



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
AREA URBANISTICA
VIA MEUCCI N° 4



**PIANO PARTICOLAREGGIATO "REGALDI"
IN VARIANTE AL P.R.G.**

ELABORATO N° 2	VARIANTE AL PRG		APRILE 2015
PROGETTISTA E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Arch. Rosa GILARDI	RESPONSABILE TECNICO Geom. Maria Rosa Mossino COLLABORATORI TECNICI Geom. Carlotta Assom Arch. Giuseppina Bologna Arch. Marco Crosetto Geom. Silvia Mozzone Dott.ssa Cristina Vaccaro Ing. Luigi Verardo	COLLABORATORI GRAFICI Geom. Roberto Aragno Geom. Donato Gugliotta. Geom. Gianfranco Rossin Geom. Bruno Tavano	

**PIANO PARTICOLAREGGIATO "REGALDI"
APPROVAZIONE**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'area oggetto del presente provvedimento, soggetta a Piano Particolareggiato (P.P.), è ubicata nella Circoscrizione Amministrativa n. 6 ed è compresa tra corso Regio Parco, corso Novara, via Regaldi e via Ristori.

Ad oggi l'area è occupata, per la maggior parte, dall'ex scalo ferroviario Torino-Vanchiglia, dismesso da tempo, e da immobili destinati a residenza, ad attività misto produttivo e artigianali.

Il comprensorio più vasto nel quale si inserisce l'area soggetta a P.P., il cosiddetto "Regio Parco" delimitato da via Bologna - Cimitero Monumentale - corso Novara - Manifattura Tabacchi, è interessato dal progetto di riqualificazione di cui alla "Variante n. 200 al PRG - Linea 2 di metropolitana e quadrante nord-est", adottata dal C.C. in data 14/2/2011.

Tale variante è finalizzata al recupero ed alla rifunzionalizzazione delle aree dismesse, ed è volto alla valorizzazione e riqualificazione delle aree pubbliche anche mediante l'attrazione di investimenti. La trasformazione è altresì tesa a creare le condizioni per la creazione di posti di lavoro, favorendo al contempo la promozione dell'inclusione sociale e, in generale, lo sviluppo urbano.

Pertanto il percorso progettuale avviato dal P.R.G. in relazione al progetto del Passante ferroviario (Spina centrale) e la relativa fase attuativa prosegue con questi atti, promuovendo la rigenerazione di altri rilevanti comprensori, anche con significativi interventi sulla mobilità (ferrovia, metropolitana, collegamenti stradali e autostradali).

In particolare, rilievo strategico assume la previsione di una nuova linea di metropolitana che unisce due principali poli di sviluppo urbano (ex Scalo Vanchiglia/Regio Parco e Spina 4), riutilizzando il sedime dell'ex trincea ferroviaria lungo i corsi Gottardo e Sempione.

Al fine di costruire un "progetto modello", competitivo a livello internazionale, l'Amministrazione ha ritenuto necessario dotarsi di un efficace strumento di programmazione degli interventi delineati dalla citata Variante 200.

Successivamente ad una gara internazionale di idee, è stata pertanto attivata la progettazione di un Masterplan comprensivo dell'elaborazione di un piano economico-finanziario, di valorizzazione e investimento.

Il documento definitivo del Masterplan, ultimato nel dicembre 2013, ha definito il telaio della trasformazione rispetto alle aree coinvolte, la gerarchia degli spazi pubblici alle diverse scale, la loro relazione con il sistema ambientale, con il tessuto urbano esistente, nonché con il tracciato della nuova linea di metropolitana.

Esaminando l'attuale conformazione urbana, alle spalle dello scalo Vanchiglia verso via Bologna, si osserva un tessuto edilizio misto ed eterogeneo caratterizzato dalla mescolanza di manufatti a tipologia industriale ed edifici residenziali e ad uffici.

In questa porzione di territorio il processo di riorganizzazione interviene in particolare attraverso: il completamento della trama della viabilità esistente, articolandone la fruizione in pedonale, ciclabile e automobilistica; la creazione di nuove centralità urbane; la formazione di spazi pubblici riconoscibili dalla qualità ambientale e architettonica; la realizzazione di un parco posto lungo il tracciato di corso Regio Parco in connessione con il sistema "Torino Città d'Acque".

Questo comparto sarà pertanto connotato da importanti interventi sull'assetto viabile: l'apertura di via Regaldi, nuovo boulevard urbano, costituirà l'asse retto della composizione del nuovo quartiere; il corso Regio Parco assumerà la connotazione originaria di viale alberato di connessione storica tra l'area centrale ed il complesso della Manifattura Tabacchi.

Come meglio esplicitato successivamente, si è ritenuto fondamentale attivare, in anticipazione della trasformazione complessiva prevista dalla variante 200, la porzione delle aree facenti parte presente provvedimento, assoggettandole a Piano Particolareggiato.

Il P.P. coinvolge il 50% circa delle aree dell'ex scalo ferroviario interessate dalla variante 200, di cui riprende i principi fondamentali, quali la valorizzazione della morfologia dei luoghi, la creazione dei nuovi spazi verdi a parco, il nuovo assetto viabilistico con fruizione articolata tra usi pedonali ciclabili ed automobilistici, la

salvaguardia e la valorizzazione dei principali con visuali. Tale assetto risulta perciò coerente anche con l'attuale struttura urbana con la quale si integra e di cui costituisce occasione e volano per la riqualificazione.

Il P.P. rappresenta, infatti, il primo tassello operativo delle trasformazioni previste dalla Variante 200, la sua approvazione costituisce altresì fattore indispensabile per il conferimento non oneroso alla Città delle restanti aree ex ferroviarie (sedime ferroviario Gottardo Sempione e parte nord-est dello Scalo Vanchiglia), sulle quali realizzare il nuovo parco pubblico e trovare collocazione alla principale quota di utilizzazioni edificatorie comunali.

L'approvazione del P.P., conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste e risulta quindi l'indispensabile atto d'avvio per innescare e promuovere la riqualificazione delle aree descritte.

In considerazione delle attuali condizioni di sottoutilizzo, l'area interessata è attualmente caratterizzata da elevato stato di degrado, con situazioni di marginalità sociale e presenza di rifiuti abbandonati.

Per quanto attiene la qualità urbana attesa, riveste evidente importanza la sostenibilità ambientale degli interventi che costituisce uno degli elementi fondanti della trasformazione sia per quanto riguarda la messa in sicurezza e bonifica delle aree, sia per quanto riguarda la qualità del costruito.

La progettazione degli interventi dovrà rispondere ad elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione. In ogni caso gli edifici a destinazione commerciale dovranno ottenere almeno il valore 3 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".

La realizzazione di un nuovo parco, esteso in questa fase per circa 500 metri con una profondità di circa 70 metri, costituirà un rilevante elemento di valore ambientale e paesaggistico e consentirà la connessione con la rete dei parchi urbani e fluviali esistenti e in progetto tra il fiume Dora, la confluenza tra Po, e la Stura, divenendo un fattore di importante caratterizzazione per la nuova edificazione. Sul parco potrà inoltre trovare sbocco e continuità il quartiere

esistente, oggi “negato” dalla barriera fisica dell'ex scalo ferroviario e dalla estrema marginalità.

Nel complesso delle citate azioni volte alla riqualificazione urbana, la nuova linea di metropolitana e le relative stazioni, costituiscono elementi rilevanti del progetto del P.P. Regaldi finalizzati alla formazione di un nuovo quartiere, polifunzionale e integrato con la città consolidata.

Il P.P. si pone, infatti, l'obiettivo di trasformare l'area corrispondente all'Ambito 9.200 Regaldi con la previsione di un mix funzionale che include molteplici attività articolate nelle relative unità di intervento: artigianali e di servizio, pubblici esercizi, residenziali e commerciali.

Come già richiamato, tale trasformazione darà inoltre avvio alla ridefinizione dell'assetto della viabilità locale, in particolare con il prolungamento del primo tratto di via Regaldi e delle vie Pacini – Ristori – Quittengo nonché alla realizzazione dei nuovi spazi pubblici integrati con le due future stazioni della metropolitana previste nell'Ambito e la testata del parco urbano lungo corso Regio Parco e su corso Novara.

Il P.P. si estende prevalentemente a est della via Regaldi, sulle aree per la maggior parte occupate dall'ex scalo ferroviario; è inoltre inclusa una piccola area ad ovest del prolungamento di via Regaldiche consente la ricucitura del quartiere esistente.

L'elaborazione del progetto ha preso avvio dall'analisi della morfologia esistente con particolare attenzione per le trame urbane, ritenute elementi caratterizzanti ed identitari del quartiere, valorizzandole con le giaciture in progetto in ordine alla viabilità, ai percorsi ciclo pedonali e al verde.

Il progetto trae, pertanto, diretta ispirazione dallo stesso territorio generando così la struttura del nuovo insediamento, tutelando al contempo le visuali di pregio sul paesaggio circostante.

La nuova via Regaldi, come detto, rappresenta dunque l'asse portante della composizione urbana, in coerenza con quanto previsto dalla Variante 200 che lascia alla via Bologna il ruolo di viabilità principale per le previste trasformazioni,

mentre al corso Regio Parco viene assegnato il ruolo di viale urbano, riconoscendogli il carattere storico.

L'ampia sezione di via Regaldi, pari a circa 28 metri, ospita, oltre alle carreggiate stradali, consistenti spazi per la fruizione pubblica (piste ciclabili, alberature, spazi e percorsi pedonali di relazione) sui quali si affacciano attività commerciali e pubblici servizi. La sezione ridotta della carreggiata (destinata al traffico locale) sarà di circa 12 metri, per cui le aree pedonali e ciclabili laterali avranno una profondità media di 16 metri.

A completamento della rete viaria e in coerenza con la trama urbana delineata dalla Variante 200 il progetto prevede: il prolungamento della via Pacini fino al corso Regio Parco, nell'ottica di una riconnessione con il viale storico del Cimitero Monumentale; l'apertura della via Quittengo verso via Regaldi; il prolungamento del tratto di via Ristori esistente.

Tale reticolo, definito sulla base di parametri di tipo viabilistico associati a obiettivi di funzionalità e qualità dello spazio pubblico, riconosce specifici e puntuali elementi di cerniera, tra questi le nuove piazze in affaccio al corso Novara e sulla nuova via Regaldi. Quest'ultima si configura come piazza (cd Piazza Ristori) connessa con il cuore del quartiere storico tramite via Paganini e il protendimento di via Ristori, in adiacenza del complesso scolastico esistente (oggi affacciato su vie a fondo cieco) e aperta sul parco in progetto e sulla visuale della collina.

Sulla piazza, elemento urbano a cerniera tra l'esistente ed il nuovo quartiere, si prevede di realizzare la futura fermata della metropolitana, si affaccia altresì un nuovo spazio polifunzionale di 1.000 mq (da realizzarsi con risorse private).

Parallelamente sono stati studiati i percorsi ciclo-pedonali in coerenza con le previsioni del piano della mobilità ciclabile "Biciplan" e quelli dedicati alla pedonalità, volti ad agevolare l'accessibilità in sicurezza alle varie funzioni.

Le trame viabili e ciclopedonali attraversano i nuovi isolati, segnando alcune visuali privilegiate verso il parco da via Bologna e dal tessuto urbano posto a ovest

dell'ex scalo ferroviario.

Al fine di procedere secondo quanto descritto, è stata individuata una Zona Urbana di Trasformazione (ZUT) denominata "Ambito 9.200 Regaldi" da attuare con specifico Piano Particolareggiato (P.P.), in variante al PRG, redatto ai sensi degli artt. 32 - 38 e seguenti della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

La nuova ZUT interessa parte degli Ambiti del PRG vigente denominati 9.22-9.35-9.36 e su porzioni minimali di aree normative consolidate "R1" ed a servizi e viabilità.

Per la determinazione delle quantità da insediare nell'Ambito 9.200, la cui superficie territoriale è pari a mq 118.780, si applicano gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente pari a 0,5 mq SLP/mq ST e a 0,5/3 mq SLP/mq ST, attribuiti in considerazione della diversa collocazione delle aree rispetto alla fascia di rispetto cimiteriale individuata nel P.R.G. vigente.

