

CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Settore Trasformazioni Convenzionate

Zona Urbana di Trasformazione Ambito 16.6 COMAU

PROGRAMMA INTEGRATO (in variante al PRG)

ai sensi della Legge Regionale n. 18 del 9 aprile 1996

CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA

Torino, ottobre 2005

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'area oggetto del presente provvedimento, ubicata nella Circoscrizione Amministrativa n.9, è relativa allo stabilimento "ex COMAU": importante area industriale dismessa che, allo stato attuale, si presenta in abbandono e quasi totalmente libera da manufatti edilizi, a seguito della recente demolizione degli stessi.

L'intero complesso, compreso tra il corso Traiano e la via Carolina Invernizio, confina a est e a ovest con aree private caratterizzate dalla presenza di numerose attività artigianali/produttive/commerciali.

Il PRG vigente ha classificato detta area in Zona Urbana di Trasformazione, denominata "Ambito 16.6 COMAU", con destinazione d'uso di tipo prevalentemente residenziale (crf. allegato "d").

La relativa scheda normativa di PRG, che disciplina l'ambito, in breve sintesi prevede: indice territoriale massimo 0,7 mq SLP/mq ST; destinazioni d'uso residenziale (min.80% SLP) e attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI max 20% SLP); aree per servizi minimo mq 26.250; nonché prescrizioni edilizio-urbanistiche di dettaglio per la sua trasformazione (crf. allegato "e"). In particolare la scheda normativa rimanda, per le prescrizioni di dettaglio, alla "variante di anticipazione" al PRG n.61 come approvata con D.G.R. n.6-43162 in data 14/02/1995 ed alle tavole 16.6a e 16.6b allegate. Queste ultime, che individuano le destinazioni urbanistiche e le regole edilizie, forniscono prescrizioni planivolumetriche di dettaglio da adottare nel progetto di attuazione sia per l'edificazione che per la configurazione delle aree da destinare a servizi pubblici.

Detta configurazione, derivante dagli studi sviluppati per le aree che dovevano costituire attuazione anticipata del PRG vigente, era finalizzata a realizzare un "disegno unitario" esteso agli ambiti di PRG contigui, denominati 16.5 Basse del Lingotto e 16.7 Sette Comuni.

La variante strutturale al PRG, relativa al comparto produttivo e artigianale (n.38) di prossima approvazione, ha proposto per i suddetti ambiti 16.5 e 16.6 la modifica al mix delle destinazioni d'uso consentite con un incremento delle attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI) e una riduzione del residenziale. Conseguentemente il disegno unitario, predeterminato per l'attuazione dei tre ambiti contigui, deve adattarsi alle mutate previsioni urbanistiche dettate dalla variante n.38.

Per l'ambito, oggetto del presente provvedimento, è stata avanzata alla Città, da parte dell'unico proprietario, un Programma Integrato (PRIN) formulato ai sensi della Legge Regionale n. 18 del 9 aprile 1996, in variante al vigente PRG.

Il principale obiettivo del PRIN, fermo restando il mantenimento del dimensionamento globale previsto dal PRG vigente in termini di SLP e di aree da destinare alla realizzazione di servizi pubblici (ampiamente superiori al fabbisogno), è favorire la fattibilità della trasformazione urbanistica dell'ambito attraverso una previsione che consenta la realizzazione di un insediamento con un equilibrato mix funzionale.

La trasformazione proposta, attraverso la scelta di riconfigurare l'assetto planivolumetrico, è volta ad articolare l'ambito in due aree separate fisicamente da una nuova viabilità di progetto, connotate tipologicamente dalle destinazioni d'uso.

Nell'area posta ad ovest è prevista la realizzazione di una "piastra" commerciale e relative pertinenze, mentre l'area posta ad est è dedicata all'insediamento residenziale e ai servizi pubblici; in particolare oltre all'area a verde pubblico è prevista la realizzazione di un fabbricato destinato ad accogliere la tipologia di servizi denominata "attività di interesse comune". La realizzazione di tale struttura e il relativo utilizzo andranno concordati con l'Amministrazione.

I nuovi insediamenti previsti, caratterizzati dalla pluralità di funzioni e aperti ai flussi urbani, potranno sviluppare relazioni e riverberare effetti positivi sul tessuto urbano consolidato posto nelle immediate vicinanze. Il nuovo sistema di spazi pubblici andrà a integrare e potenziare gli attuali, costituendo un miglioramento complessivo dell'offerta di servizi.

Ciò sarà anche favorito dalle risorse economiche e investimenti (ampiamente eccedenti gli oneri concessori dovuti) destinati dal soggetto proponente il PRIN alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, che sarà contestuale alla attuazione degli interventi privati.

La Città di Torino proprietaria di un' area pari a mq 404 (pari a mq 282,8 di SLP), compresa nell'ambito di trasformazione, è anche soggetto attuatore degli interventi previsti dal Programma Integrato e, in quanto tale, aderisce e partecipa alla proposta stessa.

Complessivamente l'ambito 16.6 interessato dal PRIN ha una superficie territoriale di circa mq 29.373, che genera una SLP pari a 20.561 mq circa; il nuovo mix proposto prevede 12.661 mq residenziali, pari a circa 62% (comprensivi di 2.485 mq destinati a edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 7 delle NUEA); mq 7.900 di ASPI-commerciale, pari a circa 38%. La quota da destinare all'edilizia convenzionata, eccedente la franchigia di mq 4.000, è stata calcolata nella misura del 15% della SLP di progetto, anziché del 10% prevista dall'art. 7 delle NUEA di PRG, in quanto è

stata mantenuta e applicata la percentuale, superiore, individuata dalla normativa specifica di cui alla variante di anticipazione al PRG vigente relativa all'ambito 16.6.

Il Programma nel suo complesso comprende altre aree esterne all'Ambito sulle quali sono previste sistemazioni connesse al progetto di trasformazione stesso. Si tratta, in particolare, di opere volte a razionalizzare il sedime del corso Traiano nel tratto compreso tra le vie Pio VII e Sette Comuni, nonché il marciapiede e le aree per la sosta sulla via Carolina Invernizio nel tratto prospiciente l'intervento.

Il progetto di PRIN ha individuato, come peraltro nella previsione attuale di PRG, aree ampiamente superiori ai fabbisogni di legge per la realizzazione dei servizi pubblici pari a 23.600 mq, rappresentati da: aree a verde pubblico; parcheggi a raso; parcheggi in struttura (sottosuolo); un fabbricato di nuova costruzione destinato ad accogliere "attività di interesse comune".

In sintesi le modifiche proposte dal PRIN per l'Ambito 16.6 sono essenzialmente riconducibili alla modifica del mix funzionale previsto (meno residenza e più ASPI); alla riconfigurazione dell'assetto planivolumetrico complessivo, compresi gli spazi pubblici derivanti dalla trasformazione; alla previsione di una nuova viabilità di progetto interna, che suddivide l'area in due parti distinte e distribuisce i flussi veicolari indotti dai nuovi insediamenti.

