



CITTA' DI TORINO

**DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
AREA URBANISTICA**

**SERVIZIO PIANIFICAZIONE
VIA MEUCCI, 4**



VARIANTE N. 283 AL P.R.G.

(Ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.U.R.)

Testo coordinato con le modifiche in fase di adozione

Zona Urbana di Trasformazione Ambito 8.15 Quartiere Dora

**RESPONSABILE COORDINAMENTO TECNICO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE**
Arch. Giacomo LEONARDI

COLLABORATORE TECNICO
Geom. Silvia MOZZONE

RESPONSABILE TECNICO
Geom. Maria Rosa MOSSINO

COLLABORATORE GRAFICO
Geom. Pierfranco ROSSIN

Torino, febbraio 2016

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Le aree oggetto del presente provvedimento, ubicate nella Circoscrizione Amministrativa n. 4, localizzate nella zona est della città al confine con Collegno, sono classificate dal P.R.G. a Zona Urbana di Trasformazione (ZUT) denominata “Ambito 8.15 Quartiere Dora”.

In data 21 dicembre 2009 è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale (n. mecc. 2009/06536/009) il Programma Integrato in Variante al P.R.G. relativo alla suddetta ZUT.

Nella stessa seduta il Consiglio Comunale ha anche approvato la Mozione N.74 2009/09671/002: *“Accompagnamento alla deliberazione (N.Mecc. 2009/06536/009): Legge Regionale 9 aprile 1996 N. 18. Programma Integrato in Variante al P.R.G. relativo alla Zona Urbana di Trasformazione Denominata “Ambito 8.15 Quartiere Dora” Approvazione”*. In particolare la mozione impegna il Sindaco e la Giunta a procedere ad una revisione del progetto *“con particolare riferimento alle previsioni insediative collocate a tergo dell’edificazione residenziale preesistente, parzialmente interchiusa dal perimetro del piano integrato, con il fine di attenuare l’impatto ambientale e percettivo su tale edificazione preesistente.”*

In data 11 maggio 2010 con atto rogito Notaio dott. Roberto BARONE, rep. 35382 atti 17291 registrato a Moncalieri (TO) il 20 maggio 2010, è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica con cui sono state cedute alla Città le aree destinate a servizi pubblici. In data 22/10/2011 è stato rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione del previsto fabbricato a destinazione commerciale.

Per dare maggior impulso alla trasformazione urbana anche a seguito dell’attuale situazione economica e per ottemperare agli indirizzi auspicati dalla precitata Mozione, i proponenti in data 03/05/2012 hanno presentato istanza di Variante al PRG.

La variante prevede la modifica della scheda di PRG, relativamente al mix funzionale riguardante le destinazioni d'uso "Eurotorino" (min 30% riservato ad attività produttive art.3, punto 3A1-3A2-B) da min 40% a min 25% e la "Residenza libera" da max 30% a max 45%, con conseguente incremento delle aree da cedere per servizi, mantenendo invariati i mix funzionali delle altre destinazioni d'uso a parità di SLP.

La nuova soluzione individua una conformazione planivolumetrica e funzionale di parte degli edifici interni all'Ambito rispetto a quella approvata con il PR.IN tale da garantire una maggior distanza e, pertanto, un minore impatto della nuova edificazione rispetto ai limitrofi fabbricati residenziali esistenti. Infatti l'edilizia residenziale convenzionata, prevista nel PR.IN approvato in due separati edifici, viene accorpata in un fabbricato a "U" aperto verso gli edifici preesistenti frontisti alla via denominata "Corso Marche interno 356", con un arretramento delle testate di 12 metri dagli edifici residenziali preesistenti, così da diminuire l'impatto dei nuovi volumi. L'area, assoggettata all'uso pubblico, che si viene a creare sarà destinata a verde contribuendo a rendere più accentuata la percezione del distacco tra gli edifici. Inoltre, a seguito della modifica dei mix relativi alle destinazioni d'uso, nel lotto posto ad ovest del succitato fabbricato a "U", destinato dal PR.IN a Eurotorino, verrà realizzato un edificio residenziale.