L'Ambito 9.200 ricomprende aree di proprietà della Città per mq 5.109 che generano mq 2.554 di SLP e che devono essere trasferite verso altre aree e zone normative assoggettate a SUE di iniziativa pubblica.

L'attuazione della trasformazione urbanistica dell'Ambito, comporta il ricollocazione di parte delle attività fronteggianti il tratto esistente della via Regaldi e/o poste sul sedime del prolungamento della stessa.

Tali immobili risultano prevalentemente privi di utilizzo e in via residuale occupati da attività produttive-artigianali e residenziali, di cui alcune ambientalmente non compatibili con il contesto circostante. Le parti relative alla prima fase di intervento, corrispondente all'Unità di Intervento 1, così come di seguito descritta, risultano totalmente dismessi.

Al fine di accelerare il processo di ricollocazione delle attività incongrue e agevolare il nuovo processo insediativo si è ritenuto di attribuire agli indici di edificabilità una quota aggiuntiva, corrispondente alla SLP dei manufatti esistenti.

Per le aree interne al P.P. , che superano il rapporto di 0,50 mq SLP/mq ST, è consentita elevazione dell'indice di edificabilità per la realizzazione della SLP generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali (art. 21 NUEA)

fino al limite massimo totale di 1 mq SLP/mq ST.

Le aree utilizzabili in applicazione delle predette modalità, sono comprese nei parchi urbano-fluviali denominati ambiti P1-P23-P30, fatta salva la possibilità, da parte degli Uffici competenti in materia di Verde pubblico, di accettare aree a parco in ambiti diversi da quelli sopra indicati.

L'edificabilità complessiva realizzabile nell'Ambito 9.200 comprende altresì la SLP generata, secondo le regole del PRG vigente alla data di adozione del P.P., dalle porzioni residue dell'ex Scalo Vanchiglia, da aree limitrofe allo stesso e dal ramo ex ferroviario Sempione-Gottardo, facenti parte delle ZUT 9.22, 9.35, 9.36, 9.37 del PRG vigente (corrispondenti a parte delle ZUT 9.208, 9.211, 9.212, 9.213, 9.214 e 9.215, così come ridenominate dalla Variante 200).

In considerazione di quanto sopra, nelle previsioni del P.P. adottato il 31/1/2011, l'Ambito 9.200 prevedeva una SLP totale pari a circa mq 85.114, incrementabile, con l'utilizzo della SLP generata dalle aree a parco, pari a mq. 3746, fino ad un massimo complessivo di circa mq 88.860.

In relazione alle osservazioni pervenute in materia urbanistica, dei contributi in materia ambientale, nonché delle interlocuzioni intercorse con i vari soggetti rappresentanti del territorio e delle associazioni di categoria, la volontà dell'Amministrazione (corroborata dalle indicazioni del Masterplan) di giungere in fase di approvazione del P.P. ad un progetto maggiormente integrato con il contesto circostante sia sotto il profilo del carico urbanistico, che dell'impatto commerciale ha indotto la proprietà Immobiliare Regio Parco S.r.l. ad avanzare una proposta di modifica progettuale relativa all'Unità d'Intervento 1 (U.I.1), caratterizzata dalla diminuzione della SLP e dalla ricalibratura della struttura commerciale prevista.

Tale proposta è stata considerata favorevolmente dalla Città ed è stata, pertanto, recepita nel progetto definitivo del P.P. portando la SLP totale in progetto da mq 85.114 a mq 81.026 con una riduzione di 4.088 mq.

Pertanto l'Ambito 9.200, sottoposto all'approvazione definitiva, prevede una SLP

totale di circa mq 81.026 incrementabile, con l'eventuale utilizzo della SLP generata dalle aree a parco che risultano in conseguenza della suddetta modifica pari a mq. 4.594, fino a un massimo complessivo di circa mq 85.620 secondo le modalità descritte in precedenza (con una riduzione complessiva rispetto al P.P. adottato da 88.860 mq a 85.620, pari a mq. 3.240).

Il relativo mix funzionale rimane fissato entro i seguenti limiti: massimo 60% di SLP destinato a residenza, minimo 40% destinato ad attività di servizio alle persone alle imprese (ASPI) e Eurotorino.

A partire dal raggiungimento di uno degli obiettivi prefissati dalla Variante 200, ossia la creazione di un sistema che integri il disegno dello spazio pubblico urbano con le esigenze di insediamento e sviluppo di residenze e di attività economiche di varie dimensioni e complementari fra loro, nonché dall'analisi delle dinamiche commerciali di "ripolarizzazione" verso gli ambiti commerciali della città, in fase di adozione del P.P. era stato previsto il riconoscimento di una localizzazione urbana periferica non addensata (L2).

Come precedentemente richiamato, anche sulla base delle sollecitazioni in tal senso, e nell'approfondimento progettuale, la Città ha ritenuto di riconsiderato il profilo commerciale degli interventi previsti, tenuto conto che un minor dimensionamento della Localizzazione commerciale, pur garantendo il raggiungimento degli obiettivi sopra descritti, avrebbe consentito un migliore inserimento ambientale. Si è, pertanto, riconsiderato il profilo commerciale eliminando la previsione della localizzazione L2, il cui procedimento di individuazione non è pertanto stato perfezionato. L'eventuale individuazione di una Localizzazione commerciale di tipo L1 è invece demandata ad espressa istanza da parte della proprietà e riguarda separata procedura regionale.

Il fabbisogno di servizi pubblici previsto per l'Ambito 9.200 è pari al 25 mq/abitante per la residenza. Per quanto attiene le altre destinazioni, l'Ambito è stato classificato in categoria "C" ai sensi del D.M. 2.4.1968, pertanto la dotazione minima dei servizi dovrà essere pari ad almeno il 100% della SLP in progetto. Fanno unicamente eccezione le eventuali attività produttive insite nella

destinazione Eurotorino, per le quali valgono gli standard stabiliti all'art.21 LUR. Si è infine ritenuto di richiedere ulteriore dotazione di servizi per la città pari al 7% della ST, escludendo per tale quota la possibile monetizzazione degli stessi

In base a quanto sopra, la dotazione complessiva di aree destinate a servizi pubblici nel P.P., risulta pari a mq 78.127, di cui mq 59.425 a raso, articolati in verde e aree attrezzate per mq. 42.218 e mq.17.207 per aree a Parco, oltre a mq 18.702 quali parcheggi in struttura.

Come precedentemente richiamato, i servizi pubblici di progetto si completano con una porzione degli edifici in affaccio sulla piazza Ristori per una superficie di circa mq 1.000 da dedicare a spazio polivalente.

Esclusivamente per gli standard connessi alla capacità edificatoria derivante dall'incremento della SLP generata dalle aree a parco è ammessa, in alternativa al reperimento, la monetizzazione delle stesse.

Stante la complessità della trasformazione e la conseguente articolazione temporale, si è ritenuto di innovare l'impianto della normativa del P.P. con una specifica regolamentazione per l'inserimento di usi transitori nelle more della trasformazione definitiva (c.d. temporary use).

La Città potrà infatti accordare, l'insediamento temporaneo di associazioni, comitati locali, ecc. sulla base di proposte progettuali legate all'arte e/o al sociale i cui termini puntuali saranno oggetto di apposita Convenzione.

Tale rilevante innovazione consente anche di dare idoneo respiro a progetti con attrattività artistica e culturale ed è stato oggetto di puntuale condivisione con l'Assessorato competente.

Il P.P. dell'Ambito 9.200 si articola in tre Unità di Intervento (UI): la UI 1 è compresa fra corso Regio Parco, corso Novara e il prolungamento delle vie Pacini e Regaldi; la UI 2 è posta a ovest della via Regaldi e completa l'isolato fra le vie Pacini e Quittengo; la UI 3 è compresa fra il prolungamento delle vie Pacini e

Regaldi, corso Regio Parco e il confine nord dell'Ambito.

Nella Unità di Intervento 1 (UI1) si collocano le funzioni prevalentemente commerciali (ASPI), che beneficiano di una elevata visibilità, la stessa viene ad essere integrata progettualmente con gli edifici residenziali e con l'adiacente parco, tramite la movimentazione delle quote del terreno.

La tipologia edilizia della UI1 è caratterizzata da: un edificio a destinazione prevalentemente residenziale e/o ricettivo, che segna l'angolo tra il corso Novara e la via Regaldi; edifici in linea sono invece previsti su via Regaldi con il piano terra connotato da un fronte commerciale coerentemente con quanto prescritto dalla Variante 200.

Il corpo di fabbrica commerciale con tipologia a piastra e copertura a verde, non risulta quasi percepibile in quanto seminterrato sul lato del parco verso il Corso Regio Parco (per un'altezza variabile di circa 5 metri), mentre l'angolo e il fronte sulla via Regaldi è in buona parte schermato dagli edifici residenziali.

Secondo le indicazioni del Masterplan, una nuova piazza prospettante sul fronte di Corso Novara, rappresenta il fronte principale del nuovo quartiere e dell'attività commerciale, nonché il punto nodale della mobilità (Linea 2 metropolitana), della viabilità cittadina e locale, delle piste ciclabili, delle aree pedonali.

L'integrazione dell'edificio commerciale, dotato di due piani di parcheggi pubblici/privati, con gli spazi circostanti è altresì garantita dalla permeabilità di attraversamento del corpo di fabbrica che avviene tramite percorrenze pedonali che connettono il nuovo parco con il quartiere esistente.

Particolare attenzione è stata posta nel posizionamento degli spazi dedicati alla movimentazione delle merci e di sosta degli automezzi pesanti in attesa di scarico, opportunamente ospitati in aree opportunamente schermate e coperte, con accesso da via Pacini.

Le restanti Unità di Intervento hanno carattere prevalentemente residenziale, pur mantenendo la destinazione ad ASPI per i locali al piano terreno degli edifici attestati su via al fine di imprimere continuità alle funzioni insediate creando un primo tratto compiuto del boulevard di via Regaldi, vera e propria dorsale di

ricongiunzione tra il quartiere consolidato ed il nuovo.

In particolare, la Unità di Intervento 2 è volta espressamente a operare la ricucitura con il tessuto edilizio posto ad ovest, infatti completa, oltre alla viabilità ora a fondo cieco, l'isolato fra le vie Quittengo, Pacini e Regaldi, mediante la realizzazione di corpi di fabbrica in linea con il nuovo asse stradale.

La Unità di Intervento 3, in conformità con gli ulteriori approfondimenti svolti dal Masterplan, assume il ruolo di elemento di transizione fra la nuova via commerciale e il parco lineare. La sua conformazione presenta una edificazione con uno sviluppo di tipo urbano rivolto su via Regaldi e una articolazione aperta verso il parco di nuova realizzazione.

Tale configurazione consente la migliore integrazione tra gli edifici e le aree verdi; al contempo la diversa distribuzione delle altezze (più alte sulla via e sulle piazze, più basse verso il parco) permette una maggiore diversificazione delle tipologie abitative.

L'intero complesso è reso permeabile alla fruizione pubblica al fine di mettere in collegamento via Regaldi con il sistema del verde a cui concorrono visivamente le pertinenze private.

Gli edifici sulle Unità di Intervento 2 e 3 presentano altezze comprese tra 1 a 15 piani, fa eccezione l'edificio a 18 piani, che segna l'intersezione tra via Regaldi e la centralità costituita da piazza Ristori, simmetrico a quello previsto nella UI1 in affaccio su corso Novara.

Come si è accennato tali piazze saranno caratterizzate dalle stazioni metropolitane in progetto: piazza Novara si configura come congiunzione fra la città consolidata e quella riplasmata dalle trasformazioni/ riqualificazioni previste dal presente P.P. e dalla Variante 200; piazza Ristori costituisce il fulcro urbano del nuovo quartiere e beneficia di una visuale privilegiata sulla collina.

L'area oggetto del presente P.P. in variante al PRG, risulta esterna per la quasi totalità al perimetro del centro abitato, individuato ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. e s.m.i., ed è soggetta ai vincoli riportati nell'allegato tecnico n° 7 di P.R.G. "Fasce

di rispetto”.