Un ulteriore elemento di variazione rispetto alle indicazioni del PRG vigente riguarda il riconoscimento del perimetro del Programma Integrato come "localizzazione commerciale isolata" di tipo L2 ai sensi della disciplina commerciale vigente, come definita dall'allegato C della NUEA di PRG.

Il PRG definisce (all'art. 10 dell'all.C) i criteri attraverso i quali possono essere riconosciute le localizzazioni isolate L2 e ne individua puntualmente tre: una (Auchan) già esistente al momento della formazione della variante 31 al PRG (adeguamenti alla nuova disciplina commerciale) e altre due di nuova formazione (area dello Stadio delle Alpi e complesso del Lingotto).

Al citato art.10, viene anche individuato un perimetro, formato dal Po e da una serie di assi stradali, entro il quale non sono ammesse localizzazioni di tipo L2.

Entro quel perimetro è compresa gran parte della città consolidata, e in particolare tutta quella di formazione più vecchia, comprese numerose aree con stabilimenti industriali dismessi il cui recupero è tra gli obiettivi del PRG ed è da tempo al centro dell'attenzione dell'amministrazione cittadina.

Una delle funzioni che possono garantire il recupero di questi spazi, anche mantenendone alcune delle caratteristiche architettoniche, è la funzione commerciale, in particolare se effettuata con le logiche della distribuzione moderna. Essa risulta infatti tra le più competitive in quanto le dimensioni degli interventi richiedono l'impiego di risorse ingenti che per essere ammortizzate devono necessariamente poter contare su adeguati flussi di cassa consentiti dalla grande distribuzione commerciale.

L'applicazione dei parametri previsti dal PRG derivati dalla disciplina regionale che regola la materia, non consente però l'insediamento di tali attività commerciali in questi contesti urbani.

Una recente modifica della disciplina regionale (DCR n.347-42514 del 23/12/03 art. 14 comma 4 punto b ultimo periodo) ha però introdotto innovazioni che consentono ai Comuni margini di manovra mediante deroghe alla disciplina generale.

In particolare nella citata deliberazione regionale, dopo aver ribadito i parametri da rispettare nella individuazione delle localizzazioni L2, tra cui i parametri W2 (distanze minime da altre L2) e D2 (distanze minime da altri addensamenti urbani A1 e A2), viene prevista una esplicita facoltà di deroga ai criteri prefissati, ed in particolare ai due parametri W2 e D2, laddove la individuazione di una localizzazione L2 riguardi "una area industriale dismessa oggetto di un piano di recupero urbano".

Risulta evidente (in particolare attraverso la deroga rispetto alla distanza minima degli addensamenti centrali principali) che è intenzione della nuova normativa permettere il riconoscimento delle localizzazioni urbano periferiche L2 anche in prossimità delle aree più centrali.

Ciò è assai significativo per la Città di Torino, in quanto (come già anticipato) il fenomeno di abbandono di aree industriali è rilevante nella corona delle barriere operaie, all'interno del perimetro indicato all'art. 10 dell'Allegato C delle NUEA del PRG.

Con il presente programma integrato, che si configura, per i suoi contenuti, come "piano di recupero urbano" a pieno titolo, è quindi possibile avvalersi della facoltà di cui all'ultimo periodo del punto b comma 4 dell'art. 14 della deliberazione regionale, riconoscendo l'ambito del programma stesso come localizzazione di tipo L2, in deroga ai criteri generali di piano definiti all'art. 10 Allegato C delle NUEA.

Tutto ciò premesso la proposta di Programma Integrato in variante al PRG appare accoglibile in considerazione del fatto che le modifiche richieste assicurano la fattibilità dell'intervento consentendo un equilibrio tra gli obiettivi perseguiti dalla Città (un determinato assetto urbanistico, la fattibilità della trasformazione) e quelli dell'operatore (un mix funzionale con una maggiore quota di attività commerciali di un certo livello), assicurando in tempi certi la riqualificazione di un esteso immobile da tempo in abbandono e di un intorno urbano significativo.

In termini più dettagliati i contenuti del programma integrato in variante al PRG vigente sono i seguenti:

- modifica del mix funzionale delle destinazioni d'uso previste nell'ambito 16.6 (corrispondente a circa: residenza 62%, ASPI-commerciale 38%);
- soppressione delle tavole 16.6a e 16.6b allegate alla scheda normativa che individuano le regole edilizie e le destinazioni d'uso;
- riformulazione della scheda normativa dell'ambito 16.6 COMAU con riferimento ai contenuti specifici del PRIN (vedasi allegato "g");
- integrazione dell'art. 13 e relativa modifica cartografica della Tav. 1 di cui all'all.C (Norme di attuazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio).

A titolo di confronto, si riportano nel prospetto che segue i principali dati tecnici quantitativi, di carattere urbanistico-edilizio, comparati al PRG vigente:

AMBITO 16.6 COMAU	PRG VIGENTE	PROGRAMMA INTEGRATO IN VARIANTE
Superficie territoriale	mq 29.295 (stima) *	mq 29.373 (catastale) *
Indice territoriale(mq SLP/mq ST)	0,7	0,7
SLP generata complessiva	mq 20.506 (stima)	mq 20.561**
SLP residenziale	min mq 16.405 (80%)	min mq 12.661 (corrispondente a circa 62%)
SLP ASPI-commerciale	max mq 4.101 (20%)	max mq 7.900 (corrispondente a circa 38%)
Abitanti teorici insediabili (SLP/34)	482	372
Superficie aree servizi (comprese aree parcheggio in sottosuolo)	min mq 26.250	mq 23.600
Aree per viabilità	mq 0	mq 2.677

* di cui mq 404 di proprietà della Città

* di cui mq 282,8 di proprietà della Città

Si specifica , inoltre, che per quanto attiene alla quantità globale dei servizi, per effetto di tutte le varianti parziali al PRG vigente adottate ed approvate successivamente alla data di approvazione del PRG, compreso il presente provvedimento, non sono stati superati i limiti di cui alle lettere b) e c) del comma 4 dell'art. 17 della Legge Urbanistica Regionale.

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i piani sovracomunali vigenti e costituisce variante parziale al PRG vigente, ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della LUR.

La presente proposta di Programma Integrato in variante, adottata dal Consiglio Comunale, verrà trasmessa, ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i., alla Provincia di Torino, che dovrà pronunciarsi, entro 45giorni dal ricevimento, circa la compatibilità della variante con il Piano Territoriale Provinciale.

Con riferimento alla proposta di Zonizzazione Acustica, la cui procedura di approvazione è stata avviata dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 2002 10032/21 del 26 novembre 2002, risulta, come da parere espresso dal Settore Ambiente e Territorio Ufficio Inquinamento Acustico (prot. n.13802 del 28/07/05 (vedasi allegato "h")), che il presente Programma Integrato è coerente con il Piano di Zonizzazione Acustica.

