante Parziale n.291 dello Scalo Vallino, ricomprendendo le aree all'interno della Zona Urbana di Trasformazione ZUT "Ambito 13.2/A NIZZA".

La Variante Urbanistica ridefinisce l'assetto dell'Ambito Scalo Vallino con l'istituzione di due nuove Zone Urbane di Trasformazione (Z.U.T.) denominate 13.2/A NIZZA e 13.2/B LUGARO, all'interno delle quali classifica due aree normative R3 (isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza), una area M1 (isolati misti prevalentemente residenziali) e il completamento della viabilità al servizio dell'insediamento - già individuata con la Variante dell'A.d.P. "Biotecnologie" - collegata con la limitrofa maglia viaria urbana. Nella nuova scheda normativa dell'Ambito, è indicato un indice territoriale di 0,7 mq SLP / mq ST, e sono presenti Attrezzature di interesse Generale per mq 20.000 (Centro di Biotecnologie Molecolari).

La Variante suddivide l'area 13.2/A NIZZA in SubAmbiti:

- A relativo al Condominio di Corso Sommeiller-angolo Via Nizza;
- B relativo alle proprietà di FS Sistemi Urbani S.r.l. (ora Novacoop);
- C per l'area di fronte a Via Argentero, di attuale proprietà di Novacoop (ex Iren);
- D, aree del citato Accordo di Programma Fondazione CIRP, suddivise in:
  - in una area pari a mq 10.000, ceduta da FS Sistemi Urbani S.r.l. a Fondazione CIRP, con riserva dei diritti edificatori in capo alla venditrice ai sensi dell'Accordo di Programma del 18/11/13 – attualmente con atto registrato in data 9 luglio 2021, l'area risulta ulteriormente divisa in:
    - lotto di edificazione di proprietà in diritto di superficie/proprietà superficiaria per 99 anni della Università di Torino - sedime di proprietà della Città di Torino;
    - area per viabilità (viabilità ovest) di proprietà della Città di Torino e conservate in detenzione in capo a Fondazione CIRP e suoi aventi causa con consegna alla Città ad avvenuto completamento della viabilità dell'intero Ambito "13.2/A Nizza";
  - in una area destinata a viabilità pubblica ("viabilità sud"), di proprietà di FS Sistemi Urbani S.r.l. (ora Novacoop).



_ PRGC - Stralcio Tavola B.7 _

3 - Lo Scalo Vallino. Proprietà e attribuzione dei diritti edificatori.

Di seguito si riporta l'Elenco delle proprietà su base catastale, suddivise per SubAmbiti così come individuati dal PRGC.

SUBAMBITO	PROPRIETA'	CATASTO TERRENI					TOTALE
		FOGLIO	PARTICELLA	SCN SUP. CATASTALE NOMINALE DA VISURA (MQ)	SCM SUP. CATASTALE REALE MISURATA (MQ)	SCM frazionata SUP. CATASTALE REALE MISURATA (MQ) - catastali frazionati su perimetro ZUT	
A	Condominio C.so Sommeiller 3	1350	59	810			
TOTALE				810			**810**
B	NOVA COOP s.c.	1350	79		6.929		
B	NOVA COOP s.c.	1350	218 *parte*			14.802	
B	NOVA COOP s.c.	1350	220 *parte*			627	
B	NOVA COOP s.c.	1350	221		288		
B	NOVA COOP s.c.	1350	235		7.376		
TOTALE					14.593	15.429	**30.022**
C	NOVA COOP s.c. (1)	1350	240		216		
C	NOVA COOP s.c. (1)	1350	241		207		
TOTALE					423		**423**
D	Università di Torino (2)	1350	234	3.513			
D	Città di Torino (3)	1350	237	1.444			
D	Città di Torino (3)	1350	238	31			
D	Università di Torino (2)	1350	242	3.120			
D	Università di Torino (2)	1350	243	1.892			
TOTALE PARZIALE				10.000			
D	NOVA COOP s.c.	1350	229		325		
D	NOVA COOP s.c.	1350	236		1467		
TOTALE PARZIALE					1.792		
TOTALE							**11.792**
TOTALE							**43.047**

(1): Proprietà Novacoop - Atto del 11/05/2020 registrato il 13/05/2020 al n. 16939 serie 1T Torino 1 Repertorio 27825 Raccolta 20469. Acquisizione da
(2): aree di proprietà in diritto di superficie/proprietà superficiaria per 99 anni della Università di Torino - sedime di proprietà della Città di Torino
(3): aree conservate in detenzione in capo a Fondazione Cirp e suoi aventi causa con consegna alla Città ad avvenuto completamento della viabilità dell'intero Ambito "13.2/A Nizza"

Le proprietà Novacoop, Città di Torino e Università di Torino/Fondazione CIRP, rispetto al perimetro del SUA (ZUT 13.2/A Ambito NIZZA), sono quindi complessivamente pari a 42.237 mq, con una incidenza del 98,12% > 75% valore minimo richiesto per i proponenti del SUA come previsto dall'art. 7, lettera B, delle N.U.E.A. di P.R.G.

ELENCO DELLE PROPRIETA' CATASTALI ZUT 13.2/A NIZZA - SUA

NOVA COOP s.c.	Subambiti B, C e D parte	32.237	PROPONENTE SUA	*74,89%*
Università di Torino (2)	Subambito D parte	8.525	PROPONENTE SUA	*19,80%*
Città di Torino (3)	Subambito D parte	1.475		*3,43%*
Condominio C.so Sommeiller 3	Subambito A	810		*1,88%*
Totale		43.047		
PROPONENTI SUA		42.237		*98,12%*

La Scheda normativa ZUT 13.2/A attribuisce l'indice territoriale 0,7 mq.slp/mq.ter. Le quantità edificatorie si intendono al netto della superficie relativa all'edificio Fondazione CIRP e pari a circa 20.000 mq.slp a destinazione Attività di Interesse Generale, riconosciuti alla Fondazione CIRP

Diritti edificatori – SubAmbito A

Superficie Territoriale da base catastale	810 mq
Indice Territoriale massimo	0,70 mq slp/mq ST
SLP massima	567 mq (1)

(1): 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

Diritti edificatori – SubAmbito B, C e D parte

Novacoop s.c. ha acquistato, a seguito di gara e con atto in data 30-12-2015, da FS Sistemi Urbani S.r.l.:

- le aree comprese nella ZUT 13.2/A "NIZZA" (SubAmbiti B e D parte – viabilità sud), pari a 31.814 mq (superficie catastale reale misurata) e relativi diritti edificatori ivi generati;
- i diritti edificatori generati dall'area Fondazione CIRP (SubAmbito D parte – lotto Fondazione CIRP), ceduta da FS Sistemi Urbani S.r.l. a Fondazione CIRP (area 10.000 mq.ter, 7.000 mq.slp), al netto di una quota pari a 3.388 mq.slp, restati nella proprietà Sistemi Urbani, per un totale di 7.000 – 3.388 = 3.612;
- aree comprese ZUT 13.1 "PORTA NUOVA", pari a 513 mq (superficie catastale reale misurata), e relativi diritti edificatori ivi generati;
- aree comprese nel tessuto consolidato - Area Normativa "Misto M1", pari a 128 mq (superficie catastale reale misurata).

I diritti edificatori che restano in capo a FS Sistemi Urbani S.r.l., pari a 3.388 mq.slp; sono trasferiti nell'Ambito 4.13/2 SPINA 3 – Oddone", nel rispetto di quanto previsto al primo capoverso della voce "Prescrizioni" della Scheda normativa della ZUT 13.2/A, che dispone che è "ammesso il trasferimento di SLP, sino ad un massimo di 3.500 mq.slp, nell'Ambito 4.13/2 SPINA 3 – Oddone".

Novacoop s.c. ha inoltre recentemente acquisito da Iren spa S.r.l. le aree sud comprese nella ZUT 13.2/A "NIZZA" (PEC – SubAmbito C), pari a 423 mq (superficie catastale reale misurata) e relatividiritti edificatori ivi generati.

Superficie Territoriale da base catastale Subambiti B,C e D parte	32.237	mq
Indice Territoriale massimo	0,70	mq SLP/mq ST
SLP massima	**22.566**	mq
SLP AGGIUNTIVA - ACCORDO DI PROGRAMMA "Biotecnologie Molecolari"		
Superficie Territoriale da base catastale	10.000	mq
Indice Territoriale massimo	0,70	mq SLP/mq ST
SLP massima	**7.000**	mq
Trasferimento di SLP di proprietà di FS SSUU nella ZUT 4.13/2 SPINA 3 - Oddone (previsione PRGC)	**-3.388**	mq
SLP massima insediabile	**26.178**	mq
di cui localizzata su edifici esistenti e mantenuti:	500	mq

Nota 1): Sistemi Urbani ha ceduto a Fondazione CIRP un lotto di dimensioni pari a 10.000 mq.ter (SubAmbito D parte) con possibilità edificatorie aggiuntive, attribuite a servizio di interesse pubblico. Sistemi Urbani ha ceduto a Novacoop i diritti edificatori del lotto trasferito a Fondazione CIRP (SubAmbito D parte), pari a 7.000 mq.slp, trasferiti in SubAmbito B. Il totale dei diritti edificatori è comprensivo di 3.388 mq.slp, rimasti nella proprietà di Sistemi Urbani.

4 - Contenuti dello Strumento Unitario di Ambito (SUA).

Finalità del SUA è assicurare che gli interventi possibili nei diversi SubAmbiti possano avere seguito, anche con procedure autorizzative diversificate e in tempi successivi, in modo tale da garantire in ogni fase e nel risultato finale, funzionalità e qualità urbana.

Il SUA è redatto ai sensi dell'art. 7 lett. B) delle NUEA del PRG:

"Lo studio unitario deve definire:

a) *le aree di concentrazione dell'edificato;*	riferimento > Tavola 10
b) *le aree da dismettere per servizi pubblici, nelle quantità specificatamente indicate nelle relative schede allegate alle presenti norme;*	riferimento > Tavola 10
c) *le opere di urbanizzazione primarie e indotte, ivi compresi gli impianti di trasporto pubblico;*	riferimento > Tavola 11.1 e Tavola 11.2 e rimando agli elaborati C (dal C0 al C26 del PEC)
d) *i parametri urbanistici ed edilizi fondamentali necessari per valutare il disegno e la conformazione urbana proposta;*	riferimento > capitolo 3 (vedi capitolo precedente) e Tavola 7
e) *la perimetrazione dei sub-ambiti, rispettosa della configurazione dell'insieme, intesi come unità di intervento."[…]*	riferimento > Tavola 6.1 e Tavola 8
[…] Costituisce parte integrante dello studio unitario una "convenzione-programma", […], nella quale siano individuati i criteri generali cui attenersi nell'attuazione degli interventi […]"	riferimento > Si rimanda alla Convenzione del PEC elaborato B3 La trasformazione del SubAmbito A, indipendente dalle restanti aree (si veda scheda successiva), sarà assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato.