In particolare, per quanto attiene le fasce di rispetto stradale, l'entrata in vigore del nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285, vigente dal 1° gennaio 1993), che ha regolato compiutamente ex novo le distanze dalle strade da osservarsi fuori dai centri abitati ed ha imposto “fasce di rispetto ed aree di visibilità nei centri abitati”.

Il Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice stesso, introdotto con DPR 16/12/1992 n. 495, modificato ed integrato dal DPR 26/04/1993 n. 147 e dal DPR 16/09/1996 n. 610, ha fissato le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, fuori e dentro i centri abitati.

Alla luce della nuova normativa, la Regione Piemonte in fase di approvazione del PRG ha introdotto “ex officio” il rispetto delle prescrizioni di cui al D.L. 30/04/1992 n. 285 “Nuovo Codice della strada” ed il relativo Regolamento approvato con DPR 16/11/1992 n. 495 e sue integrazioni (vedi art. 30 comma 6 delle NUEA) .

Le distanze dal confine stradale, da rispettare, variano secondo la classificazione gerarchica delle strade.

Tale classificazione è definita dal “Nuovo Piano Urbano del Traffico e della Mobilità delle persone”, approvato dalla Città di Torino con deliberazione del Consiglio Comunale del 19/06/2002 (n. mecc. 2002 00155/006), così come modificato dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (P.U.M.S.) adottato con Delibera Consiglio Comunale del 7/2/2011 (n. mecc. 2010 03195/006).

In particolare tale Piano colloca l'area del P.P. all'interno del perimetro del centro abitato e classifica la via Regaldi e il corso Regio Parco come viabilità di tipo E2 “strada urbana di quartiere esistente”. Per tale tipologia viaria non sono previste fasce di rispetto stradali.

Con il presente provvedimento si procede quindi ad aggiornare le fasce di rispetto stradale per le parti interessate, con le indicazioni risultanti dall'applicazione del Nuovo Codice della Strada e dal P.U.M.S..

Per quanto riguarda, invece, la fascia di rispetto ferroviaria di 30 metri, tracciata ai sensi del DPR 753/1980, relativa all'ex scalo Vanchiglia, va evidenziato che l'attività ferroviaria ha cessato il suo esercizio ed il nuovo assetto funzionale non prevede nessun tipo di attrezzatura ferroviaria e gli stessi rami ferroviari sono ormai dismessi da anni e smantellati, conseguentemente la fascia di rispetto relativa risulta decaduta.

Il presente provvedimento procede pertanto all'eliminazione sia delle fasce di rispetto stradali che di quella ferroviaria tramite la modifica della cartografia di PRG: Allegato Tecnico n. 7, foglio n. 9B – "Fasce di rispetto".

Con Deliberazione del 31.1.2011, il Consiglio Comunale ha attivato la procedura per la riduzione parziale della fascia di rispetto Cimiteriale a 100 metri ai sensi del R.D. 1265/1934 e dell'art. 27 della LUR così come modificati ed integrati rispettivamente dalla legge n. 166/2002 e dalla LR n. 3/2013, rappresentata nel documento di variante al PRG (cfr allegato m).

In particolare le modifiche apportate all'art 27 della LUR (che recepisce i disposti della legge n. 166/2002) specificano che "Per consentire la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie, il Consiglio Comunale può approvare, previo parere favorevole della competente ASL, la riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri, purché non oltre il limite di cinquanta metri, tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti nell'area."

Il P.P. Regaldi riguarda per l'appunto la realizzazione di importanti opere ed infrastrutture pubbliche quali la realizzazione di nuova viabilità, di un nuovo parco urbano e soprattutto la realizzazione della futura linea 2 della Metropolitana; inoltre, tutte le previsioni degli interventi urbanistici in esso previsti rivestono rilevante interesse pubblico costituendo fondamentale occasione di riqualificazione urbana e proprio in virtù di ciò sono oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica garantendone la possibile attuazione anche tramite esproprio. In tal senso con la deliberazione citata il Consiglio Comunale ha altresì espressamente dichiarato l'interesse pubblico del Piano Particolareggiato.

Al fine di dar corso a quanto sopra è stato richiesto il parere all'ASL ed al Settore Comunale competente in materia di Cimiteri. In esito a tale richiesta con nota del 27.7.2011 il Settore Edifici Municipali ha comunicato che non sono previsti ampliamenti del Cimitero Monumentale e l'ASL in data 8.8.2011 ha comunicato il proprio nulla osta in linea igienico sanitaria alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale nei limiti e con le modalità espresse dalla Città.

Come evidenziato precedentemente, nella presente fase di approvazione definitiva del P.P. in variante al PRG, sono state apportate alcune modifiche agli interventi urbanistici previsti in recepimento delle osservazioni e dei contributi anche in materia ambientale pervenuti successivamente all'adozione del provvedimento

In particolare la dotazione di parcheggi è totalmente soddisfatta all'interno della sagoma del fabbricato commerciale e, pertanto, non interessa, come nella versione adottata, l'area a parco e conseguentemente la fascia di rispetto cimiteriale.

In relazione a ciò, in data 31/3/2015 è stato richiesto un aggiornamento del parere all'ASL competente in materia. In data 17/4/2015 detta ASL ha formulato il seguente parere "...si ritiene che nulla osti in linea igienico-sanitaria, limitatamente alle competenze di polizia mortuaria, alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, nei limiti e con le modalità espresse dal progetto....".

Considerato che in base all'art. 27 della LUR ed al RD 1265/1934 così come modificato dalla legge n. 166/2002, il procedimento necessario per la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale si perfeziona con l'approvazione da parte del Consiglio Comunale sulla base del parere favorevole della competente ASL, tale approvazione sarà nuovamente ed espressamente dichiarata contestualmente all'approvazione del PP Regaldi

Sotto il profilo geologico, in base al PRG vigente, l'area in oggetto, come si evince dalla Tavola di Piano n. 3 e 3 Dora "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" e dall'Allegato B delle N.U.E.A, è inserita per la quasi totalità in classe I(P), che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento.

Una piccola parte, posta sul corso Novara è invece inserita nelle classi II(P) e III b2b (P).

Nell'area compresa nella classe II(P) gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988 e del D.M. 14/01/2008 "Approvazione delle nuove Norme Tecniche per le costruzioni".

Nella sottoclasse III b2b(P) sono comprese aree edificabili appartenenti alla fascia C che sono state parzialmente inondate e sono considerate attualmente inondabili, con limitazioni nella tipologia costruttiva, adottando accorgimenti tecnici finalizzati alla salvaguardia dei manufatti e della popolazione insediata.

Per entrambe le aree si applicano le destinazioni d'uso, i tipi di intervento, le procedure, le limitazioni e le specificazioni previste dalle NUEA del PRG, relative alle singole zone e aree normative e dell'allegato B.

L'area dell'ex scalo ferroviario Vanchiglia, facente parte dell'Ambito in questione, è individuata dal PRG tra le "aree di interesse archeologico e paleontologico" la cui attuazione è disciplinata dall'art. 5 "Limiti all'attività edificatoria" delle NUEA.

Gli interventi, ricadenti in tali aree, sono sottoposti alla preventiva approvazione delle autorità competenti, alla tutela del vincolo stesso, fatta salva l'approvazione dell'Amministrazione comunale per quanto di competenza.

Per gli interventi che vadano ad intaccare il sottosuolo, ricadenti in aree che il piano sottopone a vincolo paleontologico e archeologico, è obbligatoria da parte del privato la comunicazione, almeno 60 giorni prima dell'inizio dei lavori, alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte.

Tutto ciò premesso ai sensi dell'art.40, comma 9,della LUR nel caso in cui i piani particolareggiati richiedano per la loro formazione una variante al PRG, "... sono formati ed approvati contestualmente alle varianti, applicando le procedure per esse previste".

A tal fine, parallelamente al procedimento urbanistico è stato avviato il

procedimento di VAS ai sensi della Dlgs. 152/2006 e s.m.i..

In riferimento alla Legge urbanistica Regionale, si evidenzia che, ai sensi dell'art.17, comma 8, le varianti di cui ai commi 4 e 5 sono soggette a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS. La competente Area Ambiente si esprimerà a riguardo della VAS e della compatibilità con il "Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comune di Torino" approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. mecc 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010, ai sensi della legge quadro sull'inquinamento acustico n. 447/1995 e della legge Regionale 20 ottobre 2000 n. 52 di adeguamento al DPR n. 142/2004.

In relazione a quanto sopra esposto, il progetto urbanistico prefigurato dal PP Regaldi, risulta quindi anticipare la maggior parte delle principali ed innovative linee guida che caratterizzano la Variante n. 200 al PRG.. Il P.P. coglie appieno la filosofia progettuale della variante 200, tesa a garantire un elevato livello della qualità urbana anche tramite azioni "immateriali" quali la salvaguardia delle vedute, l'obbligo di certificazione ambientale degli interventi, la ricucitura con il tessuto esistente, il trattamento dello spazio pubblico con la creazione di spazi e percorsi ciclabili e pedonali, la valorizzazione dell'identità del quartiere.

Notevole impegno è stato profuso nella progettazione affinché, seppur traguardando alla variante 200, la trasformazione prevista risulti perfettamente integrata con il tessuto esistente per il quale costituisce fondamentale occasione di riqualificazione.

In tal senso, anche la coerenza del progetto urbano con il PRG vigente è stata oggetto di specifico approfondimento, grazie al quale gli interventi previsti nel P.P. ben si integrano con l'attuale pianificazione. Peraltro gli elementi ordinatori quali la viabilità principale (prolungamento delle vie Regaldi e Pacini) ed il fronte edificato affacciato sul nuovo parco urbano sono entrambe previsioni dello strumento urbanistico generale che potrebbe quindi - in via teorica - avere attuazione senza soluzione di continuità con il progetto del P.P..

Gli elementi di discontinuità progettuale che interessano l'impianto strutturale della pianificazione vigente anche con modifiche al sistema delle infrastrutture, sono

quindi tutti demandati alle aree esterne al P.P. ma ricomprese nella variante 200.

La Legge Regionale n. 3/2013, entrata in vigore nelle more dell'approvazione della presente Variante, consente all'art. 89 di concludere i procedimenti già avviati con la procedura di cui al previgente art. 17 della Legge Regionale 56/1977.

A tale fine, anche per evitare aggravii procedurali, il presente procedimento viene concluso e la presente variante approvata ai sensi del predetto art. 89 e dell'art. 17 comma 7 della Legge Regionale 56/1977 (ante modifica ex L.R. 3/2013).

Come già dichiarato con la sopra citata deliberazione di adozione del P.P. in variante al PRG, il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con piani sovracomunali vigenti e costituisce variante parziale al P.R.G. vigente, ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 (ante modifica ex L.R. 3/2013).

Per migliore chiarezza, ai fini della conferma della natura parziale della variante, si evidenziano i seguenti dati quantitativi:

- Quantità globale aree per servizi P.R.G. 1995 44,77 mq/ab;
- Quantità globale aree per servizi a seguito dell'approvazione del presente provvedimento 44,34 mq/ab;

la variante, pertanto, non riduce né aumenta la quantità globale delle aree a servizi per più di 0,5 mq/ab. nel rispetto delle dotazioni minime di legge:

- Capacità Insediativa Residenziale P.R.G. 1995 1.151.400 abitanti;
- Capacità Insediativa Residenziale a seguito dell'approvazione del presente provvedimento: 1.139.141 abitanti;

la variante, pertanto, non incrementa la capacità insediativa residenziale rispetto a quella del P.R.G. 1995:

- Capacità Insediativa non Residenziale P.R.G. 1995 27.574.000 mq.;
- Capacità Insediativa non Residenziale a seguito dell'approvazione del presente

provvedimento 26.735.104 mq.;

la variante, pertanto, non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità relativi alle attività economiche produttive, direzionali, turistico - ricettive e commerciali in misura superiore al 2%.

Il presente provvedimento determina un incremento della dotazione di aree per Servizi pubblici in misura pari a circa 27.057 mq. ed un incremento di 1016 abitanti. Per effetto delle varianti approvate successivamente all'approvazione del P.R.G. e tenuto conto del presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale e s.m.i. rispetto al Piano Regolatore vigente.