Gli elaborati della variante sono i seguenti:

- a) relazione illustrativa;
- b) situazione fabbricativa scala 1: 5.000;
- c) estratto della legenda Tavola n.1 Foglio 0 (parte) del Piano Regolatore Generale;
- d) estratto planimetrico Tavola n.1 Foglio 16B (parte) del Piano Regolatore Generale, STATO ATTUALE in scala 1:5.000;
- e) estratto delle Norme Urbanistico-Edilizie di Attuazione, scheda normativa dell'Ambito "16.6 COMAU" e tavole 16.6a (e1) e 16.6b (e2) allegate del Piano Regolatore Generale – STATO ATTUALE;
- f) estratto planimetrico della Tavola n.1 Foglio 16B (parte) del Piano Regolatore Generale, VARIANTE in scala 1:5.000 con la sovrapposizione di supporto trasparente che evidenzia le aree oggetto di variante;
- g) estratto delle Norme Urbanistico-Edilizie di Attuazione, scheda normativa dell'Ambito "16.6 COMAU" del Piano Regolatore Generale- VARIANTE;
- h) parere di coerenza con il piano di zonizzazione acustica del Settore Ambiente e Territorio prot. n. 13835 del 28 luglio 2005;
- i) estratto delle Norme Urbanistico-Edilizie di Attuazione del Piano Regolatore Generale - Allegato C - "Norme di attuazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio" – STATO ATTUALE;
- j) estratto delle Norme Urbanistico – Edilizie di Attuazione del Piano Regolatore Generale - Allegato C - "Norme di attuazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio" – VARIANTE;
- k) estratto della legenda della Tavola 1 ("Ambiti di insediamento commerciale – D. Lgs. 114/98 – L. R. 28/99") dell'allegato C delle N.U.E.A. del P.R.G.-STATO ATTUALE;
- l) estratto della legenda della Tavola 1 ("Ambiti di insediamento commerciale – D. Lgs. 114/98 – L. R. 28/99") dell'allegato C delle N.U.E.A. del P.R.G.-VARIANTE
- m) estratto planimetrico della Tavola 1 ("Ambiti di insediamento commerciale – D. Lgs. 114/98 – L. R. 28/99") dell'allegato C delle N.U.E.A. del P.R.G.-STATO ATTUALE;
- n) estratto planimetrico della Tavola 1 ("Ambiti di insediamento commerciale – D. Lgs. 114/98 – L. R. 28/99") dell'allegato C delle N.U.E.A. del P.R.G. – VARIANTE.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento si procederà all'aggiornamento del Foglio n.16B della Tavola n.1 scala 1:5.000 e dell'allegato C) delle Norme Urbanistico-Edilizie di Attuazione, nonché della scheda normativa dell'Ambito "16.6 COMAU" del Piano Regolatore Generale in conformità alla variante precedentemente descritta.

Città di Torino



ESTRATTO

Nuovo Piano Regolatore Generale

 Progetto: Gregotti Associati Studio

 Augusto Cagnardi

 Pierluigi Cerri

 Vittorio Gregotti

 Architetti

 il Sindaco

 il Segretario Generale

Azzonamento Legenda

 Data


 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 31 dicembre 2004.

Zone normative


1.1 Zone urbane di trasformazione:
 (denominazione ambito)


 Viabilità


 Servizi

 Concentrazione dell'edificato, destinazione d'uso prevalente:

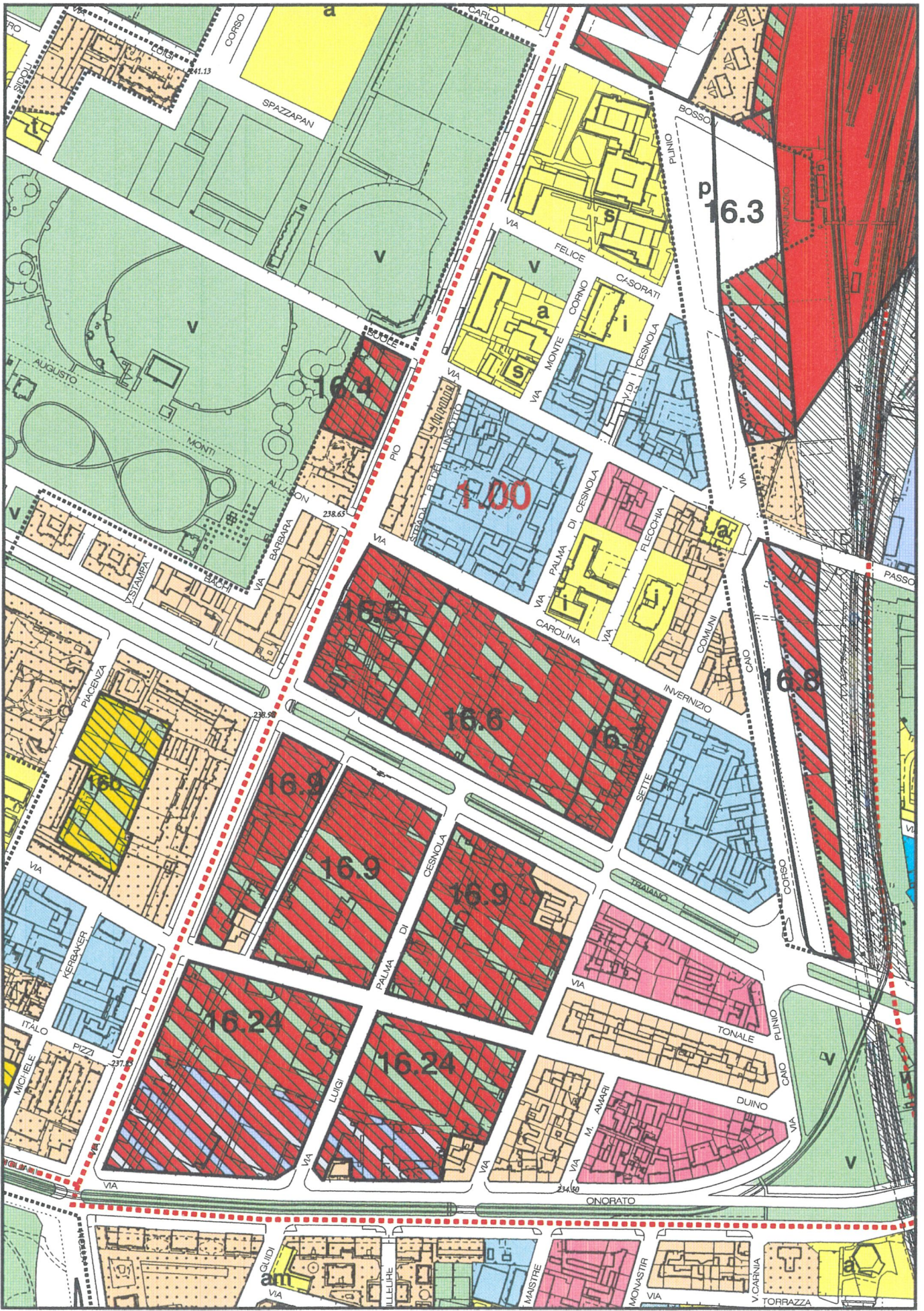

 Residenza


 Commercio: grande distribuzione

 0 50m 250m
 

Scala 1:5000

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 31 dicembre 2004
Cartografia numerica: Aggiornamento Giugno 2004 a cura del C.S.I. - Piemonte.



