



CITTA' DI TORINO

THE STUDENT HOTEL PEC

All_1_PEC

Piano Esecutivo Convenzionato per la nuova costruzione di struttura turistico-ricettiva e attività terziaria nell'area denominata "Ponte Mosca".

Lungo Dora Firenze / Corso Giulio Cesare / Corso Brescia / Via Aosta

Luglio 2022

Proponente:

**THE
STUDENT
HOTEL**

Progetto e
coordinamento



tectoo

Arch. Susanna Scarabicchi
Viale Italia, 572 - 20099
Sesto San Giovanni (MI)

TEAM DI PROGETTO



PROGETTO ARCHITETTONICO
TECTOO S.r.l.
Viale Italia 572 - 20099 Sesto San Giovanni (MI)
Arch. Susanna Scarabicchi



IMPIANTI E ACUSTICA
ESA ENGINEERING S.r.l.
Via Mercalli, 6/10 - 50019 Sesto Fiorentino (FI)
Ing. Leonardo Cefaratti
Ing. Francesca Carnati



STRUTTURE
MILAN INGEGNERIA S.r.l.
Via Thaon di Revel, 21 - 20159 Milano
Ing. Massimiliano Milan



URBANISTICA
UBALDO BOSSOLONO ARCHITETTO
Via Villa Gori, 11/b - 10133 Torino
Arch. Ubaldo Bossolono



COST MANAGEMENT
GAD - GLOBAL ASSISTANCE DEVELOPMENT S.r.l.
Via M.Quadrio,12 - 20154 Milano
Geom. Gianpiero Aresi



LANDSCAPE PLANNING
ERIKA SKABAR
Via Campo Marzio, 4 - 34123 Trieste
Arch. Erika Skabar



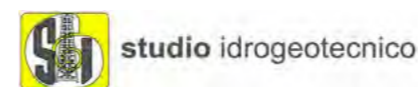
AMBIENTE E ACUSTICA
MONTANA S.p.a.
Via A.Fumagalli, 12 - 20143 Milano
Ing. Santina Maddè



PREVENZIONE INCENDI
GAE ENGINEERING S.r.l.
Corso Marconi, 20 - 10125 Torino
Ing. Giuseppe Amaro



LIGHT DESIGN
VOLTAIRE LIGHT DESIGN
Via F. Brioschi, 26 - 20136 Milano
Arch. Jacopo Acciaro



GEOLOGIA E IDRAULICA
STUDIO IDROGEOTACNICO S.r.l.
Bastioni di Porta Volta, 7 - 20121 Milano
Dott. Geol. Efrem Ghezzi



STUDIO VIABILISTICO
TRM Engineering S.r.l. con socio unico
Via Giuseppe Ferrari, 39 - 20900 Monza
Dott. Paolo Galbiati

INDICE

01 - INQUADRAMENTO URBANO	4	05 - INSERIMENTO DEL PROGETTO NEI PARAMETRI URBANISTICI	47
01.01- Foto Aerea con Perimetrazione Ambito 1:5000		05.01 - Planimetria Generale di Inquadramento Urbanistico	
01.02- Foto Aerea con Perimetrazione Ambito 1:1000		05.02 - Planimetria catastale aree da cedere ed assoggettare - Ipotesi di frazionamento - Scala 1:1000	
01.03 - Documentazione Fotografica		05.03 - Regole Edilizie	
02 - PRG / INQUADRAMENTO NORMATIVO	9	05.04 - Schema Assonometrico - Inviluppi Edificatori Massimi	
02.01 - PRG - Legenda Azzonamento		05.05 - Schema Assonometrico - Inviluppi Edificatori Minimi	
02.02 - PRG - Azzonamento - 1:5000		05.06 - Fotoinserimento - Inviluppi Edificatori Massimi	
02.03 - PRG - Edifici di Interesse Storico - 1:2000		05.07 - Planimetria con inviluppi edificatori massimi - 1:1000	
02.04 - PRG - Pericolosità Geomorfologica - 1:5000		05.08 - Planimetria con sistemazione alternativa dell'area su Corso Brescia - 1:1000	
02.05 - Classi di Pericolosità Geomorfologica		05.09 - Verifica Aree a Verde Privato con inviluppi edificatori massimi - 1:1000	
02.06 - PRG - Fasce Fluviali - 1:5.000		05.10 - Cronoprogramma	
02.07 - PGRA - Quote di Riferimento per L'Edificazione		05.11 - Planimetria con suddivisione opere di urbanizzazione - scala 1:1000	
02.08 - PRG - Individuazione corsi d'acqua - 1:5.000		05.12 - Planimetria catastale aree in manutenzione - scala 1:1000	
02.09 - PRG - Viabilità - 1:20.000		05.13 - Servitù vasca di laminazione	
02.10 - PRG - Fasce di Rispetto - 1:5.000		05.14- Servitù vasca di laminazione	
02.11 - PRG - Boschi e Vincolo Idrogeologico - 1:20.000		05.15 - Planimetria catastale aree a parcheggio ex L.122/1989 - Scala 1:1000	
02.12 - PRG - Vincoli Culturali e/o Paesaggistici - 1:10.000		05.16 - Planimetria catastale aree a parcheggio ex L.122/1989 - Sistemazione parcheggi lato via Aosta e lato corso Brescia - Scala 1:1000	
02.13 - PRG - Aree di Interesse Archeologico e Paleontologico - 1:20.000		06 - VERIFICHE NORMATIVE URBANISTICO / EDILIZIE	64
02.14 - PRG - Ambiti di Insediamento Commerciale - 1:5.000		06.01 - Planimetria Generale - 1:500	
02.15 - PRG - Variante 252 - Scheda Normativa		06.02 - Ambito 1, Planimetria - 1:200	
02.16 - Azzonamento PRG / PEC - 1:5000		06.03 - Ambito 1, Sezioni - 1:500	
02.17 - Tavola del PEC alla scala del PRG - 1:5000		06.04 - Ambito 2, Planimetria - 1:200	
03 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA	27	06.05 - Ambito 2, Sezioni - 1:500	
03.01 - Relazione Storica		06.06 - Ambito 3, Planimetria - 1:200	
03.02 - Relazione Urbanistica		06.07 - Ambito 3, Sezioni - 1:500	
03.03 - Assoggettabilità a VAS		06.08 - Ambito 3, Sezioni - 1:200	
03.04 - Consumo di suolo		06.09 - Prospetti Inviluppi Massimi - 1:500	
03.04 - Permeabilità dell'area		06.09 - Prospetti Inviluppi Massimi - 1:500	
03.04 - Permeabilità dell'area		06.10 - Prospetti Inviluppi Minimi - 1:500	
03.07 - Vincoli Idrogeologici		06.10 - Prospetti Inviluppi Minimi - 1:500	
03.08 - Area D'Intervento e Scelte Progettuali		07 - PROPOSTA PROGETTUALE	77
03.09 - Relazione Finanziaria		07.01 - Pianta Interrato - 1:500	
03.10 - Scheda Quantitativa dei Dati di Piano		07.02 - Pianta P00 - 1:500	
04 - CARTOGRAFIA, DATI CATASTALI E SLP	42	07.03 - Pianta P01 - 1:500	
04.01 - Estratto Cartografico (Tavola n°171) - Stato di Fatto 1:1000		07.04 - Pianta P02 - 1:500	
04.02 - Rilievo Stato di Fatto 1:1000		07.05 - Pianta P03 - 1:500	
04.03 - Planimetria catastale area di intervento - Mappa Catastale NCT e Visure - scala 1:1000		07.06 - Pianta P04 - 1:500	
04.04 - SLP Generata		07.07 - Pianta P05 - 1:500	
		07.08 - Pianta P06 - 1:500	
		07.09 - Pianta P07 - 1:500	
		07.10 - Superfici destinate a parcheggio - L. 122/89 - 1:500	
		08 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	88

01 - INQUADRAMENTO URBANO

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

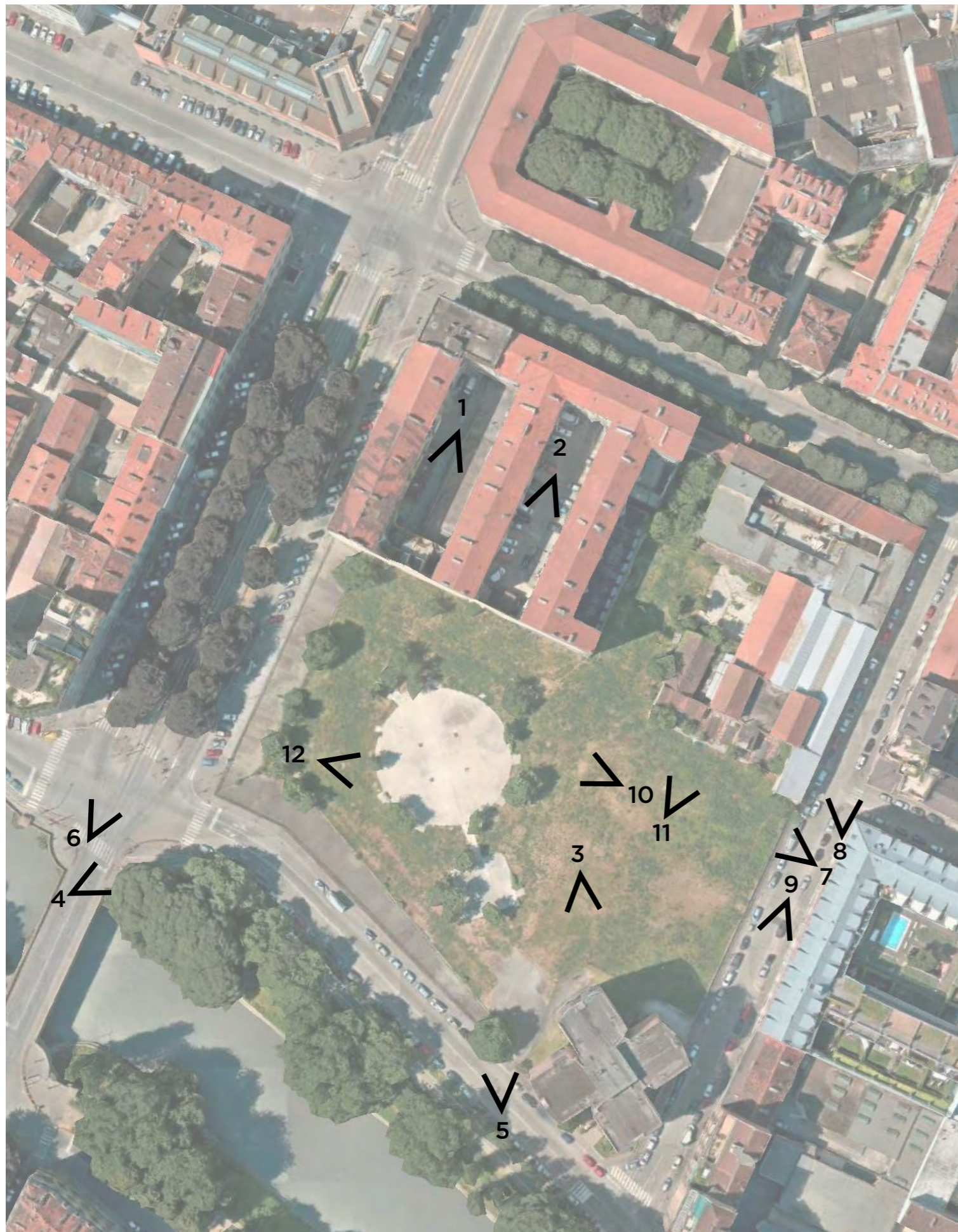
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022



1 - Vista cortile interno Proprietà Grassi (cortile ovest)



2 - Vista cortile interno Proprietà Grassi (cortile est)



3 - Vista interna all'area verso palazzina cruciforme



4 - Vista da Ponte Mosca



5 - Vista da Lungo Dora Firenze



6 - Vista incrocio Corso Giulio Cesare / Lungo Dora Firenze



7 - Vista da Via Aosta



8 - Vista da Via Aosta



9 - Vista da Via Aosta



10 - Vista interna all'area



11 - Vista interna all'area



12 - Vista interna all'area

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

02 - PRG / INQUADRAMENTO NORMATIVO

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

Zone normative	
	Zona urbana centrale storica
	Zone urbane storiche ambientali
	Zone urbane consolidate residenziali miste:
2.00	2,00 mq SLP/mq SF
1.35	1,35 mq SLP/mq SF
1.00	1,00 mq SLP/mq SF
0.60	0,60 mq SLP/mq SF
0.40	0,40 mq SLP/mq SF
	Zone a verde privato con preesistenze edilizie
TE a	Attività terziarie Servizi (lettera corrispondente alla classificazione)
	Zone urbane consolidate per attività produttive
Zone consolidate collinari:	
	0,07 mq SLP/mq SF
TE AR	Attività terziarie Attività ricettive
R1	Area normativa R1
	0,20 mq SLP/mq SF
R2 M1	Area normativa R2 Area normativa M1
AR	Attività ricettive Servizi (lettera corrispondente alla classificazione)
	0,60 mq SLP/mq SF
TE	Attività terziarie
Zone boscate	
1.1	Zone urbane di trasformazione: (denominazione ambito)
	Viabilità
	Servizi
	Impianti Sportivi
	Continassa - Ambito di riqualificazione
Concentrazione dell'edificato, destinazione d'uso prevalente:	
	Residenza
	Attività terziarie e attrezzature di servizio alle persone e alle imprese
	Residenza - Attività terziarie
	Attività produttive
	Attrezzature di interesse generale (Università, Casa della Musica, ecc.)
	Attività ricettive
	Commercio: grande distribuzione
	Eurotorino - Parco tecnologico
	Lingotto - Centro polifunzionale

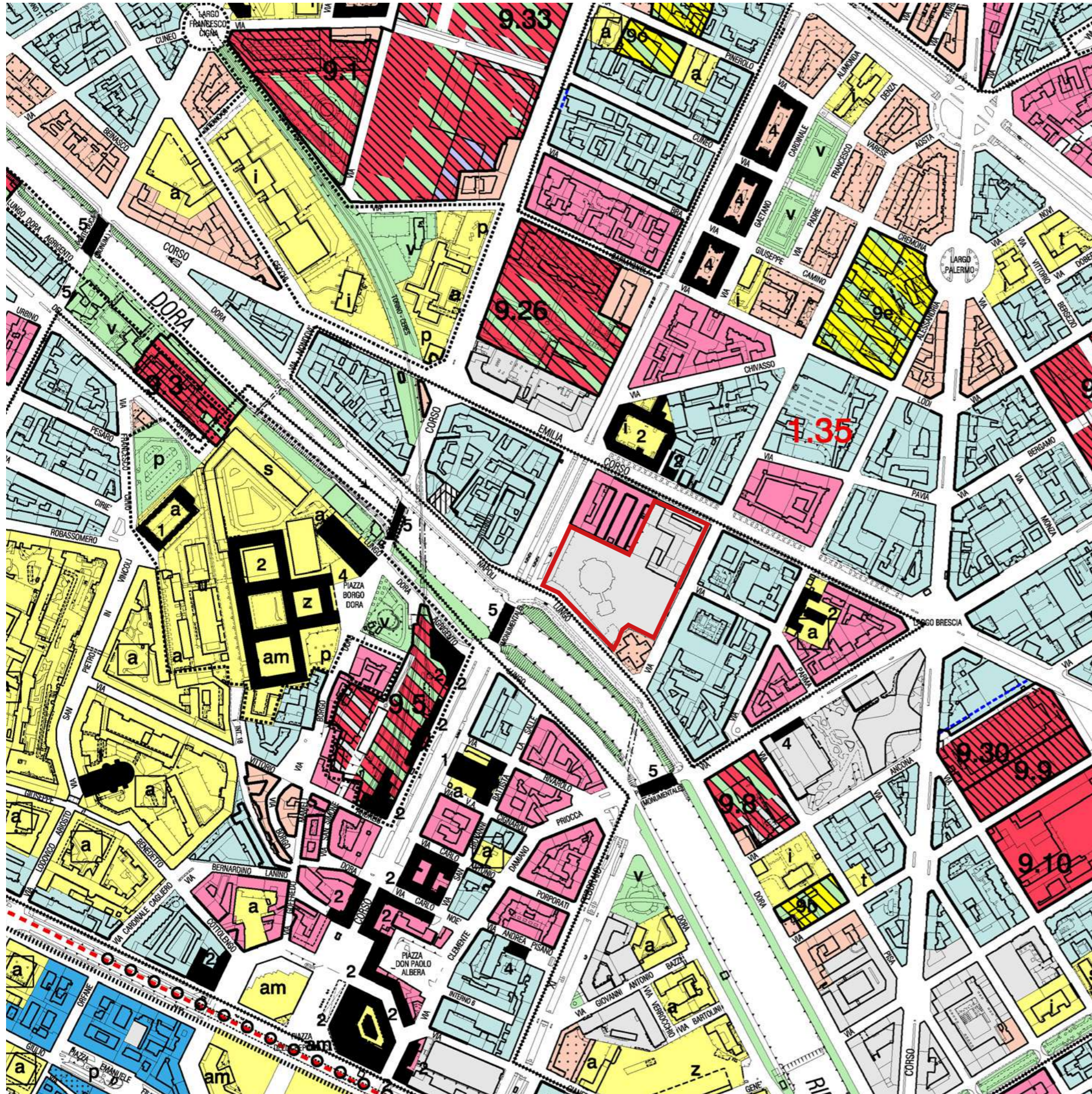
Aree normative	
	Residenza R1
	Residenza R1: ville
	Residenza R2
	Residenza R3
	Residenza R4
	Residenza R5
	Residenza R6
	Residenza R7
	Residenza R8
	Residenza R9
	Misto M1
	Misto M2
	Misto MP
	Aree per le attività produttive IN
	Aree per la grande distribuzione CO
	Aree per il terziario TE
	Aree per le attrezzature ricettive AR
	Area delle Porte Palatine
	Aree da trasformare comprese nella Zona urbana centrale storica AT
	Aree per la viabilità VI esistente
	Aree per la viabilità VI in progetto
	Aree per la viabilità VI in progetto: viabilità sotterranea
	Aree per impianti ferroviari FS

Edifici di interesse storico	
	Edifici di particolare interesse storico con segnalazione del gruppo di appartenenza:
	1 Edifici di gran prestigio
	2 Edifici di rilevante valore storico
	3 Edifici di valore storico ambientale
	4 Edifici di valore documentario
	5 Edifici e manufatti speciali di valore documentario
	Pertinenza storica
	Edifici caratterizzanti il tessuto storico

Altre prescrizioni	
	Dividente
	Limite di rispetto cimiteriale
	Progetto unitario di suolo pubblico
	Fili edilizi
	Percorsi pedonali
	Passerella pedonale di connessione Ex Mercati Generali - Lingotto
	Aree oggetto di applicazione disciplina di cui all'articolo 81 del D.P.R. 616/77
	Stazione a ponte

Aree per Servizi	
Servizi pubblici S	
Servizi zonali (art.21 LUR):	
	Istruzione inferiore
	Attrezzature di interesse comune
	Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
	Parcheggi
	Mercati e centri commerciali pubblici
	Servizi tecnici e per l'igiene urbana
Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22 LUR):	
	Istruzione superiore
	Attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere
	Parchi pubblici urbani e comprensoriali
Altre attrezzature di interesse generale:	
	Istruzione universitaria
	Centri di ricerca
	Residenze collettive
	Attrezzature e impianti tecnologici
	Impianti di interesse militare
	Cimiteri
	Uffici pubblici
	Campeggi
	Aree per campi nomadi
	Aree per spettacoli viaggianti
	Altre attrezzature di interesse generale
Servizi privati SP:	
	Servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive, culturali
	Impianti e attrezzature sportive
	Attrezzature per lo spettacolo
	Fondazioni culturali
1.a	Aree da trasformare per servizi: (denominazione ambito)
	Viabilità
	Servizi
Concentrazione dell'edificato, destinazione d'uso prevalente:	
	Residenza
	Attrezzature di servizio alle persone e alle imprese
	Eurotorino - Parco tecnologico
	Aree a Parco
Parchi urbani e fluviali: P1, P18, P19, P20, P21, P22, P23, P24, P25, P26, P27, P28, P29, P30, P31, P32, P33.	
Parchi collinari: P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16.	
	P 17 Basse di Stura - cfr Scheda normativa "BASSE DI STURA"
	Area di concentrazione edilizia del sub-ambito 4 del P.17 Basse di Stura

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022



Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Azzonamento

Aree normative e destinazioni d'uso

Tavola n. 1

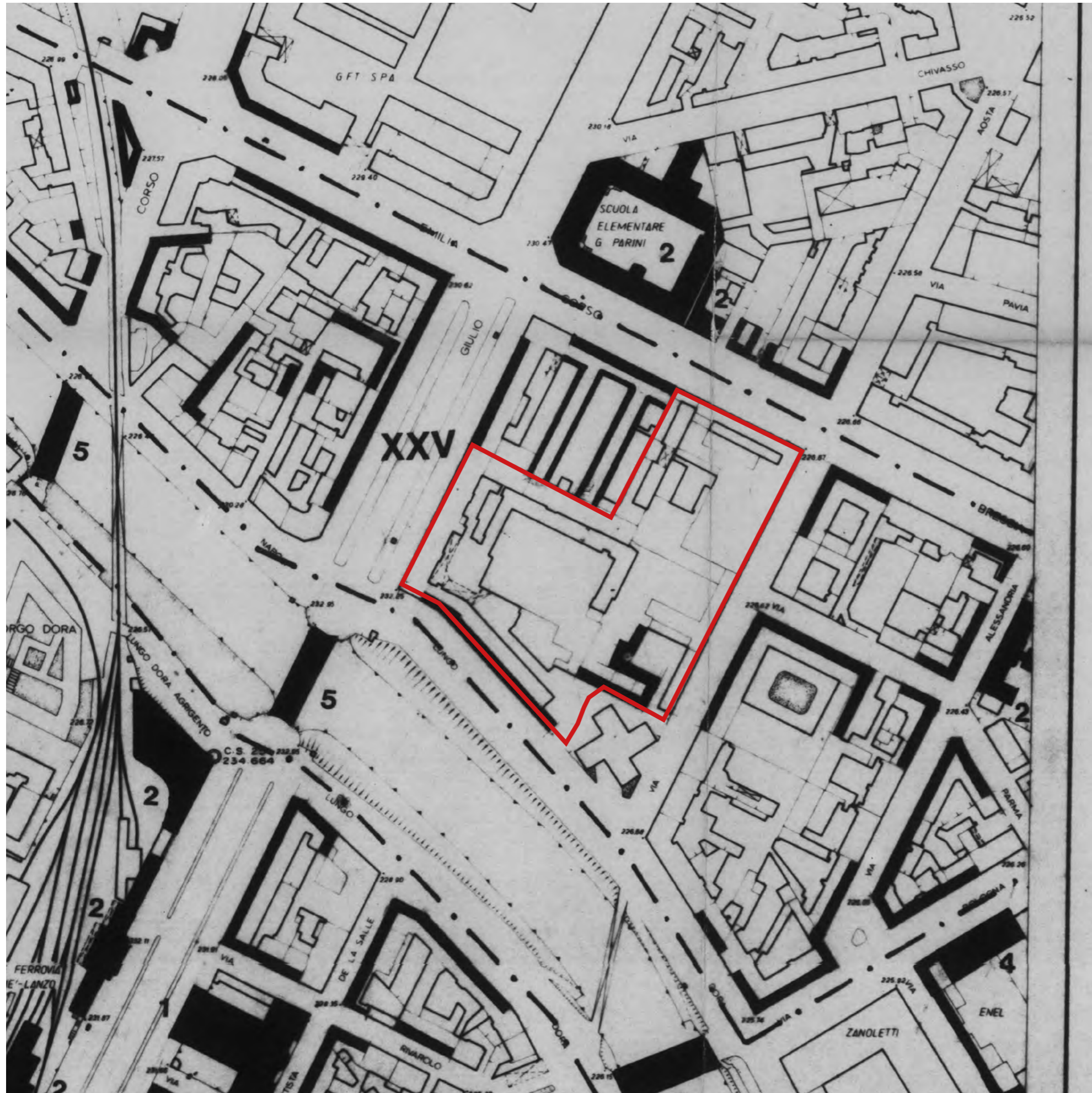
Foglio n. 9A

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 2019.

			1	2A	2B	3	
	4A	4B	5A	5B	6		
7	8A	8B	9A	9B	10A	10B	
11	12A	12B	13A	13B	14		
15	16A	16B	17A	17B			

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022



Città di Torino

PRG

**Nuovo Piano Regolatore Generale
Progetto definitivo**

Progetto: Gregotti Associati Studio
 Augusto Gregotti
 Pierluigi Cerri
 Vittorio Gregotti
 Architetti

il Sindaco
 il Segretario Generale

Tavole di Piano

Edifici di interesse storico

data: **dicembre 1993** | **Gennaio 97**

tavola n. 2
 foglio n. 35

Legenda

- Edifici caratterizzanti il tessuto storico
- Edifici di particolare interesse storico con individuazione del gruppo di appartenenza
- 1 Edifici di gran prestigio
- 2 Edifici di rilevante valore storico
- 3 Edifici di valore storico ambientale
- 4 Edifici di valore documentario
- 5 Edifici con ambienti speciali di valore documentario
- Pertinenza storica
- Pertinenza zone urbane storico-ambientali
- ||||| Pertinenza zone urbane centrali storiche
- Percorsi storici collinari
- ∇ Visuali panoramiche
- I+xxx Nr. zona storico ambientale

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

Tav. 02 PRG

Piano Regolatore Generale

Allegati Tecnici

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

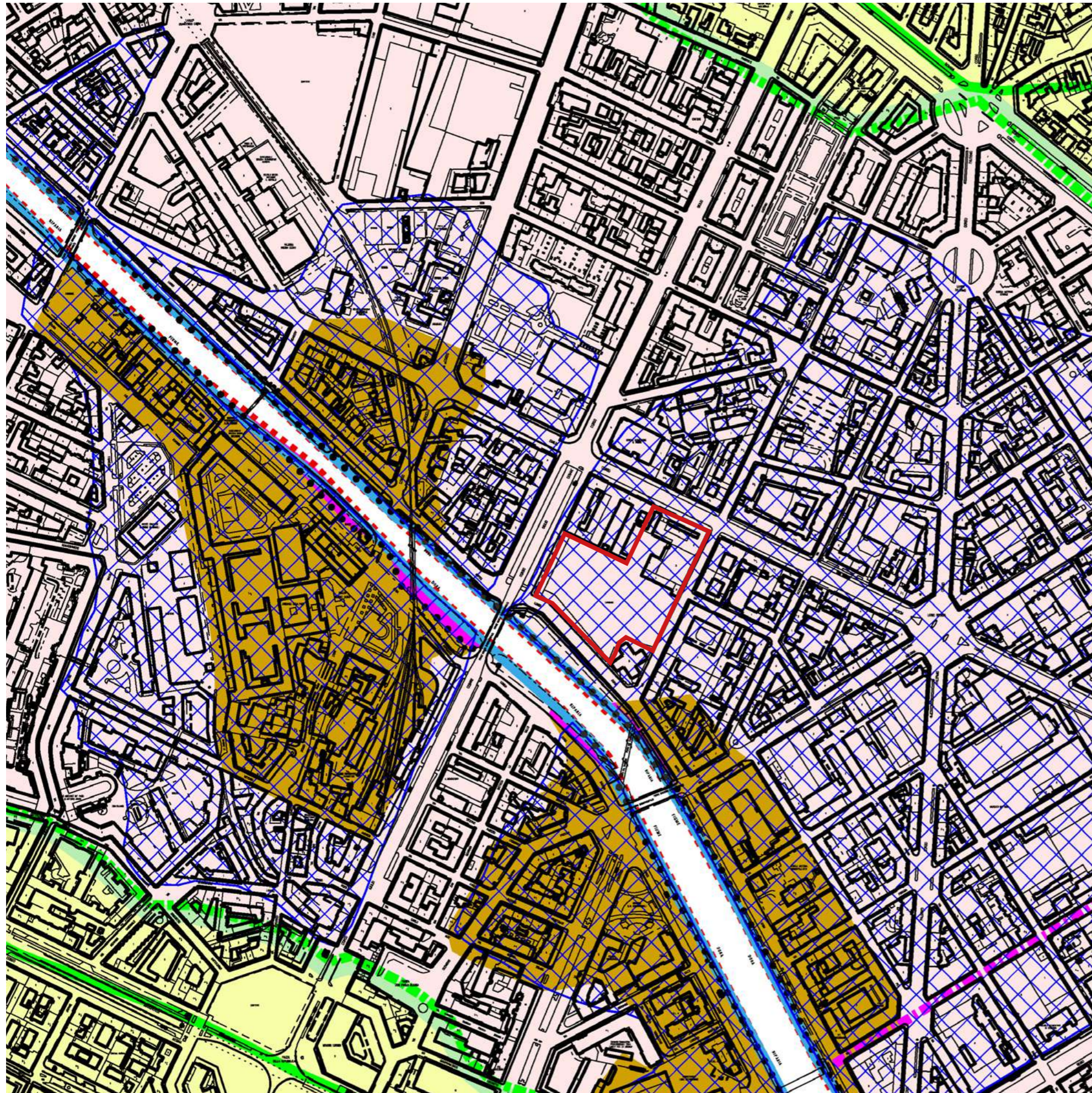
Tavola n. 3/DORA

Foglio n. 9A

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 2013.

Carta di sintesi: elaborazione Marzo 2008 aggiornata con la Variante al PRG n. 222



LEGENDA

Parte Piana Classi e sottoclassi	Parte Collinare Classi e sottoclassi
I (P)	III1 (C)
II (P)	III2 (C)
IIIa (P)	III3 (C)
IIIa1 (P)	IIIa (C)
IIIa2 (P)	IIIa1 (C)
IIIa3 (P)	IIIb1 (C)
IIIa4 (P)	IIIb2 (C)
IIIa5 (P)	IIIb3 (C)
IIIa6 (P)	IIIb4 (C)
IIIb (P)	III4 (C) - Ed

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

- Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.
- Limite tra la fascia A e la fascia B
- Limite tra la fascia B e la fascia C
- Limite esterno della fascia C
- Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C
- "Aree inondabili" art. 4 Deliberazione n. 9/07 del 19/07/2007 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po: Variante fasce fluviali del Fiume Dora Riparia e Capitolo 2 Parte Piana, paragrafo 2.1 Allegato B delle NUEA di PRG.

- Dividente tra le classi geologiche dell'area di pianura e dell'area di collina

VINCOLI IDROGEOLOGICI E FLUVIALI

Sottoclasse IIIb2b(P)

Si tratta di aree collocate all'esterno e all'interno del perimetro del centro abitato, ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i., comprese nei territori di fascia C, a modesta pericolosità, edificabili, con limitazioni nella tipologia costruttiva, adottando accorgimenti tecnici finalizzati alla salvaguardia dei manufatti e della popolazione insediata.

[*] Nota variante: id 226, var. n. 100 - variante geologica , approvata il 06/11/2008

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dal P.R.G. per le singole zone e aree normative, nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) il primo piano abitabile/agibile comportante la presenza continuativa di persone, dovrà essere posto al di sopra della quota della piena di riferimento - da verificare tramite apposito studio redatto da tecnico competente sulla base delle modalità indicate al capitolo 4 del presente allegato. Le limitazioni di cui sopra non si applicano per gli interventi non comportanti cambio di destinazione d'uso e che non eccedono il restauro e risanamento conservativo.

b) E' ammessa la costruzione di piani seminterrati o interrati, ad una quota più bassa di quella di riferimento o di quella della falda, purchè adibiti esclusivamente ad autorimessa, cantine, depositi senza presenza continuativa di persone, nel caso di interventi pubblici ricompresi in strumenti urbanistici complessi che prevedono le specifiche indagini di cui al D.M. 11 marzo 1988 lett. H. Tali indagini dovranno comprendere uno studio che evidenzi, mediante idonee sezioni quotate, ortogonali al corso d'acqua, l'effettivo andamento del terreno in rapporto alla quota della piena di riferimento e alla quota della falda e dimostri la fattibilità degli interventi.

[*] Nota variante: id 226, var. n. 100 - variante geologica , approvata il 06/11/2008

A seguito degli studi di cui al comma 43 dovrà essere valutata l'idonea soluzione tecnicotipologica, pilotis, riporti artificiali di terreno, ecc.

Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.

[*] Nota variante: id 226, var. n. 100 - variante geologica , approvata il 06/11/2008

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti. Prescrizioni derivanti dalla variante alle Fasce Fluviali del fiume Dora Riparia.

Nelle "aree inondabili" presenti nei territori della fascia C situati a tergo della delimitazione definita cartograficamente "limite di progetto tra la fascia B e C", individuate con apposito segno grafico nella "Carta di Sintesi", fino alla avvenuta realizzazione e collaudo delle opere previste nella Variante al P.A.I. del Fiume Dora Riparia , il rilascio dei titoli abilitativi edilizi è subordinato alla sottoscrizione di apposito atto liberatorio, di cui al capitolo 1 comma 8 del presente allegato, ed alla presentazione di apposita relazione, da redigersi a cura di tecnico competente incaricato dalla proprietà. Tale documentazione dovrà dimostrare la compatibilità degli interventi previsti con le condizioni di dissesto e con il livello di rischio esistente, anche in funzione della possibilità di mitigazione, in modo da garantirne la sicurezza. Sono comunque fatte salve le ulteriori disposizioni del presente allegato più restrittive.

[*] Nota variante: id 226, var. n. 100 - variante geologica , approvata il 06/11/2008

Piano Regolatore Generale

Allegati Tecnici

Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale


Tavola n. 7 Bis/DORA

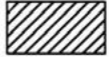
Foglio n. 9A

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 2013.
Elaborazione Marzo 2008


Legenda


 Perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 81 L.R. 56/77


 Fasce di rispetto fluviale art. 29 L.R. 56/77

Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.

 Limite tra la fascia A e la fascia B

 Limite tra la fascia B e la fascia C

 Limite esterno della fascia C

 Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C

"Aree inondabili" art. 4 Deliberazione n. 9/07 del 19/07/2007 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po: Variante fasce fluviali del Fiume Dora Riparia e Capitolo 2 Parte Piana, paragrafo 2.1 Allegato B delle NUA di PRG.



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI (PGRA)

Il Piano di Gestione dei Rischi di alluvione è stato predisposto in attuazione del D.Lgs 49/2010 di recepimento della Direttiva Alluvioni, approvato con DPCM 27 ottobre 2016. Le relative mappe di pericolosità e rischio di alluvione costituiscono integrazione al quadro conoscitivo del PAI e quadro di riferimento per la verifica delle previsioni e prescrizioni del PAI. Per tale Piano l'area in oggetto rientra tra le aree con "Probabilità di alluvioni media (tr. 100/200)". La Regione Piemonte con DGR n. 25-7286 del 30 luglio 2018 ha emanato le "Disposizioni regionali riguardanti l'attuazione del Piano di Gestione rischio alluvioni (PGRA)". Ai sensi di tali disposizioni sono state dettate, tra le altre, al capitolo 2.5, le modalità attuative e metodologie per le verifiche da effettuare nelle aree interessate dalle fasce fluviali vigenti e dal PGRA, che di seguito si riportano per estratto:

2.5 MODALITÀ ATTUATIVE E METODOLOGIE PER LE VERIFICHE DA EFFETTUARE NELLE AREE INTERESSATE DALLE FASCE FLUVIALI VIGENTIE DAL PGRA: "La valutazione di compatibilità dell'intervento di cui al precedente punto 2.1.5.2 b), deve essere effettuata verificando le condizioni di pericolosità, sulla base dei livelli idrici in corrispondenza dell'intervento previsto o attraverso modellistiche idrauliche monodimensionali o attraverso l'interpolazione dei livelli di piena, così come rappresentati nelle mappe di pericolosità [...]".

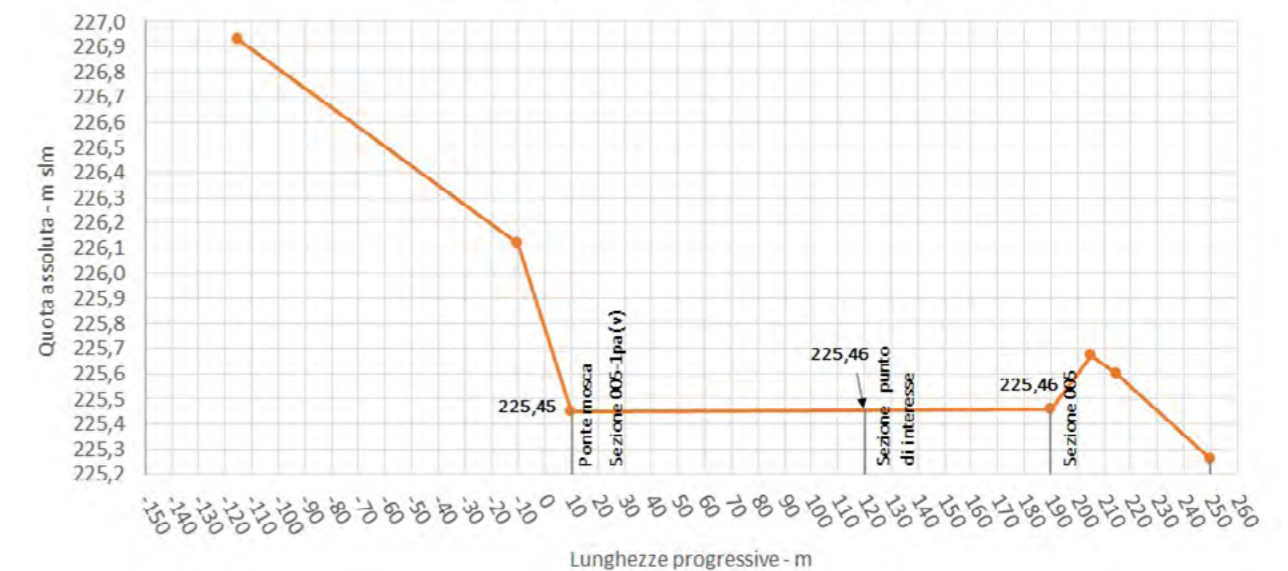
I profili idrici sottesi alle mappe di pericolosità del PGRA vigente non sono aggiornati, in quanto non tengono conto degli interventi di adeguamento della traversa di derivazione del canale Regio Parco ubicata a valle rispetto all'area di progetto, i cui effetti idraulici sono stati simulati tramite modellistica bidimensionale nello studio di compatibilità idraulica redatto dallo Studio Rosso in accompagnamento al progetto definitivo dei lavori. Lo studio ha evidenziato che l'adeguamento della traversa, opera prevista dal PAI nel piano degli interventi attivi, comporta una riduzione dei livelli idrici di piena che si estende a tutto il tratto di fiume a monte della stessa, oltre al ponte Bologna. Nell'attuale scenario di pericolosità conseguente al rifacimento della traversa, l'area di progetto non risulta più oggetto di esondazione.

Nelle more di modifica del PGRA, su indicazioni del Comune, si è considerato ancora valido il profilo di piena recato dal PGRA per la stima della quota di riferimento nel punto di interesse.

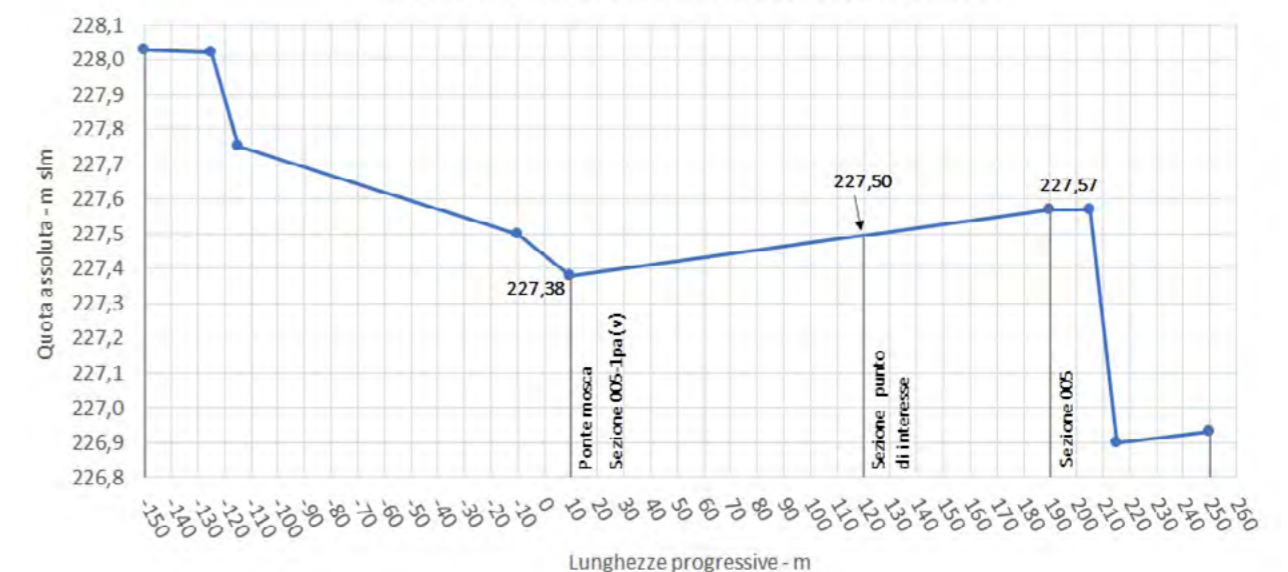
Questa risulta pari a 227,50 m s.l.m., non considerando - alla luce dei risultati dello studio Rosso - il metro di franco richiesto dalle "Norme sull'Assetto Idrogeologico e di adeguamento al P.A.I." (allegato B alle NUA del PRG).