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

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale e non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti e costituisce variante parziale al P.R.G. vigente ai sensi dell' art. 17 comma 7 della L.U.R.

Il presente P.P.in variante , adottato dal Consiglio Comunale, è stato trasmesso alla Provincia di Torino per l'espressione del parere di competenza, la quale in data 12.4.2011 con D.G.P. n°318-12650 2011 ha dichiarato che il provvedimento non presenta incompatibilità con il PTCP e non si pone in contrasto con le misure di salvaguardia stabilite dalla deliberazione di adozione del progetto definitivo della variante al PTC vigente denominato PTC2 approvato dal Consiglio della Regione Piemonte con deliberazione 121-29759 del 21/7/2011.

In sintesi, al fine di dar corso agli interventi urbanistici previsti, i contenuti del presente provvedimento, sono i seguenti:

formazione di una nuova Zona Urbana di Trasformazione denominata "Ambito 9.200 Regaldi", assoggettata ai disposti di carattere generale di cui agli artt. 7 e 15 delle NUEA, nonché della relativa scheda normativa con l'individuazione dell'Ambito che sarà sottoposto a Piano Particolareggiato ai sensi degli artt. 32 -

38 e seguenti della L.U.R.;

conseguente inserimento nell'elenco delle Zone Urbane di Trasformazione del nuovo "Ambito 9.200 Regaldi";

inserimento all'art. 15 delle NUEA della nuova ZUT "9.200 Regaldi" tra quelle di categoria C;

introduzione della relativa scheda normativa nel fascicolo delle NUEA – Schede Normative;

modifica alle tavole di azzonamento delle confinanti aree, coinvolte dalla formazione del nuovo Ambito 9.200, destinate dal PRG a: ZUT 9.22 - 9.35 - 9.36 - 9.37, area normativa consolidata "R1", servizi di tipo "a", viabilità;

conseguente modifica alle schede normative degli Ambiti suddetti e soppressione dell'allegato relativo all'attuazione dei sottoambiti;

aggiornamento tav. 1 Azzonamento foglio 9B del PRG alla scala 1:5000;

modifica dell'allegato tecnico del PRG "Tav. 7 – Fasce di rispetto" conseguente alla riduzione del limite di rispetto cimiteriale ed eliminazione della fascia di rispetto stradale e ferroviaria.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, in conformità alla variante precedentemente descritta, si procederà ai seguenti aggiornamenti : foglio n. 9B della tav. 1 "Azzonamento" (scala 1:5000); art. 15 (fascicolo I NUEA); elenco degli ambiti ZUT con inserimento della nuova scheda normativa dell'Ambito "9.200 Regaldi" (fascicolo II NUEA); modifica delle schede normative degli Ambiti 9.22, 9.35, 9.36, 9.37 ; allegato tecnico del PRG – tav. 7 "Fasce di rispetto".

Gli elaborati del presente provvedimento sono i seguenti:

- Relazione illustrativa;
- Inquadramento territoriale - scala 1: 10.000;
- Situazione fabbricativa - scala 1:5000;
- Estratto della legenda Tavola n.1 "Azzonamento", Foglio 0, del Piano

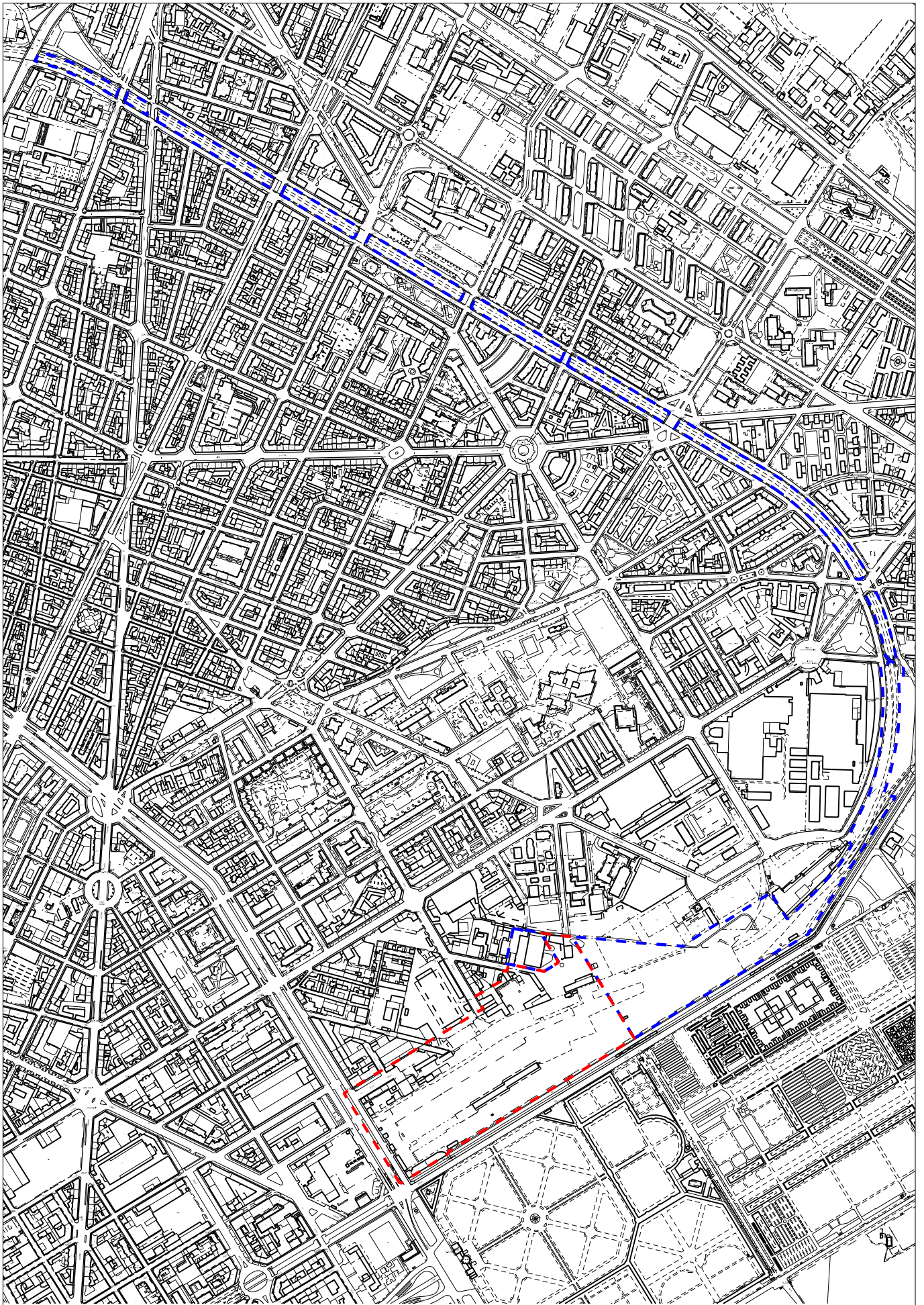
Regolatore Generale;

- Estratto della Tavola n.1 "Azzonamento", Foglio 9 B (parte) del Piano Regolatore Generale–STATO ATTUALE - in scala 1:5.000;
- Estratto della Tavola n.1 "Azzonamento", Foglio 9 B (parte) del Piano Regolatore Generale –VARIANTE – in scala 1:5.000;
- Tavola illustrativa: P.P. in variante al PRG con Variante 200;
- Estratto della Tavola n. 1, foglio 9B (parte) del PRG in scala 1:5.000;
- Legenda dell'allegato tecnico tavola n.3 e 3 DORA "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" del PRG vigente;
- Estratto dell'allegato tecnico tavola n.3 e 3 DORA del PRG vigente "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" Foglio 9 B (parte) del PRG vigente - in scala 1:5.000;
- Legenda dell'allegato tecnico tavola n. 7 -"Fasce di rispetto" del PRG vigente;
- Estratto dell'allegato tecnico tavola n. 7 -"Fasce di rispetto" Foglio 9 B(parte) del PRG - STATO ATTUALE - in scala 1:5.000;
- Estratto dell'allegato tecnico tavola n. 7 -"Fasce di rispetto" Foglio 9 B(parte) del PRG – VARIANTE - in scala 1:5.000;
- Legenda dell'allegato tecnico tavola n. 7bis e 7 bis DORA -"Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale" del PRG vigente;
- Estratto dell'allegato tecnico tavola n. 7bis e 7 bis DORA -"Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale" Foglio 9 B (parte) del PRG vigente - scala 1:5.000;
- Legenda dell'allegato tecnico tavola n. 14 – "Immobili soggetti a vincolo 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)" del PRG vigente;
- Estratto dell'allegato tecnico tavola n. 14 – scala 1:10.000;
- Legenda dell'allegato tecnico tavola n. 15 – "Aree di interesse archeologico e

paleontologico” del PRG vigente ;

- Estratto dell'allegato tecnico tavola n. 15 – scala 1:20.000;
- Estratto N.U.E.A.: – Art. 15 - elenco ambiti ZUT - STATO ATTUALE;
- Estratto N.U.E.A.: – Art. 15 - elenco ambiti ZUT e nuova Scheda normativa “Ambito 9.200 Regaldi” - VARIANTE;
- Estratto N.U.E.A.: Schede normative “Ambito 9.22 Scalo Vanchiglia Ovest”, “Ambito 9.35 Scalo Vanchiglia Est”, “Ambito 9.36 F.S. Scalo Vanchiglia”, “Ambito 9.37 Gottardo”– STATO ATTUALE;
- Estratto N.U.E.A.: Scheda normativa “Ambito 9.22 Scalo Vanchiglia Ovest”, “Ambito 9.35 Scalo Vanchiglia Est”, “Ambito 9.36 F.S. Scalo Vanchiglia”, “Ambito 9.37 Gottardo” – VARIANTE.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



--- Perimetro P.P. REGALDI

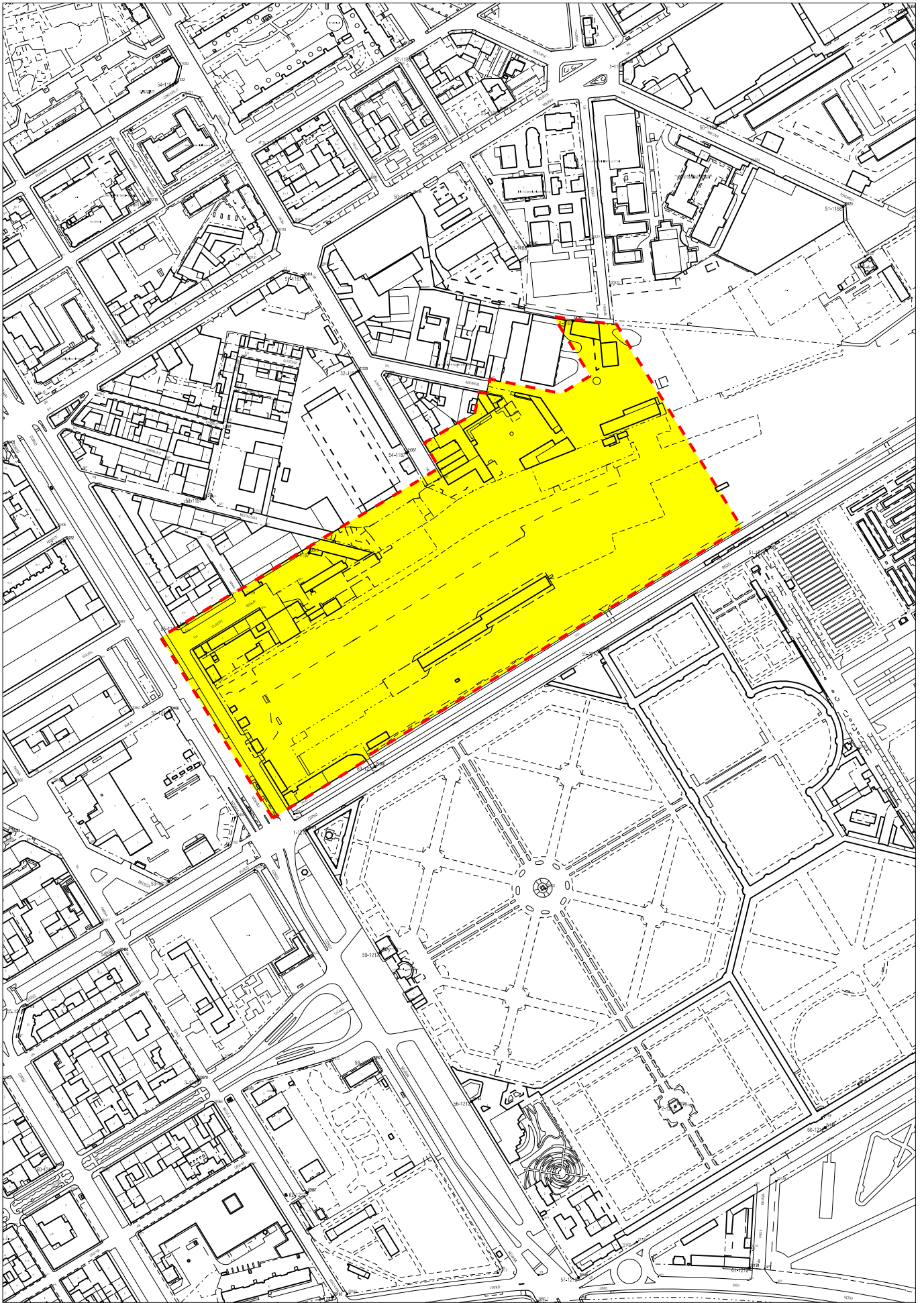
--- Perimetro aree esterne al P.P. REGALDI