Estratto TAVOLA 1, foglio 16B parte del P.R.G.

STATO ATTUALE

SCHEDA NORMATIVA – STATO ATTUALE**Ambito 16.6 COMAU**

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,7
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza	min 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese	max 20%
 TOTALE AREE PER SERVIZI (min.):	 26.250 mq

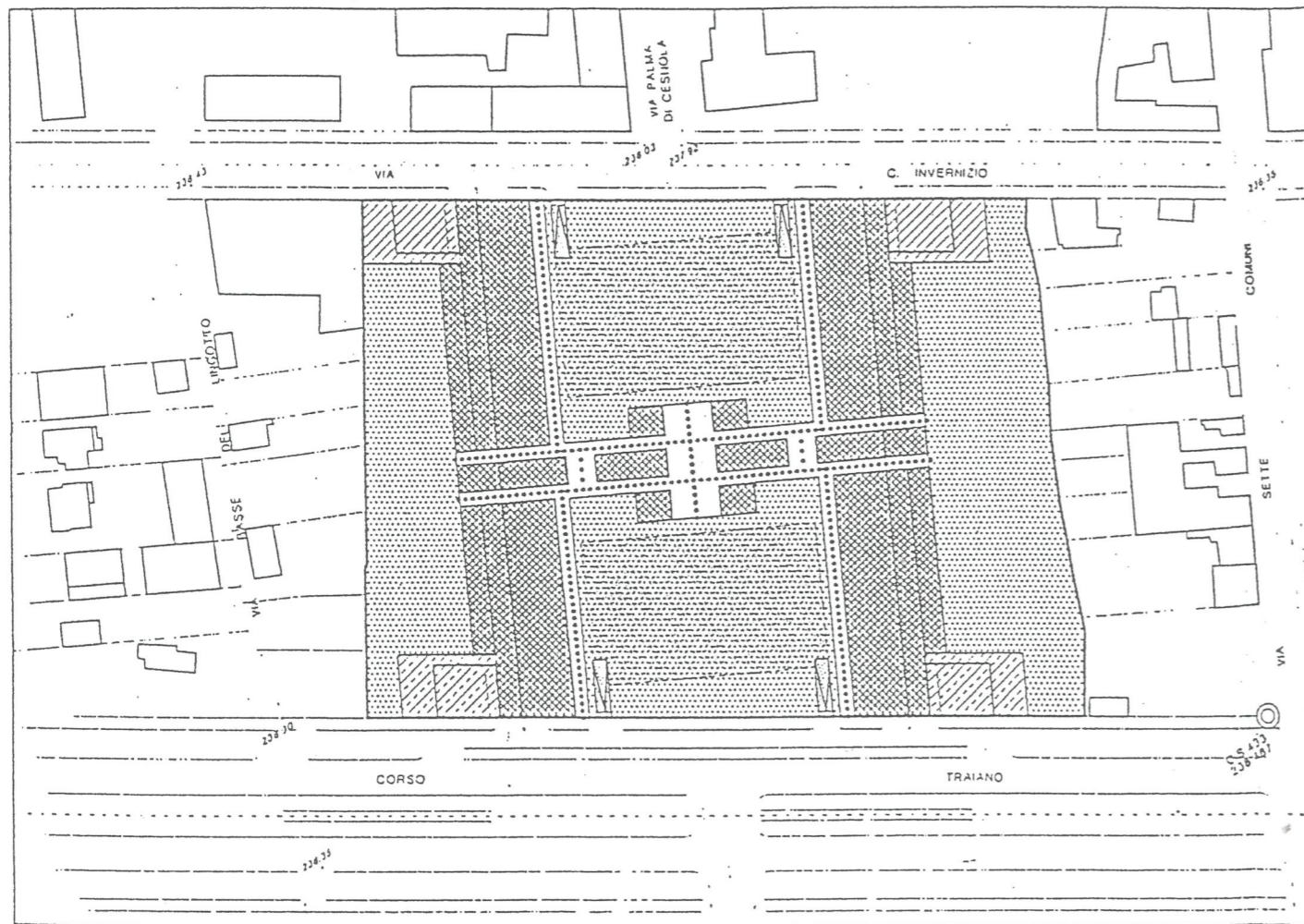
L'attuazione del P.R.G. per questo ambito può avvenire tramite concessione convenzionata, secondo le indicazioni progettuali allegate e nell'ambito dello "studio unitario" individuato alla tavola n. 9 della variante di anticipazione n. 61 al P.R.G.C. esteso agli ambiti contigui 16.5 e 16.7.

E' prescrittivo il valore assoluto del totale delle aree a servizi che deriva dagli studi di intervento delle anticipazioni del P.R.G.

Per le prescrizioni di dettaglio si rimanda alla Variante di anticipazione n. 61 al P.R.G. come approvata con D.G.R. n. 6-43162 in data 14/2/1995 ed alle tavole 16.6a e 16.6b allegate.

Le prescrizioni di carattere generale di cui al titolo 1 delle Norme di Attuazione della citata variante n. 61, si intendono adeguate alle disposizioni contenute nelle N.U.E.A. del presente P.R.G.C.

Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq 29.295
Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq 20.506



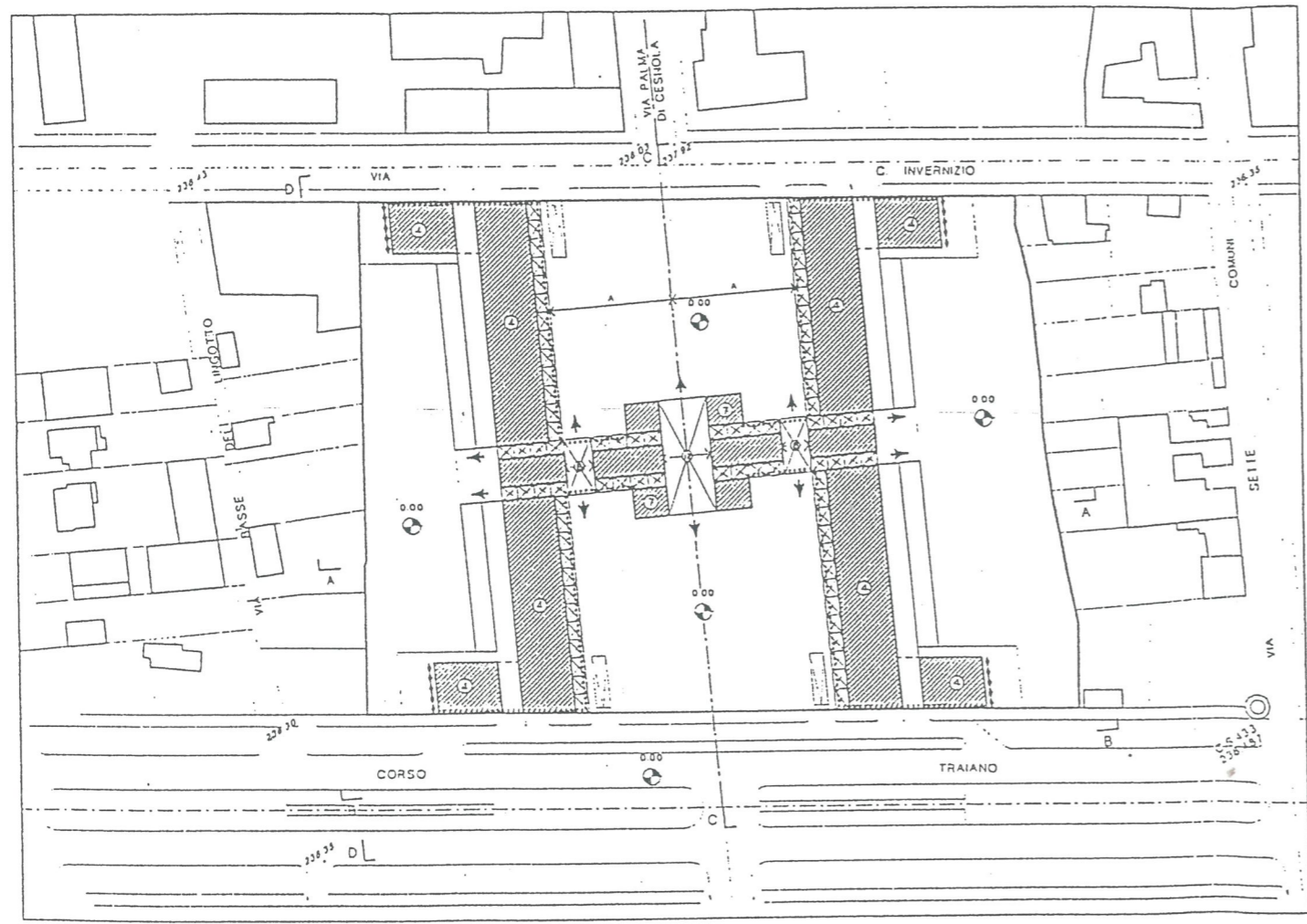
DESTINAZIONI URBANISTICHE SCALA 1:2000

16.6 COMAU

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Legenda

- Limite della variante
- [Cross-hatched box] Area di concentrazione dell'edificato
- [Dotted box] Verde pubblico
- [Diagonal lines box] Attività interesse comune private, assoggettate all'uso pubblico
- [Diagonal lines box] Attrezzature di interesse comune (pubbliche)
- [Dotted box with lines] Posizione dei parcheggi pubblici nel sottosuolo
- [Staircase symbol] Portici, portali e percorsi assoggettati all'uso pubblico
- [Trapezoid symbol] Rampe di accesso ai parcheggi pubblici nel sottosuolo (forma non prescrittiva)



REGOLE EDILIZIE scala 1:2000

16.6 COMAU

REGOLE EDILIZIE

Legenda

PRESCRITTIVE:

- Limite della variante
- Fili obbligatori dei fronti edificati
- ⊗ Portici, portali e percorsi assoggettati all'uso pubblico
- ⊗(N) Numero dei piani (compreso il piano terreno)
- Allineamento di progetto

ILLUSTRATIVE:

- - - - - Asse della via Palma di Cesnola
- ←(N)→ Distanze indicative di progetto
- ⊕ Quote di progetto al suolo
- ↔ Attraversamenti pedonali di uso pubblico

TAV 16.6 b

SCHEDA NORMATIVA – VARIANTE

Ambito 16.6 COMAU

All'interno dell'ambito vigono le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite negli elaborati contenuti nel Programma Integrato (art. 18 Legge n. 18 del 09/04/1996), nonché nelle relative Norme di Attuazione.

Sono ammesse le altezze degli edifici indicate specificatamente nella T06 e all'art. 5 delle Norme di Attuazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 delle N.U.E.A.

SETTORE TRASFORMAZIONI
CONVENZIONATE

Via Avellino 6

ARRIVO

Prot. n° 5251 TO6.002/12.5

Data 01-08-2005



CITTA' DI TORINO

allegato h)

DIVISIONE AMBIENTE E VERDE
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO
Ufficio Inquinamento Acustico

Prot. 13802-05 Tit. 06 Cl. 9-5 Fasc. 4

Data: 28-07-05 074/S147/EG

Numero e classifica di protocollo devono essere citati nella risposta.

A: Sett. Trasformazioni Convenzionate

SEDE

e p.c.: Sett. Procedure Amministrative Urbanistiche

SEDE

Oggetto: Programma Integrato in Variante al PRG vigente relativo all'attuazione dell'Ambito 16.6 COMAU - Parere di coerenza con il Piano di Zonizzazione Acustica

Con riferimento alla vostra richiesta prot. 4988 TO6.002/12.5 del 20/07/2005, ns. prot. 13362 del 21/07/05, si fa presente che la Proposta di Classificazione Acustica la cui procedura di approvazione è stata avviata dalla Giunta Comunale in data 26/11/2002, con deliberazione n. mecc. 2002-10032/21, attribuisce all'area oggetto del Programma Integrato la Classe acustica **IV** (aree di intensa attività umana).

Il mix previsto e il progetto (una prima area destinata a centro commerciale e una seconda a residenza ed attività di servizio alla persona e alle imprese) appaiono compatibili con tale classe acustica.

Il Programma Integrato in oggetto in variante al PRG è pertanto coerente con il Piano di Zonizzazione Acustica.

Si evidenzia tuttavia la necessità di approfondire, in sede già di progetto preliminare o al più di progetto definitivo tutti gli aspetti acustici dell'intervento; in particolare si ricorda che:

- le componenti in opera e gli impianti tecnologici dovranno rispettare i **requisiti acustici** stabiliti dal DM 5/12/1997;
- per i nuovi insediamenti residenziali dovrà essere predisposta **una valutazione previsionale di clima acustico** ex art. 8, comma 3 L.447/995 e art. 11, L.R. 52/2000, secondo i criteri indicati dalla DGR n. 46-14762 del 14/2/2005 (BURP n. 8 del 24/2/2005);
- per la nuova viabilità e per i nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive dovrà essere redatta una **valutazione previsionale di impatto acustico** ex art. 8, comma 2 L.447/995 e art. 10, L.R. 52/2000, secondo i criteri indicati dalla D.G.R. 2/2/2004, n. 9-11616 (BURP n. 5 del 5/2/2004, SO n.2).