Legenda

Perimetro ZUT 13.2/A NIZZA

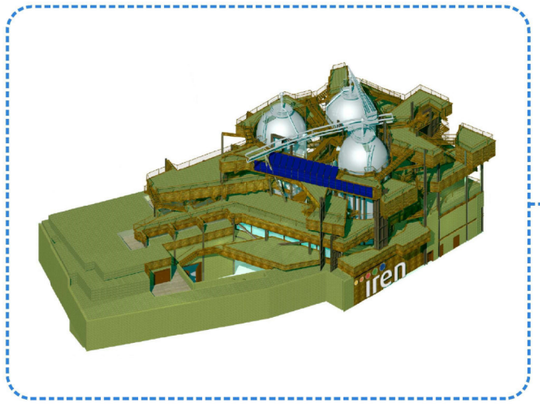
Fondazione Cirpark

Legenda

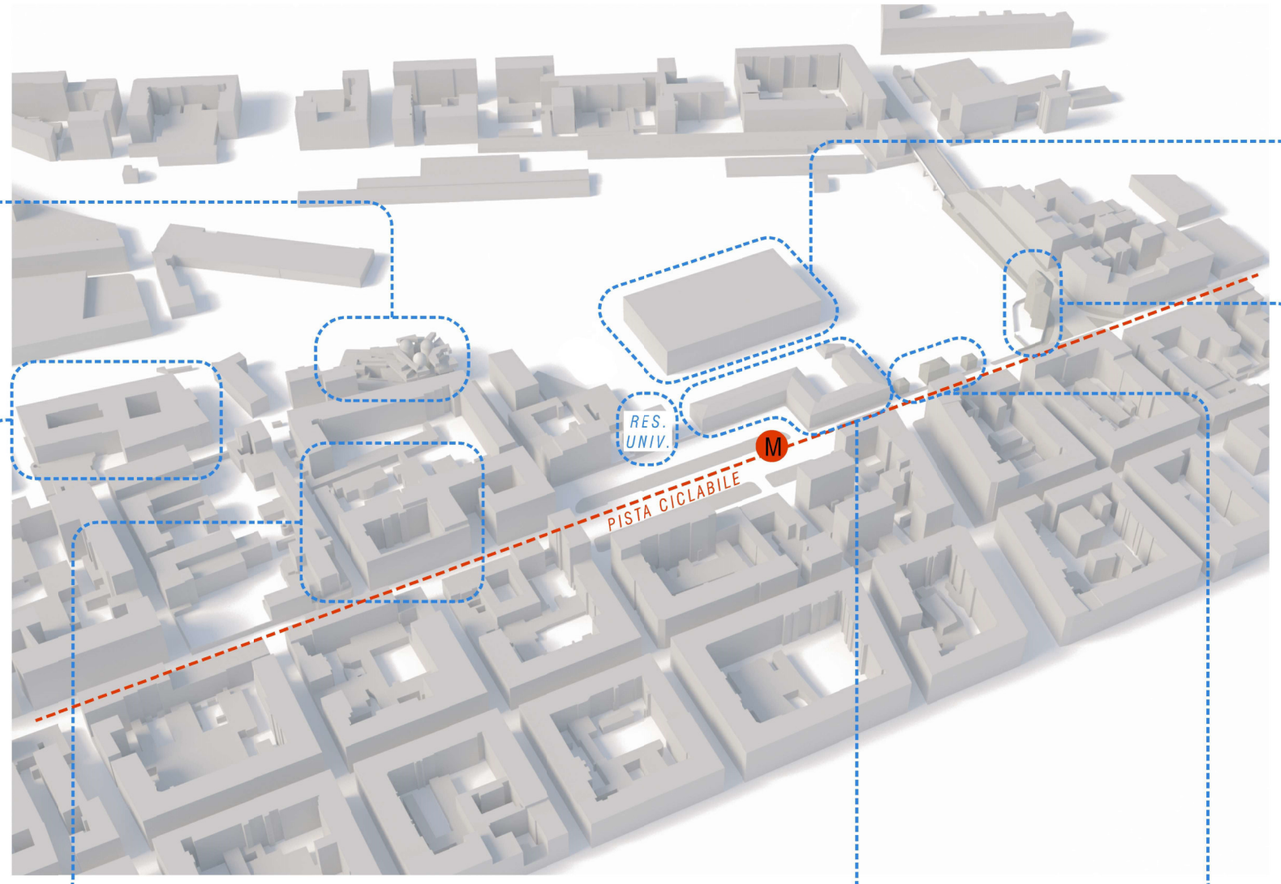
Perimetro del SUA

Edifici demoliti

IREN - SISTEMA DI ACCUMULO CALORE

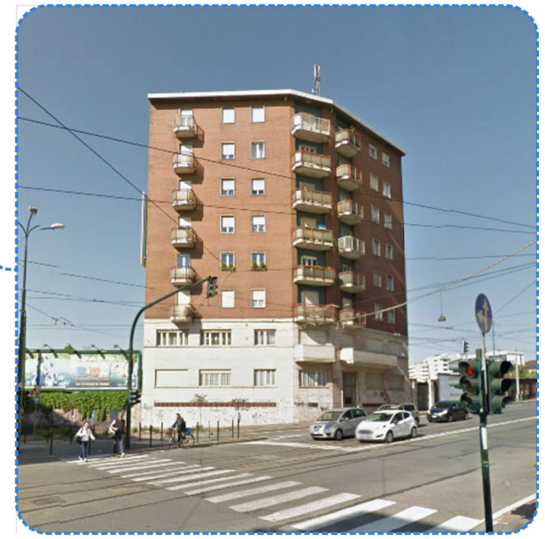


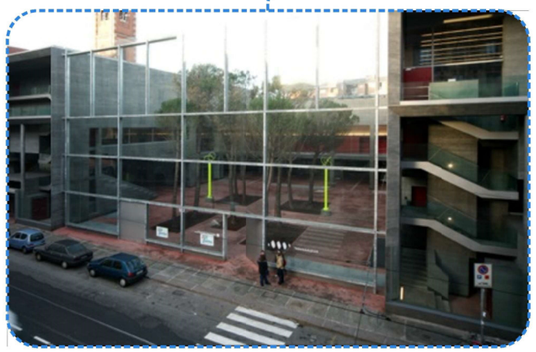
CIRPARK



SEDE "LASTAMPA"