Estratto scala 1:10.000

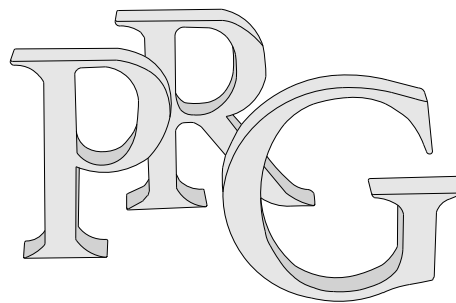
SITUAZIONE FABBRICATIVA



Area oggetto del P.P. Regaldi



Estratto scala 1:5.000



Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

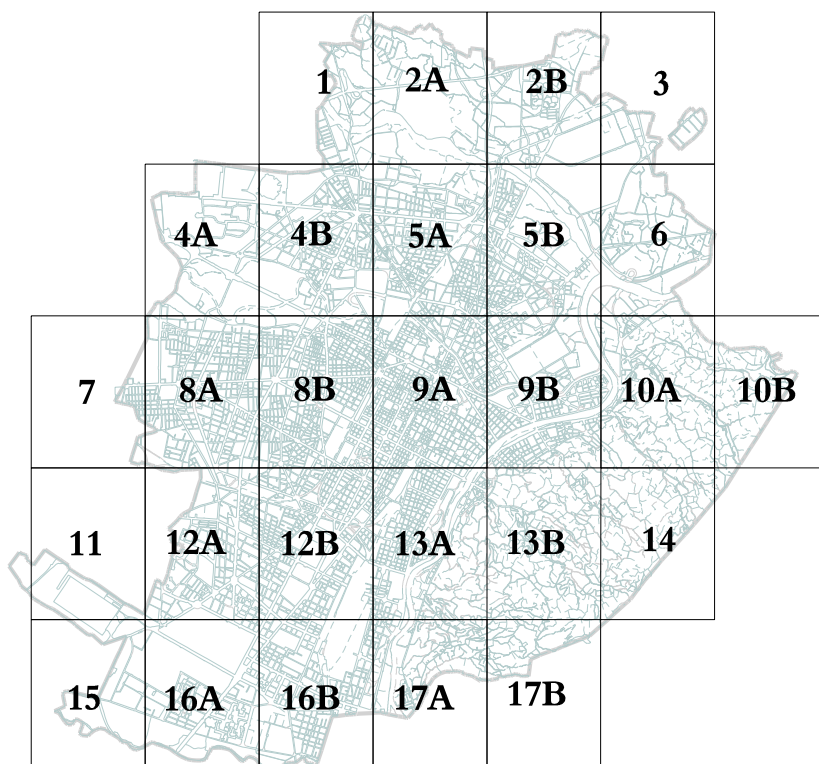
Azzonamento Legenda

Tavola n. 1

Foglio n. 0

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

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 28 Febbraio 2014.



0 50m 250m



Scala 1:5000

Cartografia numerica

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

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

Attività terziarie
Servizi (lettera corrispondente alla classificazione)

Zone urbane consolidate per attività produttive

Zone consolidate collinari:

0,07 mq SLP/mq SF

Attività terziarie
Attività ricettive

Area normativa R1

0,20 mq SLP/mq SF

Area normativa R2
Area normativa M1

Attività ricettive
Servizi (lettera corrispondente alla classificazione)

0,60 mq SLP/mq SF

Attività terziarie

Zone boscate

Zone urbane di trasformazione:

(denominazione ambito)

1.1

Viabilità'

Servizi

Impianti Sportivi

Continuata - 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

	Arece per la viabilità VI esistente
	Arece per la viabilità VI in progetto
	Arece per la viabilità VI in progetto: viabilità sotterranea
	Arece 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

--- Filii 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

Arece 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

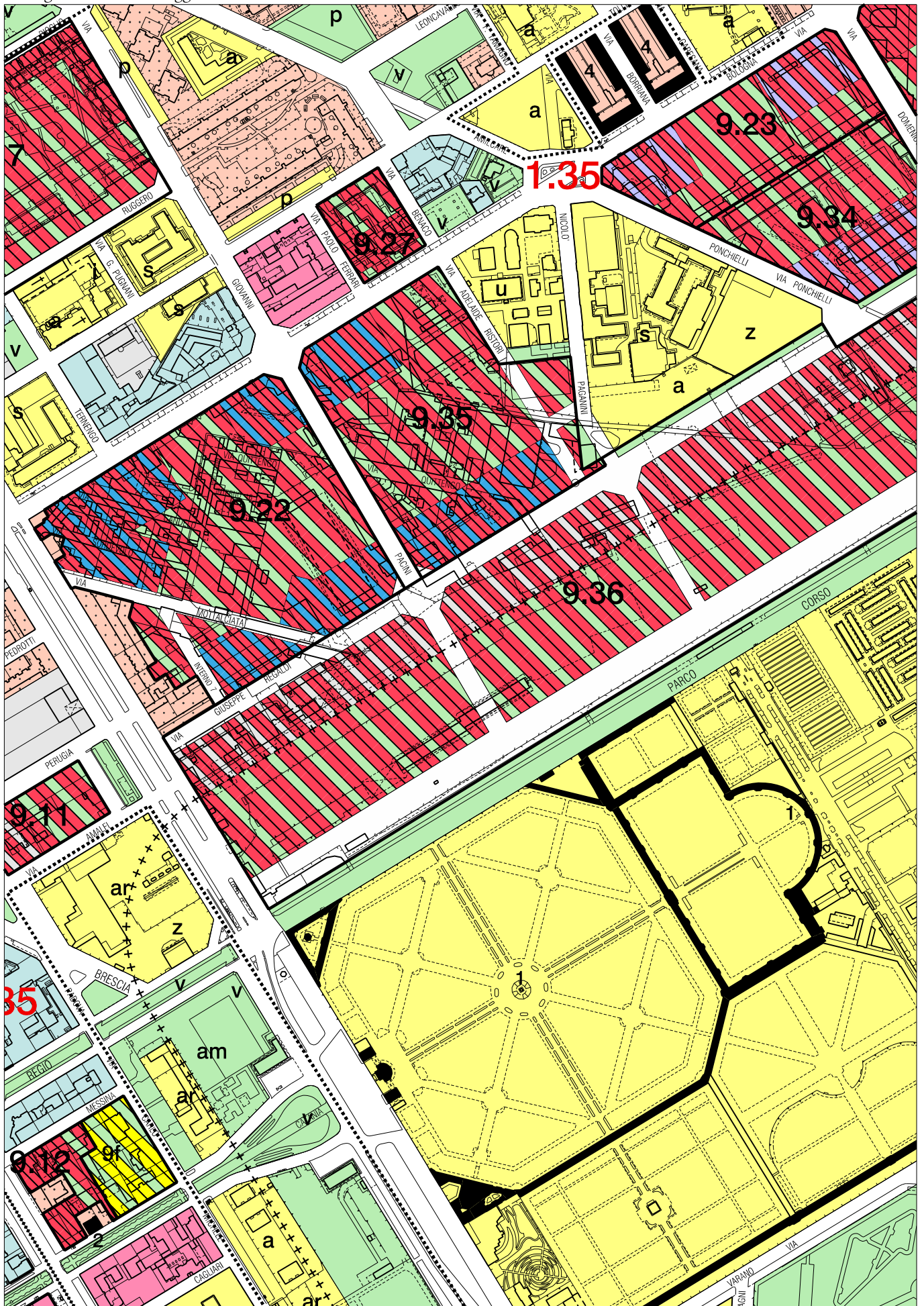
Arece per campi nomadi

 Arece 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
	Arece 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
	Arece 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



Estratto TAVOLA 1, foglio 9B (parte) del P.R.G.

STATO ATTUALE

Disegnata sull'elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 28 Febbraio 2014
Cartografia numerica: Aggiornamento Dicembre 2013 a cura del C.S.I. - Piemonte.

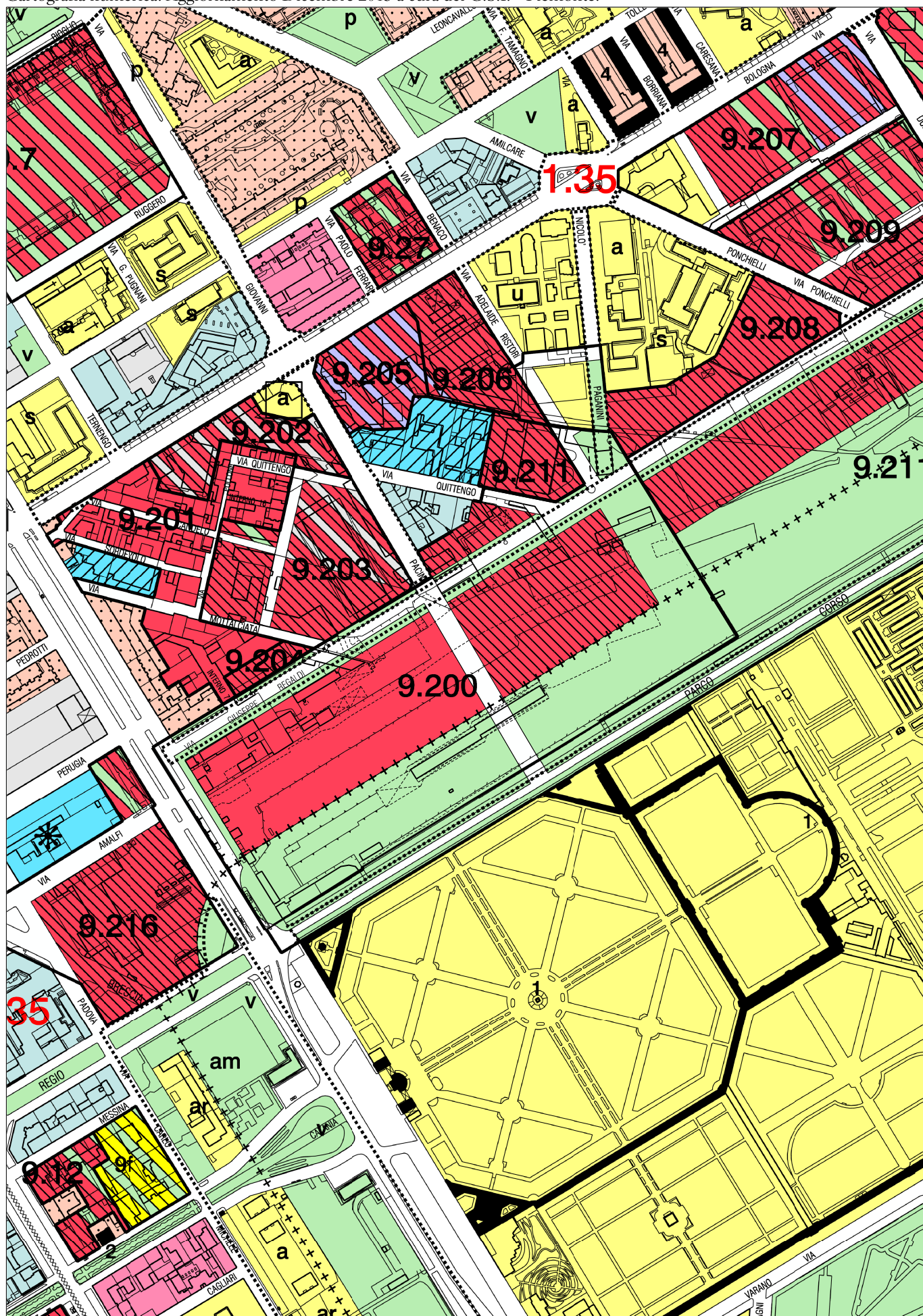
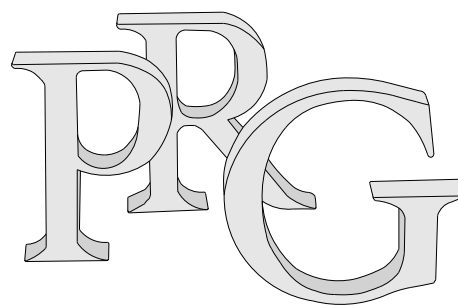


Tavola illustrativa: P.P. IN VARIANTE AL P.R.G. CON VARIANTE 200
Estratto TAVOLA 1, foglio 9B(parte) del P.R.G.