Nella progettazione e nella redazione dei documenti di valutazione si dovrà considerare la presenza della Scuola Primaria Statale "Dogliotti", della Scuola Primaria Statale "Vico - succursale" e dalle Scuola Statale d'Infanzia "Fanciulli" (ricettori sensibili), che, qualora

TORINO
non sta mai ferma



CITTA' DI TORINO

fossero accolte le osservazioni della Provincia di Torino all'attuale Proposta di Zonizzazione acustica, ricadrebbero in Classe I (*Aree particolarmente protette*).

Lo studio dovrà essere particolarmente curato per quanto riguarda:

1. la stima e le mitigazioni degli impatti dovuti al traffico pesante indotto dalle attività di scarico e carico, considerando in particolare le fasi di avvicinamento (occorrerà individuare chiaramente i percorsi di avvicinamento dei mezzi), gli orari (evitando le attività prima delle ore 7:30 o l'arrivo contemporaneo di più mezzi di quanti effettivamente gestibili, con conseguenti ripercussioni sul traffico di via Invernizzo) e la rumorosità legata alle manovre (provocata ad esempio dagli indicatori acustici di posizione); a tal fine, le previste schermature orizzontali e verticali dell'area di scarico dovranno presentare adeguate caratteristiche fonoassorbenti e fonoisolanti; la progettazione di un'area di scarico sotterranea potrebbe risolvere o mitigare le possibili criticità;
2. la stima e le mitigazioni degli impatti legati agli impianti tecnologici a servizio del centro commerciale, delle attività ASPI e delle residenze nei confronti delle stesse residenze di nuova realizzazione e dei recettori già presenti nell'area. Anche in questo caso la progettazione di locali tecnici interrati e adeguatamente isolati può risultare una efficace soluzione.

Per quanto concerne il traffico veicolare indotto, gli interventi di regolazione del traffico veicolare già ipotizzati e volti ad evitare congestioni, dovrebbero limitare i connessi impatti acustici.

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, si porgono cordiali saluti.

IL DIRIGENTE
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO
ing. federico saporiti

TORINO
non sta mai ferma

Estratto delle Norme
Urbanistico – Edilizie di Attuazione
del Piano Regolatore Generale - Allegato C –
“Norme di attuazione e criteri per il rilascio
delle autorizzazioni per l’esercizio
del commercio al dettaglio”

STATO ATTUALE

OMISSIS

Art. 13 - Individuazione e riconoscimento delle localizzazioni commerciali.

1 **L1** *localizzazioni commerciali urbane non addensate:*

sono classificate come tali le aree perimetrate nell'allegato cartografico 1, nonché quelle riconoscibili attraverso l'applicazione dei criteri di cui al precedente articolo 10.

Sono inoltre riconosciute localizzazioni L1 e segnalate nell'allegato cartografico 1 le stazioni ferroviarie; l'insediamento degli esercizi commerciali potrà avvenire anche nei loro intorni fino a una distanza di ml 150 misurata a partire dagli accessi dei viaggiatori. Infine, sono riconosciute tali anche i centri commerciali di iniziativa pubblica attualmente operanti e i loro intorni fino a una distanza di ml 150.

2 **L2** *localizzazioni urbano-periferiche non addensate:*

sono riconosciute tali le aree perimetrate nell'allegato cartografico 1, quelle riconoscibili attraverso l'applicazione dei criteri di cui al precedente articolo 10, nonché l'area dello Stadio delle Alpi in località Continassa nel rispetto delle indicazioni, della collocazione e delle superfici autorizzabili previste dal PRG e l'area del complesso polifunzionale del Lingotto (Z.U.T. ambito 12.16 Lingotto) nei limiti e nel rispetto di quanto specificato negli atti di vincolo presentati e regolarmente trascritti.

La dimensione del lotto destinato ad una localizzazione L2 non può superare quella minima stabilita dai Criteri regionali per le localizzazioni L3.

3 Le variazioni al contenuto dei commi precedenti derivanti dall'applicazione del precedente articolo 10, costituiscono un semplice aggiornamento all'allegato cartografico 1 e agli elenchi allegati alle presenti norme.

4 Ai fini della presente normativa e in ottemperanza ai contenuti dei criteri regionali che definiscono il Comune di Torino come centro di rango metropolitano, l'intero territorio comunale viene considerato ambito urbano e pertanto non sono riconoscibili zone di insediamento commerciale extraurbano come previste all'articolo 12 comma 3 dei criteri regionali e in particolare localizzazioni L3, che saranno pertanto da riconoscere in altri comuni dell'area di programmazione.

OMISSIS

Estratto delle Norme
Urbanistico – Edilizie di Attuazione
del Piano Regolatore Generale - Allegato C –
“Norme di attuazione e criteri per il rilascio
delle autorizzazioni per l’esercizio
del commercio al dettaglio”

VARIANTE

OMISSIS

Art. 13 - Individuazione e riconoscimento delle localizzazioni commerciali.

1 **L1** *localizzazioni commerciali urbane non addensate:*

sono classificate come tali le aree perimetrate nell'allegato cartografico 1, nonché quelle riconoscibili attraverso l'applicazione dei criteri di cui al precedente articolo 10.

Sono inoltre riconosciute localizzazioni L1 e segnalate nell'allegato cartografico 1 le stazioni ferroviarie; l'insediamento degli esercizi commerciali potrà avvenire anche nei loro intorni fino a una distanza di ml 150 misurata a partire dagli accessi dei viaggiatori. Infine, sono riconosciute tali anche i centri commerciali di iniziativa pubblica attualmente operanti e i loro intorni fino a una distanza di ml 150.

2 **L2** *localizzazioni urbano-periferiche non addensate:*

sono riconosciute tali le aree perimetrate nell'allegato cartografico 1, quelle riconoscibili attraverso l'applicazione dei criteri di cui al precedente articolo 10, nonché l'area dello Stadio delle Alpi in località Continassa nel rispetto delle indicazioni, della collocazione e delle superfici autorizzabili previste dal PRG e l'area del complesso polifunzionale del Lingotto (Z.U.T. ambito 12.16 Lingotto) nei limiti e nel rispetto di quanto specificato negli atti di vincolo presentati e regolarmente trascritti.

E' inoltre riconosciuta quale L2, in deroga ai citati criteri di cui all'art. 10, ai sensi dell'ultimo periodo della lettera b, del 4° comma dell'articolo 14 dell'allegato A alla DCR n. 347-42514 del 23/12/2003, l'area del Programma Integrato di Intervento dell' ambito 16.6 Comau.