EDIFICIO C.SO SOMMEILLER 3





UNIVERSITA' BIOTECNOLOGIE

EDIFICIO VINCOLATO VIA NIZZA - PALESTRA ORANGE

EDIFICIO VINCOLATO VIA NIZZA - PALESTRA ORANGE

TRE EDIFICI VINCOLATI VIA NIZZA

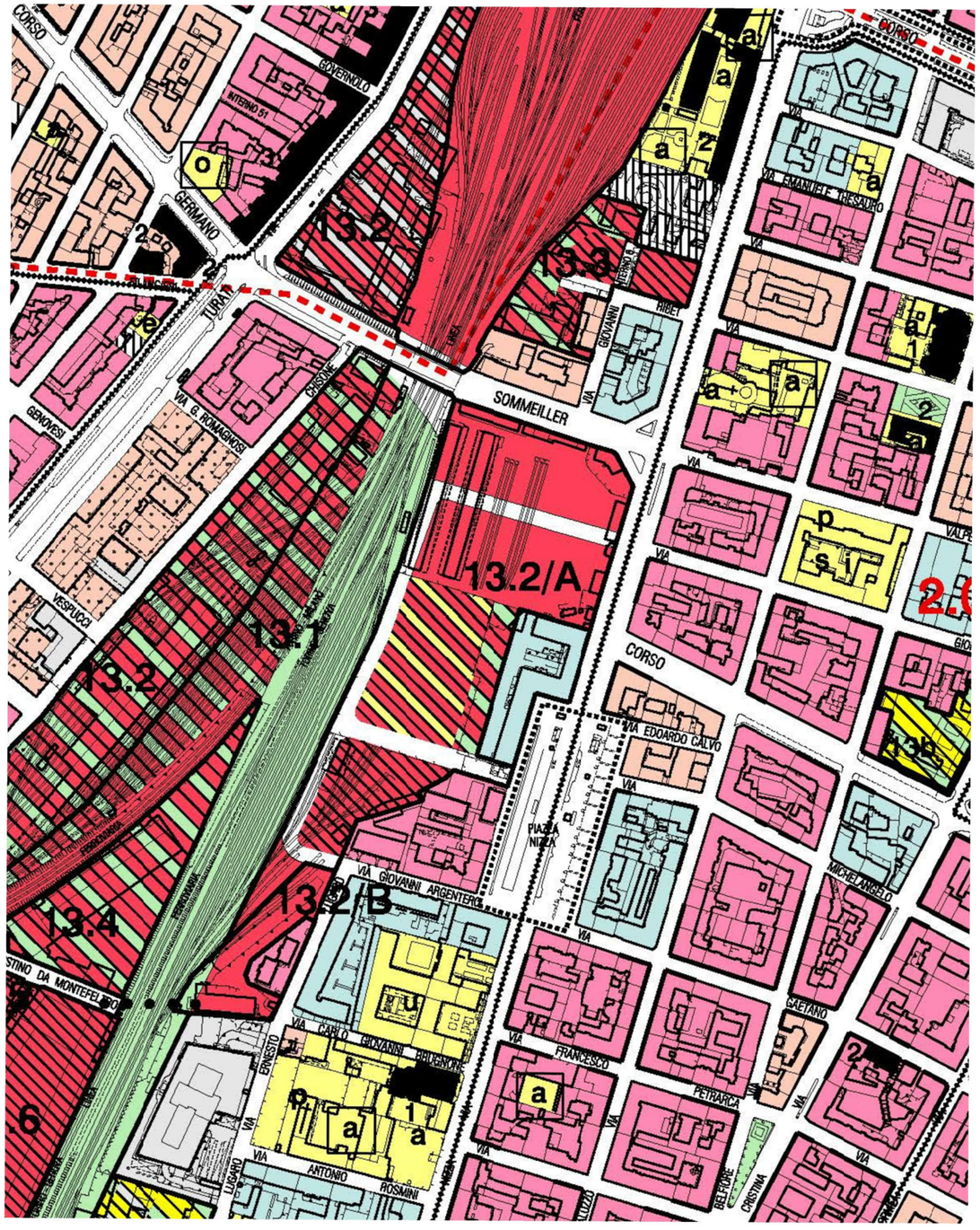
Legenda

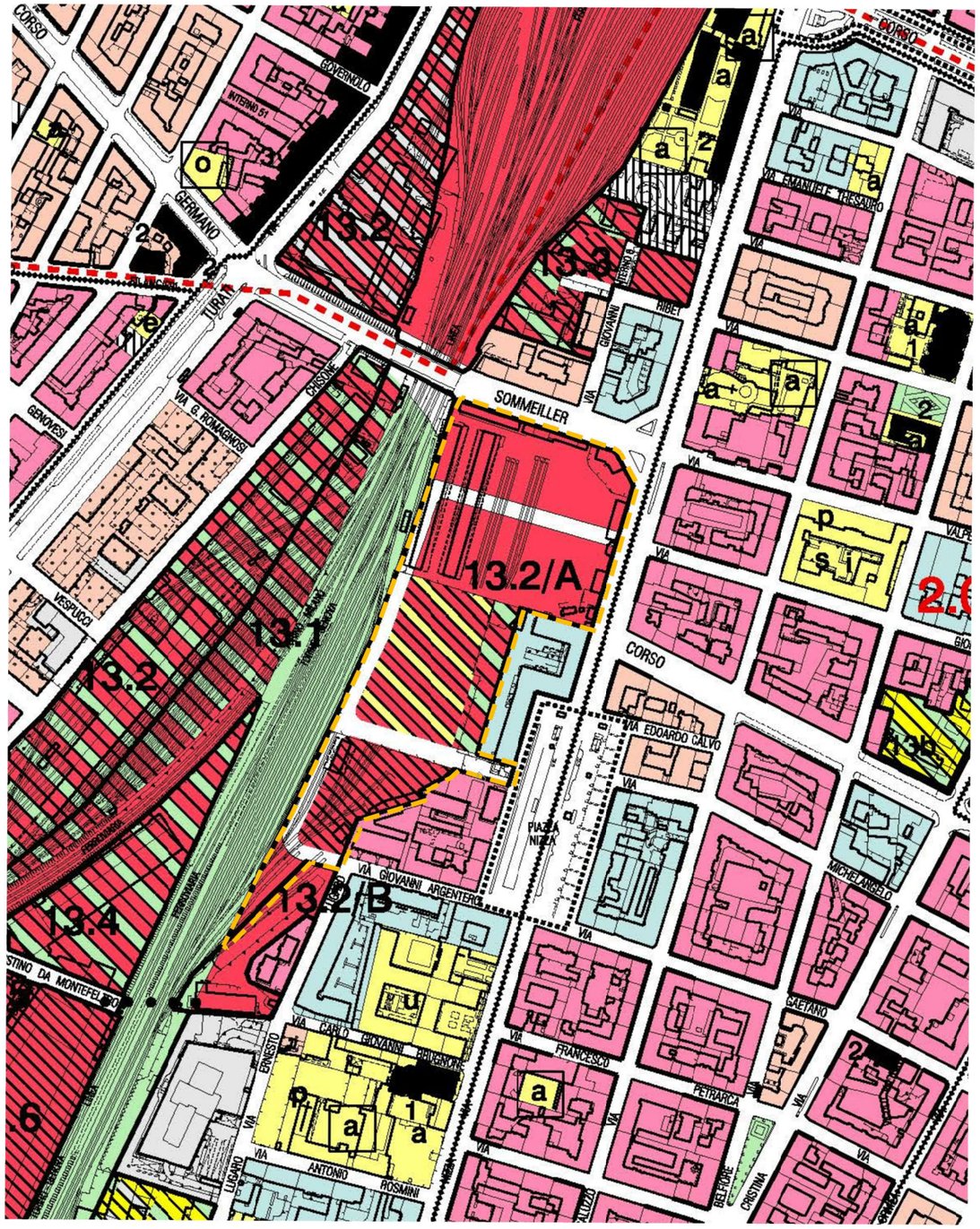
Perimetro ZUT 13.2/A NIZZA

Fondazione Cirpark

VISTA AEREA DEL COMPLESSO

ESTRATTO DEL PRGC TAVOLA 1, FOGLI 12B E 13A, AZZONAMENTO, AREE NORMATIVE E DESTINAZIONI D'USO





Legenda

- Perimetro ZUT 13.2/A NIZZA
- 1.1 **Zone urbane di trasformazione:** (denominazione ambito)
- Viabilita'
- Servizi
- Attrezzature di interesse generale (Universita', Casa della Musica, ecc.)

scala 1:5000

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 **H. Eurotorino**	**min 20%** **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".

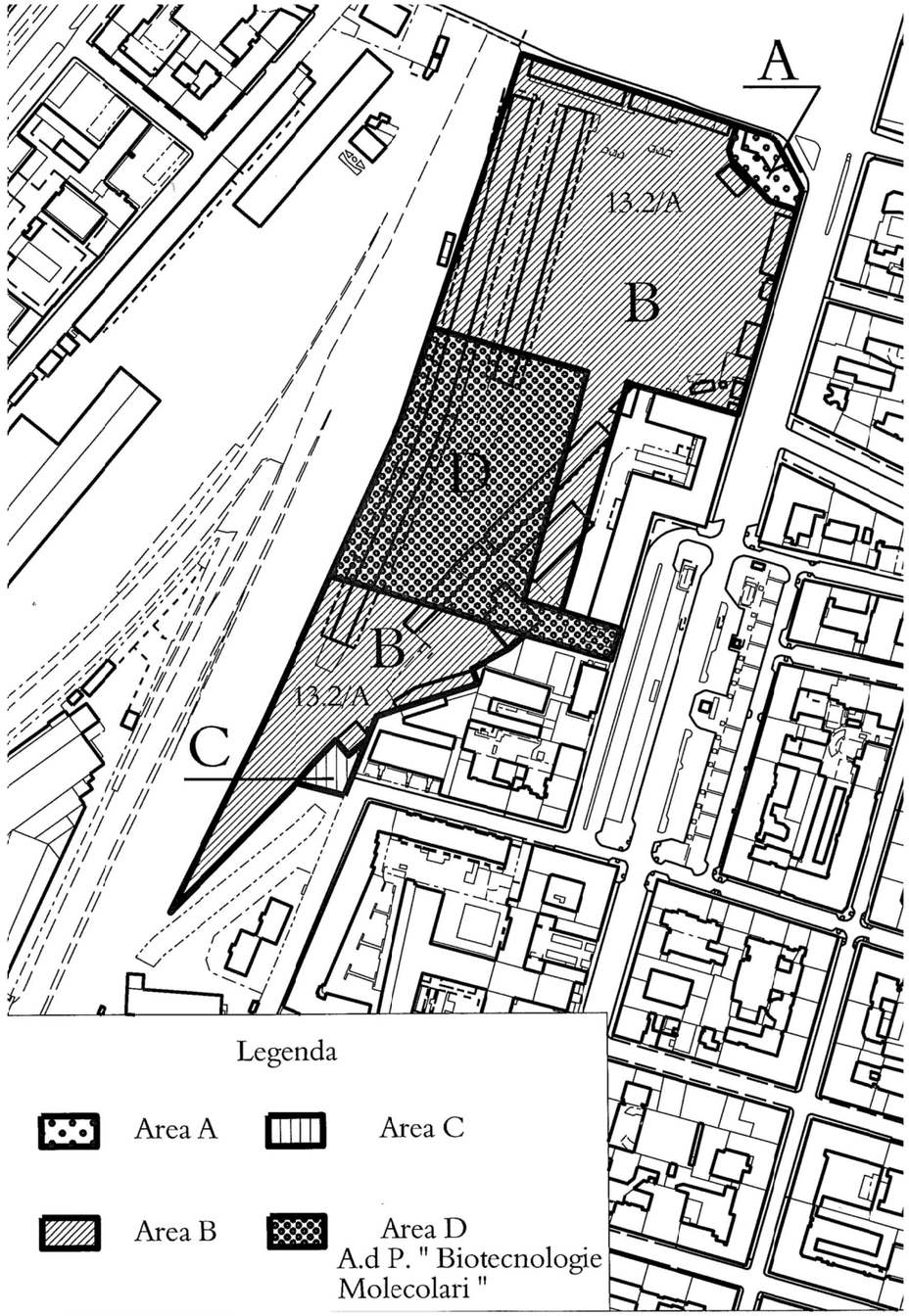
Deve essere prevista, tra il proseguimento di corso Raffaello e la prosecuzione di via Bidone, la realizzazione di uno spazio pubblico significativo (piazza) con affaccio su via Nizza.
I tre edifici minori tutelati che si affacciano su via Nizza devono essere opportunamente utilizzati e integrati con lo spazio pubblico di nuova realizzazione.

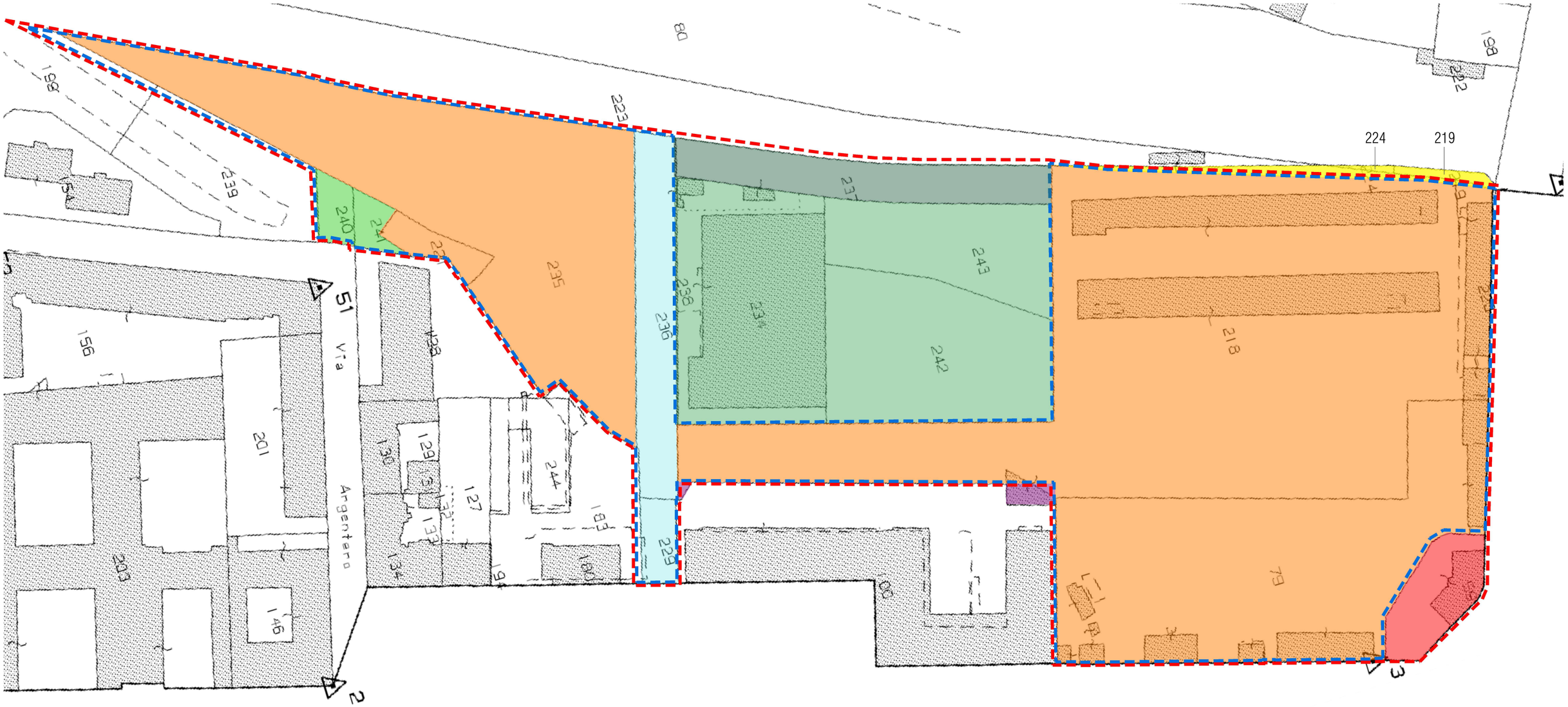
E' prevista la realizzazione di una nuova viabilità al servizio dell'insediamento; devono inoltre essere realizzati collegamenti ciclopedonali lungo le aree ferroviarie connessi con il cavalcavia di corso Sommeiller e con la via e la piazza Nizza.

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.

ESTRATTO P.R.G.C. - ALLEGATO ALLA NUOVA SCHEDA NORMATIVA "AMBITO NIZZA"





Legenda

Perimetro ZUT 13.2/A NIZZA
Perimetro dello Studio Unitario d'Ambito

Perimetro del PEC

Subambito A

Proprietà: Corso Sommeiller 3

Subambito B + C + D parte

Subambito B
Proprietà: Novacoop s.c.

Subambito C (1)
Proprietà: Novacoop s.c.