Piano Regolatore Generale

Allegati Tecnici

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

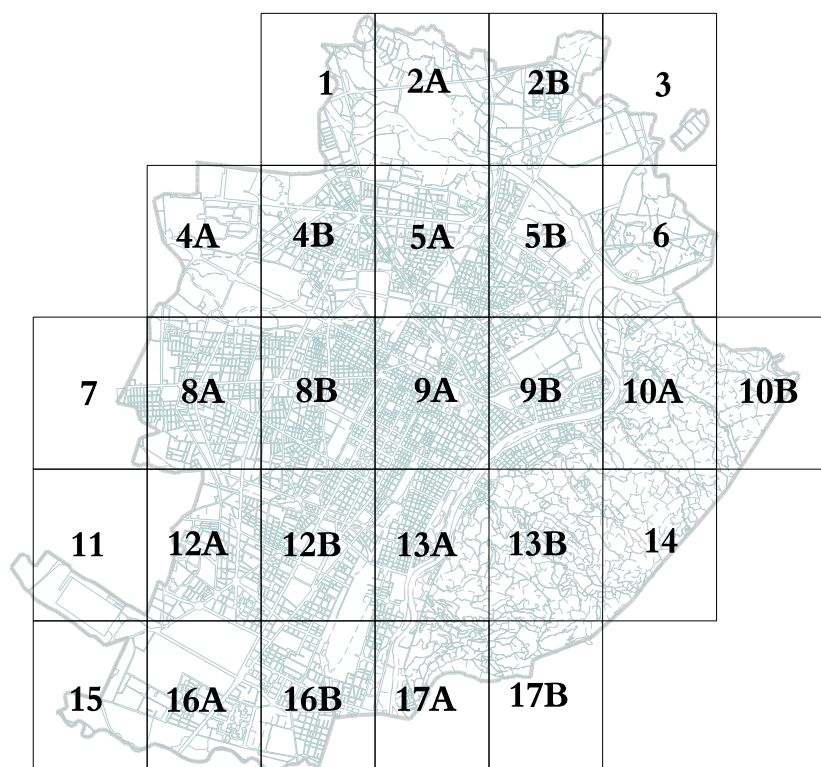
Tavola n. 3 e 3/DORA

Foglio n.

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



0 50m 250m





































Scala 1:5000

Cartografia numerica

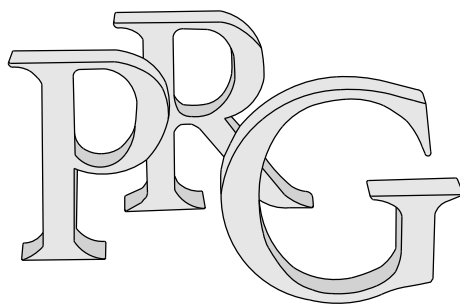
Aggiornamento Anno 1997 a cura del C.S.I. - Piemonte

LEGENDA

<i>Parte Piana Classi e sottoclassi</i>	<i>Parte Collinare Classi e sottoclassi</i>
 I (P)	
 II (P)	 III1 (C)
 IIIa (P)	 II2 (C)
 IIIa1 (P)	 III3 (C)
 IIIb2 (P)	 IIIa (C)
 IIIb2a (P)	 IIIa1 (C)
 IIIb2b (P)	 IIIb1 (C)
 IIIb3 (P)	 IIIb2 (C)
 IIIb4 (P)	 IIIb3 (C)
 IIIb4a (P)	 IIIb4 (C)
 IIIc (P)	 III4 (C) - Eel
<hr/>	
	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
<hr/>	
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.
<hr/>	
	Dividente tra le classi geologiche dell'area di pianura e dell'area di collina



Con D.G.R. N. 21-9903 del 27.10.2008 la variante n. 100 è stata approvata dalla Regione Piemonte, pertanto a far data dalla sua pubblicazione (B.U.R. n. 45 del 6.11.2008) la stessa è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del PRG vigente.



Piano Regolatore Generale

Allegati Tecnici

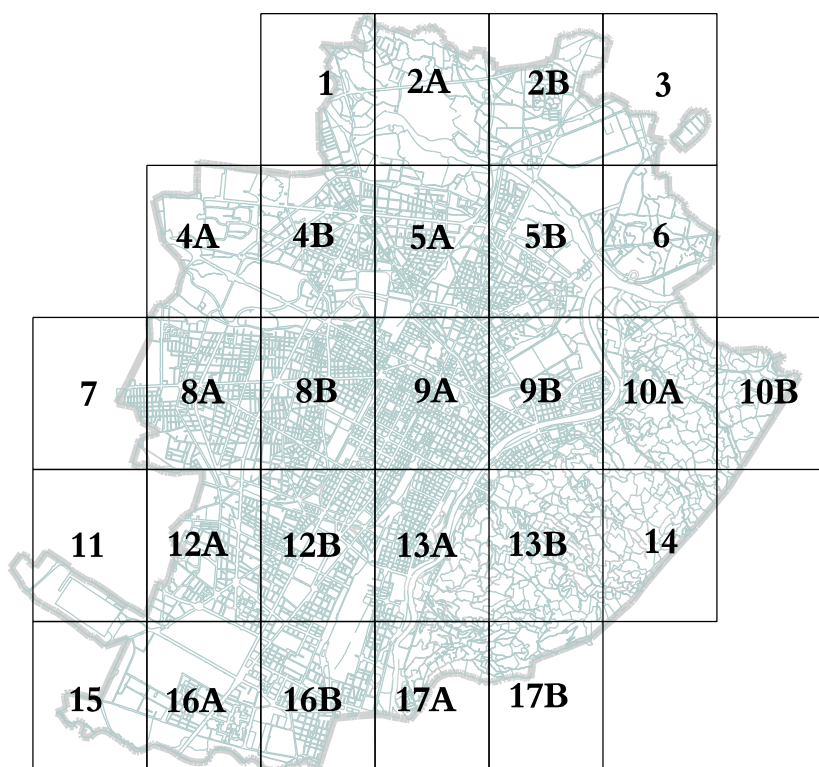
Fasce di rispetto

Tavola n. 7












Foglio n.

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 discarica
	Impianti di depurazione fasce di rispetto di m 200
	Industrie classificate a "rischio" ai sensi del D.P.R. n. 175/88
	Vincoli derivanti da servitù militari
	Vincoli derivanti da impianti di teleradiocomunicazione (RAI)
	Fascia di rispetto discarica Baricalla (localizzazione nel Comune di Collegno)

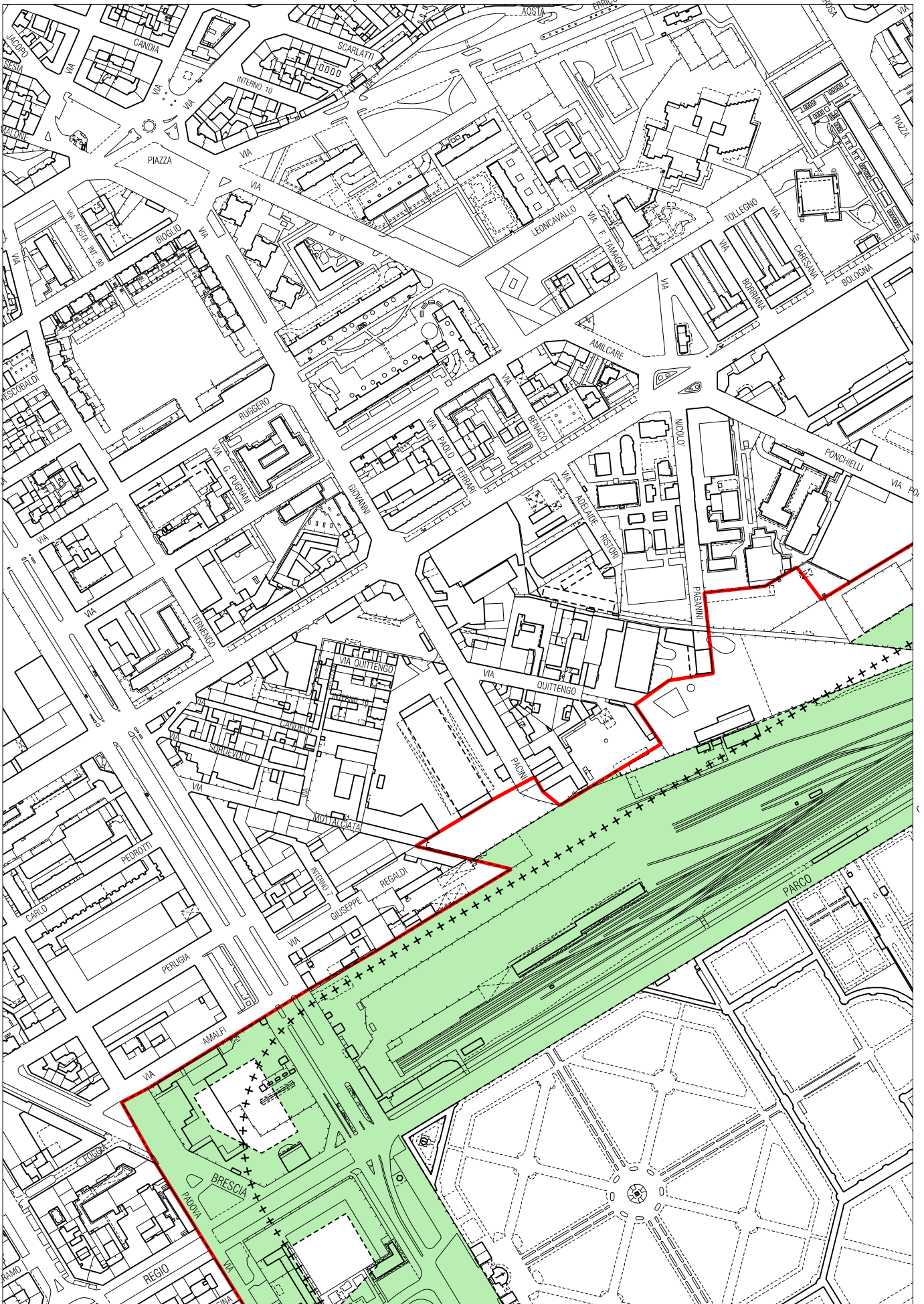
N.B. I limiti delle fasce di rispetto sono riportati a titolo indicativo e dovranno essere verificati in sede esecutiva