In relazione a quanto sopra l'Amministrazione ha ritenuto di interesse pubblico le variazioni proposte al P.R.G.; pertanto si rende necessario predisporre una variante ai sensi dell'articolo 17, comma 5, della Legge Urbanistica Regionale.

Tutto ciò premesso la proposta di Variante al PRG appare accoglibile in considerazione del fatto che le modifiche richieste assicurano la fattibilità degli interventi consentendo un equilibrio tra gli obiettivi perseguiti dalla città, assicurando in tempi certi la riqualificazione dell'area.

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

AMBITO 8.15 QUARTIERE DORA	PROGRAMMA INTEGRATO approvato in data 21/12/2099	VARIANTE PRG	Δ
Superficie territoriale	mq 72.889*	mq 72.889*	-
Indice territoriale mqSLP/mq ST	0,7	0,7	-
SLP generata complessiva	mq 45.035 **	mq 45.035 **	-
SLP residenziale	circa mq 13.511	circa mq 20.266	+mq 6.755
SLP residenziale convenzionata	circa mq 4.503	circa mq 4.503	-
SLP ASPI	mq 9.007 di cui : commerciale mq 5.404	mq 9.007 di cui : commerciale mq 5.404	-
EUROTORINO	mq 18.014	mq 11.259	-mq 6.755
Abitanti teorici insediabili (SLP/34)	397 in residenza libera 132 in residenza convenzionata	596 in residenza libera 132 in residenza convenzionata	+199 r.l. -
Superficie aree servizi	mq 35.891	mq 38.156	+mq 2.265
Aree destinate alla viabilità	mq 14.912	mq 14.912	-

(*) di cui ST della ZUT mq 68.825 (mq 4.489 privi di indice di edificabilità).

(**) di cui mq 753 di SLP relativi alla proprietà della Città.

Per quanto attiene l'aspetto idrogeomorfologico, l'area oggetto del presente provvedimento, come si evince dall'Allegato tecnico n. 3 del P.R.G. "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", ricade nella "CLASSE I" – Sottoclasse I (P) – che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento.

Per quanto riguarda la pianificazione sovraordinata si relaziona quanto segue. In data 21.07.2011 con D.C.R. n. 122-29783 è stato approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) che fornisce gli indirizzi generali ad ogni livello per garantire la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale di tutti i centri storici della Regione. Da ogni elaborato dello stesso Piano si evince che l'immobile in

oggetto si colloca all'interno dell'area urbanizzata; gli elaborati non dettano prescrizioni di carattere specifico per l'area oggetto del provvedimento.

In data 18.05.2015, con D.G.R. n. 20-1442, è stato adottato il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.); dalla Tav. P4.10 – “Componenti Paesaggistiche”, si rileva che gli immobili in oggetto sono inseriti tra i tessuti urbani esterni ai centri con morfologia insediativa 3 (art. 35 delle Norme di Attuazione).

In data 21.7.2011, con D.C.R. n. 121-29759, la Regione Piemonte ha approvato la variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale -P.T.C.2; dalla lettura degli elaborati si evince che gli immobile si collocano all'interno dell'area urbanizzata “densa” e che il Piano non detta prescrizioni di carattere specifico sulla fascia di territorio interessata dal provvedimento.

In riferimento alla Legge Urbanistica Regionale, si evidenzia che, ai sensi dell'art. 17, comma 8 *“le varianti di cui ai commi 4 e 5 sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS”*; tale procedimento è in corso di definizione.

Il competente Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali si esprimerà a riguardo della coerenza con il “Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comune di Torino” approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. mecc. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010, ai sensi della legge quadro sull' inquinamento acustico n. 447/1995 e della legge regionale 20 ottobre 2000 n. 52 di adeguamento al DPR n. 142/2004, i cui esiti, unitamente alla verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS, verranno puntualmente resi prima dell'adozione del presente provvedimento.