Subambito D parte
Proprietà: Novacoop s.c. (aree per viabilità pubblica (2))

Subambito D parte
Proprietà: proprietà superficiaria/diritto di superficie dell'Università di Torino (sedime di proprietà della Città di Torino) (3)
Proprietà: Città di Torino, conservata in detenzione da Fondazione CIRP e suoi aventi causa (4)

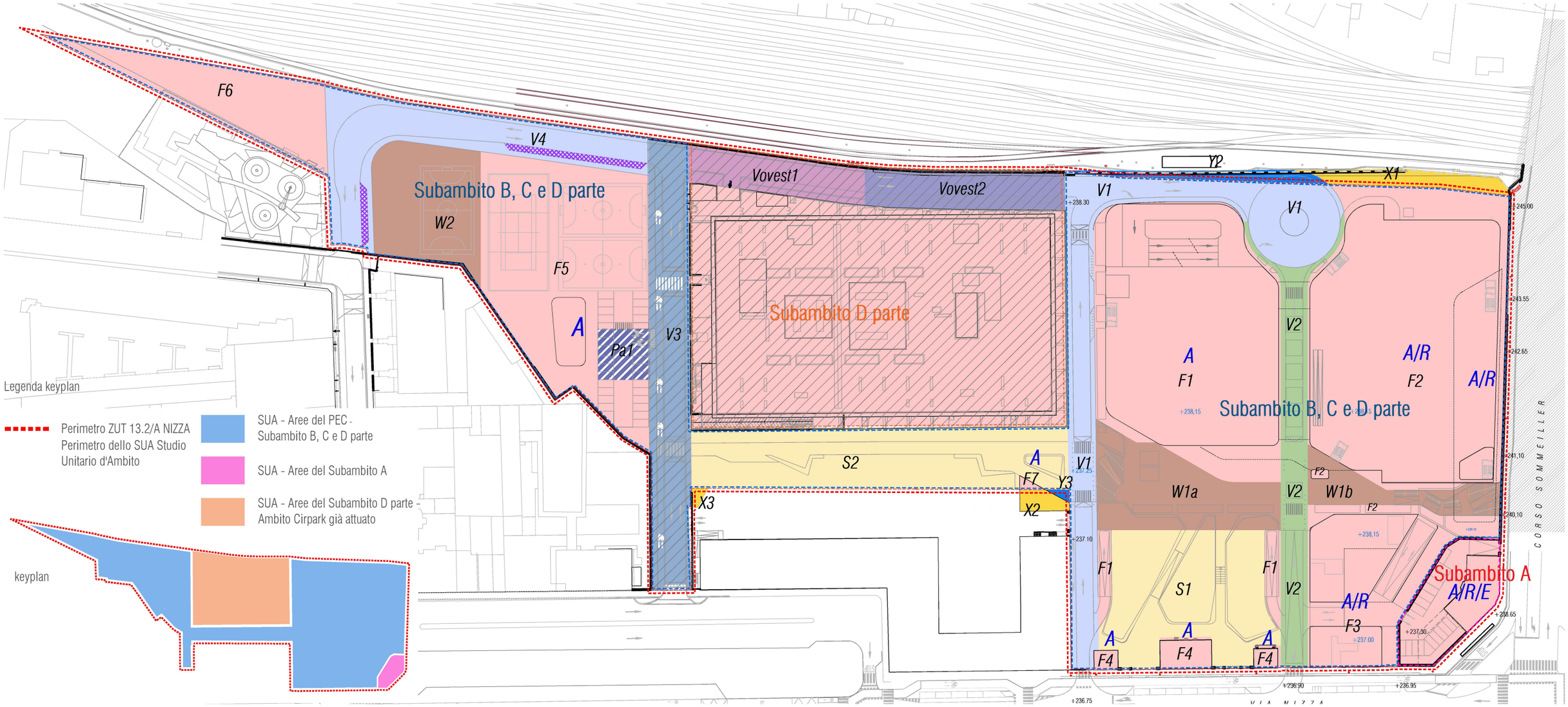
Aree esterne al perimetro del SUA e del PEC, di proprietà di Novacoop s.c., coinvolte nella trasformazione

Aree comprese nel tessuto consolidato - Area Normativa "Misto M1"

Aree comprese nella ZUT 13.1 "Porta Nuova"

(1): Novacoop sc ha acquisito le aree da Iren spa S.r.l., con atto Registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 13/05/2020 al n. 16939 serie 1T Torino 1 Repertorio 27825 Raccolta 20469.
(2): aree già oggetto di Accordo di Programma "Biotecnologie Molecolari" (stipulato in data 18 novembre 2013 e ratificato in data 19 novembre 2013) e già trasformate per viabilità pubblica. Le aree sono di proprietà di Novacoop e saranno cedute alla Città di Torino ad avvenuto completamento delle viabilità dell'intero Ambito 13.2/A NIZZA.
(3): aree già oggetto di Accordo di Programma "Biotecnologie Molecolari" (stipulato in data 18 novembre 2013 e ratificato in data 19 novembre 2013) e già trasformate/in corso di trasformazione per realizzazione edificio. A seguito dell'atto registrato in data 9 luglio 2021 tra Fondazione CIRP e la Città di Torino dal Notaio Andrea Ganelli, le aree risultano di proprietà superficiaria/diritto di superficie dell'Università di Torino per 99 anni, il cui sedime è di proprietà della Città di Torino.
(4): aree già oggetto di Accordo di Programma "Biotecnologie Molecolari" (stipulato in data 18 novembre 2013 e ratificato in data 19 novembre 2013) e già trasformate/in corso di trasformazione per realizzazione viabilità pubblica. A seguito dell'atto registrato in data 9 luglio 2021 tra Fondazione CIRP e la Città di Torino dal Notaio Andrea Ganelli, le aree risultano di proprietà della Città di Torino e conservate in detenzione da Fondazione CIRP e suoi aventi causa con consegna alla Città di Torino ad avvenuto completamento delle viabilità dell'intero Ambito 13.2/A NIZZA.

0 5 10 20
Scala 1:1250



Legenda

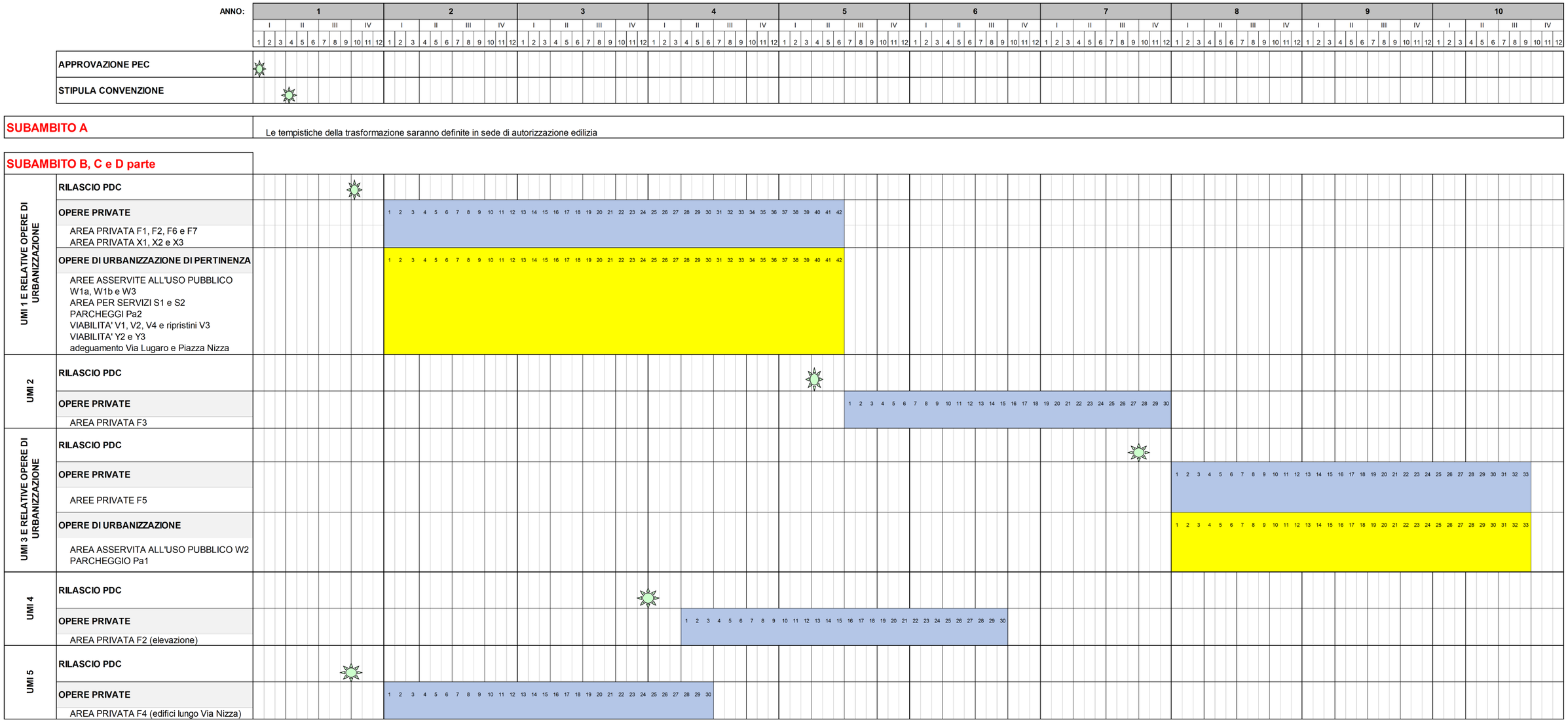
- Perimetro ZUT 13.2/A NIZZA
  Perimetro dello SUA Studio Unitario d'Ambito
- SUA - Perimetro del PEC - Subambito B, C e D parte
- SUA - Perimetro del Subambito A
- SUA - Perimetro del Subambito D parte
  Ambito Cirpark già attuato

- F1 — Aree fondiarie con sagome indicative degli edifici
- S1 — Aree in cessione per standard pubblici
- V1 — Aree in cessione per viabilità pubblica
- Pa1 — Parcheggi privati assoggettati ad uso pubblico
- W1 — Aree private assoggettate ad uso pubblico
- V2 — Aree private assoggettate ad uso pubblico per viabilità pubblica

- Aree oggetto di Accordo di Programma Biotecnologie CIRP
- V3 — Aree in cessione per viabilità pubblica - interna al PEC viabilità sud - opere già collaudate
- Vovest1 — tratto di viabilità pubblica già collaudata - esterno al PEC di proprietà della Città di Torino e in detenzione in capo a Fondazione CIRP con consegna alla Città ad avvenuto completamento della viabilità dell'intero Ambito
- Vovest2 — tratto di viabilità pubblica in corso di realizzazione - esterno al PEC di proprietà della Città di Torino e in detenzione in capo a Fondazione CIRP con consegna alla Città ad avvenuto completamento della viabilità dell'intero Ambito

- A — Destinazione d'uso in progetto Aspi
- R — Destinazione d'uso in progetto Residenza
- E — Destinazione d'uso in progetto Eurotorino
- Y2 — Aree esterne al perimetro del PEC di proprietà di NovaCoop sc, in cessione al Comune di Torino e oggetto di OOU a carico del PEC
- Parcheggi pubblici in compensazione dell'adeguamento viabilistico di Via Argentero
- X1 — Aree esterne al perimetro del PEC di proprietà di NovaCoop sc

0 5 10 20
1:1250



Il rispetto dei tempi stimati per l'inizio dei lavori è condizionato dalla data di rilascio dei permessi di costruire da parte dell'Amministrazione Comunale

Si precisa che l'obbligo del Proponente di provvedere alla realizzazione delle opere esterne al perimetro del PEC è subordinato alla titolarità delle aree interessate dalle predette opere in capo al Comune