PROFILO LONGITUDINALE TIRANTE DI PIENA TR200 anni DA STUDIO ROSSO



PROFILO LONGITUDINALE TIRANTE DI PIENA TR200 anni DA PRGRA







Piano Regolatore Generale

Elaborato a titolo illustrativo - Uso ufficio

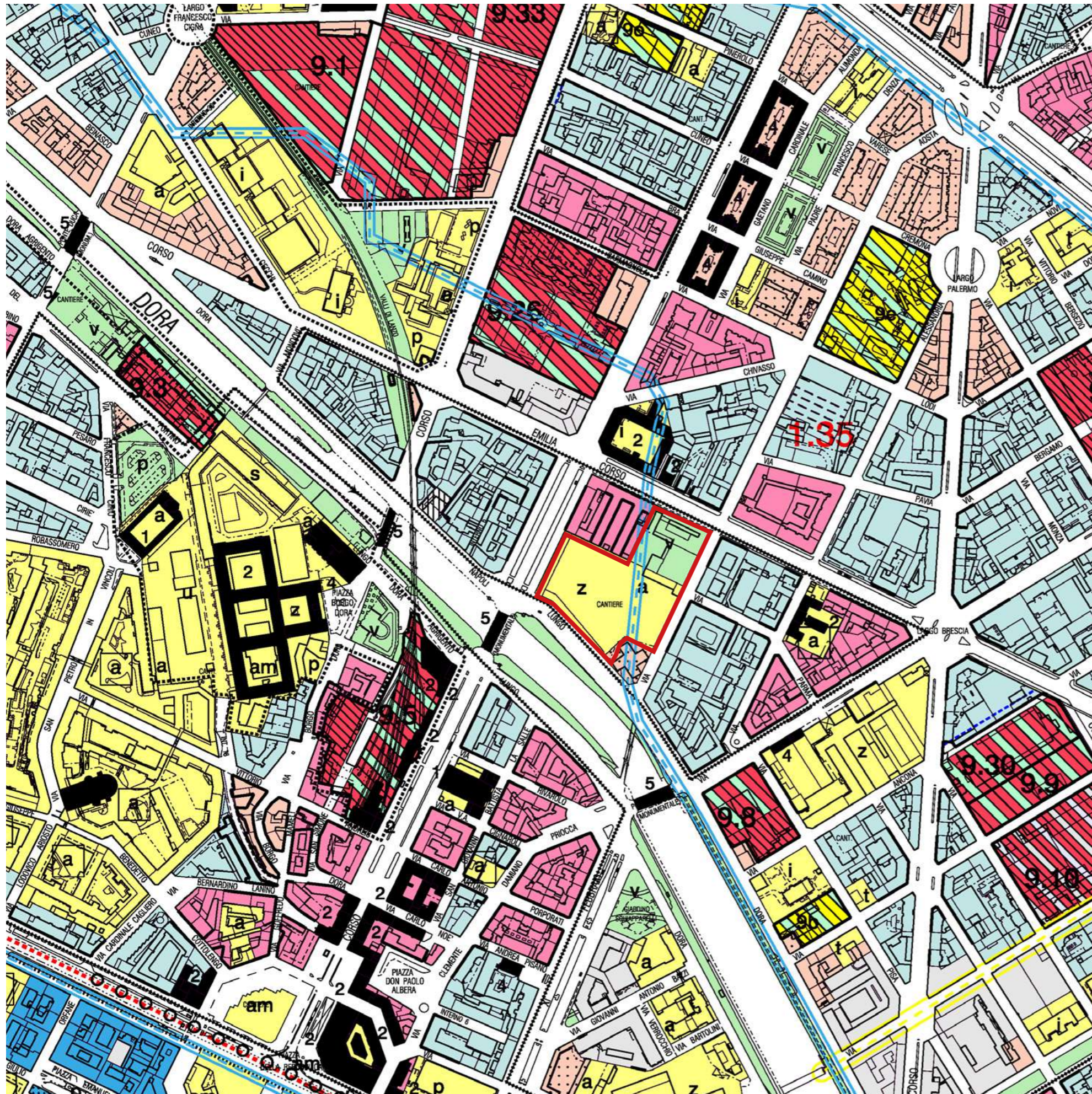
Individuazione dei corsi d'acqua minori - Settembre 2004

Scala 1:5.000

LEGENDA

-  Corsi d'acqua comprensivi di fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 5 dal piede dell'argine o sponda natura - Allegato B NUEA Punto 1.1 comma 5
-  Corsi d'acqua comprensivi di fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 10 dal piede dell'argine o sponda natura - Allegato B NUEA Punto 1.1 comma 4
-  Processi di dissesto lineare: intensità/pericolosità molto elevata (EeL) comportante una fascia di rispetto di m 10 dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale - Allegato B NUEA Punto 1.1 comma 6
-  Classe III4(C) - Allegato B NUEA Punto 3.1.1 comma 19

Foglio n. 9A



NOTA:

Il Servizio Ponti Vie D'Acqua ed Infrastrutture del Comune di Torino ha comunicato in data 29/05/2019 (Prot.12735 Cat. T06 Cl.50 Fasc.7/2017) che il canale Ceronda è stato deviato nel Fiume Dora in occasione dei lavori del "Nuovo Ponte di Via Livorno" con un nuovo sfocio.

A valle di tale sfocio, il Canale Ceronda risulta, pertanto, idraulicamente disconnesso dal tratto di monte. Nel tratto di interesse (area Ponte Mosca) il canale conserva solo eventualmente valenza di fognatura bianca (senza fasce di rispetto).

La presente tavola è superata dagli elaborati contenuti nella variante 252 Ponte Mosca e viene inserita esclusivamente per evidenziare i corsi d'acqua minori attraversanti il lotto.

In seguito ad analisi in situ è emerso che, per l'area oggetto di intervento, il tracciato del canale Ceronda differisce sostanzialmente da quello indicato nel PRG.



Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Tavole di Piano

Viabilità

Tavola n. 4

Foglio n. 1

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

Elaborato informatizzato

Legenda

Viali urbani di progetto



Viali storici



Viali e corsi storici da riqualificare



Viali pedonali



Strade di scorrimento di progetto



Percorsi ciclopeditoni



Percorsi pedonali principali collinari



Percorsi pedonali collinari



Percorsi storici collinari



Ponti di progetto



Confine comunale



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

Piano Regolatore Generale

Allegati Tecnici

Fasce di Rispetto


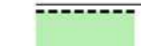




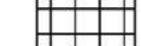

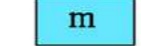
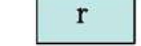
Tavola n. 7

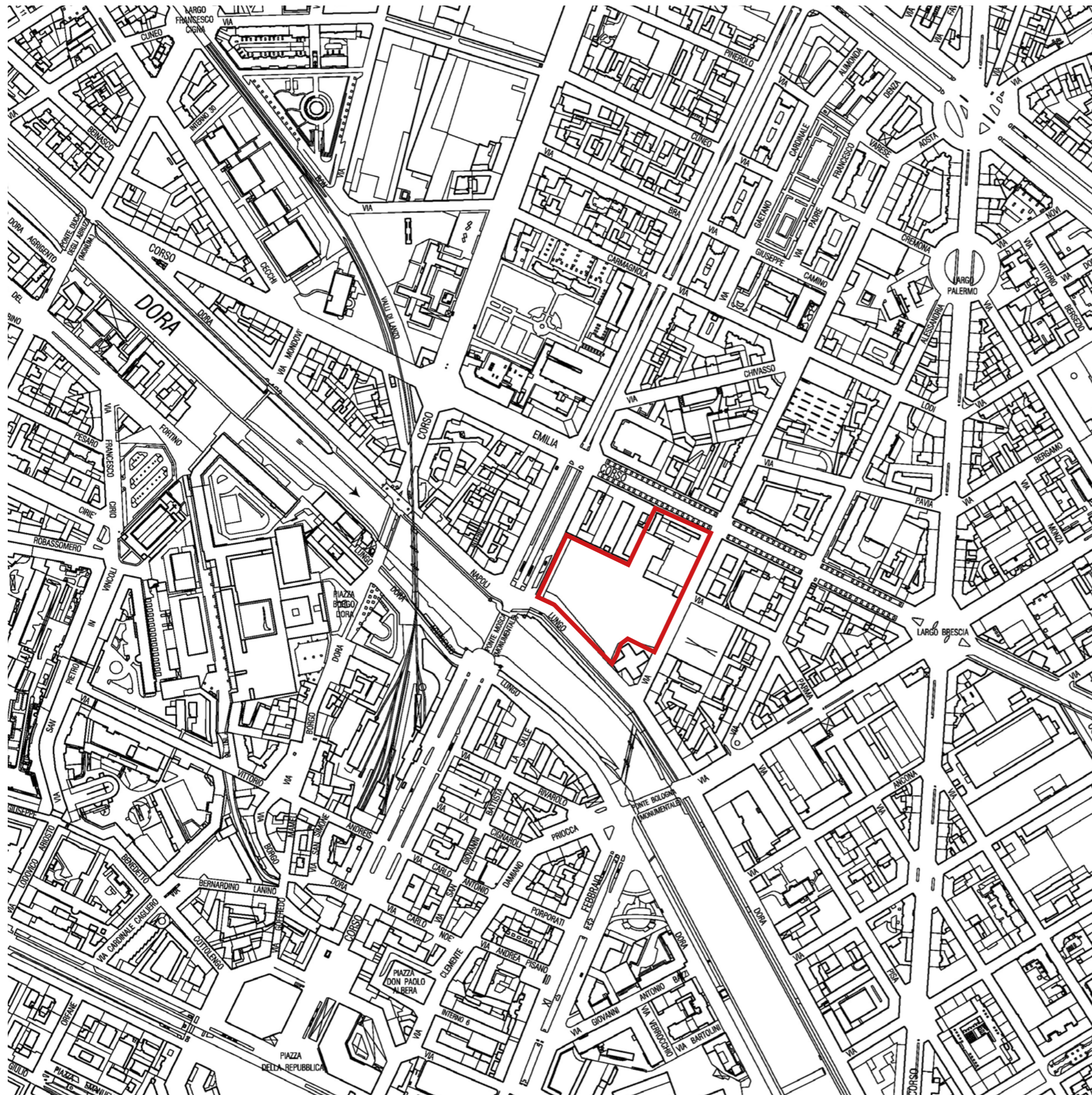
Foglio n. 9A

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

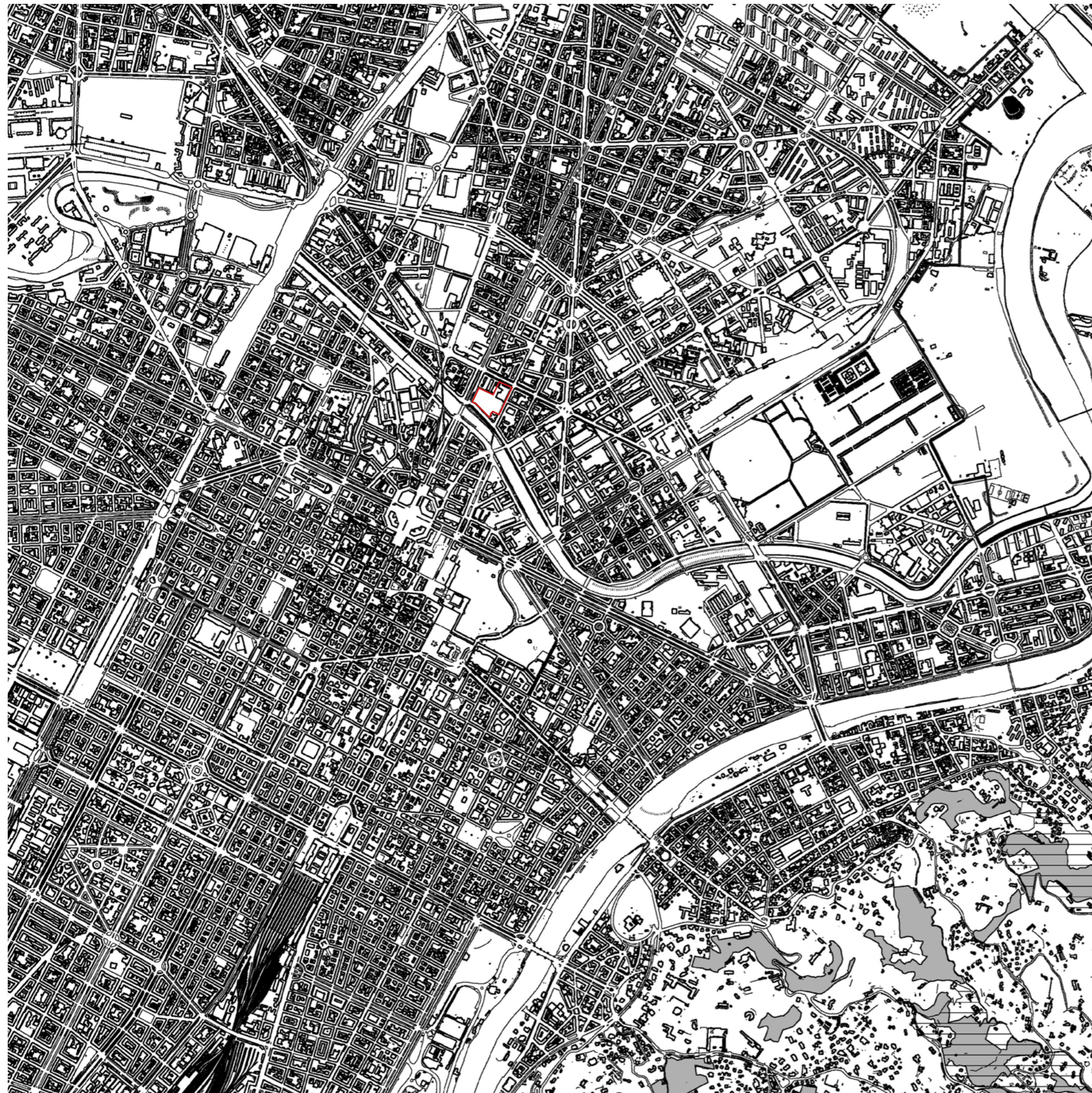
Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 6 Novembre 2008.
Elaborazione Marzo 2008

Legenda

-  Perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 81 L.R. 56/77
-  Fasce di rispetto stradale, ferroviario, tramviario
 - . m 150 tangenziale (lato nord) vincolo di PRG
 - . m 60 autostrade (cat A del D.M. 1404/68)
 - . m 40 strade di grande comunicazione (cat B del D.M. 1404/68)
 - . m 30 strade di media importanza (cat C del D.M. 1404/68)
 - . m 20 strade di interesse locale (cat. D del D.M. 1404/68)
 - . m 10 strade collinari pubbliche vincolo di PRG
 - . m 30 ferrovie (D.P.R. 753/80)
 - . m 6 cremagliera Sassi-Superga (D.P.R. 753/80)
-  Fasce di rispetto elettrodotti ai sensi del D.P.C.M. 23 aprile 1992
 - . m 10 linee elettriche a 132 kV
 - . m 18 linee elettriche a 220 kV
 - . m 28 linee elettriche a 380 kV
-  Fasce di rispetto cimiteriali ai sensi del R.D. 1265/34
-  Pozzi acquedotto e fasce di rispetto ai sensi D.P.R. n. 236/88
-  . m 200 pubblica scarica
-  Impianti di depurazione fasce di rispetto di m 200
-  Industrie classificate a "rischio" ai sensi del D.P.R. n. 175/88
-  m Vincoli derivanti da servitù militari
-  r Vincoli derivanti da impianti di teleradiocomunicazione (RAI)



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022



Nuovo Piano Regolatore Generale
Elaborato a titolo illustrativo

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Allegati Tecnici

Boschi e vincolo idrogeologico
Parchi regionali








Tavola Unica

SCALA 1: 20.000

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 2013.

Legenda

-  Vincolo idrogeologico
-  Aree boscate
-  Parco naturale della Collina di Superga (istituito con L.R. n. 55 del 14/11/91)
-  Sistema delle Aree protette della fascia del Po (istituito con L.R. n. 28/90 e n. 22/93)
-  Riserva naturale del Meisino
-  Zona di salvaguardia
-  Confine Comunale

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

Piano Regolatore Generale

Allegati tecnici

Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004
Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i.
(già leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939 e s.m.i.)

Tavola n. 14

Foglio n. 9A-9B-13A-13B

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 Ottobre 2010

Legenda

Beni architettonici

- Edifici di pregio storico-artistico oggetto di Notifica Ministeriale
- Edifici di pregio storico-artistico oggetto di Notifica Ministeriale
- Parchi e giardini di pregio storico-artistico oggetto di Notifica Ministeriale

Beni archeologici

- Immobili di interesse archeologico oggetto di Notifica Ministeriale

Beni ambientali

- ▲ Ville, parchi e giardini oggetto di Notifica Ministeriale
- Immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale

N.B. I vincoli riportati, che hanno valore indicativo e devono essere verificati presso le rispettive Soprintendenze e Regione, rappresentano la mera trasposizione della tavola allegata al PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995.



Piano Regolatore Generale

Allegati tecnici

Aree di interesse archeologico e paleontologico


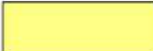

Tavola n. 15

Foglio unico

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

Elaborato informatizzato.

Legenda

-  Area centrale storica
-  Zone suscettibili di ritrovamenti di interesse archeologico
-  Zone suscettibili di ritrovamenti di interesse paleontologico



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

Piano Regolatore Generale - Variante n° 160
Progetto Preliminare

Adeguamento del Piano Regolatore Generale
 alla L.R. n. 28/1999 alla D.C.R. n. 563-13414/1999
 ai sensi dell'articolo 16 dei Criteri Commerciali
 per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale

Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata
 Settore Strumentazione Urbanistica

Direttore di Divisione : Dott. Paola VIRANO

Dirigente di Settore: Arch. Rosa GILARDI

Allegati Tecnici















Ambiti di insediamento commerciale

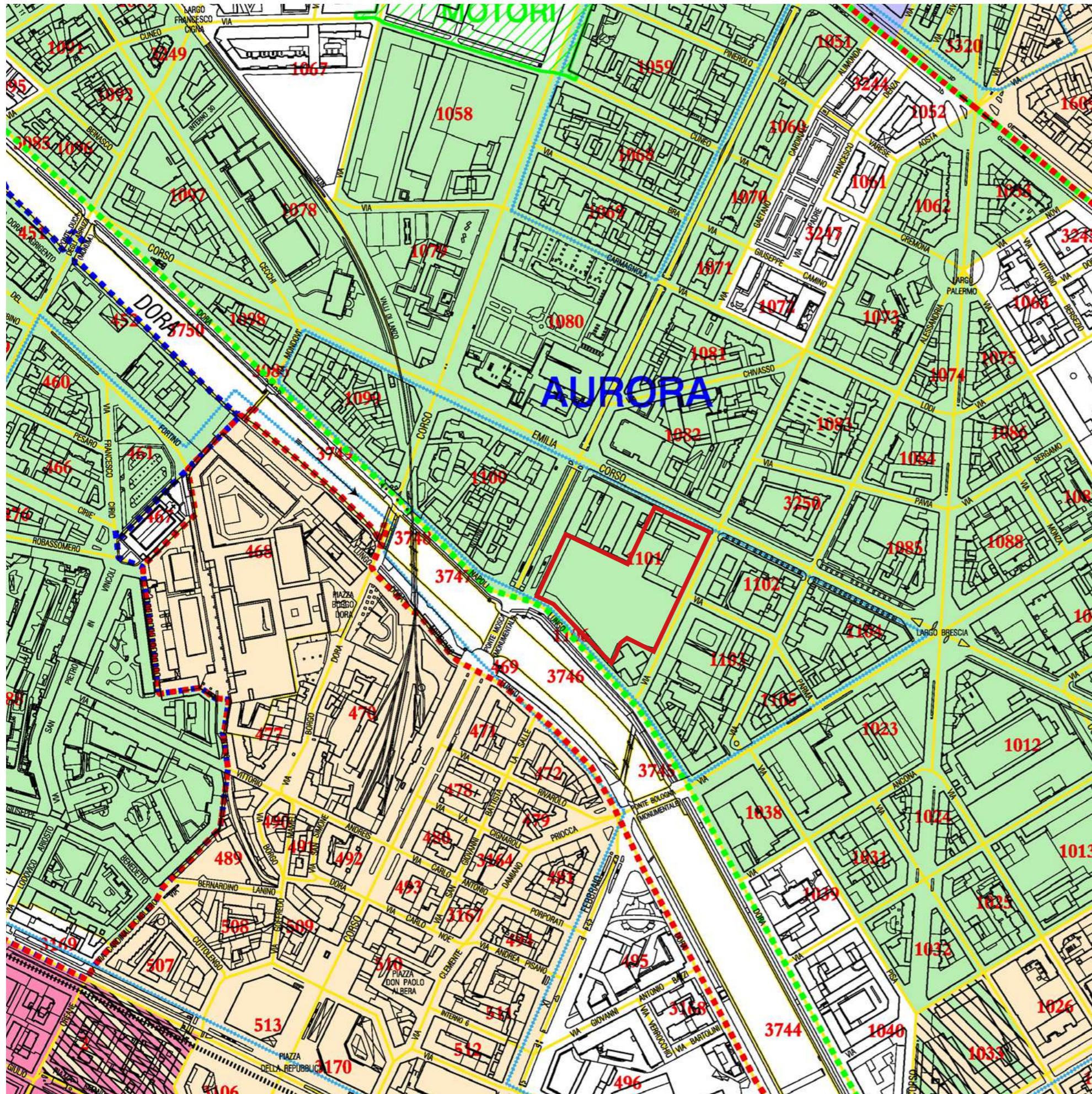
Tavola n. 17

Elaborazione Marzo 2008

Foglio n. 9A

LEGENDA

-  Localizzazioni L2
-  Sezioni Addensamento A1
-  Sezioni Addensamenti A1 - A2
-  Sezioni Addensamento A2
-  Sezioni Addensamenti A2 - A3
-  Sezioni Addensamenti A2 - A4
-  Sezioni Addensamento A3
-  Sezioni Addensamenti A3 - A4
-  Sezioni Addensamento A4
-  Limite Sistema e denominazione
-  Zona Urbana Centrale Storica
-  Zone Urbane Storico Ambientali
-  Sezioni di Censimento
-  Confine comunale



SCHEDA NORMATIVA

N.U.E.A. DI P.R.G. - Art. 8, comma 56quater SCHEDA TE con prescrizioni particolari: “PONTE MOSCA”

Sarà redatto un Piano esecutivo unitario di iniziativa privata per la riqualificazione dell'isolato con la realizzazione di un complesso a terziario e a servizi dotato di adeguato numero di aree a parcheggio. el caso in cui nell'area siano previste infrastrutture ed opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale a sensi della l.r. 40/98, gli strumenti urbanistici esecutivi necessari all'attuazione delle previsioni urbanistiche saranno sottoposti alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS come previsto dall'allegato II della d.g.r. n. 12-8931 del 9 giugno 2008.

L'intervento di costruzione di nuovi volumi sarà preceduto dalla demolizione degli edifici di proprietà provinciale esistenti a nord est dell'isolato (all'incrocio tra corso Brescia e via Aosta).

Parametri urbanistico - edilizi:
Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 17.308
Indice Territoriale= mq/mq 1,35
Superficie Lorda di Pavimento generata (SLP): mq 17.308 x 1,35 = mq 23.366

Prescrizioni particolari:
i parcheggi pubblici andranno realizzati separati ed indipendenti da quelli pertinenziali.

Orientamenti progettuali:
le aree di concentrazione sono distribuite con la seguente modalità:
- le utilizzazioni edificatorie private nella parte sud e ovest dell'isolato (individuato dal Corso G. Cesare e il Lungo Dora Firenze)
- le aree per i servizi pubblici prevalentemente nella parte nord ed est dell'isolato.

La presenza del canale Ceronda che percorre diagonalmente l'area, andrà verificata puntualmente e dovrà essere correttamente valutata nella fase progettuale. Gli interventi attuativi devono in ogni caso rispettare le specifiche prescrizioni di carattere idrogeologico.
Dall'analisi dell'allegato B “Norme sull'assetto Idrogeologico e di adeguamento al P.A.I” al paragrafo 1.1 “Corsi d'acqua naturali/artificiali e tratti tombinati: Fasce di Rispetto e Norme di Salvaguardia”.

7 Ogni nuova edificazione e/o ampliamento comportante incremento del carico antropico, che ricada a tergo delle fasce di cui sopra, e compresa in una fascia di tutela di ampiezza pari a m 10.00, è subordinata a specifica verifica

idraulica dalla quale risulti che non vi sono criticità tali da impedire l'edificazione. La stessa verifica idraulica dovrà evidenziare gli interventi e le cautele da adottare.

8 Le prescrizioni contenute nei precedenti commi si applicano per ogni tratto, intubato e non, anche se non rilevato nella cartografia di piano.

Qualora si riscontrassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua riportati nella cartografia di Piano e l'effettivo andamento in loco - linea di drenaggio attiva - le prescrizioni di cui sopra si applicano alla situazione di fatto. Nel caso di corsi d'acqua demaniali l'area abbandonata rimane di proprietà demaniale ai sensi e per gli effetti della legge 5.01.94 n. 37 e dell'art. 32 comma 3 titolo II delle N.d.A del P.A.I..

Viabilità:
prevedere una nuova viabilità interna a servizio degli insediamenti previsti, che potrà essere anche pedonale. Valutare con attenzione la sistemazione dei percorsi di connessione tra le varie parti del complesso dal punto di vista sia dell'accessibilità sia della fruizione visuale.

Allineamento e distribuzione planivolumetrica:
Dovrà essere privilegiato il limite perimetrale lungo il corso e l'affaccio sul fiume. La soluzione progettuale dovrà confrontarsi con l'edificio a torre posto nella parte sud - est dell'isolato e con il complesso dell'impresa Grassi, per il quale dovrà essere progettata una confrontanza che non precluda possibili aperture verso sud.

Numero max. di piani:
Le altezze della nuova costruzione devono confrontarsi con l'attuale edificio di 10 piani f.t. insistente lungo corso Giulio Cesare e degli edifici presenti nel contesto urbano circostante. In sede di piano esecutivo potranno valutarsi le altezze massime in rapporto alla soluzione progettuale.

Tipo di servizio previsto:
Aree per parcheggio, aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport, spazi per ulteriori servizi costruiti che si potranno concordare con la Circoscrizione”.

TAVOLA NORMATIVA N°2
Zone urbane storico ambientali IV-XXX
I.F. della zona normativa in cui ricadono.
Sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/1968, di recupero ai sensi della L.457/78 e di completamento ai sensi dell'art. 13 terzo comma lettera f) della L.U.R.
Le zone storico ambientali costituiscono ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico.

		Interventi ammessi	
Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico		I tipi di intervento sono specificati all'art. 26 e definiti nell'allegato A	
Edifici privi di particolare interesse storico e non caratterizzanti il tessuto storico		Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione, completamento e demolizione. Gli interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso sono ammessi su tutti gli edifici anche in contrasto con le destinazioni di piano (vd. art. 6 comma 4 ter). Gli interventi di sostituzione edilizia e di completamento devono rispettare i parametri sotto riportati. Sugli edifici ricadenti su aree destinate dal P.R.G. a viabilità sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso (vd. art. 6 comma 4 quater). L'installazione di impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, cabine elettriche, ascensori,...) non comporta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (vd. art. 4 comma 25) Gli interventi di ristrutturazione edilizia, le sopraelevazioni di edifici e gli ampliamenti di edifici mono e bifamiliari sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) b) d) e) di cui all'art. 2 punto 34 e urbanistici della relativa zona normativa fatti salvi i disposti dell'art. 4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d3) nelle aree normative M2 e MP sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) b) c) d) e) di cui all'art. 2 punto 34 e urbanistici della relativa zona normativa.	
I cambiamenti di destinazione d'uso con o senza opere sono sempre consentiti qualora siano indirizzati verso le destinazioni d'uso ammesse dal piano.			

Tipi di intervento (art.4)	Aree normative (art.8)	Parametri	Interventi interni all'area normativa	
e) sostituzione edilizia f) f2) completamento i) nuovo impianto g) ristrutturazione urbanistica	R1	- Fabbricati realizzati con piani attuativi unitari: conferma della SLP esistente. - Fabbricati non realizzati con piani attuativi unitari: H max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: ½ del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq)	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo	I cortili devono essere liberati dai bassi fabbricati, pavimentati o sistemati a verde privato. Fanno eccezione i fabbricati e i bassi fabbricati, anche se non specificatamente individuati dal piano, coevi e coerenti con l'impianto del fabbricato principale se classificato "di particolare interesse storico" o "caratterizzante il tessuto storico" che devono seguire le prescrizioni dell'art. 26.
(Nella zona storico ambientale XXIX Cavoretto non sono consentiti gli interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica. L'intervento di sostituzione edilizia è ammesso nel rispetto della sagoma originaria e del relativo posizionamento. Nelle rimanenti aree R9 non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica).	R1*	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: >= mt.12 Distanza da confini privati: >= mt.6 (è ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) Rapporto di copertura: 1/3 del lotto		
	R9	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura : max ½ del lotto	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo o al piano terreno degli edifici	
	R7	I.F.: 0,20 mq/mq H max: mt.8 Distanza tra fabbricati: >= mt.18 Distanza da confini privati: >= mt.9 (è ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) Distanza dal filo stradale: >= mt.10 Distanza dai rai (asse): >= mt.15		
	R2-R3-M1-TE-CO-AR-SP S (int. gen.) (vd. art. 8 comma 64)	H max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 Rapporto di copertura: ½ del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq) Rispetto del filo stradale o del filo edilizio	R2-R3-M1: I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo. TE-AR: I parcheggi ex art.18 L. 765/77 devono essere realizzati nel sottosuolo almeno per il 70% CO: I parcheggi coperti devono essere realizzati nel sottosuolo. SP-M2-MP-S (int. gen.) (vd. art. 8 comma 64); I parcheggi sono ammessi in sopra e sottosuolo ed esclusi in cortina.	
	M2 MP	I.F. = 1 mq/mq se I.F. zona normativa <= 1 mq/mq I.F. = 1,35 mq/mq se I.F. zona normativa >= 1,35 mq/mq H max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 (sono sempre ammesse le costruzioni in aderenza ai confini privati non prospettanti su spazio pubblico se H <= mt.4,50) Rapporto di copertura: 2/3 del lotto Rispetto del filo stradale o del filo edilizio		
S (vd. art. 8 commi 62 e 63) Ex art. 21 Ex art. 22		I.F.: non prescritto H. max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza o >= mt.10 (in parte piana); aderenza o >= mt.18 (in parte collinare) Distanza da confini privati: aderenza o >= mt.5 (in parte piana); aderenza o >= mt.9 (in parte collinare) Rapporto di copertura: ½ del lotto (se I.F. <= 0,6 mq/mq)	S ex art.21 ed ex art.22 (vd. art. 8 comma62 e 63): I parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate sono sempre ammessi.	Gli interventi di adeguamento funzionale e gli ampliamenti di attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere pubbliche non sono soggette al rispetto dei parametri relativi al rapporto di copertura e all'ampiezza dei cortili stabiliti dal R.E.
Le aree normative comprese nelle zone a verde privato con preesistenze edilizie di parte piana seguono le prescrizioni dell' art. 13, quelle di parte collinare seguono le prescrizioni dell' art. 17				

NOTE

- Le prescrizioni relative alle aree normative sono soggette ai combinati disposti dell'art. 8 e 11 e della presente tavola normativa.
- Verso gli spazi pubblici non sono ammessi piani arretrati oltre l'altezza massima consentita né terrazzini nelle falde dei tetti.
- Se l'I.F. è pari a 0,4 mq/mq la distanza tra pareti finestrate deve essere pari almeno all'altezza del fabbricato.
- L'apertura di nuove strade sia pubbliche che private e la delimitazione di nuovi spazi pubblici o di uso pubblico all'interno delle aree normative determinano nuovi fili stradali o edilizi.
- In caso di più fili stradali (o edilizi) è richiesto il rispetto di quello più idoneo a conseguire un corretto inserimento ambientale.
- I completamenti f1) non sono soggetti all'obbligo dell'allineamento sul filo stradale o edilizio (art.4 comma 42).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Tutti gli interventi devono rispettare il contenuto dei progetti di riqualificazione dello spazio pubblico, se già predisposti dall'Amministrazione ai sensi dell'art. 25 delle presenti norme. Qualora non siano ancora stati predisposti dall'Amministrazione: gli interventi di sostituzione, completamento e nuovo impianto devono rispettare i contenuti di cui ai punti 4) e 5) dell'art. 25 e inserirsi correttamente nel contesto tipologico degli edifici adiacenti se di pregio; gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono uniformarsi alle modalità e agli indirizzi di cui ai punti da 1) a 6) dell'art. 25

MODALITA' ATTUATIVE

Autorizzazione o concessione singola. Per gli interventi di nuovo impianto (vd. art.4.i) la concessione è subordinata alla stipula di convenzione ex art.49 della L.U.R., secondo le modalità riportate all'art. 6; per gli interventi di completamento, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto si applica l'art. 6 comma 10bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d3) nelle aree normative M2 e MP, la concessione è subordinata alla stipula di convenzione ex art. 49 della L.U.R., secondo le modalità riportate all'art. 6.

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022



PEC - PONTE MOSCA

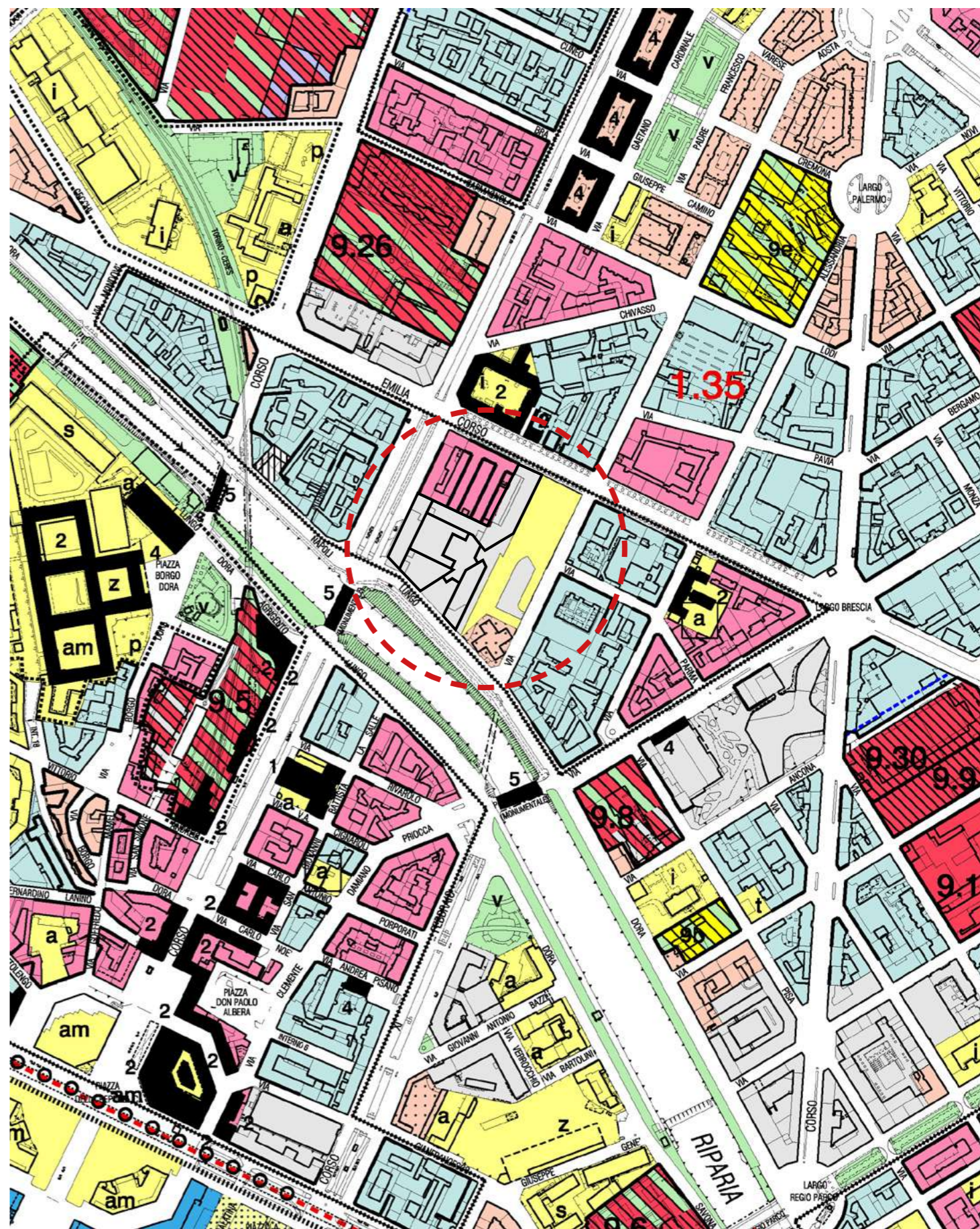
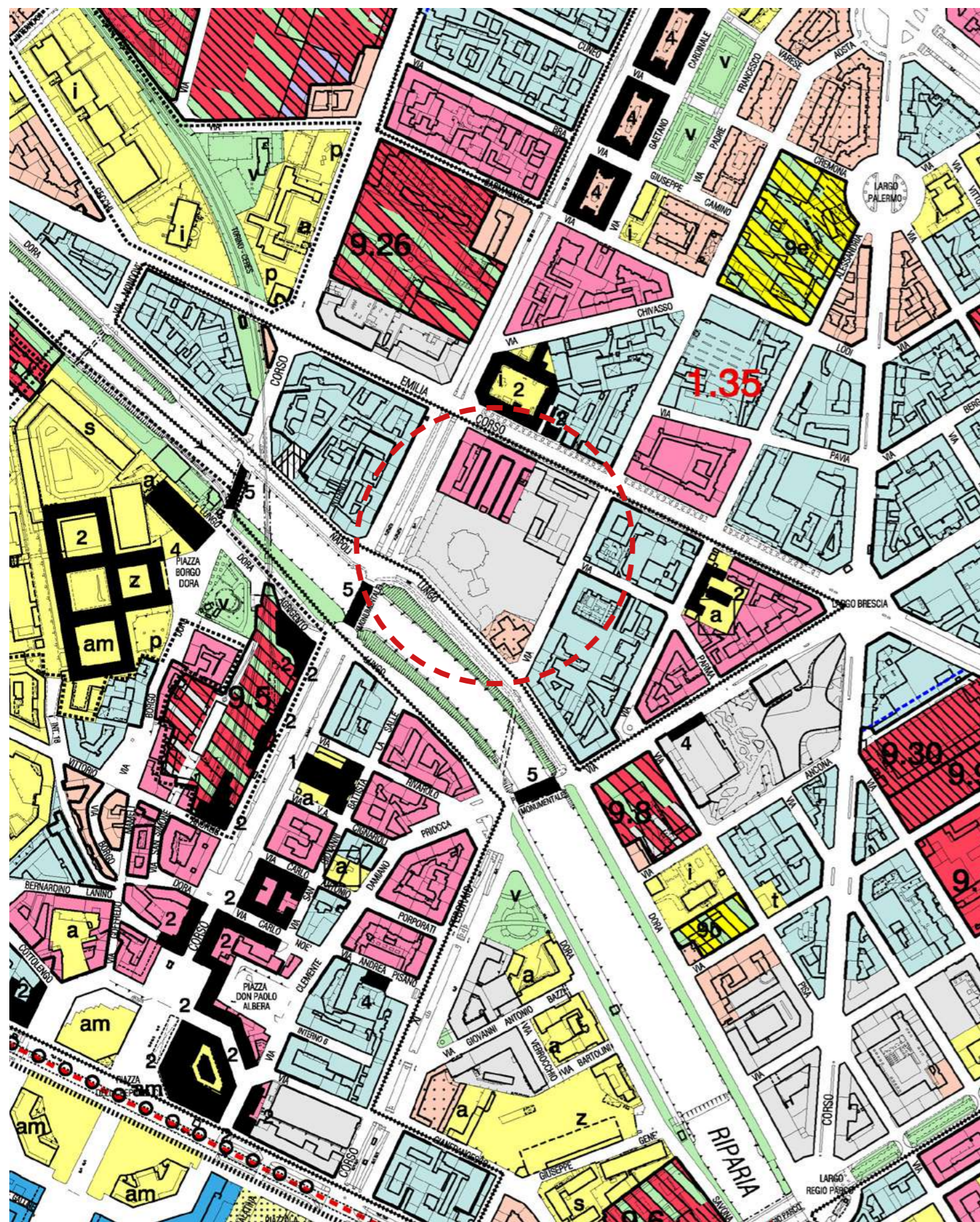
THE STUDENT HOTEL