La dimensione del lotto destinato ad una localizzazione L2 non può superare quella minima stabilita dai Criteri regionali per le localizzazioni L3.

3 Le variazioni al contenuto dei commi precedenti derivanti dall'applicazione del precedente articolo 10, costituiscono un semplice aggiornamento all'allegato cartografico 1 e agli elenchi allegati alle presenti norme.

4 Ai fini della presente normativa e in ottemperanza ai contenuti dei criteri regionali che definiscono il Comune di Torino come centro di rango metropolitano, l'intero territorio comunale viene considerato ambito urbano e pertanto non sono riconoscibili zone di insediamento commerciale extraurbano come previste all'articolo 12 comma 3 dei criteri regionali e in particolare localizzazioni L3, che saranno pertanto da riconoscere in altri comuni dell'area di programmazione.

OMISSIS

Estratto della legenda
della Tavola 1
("Ambiti di insediamento commerciale –
D. Lgs. 114/98 – L. R. 28/99")
dell'allegato C
delle N.U.E.A. del P.R.G.

STATO ATTUALE

CITTA' DI TORINO

DIVISIONE EDILIZIA E URBANISTICA
SETTORE STRUMENTAZIONE URBANISTICA
Via Arsenale, 33

Piano Regolatore Generale di Torino Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G.

ALLEGATO C

Norme di attuazione e criteri per il rilascio delle
autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio.

Ambiti di insediamento commerciale
D.Lgs. 114/98 - L.R. 28/99

Tavola 1






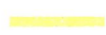
Scala 1:20000

Torino, marzo 2001





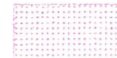

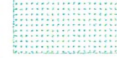
SIMBOLOGIA DI BASE

— Isolati

LOCALIZZAZIONI RICONOSCIUTE

-  Localizzazioni commerciali urbane non addensate (L1)
-  Localizzazioni urbano-periferiche non addensate riconosciute all'interno dei confini comunali (L2)
-  Localizzazioni urbano-periferiche non addensate da realizzare (L2) - (art.13)
-  Stazioni - Centri commerciali di iniziativa pubblica esistenti (L1) - (art.13)
-  Estensione a 150 metri sulle stazioni
-  Delimitazione delle localizzazioni urbano-periferiche non addensate (L2)

ADDENSAMENTI ED ESTENSIONI

-  A1 centro storico principale (Art. 12)
-  A2 addensamenti commerciali dei centri storici secondari consolidati (Art. 12)
-  A3 addensamenti commerciali forti delle aree periferiche (Art. 12)
-  A4 addensamenti commerciali minori o interstiziali (Art. 12)
-  Estensione a 150 metri su strada di tipo A2
-  Estensione a 150/500 metri su strada di tipo A3
-  Estensione a 150 metri su strada di tipo A4

Estratto della legenda
della Tavola 1
("Ambiti di insediamento commerciale –
D. Lgs. 114/98 – L. R. 28/99")
dell'allegato C
delle N.U.E.A. del P.R.G.

VARIANTE

CITTA' DI TORINO

DIVISIONE EDILIZIA E URBANISTICA
SETTORE STRUMENTAZIONE URBANISTICA
Via Arsenale, 33

Piano Regolatore Generale di Torino Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G.

ALLEGATO C

Norme di attuazione e criteri per il rilascio delle
autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio.

Ambiti di insediamento commerciale
D.Lgs. 114/98 - L.R. 28/99

Tavola 1

Scala 1:20000

Torino, marzo 2001




Acquisizione e allestimento cartografico
a cura di:



SIMBOLOGIA DI BASE

— Isolati

LOCALIZZAZIONI RICONOSCIUTE








-  Localizzazioni commerciali urbane non addensate (L1)
-  Localizzazioni urbano-periferiche non addensate riconosciute all'interno dei confini comunali (L2)
-  Localizzazioni urbano-periferiche non addensate da realizzare (L2) - (art.13)
- * Stazioni - Centri commerciali di iniziativa pubblica esistenti (L1) - (art.13)
- * Localizzazioni urbano-periferiche non addensate da realizzare (L2) - (art. 13)

Riconosciute ai sensi dell'ultimo periodo della lettera b, del 4° comma dell'articolo 14 dell'allegato A alla DCR n. 347-42514 del 23/12/2003 - Programma Integrato di Intervento - ambito 16.6 Comau.

Estensione a 150 metri sulle stazioni

 Delimitazione delle localizzazioni urbano-periferiche non addensate (L2)