L'ordine e la durata delle fasi potrà essere modificata, senza che questo costituisca Variante al PEC

	FABBISOGNO SERVIZI							OFFERTA SERVIZI *	
		SLP			FABBISOGNO				
	SLP totale	RES	ASPI	RES	ASPI	FABBISOGNO TOTALE	di cui a parcheggio	TOTALE OFFERTA	di cui a parcheggio
PEC Subambito B, C e D parte									
UMI 1									
Pa2 parte (in struttura)									
S1 parte									
S2 parte									
W1a									
W3 (in struttura)									
totale	10.000		10.000		8.000	**8.000**	**4.000**	**8.003**	**5.811**
UMI 2									
Pa2 parte (in struttura)									
S2 parte									
W2 parte									
totale	5.500	5.000	500	2.647	400	**3.047**	**200**	**3.047**	**200**
UMI 3									
Pa1 parte									
W2 parte									
totale	500		500		400	**400**	**200**	**400**	**200**
UMI 4									
Pa2 parte (in struttura)									
S1 parte									
W1b									
totale	5.000	1.430	3.570	757	2.856	**3.613**	**1.428**	**3.613**	**1.428**
UMI 5									
Pa2 parte (in struttura)									
W2 parte									
totale	500		500		400	**400**	**200**	**400**	**200**
totale PEC	**21.500**	**6.430**	**15.070**			**15.460**	**6.028**	**15.463**	**7.839**
Subambito A **									
Pa1 parte									
Pa2 parte (in struttura)									
W2 parte									
totale	567	227	340	120	272	**392**	**136**	**392**	**136**
totale PEC + Sub A	**22.067**	**6.657**	**15.410**			**15.852**	**6.164**	**15.855**	**7.975**
Subambito D parte UNITO/CIRPARK ***	20.000					-	-	-	-

**: superfici catastali misurate*
***: calcolo su ipotesi di mix di destinazioni d'uso che richiede maggiori standard pubblici*
****: ambito regolato da Accordo di Programma Cirpark stipulato in data 16.12.2013*

La localizzazione dei servizi pubblici per soddisfare i diversi fabbisogni potrà essere modificato nelle successive fasi progettuali, senza che ciò costituisca Variante al PEC, e comunque dovrà essere specificato in sede di autorizzazione edilizia

SUBAMBITO A

Si tratta del lotto, di superficie catastale pari a 810 mq, posto all'angolo tra la Via Nizza e il sovrappasso del Corso Sommeiller, su cui insiste un condominio a una scala e a otto piani fuori terra, edificato negli anni '60.

La Scheda normativa 13.2/A Ambito Nizza del PRG, attribuisce al SubAmbito, oltre a quanto già edificato pari alla consistenza dell'edificio esistente nel SubAmbito A, ulteriori diritti edificatori pari all'applicazione dell'Indice Territoriale massimo (0,7 mq.slp/mq.ter) da moltiplicare per la superficie del lotto, per un totale quindi di 567 mq.slp max circa.
La Scheda normativa 13.2/A Ambito Nizza del PRG, pone il vincolo che tale potenzialità edificatoria debba essere localizzata solo all'interno del SubAmbito che la genera.
Ancora la citata Scheda normativa consente invece l'eventuale trasferimento di diritti edificatori dal SubAmbito B al SubAmbito A, tale eventualità non sarà applicata in questa proposta di SUA, e conseguentemente di PEC.

SUBAMBITO A

Superficie Territoriale da base catastale	810 mq	
Indice Territoriale massimo	0,7 mq slp/mq ST	
SLP massima	567 mq	oltre a consistenza esistente
Standard pubblici min. *		
a. Residenza	18 mq/ab	
b. ASPI/Eurotorino	80% SLP	
Parcheggi privati	10% volume	

* standard assolti all'interno del Subambito B

Mix destinazioni d'uso

a. Residenza	min 40% / max 80%
b. ASPI	min 20% / max 60%
h. Eurotorino	

La trasformazione del SubAmbito A:
- potrà avvenire tramite P.d.C., esteso alla totalità dello stesso SubAmbito A;
- comporterà la localizzazione di parcheggi privati (fabbisogno ai sensi della L122/98), da localizzare all'interno del SubAmbito A e realizzati a proprio a carico;
- non è subordinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione connesse alla trasformazione del SubAmbito B, C e D parte.

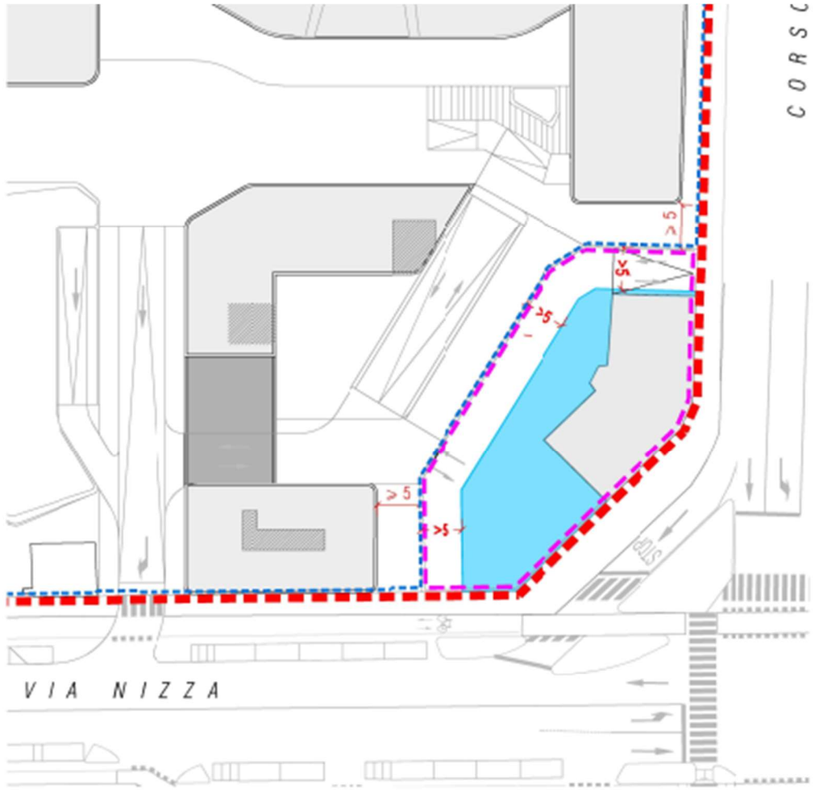
La trasformazione del SubAmbito B, C e D parte assicurerà:
- la verifica della tutela dei diritti del SubAmbito A;
- la localizzazione nel proprio SubAmbito e realizzazione a proprio carico, quali Opere di Urbanizzazione a scomputo degli Oneri dovuti, le aree per servizi pubblici connesse alla volumetria del SubAmbito A.

Gli oneri di urbanizzazione connessi all'intervento nel SubAmbito A dovranno quindi essere corrisposti al Comune e non potranno essere compensati da Opere di Urbanizzazione, che saranno invece realizzate nell'ambito del PEC del SubAmbito B, C e D parte.
Stima del fabbisogno massimo standard pubblici e privati SubAmbito A (ipotesi con mix di destinazione d'uso peggiorativa rispetto al fabbisogno di standard):

	SLP		standard pubblici LR 56/77 e smi (previsioni scheda PRGC)		di cui: parcheggi pubblici minimi		parcheggi privati L122/89
Subambito A - calcolo su ipotesi di mix di destinazioni d'uso che richiede maggiori standard pubblici							
SLP massima (1)	567 mq		**392** mq		**136** mq		**187** mq
Residenza 40%	227 mq	18 mq/ab 34 mq/ab	120 mq			V/11 h3,0m	68 mq
ASPI/Eurotorino 60%	340 mq	80% SLP	272 mq	50%	136 mq	V/12 h3,5m	119 mq

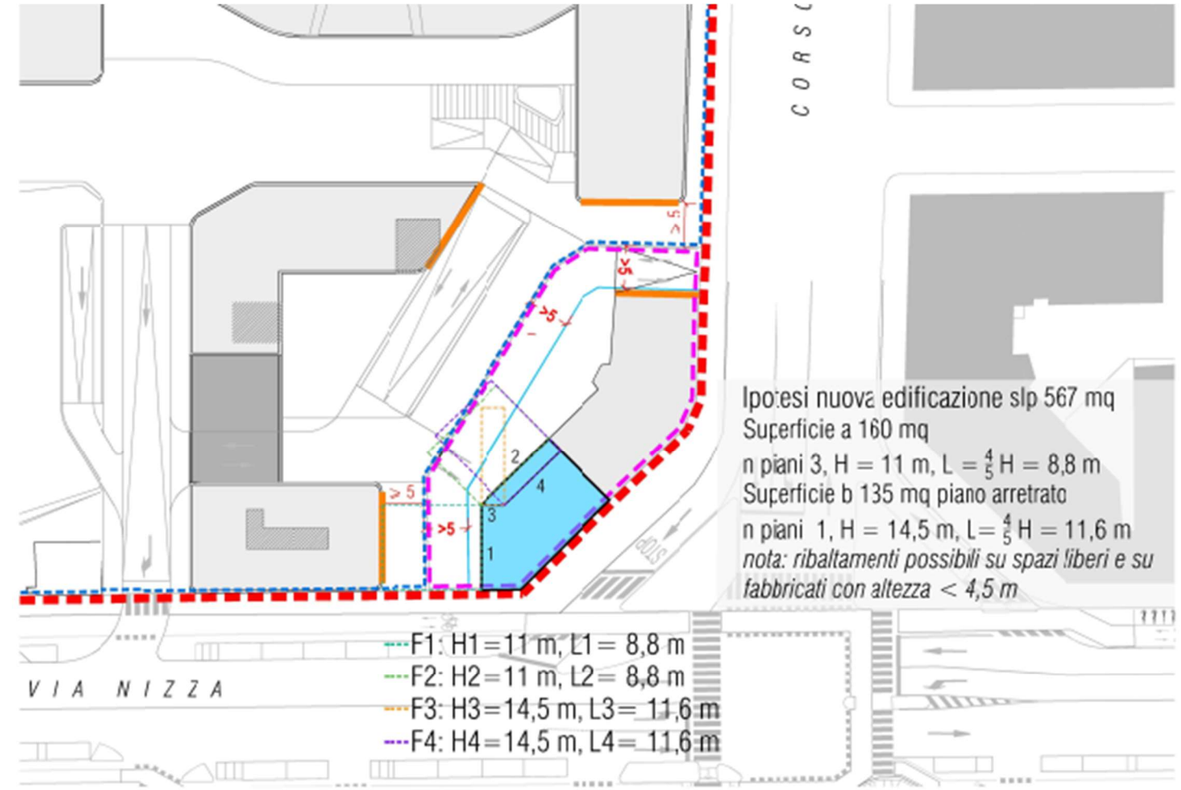
Il fabbisogno di standard pubblici ai sensi dell'art. 21 LR 56/77 sarà soddisfatto all'interno del PEC (SubAmbito B, C e D parte). Il fabbisogno di parcheggi pubblici sarà soddisfatto nel parcheggio multipiano nel SubAmbito B.
Il fabbisogno di parcheggi privati associati alla trasformazione sarà soddisfatto all'interno del SubAmbito A.