In relazione a quanto sopra la presente variante prevede una nuova conformazione planivolumetrica e funzionale che riguarda alcuni edifici a seguito della modifica della destinazione d'uso da Eurotorino a Residenza, con conseguente aumento delle aree per servizi pubblici e accorpamento della superficie destinata a residenza convenzionata in un unico fabbricato, senza modificare la capacità edificatoria complessiva.

Il presente provvedimento determina un incremento della dotazione di aree per Servizi pubblici in misura pari a mq 2.265 ed un incremento di n. 199 abitanti.

Per effetto delle varianti approvate successivamente all'approvazione del P.R.G. e tenuto conto del presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale e s.m.i. rispetto al Piano Regolatore vigente.

Il provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti, soddisfa le condizioni di cui all'art. 17, comma 5, della L.U.R., come di seguito verificato e pertanto costituisce variante parziale al PRG vigente, ai sensi del comma 5 dell'art. 17 della stessa Legge:

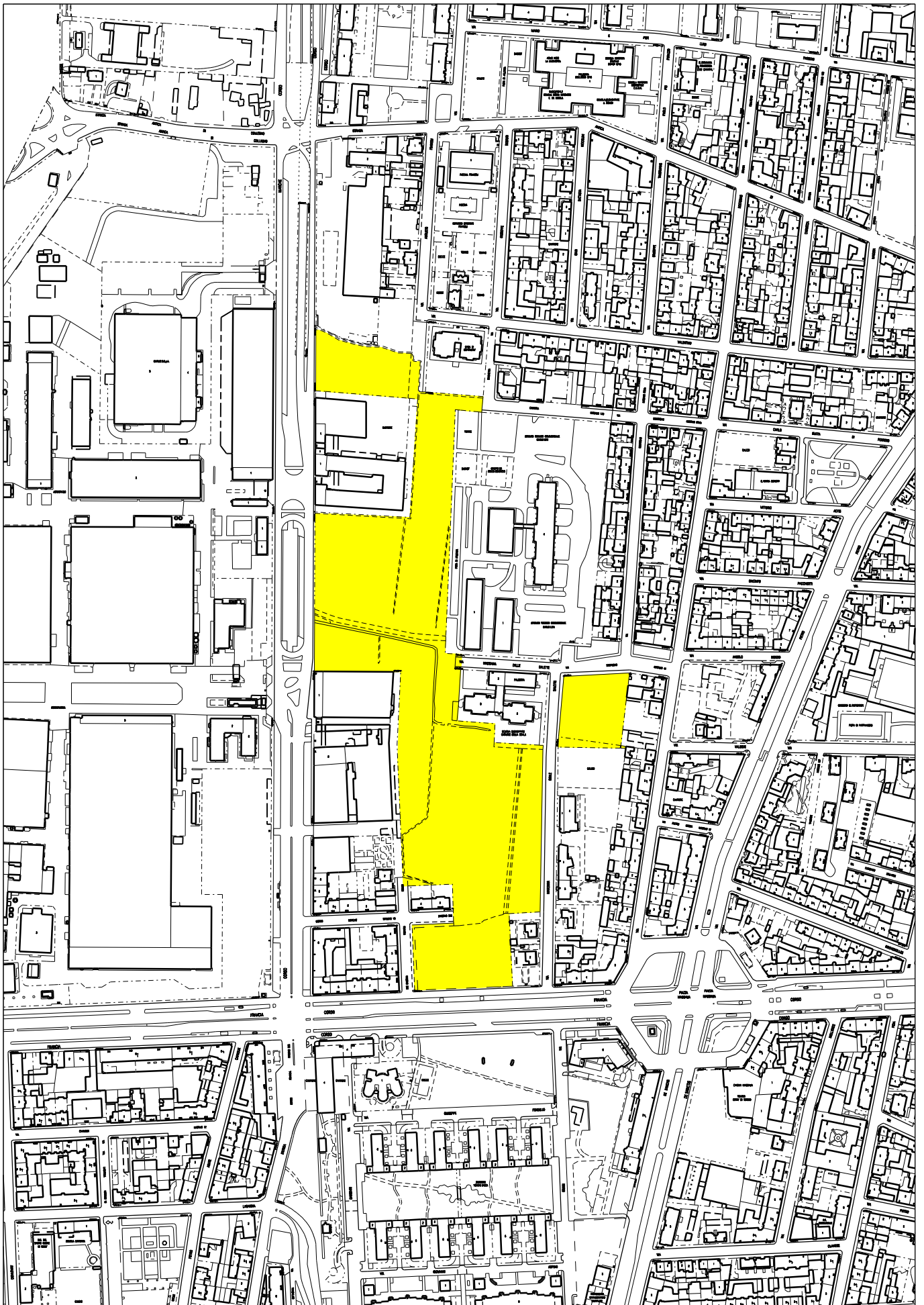
- a) le modifiche introdotte dalla presente variante non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente;
- b) non si modifica la funzionalità delle infrastrutture a rilevanza sovracomunale;
- c) la variante non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per 0,5 metri quadrati per abitante, come specificato nel prospetto numerico sotto riportato;
- d) la variante non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per 0,5 metri quadrati per abitante, come specificato nel prospetto numerico sotto riportato;
- e) la variante non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'approvazione del PRG vigente, pari a 1.151.400 abitanti;
- f) la variante non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività economiche produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive in misura superiore al 2%;
- g) la presente variante non interessa aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico;
- h) la presente variante non interessa ambiti individuati ai sensi dell'art. 24.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento si procederà all'aggiornamento della scheda normativa dell'Ambito "8.15 Quartiere Dora" del Piano Regolatore Generale in conformità alla variante precedentemente descritta.