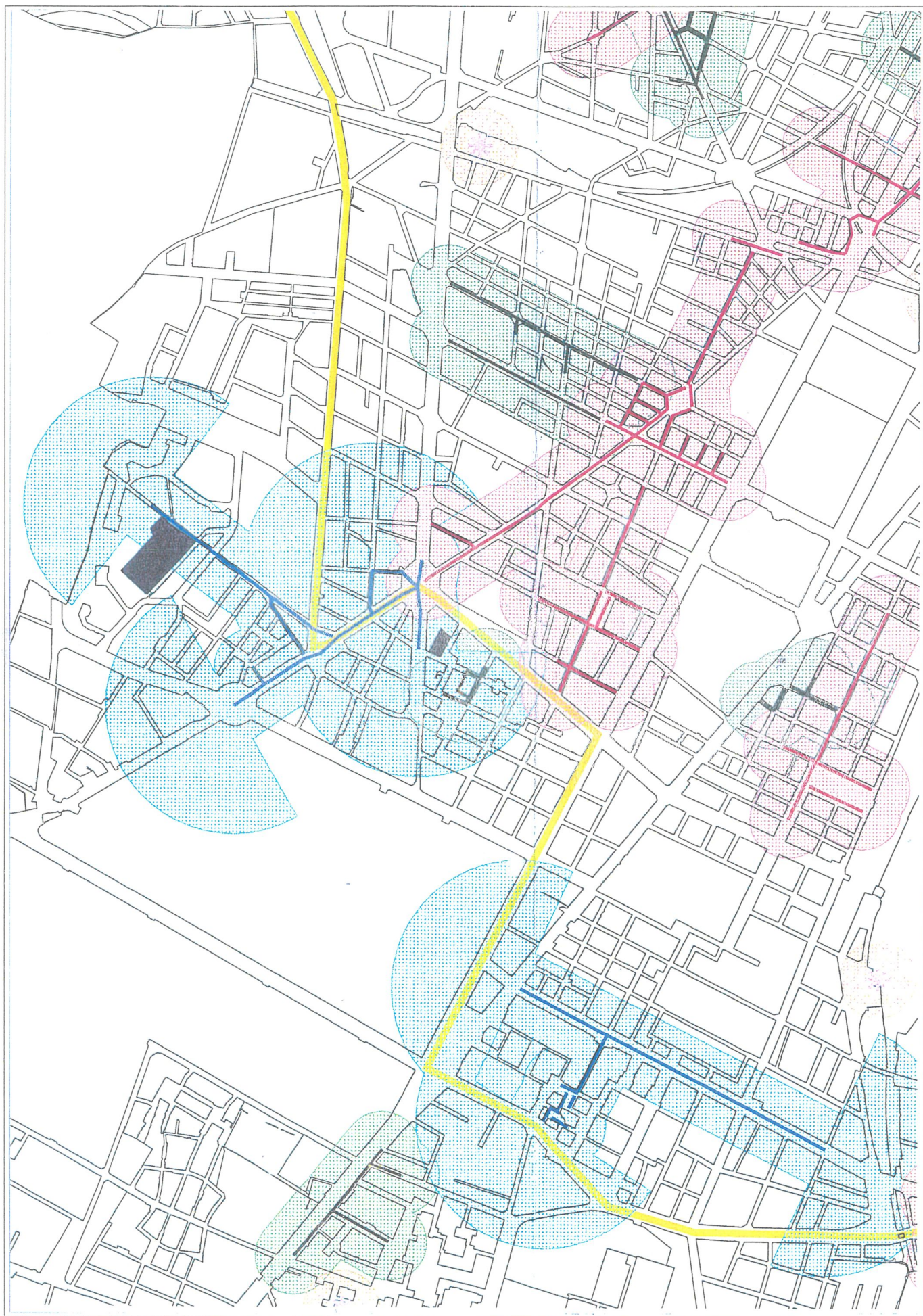
ADDENSAMENTI ED ESTENSIONI

-  A1 centro storico principale (Art. 12)
-  A2 addensamenti commerciali dei centri storici secondari consolidati (Art. 12)
-  A3 addensamenti commerciali forti delle aree periferiche (Art. 12)
-  A4 addensamenti commerciali minori o interstiziali (Art. 12)
-  Estensione a 150 metri su strada di tipo A2
-  Estensione a 150/500 metri su strada di tipo A3
-  Estensione a 150 metri su strada di tipo A4

Estratto planimetrico
della Tavola 1
("Ambiti di insediamento commerciale –
D. Lgs. 114/98 – L. R. 28/99")
dell'allegato C
delle N.U.E.A. del P.R.G.

STATO ATTUALE

Estratto planimetrico della Tavola 1 ("Ambiti di insediamento commerciale - D.Lgs. 114/98 - L.R. 28/99") dell'allegato C delle N.U.E.A. del P.R.G.

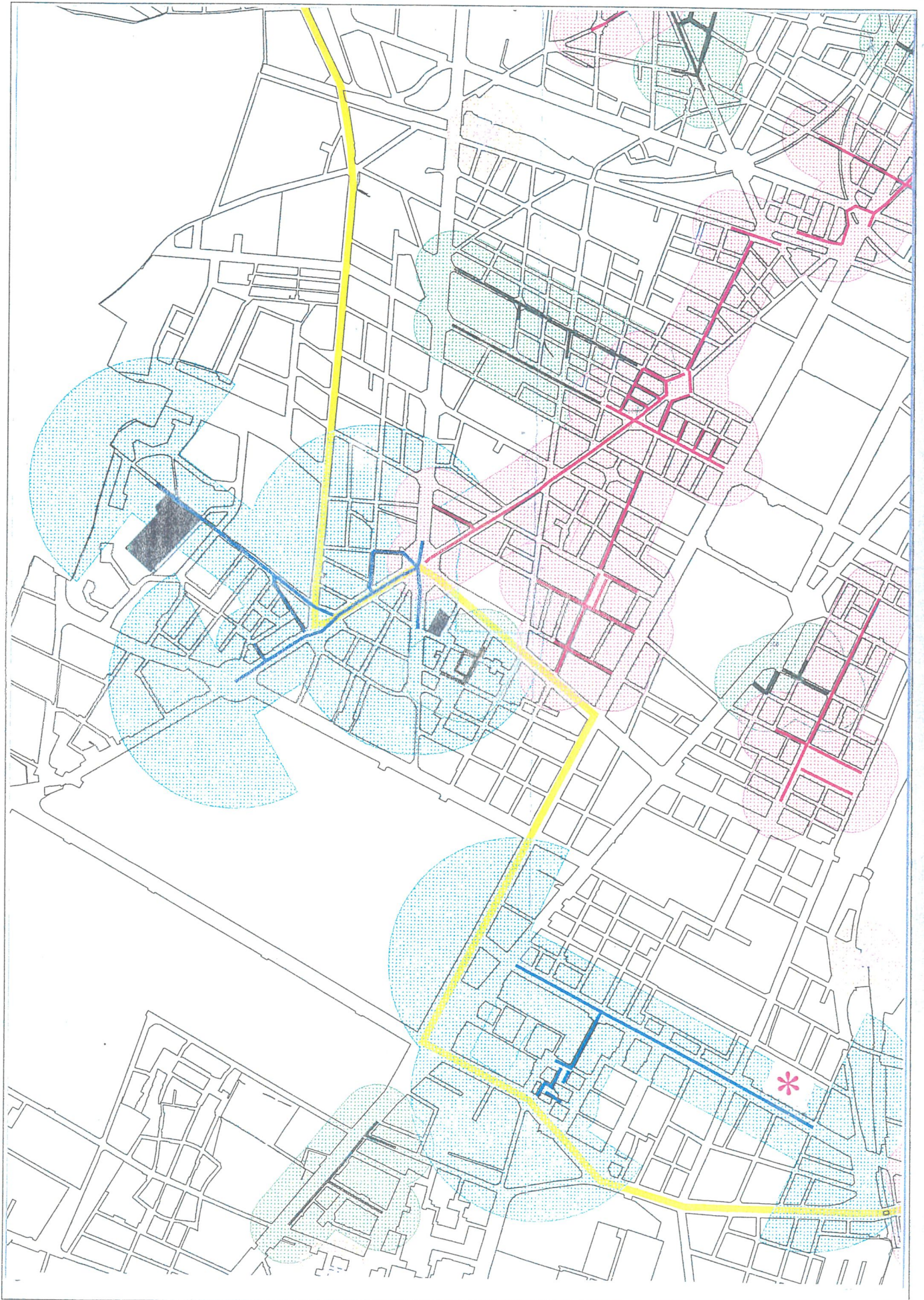


STATO ATTUALE

Estratto planimetrico
della Tavola 1
("Ambiti di insediamento commerciale –
D. Lgs. 114/98 – L. R. 28/99")
dell'allegato C
delle N.U.E.A. del P.R.G.

VARIANTE

Disegnata sull'estratto planimetrico della Tavola 1 ("Ambiti di insediamento commerciale - D.Lgs. 114/98 - L.R. 28/99") dell'allegato C delle N.U.E.A. del P.R.G.



VARIANTE