02.15 - PRG - Variante 252 - Scheda Normativa

Luglio 2022

PRG Vigente

Progetto PEC in sovrapposizione al PRG



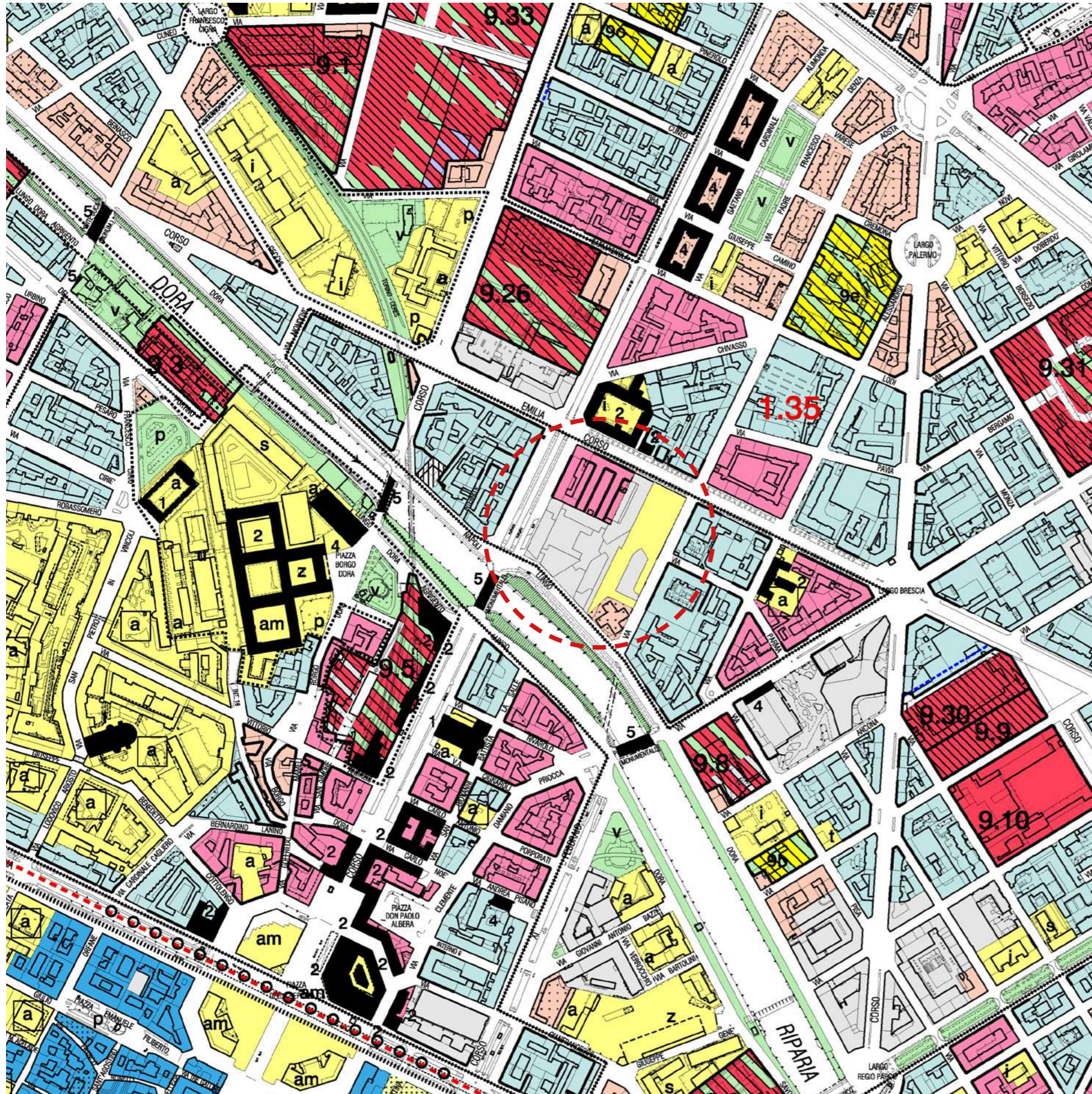
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022



PEC - PONTE MOSCA
THE STUDENT HOTEL

02.16 - Azzonamento PRG / PEC - 1:5000

Luglio 2022



Nuovo Piano Regolatore Generale

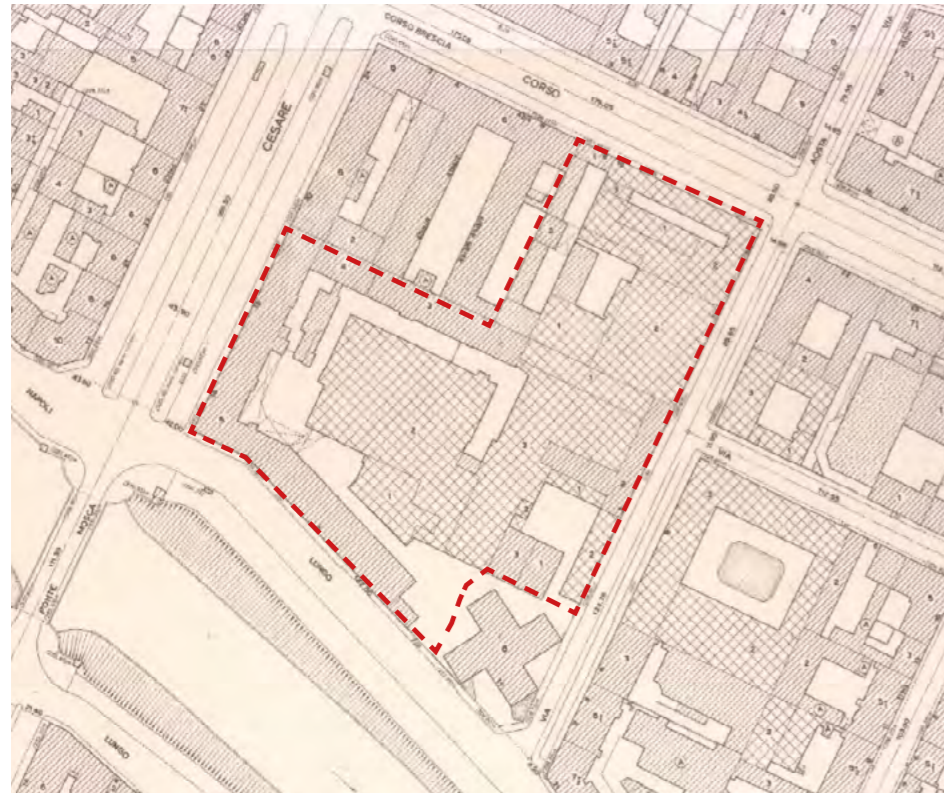
Progetto: Gregotti Associati Studio
Augusto Cagnardi
Pierluigi Cerri
Vittorio Gregotti
Architetti
il Sindaco
il Segretario Generale
Azzonamento
Aree normative e destinazioni d'uso
Tavola n. 1
Foglio n. 9A
Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 Maggio 1995.
Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 31 Dicembre 2019.

			1	2A	2B	3	
	4A	4B	5A	5B	6		
7	8A	8B	9A	9B	10A	10B	
11	12A	12B	13A	13B	14		
15	16A	16B	17A	17B			

03 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

RELAZIONE STORICA



Carta Tecnica (1980-1985)

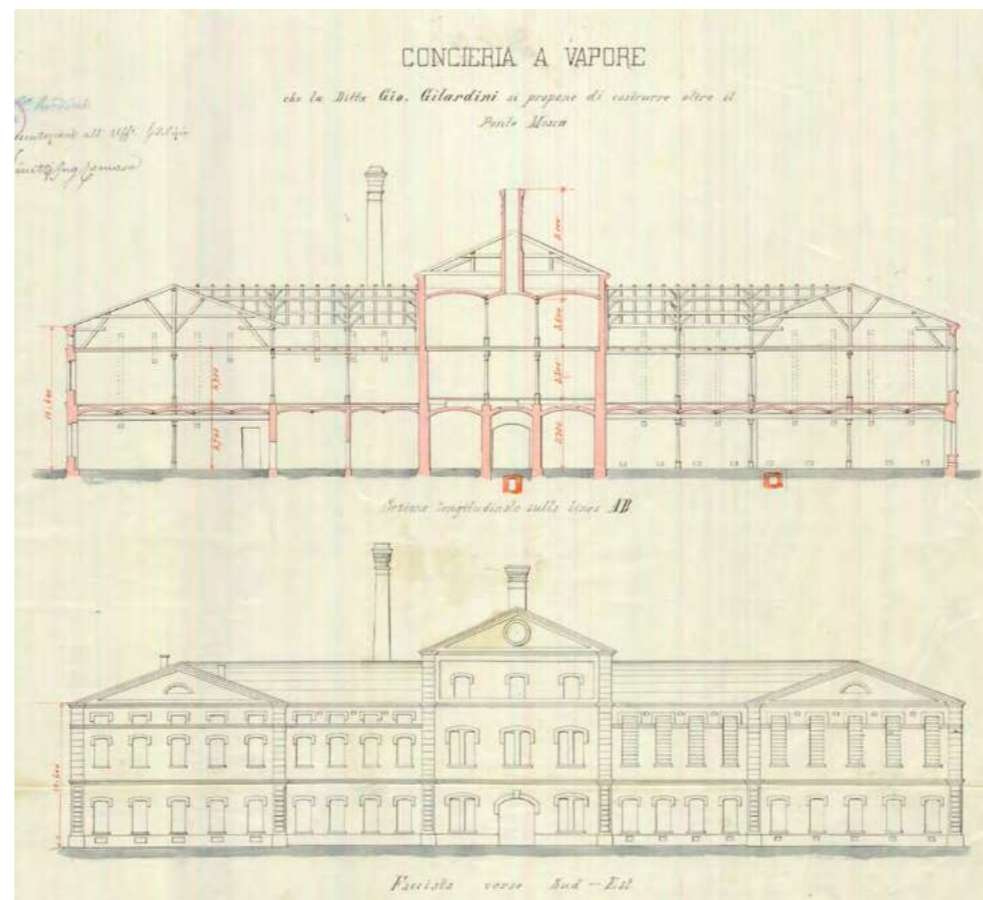
L'area di progetto ricade all'interno dell'isolato delimitato da Corso Giulio Cesare, Lungo Dora Firenze, Via Aosta e Corso Brescia, nel quale sono presenti altri due sistemi edilizi, il condominio "Quadrifoglio" sull'angolo sud-est e il complesso residenziale "Proprietà Grassi" sull'angolo nord-ovest. L'intervento ricade nel quartiere Aurora, fulcro tra il 1850 e il 1920 del processo di industrializzazione della città che trovò in quest'area un luogo adatto all'insediamento di attività produttive, soprattutto grazie alla presenza della Dora Ripara che, anche grazie a un sistema di canalizzazioni secondarie, era sfruttata nelle macchine ad energia idraulica.

Le prime fabbriche con mulini ad acqua erano localizzate lungo il "Canale dei Mulini", un rivo della Dora e, nel 1870 la "Cascina Aurora" fu convertita in un'importante industria tessile, che in futuro sarebbe diventata il "Gruppo Finanziario Tessile" (GFT).

Nel 1850 il Fiume Dora fu canalizzato artificialmente, permettendo la costruzione del ponte su Corso Giulio Cesare e del Borgo Dora, dove oggi l'ex Arsenale della Pace ospita il Sermig e la Scuola Holden.

Nei disegni ottocenteschi dell'espansione oltre la Dora, nelle iniziali prefigurazioni dei piani adottati, veniva posto

accento particolare alle "porte urbane" in corrispondenza dei ponti. Si trattava della ripresa del tema urbano dell'espansione lungo assi viari con attestamenti nelle grandi piazze ai limiti del tessuto cittadino, con caratterizzazione aulica del luogo pubblico interpretato come incontro tra il consolidato e il nuovo. In particolare, in un progetto datato 1825, l'ing. Mosca indicava un primo sistema di piazze in prossimità del ponte, e altre "esedre" vennero riproposte nei piani successivi, sempre nel medesimo contesto urbano.



L'area era occupata dalla fabbrica Gilardini - il cui complesso appare già nelle carte del Piano del 1878 - un edificio compatto che conferiva all'isolato un'immagine di chiusura. Nel 1831, Giovanni Gilardini impiantò in corso Ponte Mosca un laboratorio di ombrelli. In seguito, l'azienda si estese alla produzione conciaria e nel 1847 si assicurò commesse per la fornitura di equipaggiamenti all'esercito. La crescita della produzione richiese un secondo stabilimento, che fu costruito 1876 in Lungo Dora Firenze all'angolo con Corso Giulio Cesare in luogo della "Conceria e manifattura di guanti e altri generi di pelliccia" dei Fratelli Fiorio. Verso la fine dell'800 la Giardini era uno dei maggiori opifici torinesi: occupava circa 850 operai, quasi un terzo della manodopera impiegata nel settore conciario. Alla crescita dell'azienda contribuirono sia la neonata industria automobilistica "fornitura di accessori in pelle" sia la guerra di Libia e dal 1915-18 "forniture all'esercito di stivaletti da montagna,

scarpe da riposo, calzature alpine, gambaletti, cinghie per fucili, finimenti" tanto che il complesso industriale si estese in via Aosta dove una sezione era adibita alla fabbricazione di bombe. L'azienda passò poi alla famiglia Loggione, ma non mutò il suo andamento: crisi nei periodi di pace, crescita nei periodi bellici "guerra di Etiopia e Il guerra mondiale". Nel 1955 la produzione cessò definitivamente. Parte della fabbrica fu adibita a Liceo Scientifico Leonardo Da Vinci: durante lavori di ristrutturazione crollò e fu demolita anche la bella conceria a vapore opera dell'ing. Glaser.

L'ambito successivamente è divenuto di proprietà della Provincia e gli edifici industriali sono stati riutilizzati e adibiti a sede delle scuole "Aldo Moro" e "Leonardo da Vinci". In seguito furono abbattuti per problemi strutturali, pertanto oggi l'area si configura per la maggior parte come un vuoto urbano con poche costruzioni concentrate fra via Aosta e corso Brescia (forse un residuo delle Fonderie Poccardi).

La prima sede della Fonderia Poccardi era ubicata in corso Ponte Mosca 22 (ora corso Giulio Cesare), adiacente alla Gilardini, in una zona strategica perché attraversata dal canale Ceronda. L'insediamento avviene a partire dal 1871 e si espande fino al 1905 occupando grosso modo una superficie di 15.000 mq compresa tra corso Giulio Cesare, corso Brescia e via Aosta. Attualmente quei terreni sono occupati in gran parte dalle case costruite da Luigi Grassi a partire dal 1912 ma due tettoie chiuse verso via Aosta



Stabilimento
Gilardini,
Laboratorio
zainerie
Via Ponte Mosca
18 (ora C.so
Giulio Cesare)
anno 1896.

testimoniano ancora la presenza dello stabilimento. La fabbrica aveva due fonderie, una per la ghisa e l'altra per metalli non ferrosi quali bronzo e ottone e un'officina per la lavorazione delle fusioni. Nel suo assortimento aveva moltissimi modelli di ringhiere per balconi oltre ai modelli di uso industriale. Nel 1906 l'azienda, non più vincolata alla presenza dell'energia idraulica per via dell'introduzione dell'energia elettrica, si sposta fuori dalla cinta daziaria, in un'area più grande di quella precedente.

I fabbricati vengono assorbiti dalla adiacente Conceria Gilardini, nel tempo hanno ospitato piccole attività commerciali (ferramenta), un'autofficina ed una palestra (il Dojo Miura, ancora in attività).



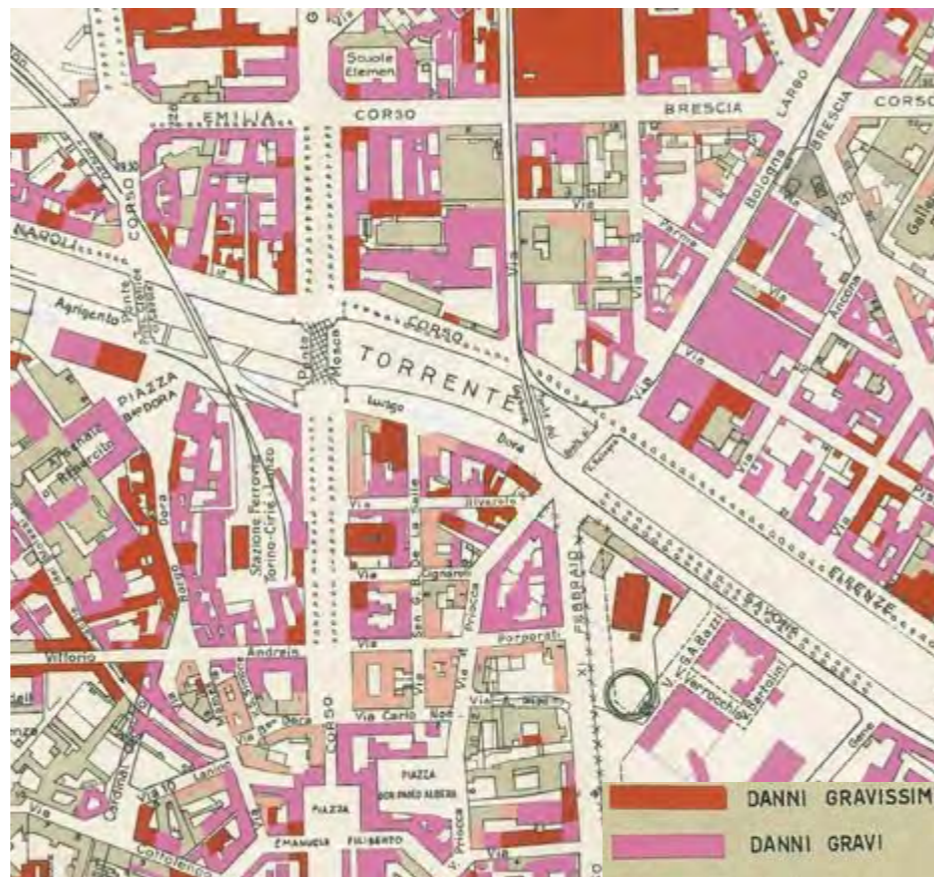
Ortofoto 1979



Ortofoto 1990



Bombardamenti del 1943



Bombardamenti Aerei Seconda Guerra Mondiale - Danni agli Edifici



Ortofoto 2013

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

RELAZIONE URBANISTICA

CRONOLOGIA DEI PIANI URBANISTICI

L'area in oggetto è stata oggetto di tre provvedimenti amministrativi il cui iter si riporta di seguito:

- un provvedimento di declassamento dei fabbricati classificati "Edifici caratterizzanti il tessuto storico" con deliberazioni del C.C. n. 363/95 del 16 ottobre 1995 e n. 255/98 del 14 settembre 1998;

- un provvedimento di variazione al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera g) della L.U.R. del febbraio 2001 DCC mecc. N. 01852-01, che modifica l'area normativa (prima Servizi Pubblici S, lettera s - Aree per l'istruzione superiore) e introduce al comma 24 all'art. 19 delle N.U.E.A una scheda specifica riportata in allegato;

- un provvedimento di variante al PRG (variante parziale n° 252 al PRG concernente l'area "Ponte Mosca") di cui si riporta uno stralcio:

"Il Protocollo di Intesa tra Provincia e Città di Torino, assunto dalla Città con Deliberazione di Giunta Comunale mecc. n. 2010 07262/009 e sottoscritto in data 14 febbraio 2011 ha sancito l'interesse dell'Ente provinciale a razionalizzare la collocazione dei propri uffici anche attraverso la valorizzazione patrimoniale di due compendi (l'area di ponte Mosca e corso G.Lanza) e l'interesse della Città a cambiare la destinazione urbanistica dell'area per attuare una riqualificazione dell'ambito di ponte Mosca anche in termini coerenti alle esigenze della Circoscrizione VII.

L'Amministrazione Comunale, ferme restando le necessarie verifiche di corretto inserimento urbanistico, ritiene quindi di pubblico interesse favorire il processo di revisione della destinazione urbanistica."

RISCHIO IDROGEOMORFOLOGICO

Sotto il profilo idrogeomorfologico l'area ricade in classe IIIb2b, di cui al comma 42 e seguenti del paragrafo 2.1.2 dell'Allegato B delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione, che si riportano di seguito:

" Sottoclasse IIIb2b(P)"

38 - Si tratta di aree collocate all'esterno e all'interno del perimetro del centro abitato, ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i., comprese nei territori di fascia C, a modesta pericolosità, edificabili, con limitazioni nella tipologia costruttiva, adottando accorgimenti tecnici finalizzati alla salvaguardia dei manufatti e della popolazione insediata.

39 - Sono ammessi tutti gli interventi previsti dal P.R.G. per le singole zone e aree normative, nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) il primo piano abitabile/agibile comportante la presenza continuativa di persone, dovrà essere posto al di sopra della quota della piena di riferimento - da verificare tramite apposito studio redatto da tecnico competente sulla base delle modalità indicate al capitolo 4 del presente allegato. Le limitazioni di cui sopra non si applicano per gli interventi non comportanti cambio di destinazione d'uso e che non eccedono il restauro e risanamento conservativo.

b) E' ammessa la costruzione di piani seminterrati o interrati, ad una quota più bassa di quella di riferimento o di quella della falda, purché adibiti esclusivamente ad autorimessa, cantine, depositi senza presenza continuativa di persone, nel caso di interventi pubblici ricompresi in strumenti urbanistici complessi che prevedono le specifiche indagini di cui al D.M. 11 marzo 1988 lett. H. Tali indagini dovranno comprendere uno studio che evidenzi, mediante idonee sezioni quotate, ortogonali al corso d'acqua, l'effettivo andamento del terreno in rapporto alla quota della piena di riferimento e alla quota della falda e dimostri la fattibilità degli interventi.

44 - Per le attività esistenti, con presenza continuativa di persone, poste al di sotto della quota di riferimento - potenzialmente allagabili - la relativa SLP può essere trasferita al di sopra di tale quota mediante interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti sopraelevazione. In tal caso la SLP posta al di sotto della quota, dovrà essere contestualmente dismessa dall'uso. Al progetto dovrà essere allegata apposita dichiarazione da parte di professionista abilitato. Gli interventi di cui sopra sono in ogni caso subordinati a specifico Studio di valutazione dell'ambiente circostante, finalizzato a garantirne il corretto inserimento nel contesto architettonico ambientale.

45 - Gli interventi di cui al comma precedente sono soggetti

al rispetto dei parametri edilizi, lettere a) e b) e urbanistici, lettera d) di cui all'art. 2 punto 34 delle N.U.E.A..

46

47 - A seguito degli studi di cui al comma 43 dovrà essere valutata l'idonea soluzione tecnico tipologica, pilotis, riporti artificiali di terreno, ecc. Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.

48 - Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

PRESCRIZIONI DERIVANTI DALLA VARIANTE ALLE FASCE FLUVIALI DEL FIUME DORA RIPARIA

Nelle "aree inondabili" presenti nei territori della fascia C situati a tergo della delimitazione definita cartograficamente "limite di progetto tra la fascia B e C", individuate con apposito segno grafico nella "Carta di Sintesi", fino alla avvenuta realizzazione e collaudo delle opere previste nella Variante al P.A.I. del Fiume Dora Riparia, il rilascio dei titoli abilitativi edilizi è subordinato alla sottoscrizione di apposito atto liberatorio, di cui al capitolo 1 comma 8 del presente allegato, ed alla presentazione di apposita relazione, da redigersi a cura di tecnico competente incaricato dalla proprietà. Tale documentazione dovrà dimostrare la compatibilità degli interventi previsti con le condizioni di dissesto e con il livello di rischio esistente, anche in funzione della possibilità di mitigazione, in modo da garantirne la sicurezza. Sono comunque fatte salve le ulteriori disposizioni del presente allegato più restrittive."

L'area ricade nelle "aree inondabili" art.4 Deliberazione n.9/'07 del 19/07/2007 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po: Variante fasce fluviali del fiume Dora riparia e Capitolo 2 Parte Piana, paragrafo 2.1 Allegato B delle N.U.E.A di PRG. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alle disposizioni riportate nell'Allegato B delle N.U.E.A. "Norme sull'assetto idrogeologico e di adeguamento al P.A.I., al capitolo 1 "Norme geologiche generali di tutela, PAI e vincolo idrogeologico" e al paragrafo 1.1 "Corsi d'acqua naturali/artificiali e tratti tombinati: fasce di rispetto e norme di salvaguardia" in quanto, in prossimità dell'area edificata, si è rilevata la presenza del "Canale Ceronda" di cui si riporta il seguente estratto:

7 - Ogni nuova edificazione e/o ampliamento comportante incremento del carico antropico, che ricada a tergo delle fasce di cui sopra, e compresa in una fascia di tutela di ampiezza pari a m 10.00, è subordinata a specifica verifica idraulica dalla quale risulti che non vi sono criticità tali da impedire l'edificazione. La stessa verifica idraulica dovrà evidenziare gli interventi e le cautele da adottare.

8 - Le prescrizioni contenute nei precedenti commi si applicano per ogni tratto, intubato e non, anche se non rilevato nella cartografia di piano.

Qualora si riscontrassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua riportati nella cartografia di Piano e l'effettivo andamento in loco - linea di drenaggio attiva - le prescrizioni di cui sopra si applicano alla situazione di fatto. Nel caso di corsi d'acqua demaniali l'area abbandonata rimane di proprietà demaniale ai sensi e per gli effetti della legge 5.01.94 n. 37 e dell'art. 32 comma 3 titolo II delle N.d.A del P.A.I..

ALTRI STRUMENTI VIGENTI

Per quanto riguarda altri strumenti di pianificazione sovraordinata, alcuni di recente formazione e rielaborazione, si relaziona quanto segue in merito agli indirizzi di carattere generale riferiti alla più ampia porzione territoriale entro cui ricade l'area oggetto di variante.

In data 19/06/1997 con DCR n. 388-9126 è stato approvato il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.); in data 16/12/2008 è stato adottato il nuovo P.T.R. con DGR n. 16-10273, in corso di approvazione, che fornisce gli indirizzi generali per garantire la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale dei centri storici della Regione.

Il Piano ricomprende il sito tra le "aree urbanizzate".

Il Piano Paesaggistico Regionale P.P.R., adottato in data 04/08/2009 con DGR n. 53-11975, redatto ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio e in coerenza alla Convenzione Europea del Paesaggio, è finalizzato a garantire il rispetto prioritario del patrimonio paesaggistico. Dalla lettura della tavola Tavola P1: "Quadro strutturale" l'area risulta classificata tra i "Sistemi della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca".

Il Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento P.T.C.P. vigente (approvato in data 01/08/2003 con D.C.R. 291-26243), si prefigge di provvedere e sostenere la compatibilità tra l'ecosistema ambientale e naturale ed il sistema antropico, armonizzando la reciproca salvaguardia della tutela e valorizzazione del primo e sviluppo del secondo, attraverso la corretta gestione delle risorse. Si rimanda all'art. 20 delle norme, inerente la "Rete dei corsi d'acqua principali".

In data 20/07/2010, con deliberazione n. 26817, il Consiglio

Provinciale ha adottato il Progetto Definitivo del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento (PTC2), trasmesso alla Regione Piemonte in data 12 agosto 2010 per l'approvazione. Nella tavola 5.1 "Difesa del suolo" si riportano le indicazioni del PAI.

In riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale n. 12-8931 del 9 giugno 2008 (pubblicata sul BUR n. 24 del 12/06/2008), inerente il D.lgs. 152/2006 e s.m.i. «"Norme in materia ambientale". Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi», si evidenzia che, ai sensi di tali indirizzi, sono di norma escluse dal processo di valutazione ambientale "le varianti obbligatorie di adeguamento a norme e piani sovraordinati, in caso di esclusivo recepimento di indicazioni normative, ivi comprese le varianti di esclusivo adeguamento al PAI", le varianti parziali "non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.lgs 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi".

Ai sensi di tali indirizzi, si deve pertanto procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale nel caso di varianti parziali formate e approvate ai sensi dell'art. 17, c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. se la portata dei possibili effetti ambientali, derivanti dalle nuove previsioni poste in essere dalle varianti stesse, sia tale da rendere necessaria una procedura valutativa.



VARIANTE PARZIALE N. 252 AL P.R.G.

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

concernente l'area "Ponte Mosca"

sita in Torino, area compresa nell'isolato delimitato da corso Giulio Cesare, Lungo Dora Firenze, via Aosta e corso Brescia.

Circoscrizione Amministrativa n. VII

DISPOSIZIONI DEL PRG CONCERNENTI L'AREA DI INTERVENTO

L'area di intervento include la totalità dell'area TE e una piccola porzione di area a classificazione R1.

Area TE

Le disposizioni del PRG, a seguito della variante 252, sono raccolte nell'Art.8 Comma 56 Quater, che cita quanto riportato in seguito.

Sarà redatto un Piano esecutivo unitario di iniziativa privata per la riqualificazione dell'isolato con la realizzazione di un complesso a terziario e a servizi dotato di adeguato numero di aree a parcheggio.

Nel caso in cui nell'area siano previste infrastrutture ed opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi della l.r. 40/98, gli strumenti urbanistici esecutivi necessari all'attuazione delle previsioni urbanistiche saranno sottoposti alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS come previsto dall'allegato II della d.g.r. n. 12-8931 del 9 giugno 2008.

L'intervento di costruzione di nuovi volumi sarà preceduto dalla demolizione degli edifici di proprietà provinciale esistenti a nord est dell'isolato (all'incrocio tra corso Brescia e via Aosta).

Parametri urbanistico-edilizi:

Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 17.308

Indice Territoriale = mq/mq 1,35

Superficie Lorda di Pavimento generata (SLP):

mq 17.308 x 1,35 = mq 23.366

Prescrizioni particolari:

i parcheggi pubblici andranno realizzati separati ed indipendenti da quelli pertinenziali.

Orientamenti progettuali:

le aree di concentrazione sono distribuite con la seguente modalità:

-le utilizzazioni edificatorie private nella parte sud e ovest dell'isolato (individuato dal Corso G. Cesare e il Lungo Dora Firenze)

-le aree per i servizi pubblici prevalentemente nella parte nord ed est dell'isolato.

La presenza del canale Ceronda che percorre diagonalmente l'area, andrà verificata puntualmente e dovrà essere correttamente valutata nella fase progettuale. Gli interventi attuativi devono in ogni caso rispettare le specifiche

prescrizioni di carattere idrogeologico.

Dall'analisi dell'allegato B "Norme sull'assetto Idrogeologico e di adeguamento al P.A.I." al paragrafo 1.1 "Corsi d'acqua naturali/artificiali e tratti tombinati: Fasce di Rispetto e Norme di Salvaguardia".

7 Ogni nuova edificazione e/o ampliamento comportante incremento del carico antropico, che ricada a tergo delle fasce di cui sopra, e compresa in una fascia di tutela di ampiezza pari a m 10.00, è subordinata a specifica verifica idraulica dalla quale risulti che non vi sono criticità tali da impedire l'edificazione. La stessa verifica idraulica dovrà evidenziare gli interventi e le cautele da adottare.

8 Le prescrizioni contenute nei precedenti commi si applicano per ogni tratto, intubato e non, anche se non rilevato nella cartografia di piano.

Qualora si riscontrassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua riportati nella cartografia di Piano e l'effettivo andamento in loco - linea di drenaggio attiva - le prescrizioni di cui sopra si applicano alla situazione di fatto. Nel caso di corsi d'acqua demaniali l'area abbandonata rimane di proprietà demaniale ai sensi e per gli effetti della legge 5.01.94 n. 37 e dell'art. 32 comma 3 titolo II delle N.d.A del P.A.I..

Viabilità:

prevedere una nuova viabilità interna a servizio degli insediamenti previsti, che potrà essere anche pedonale. Valutare con attenzione la sistemazione dei percorsi di connessione tra le varie parti del complesso dal punto di vista sia dell'accessibilità sia della fruizione visuale.

Allineamento e distribuzione planivolumetrica:

Dovrà essere privilegiato il limite perimetrale lungo il corso e l'affaccio sul fiume. La soluzione progettuale dovrà confrontarsi con l'edificio a torre posto nella parte sud-est dell'isolato e con il complesso dell'impresa Grassi, per il quale dovrà essere progettata una confrontanza che non precluda possibili aperture verso sud.

Numero max. di piani:

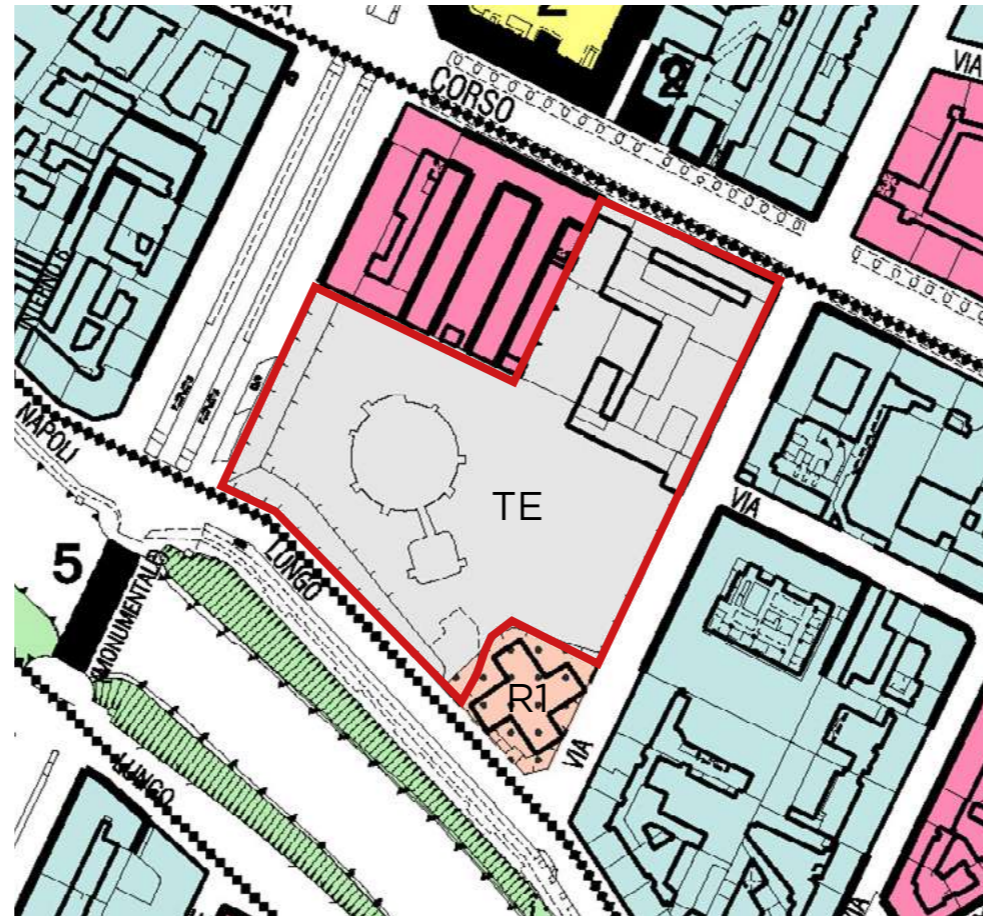
Le altezze della nuova costruzione devono confrontarsi con l'attuale edificio di 10 piani f.t. insistente lungo corso Giulio Cesare e degli edifici presenti nel contesto urbano circostante. In sede di piano esecutivo potranno valutarsi le altezze massime in rapporto alla soluzione progettuale.

Tipo di servizio previsto:

Aree per parcheggio, aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport, spazi per ulteriori servizi costruiti che si potranno concordare con la Circoscrizione".

Area R1

L'area in esame, classificata secondo PRG a "Residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari" risulta inclusa nella porzione d'intervento proposto in cessione per la realizzazione di un parco urbano all'interno del PEC proposto.



VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

Il PEC, sottoposto a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS, prot. 2020-14-11060 viene escluso dalla valutazione, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e come previsto dalla L.R. 56/77 e s.m.i. e dalla D.G.R. 29 febbraio 2016 n. 25-2877, con Determina Dirigenziale Atto n. DD 5834 del 04/12/2021

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

1. PEC

1.1 NOTE DI SINTESI SULLE INDAGINI AMBIENTALI

QUALITÀ AMBIENTALE DEL SUOLO

L'area è stata oggetto di un'indagine preliminare di valutazione della qualità dei suoli svoltasi a gennaio 2021, i cui risultati sono riportati nell'elaborato di PEC *VALUTAZ_AMBIENTALE_ART28NUEAPRG(*)*.

A seguito dell'esame informale di tale elaborato, il Comune di Torino ha rilevato la non esaustività delle indagini condotte, richiedendo delle integrazioni relativamente ai seguenti aspetti:

- completamento delle indagini effettuate con prelievo e analisi di campioni nelle aree non ancora indagate e negli strati di terreno più profondi (al di sotto dei 3 m),
- effettuazione di una campagna di indagine sulle matrici di riporto presenti in sito con effettuazione di test di cessione;
- ricostruzione stratigrafica del sottosuolo dell'area,
- effettuazione di una valutazione statistica a supporto dell'attribuzione dei valori fortemente anomali di cobalto, nichel e cromo totale al fondo naturale.

Alla luce di tali richieste, e delle potenziali criticità – connesse soprattutto alla presenza in sito di materiali di riporto– messe in luce durante la campagna di indagini geotecniche eseguite nel luglio 2020, il proponente ha ritenuto opportuno proporre direttamente un Piano della Caratterizzazione ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06, che è stato trasmesso agli Enti competenti in data 8/10/2020 (prot. 7724) ed il cui iter di valutazione si è concluso positivamente con DD n. 5006 del 09/12/2020.

Le indagini di caratterizzazione, eseguite in contraddittorio con ARPA tra marzo e luglio 2021, hanno mostrato dei superamenti delle CSC di riferimento per l'area (colonna A, tabella 1, Allegato 5, Parte IV Titolo V del D.Lgs. 152/06).

La relazione tecnico-descrittiva delle attività di indagine di caratterizzazione ambientale e l'Analisi di Rischio sito specifica ai sensi del D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii. sono state presentate in data 25/10/2021. In seguito agli esiti della Conferenza dei Servizi di cui al verbale del Comune di Torino del 23/12/2021 prot. n. 00010611/2021, il documento di Analisi di Rischio è stato ripresentato, con aggiornamenti, in data 16/02/2021 ed è stato approvato con prescrizioni con Determinazione Dirigenziale n. 1541 del 08.04.2022 vedi elaborato PEC *INDAGINI_AMB_CARATTERIZZAZIONE_ANALISI_RISCHIO(*)*.

I risultati delle elaborazioni di Analisi di Rischio hanno mostrato assenza di rischio ambientale per la risorsa idrica sotterranea ma presenza di rischio sanitario in relazione ai seguenti percorsi: ingestione e contatto dermico per il bersaglio residenziale on site e inalazione vapori indoor per il bersaglio commerciale on site.

Al fine di gestire tali rischi, riconducendoli entro valori di accettabilità, saranno condotte in sito delle attività di bonifica/Messa in Sicurezza Permanente

1.2 CONSUMO DI SUOLO

Di seguito viene valutato l'impatto delle opere di progetto sulla componente suolo, in termini di variazione di suolo consumato conseguente all'attuazione delle previsioni progettuali. Il bilancio è stato calcolato seguendo la metodologia riportata nell'allegato 1 alla D.G.C. 06078/126 del 10.12.2019, distinguendo tra suolo consumato reversibilmente e permanentemente (secondo la classificazione del Rapporto ISPRA SNPA 08/19), come indicato nella tabella che segue.