Key Plan



Legenda

- Perimetro ZUT 13.2/A NIZZA
- Perimetro del Subambito B, C e D parte
- Perimetro del Subambito A
- Area di massimo ingombro nuova edificazione Subambito A

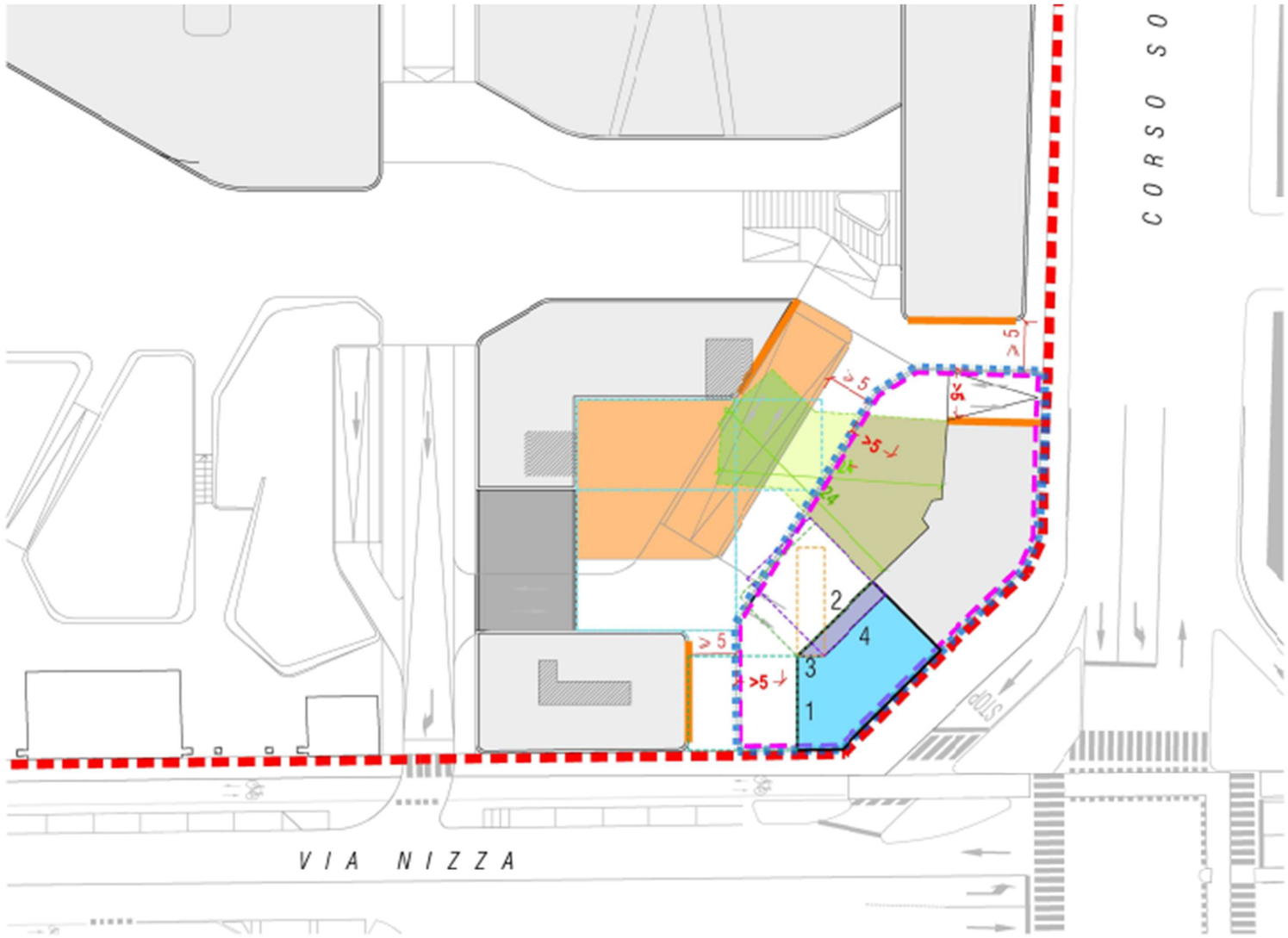


Legenda

- Perimetro ZUT 13.2/A NIZZA
- Perimetro del Subambito B, C e D parte
- fronte cieco/apertura servizi igienici fronte
- Perimetro del Subambito A
- Ipotesi localizzazione nuova edificazione
- Area di massimo ingombro
- ribaltamento fronte 1 nuova costruzione
- ribaltamento fronte 2 nuova costruzione
- ribaltamento fronte 3 nuova costruzione
- ribaltamento fronte 4 nuova costruzione

* **Regolamento Edilizio della città di Torino** - art. 126 *Cavedi, cortili, pozzi luce e chiostrine*, comma 4
Ciascun fronte dei fabbricati verso cortile deve prospettare su uno spazio libero di ampiezza media almeno uguale ai 4/5 dell'altezza del fronte stesso, considerando a questo effetto come spazio libero anche quello occupato da bassi fabbricati di altezza H non superiore a metri 4,50, e non tenendo conto dei muri divisori tra diversi cortili purché di altezza non superiore a metri 4,50.
APPENDICE A Regolamento Edilizio della città di Torino - art. A *Altezza dei fronti della costruzione (Hf)*, comma A2
Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura, se a quota più elevata rispetto al solaio stesso - ed il punto più basso della linea di spiccato.
D.M. 1444/68 - art.9 *Limite di distanza tra fabbricati*
La distanza minima assoluta da rispettare tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è pari a m. 10

* **Regolamento Edilizio della città di Torino** - art. 126 *Cavedi, cortili, pozzi luce e chiostrine,* comma 4
Ciascun fronte dei fabbricati verso cortile deve prospettare su uno spazio libero di ampiezza media almeno uguale ai 4/5 dell'altezza del fronte stesso, considerando a questo effetto come spazio libero anche quello occupato da bassi fabbricati di altezza H non superiore a metri 4,50, e non tenendo conto dei muri divisori tra diversi cortili purché di altezza non superiore a metri 4,50.
APPENDICE A Regolamento Edilizio della città di Torino - art. A *Altezza dei fronti della costruzione (Hi),* comma A2
Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di
gronda della copertura, se a quota più elevata rispetto al solaio stesso - ed il punto più basso della linea di spiccato.
D.M. 1444/68 - art.9 *Limite di distanza tra fabbricati*
La distanza minima assoluta da rispettare tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è pari a m. 10



Legenda

Perimetro ZUT 13.2/A NIZZA

fronte cieco/apertura servizi igienici fronte

Subambito A

Perimetro del Subambito A

Ipotesi localizzazione nuova edificazione

ribaltamento fronte 1 nuova costruzione

ribaltamento fronte 2 nuova costruzione

ribaltamento fronte 3 nuova costruzione

ribaltamento fronte 4 nuova costruzione

Subambito B, C e D parte

Perimetro del Subambito B, C e D parte

Edificio con altezza non superiore a 4,50 m NO RIBALTAMENTO

ribaltamenti fronti interni edificio in Subambito B, C e D Parte nuova costruzione

edificio Esistente C.so Sommeiller 3

ribaltamento fronte condominio C.so Sommeiller 3 su edificazione fuori terra con h max 4,50 m

ribaltamento fronte condominio C.so Sommeiller 3 entro proprietà

ribaltamento fronte condominio C.so Sommeiller 3 entro 5 m dal confine di proprietà

SUBAMBITO B, C e D parte
AREE OGGETTO DEL PEC

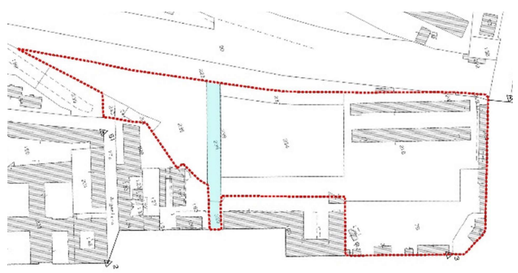
Il SubAmbito B, insieme alle aree di proprietà Novacoop del SubAmbito C e quelle comprese nel SubAmbito D parte, nel quadro dell'Accordo di Programma con la Fondazione CIRP per la anticipata realizzazione della "viabilità sud" di collegamento alla Via Nizza, costituisce oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato, promotore Novacoop s.c..

Il Piano Esecutivo Convenzionato è identificato con perimetro a tratto blu nella successiva Tavola 8.
Nel complesso si tratta di aree, tutte di proprietà di Novacoop, per complessivi 32.237 mq. La parte dell'area all'interno del perimetro sopraindicato e compresa nel SubAmbito D parte, concorre a generare le possibilità edificatorie del PEC e sarà da Novacoop trasferita al Comune (con le opere di urbanizzazione in esse realizzate) in conto oneri e secondo quanto sarà concordato nella Convenzione per il PEC.

SLP e MIX DESTINAZIONI D'USO CONCESSE
PEC - Subambiti B C e D parte

Superficie Territoriale da base catastale Subambiti B,C e D parte		32.237 mq
Indice Territoriale massimo		0,70 mq SLP/mq ST
SLP massima		**22.566** mq
SLP AGGIUNTIVA - ACCORDO DI PROGRAMMA "Biotecnologie Molecolari"		
Superficie Territoriale da base catastale		10.000 mq
Indice Territoriale massimo		0,70 mq SLP/mq ST
SLP massima		**7.000** mq
Trasferimento di SLP di proprietà di FS SSUU nella ZUT 4.13/2		
SPINA 3 - Oddone (previsione PRGC)		**-3.388** mq
SLP massima insediabile		**26.178** mq
di cui localizzata su edifici esistenti e mantenuti:		500 mq
Mix destinazioni d'uso		
a. Residenza	min 40%	**10.471** mq
b. ASPI/h Eurotorino	max 60%	**15.707** mq

Key Plan - Subambito B e C – proprietà Novacoop



Key Plan - SubAmbito D parte (viabilità sud) – proprietà Novacoop

Il PEC dovrà rispettare le prescrizioni relative alla viabilità previste nella Variante n.291 al PRGC, pur potendosi prevedere soluzioni integrative che ne riducano l'affollamento di traffico, aumentino l'accessibilità e ne riducano la velocità di percorrenza.

Dovrà prevedere, come previsto nella Scheda normativa della ZUT 13.2/A e rappresentato nell'immagine di seguito:
- 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";
- il riutilizzo dei tre edifici minori sulla Via Nizza, tutelati da vincolo in modo integrato allo spazio pubblico di nuova realizzazione,
- particolare attenzione al sistema ciclo-pedonale, di prevista realizzazione lungo la Via e nella Piazza Nizza;
- un'area attrezzata a verde e a percorsi ciclopedonali posta tra lo storico fabbricato a più piani vincolato e l'edificio della Fondazione CIRP.

Il PEC, secondo quanto disposto dalla Scheda normativa della ZUT 13.2/A, ottempererà le disposizioni delle Determinazioni ambientali (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 PRG) e creerà le condizioni per cui i nuovi insediamenti siano classificati con almeno 2,5 punti nel protocollo di certificazione ITACA o equivalenti.

La trasformazione del SubAmbito B, C e D parte assicurerà:

- la verifica della tutela dei diritti del SubAmbito A;
- la localizzazione nel proprio SubAmbito e realizzazione a proprio carico, quali Opere di Urbanizzazione a scomputo degli Oneri dovuti, le aree per servizi pubblici connesse alla volumetria del SubAmbito A.