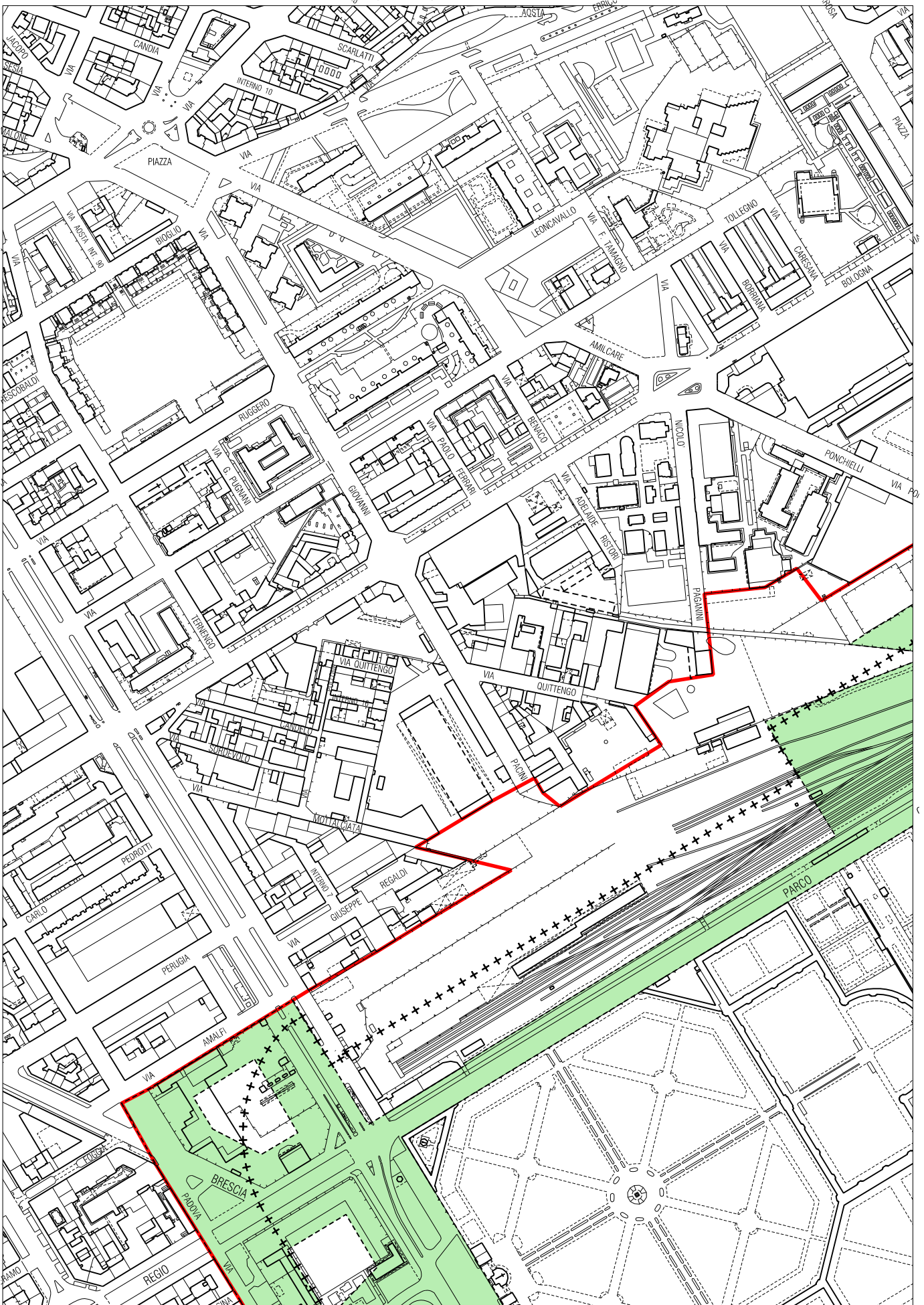
Scala 1:5000

Cartografia numerica
Aggiornamento Giugno 2008 a cura del C.S.I. - Piemonte.

STATO ATTUALE

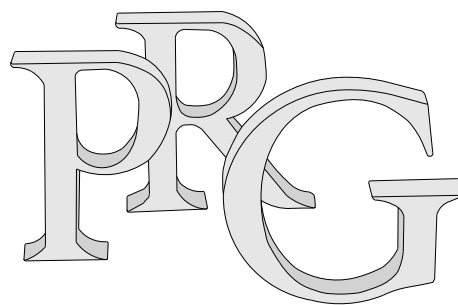


VARIANTE



Estratto TAVOLA 7, fogli (5A, 5B, 9A e 9B) parte del P.R.G.

Estratto scala 1:5.000



Piano Regolatore Generale

Allegati Tecnici

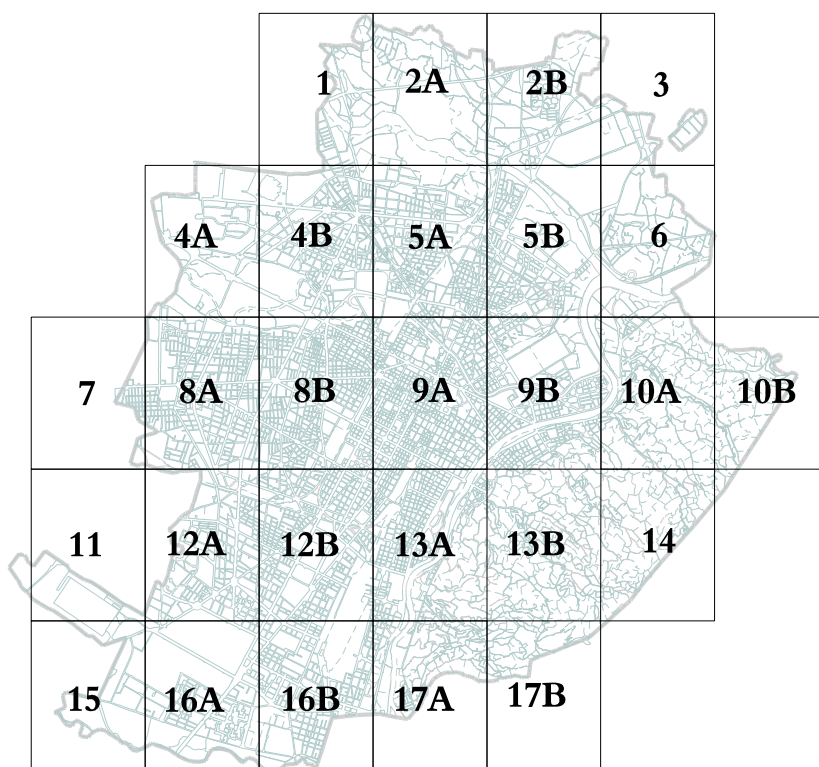
Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale

Tavola n. 7 Bis e 7 Bis/DORA








Foglio n.

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 fluviale art. 29 L.R. 56/77
<hr/>	
<i>Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.</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.

N.B. I limiti delle fasce di rispetto sono riportati a titolo indicativo e dovranno essere verificati in sede esecutiva

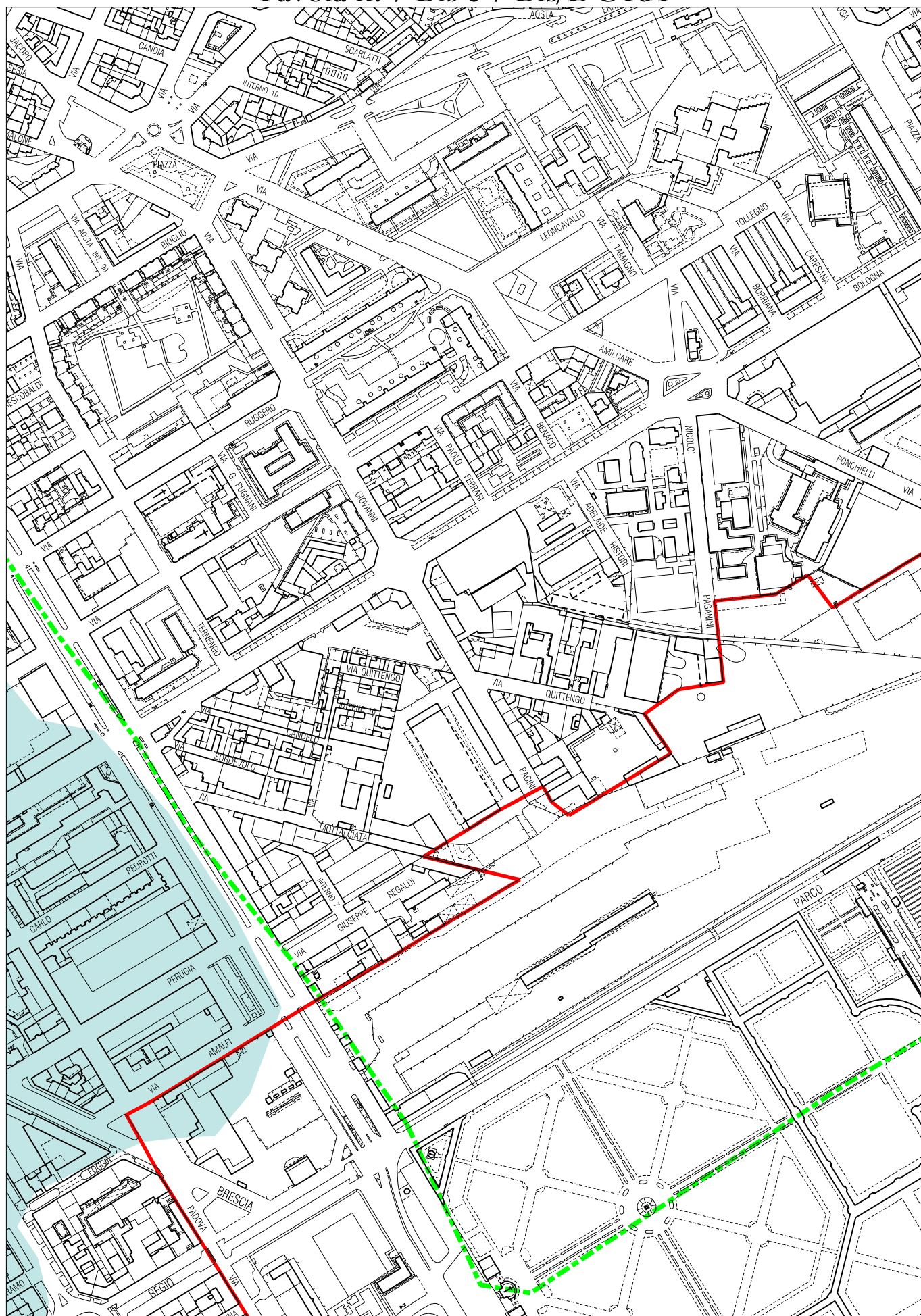


Scala 1:5000

Cartografia numerica
Aggiornamento Giugno 2008 a cura del C.S.I. - Piemonte.

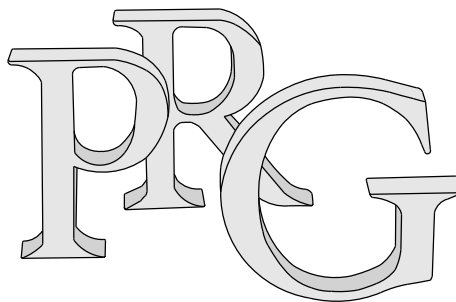
Allegati Tecnici - Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale

Tavola n. 7 Bis e 7 Bis/DORA



Con D.G.R. N. 21-9903 del 27.10.2008 la variante n. 100 è stata approvata dalla Regione Piemonte, pertanto a far data dalla sua pubblicazione (B.U.R. n. 45 del 6.11.2008) la stessa è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del PRG vigente.

Estratto scala 1:5.000



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.