PARAMETRO	ANTE OPERAM	POST OPERAM	IMPATTI NETTI
Suolo consumato permanentemente	SCP _{ante}	SCP _{post}	SCP _{post} - SCP _{ante} = ΔSCP

PARAMETRO	ANTE OPERAM	POST OPERAM	IMPATTI NETTI
Suolo consumato reversibilmente	SCR _{ante}	SCR _{post}	SCR _{post} - SCR _{ante} = ΔSCR
Suolo non consumato	SNC _{ante}	SNC _{post}	SNC _{post} - SNC _{ante} = ΔSNC = - (ΔSCP+ΔSCR)

Gli obiettivi di sostenibilità dettati dalla delibera comunale sono i seguenti:

1. Impatto netto sul suolo consumato positivo o pari a zero ($\Delta SNC \geq 0$);
2. Non incremento degli impatti non reversibili ($\Delta SCP \leq 0$)

Nel caso in cui dall'esame del progetto non risultino verificati gli obiettivi di sostenibilità, questi potranno essere raggiunti considerando compensazioni ambientali omologhe, in ragione di 1 m² di superficie da compensare per ogni m² di superficie impattata, secondo il seguente schema e tariffe.

Obiettivo	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4
	$\Delta SCP \leq 0$ $\Delta SCR \leq 0$ $\Delta SNC \geq 0$	$\Delta SCP \geq 0$ $\Delta SCR \leq 0$	$\Delta SCP \leq 0$ $\Delta SCR \geq 0$	$\Delta SCP \geq 0$, $\Delta SCR \geq 0$ $\Delta SNC < 0$
Consumo di suolo netto inferiore o uguale a zero	Nessuna compensazione	se $\Delta SNC \leq 0$: ($\Delta SCP + \Delta SCR$) * A	se $\Delta SNC \leq 0$: ($\Delta SCP + \Delta SCR$) * B	$\Delta SCP * A + \Delta SCR * B$
Non incremento degli impatti non reversibili	Nessuna compensazione (riduzione delle quote reversibili finalizzate all'incremento delle quote non consumate)	se $\Delta SNC \leq 0$: - $\Delta SCR * C$ se $\Delta SNC > 0$: $\Delta SCP * C$	Nessuna ulteriore compensazione (aumento delle quote reversibili a scapito di quote già consumate permanentemente)	Nessuna ulteriore compensazione (aumento delle quote reversibili a scapito di quote già consumate permanentemente)
	A 30,86 €/m ²	B 18,97 €/m ²	C 11,89 €/m ²	

Nella tabella che segue vengono riportati i valori di consumo di suolo per gli scenari a confronto e calcolati gli impatti netti per ciascuna categoria di consumo individuata nella delibera comunale. Come condizione ante-operam è stato valutato lo stato di fatto attuale.

Tabella 1.1: Bilancio consumo di suolo

PARAMETRO	U.M.	ANTE-OPERAM	POST-OPERAM	IMPATTI NETTI (POST - ANTE)
SCP	m ²	12.197	11.308	-889

(*) Aggiornamento Luglio 2022

SCR	m ²	5.239	2.713	-2.526
SNC	m ²	0	3.415	3.415
Totale	m ²	17.436	17.436	

Dai bilanci effettuati discende che gli obiettivi di sostenibilità individuati dalla delibera comunale risultano raggiunti.

Per l'individuazione in planimetria delle diverse categorie di suolo computate ai fini del bilancio presentato, si faccia riferimento alle figure seguenti.

Per lo scenario ante-operam sono state computate come suolo consumato permanentemente:

- le aree interessate dalla presenza di edifici,
- le sponde di cemento di raccordo dell'area con l'adiacente viabilità,
- le parti coperte da pavimentazioni impermeabili visibili in superficie,
- le aree corrispondenti ad anomalie rilevate durante le indagini geofisiche condotte sull'area che potrebbero essere riconducibili ad elementi impermeabili, non computate nelle categorie precedentemente elencate (basamenti, plinti, etc.),
- le evidenze riscontrate in campo durante l'esecuzione delle indagini geotecniche, costituite da:
 - aree pavimentate,
 - aree con presenza di riporti e fondazioni interrato discontinue.

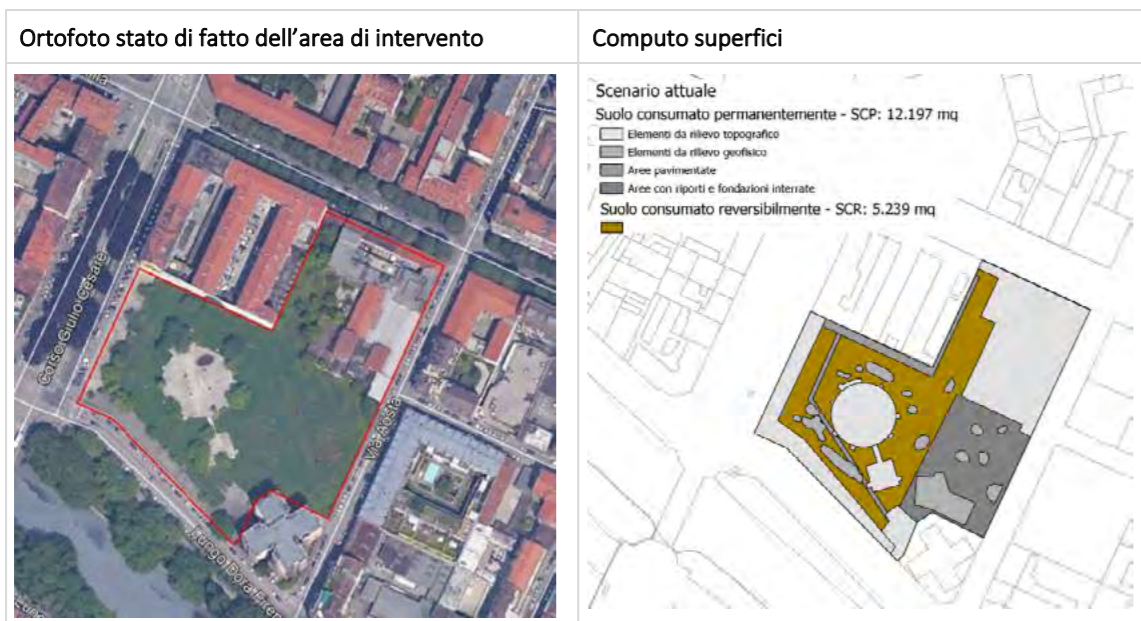
La rimanente parte dell'area è stata classificata come suolo consumato reversibilmente. Anche se parte di tale area ha una copertura superficiale che supporta la presenza di alcuni alberi e di un prato, questa non può essere considerata suolo non consumato, poiché in passato era un'area quasi interamente edificata e poiché al di sotto del primo strato superficiale di terreno si trova uno strato di materiale di riporto, come messo in evidenza dalle indagini geofisiche eseguite sull'area.

- suolo consumato permanentemente (SCP), in corrispondenza degli edifici di progetto e delle pavimentazioni impermeabili,
- suolo non consumato (SNC), in corrispondenza delle aree a verde drenante,
- suolo consumato reversibilmente (SCR), in corrispondenza dei percorsi all'interno del parco di progetto realizzati con materiale drenante e del parcheggio drenante, costituito da un prato armato.

Si specifica che le vasche di laminazione di progetto sono state tutte ubicate al di sotto di aree con una finitura superficiale impermeabile e non contribuiscono ulteriormente al consumo di suolo.



Consumo di suolo – scenario post-operam



Consumo di suolo – scenario ante-operam

Con riferimento allo scenario di progetto, la suddivisione tra le varie categorie di consumo di suolo è stata effettuata sulla base dei seguenti criteri:

1.3 PERMEABILITÀ DELL'AREA

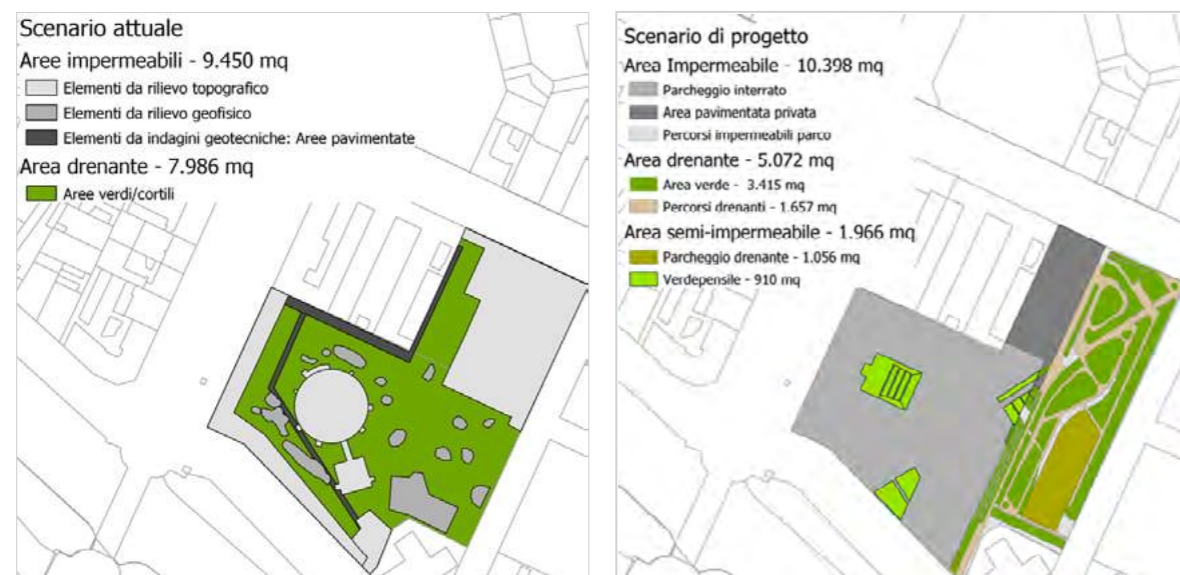
Lo scenario di progetto comporta un incremento della superficie impermeabile rispetto allo stato di fatto (+12%), come mostrato nella tabella che segue.

Calcolo delle superficie impermeabile equivalente

	SUPERFICIE (m ²)		COEFFICIENTE DEFUSSO
	SCENARIO ATTUALE	SCENARIO DI PROGETTO	
Aree impermeabili	9.450	10.398	1
Aree verdi pensili		910	0,7
Parcheggio drenante		1.056	0,7
Area drenante (are verdi/cortili)	7.986	3.415	0,3
Percorsi drenanti nel parco		1.657	0,3 (*)
Superficie impermeabile equivalente	11.846	13.296	

(*) Per le caratteristiche tecniche del materiale da utilizzare per i percorsi drenanti nel parco si rinvia alla pagina <https://www.italcementi.it/i-idro-drain>

Per compensare tale incremento, in conformità al principio di invarianza idraulica, come richiesto dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino e dal Piano di Resilienza Climatica del comunale, sono state previste opere di laminazione, per il cui dimensionamento si rimanda all'elaborato di PEC *Progetto_Invarianza_Idraulica (*)*.



Identificazione superfici drenanti ed impermeabili

(*) Aggiornamento Luglio 2022

2. AREA PARCO

2.1 PERMEABILITÀ DELL'AREA

Lo scenario di progetto comporta una diminuzione della superficie impermeabile rispetto allo stato di fatto (-54%), come mostrato nella tabella che segue.

Calcolo delle superficie impermeabile equivalente – area Parco

	SUPERFICIE (m ²)		COEFFICIENTE DEFLUSSO
	SCENARIO ATTUALE	SCENARIO DI PROGETTO	
Aree impermeabili	4.162	603	1
Aree verdi pensili		0	0,7
Parcheggio drenante		0	0,7
Area drenante (are verdi/cortili)	1.513	3.415	0,3
Percorsi in cls. drenante		1.657	0,3 (*)
Superficie impermeabile equivalente	4.616	2.125	

(*) Per le caratteristiche tecniche del materiale da utilizzare per i percorsi drenanti nel parco si rinvia alla pagina <https://www.italcementi.it/it/i-idro-drain>

Non si rende pertanto necessaria l'introduzione di opere per la gestione dei volumi in eccesso mentre, in considerazione dei bassi coefficienti di permeabilità riscontrati in loco, potranno essere previsti esclusivamente puntuali interventi volti al miglioramento delle caratteristiche stratigrafiche ed idrogeologiche locali allo scopo di scongiurare fenomeni di ristagno prolungato.



Identificazione superfici drenanti ed impermeabili

3. AREE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO

3.1 PERMEABILITÀ DELL'AREA

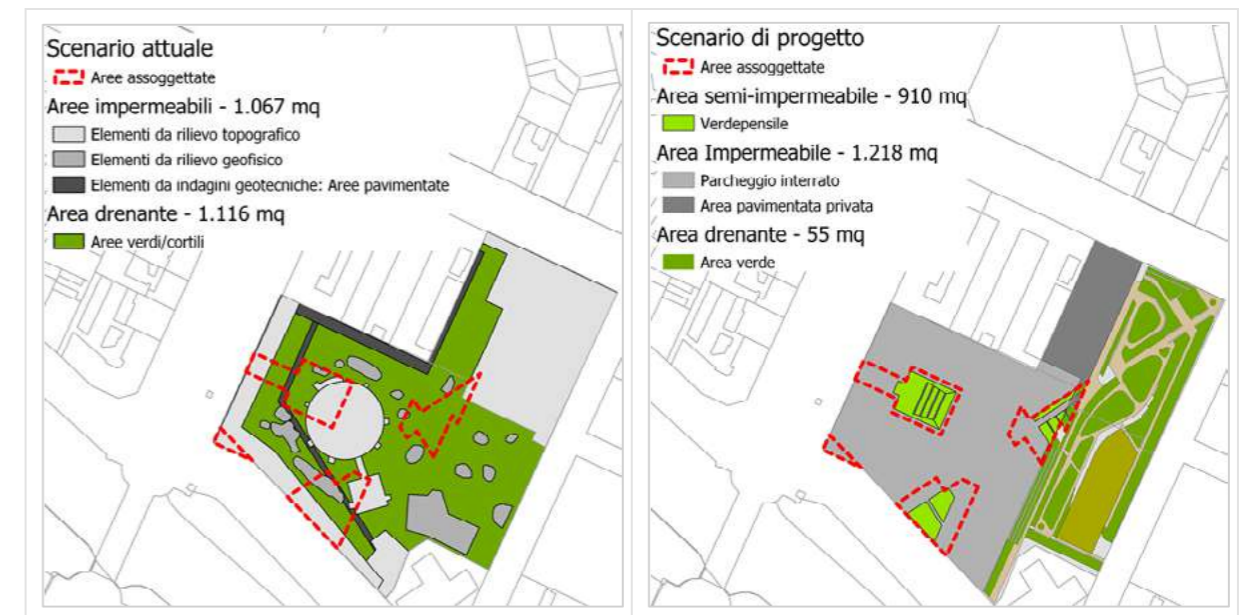
Lo scenario di progetto comporta un incremento della superficie impermeabile rispetto allo stato di fatto (+34%), come mostrato nella tabella che segue.

Calcolo delle superficie impermeabile equivalente – Aree assoggettate ad uso pubblico

	SUPERFICIE (m ²)		COEFFICIENTE DEFLUSSO
	SCENARIO ATTUALE	SCENARIO DI PROGETTO	
Aree impermeabili	1.067	1.218	1
Aree verdi pensili		910	0,7
Parcheggio drenante		0	0,7
Area drenante (are verdi/cortili)	1.116	55	0,3
Percorsi in cls. drenante		0	0,3 (*)
Superficie impermeabile equivalente	1.379	1.872	

(*) Per le caratteristiche tecniche del materiale da utilizzare per i percorsi drenanti nel parco si rinvia alla pagina <https://www.italcementi.it/it/i-idro-drain>

Per compensare tale incremento, in conformità al principio di invarianza idraulica, come richiesto dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino e dal Piano di Resilienza Climatica del comunale, sono state previste opere di laminazione, per il cui dimensionamento si rimanda all'elaborato di PEC *Progetto_Invarianza_Idraulica (*)*.



Identificazione superfici drenanti ed impermeabili

(*) Aggiornamento Luglio 2022

NOTE DI SINTESI SUI VINCOLI IDROGEOLOGICI

INTRODUZIONE

Al fine di valutare la compatibilità idraulica degli interventi in progetto è stata redatta apposita Relazione di Compatibilità Idraulica allegata alla documentazione progettuale, alla quale si rimanda per ulteriori approfondimenti.

ANALISI DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

L'analisi di compatibilità idraulica è stata preceduta dalla verifica delle condizioni di pericolosità in corrispondenza dell'area di progetto che ha identificato la classificazione della pericolosità idraulica dell'area così come rappresentata dalla pianificazione a sala di bacino (PAI e PGRA) e comunale (PRG). L'area in progetto risulta inclusa dal PAI in Fascia C ed è ricompresa nelle "Aree inondabili". Secondo il PGRA l'area è classificata a "pericolosità media", con tempo di ritorno fino a 200 anni dall'evento.

Avendo riscontrato discordanze tra pianificazioni (PRG e PGRA) ed essendo presenti cambiamenti lungo l'asta fluviale a valle del tratto interesse, con modifiche al reale stato di fatto, al fine di identificare lo scenario di pericolosità più adeguato e normativamente corretto è stata condotta una valutazione tecnica sulla base di studi e modelli idrologici e idraulici di dettaglio esistenti interessanti il tratto di Dora Riparia prospiciente all'intervento in oggetto.

Dalla valutazione è emerso che lo scenario di pericolosità aggiornato e rappresentativo dello stato di fatto è quello analizzato nello Studio Rosso 2016 conseguente alla realizzazione dell'intervento VARIANTE PAI 2007 di adeguamento della traversa di derivazione del Canale Regio Parco. Tale studio ha simulato diversi scenari: ante e post adeguamento della traversa con e senza realizzazione delle vasche di laminazione in comune di Alpignano.

Nello scenario post operam della traversa i tiranti di piena bicentenario appaiono ridotti di circa un metro su tutto il tratto, e le simulazioni mostrano un effetto riduttivo comparabile con quelli attesi dalla VARIANTE PAI 2007. Lo studio riporta anche i risultati di simulazioni di allagamento per tempi di ritorno di 200 e 500 anni, dai quali emerge come l'area di intervento non risulti allagata né prima né dopo i lavori di adeguamento della traversa.

Il tirante idrico di piena bicentenario in corrispondenza della sezione di riferimento per l'area di intervento risulta essere pari a 225,46 m slm (vedi Figura 3.07)

A completamento della valutazione di pericolosità sono stati analizzati gli allagamenti verificatisi in occasione di eventi storici. Si è osservato che durante la piena bicentenario nell'ottobre 2000, i tiranti nel tratto di interesse sono risultati inferiori a quelli modellati e le aree oggetto del presente studio non hanno subito allagamenti. Anche in occasione della piena 2016 l'area di progetto non è stata interessata da allagamenti. Nelle more di modifica del PGRA, su indicazioni del Comune, si è considerato ancora valido, ai fini della stima della quota di riferimento per l'edificazione, il profilo di piena recato dal PGRA 2015 relativo allo scenario di pericolosità applicabile al caso di interesse: piena bicentenario con portata pari a 630 m³/s in assenza di casse di laminazione e in assenza di interventi alla traversa di derivazione del Canale Regio Parco.

Applicando al profilo di piena recato dal PGRA vigente il metodo dell'interpolazione lineare, secondo le indicazioni riportate nel capitolo 4 delle "Norme sull'Assetto Idrogeologico e di adeguamento al P.A.I." (allegato B alle NUEA del PRG), la quota di riferimento è risultata pari a 227,50 m slm, non considerando - alla luce dei risultati dello studio Rosso - il metro di franco richiesto dalle Norme in oggetto (vedi Figura 3.08).

La valutazione di compatibilità idraulica degli interventi di progetto è stata effettuata considerando entrambi gli scenari di pericolosità: quello attuale e aggiornato e quello indicato dal PGRA con il corrispondente modello sotteso alla pianificazione. Le analisi effettuate hanno evidenziato la compatibilità idraulica dell'intervento in progetto, con riferimento ad entrambi gli scenari di pericolo considerati.

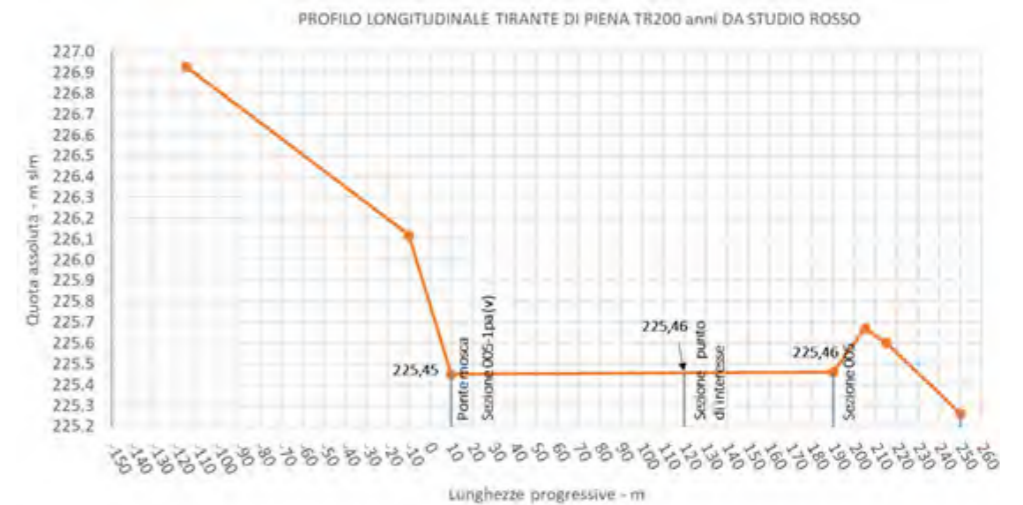


Figura 3.07: Profilo di piena bicentenario da modello Studio Rosso

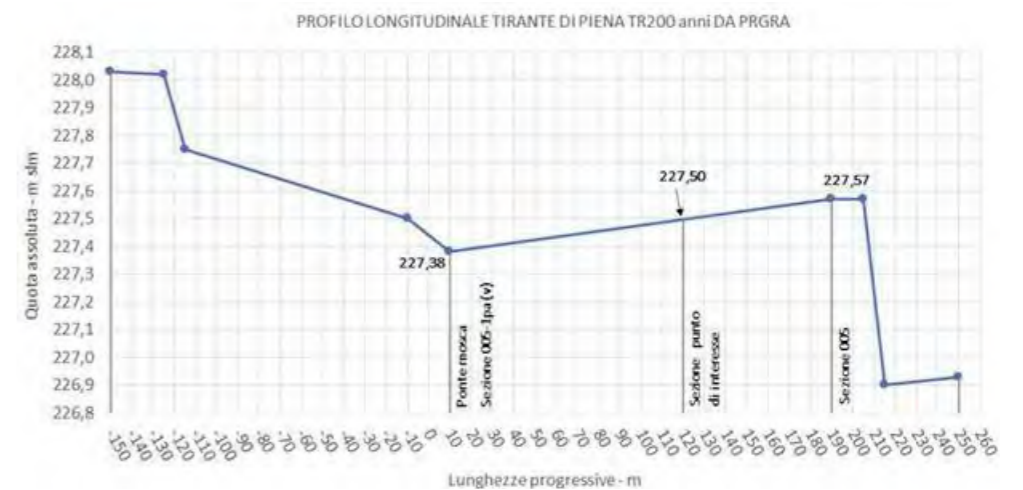


Figura 3.08: Profilo di piena bicentenario da modello PGRA

AREA D'INTERVENTO E SCELTE PROGETTUALI

INTRODUZIONE

L'area in oggetto, di 17.436 mq* , è ubicata nella Circoscrizione Amministrativa n. VII, nell'isolato compreso tra corso Giulio Cesare, Lungo Dora Firenze, via Aosta e corso Brescia. Si tratta di un lotto occupato nell'Ottocento da un fabbricato industriale, poi riutilizzato a sede scolastica, successivamente abbattuto per problemi strutturali e attualmente occupato, nella parte nord lungo l'asse di corso Brescia, da una disordinata presenza di costruzioni, in gran parte fatiscenti e abbandonate, probabile residuo di un secondo insediamento industriale minore. L'utilizzo produttivo dell'area è storicamente legato alla presenza del canale Ceronda oggi totalmente interrato, che attraversa diagonalmente l'intero isolato.

DESCRIZIONE DELL'AREA

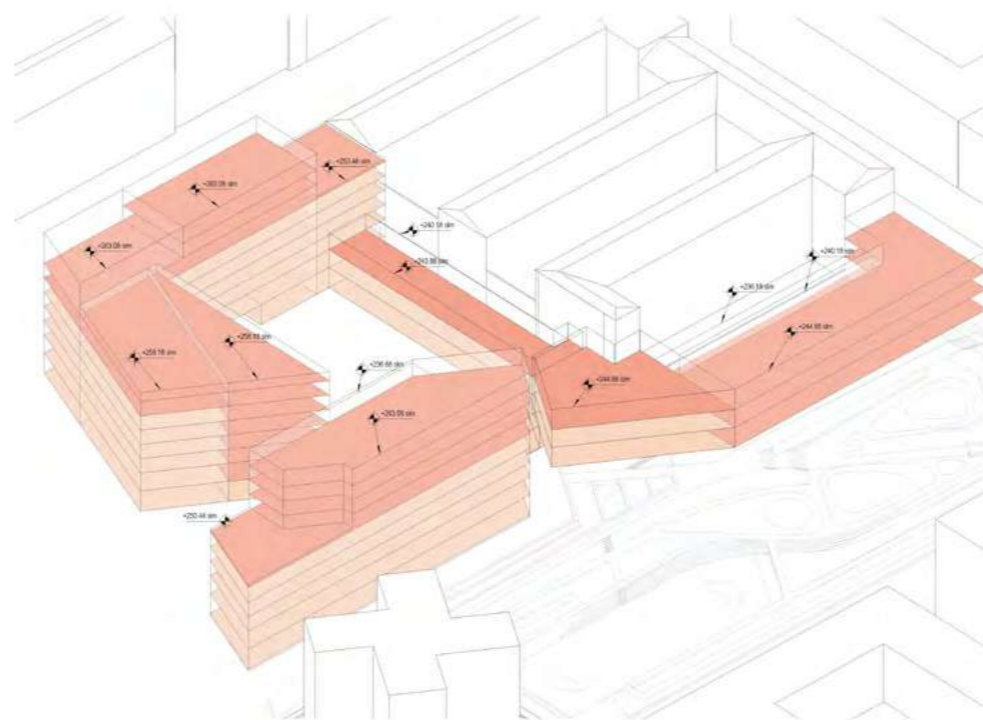
L'area é chiusa a nord da un alto muro di confine con un complesso residenziale realizzato nel 1912 dall'impresa Grassi, caratterizzato da un sistema planimetrico "a pettine" con il fronte continuo su strada e maniche interne perpendicolari che affacciano su cortili stretti e lunghi, paralleli a corso Giulio Cesare. Si tratta di tipologie all'epoca innovative per affrontare il tema della "casa operaia" a forte densità abitativa. Sul lato sud del lotto, all'angolo tra il Lungo Dora Firenze e la via Aosta, è sorto in tempi più recenti un condominio di sei piani f.t., con pianta a croce, totalmente avulso dal contesto degli edifici circostanti. Sotto l'aspetto morfologico va rilevato il forte dislivello tra la quota media del lotto e il piano stradale del corso Giulio Cesare; il corso risulta "sopraelevato" di circa 5 mt. rispetto al piano medio dell'area che si presenta invece sostanzialmente in linea con la quota stradale della opposta via Aosta; l'area risulta di conseguenza delimitata, lungo i due lati sud e ovest, da una "scarpata" via via degradante sul fronte del Lungo Dora Firenze, fino a scomparire del tutto in prossimità dell'incrocio con la via Aosta. L'area è connotata da rilevanza urbana in quanto porta di accesso al centro aulico, lungo l'asse principale di ingresso da nord, il corso Giulio Cesare, ed è inoltre nodo di intersezione con importanti direttrici di traffico e si caratterizza per significative relazioni paesaggistiche grazie al suo affaccio sul fiume e alla sua ampia visibilità. Il ponte Mosca e le aree sono quindi un nodo importante di un ambito urbano più ampio che rappresenta una delle "barriere storiche" della città consolidatasi alla fine dell'Ottocento oltre la Dora e caratterizzata da un tessuto disomogeneo che alterna la tipologia residenziale a quella della fabbrica.

PROCESSI DI RIQUALIFICAZIONE

Nonostante la valenza aulica del sito, il contesto urbano circostante è caratterizzato da fenomeni diffusi di degrado e di emarginazione sociale; l'intervento offre pertanto l'opportunità di avviare la riqualificazione ambientale del sito e di offrire nuove opportunità di rivitalizzazione del quartiere. La forte presenza multietnica, anche nell'insediamento residenziale sopra descritto, associata al degrado materiale dei manufatti edilizi, a elementi di vuoto urbano e di scarsa illuminazione, hanno reso insicura la percezione dello spazio e creato un disagio crescente, denunciato anche all'Amministrazione con una petizione indirizzata al Consiglio Comunale già nel novembre 2004. In seguito a tale petizione l'Amministrazione ha - tra le altre azioni - conferito un incarico di ricerca al Politecnico di Torino per l'ambito considerato. Lo studio ha fornito indicazioni per la progettazione degli interventi e per valorizzare la morfologia del luogo e le sue architetture con i nuovi edifici e con il recupero di quelli storici.

SCELTE PROGETTUALI

Il Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) proposto in progetto, nasce a seguito di una serie di incontri con l'Amministrazione Comunale e altre realtà (scuole, associazioni, imprese) rappresentanti il territorio e foriere di suggerimenti sul nuovo intervento.



L'impostazione del progetto prevede un'ottimizzazione degli spazi volta a rispettare la costruzione in cortina, prevista dai regolamenti, e a massimizzare lo spazio per la creazione di un nuovo parco urbano sul lato est del lotto.

L'intervento si divide dunque in quattro diversi ambiti:

- Campus Urbano: si tratta della parte costruita che ospiterà prevalentemente funzioni turistico/ricettive e in minor parte terziario. E' composto da corpi di fabbrica connessi al piano terra da spazi ad uso comune e dal livello interrato che ospita locali tecnici e una parte dei parcheggi previsti dalla legge 122/89.

- Aree private esterne assoggettate ad uso pubblico oggetto di PFTE che fa parte della presente documentazione.

- Parco Urbano: l'intervento prevede la realizzazione di un parco pubblico. L'intervento ricade nelle aree in cessione ed è oggetto di PFTE che fa parte della presente documentazione.

- Messa in sicurezza del Canale Ceronda oggetto di PFTE che fa parte della presente documentazione.

* Superficie tratta da rilievo topografico e documentazione catastale

RELAZIONE FINANZIARIA INDICATIVA

Relazione finanziaria indicativa redatta in base all'ipotesi progettuale mostrata nel Capitolo 7

A- ONERI DI URBANIZZAZIONE				
Attività	SLP [mq]	OO.UU primaria [€/mq]	OO.UU secondaria [€/mq]	OO.UU * totali [€/mq]
TURISTICO RICETTIVE	21.511,15	€ 123,05	€ 140,38	€ 263,43
Totale	21.511,15	€ 2.646.947,01	€ 3.019.735,24	€ 5.666.682,24
Coefficiente Riduzione		0,3	0,3	
Totale		€ 794.084,10	€ 905.920,57	€ 1.700.004,67
TERZIARIO	2.023,85	€ 184,57	€ 35,09	€ 219,66
Totale	2.023,85	€ 373.541,99	€ 71.016,90	€ 444.558,89
Coefficiente Riduzione		1	1	
Totale		€ 373.541,99	€ 71.016,90	€ 444.558,89
Gran Totale OO.UU.	23.535,00	€ 1.167.626,09	€ 976.937,47	€ 2.144.563,56

* Gli Oneri di Urbanizzazione sono calcolati applicando quanto previsto al comma 2 art. 16 del Regolamento Oneri del Comune di Torino

STANDARD URBANISTICI			
(Art.8, comma 55, N.U.E.A. P.R.G.)	SLP [mq]	Standards [mq/mq SLP]	Standards totali [mq]
	23.535,00	0,80	18.828,00
REPERIMENTO STANDARD			
Aree	Localizzazione	Standards reperiti [mq]	
Aree in assoggettamento ad uso pubblico	Corte interna + passaggio	834,90	
	Ingresso Lungo Dora	717,30	
	Ingresso Ponte Mosca	80,60	
	Ingresso lato Parco	504,40	
		2.137,20	
Aree in cessione	Parco	5.682,00	
		5.682,00	
Totale Standards Reperiti		7.819,20	

B - MONETIZZAZIONE STANDARDS			
Standars richiesti - Standards Reperiti	Standards totali mq	Coeff. Stimato €/mq*	Monetizzazione Standards
	11.008,80	169,50	1.865.991,60 €
		(*)	(*)

C - CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE				
Attività	SLP [mq]	Parametro Costo di costruzione [€/mq]	Coefficiente	Contributo da corrispondere
TURISTICO RICETTIVE	21.511,15	1.250,00 €	5%	1.344.446,88 €
TERZIARIO	2.023,85	1.250,00 €	5%	126.490,63 €
AUTORIMESSA	6.628,00	450,00 €	5%	149.130,00 €
Totale Oneri di Costruzione				1.620.067,50 €

* Il contributo agli Oneri di Costruzione è normalmente applicabile nel caso degli alberghi nella misura del 5% del costo di costruzione teorico €/mq SLP

D - COSTO DI COSTRUZIONE			
Attività	SLP [mq]	Parametro Costo di costruzione [€/mq]	Costo di Costruzione
TURISTICO RICETTIVE	21.511,15	1.250,00 €	26.888.937,50 €
TERZIARIO	2.023,85	1.250,00 €	2.529.812,50 €
AUTORIMESSA	6.628,00	450,00 €	2.982.600,00 €
Totale Costo di Costruzione			32.401.350,00 €

E - INCIDENZA AREA EDIFICABILE			
Attività	SLP [mq]	Parametro Incidenza Area Edificabile [€/mq]	Costo di Costruzione
TURISTICO RICETTIVE	21.511,15	339,00 €	7.292.279,85 €
TERZIARIO	2.023,85	339,00 €	686.085,15 €
Totale Area Edificabile			7.978.365,00 €

F - SPESE TECNICHE			
Costo di Costruzione	8% Costo di Costruzione A	8% Oneri di Urbanizzazione B	Spese Tecniche A+B
32.401.350,00 €	2.592.108,00 €	171.565,09 €	2.763.673,09 €
Totale Spese Tecniche			2.763.673,09 €

G - ONERI FINANZIARI					
Oneri di Urbanizzazione A	Contributo Costo di Costruzione B	Incidenza Area Edificabile C	Costo di Costruzione D	Spese Tecniche E	Oneri Finanziari (A+B+C+D) 5%
2.144.563,56 €	1.620.067,50 €	7.978.365,00 €	32.401.350,00 €	2.763.673,09 €	2.345.400,96 €
Totale Oneri Finanziari					2.345.400,96 €

H - OPERE A SCOMPUTO ONERI		
Attività	Localizzazione	Costo di Costruzione
Aree in cessione	Parco	777.290,03 €
Spostamento condotto esistente	Nuovo Canale Ceronda	1.449.920,00 €
Totale Opere a Scomputo		2.227.210,03 €

ONERI DA VERSARE			
(A) OO.UU Totale	(H) Opere a Scomputo Totale	(A)-(H) Totale da versare alla città	Totale
2.144.563,56 €	2.227.210,03 €	-	82.646,47 €

I - OPERE A CURA E SPESE		
Attività	Costo di Costruzione	
Aree in assoggettamento ad uso pubblico	Corte interna + passaggio	227.552,84 €
	Ingresso Lungo Dora	167.053,54 €
	Ingresso Ponte Mosca	9.359,00 €
	Ingresso lato Parco	118.624,81 €
Totale Opere a Cura e Spese	522.590,19 €	

GRAN TOTALE COSTI (A+B+C+D+E+F+G-H+I)	€ 53.869.211,93 (*)
---------------------------------------	---------------------

(*) Aggiornamento Luglio 2022

SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI DI PIANO INDICATIVA

Scheda dei dati di piano indicativa redatta in base all'ipotesi progettuale mostrata nel Capitolo 7

Area Normativa TE

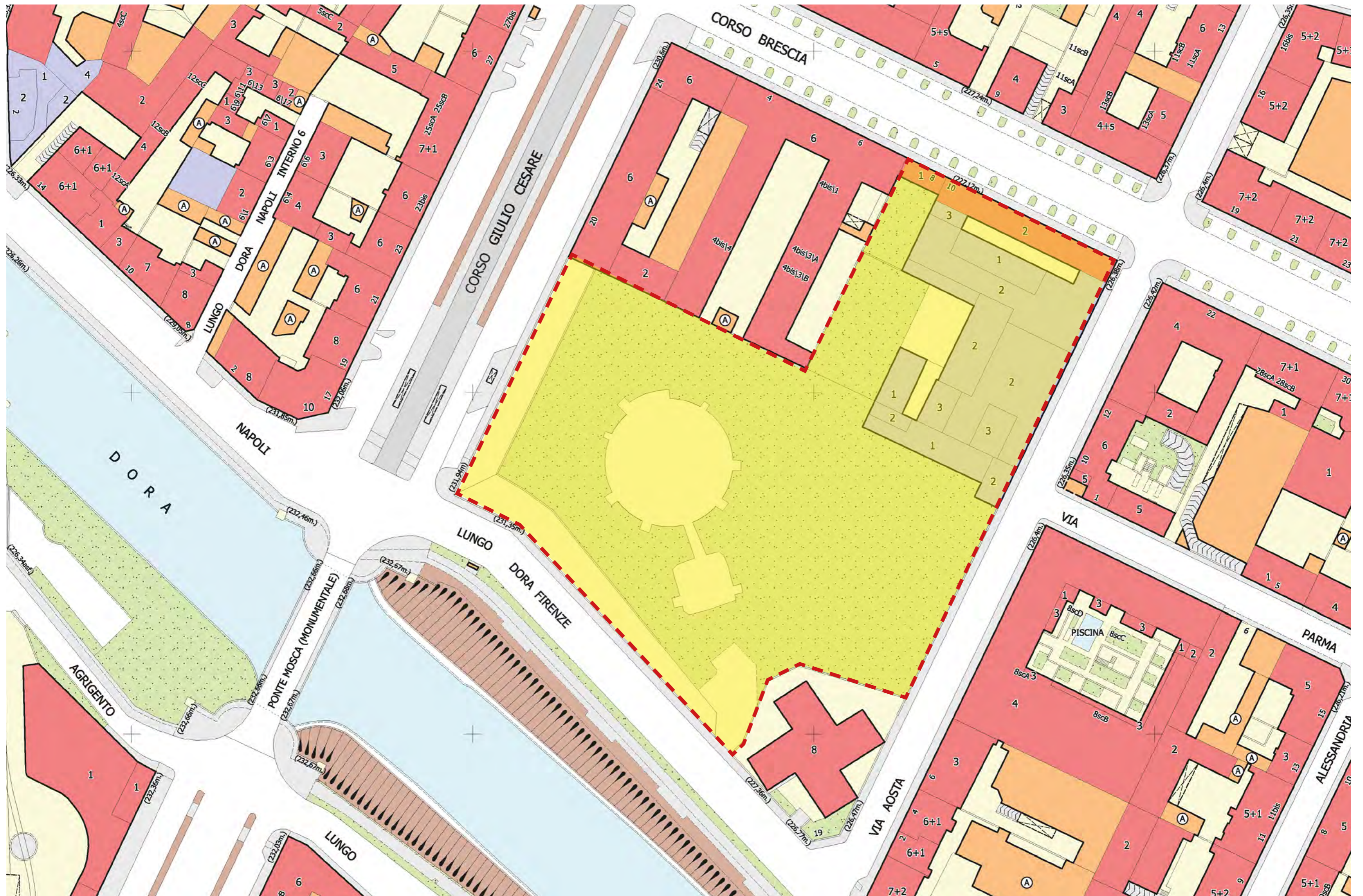
INFORMAZIONI RELATIVE AL PIANO	DATI & VALORI DIMENSIONALI
DATI DI RIFERIMENTO GENERALE	
Piano Regolatore Generale vigente	
Variante relativa all'area del SUE (eventuale)	
Area urbana cui si riferisce il SUE (eventuale)	Area Normativa TE - "Ponte Mosca" Area Normativa R1
TIPOLOGIA DI SUE	
PEC - piano esecutivo di iniziativa privata convenzionata	PEC - Area Denominata "Ponte Mosca"
PECO - piano esecutivo convenzionato obbligatorio	
PRU - piano di recupero pubblico o privato	
PIRU - programma integrato di riqualificazione	
PPE - piano particolareggiato	
PEEP - piano per l'edilizia economica e popolare	
PIP - piano delle aree per insediamenti produttivi	
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI PLANIMETRICI	
Superficie territoriale complessiva (ST) (A) mq	17436,00
Di cui: superficie per standard (SS) (B)	7819,20
Articolazione della SS	
Urbanizzazione primaria da dismettere	5682,00
Urbanizzazione primaria da assoggettare	0,00
Urbanizzazione secondaria da dismettere	0,00
Urbanizzazione secondaria da assoggettare	2137,20
Quota di SST da monetizzare	11008,80
Quota di SST da cedere all'esterno del SUE	
Di cui: superficie fondiaria complessiva (SF) (C)	9616,80
Articolazione della SF:	
a destinazione residenziale	
a destinazione commerciale	
a destinazione produttiva	
Terziaria	
Turistico - ricettiva	
Mista	
per viabilità all'interno dei lotti del SUE	
per verde interno	
Di cui: Viabilità (D)	0,00
Verifica dimensionale (A = B + C + D)	17436,00
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI QUANTITATIVI (SLP)	
SLP complessiva prevista dal SUE	23.535,00
Di cui:	
a destinazione residenziale	0,00
a destinazione commerciale	0,00
a destinazione produttiva	0,00
a destinazione terziaria - direzionale	2023,85
a destinazione turistico - ricettiva	21511,15
DATI ECONOMICI E TEMPORALI	
Previsioni temporali di attuazione:	
Opere di Urbanizzazione	Da 2022 a 2032
Edificazioni	Da 2022 a 2032
Relazione finanziaria relativa all'investimento totale previsto	
- in opere private	45.488.789,04 €
- in OOUU da cedere o assoggettare	2.749.800,22 €
Oneri dovuti al Comune	
- per OOUU al netto di quanto realizzato a scomputo	-82.646,47 €
- per altre contribuzioni (CCC, risorse aggiuntive, ecc.)	3.486.059,10 €