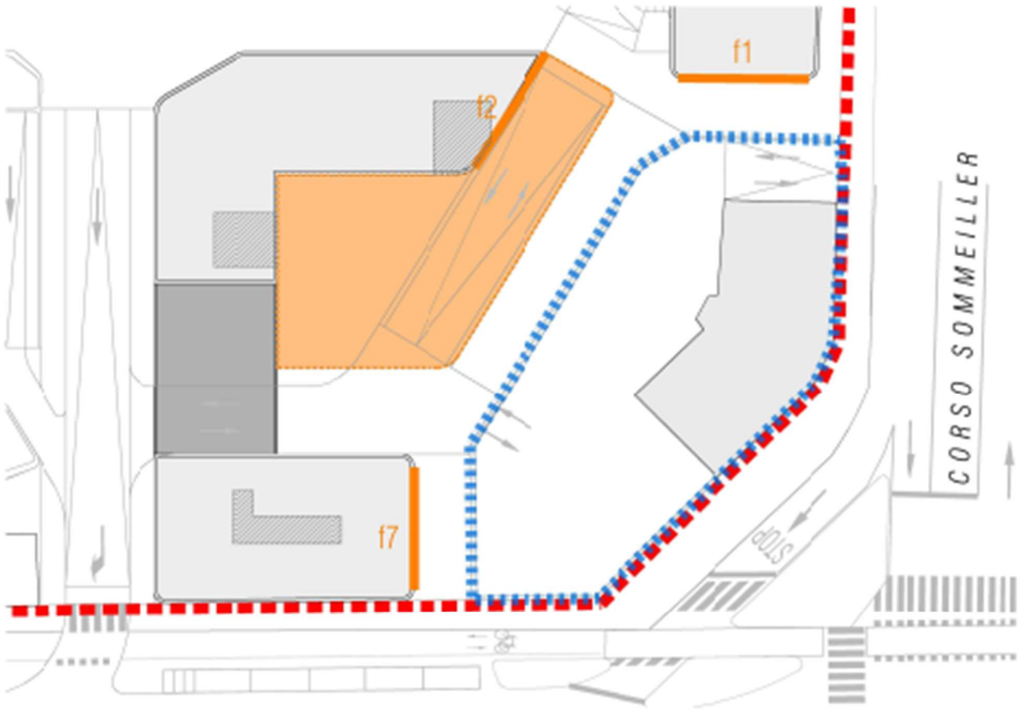
Si precisa che l'obbligo del Proponente di provvedere alla realizzazione delle opere esterne al perimetro del PEC è subordinato alla titolarità delle aree interessate dalle predette opere in capo al Comune.

Si rimanda al PEC per il calcolo del fabbisogno di standard pubblici e privati, offerta dei servizi e suddivisione in UMI.

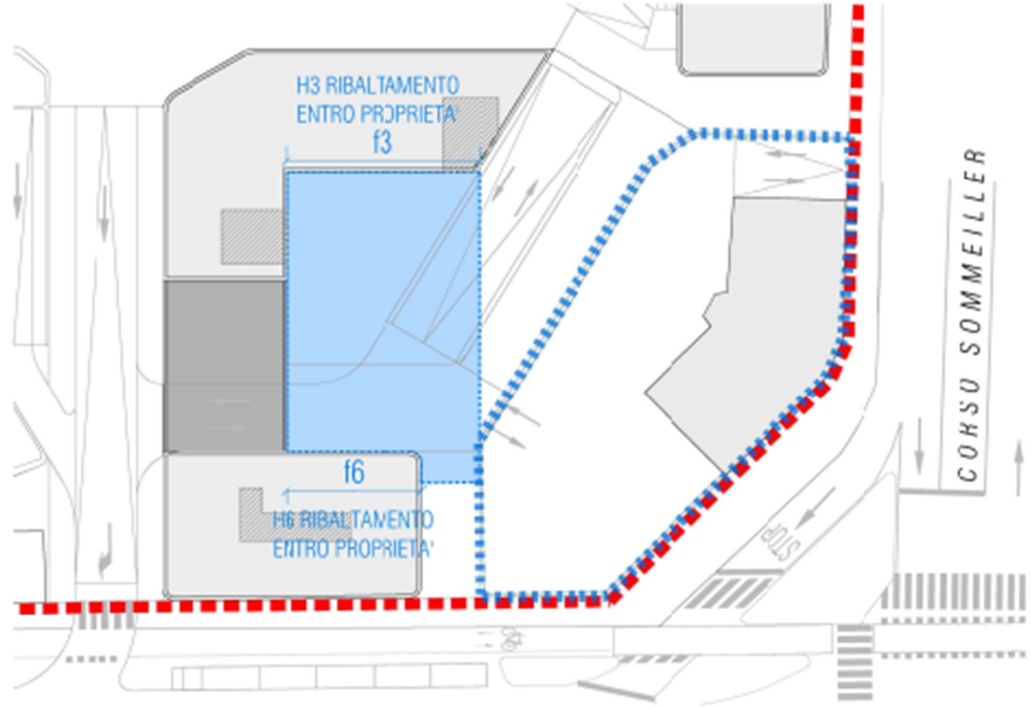
Spazio pubblico significativo (piazza)
Area a servizi
Edifici tutelati
Collegamenti ciclopedonali con cavalcavia
Ingresso/uscita cortile palestra
Viabilità prevista da PRGC
Subambito B

Edifici tutelati su Via Nizza a sinistra, fabbricato a più piani vincolato (oggi sede della palestra Orange) a destra

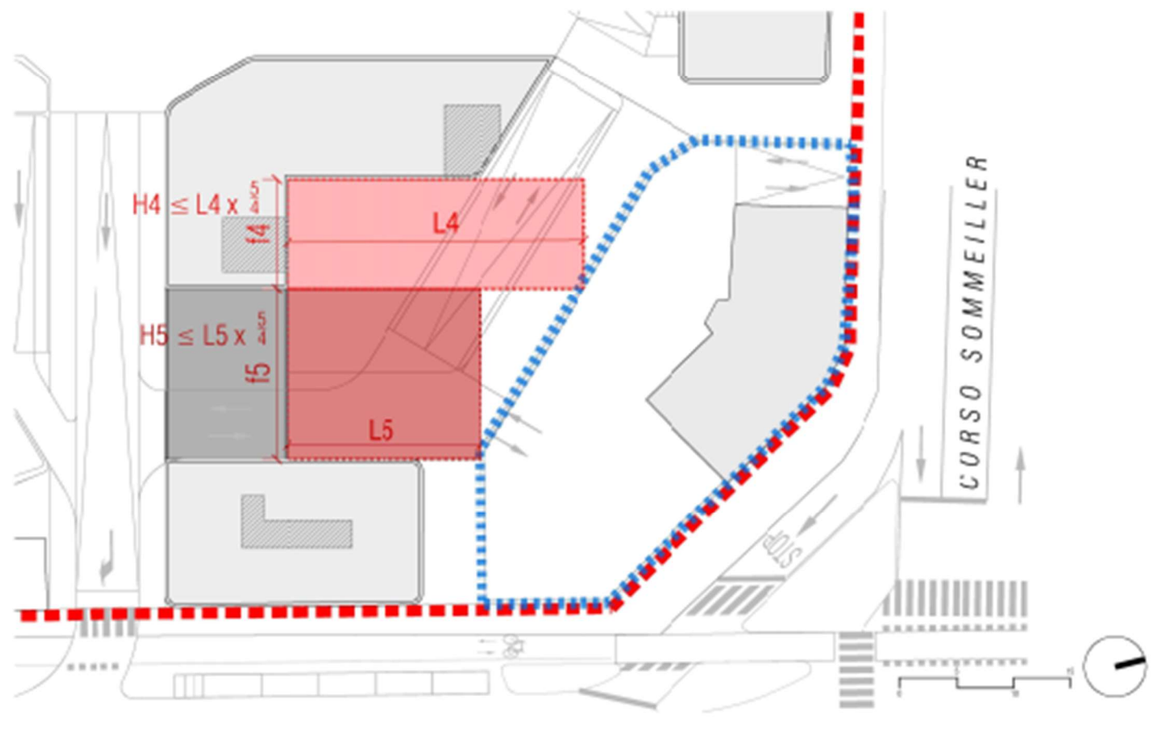
VERIFICA RIBALTAMENTO PROGETTO RISPETTO A CONDOMINIO CORSO SOMMEILLER 3 *



VERIFICA RIBALTAMENTO PROGETTO RISPETTO A CONDOMINIO CORSO SOMMEILLER 3 *



VERIFICA RIBALTAMENTO PROGETTO RISPETTO A CONDOMINIO CORSO SOMMEILLER 3 *



Legenda

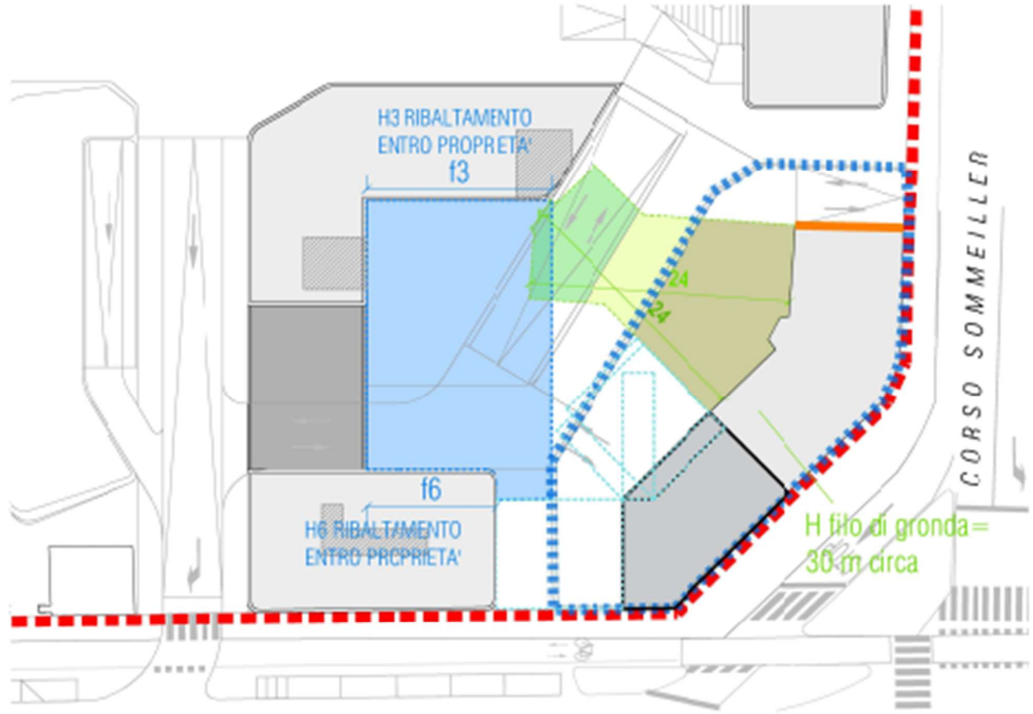
- perimetro ZUT 13.2/A NIZZA
- Perimetro del Subambito A
- ribaltamento fronti 3 - 6 nuova costruzione
- ribaltamento fronte 4 nuova costruzione
- ribaltamento fronte 5 nuova costruzione
- Edificio con altezza non superiore a 4,50 m NO RIBALTAMENTO
- fronte cieco/aperture servizi igienici fronti 1 - 2 - 7 NO RIBALTAMENTO

Le verifiche edilizie saranno dimostrate puntualmente in sede di richiesta di Permesso di Costruire, anche in relazione al progetto edilizio specifico.