Gli elaborati della variante sono i seguenti:

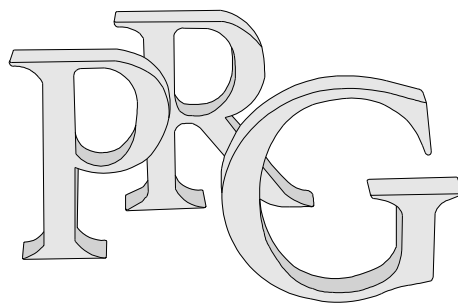
- relazione illustrativa;
- situazione fabbricativa scala 1:5.000;
- estratto della legenda Tavola n. 1 Foglio 0 (parte) del Piano Regolatore Generale;
- estratto planimetrico Tavola n. 1 Foglio 8A (parte) del Piano Regolatore Generale, STATO ATTUALE in scala 1:5.000;
- estratto delle Norme Urbanistico-Edilizie di Attuazione, scheda normativa dell'Ambito "8.15 Quartiere Dora" del Piano Regolatore Generale - STATO ATTUALE;
- estratto delle Norme Urbanistico-Edilizie di Attuazione, scheda normativa dell'Ambito "8.15 Quartiere Dora" del Piano Regolatore Generale - VARIANTE;
- Tav. 3 – Planimetria del progetto di PR.IN approvato dal C.C. mecc. 2009/06536/009 del 21/12/2009 – scala 1:2000
- Tavola illustrativa – progetto - scala 1:2000;

SITUAZIONE FABBRICATIVA



Delimitazione dell'ambito 8.15

Estratto scala 1:5000



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 30 Giugno 2011

ESTRATTO

Aree normative



Zone urbane di trasformazione:

(denominazione ambito)



Viabilita'