(*)

(*) Aggiornamento Luglio 2022

04 - CARTOGRAFIA, DATI CATASTALI E SLP

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022





Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

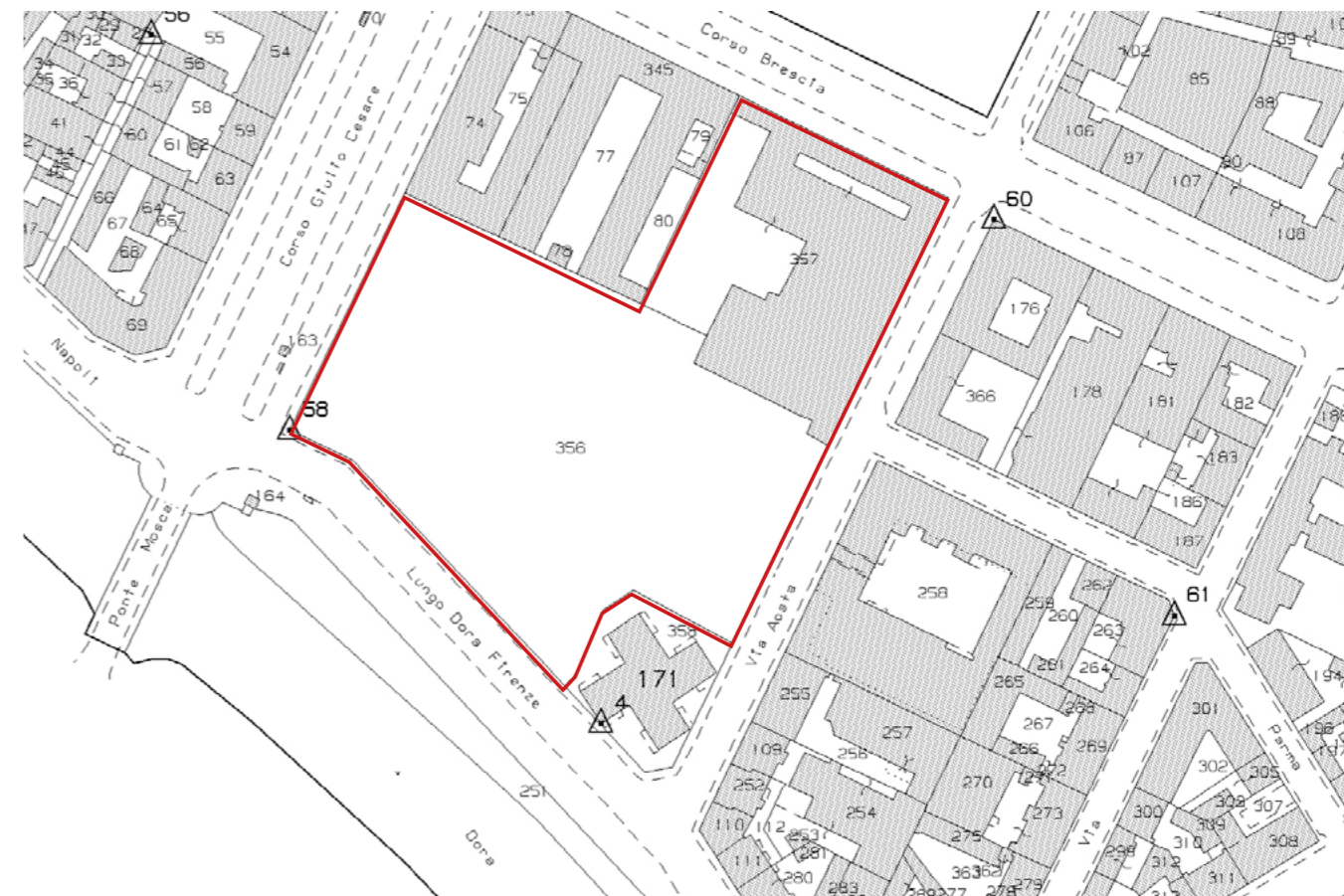
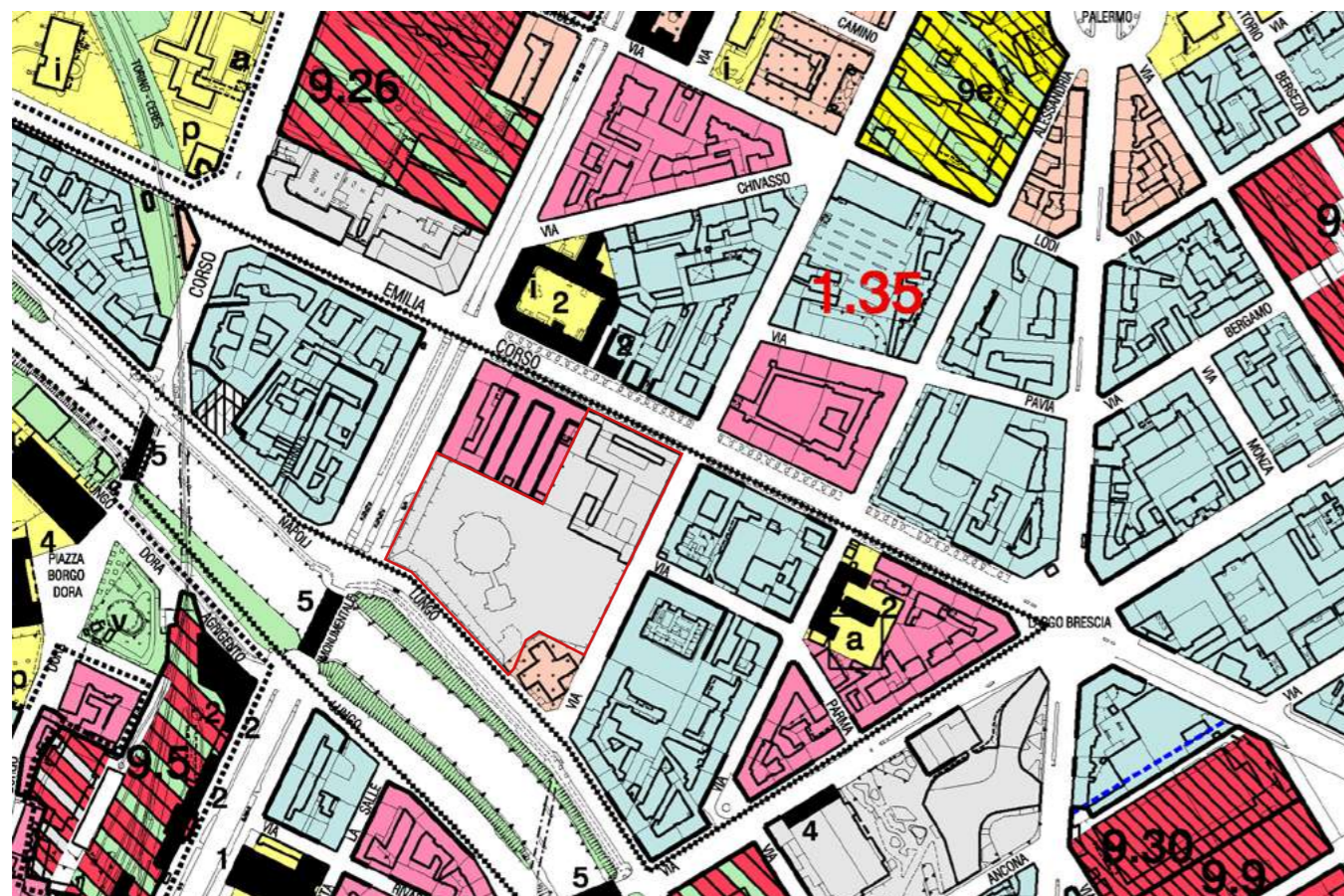
ALLEGATO N. 1
ALLA CONVENZIONE



N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		Foglio	Particella	mq
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito					
1	1214	356	-		ENTE URBANO	1 24 17		Dominicale	Agrario	Tipo mappale del 07/10/2003 protocollo n. 818555 in atti dal 07/10/2003 (n. 13819.2/2003)	1214	356	12.417
Notifica Annotazioni 1 1214 357 - ENTE URBANO comprende il fg. 1214 n. 165,166,167,168,169,170,173,354 Partita 1 Variazione del 25/06/2013 protocollo n. TO0240085 in atti dal 25/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1378.1/2013)											1214	357	5.019
Notifica Annotazioni di immobile: sr Partita 1											Superficie Territoriale (St)		17.436

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

SLP GENERATA



--- Zone urbane consolidate residenziali miste:

1.35 1,35 mq SLP/mq SF

■ Area TE

Indice Territoriale = mq / mq 1,35

••• Area R1

Indice Territoriale = mq / mq 1,35

Foglio	Particella	mq
1214	356	12.417
1214	357	5.019
Superficie Territoriale (St)		17.436

Parametri urbanistico - edilizi:

Superficie Territoriale dell'ambito (ST): **mq 17.436**

Indice Territoriale = **mq / mq 1,35**

Superficie Lorda di Pavimento generate (SLP): $mq 17.436 \times 1,35 = mq 23.538,6$

05 - INSERIMENTO DEL PROGETTO NEI PARAMETRI URBANISTICI

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

AREA NORMATIVA TE - PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie Territoriale [mq]	17.436,00
Indice Fondiaria [mqSLP/mqSF]	1,35
SLP massima realizzabile	23.538,60

ALLOCAZIONE SLP [mq] INDICATIVA <small>redatta in base all'ipotesi progettuale mostrata nel Capitolo 7</small>	
Turistico Ricettivo	21.511,15
Terziario	2.023,85
TOTALE	23.535,00

Resta inteso che almeno il 50% della SLP sarà destinata a funzione turistico-ricettiva.







STANDARD URBANISTICI RICHIESTI [mq] <small>(Art.8, comma 55, N.U.E.A. P.R.G.) redatta in base all'ipotesi progettuale mostrata nel Capitolo 7</small>		
SLP [mq]	Standards [mq/mq SLP]	Standards totali [mq]
23.535,00	0,80	18.828,00

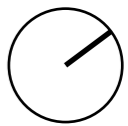
STANDARDS A PROGETTO [mq] <small>redatta in base all'ipotesi progettuale mostrata nel Capitolo 7</small>	
Aree Private Assoggettate ad Uso Pubblico	2.137,20
Aree in Cessione per Parco Urbano	5.682,00
TOTALE	7.819,20

Le Aree Private Assoggettate ad Uso Pubblico sono così divise:
 * 1.302,30 ma destinati a piazza e percorsi di collegamento;
 * 834,90 mq destinati ad area verde corte interna

STANDARDS DA MONETIZZARE <small>redatta in base all'ipotesi progettuale mostrata nel Capitolo 7</small>	
18.828,00 - 7.819,20	11.008,80

VERIFICA SUPERFICIE COPERTA [mq] <small>redatta in base agli inviluppi edificatori massimi</small>	
ST - Superficie Territoriale [mq]	17.436,00
SC - Superficie Coperta di Progetto [mq]	6.410,00
Superficie Libera di Progetto (ST-SC)	11.026,00
Superficie Fondiaria	9.616,80
2/3 Superficie Fondiaria	6.411,20
Verifica Art.126 punto 3 del R.E.: Superficie Coperta < 2/3 Superficie Fondiaria	

-  PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
-  SUPERFICIE FONDIARIA
-  AREE DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA
-  AREE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO
-  AREE IN CESSIONE
-  SAGOMA MASSIMA INDICATIVA DEGLI EDIFICI IN PROGETTO



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

ALLEGATO N. 2 ALLA CONVENZIONE

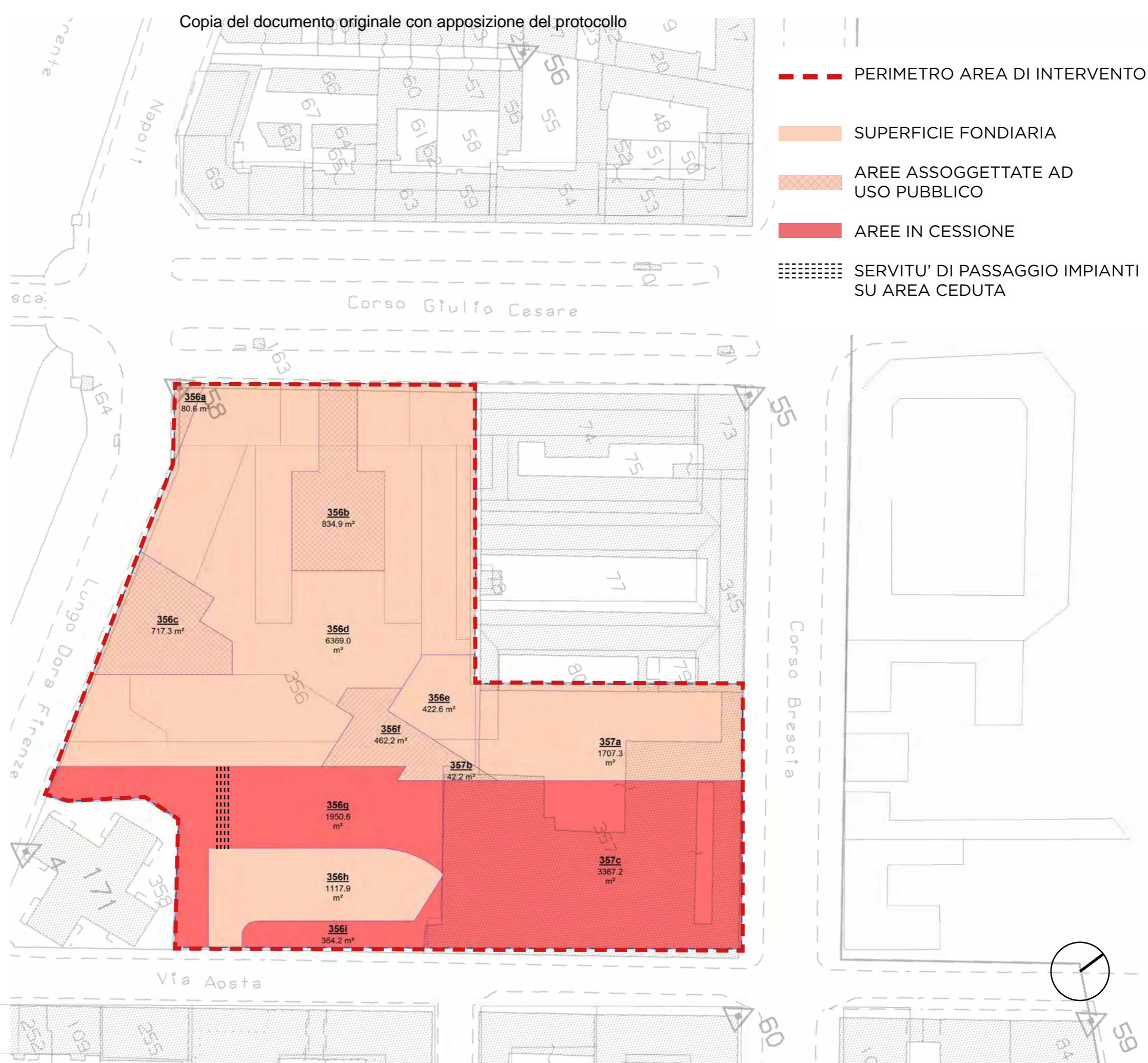
Area Fondiaria [mq]		
Foglio	Particella	mq
1214	356 d	6.369,0
1214	356 e	422,6
1214	356 h	1.117,9
1214	357 a	1.707,3
TOTALE		9.616,80

Aree in Cessione ad Uso Pubblico [mq]		
Foglio	Particella	mq
1214	356 g	1.950,6
1214	356 i	364,2
1214	357 c	3.367,2
TOTALE		5.682,00

Area Fondiaria Assoggettata ad Uso Pubblico [mq]		
Foglio	Particella	mq
1214	356 a	80,6
1214	356 b	834,9
1214	356 c	717,3
1214	356 f	462,2
1214	357 b	42,2
TOTALE		2.137,20

Totale Superficie Territoriale	17.436,0
---------------------------------------	-----------------

Copia del documento originale con apposizione del protocollo



PERIMETRO AREA DI INTERVENTO

SUPERFICIE FONDIARIA

INVILUPPO EDIFICATORIO
TURISTICO/RICETTIVO -
TERZIARIO

AREE IN CESSIONE

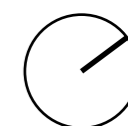
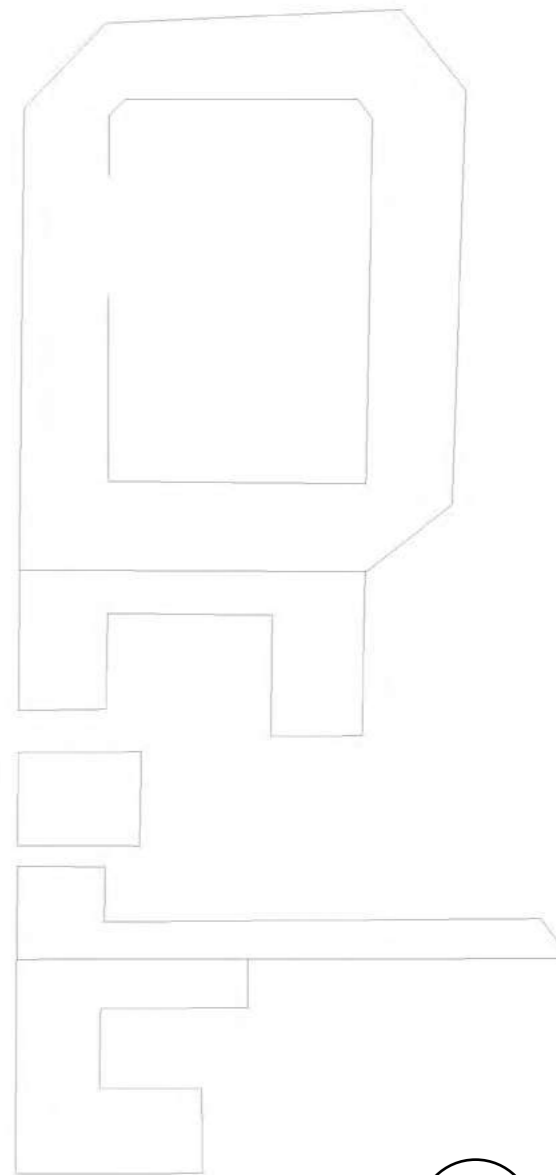
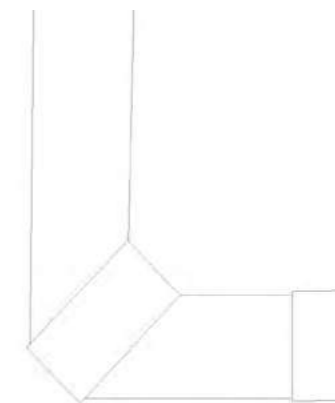
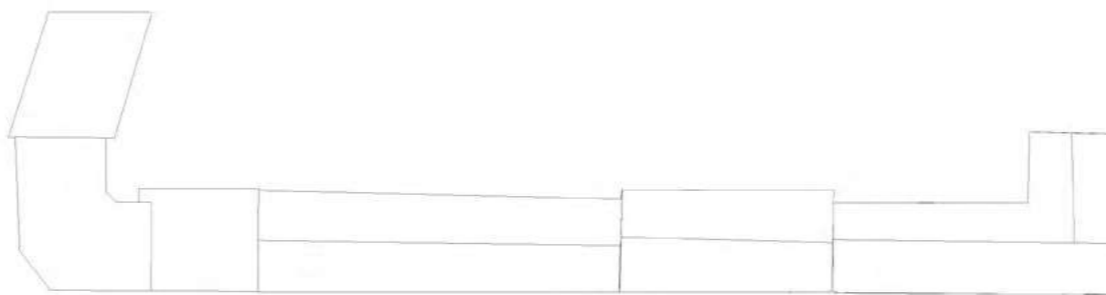
AREE ASSOGGETTATE
AD USO PUBBLICO

SAGOMA MASSIMA INDICATIVA
DEGLI EDIFICI IN PROGETTO

NUMERO MASSIMO DI PIANI
FUORI TERRA

POSSIBILE VARIAZIONE DEL
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA

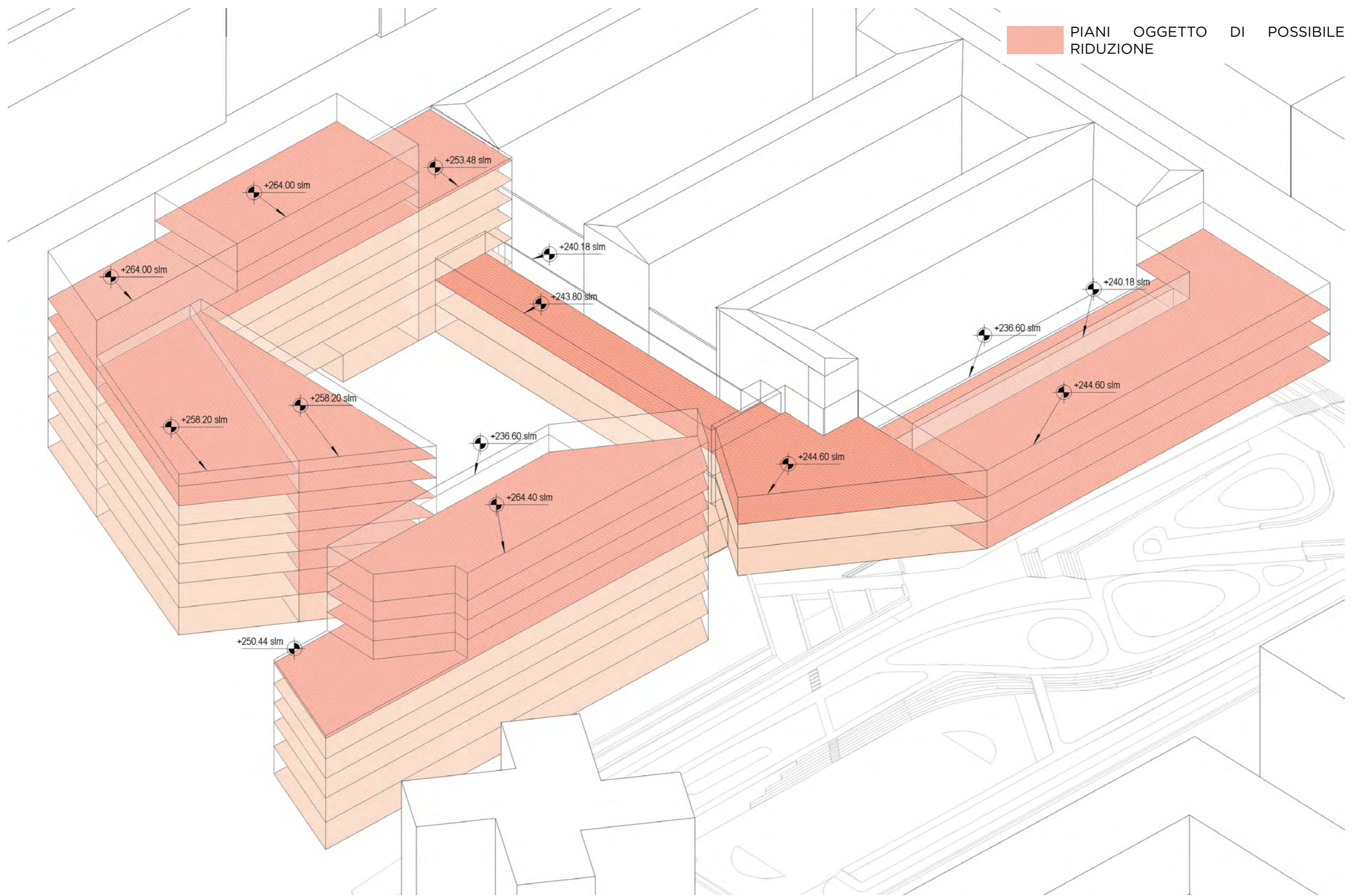
ALLINEAMENTO CON EDIFICI
PREESISTENTI (Art. 108 R.E.)



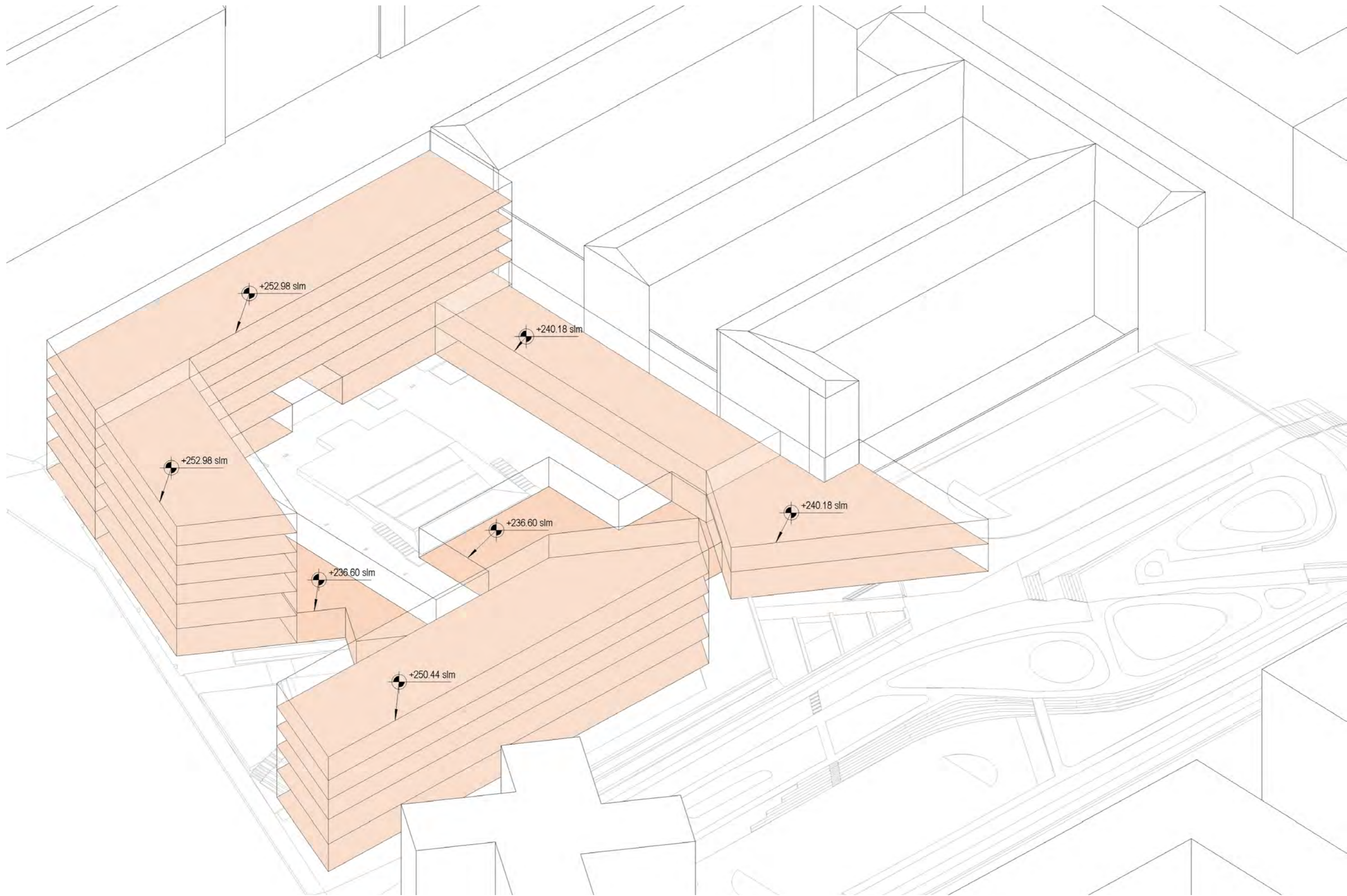
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

PIANI OGGETTO DI POSSIBILE RIDUZIONE

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022



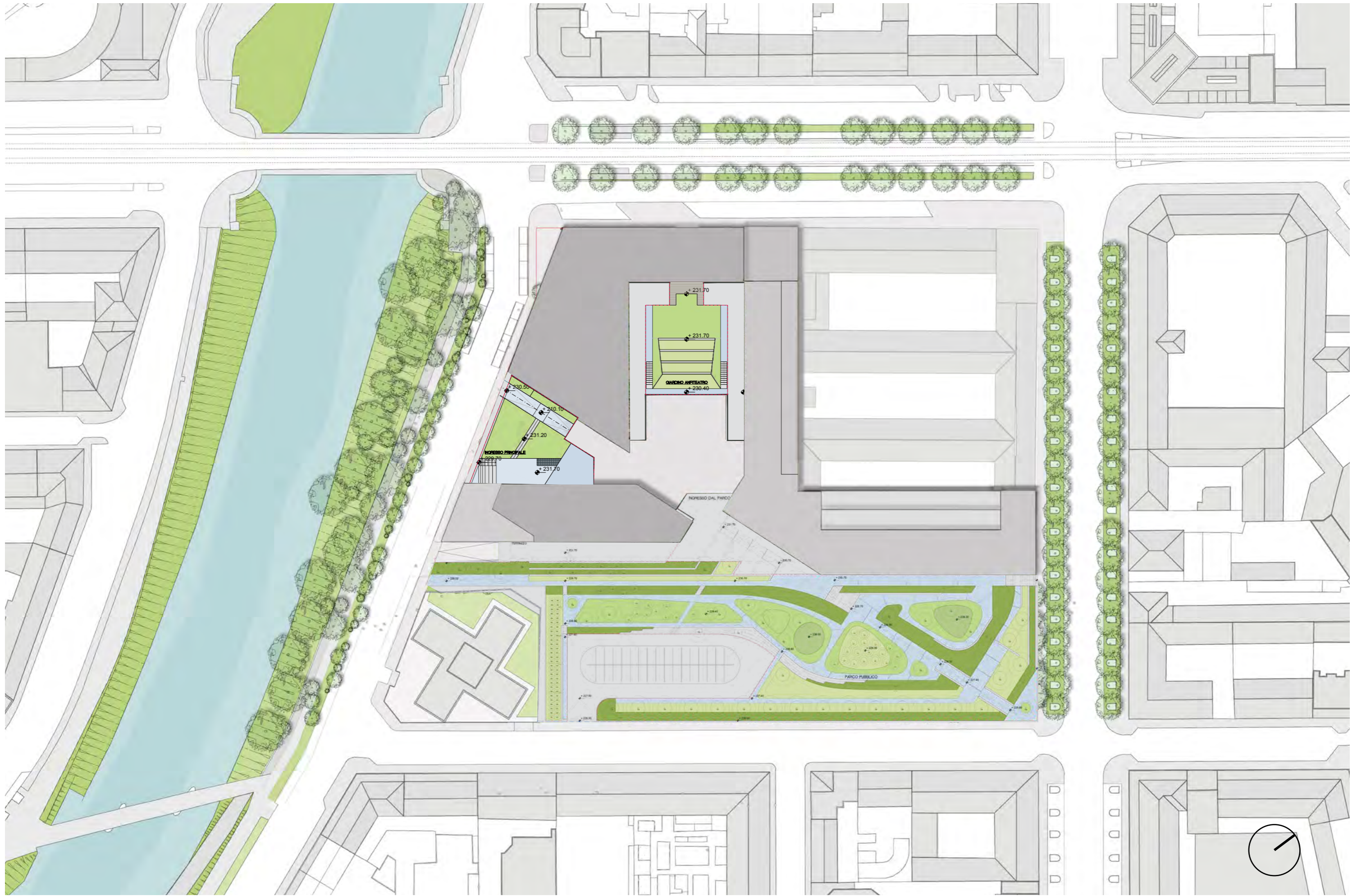
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022



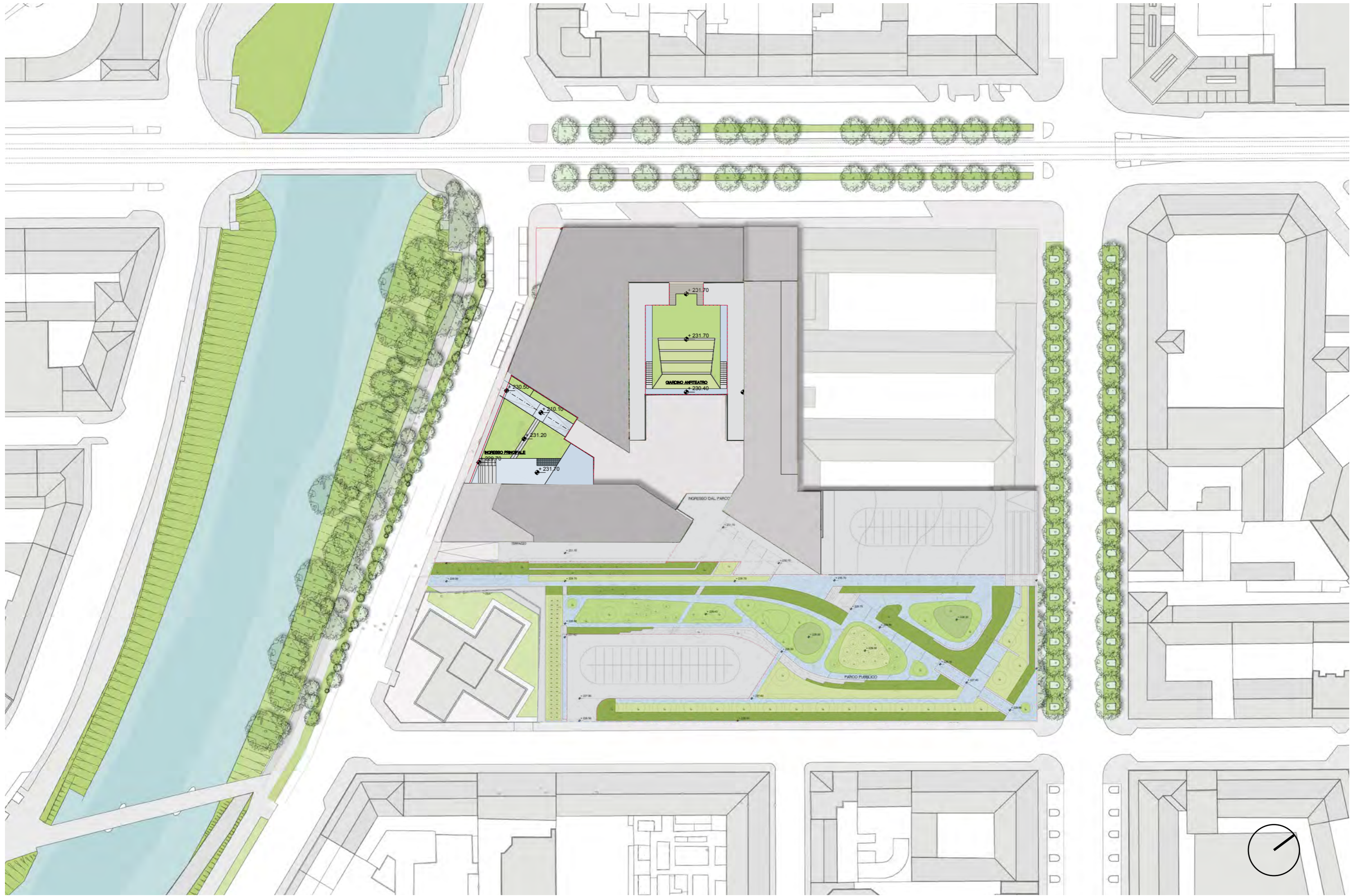
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