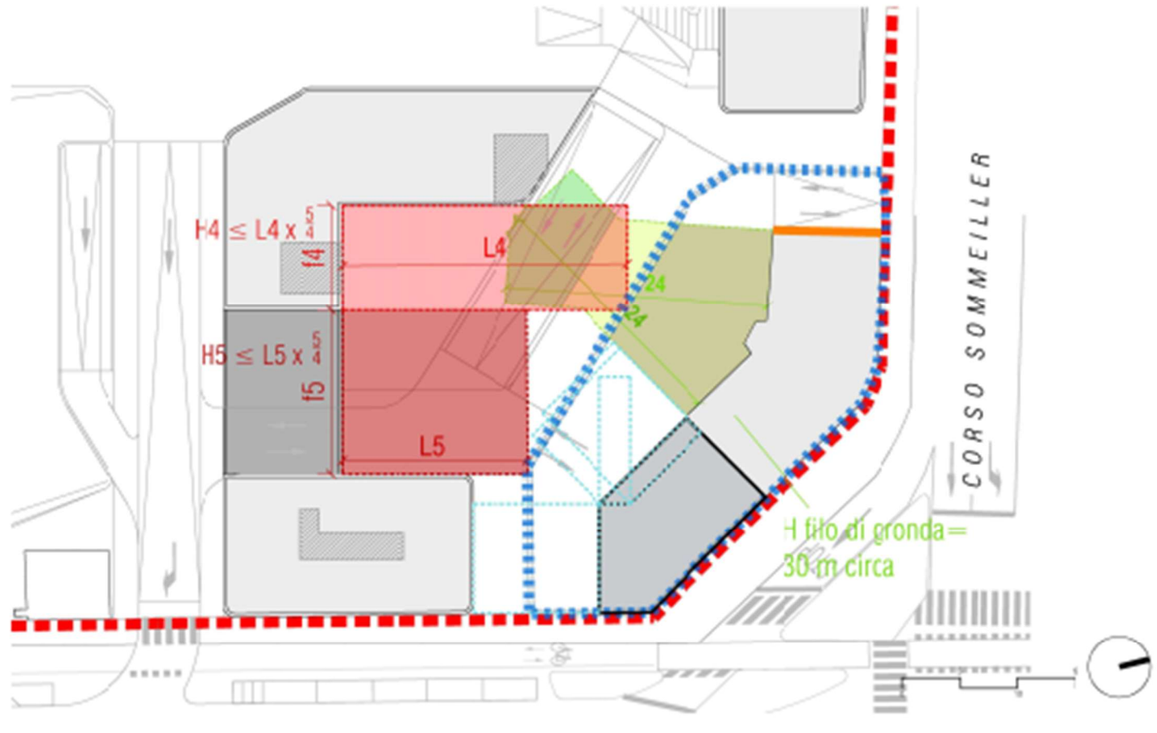
* **Regolamento Edilizio della Città di Torino - art. 126** *Cavedi, cortili, pozzi luce e chiostrine, comma 4*
Ciascun fronte dei fabbricati verso cortile deve prospettare su uno spazio libero di ampiezza media almeno uguale ai 4/5 dell'altezza del fronte stesso, considerando a questo effetto come spazio libero anche quello occupato da bassi fabbricati di altezza H non superiore a metri 4,50, e non tenendo conto dei muri divisori tra diversi cortili purché di altezza non superiore a metri 4,50.
APPENDICE A Regolamento Edilizio della Città di Torino - art. A *Altezza dei fronti della costruzione (Hf), comma A2*
Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura, se a quota più elevata rispetto al solaio stesso - ed il punto più basso della linea di spiccato.
D.M. 1444/68 - art.9 *Limite di distanza tra fabbricati*
La distanza minima assoluta da rispettare tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è pari a m. 10

VERIFICA RIBALTAMENTO PROGETTO RISPETTO A CONDOMINIO CORSO SOMMEILLER 3 *

VERIFICA RIBALTAMENTO PROGETTO RISPETTO A CONDOMINIO CORSO SOMMEILLER 3 *



VERIFICA RIBALTAMENTO PROGETTO RISPETTO A CONDOMINIO CORSO SOMMEILLER 3 *



Legenda

- perimetro ZUT 13.2/A NIZZA
- ribaltamento fronti 3 - 6 nuova costruzione
- ribaltamento fronte 4 nuova costruzione
- ribaltamento fronte 5 nuova costruzione
- Edificio con altezza non superiore a 4,50 m NO RIBALTAMENTO
- fronte cieco/apertura servizi igienici fronti 1 - 2 - 7 NO RIBALTAMENTO
- Perimetro del Subambito A
- ribaltamenti fronti interni edificio in Subambito A - nuova costruzione

edificio Esistente C.so Sommeiller 3

- ribaltamento fronte condominio C.so Sommeiller 3 su edificazione fuori terra con h max 4,50 m
- ribaltamento fronte condominio C.so Sommeiller 3 entro proprietà
- ribaltamento fronte condominio C.so Sommeiller 3 entro 5 m dal confine di proprietà

Le verifiche edilizie saranno dimostate puntualmente in sede di richiesta di Permesso di Costruire, anche in relazione al progetto edilizio specifico.

SUBAMBITO D parte

La disciplina degli interventi nel SubAmbito è stata regolamentata in sede dell'Accordo di Programma stipulato in data 18 novembre 2013 e nella connessa Variante al PRGC e recentemente oggetto di Atto registrato in data 9 luglio 2021 tra Fondazione CIRP e la Città di Torino dal Notaio Andrea Ganelli.

Particolare importanza ha quanto riportato nella Tavola 9 - Accordo di Programma. Art.4 Impegni delle parti che riprende le disposizioni di interesse. Ai sensi del citato art. 4 è anche prevista la stipula di apposita Convenzione tra la proprietà Sistemi Urbani (e quindi ora Novacoop, quale acquirente avente causa) e il Comune di Torino per l'attuazione della trasformazione urbana delle aree di Scalo Vallino residue dopo l'intervento Fondazione CIRP.

Il citato Art.4 dell'Accordo di Programma specificava inoltre:

- che sulle aree di proprietà Fondazione CIRP (oggi di proprietà in diritto di superficie/proprietà superficiaria per 99 anni della Università di Torino - sedime di proprietà della Città di Torino), sarebbe stato realizzato, anche per stralci funzionali, il fabbricato del centro per le biotecnologie molecolari – A tale previsione è stato dato seguito: il Lotto 1 dell'edificio è stato completato, mentre il Lotto 2 è in corso di completamento;

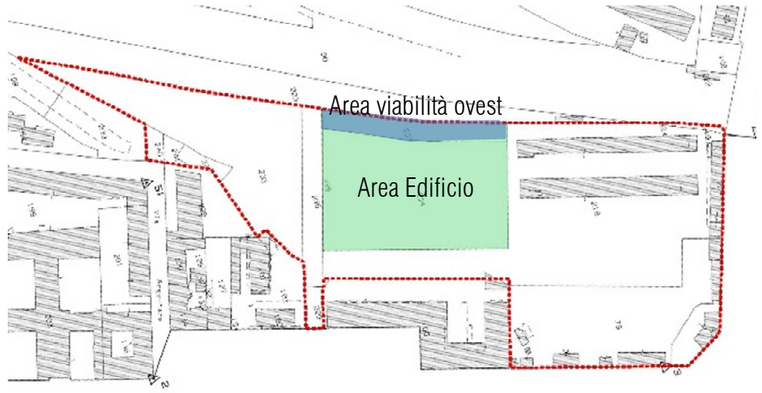
- che su parte delle aree stesse sarebbe stato realizzato da Fondazione CIRP (oggi di proprietà Città di Torino e conservate in detenzione in capo a Fondazione CIRP) il previsto tratto di "viabilità ovest" al margine del sedime ferroviario, in tempi correlati alla stipula della Convenzione per la trasformazione della restante parte di Scalo Vallino – A tale previsione è stato dato seguito: il Lotto 1 della viabilità è stato completato e collaudato, mentre il Lotto 2 è in corso di completamento;

- che sulle aree di proprietà Sistemi Urbani (oggi di proprietà di Novacoop sc e comprese nel PEC), definite "viabilità sud" e destinate a strada pubblica, Fondazione CIRP sarebbe stata impegnata a realizzare la viabilità stessa, previa presentazione e approvazione del progetto - A tale previsione è stato dato seguito: la viabilità è stata realizzata e collaudata.
Le aree e le opere stradali sopra realizzate saranno da Novacoop s.c. trasferite gratuitamente al Comune, in conto oneri di urbanizzazione, nel quadro della Convenzione del PEC, che dovrà essere sottoscritta per la trasformazione della residua parte dell'Ambito

A seguito dell'Atto registrato in data 9 luglio 2021 tra Fondazione CIRP e la Città di Torino dal Notaio Andrea Ganelli, il SubAmbito D parte risulta oggi suddiviso in:

- Area Edificio: proprietà in diritto di superficie/proprietà superficiaria per 99 anni della Università di Torino - sedime di proprietà della Città di Torino;

- Area "viabilità ovest": proprietà Città di Torino e conservate in detenzione in capo a Fondazione CIRP e suoi aventi causa con consegna alla Città ad avvenuto completamento della viabilità dell'intero Ambito "13.2/A Nizza". Parte delle viabilità (V ovest 1) sono già state completate e collaudate, parte invece risultano attualmente in costruzione (V ovest 2).



Key Plan - SubAmbito D parte

La vigente Scheda normativa 13.2/A Ambito Nizza, in apposito capoverso, richiama che il Subambito identificato alla lettera D è destinato ad Attrezzature di Interesse Generale, con possibilità edificatorie entro 20.000 mq.slp e con richiamo alle disposizioni particolari che regolano tali destinazioni d'uso.

È inoltre prevista, ed è prescrizione non derogabile, formalmente recepita nel presente SUA, che debba essere rispettata una fascia di rispetto fuori terra non inferiore a 12,0 metri lungo i lati est e nord del perimetro del lotto.

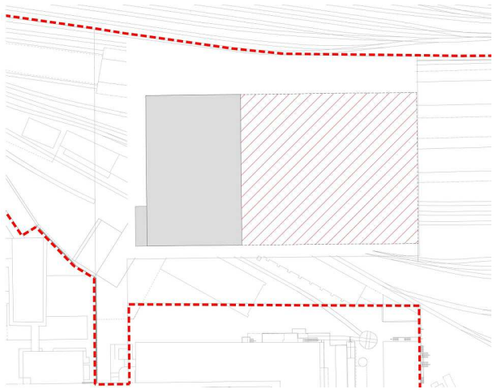
SUBAMBITO D parte

Superficie Territoriale da base catastale	10.000 mq
Destinazioni d'uso da PRGC	
Attrezzature di interesse generale	20.000 mq
Standard pubblici min. *	
Servizi per la città (art. 22 L.U.R.)	10 % ST
Parcheggi privati	10% volume

* La ST totale della ZUT "Ambito 13.2/A NIZZA" è pari a 43.047 mq.ter. Il fabbisogno, pari a 4.305 mq.ter, è soddisfatto grazie all'intervento Fondazione Cirpark, all'interno del Subambito D parte.

Di seguito viene riportata, a sinistra, un'immagine del progetto del centro per le Biotecnologie molecolari, a destra in grigio è indicata la parte di fabbricato realizzato, contenente i servizi generali e primi nuclei di ricerca (Lotto 1). Ancora a destra invece, il completamento dell'intervento attualmente in corso (Lotto 2).

La viabilità ovest al confine con la ferrovia è fondamentale per completare il sistema della viabilità di tutto l'Ambito.



Di seguito viene riportato uno stralcio del progetto esecutivo approvato e realizzato delle opere di urbanizzazione e in evidenza con cornice rossa la cosiddetta "Viabilità Sud".