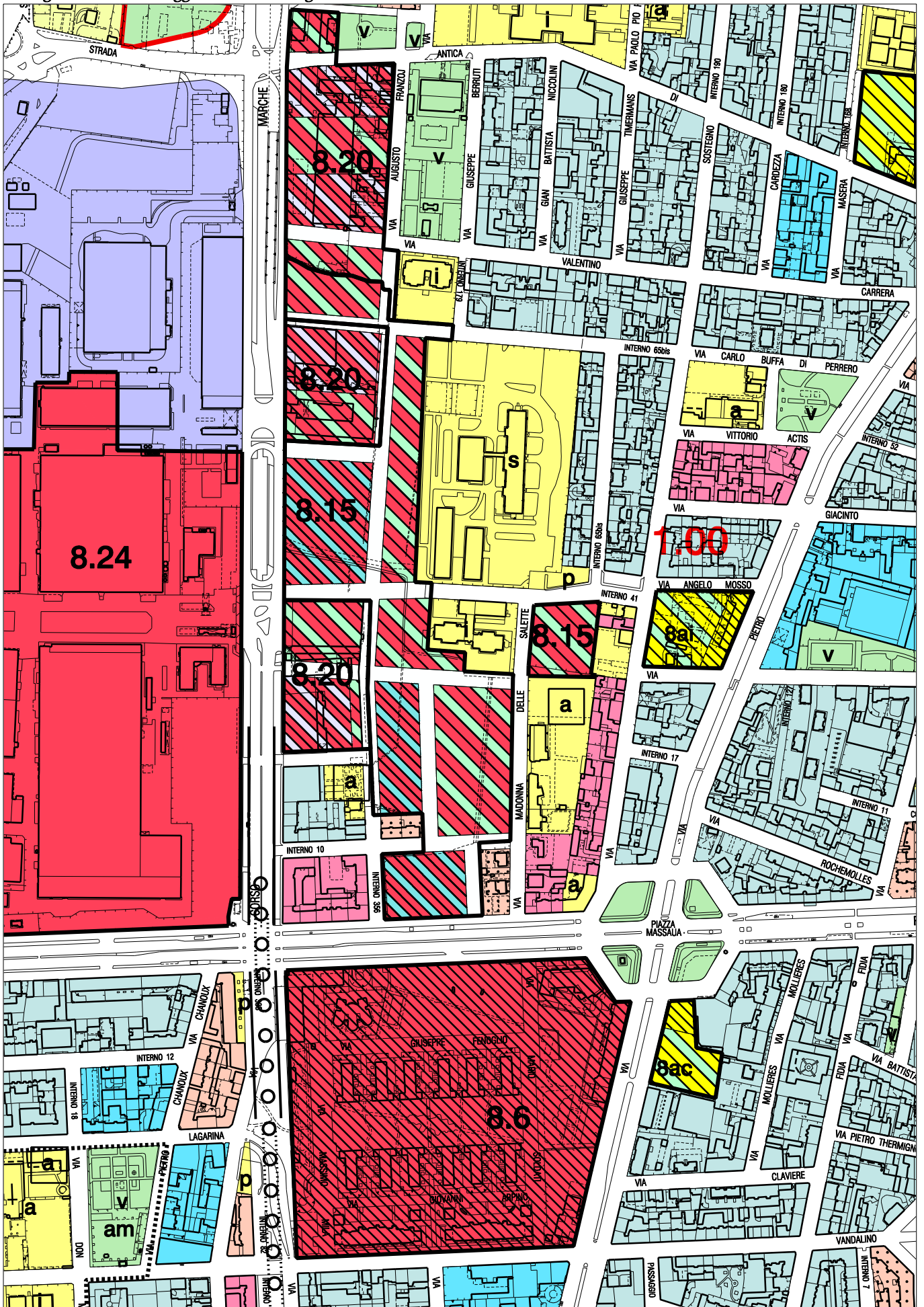


Servizi



Eurotorino - Parco tecnologico





STATO ATTUALE

Ambito 8.15 QUARTIERE DORA

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,7
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza libera	max. 30%
A. Residenza convenzionata	min. 10%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 60% per attività commerciali)	max. 20%
H. Eurotorino (min. 30% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	min. 40%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(25 mq/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)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST): 10% di mq 64.336

ALLINEAMENTO: Lungo i confini delle aree di concentrazione dell'edificato.