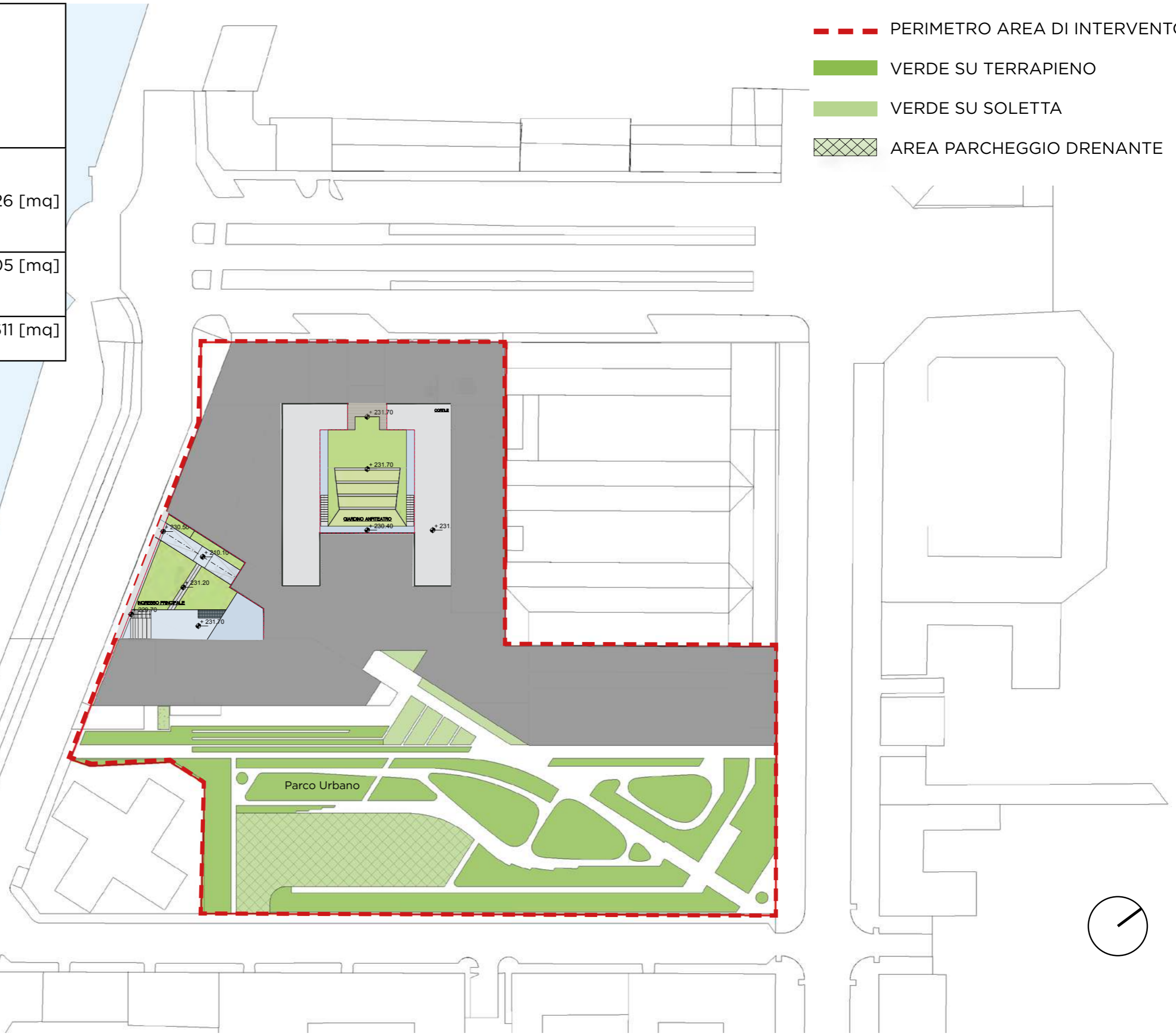


Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022



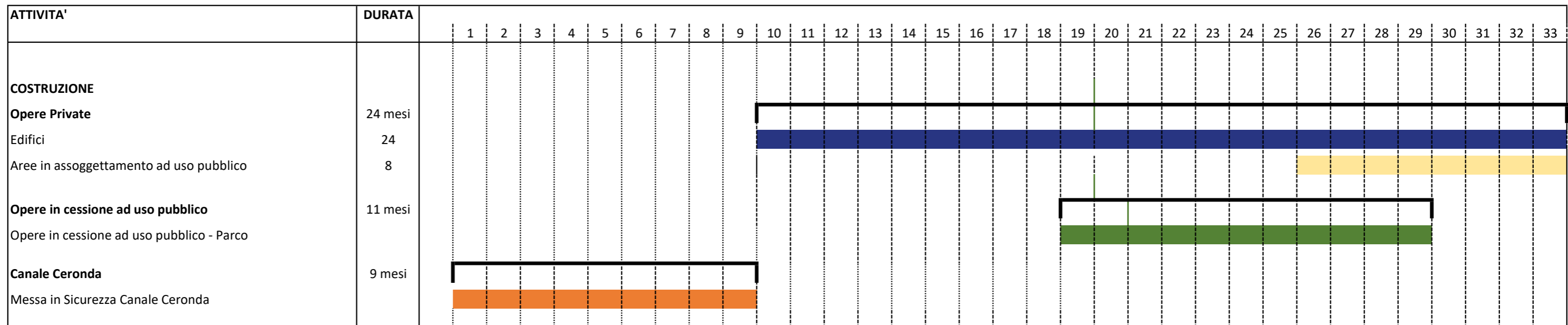
Regolamento del Verde Pubblico e Privato, Verifica Art. 21 punto 11: Sup. Verde su Terrapieno in progetto > 20% Superficie Libera	
Sup. Libera = Sup. Territoriale - Sup. Coperta	11.026 [mq]
$17.436 \text{ mq} - 6.410 \text{ mq} = 11.026 \text{ mq}$	
Superficie a verde su terrapieno richiesta (20% Superficie Libera)	2.205 [mq]
Superficie a verde su terrapieno di progetto	3.611 [mq]

- - - PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
- VERDE SU TERRAPIENO
- VERDE SU SOLETTA
- AREA PARCHEGGIO DRENANTE



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

CRONOPROGRAMMA



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

ALLEGATO N. 5 ALLA CONVENZIONE



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

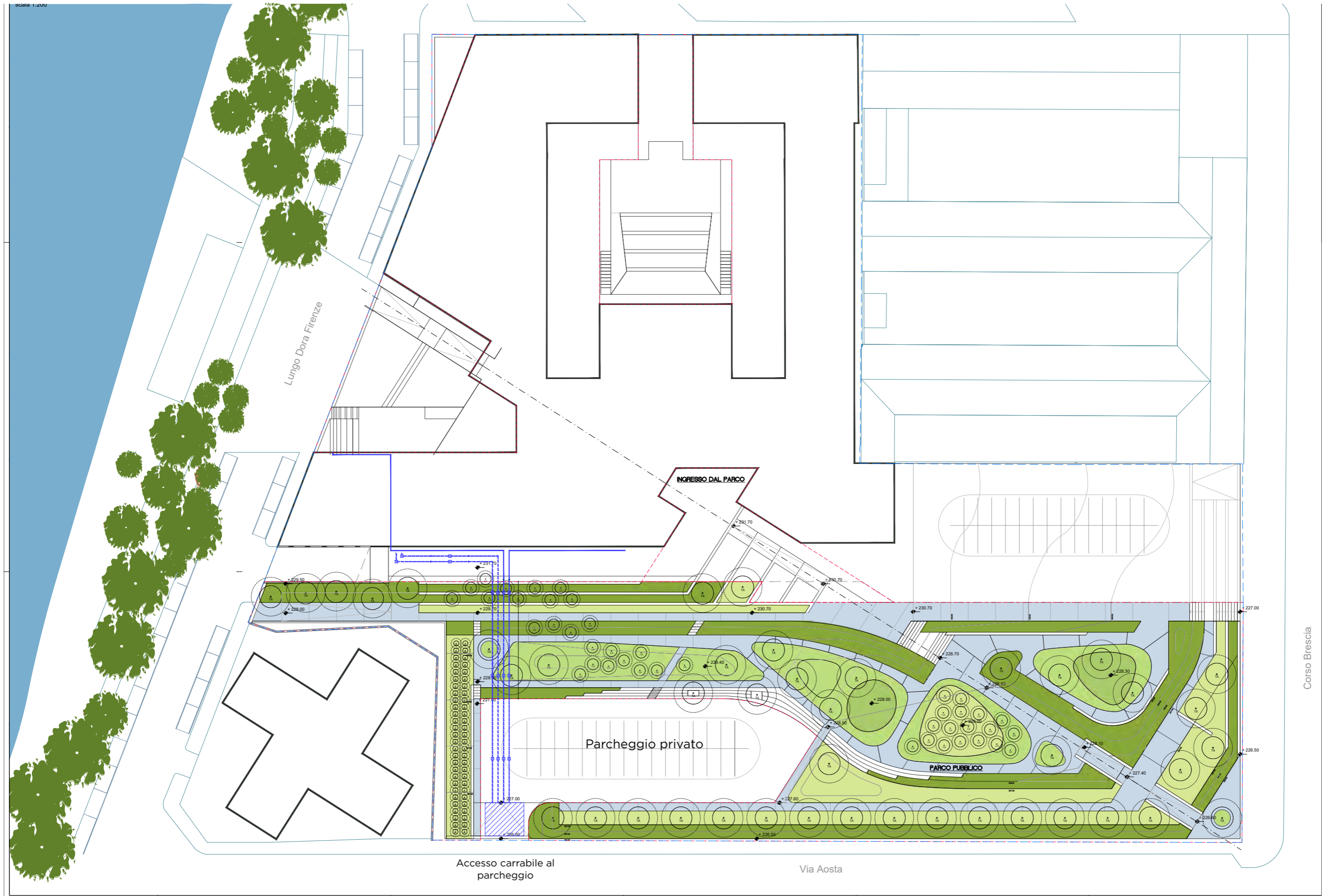
ALLEGATO N. 4 ALLA CONVENZIONE



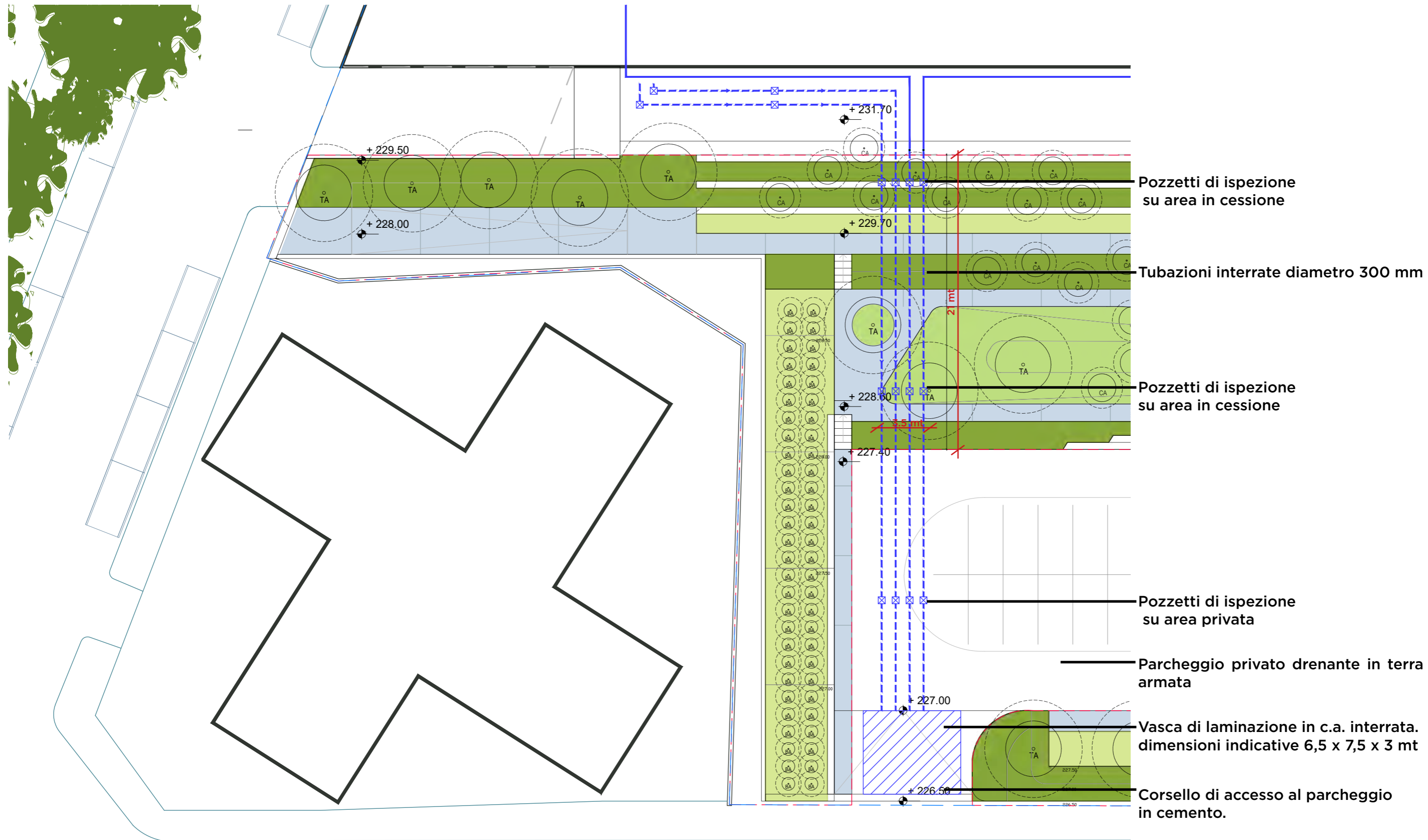
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

SERVITU' VASCA DI LAMINAZIONE

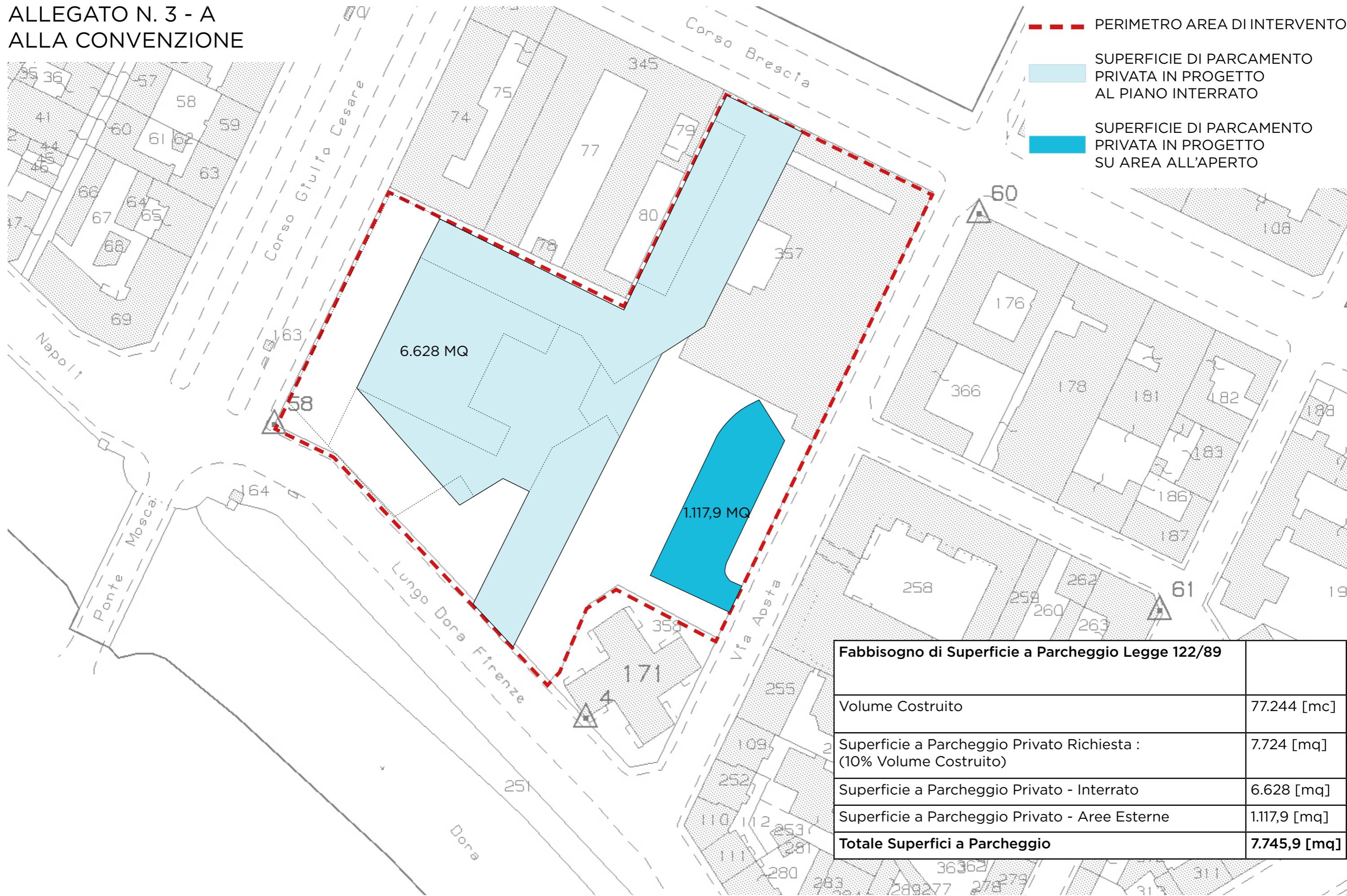
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022



SERVITU' VASCA DI LAMINAZIONE



ALLEGATO N. 3 - A
ALLA CONVENZIONE



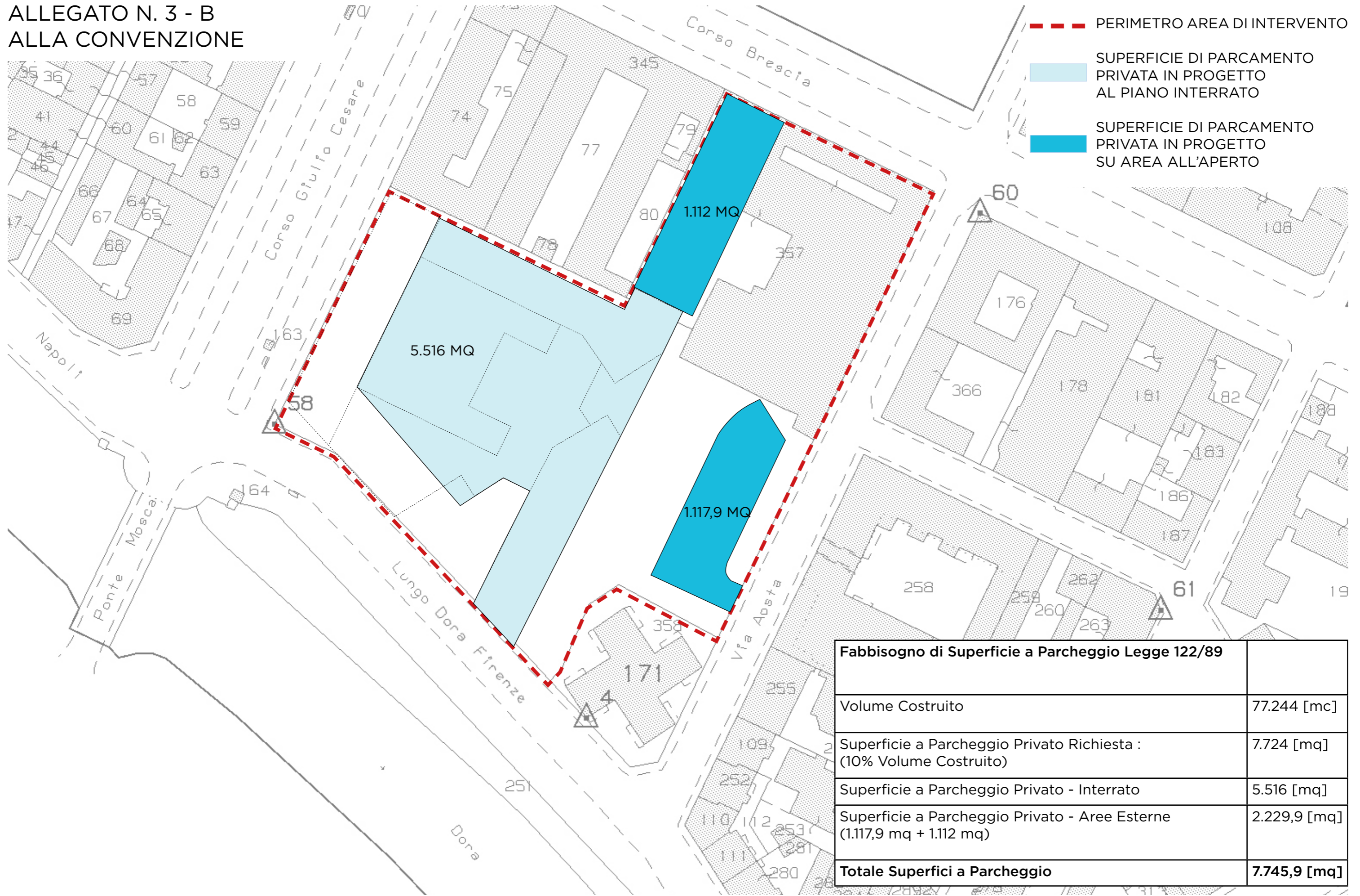
- - - PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
- SUPERFICIE DI PARCAMENTO PRIVATA IN PROGETTO AL PIANO INTERRATO
- SUPERFICIE DI PARCAMENTO PRIVATA IN PROGETTO SU AREA ALL'APERTO

Fabbisogno di Superficie a Parcheggio Legge 122/89	
Volume Costruito	77.244 [mc]
Superficie a Parcheggio Privato Richiesta : (10% Volume Costruito)	7.724 [mq]
Superficie a Parcheggio Privato - Interrato	6.628 [mq]
Superficie a Parcheggio Privato - Aree Esterne	1.117,9 [mq]
Totale Superfici a Parcheggio	7.745,9 [mq]

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022



ALLEGATO N. 3 - B
ALLA CONVENZIONE



- - - PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
- SUPERFICIE DI PARCAMENTO PRIVATA IN PROGETTO AL PIANO INTERRATO
- SUPERFICIE DI PARCAMENTO PRIVATA IN PROGETTO SU AREA ALL'APERTO

Fabbisogno di Superficie a Parcheggio Legge 122/89	
Volume Costruito	77.244 [mc]
Superficie a Parcheggio Privato Richiesta : (10% Volume Costruito)	7.724 [mq]
Superficie a Parcheggio Privato - Interrato	5.516 [mq]
Superficie a Parcheggio Privato - Aree Esterne (1.117,9 mq + 1.112 mq)	2.229,9 [mq]
Totale Superfici a Parcheggio	7.745,9 [mq]

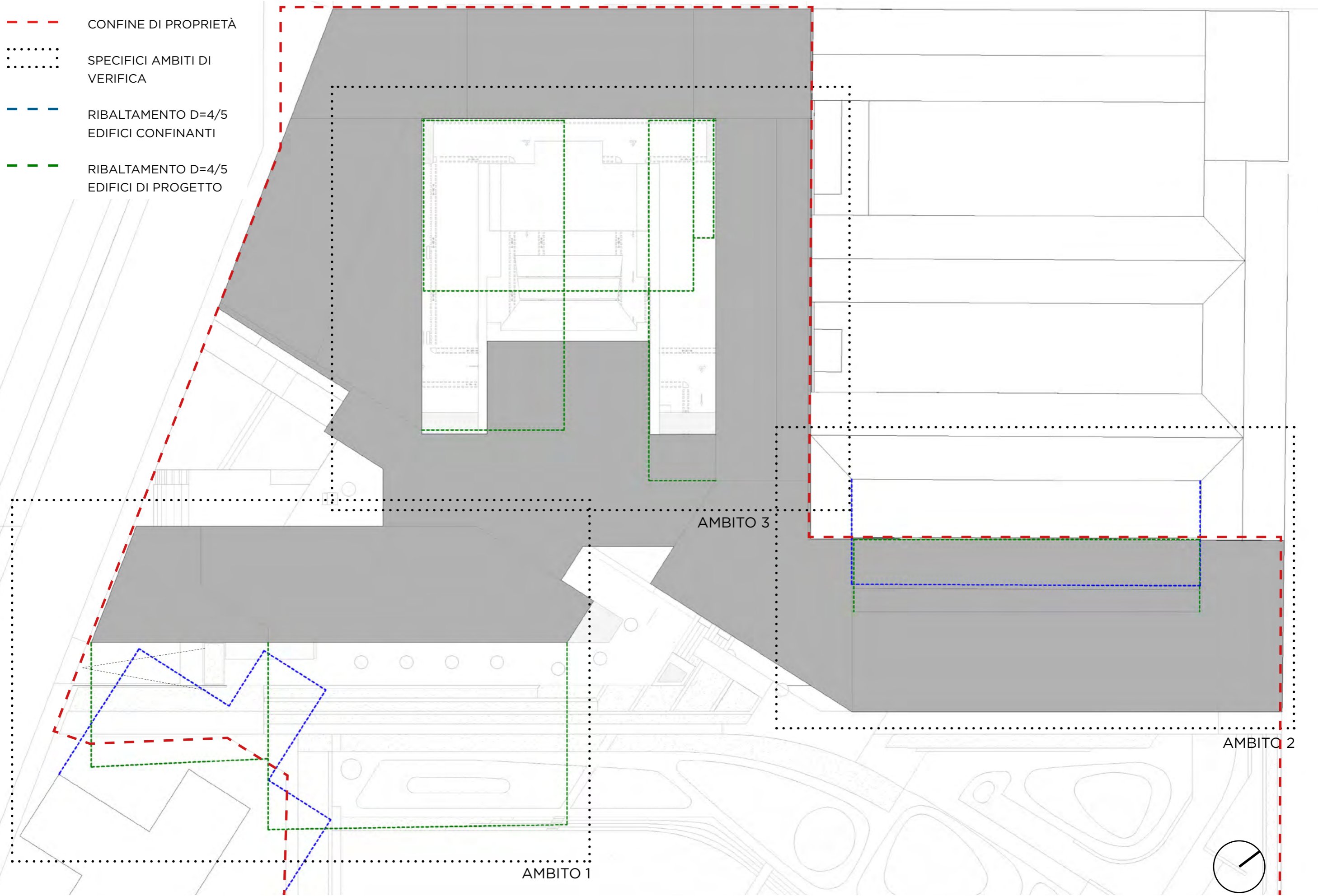
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022



06 - VERIFICHE NORMATIVE URBANISTICO / EDILIZIE

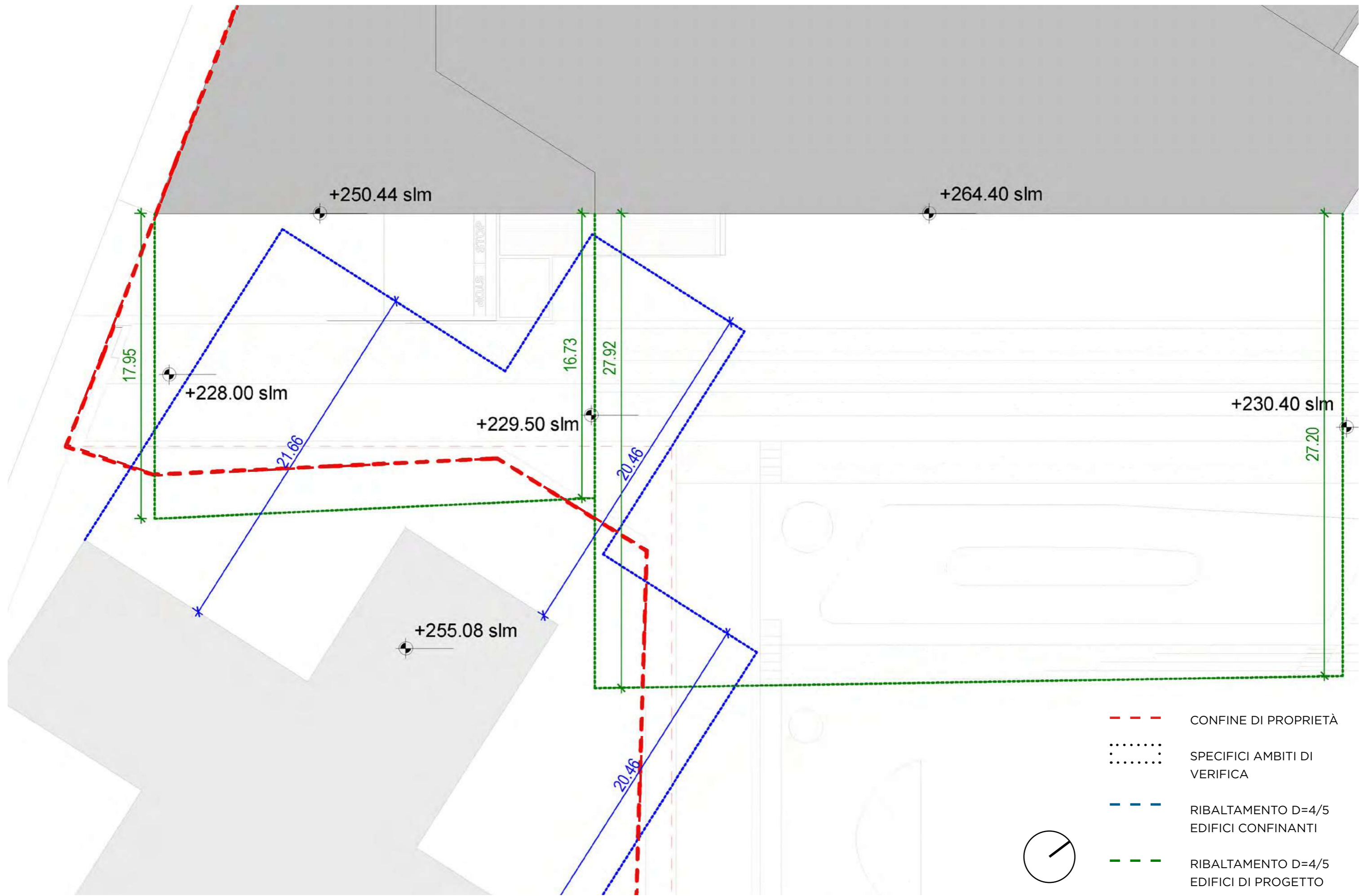
Gli elaborati del presente capitolo rappresentano le verifiche urbanistico/edilizie relative alla massima volumetria realizzabile espressa negli elaborati al Cap. 5 Regole Edilizie e Involuppi Edificatori Massimi

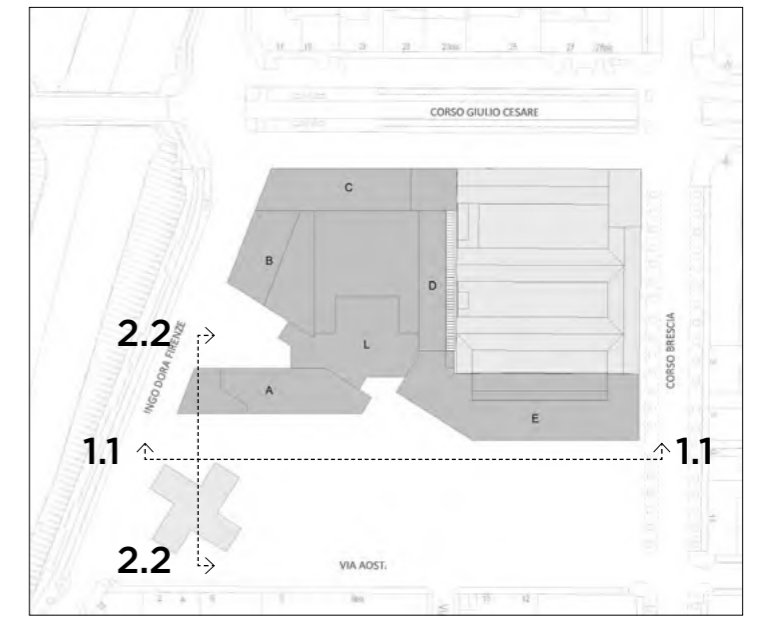
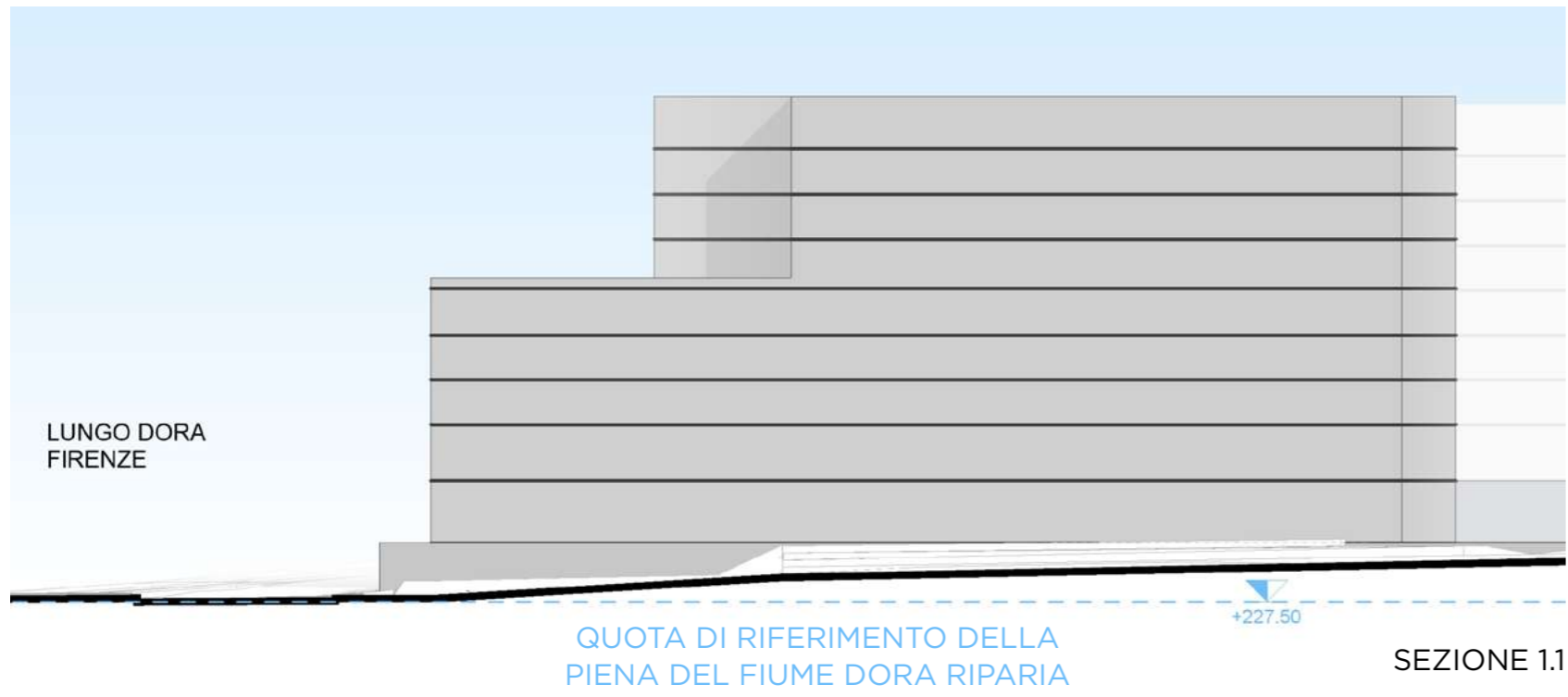
- CONFINE DI PROPRIETÀ
- SPECIFICI AMBITI DI VERIFICA
- RIBALTAMENTO D=4/5 EDIFICI CONFINANTI
- RIBALTAMENTO D=4/5 EDIFICI DI PROGETTO



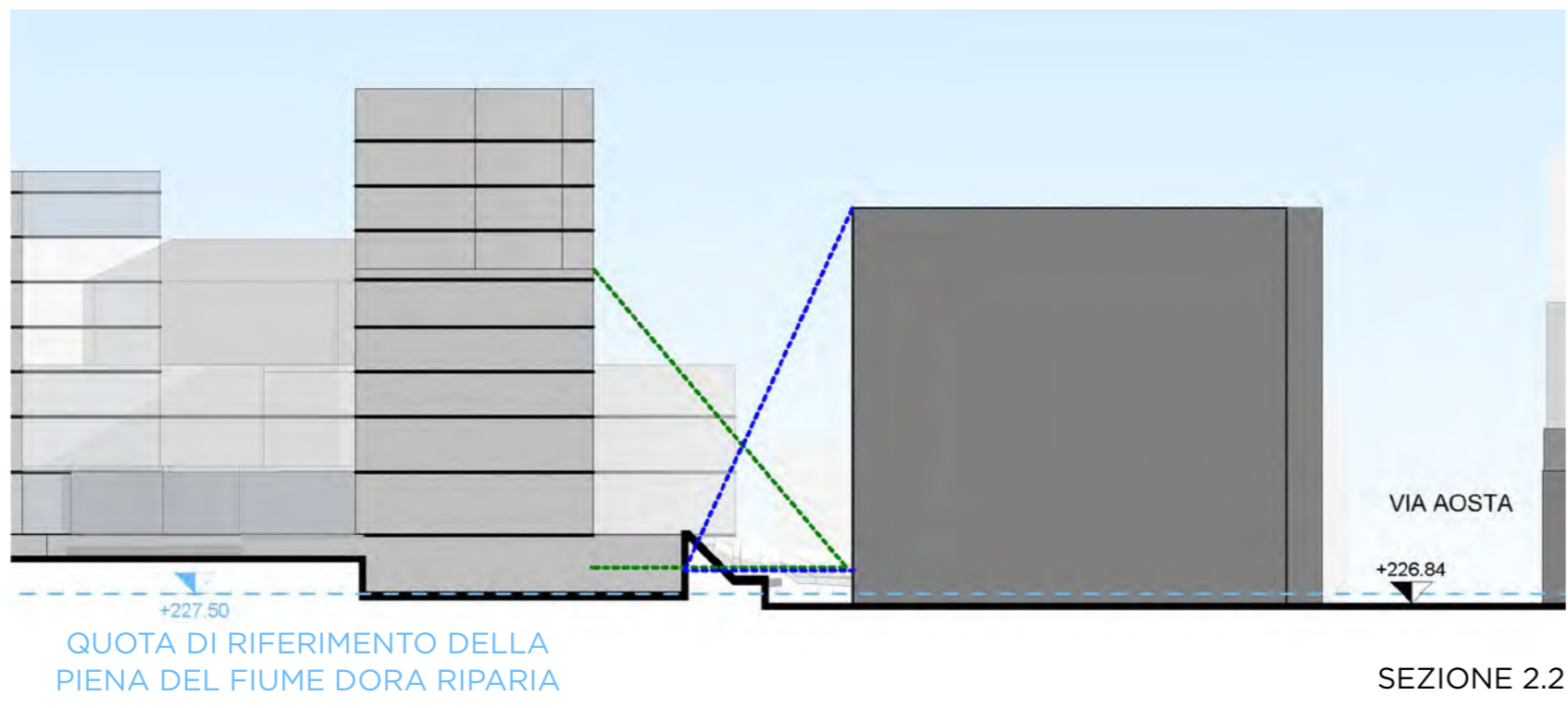
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022







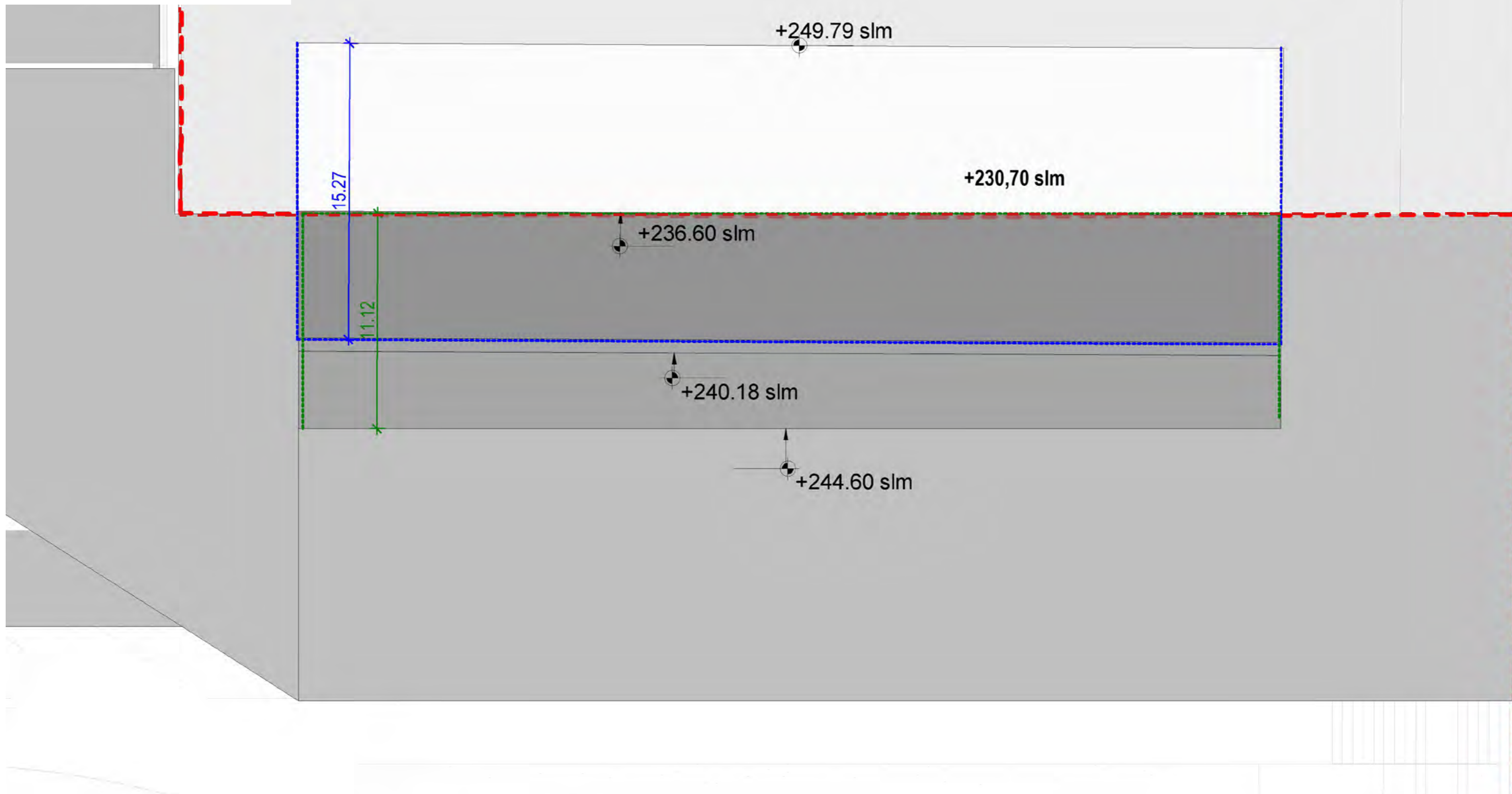
KEYPLAN



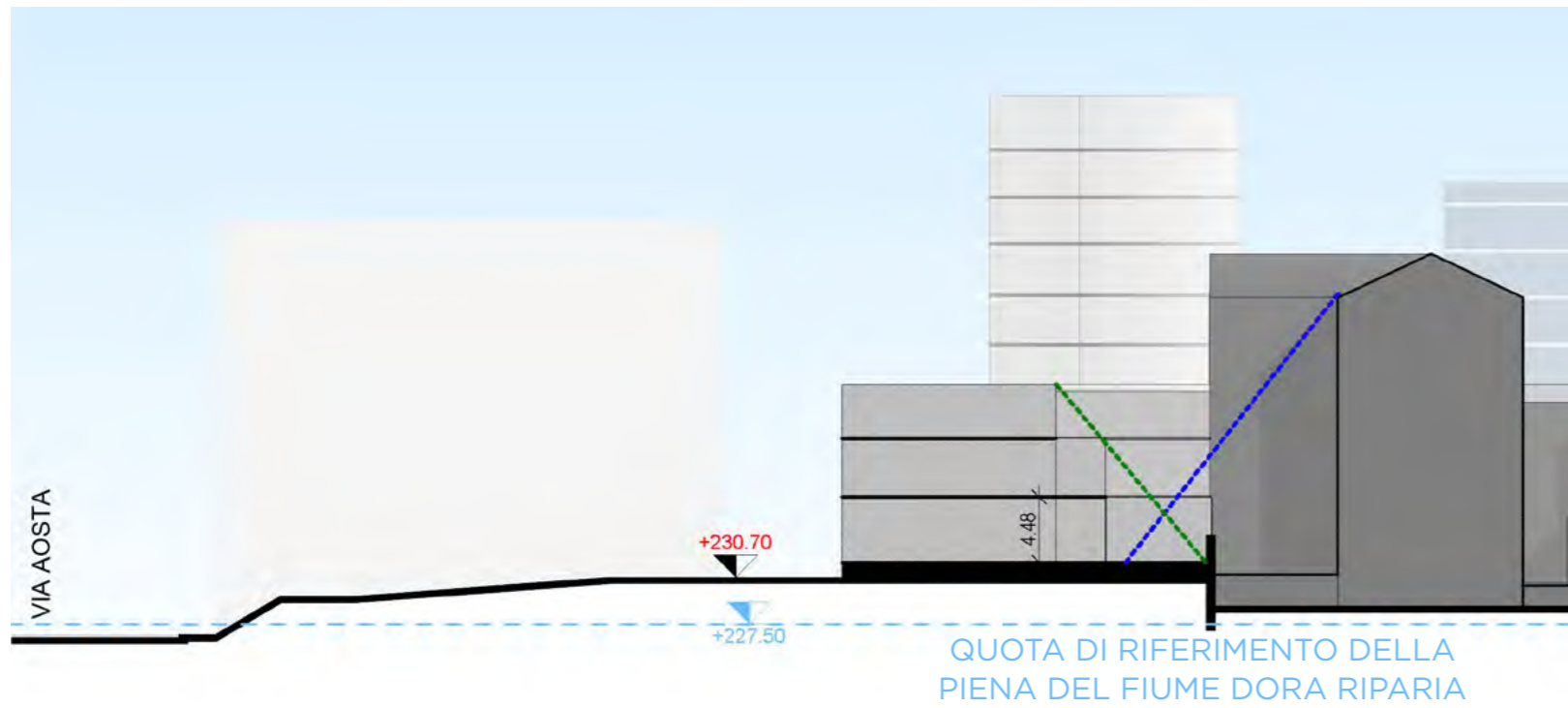
--- RIBALTAMENTO D=4/5
EDIFICI DI PROGETTO

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

-  CONFINE DI PROPRIETÀ
-  SPECIFICI AMBITI DI ANALISI
-  RIBALTAMENTO D=4/5 EDIFICI CONFINANTI
-  RIBALTAMENTO D=4/5 EDIFICI DI PROGETTO



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022



SEZIONE 4.4







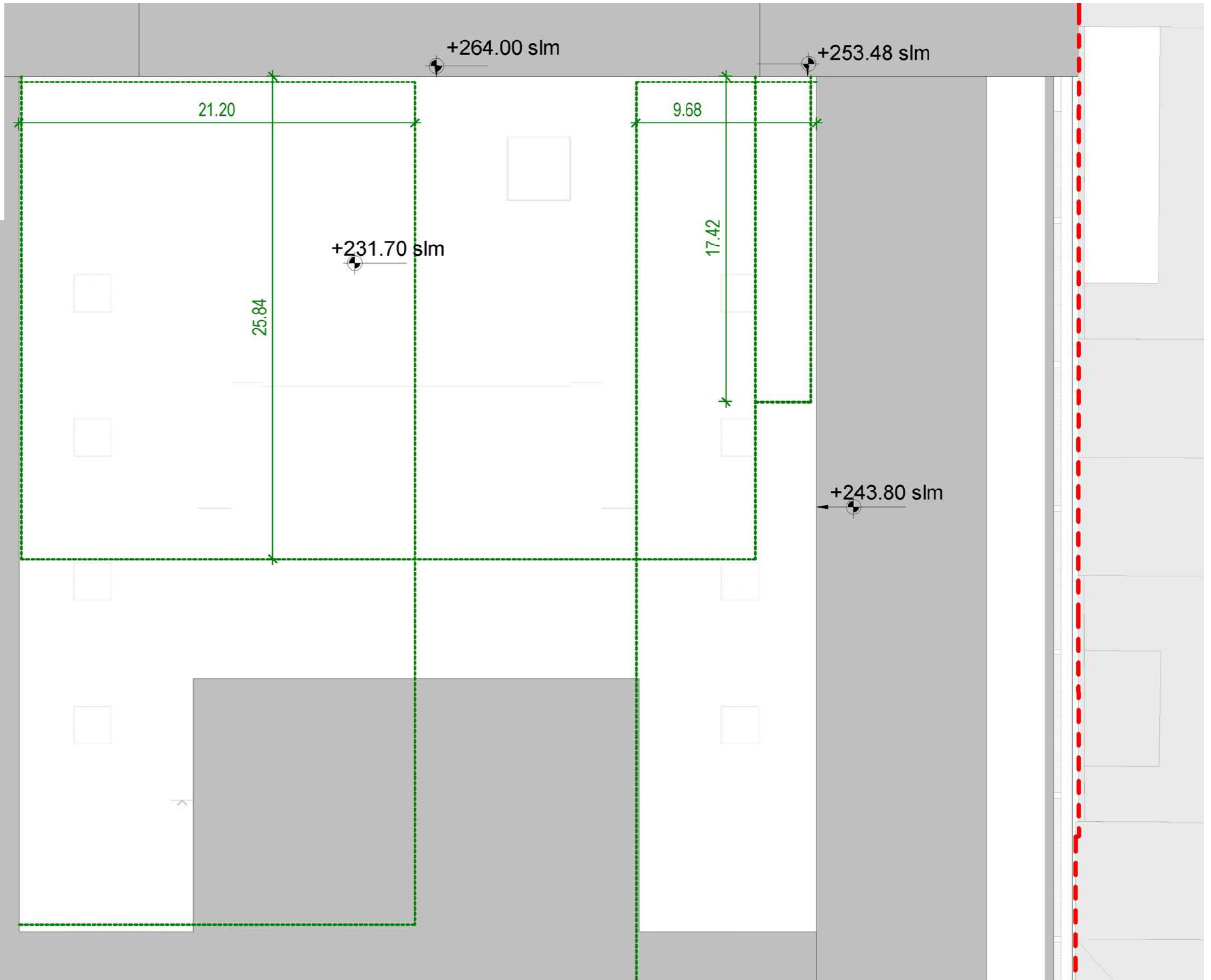
KEYPLAN

- - - RIBALTAMENTO D=4/5 EDIFICI CONFINANTI
- - - RIBALTAMENTO D=4/5 EDIFICI DI PROGETTO

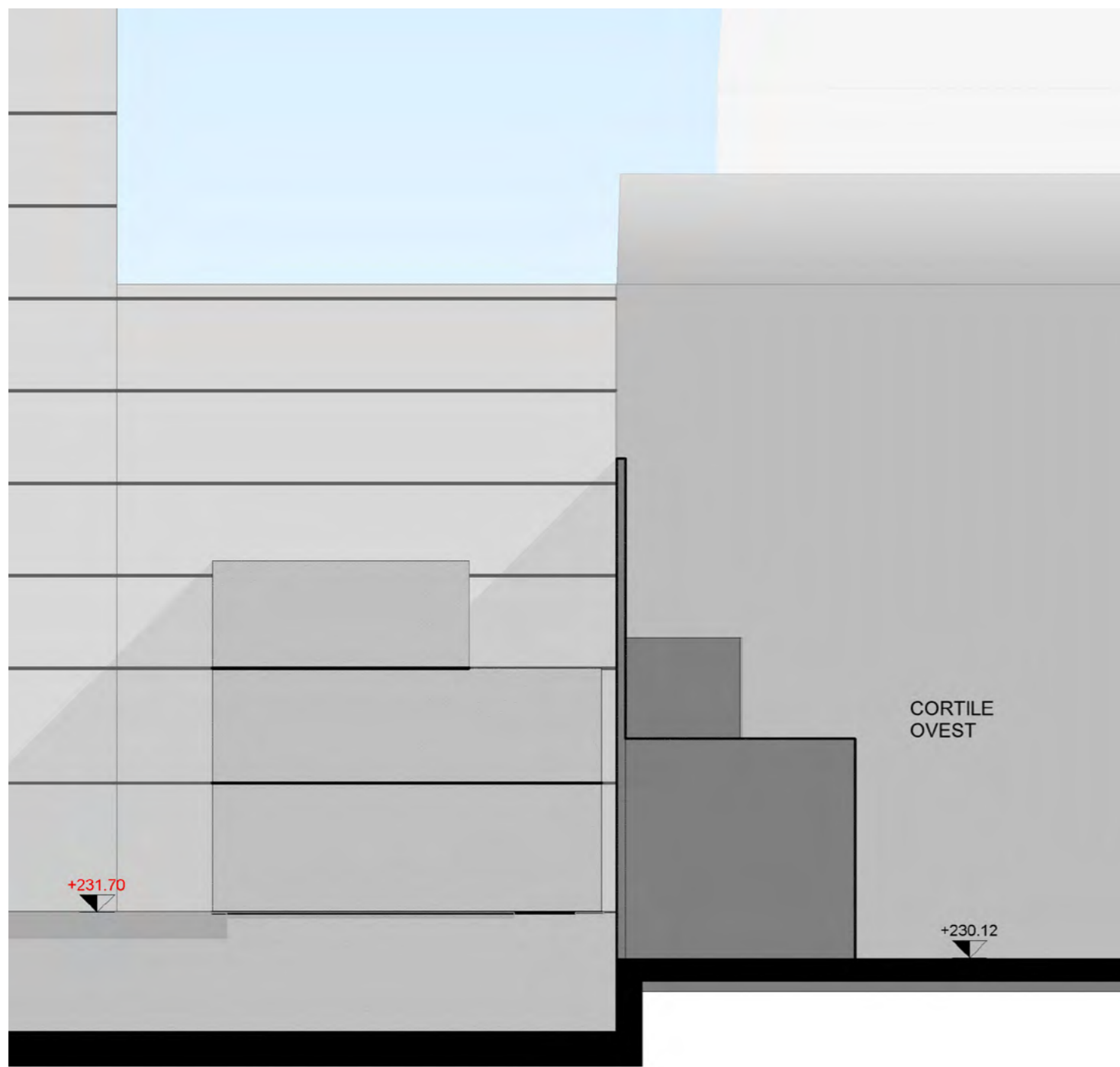
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

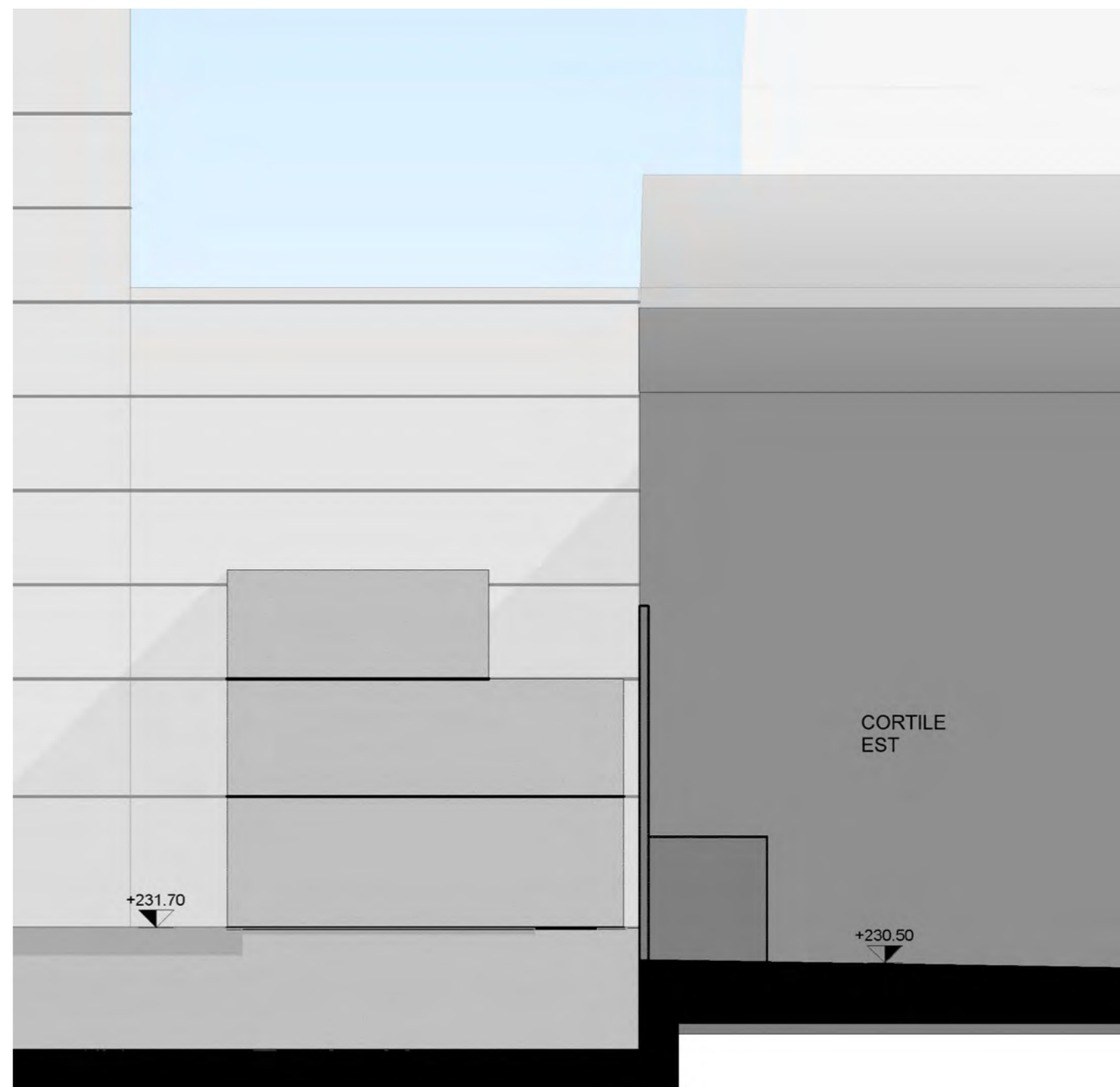
-  CONFINE DI PROPRIETÀ
-  SPECIFICI AMBITI DI ANALISI
-  RIBALTAMENTO D=4/5 EDIFICI CONFINANTI
-  RIBALTAMENTO D=4/5 EDIFICI DI PROGETTO



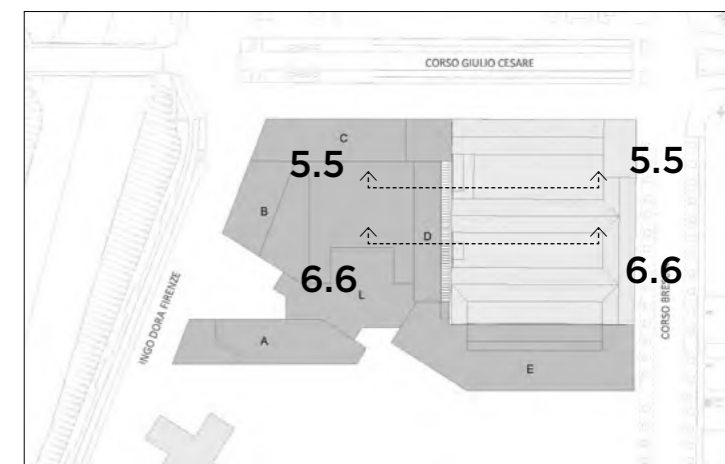
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022



SEZIONE 5.5



SEZIONE 6.6




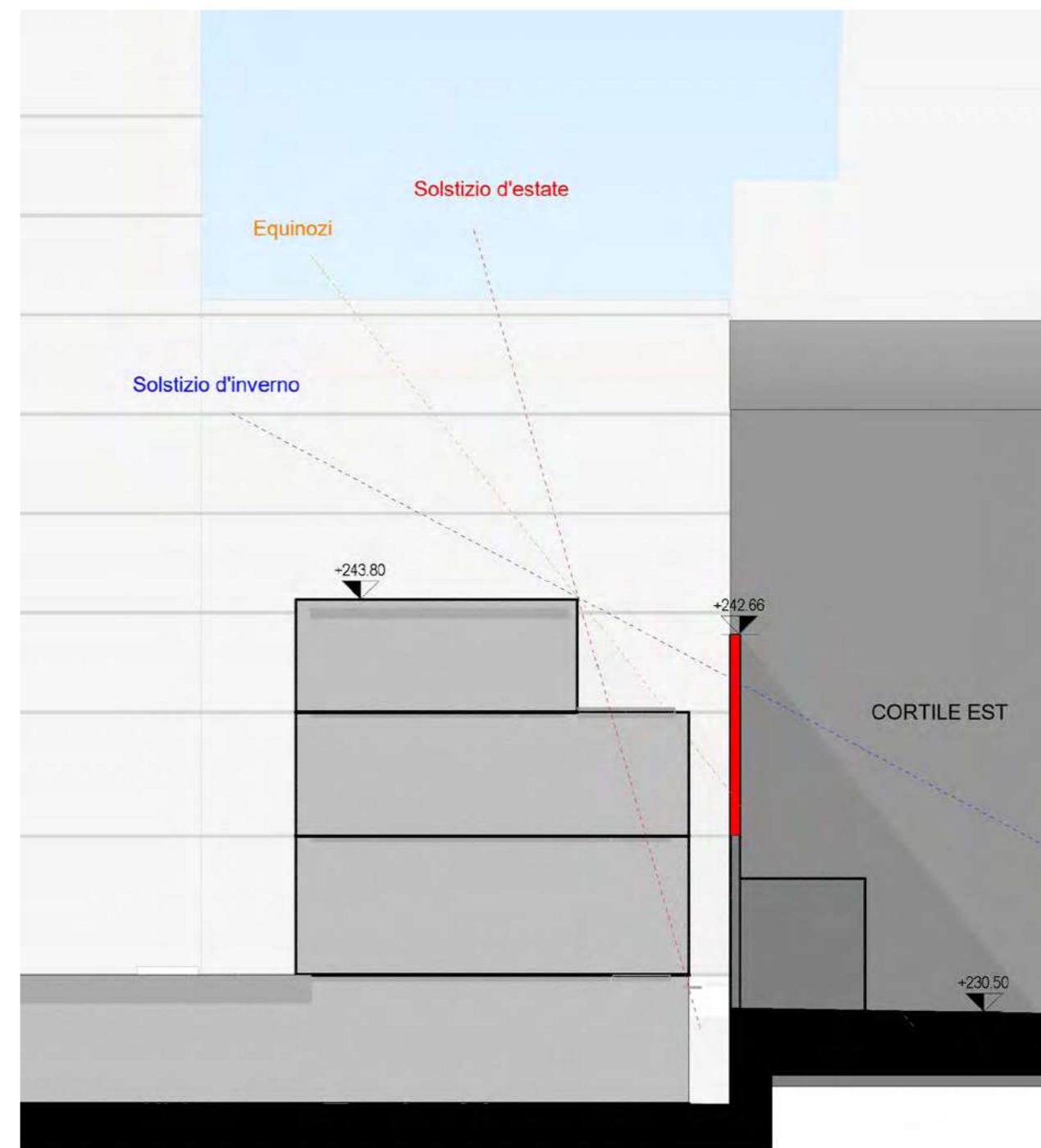
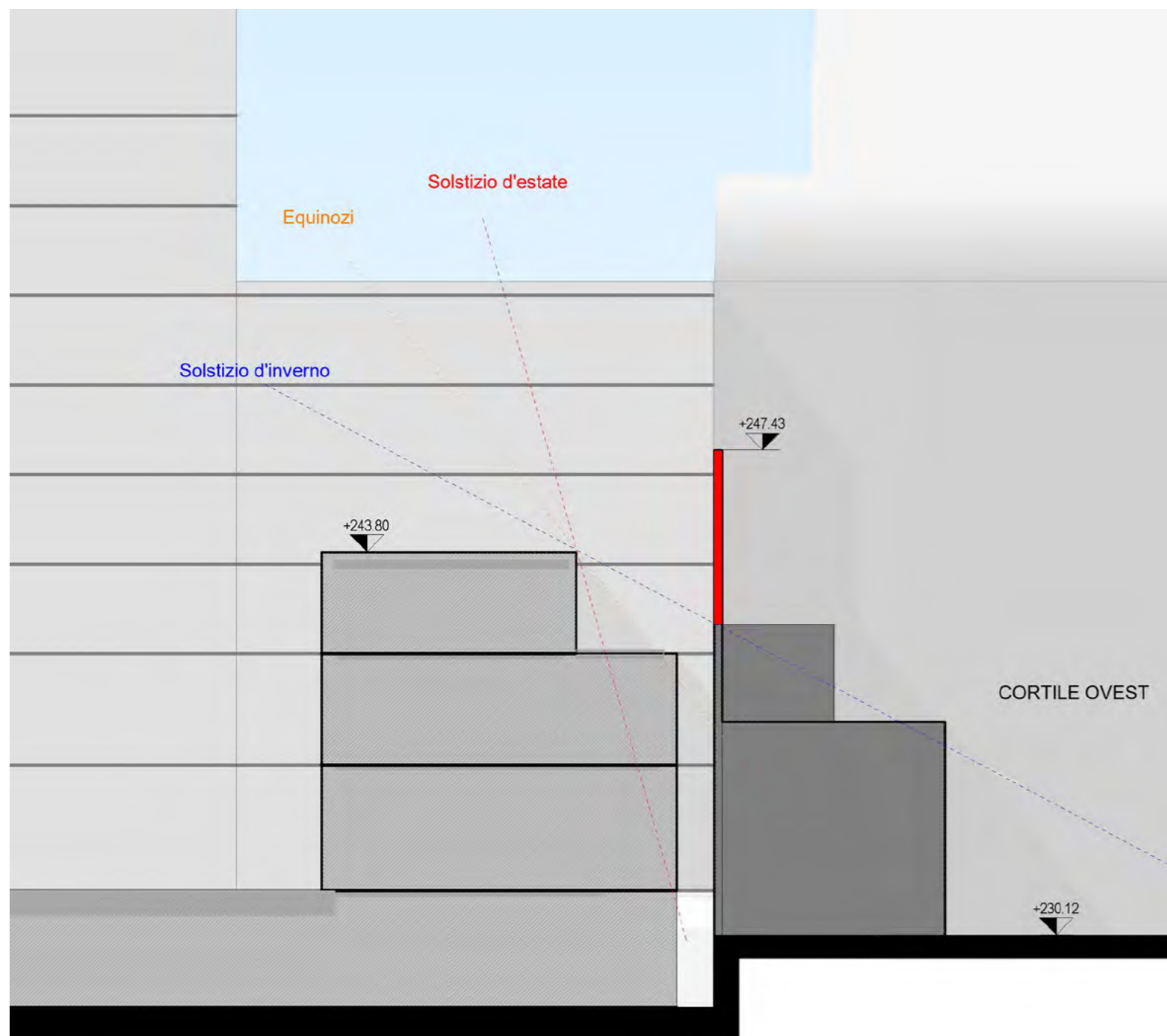
KEYPLAN

Focus su confrontanze Palazzina Grassi

Art.8 comma 56quater PRG, [Allineamento e distribuzione planivolumetrica]:

“...La soluzione progettuale dovrà confrontarsi ... con il complesso dell’impresa Grassi, per il quale dovrà essere progettata una confrontanza che non precluda possibili aperture verso sud.”

 Porzioni demolibili per apertura cortili Proprietà Grassi



SEZIONE 5.5

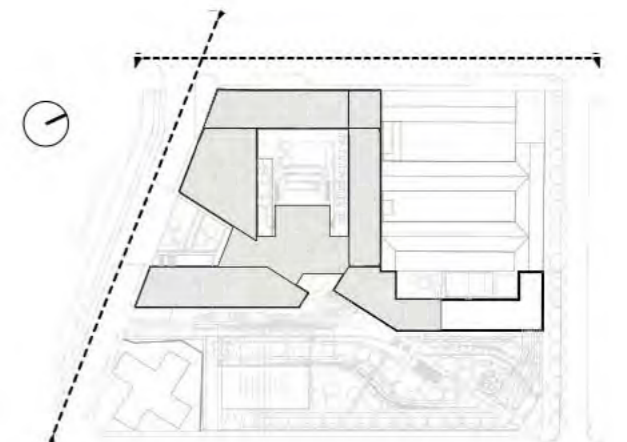
SEZIONE 6.6



PROSPETTO SU VIALE GIULIO CESARE



PROSPETTO SU LUNGO DORA FIRENZE



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

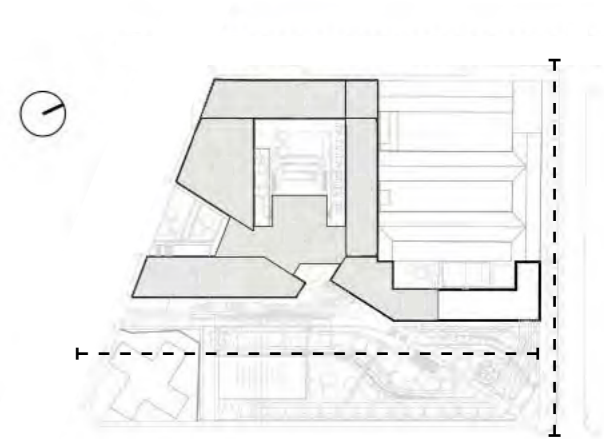
PROSPETTI INDICATIVI DEGLI INVILUPPI MASSIMI



PROSPETTO SU VIA AOSTA



PROSPETTO SU CORSO BRESCIA

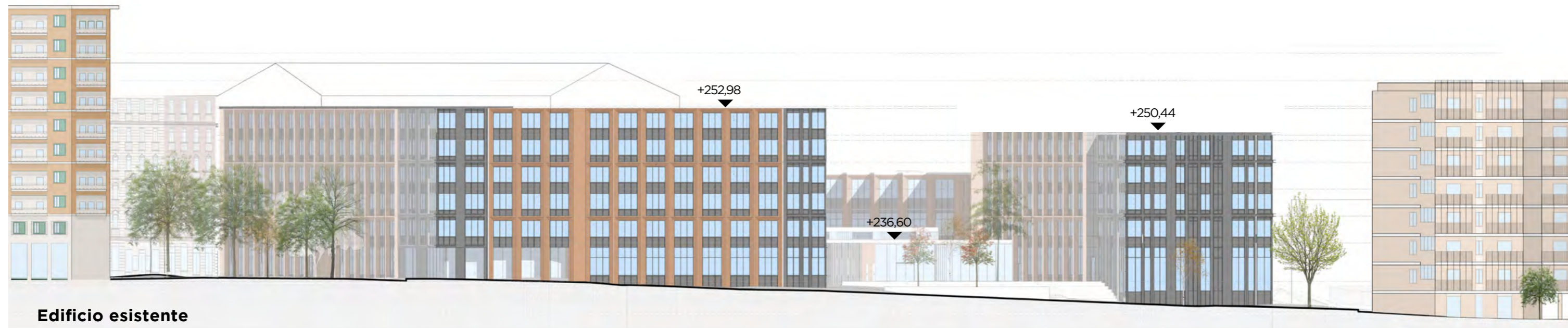


Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

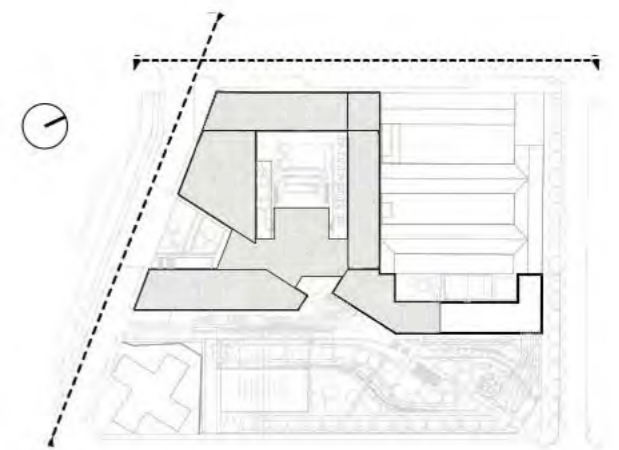
PROSPETTI INDICATIVI DEGLI INVILUPPI MINIMI



PROSPETTO SU VIALE GIULIO CESARE



PROSPETTO SU LUNGO DORA FIRENZE



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

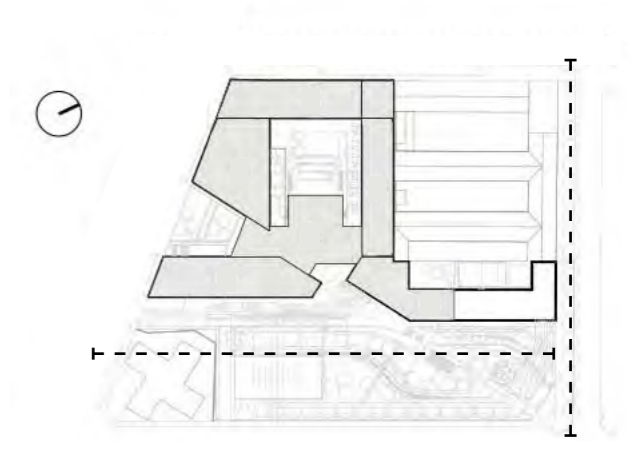
PROSPETTI INDICATIVI DEGLI INVILUPPI MINIMI



PROSPETTO SU VIA AOSTA



PROSPETTO SU CORSO BRESCIA

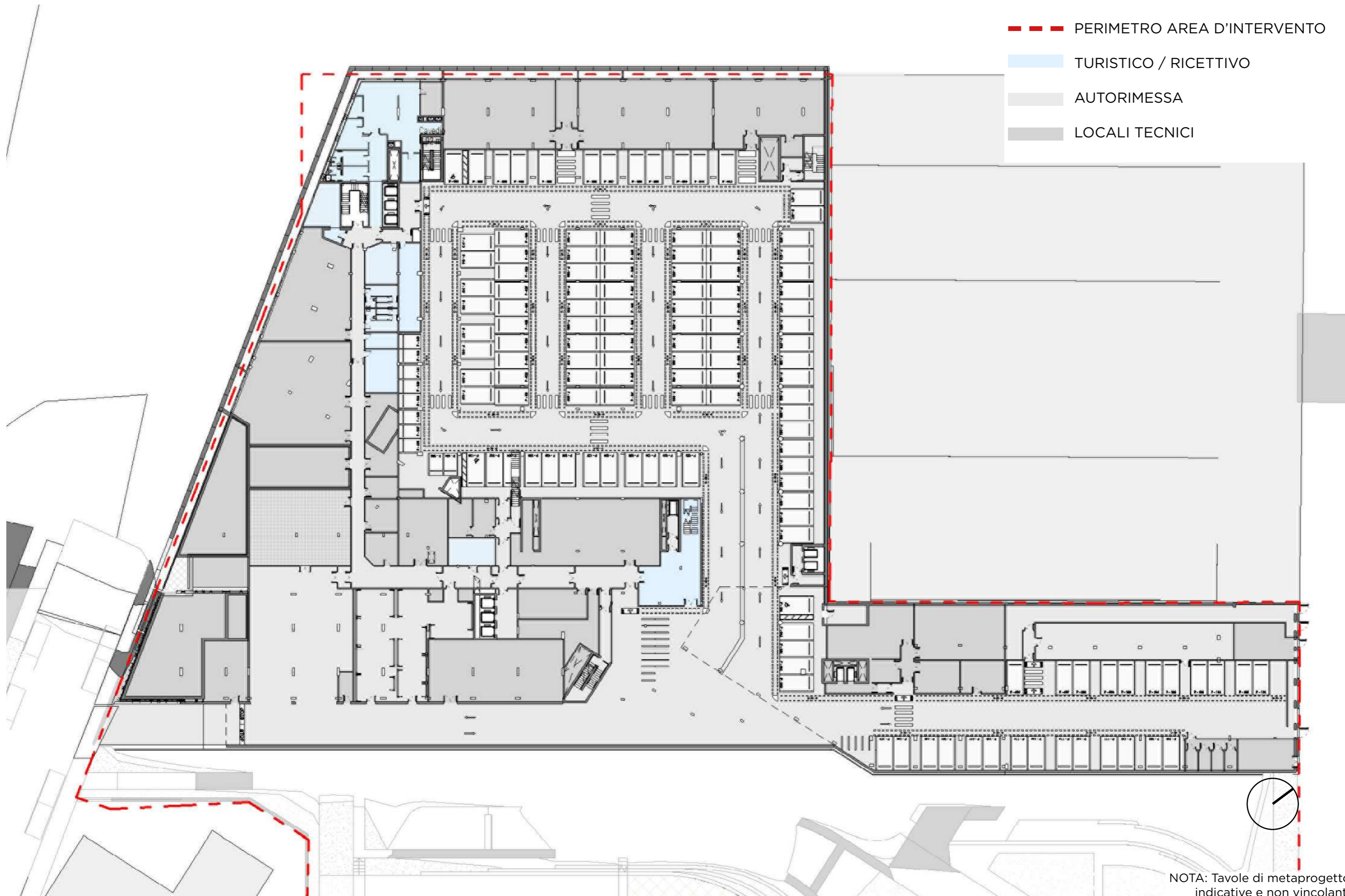


Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

07 - PROPOSTA PROGETTUALE

Gli elaborati del presente capitolo rappresentano una proposta indicativa e non vincolante nel rispetto dei vincoli di altezza e volume rappresentate negli elaborati del Cap.5 inerenti Regole Edilizie e Inviluppo Edificatorio Massimo

- - - PERIMETRO AREA D'INTERVENTO
- TURISTICO / RICETTIVO
- AUTORIMESSA
- LOCALI TECNICI



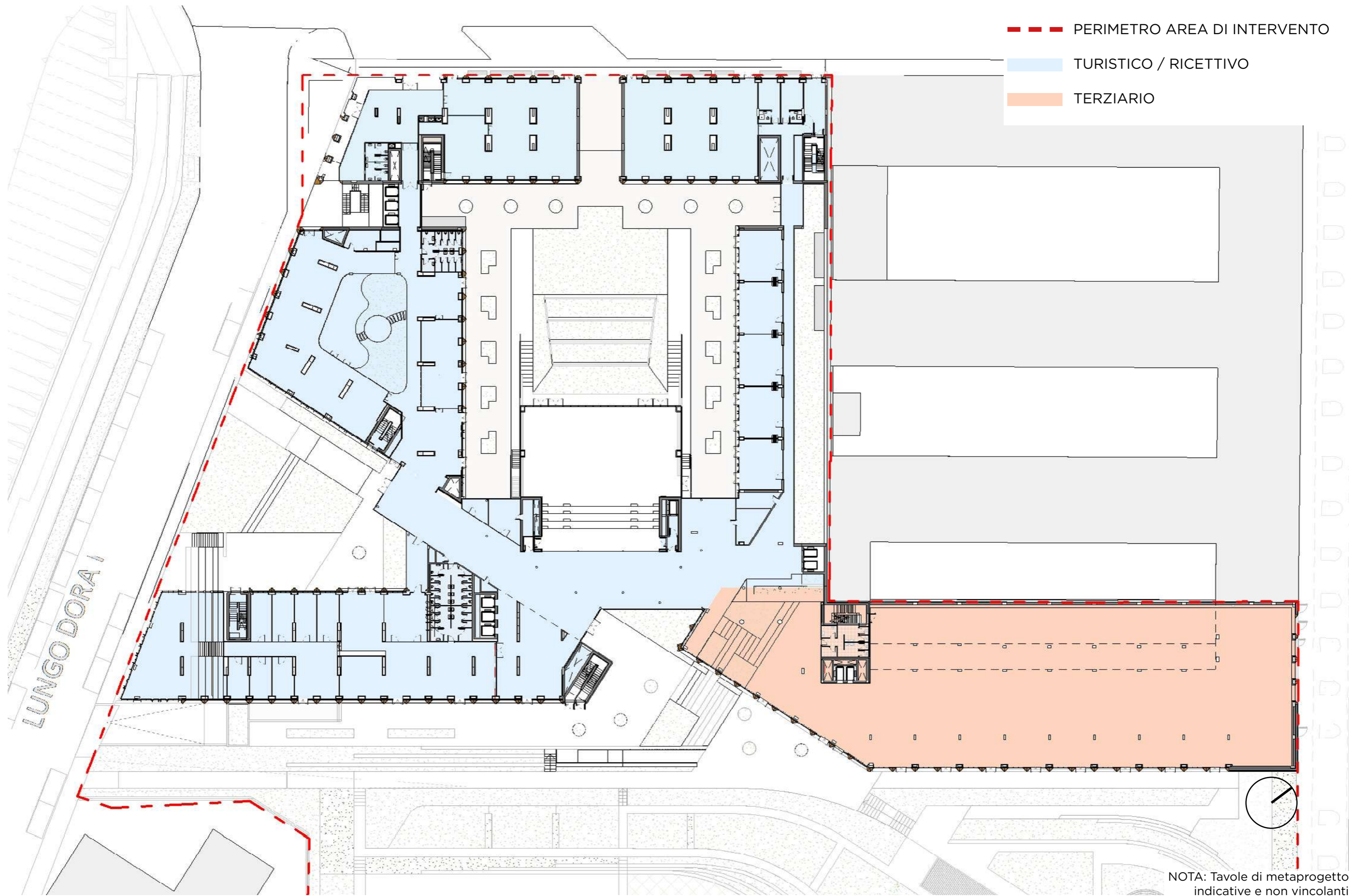
NOTA: Tavole di metaprogetto indicative e non vincolanti

07.01 - Pianta Interrato - 1:500

Luglio 2022

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

- - - PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
- TURISTICO / RICETTIVO
- TERZIARIO



NOTA: Tavole di metaprogetto indicative e non vincolanti

07.02 - Pianta P00 - 1:500

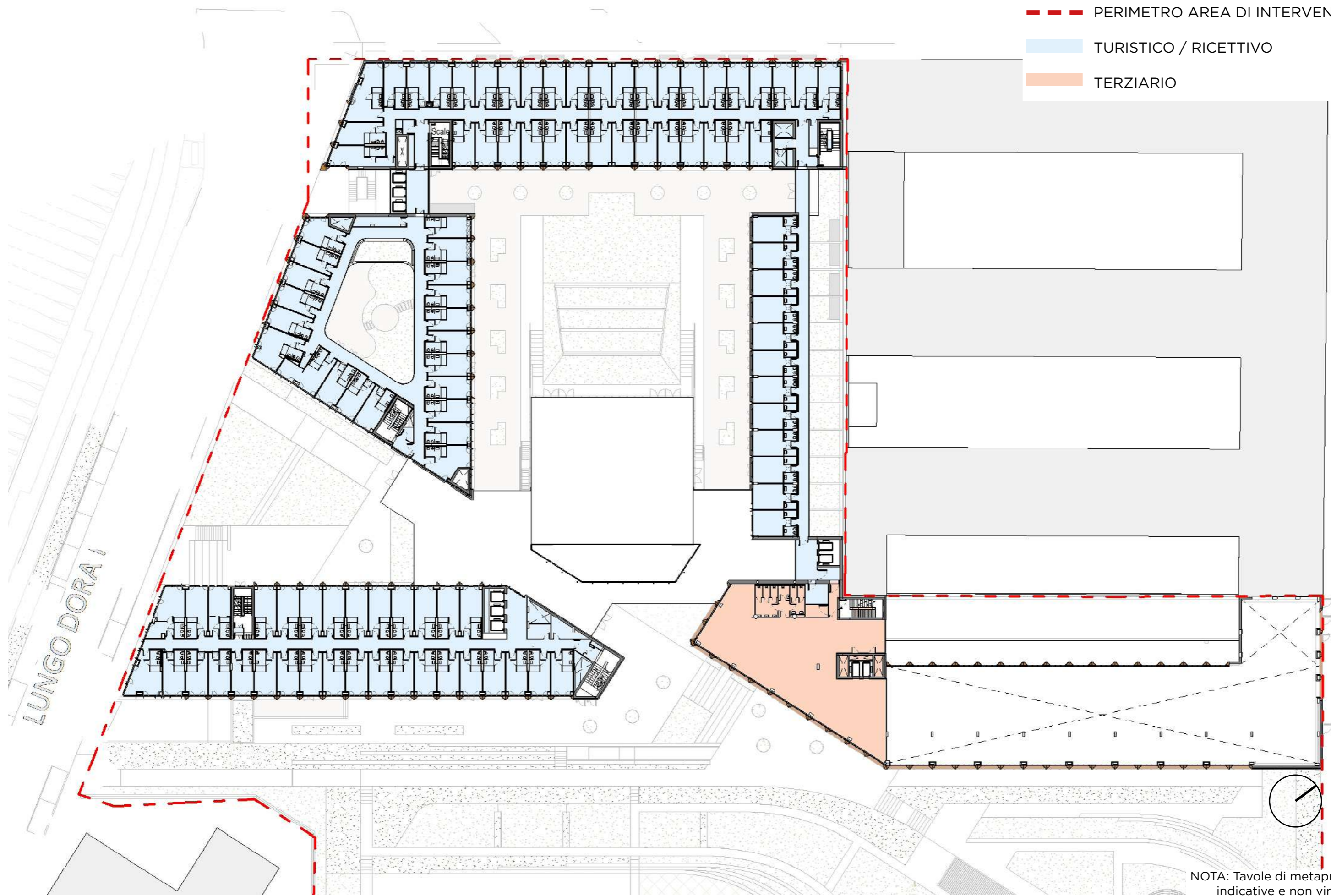
Luglio 2022

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022



PEC - PONTE MOSCA
THE STUDENT HOTEL

- - - PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
- TURISTICO / RICETTIVO
- TERZIARIO