NUMERO MAX DI PIANI: 7 (+1,-1)

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

VIABILITÀ URBANA: Prolungamento con sezione costante di nuove strade pubbliche in conformità a quanto individuato nelle tavole di Piano.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 68.825

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST), con indice edificatorio: mq 64.336

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 45.035

PRESCRIZIONI: Ambito prioritario per la realizzazione di un polo tecnologico avanzato.

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area. Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

VARIANTE

Ambito 8.15 QUARTIERE DORA

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,7
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza libera	max. 45%
A. Residenza convenzionata	min. 10%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 60% per attività commerciali)	max. 20%
H. Eurotorino (min. 30% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	min. 25%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(25 mq/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)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST): 10% di mq 64.336

ALLINEAMENTO: Lungo i confini delle aree di concentrazione dell'edificato.

NUMERO MAX DI PIANI: 7 (+1,-1)

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

VIABILITÀ URBANA: Prolungamento con sezione costante di nuove strade pubbliche in conformità a quanto individuato nelle tavole di Piano.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 68.825

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST), con indice edificatorio: mq 64.336

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 45.035

PRESCRIZIONI: Ambito prioritario per la realizzazione di un polo tecnologico avanzato.

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area. Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

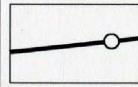
CITTA' DI TORINO

MODIFICA AL PROGRAMMA INTEGRATO

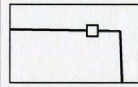
DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
EDILIZIA E AMBIENTALE
in attuazione dell' art. 16 Legge 17 FEB 1992, n. 179

ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE
ambito di P.R.G.: **8.15 QUARTIERE DORA**

LEGENDA



PERIMETRAZIONE Z.U.T.



PERIMETRAZIONE PROGRAMMA INTEGRATO



SAGOMA MASSIMA EDIFICI IN PROGETTO
E NUMERO MASSIMO PIANI
(compreso il p. terreno; +/- 2 piani)



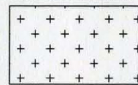
SAGOMA MASSIMA EDIFICI IN PROGETTO
E NUMERO MASSIMO PIANI
(compreso il p. terreno; + 1 piano arretrato)



SAGOMA MASSIMA
EDIFICI IN PROGETTO
E NUMERO MASSIMO PIANI
(compreso il p. terreno)



AREE DA DESTINARE
ALLA VIABILITA'