NOTA: Tavole di metaprogetto indicative e non vincolanti

07.03 - Pianta P01 - 1:500

Luglio 2022

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022



PEC - PONTE MOSCA
THE STUDENT HOTEL

--- PERIMETRO AREA DI INTERVENTO

TURISTICO / RICETTIVO

LUNGO DORA I

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022



NOTA: Tavole di metaprogetto
indicative e non vincolanti

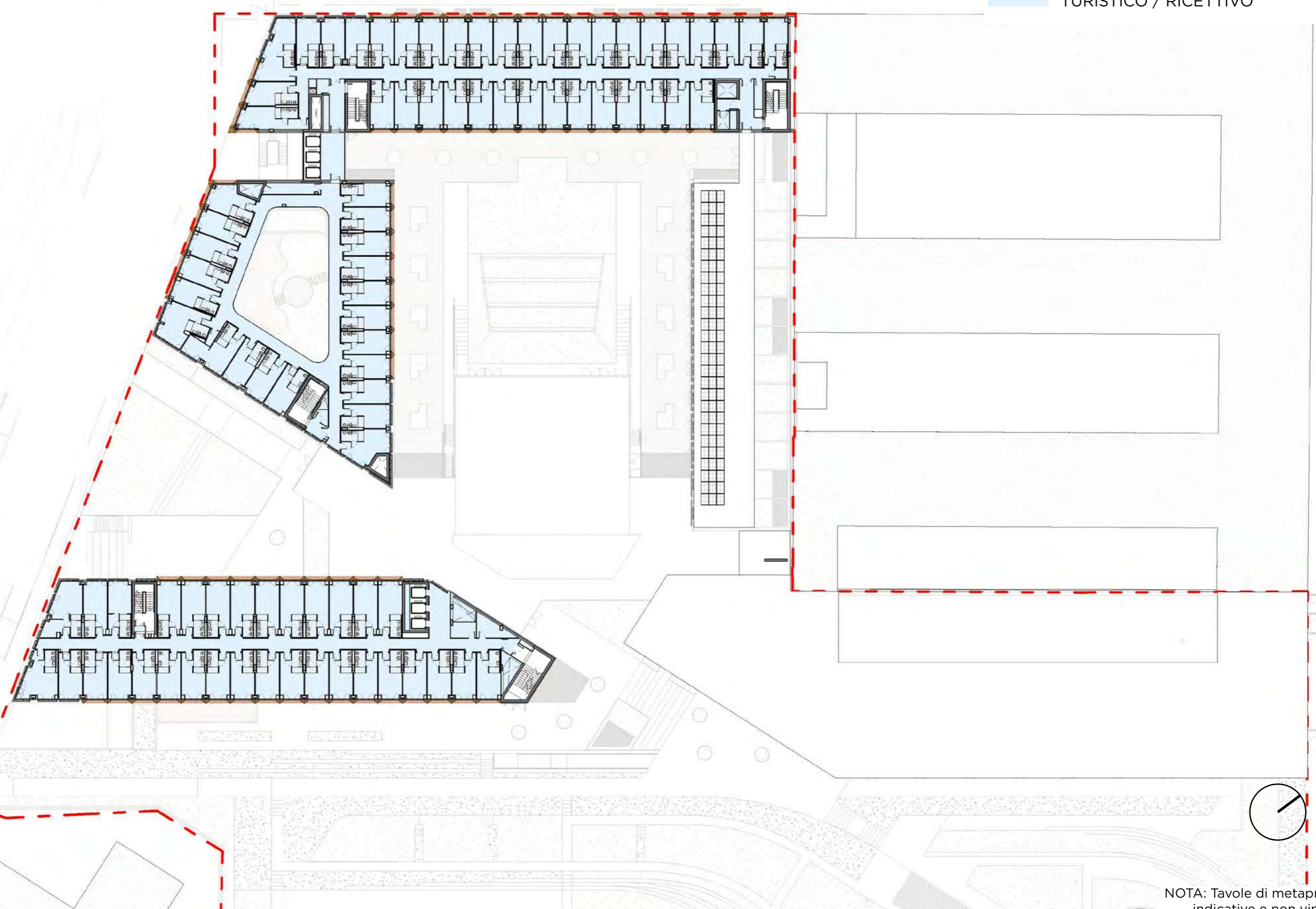
07.04 - Pianta P02 - 1:500



--- PERIMETRO AREA DI INTERVENTO

■ TURISTICO / RICETTIVO

LUNGO DORA I



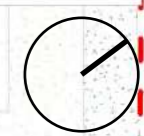
NOTA: Tavole di metaprogetto
indicative e non vincolanti

07.05 - Pianta P03 - 1:500

Luglio 2022

--- PERIMETRO AREA DI INTERVENTO

■ TURISTICO / RICETTIVO



NOTA: Tavole di metaprogetto
indicative e non vincolanti

07.06 - Pianta P04 - 1:500

Luglio 2022

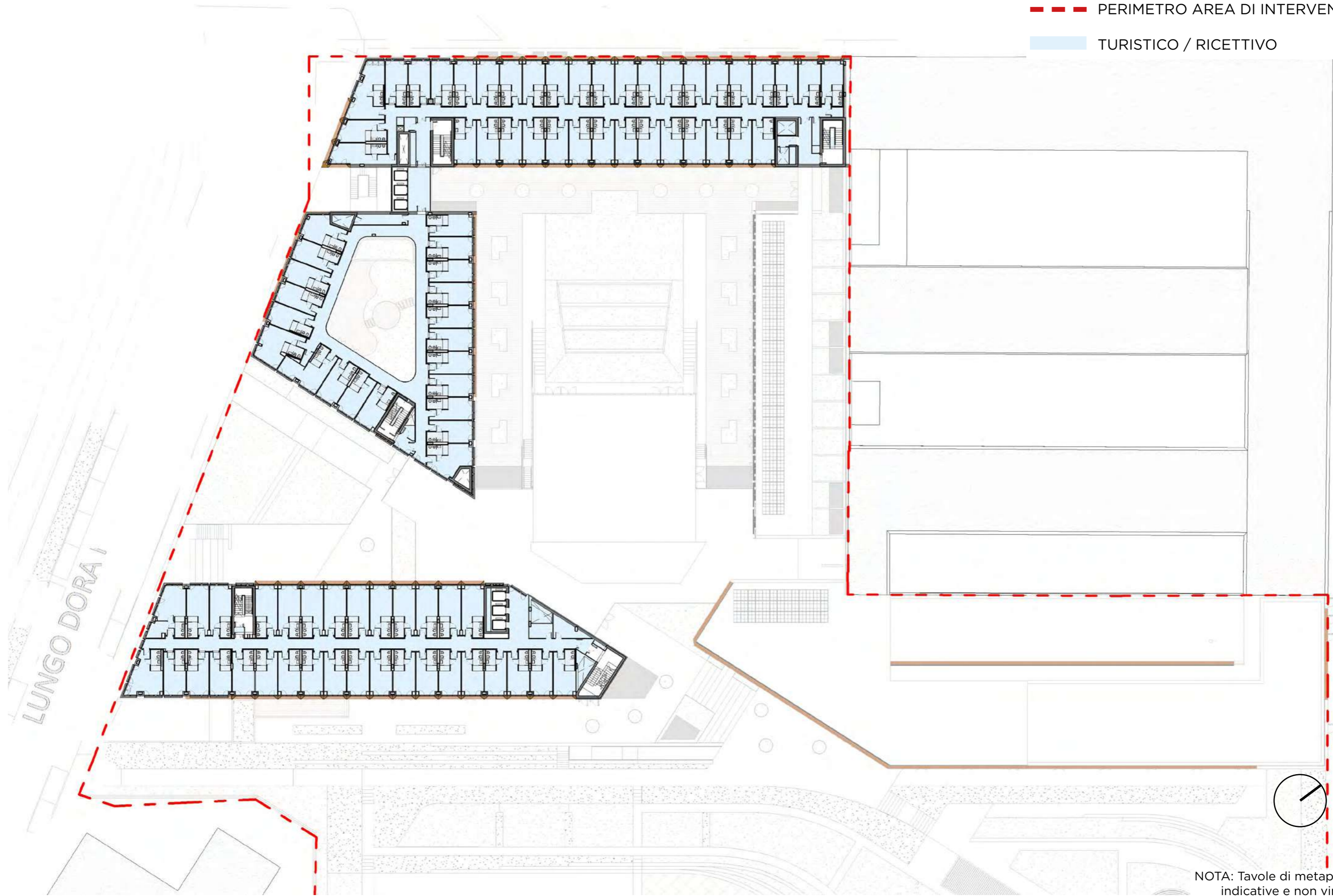
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022



PEC - PONTE MOSCA
THE STUDENT HOTEL

--- PERIMETRO AREA DI INTERVENTO

TURISTICO / RICETTIVO



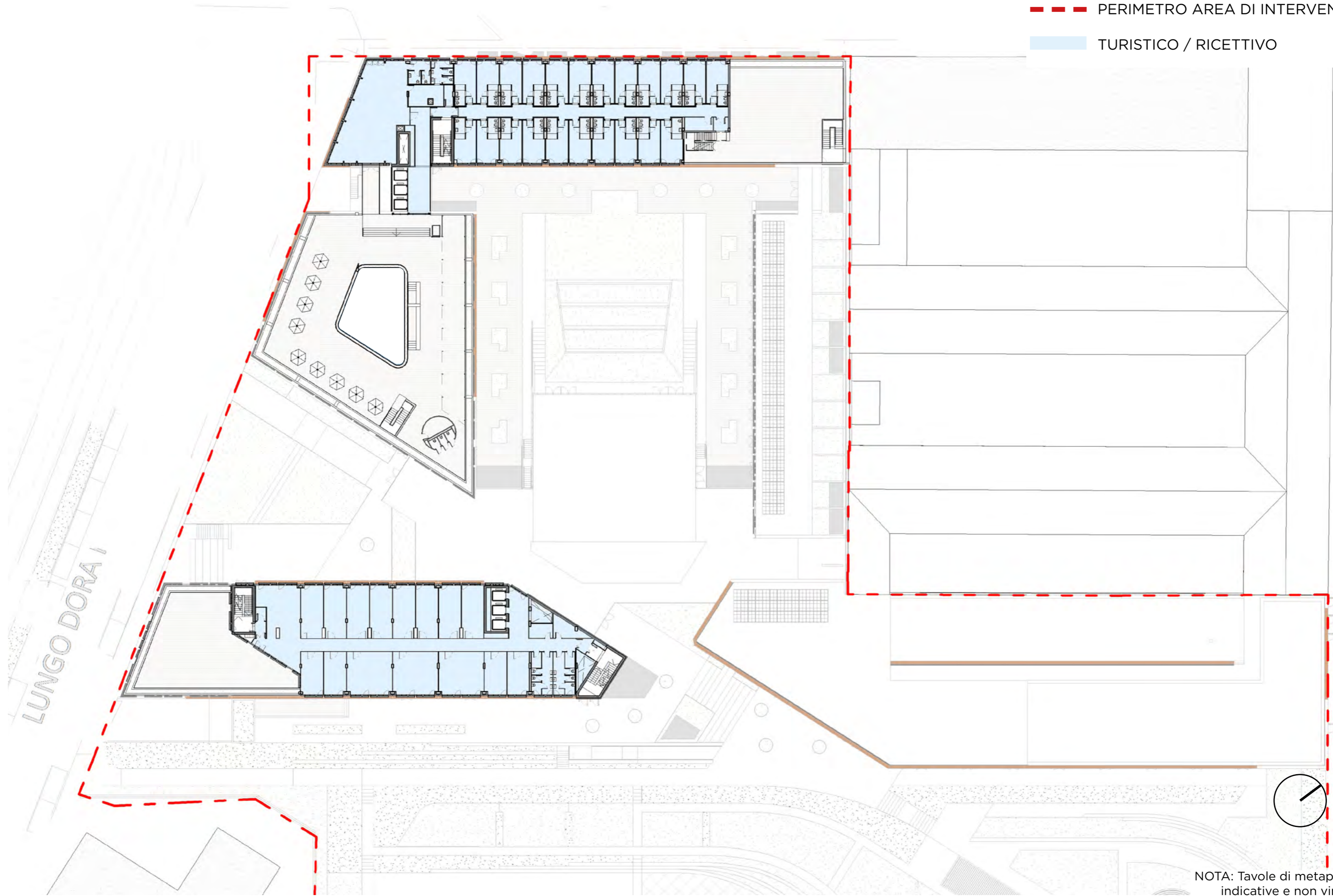
NOTA: Tavole di metaprogetto
indicative e non vincolanti

07.07 - Pianta P05 - 1:500

Luglio 2022

--- PERIMETRO AREA DI INTERVENTO

■ TURISTICO / RICETTIVO



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

LUNGO DORA I



NOTA: Tavole di metaprogetto
indicative e non vincolanti

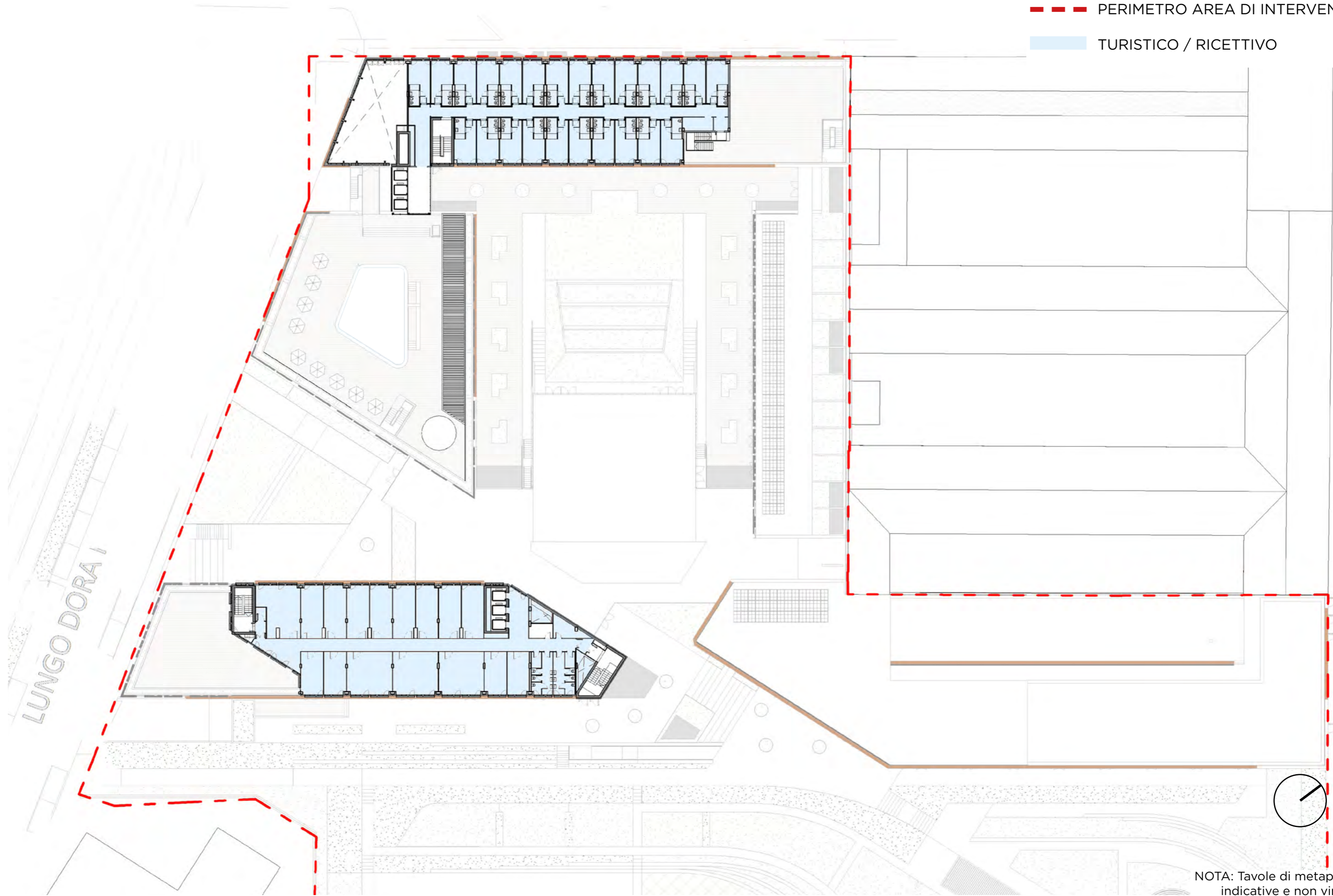
07.08 - Pianta P06 - 1:500



PEC - PONTE MOSCA
THE STUDENT HOTEL

--- PERIMETRO AREA DI INTERVENTO

■ TURISTICO / RICETTIVO



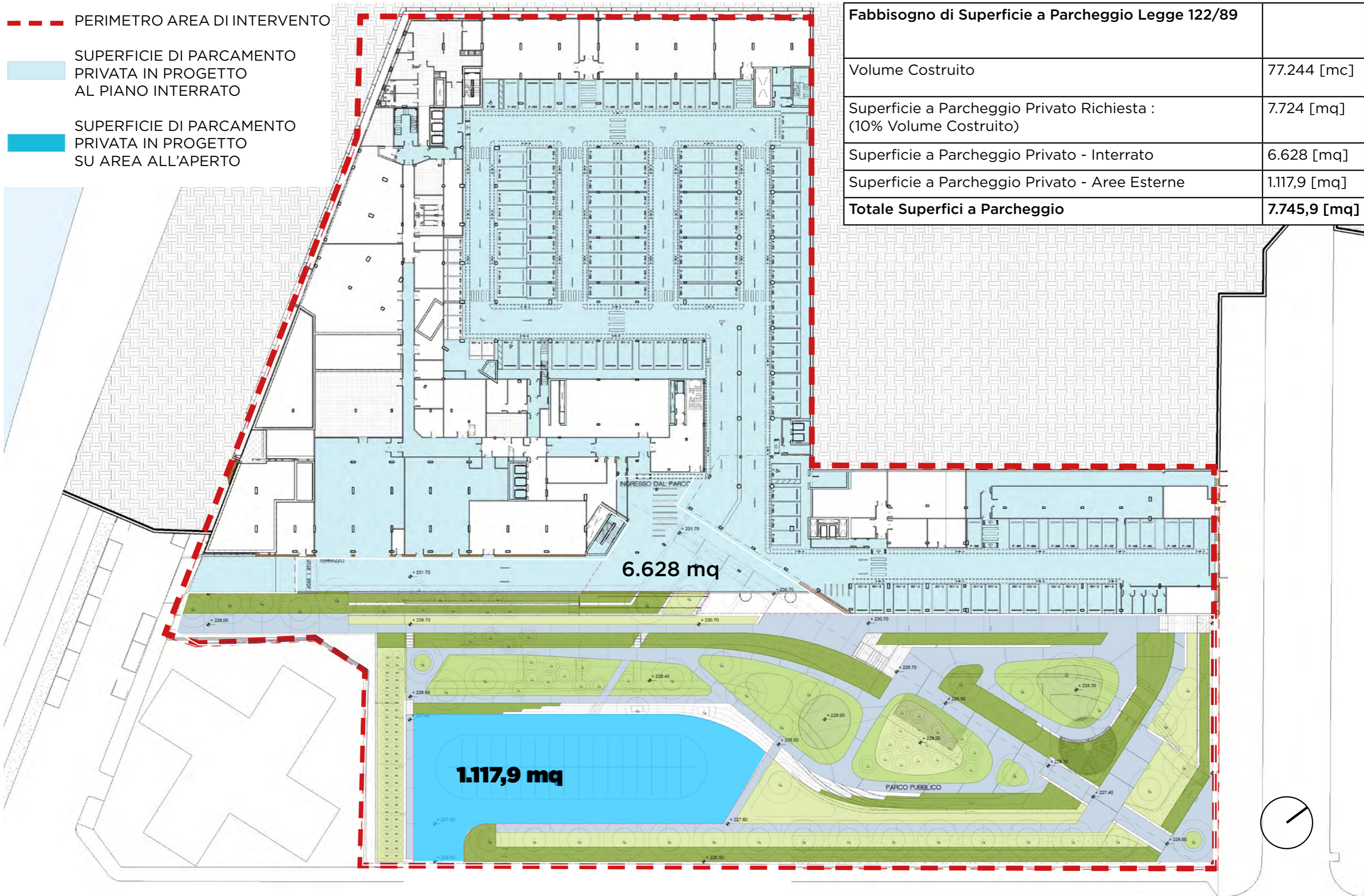
NOTA: Tavole di metaprogetto
indicative e non vincolanti

07.09 - Pianta P07 - 1:500

Luglio 2022

- - - PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
- SUPERFICIE DI PARCAMENTO PRIVATA IN PROGETTO AL PIANO INTERRATO
- SUPERFICIE DI PARCAMENTO PRIVATA IN PROGETTO SU AREA ALL'APERTO

Fabbisogno di Superficie a Parcheggio Legge 122/89	
Volume Costruito	77.244 [mc]
Superficie a Parcheggio Privato Richiesta : (10% Volume Costruito)	7.724 [mq]
Superficie a Parcheggio Privato - Interrato	6.628 [mq]
Superficie a Parcheggio Privato - Aree Esterne	1.117,9 [mq]
Totale Superfici a Parcheggio	7.745,9 [mq]



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

08 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001900 del 21/07/2022

Piano Esecutivo Convenzionato denominato "Area Ponte Mosca"**Norme Tecniche di Attuazione**

Art. 1.	Indirizzi, finalità e principi generali.....	2
Art. 2.	Parametri urbanistici di attuazione	2
Art. 3.	Elaborati prescrittivi	3
Art. 4.	Aree per servizi e parcheggi.....	3
	A. Aree per servizi.....	3
	B. Parcheggi.....	4
Art. 5.	Opere pubbliche e di interesse pubblico e generale	4
Art. 6.	Elementi planivolumetrici	5
	A. Indicazioni planivolumetriche.....	5
	B. Linee guida progettuali delle opere private	5
Art. 7.	Modalità di attuazione e validità del Piano Esecutivo Convenzionato	6
Art. 8.	Prescrizioni ambientali e paesaggistiche	6
Art. 9.	Disciplina delle modifiche al PEC	7
Art. 10.	Norme finali.....	7

Art. 1. Indirizzi, finalità e principi generali

1.1. Le presenti disposizioni disciplinano la realizzazione degli interventi infrastrutturali, urbanizzativi ed edilizi previsti dal Piano Esecutivo Convenzionato ("PEC") alla quale le presenti NTA si riferiscono. La disciplina di cui alle presenti NTA è integrativa della disciplina urbanistico-edilizia della Città di Torino.

1.2. Il PEC e la relativa disciplina si ispirano, in un quadro di regole di equilibrio urbanistico, ai principi di rigenerazione, sostenibilità urbanistica ed ambientale, proporzionalità volto a rispettare l'interesse pubblico e collettivo mediante un equilibrato rapporto tra i carichi urbanistici, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e i servizi di interesse pubblico di nuova realizzazione.

1.3. La presente normativa tecnica persegue quindi la finalità di programmare e individuare le regole attuative, le principali caratteristiche tipologiche e funzionali dell'intervento e l'assetto delle opere pubbliche e di interesse pubblico di valorizzazione dell'ambito.

Art. 2. Parametri urbanistici di attuazione

2.1. La SLP realizzabile all'interno dell'Area di Intervento destinata alle funzioni private è pari a 23.538 mq ed è stata determinata applicando alla Superficie Territoriale di 17.436 mq., come individuata dalla visura catastale riportata Capitolo 04 – Elaborato 04.03 del PEC, l'Indice Territoriale di 1,35 mq inerente sia all'area classificata come TE che alla porzione residuale compresa nell'Area di Intervento e qualificata Residenza R1.

2.2. Fermo il rispetto delle prescrizioni delle presenti NTA e della Convenzione, non è prevista alcuna puntuale ripartizione funzionale in termini percentuali della SLP, ferme le esclusioni e limitazioni di cui all'art. 8 delle NUA del PRG. Risultano quindi insediabili tutte le funzioni ammesse dal PRG senza specifiche limitazioni quantitative o percentuali e, in particolare: terziaria, turistico-ricettiva, residenziale, attività espositive e congressuali, commerciale, attività di ristorazione, pubblici esercizi e artigianato di servizio. Entro il limite del 25% della S.L.P. di progetto destinata ad uso turistico-ricettivo sono ammessi spazi per funzioni accessorie e di servizio all'attività principale, in conformità all'art. 3.2A delle N.U.E.A. del Comune di Torino.

2.3. Il PEC sarà attuato mediante uno o più titoli edilizi. Resta inteso che il primo titolo edilizio per la realizzazione delle opere privata dovrà definire l'impronta al suolo di tutte le porzioni del fabbricato principale e che con titoli edilizi successivi, anche autonomi tra loro, il Proponente potrà realizzare la SLP eventualmente residua o traslare quella di progetto mediante la realizzazione di nuovi volumi in altezza o nella porzione nord dell'Area di Intervento destinata a parcheggio a raso, il tutto nel rispetto del PEC e delle linee guida planivolumetriche di cui al successivo articolo 6.

2.4. Con l'acquisizione del primo titolo abilitativo edilizio dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione, comprese tutte quelle propedeutiche alla cessione delle aree per servizi, e comunque con la prima Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) le stesse opere dovranno essere collaudate. Resta inteso che tutte le aree per servizi dovranno necessariamente essere cedute o assoggettate al

Comune in correlazione con il primo titolo edilizio in conformità alle previsioni della Convenzione, mentre il contributo di monetizzazione sarà calcolato e versato proporzionalmente e contestualmente ai titoli edilizi in relazione alla SLP effettivamente realizzata, sempre come disciplinato in Convenzione.

2.5. L'esatta suddivisione della SLP nelle varie destinazioni d'uso verrà definita in sede di rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione delle opere private nei limiti di quanto previsto dalle presenti norme. Infatti, successivamente all'approvazione del PEC nell'ambito della quantità massima di SLP prevista e delle destinazioni d'uso espressamente ammesse dalle presenti NTA, saranno comunque consentite modifiche all'articolazione delle diverse destinazioni d'uso anche in conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente eventualmente sopravvenuta, senza che ciò costituisca variante al PEC approvato e al PRG. La SLP è calcolata sulla base delle disposizioni regionale e comunali vigenti al momento del rilascio dei titoli edilizi.

Art. 3. Elaborati prescrittivi

3.1. Sono da considerarsi prescrittivi i seguenti elaborati:

- a) planimetria generale di inquadramento urbanistico (tav. 05.01)
- b) regole edilizie (altezze massime e minime, elementi vincolanti, allineamenti) – (tav. 05.03);
- c) inviluppi Edificatori Massimi e Minimi e schemi assonometrici (tav. 05.04-05);
- d) Planimetria con inviluppi edificatori massimi (tav. 05.07)
- e) Planimetria con sistemazione alternativa dell'area su Corso Brescia (tav. 05.08)
- f) Planimetria catastale aree a parcheggio ex L.122/1989 (tav. 07.10);
- g) planimetria catastale del lotto di intervento unico (tav. 04.03);
- h) verifiche urbanistiche ed edilizie e confrontanze (dalla tav. 06.01 alla TAV.06.08);
- i) consumo di suolo (tav. 03.04).

Art. 4. Aree per servizi e parcheggi

A. Aree per servizi

4.1. Ai sensi dell'art. 8 comma 55 delle NUEA del PRG, l'Area Normativa TE prevede Dotazioni nella misura di 0,8 mq./mq. di SLP. Il fabbisogno di Dotazioni previsto dal PEC è dunque pari a 18.828 mq. L'articolazione prevista delle aree a standard è la seguente:

- (a) 5.682 mq destinati a parco pubblico (in cessione);
- (b) 2.137,20 mq destinati a piazza e percorsi pedonali, corti interne (in assoggettamento ad uso pubblico);

Totale aree a standard per servizi reperite: 7.819,20 mq. Le aree a standard non reperite dovranno essere oggetto di monetizzazione ai sensi di quanto previsto in Convenzione.

4.2. Nel rispetto della quantità totale di Dotazioni richieste, per parziali adeguamenti dettati da vincoli di sito non rilevabili e/o modifiche concordate con la Città in sede esecutiva che comportino modifiche tecnico-progettuali, è possibile modificare la ripartizione della quantità di aree cedute e/o assoggettate e di quelle oggetto di monetizzazione. L'esatta definizione della superficie delle aree assoggettate ad uso pubblico, dovrà essere effettuata dal Proponente al momento del rilascio dei titoli edilizi (anche rilasciati e/o ottenuti in corso d'opera), con conseguente adeguamento delle aree da monetizzare, fermo restando il rispetto delle dotazioni minime di aree per servizi dovuti ai sensi delle NUEA di PRG.

B. Parcheggi

4.3. La strategia del PEC mira ad incentivare l'utilizzo del trasporto pubblico locale e le forme di mobilità ecologica sostenibile riducendo il trasporto su auto privata e l'impatto viabilistico, salva la quota di parcheggi previsti per legge e legati agli interventi privati in programma.

4.4. L'area a parcheggio privato che sarà realizzata a raso nella porzione sud dell'Area di Intervento (si veda anche ***l'Allegato 3-A alla Convenzione (*)***), dovrà essere destinata in modo esclusivo allo stallo di veicoli sostenibili quali biciclette, anche elettriche, e monopattini elettrici. La destinazione di tale area sarà vincolata qualificandosi così come "parcheggio verde privato".

4.5. Nella visione complessiva di promozione della mobilità sostenibile e nell'ottica di integrazione in un contesto oggetto di complessiva riqualificazione, anche l'area di parcheggio in prossimità della Palazzina Grassi (lato nord) (si veda anche ***l'Allegato 3-B alla Convenzione (*)***), nelle more dello sviluppo edilizio della trasformazione dell'area, potrà essere destinata a "parcheggio verde privato" nelle modalità sopra descritte, ferma la possibilità per l'operatore di trasformare l'area nei limiti delle possibilità contemplate dal PEC.

4.6. La superficie complessiva di parcheggi pertinenziali privati sarà dovuta nei limiti della dotazione minima prevista dalla normativa vigente in materia (art. 41-sexies, l. 1150/1942 e s.m.i.) e nel rispetto della normativa relativa alla progettazione degli spazi di parcheggio per auto elettriche di cui all'art. 102 del Regolamento Edilizio vigente e alla progettazione delle connessioni con le piste ciclabili esistenti (art. 82 del Regolamento Edilizio).

Art. 5. Opere pubbliche e di interesse pubblico e generale

5.1. Sono individuate le seguenti opere di urbanizzazione e/o di interesse pubblico e generale a scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi all'attuazione del PEC:

- (a) il parco pubblico
- (b) la messa in sicurezza del Canale Ceronda.

(*) Aggiornamento Luglio 2022

5.2. Fermo restando l'ammontare e il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi all'interno dell'Ambito del PEC e l'ammontare complessivo degli oneri generati dagli interventi privati, la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, verrà comunque effettuata a cura del Proponente in coerenza e nel rispetto delle disposizioni di cui al D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i..

Art. 6. Elementi planivolumetrici

A. Indicazioni planivolumetriche

6.1. Le seguenti linee guida rappresentano lo strumento di riferimento per la trasformazione dell'Area di Intervento:

- (a) le utilizzazioni edificatorie private sono preferibilmente concentrate nella parte sud e ovest dell'Area di Intervento;
- (b) le aree per gli interventi pubblici saranno insediate preferibilmente e prevalentemente nella parte nord ed est dell'Area di Intervento;
- (c) deve essere privilegiato il limite perimetrale lungo il corso e l'affaccio sul fiume.

6.2. Gli elaborati al Capitolo 05, 06 e 07 definiscono progettualmente le linee guida planivolumetriche di riferimento per la trasformazione urbanistica di cui al punto 6.3 e rappresentano lo strumento di riferimento per la predisposizione dei progetti definitivi. Le soluzioni planivolumetriche di riferimento sono indicate ai Capitoli 05, 06 e 07, con particolare riferimento agli ingombri, alle distanze minime tra i fronti di costruzione e alle altezze massime consentite. In sede di acquisizione dei titoli edilizi, sono ammessi scostamenti dalla soluzione indicata nelle tavole dei suddetti capitoli nel rispetto dei regolamenti vigenti, senza che ciò costituisca modifica al PEC, salvo il rispetto delle indicazioni di cui sopra, di quanto definito negli elaborati prescrittivi sopra elencati e della disciplina sovraordinata.

B. Linee guida progettuali delle opere private

6.3. LINEE GUIDA PROGETTUALI EDIFICI PRIVATI

L'intervento sarà prevalentemente concentrato nella parte Sud-Ovest del comparto e ospiterà prevalentemente funzioni turistico/ricettive e **terziario (*)**. Le coperture degli edifici privati potranno essere utilizzate come terrazze e roof garden a servizio delle attività insediate negli edifici nei limiti della disciplina regolamentare pro tempore vigente.

Gli elaborati [05.03 Regole Edilizie], [05.04 – Schema Assonometrico – Involuppi Edificatori Massimi] e [05.05 – Schema Assonometrico – Involuppi edificatori minimi] definiscono la definizione planivolumetrica di minimo e massimo ingombro dei corpi di fabbrica e il numero massimo e minimo di piani ammesso per singolo corpo di fabbrica, con indicazione della possibile variazione di tali piani.

In particolare, sono consentite traslazioni volumetriche tra corpi di edifici, con conseguente traslazione di SLP ed eventuale modifica della sagoma, ferme restando le eventuali rettifiche che si dovessero

rendere necessarie all'esito della conclusione delle verifiche topografiche e sempre nel rispetto della normativa vigente e nell'ambito delle sagome massime previste dai Capitoli 05 e 06.

Art. 7. Modalità di attuazione e validità del Piano Esecutivo Convenzionato

7.1. Fermo il carattere prescrittivo ed invariante dei Parametri Urbanistici di cui al precedente art. 2, il mix funzionale e la SLP insediabile sono definite nei titoli edilizi abilitativi.

7.2. In mancanza dell'acquisizione preventiva del parere della Commissione Edilizia per l'approvazione del P.E.C., in caso di vacanza della stessa, costituisce obbligo per il proponente presentare contestualmente alla richiesta dei singoli titoli abilitativi edilizi, un "Progetto di insieme", costituito anche da eventuali elaborati prodotti nell'ambito del PEC, che contestualizzi l'intervento nell'ambito del progetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo approvato.

7.3. Il PEC si attua per le opere pubbliche e private con l'acquisizione dei relativi titoli abilitativi, previsti dalla normativa vigente in materia di edilizia, tra loro autonomi e indipendenti, ferma la possibilità – sussistendone i presupposti di legge – di ottenere anche l'agibilità parziale di edifici o singole porzioni della costruzione. In conformità al precedente articolo 2.4, la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) potrà essere presentata all'esito del collaudo di tutte le opere di urbanizzazione.

7.4. Gli interventi di demolizione degli edifici esistenti in corso di esecuzione possono essere eseguiti autonomamente e indipendentemente dagli altri interventi perché funzionalmente indipendenti.

7.5. Il PEC ha una validità di dieci anni a partire dalla data di approvazione del PEC.

Art. 8. Prescrizioni ambientali e paesaggistiche

8.1. Ai sensi dell'art. 142 comma 2 del D.lgs. n. 42/2004, la tutela non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come Zone Territoriali Omogenee A e B; il PRG vigente a tale data destinava l'area in oggetto a "Zona 18 - Residenziale Mista ad Industrie" della Parte Piana e classificata di Tipo B ai sensi del citato D.M. (PRG approvato con D.P.R. 6.10.1959 e Variante n. 17 approvata con D.P.G.R. n. 13 del 9.1.1976, Tavola "Viabilità Generale e Zonizzazione" Foglio n. 4 scala 1:10.000). Tuttavia, il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, ha individuato le Zone Fluviali Interne e Allargate tenendo conto delle fasce fluviali del PAI, delle aree che risultano collegate con le dinamiche idrauliche e delle aree tutelate ai sensi del citato art. 142 comma 1 lettera c del D.lgs. n. 42/2004.

8.2. Il Regolamento Regionale approvato con D.P.G.R. 22 marzo 2019 n. 4/R, ha disciplinato il regime transitorio (art. 11. comma 2) e previsto che sino all'adeguamento di cui all'art. 10 (del PRG al PPR), le previsioni dei PRG vigenti alla data di entrata in vigore del Ppr si attuano con le modalità, dirette o indirette, previste dal PRG stesso, purché non in contrasto con le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'art. 2, comma 1, lettera a). Fra le disposizioni cogenti e

(*) *Aggiornamento Luglio 2022*

TSH_Ponte Mosca_PEC_Norme Tecniche di Attuazione

immediatamente prevalenti di cui al Regolamento n. 4/R art. 2 c. 1 lettera a) vi è quanto previsto dall'art. 14 comma 11 delle NdA in merito alla Fascia fluviale interna, ovvero le Prescrizioni per gli interventi. Per quanto sopra, gli interventi previsti sull'area in oggetto non sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica ma sono soggetti al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 14 c. 11 delle NdA del PPR.

Art. 9. Disciplina delle modifiche al PEC

9.1. Le modifiche al PEC dovranno essere promosse e approvate con le stesse forme con cui è stato approvato il PEC, fatto salvo quanto previsto dai successivi commi purché le modifiche siano identificabili all'interno degli spazi di flessibilità definiti dagli elaborati prescrittivi.

9.2. Non necessita di approvazione preventiva di apposita variante al PEC, la previsione, in fase di ottenimento del titolo edilizio o di esecuzione dell'intervento, di modificazioni di aspetti e/o soluzioni edilizie (incluse quelle impiantistiche) e/o planivolumetriche (incluse le modifiche del sedime indicato negli elaborati planivolumetrici), a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, i parametri urbanistici definiti dalla Scheda ponte Mosca e non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti.

9.3. Sono sempre ammessi cambi d'uso tra le funzioni ammesse dalla scheda del PRG per l'Area di Intervento.

9.4. Le varianti edilizie sono eseguite in conformità alla disciplina urbanistico-edilizia ordinaria e nei limiti della flessibilità prevista dal PEC rispetto alla soluzione planivolumetrica proposta.

Art. 10. Norme finali

10.1. Per quanto non specificato nei precedenti articoli, nella Relazione illustrativa, negli elaborati di Piano e negli altri allegati tecnici costituenti il PEC, si rimanda alla osservanza delle NUEA del PRG ed al rispetto della normativa e della regolamentazione pro tempore vigente in materia di pianificazione urbanistica, edilizia, organizzazione del verde dello spazio pubblico.

10.2. In caso di discordanza e/o conflitto tra quanto previsto dalle presenti NTA e i diversi elaborati costituenti il PEC, prevale la Convenzione sulle NTA e sulle Tavole del PEC.