AREE DA DESTINARE
A SERVIZI PUBBLICI
IN SUPERFICIE



AREE DA DESTINARE
A SERVIZI PUBBLICI
SU SOLETTA



AREA DA DESTINARE A EDILIZIA
SOCIALE e /o PUBBLICA



AREE PRIVATE DI PERTINENZA
DEGLI EDIFICI IN PROGETTO

scala 1:2000

Proprietà

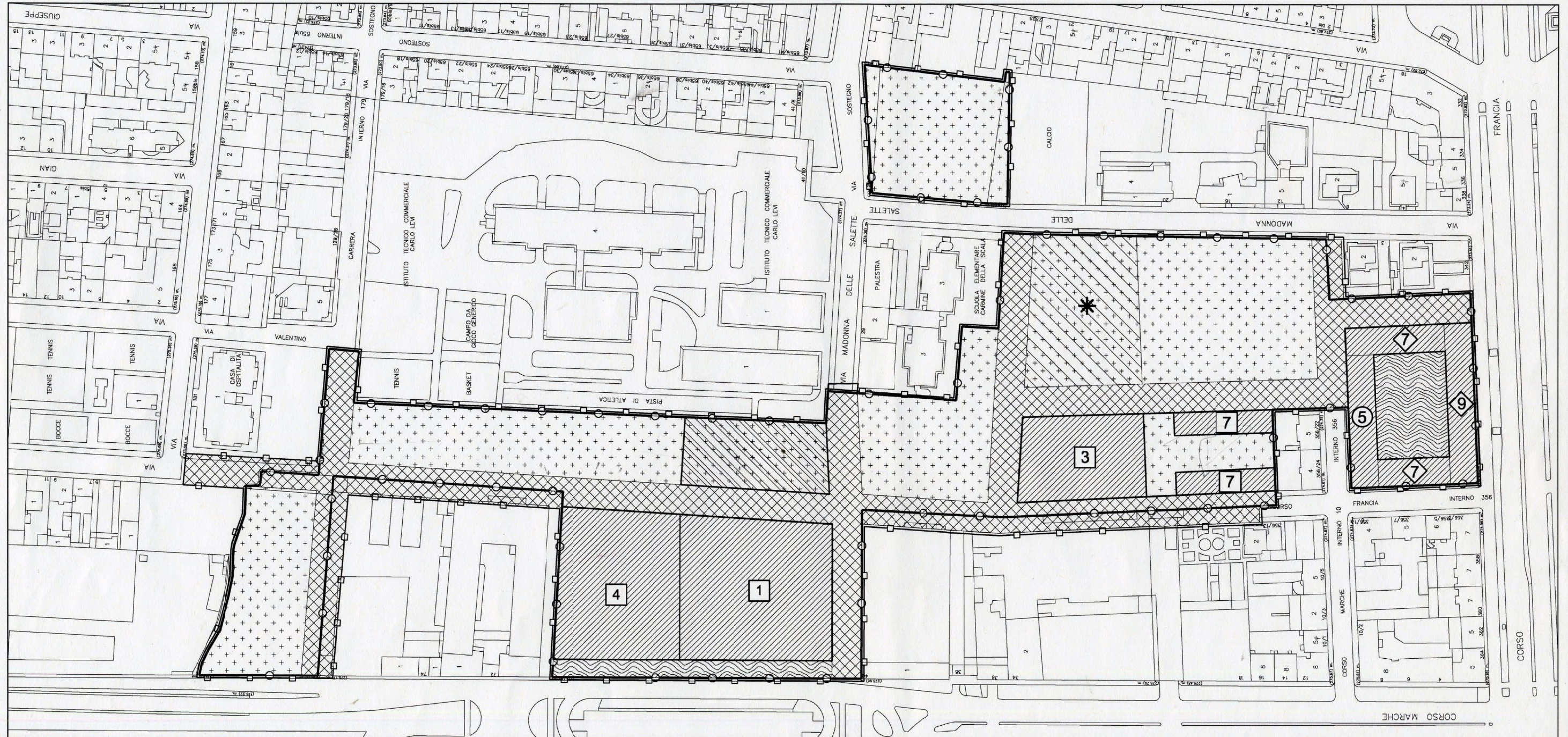
"DIORAMA Spa"
"SPIREA Srl"
"RINALDI Spa"

Progetto

Studio Amirante
Architetti Associati

TAVOLA N° 3

PLANIMETRIA DEL
PROGETTO DEL
PROGRAMMA INTEGRATO
APPROVATO



settembre 2009

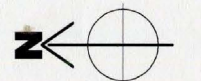


TAVOLA ILLUSTRATIVA

Zona Urbana di Trasformazione
Ambito 8.15 - Quartiere Dora

LEGENDA

	PERIMETRAZIONE Z.U.T.		SAGOMA MASSIMA EDIFICI IN PROGETTO E NUMERO MASSIMO PIANI (compreso il p. terreno)		AREE DA DESTINARE A SERVIZI PUBBLICI SU SOLETTA
	PERIMETRAZIONE PROGRAMMA INTEGRATO		AREE DA DESTINARE ALLA VIABILITA'		AREA DA DESTINARE A EDILIZIA SOCIALE e/o PUBBLICA
	SAGOMA MASSIMA EDIFICI IN PROGETTO E NUMERO MASSIMO PIANI (compreso il p. terreno; +/- 2 piani)		AREE DA DESTINARE A SERVIZI PUBBLICI IN SUPERFICIE		AREE PRIVATE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI IN PROGETTO
	SAGOMA MASSIMA EDIFICI IN PROGETTO E NUMERO MASSIMO PIANI (compreso il p. terreno; + 1 piano arretrato)				

scala 1:2000

PLANIMETRIA DEL PROGETTO