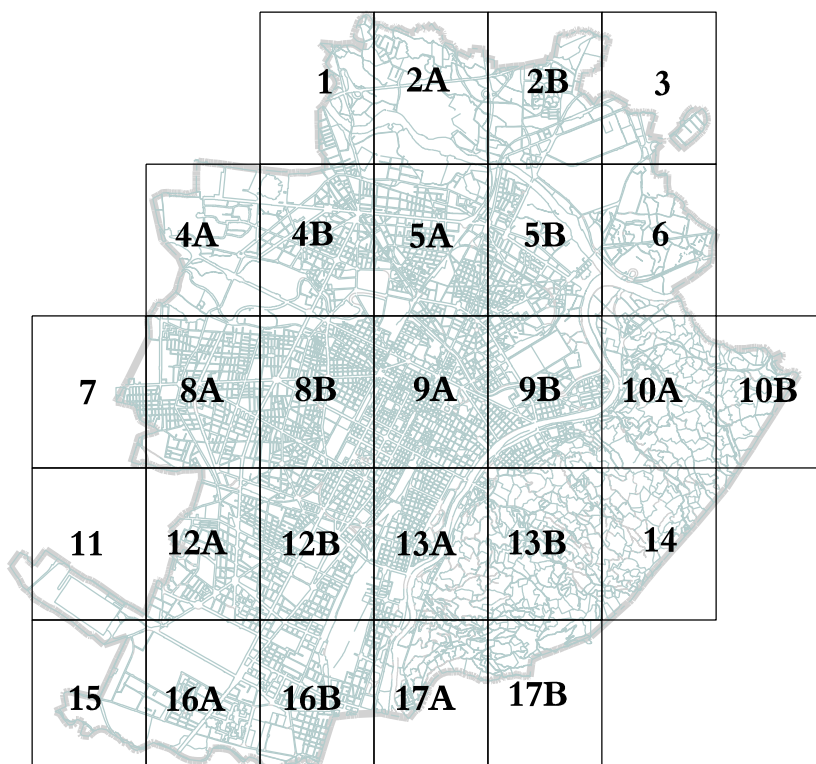
(già leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939 e s.m.i.)

Tavola n. 14

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

ESTRATTO



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.

0 100m 500m

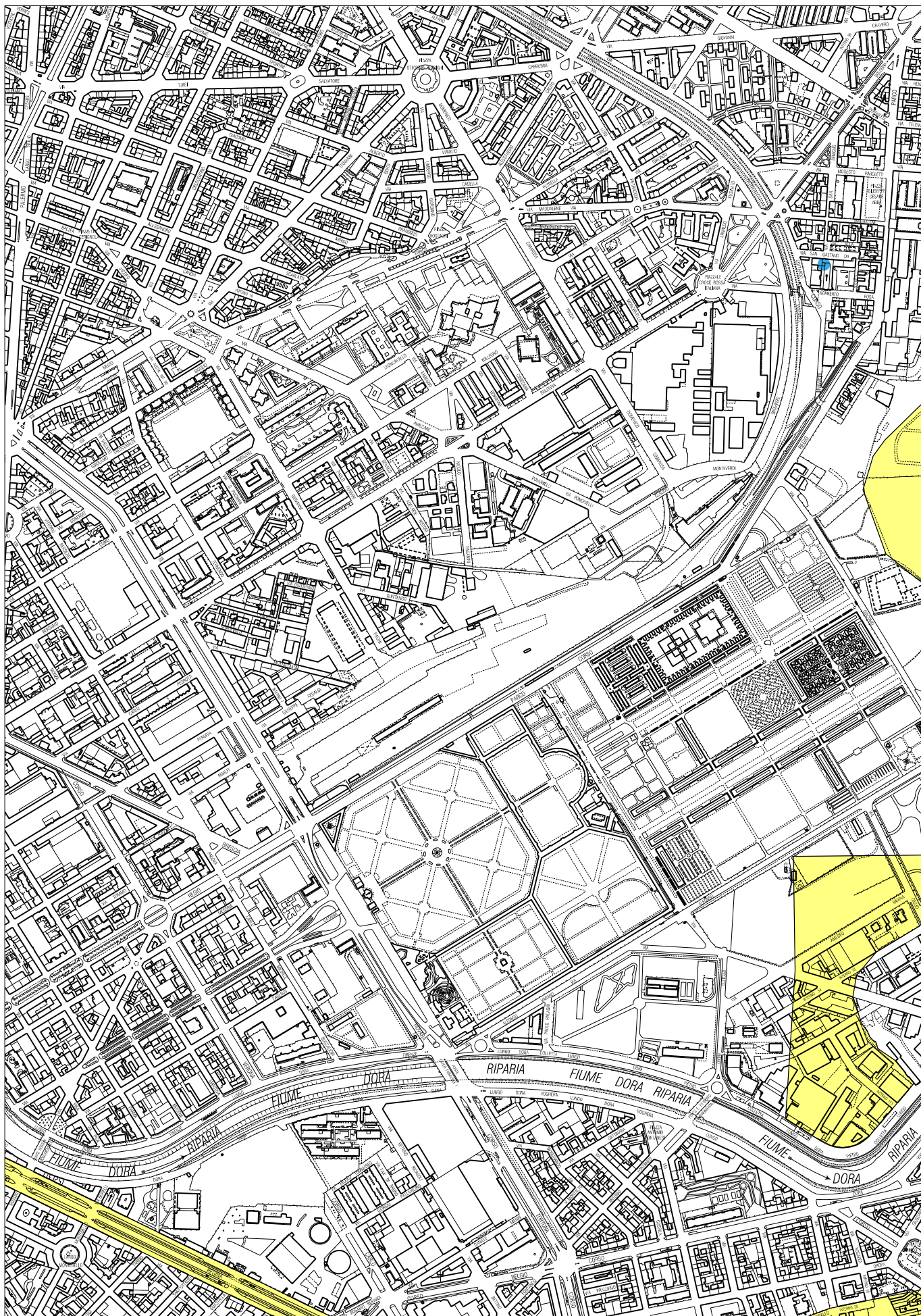


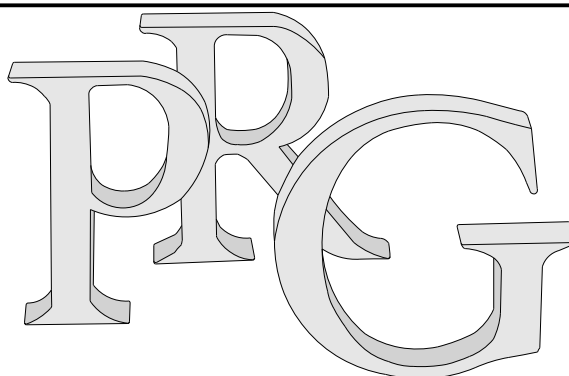
Scala 1:10000

Cartografia numerica
Aggiornamento Giugno 2009 a cura del C.S.I. - Piemonte.

Allegati Tecnici - Tavola n. 14

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.)





Piano Regolatore Generale

Allegati tecnici

Aree di interesse archeologico e paleontologico

Tavola n. 15

Foglio unico

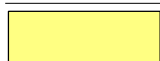
Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale
n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21
del 24 maggio 1995.

Elaborato informatizzato.

Legenda



Area centrale storica



Zone suscettibili di ritrovamenti di interesse archeologico



Zone suscettibili di ritrovamenti di interesse paleontologico

ESTRATTO

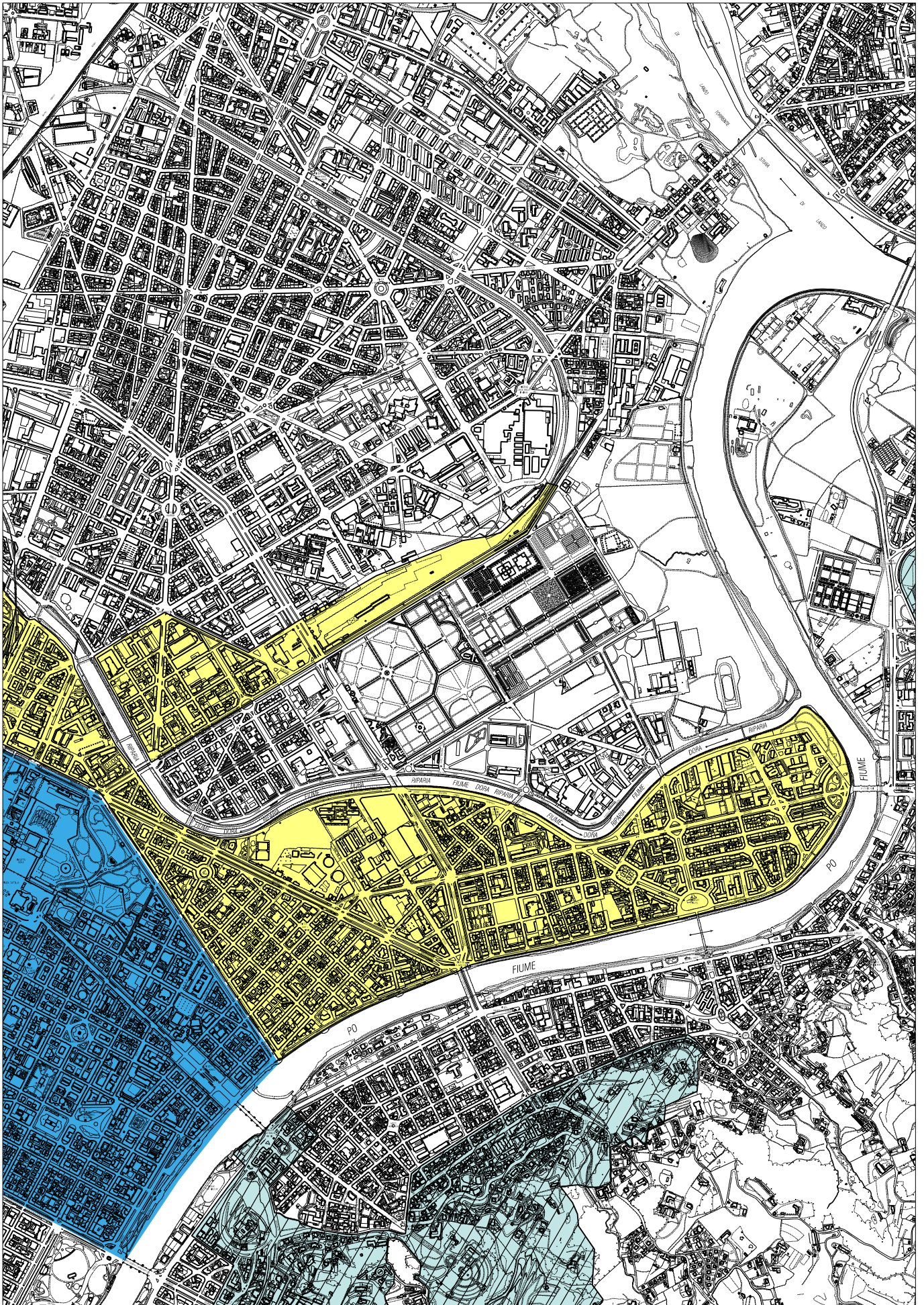


Scala 1:20000

Cartografia numerica
Aggiornamento Giugno 2009 a cura del C.S.I. - Piemonte.

Allegati Tecnici - Tavola n. 15

Aree di interesse archeologico e paleontologico.



Estratto Foglio Unico

Estratto scala 1:20.000

NORME URBANISTICO – EDILIZIE DI ATTUAZIONE

ESTRATTO

Volume I – Art.15 – Zone Urbane di Trasformazione

Volume II – Elenco degli ambiti delle Zone Urbane di Trasformazione (art.15)

Volume II – Schede normative Ambiti 9.22 – 9.35- 9.36- 9.37

Volume II – Planimetrie in scala 1:5000

STATO ATTUALE

Art.15 - Zone urbane di trasformazione

- 1 Il piano classifica zone urbane di trasformazione le parti di territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto.
Individua inoltre ambiti di riordino nei quali sono previsti interventi finalizzati al recupero degli edifici esistenti.¹⁹

- 2 Le zone urbane di trasformazione sono considerate di categoria B secondo il D.M. 2.4.68, di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 13 L.U.R., nonché di recupero ai sensi della legge 457/78, ad eccezione delle zone sottoelencate: 2.3, 2.4²⁰, 2.5²¹, 4.1, 4.2, 4.23,²² 5.3, 5.5, 6.1, 6.4, 6.5, 8.15, 9.27, 9.36, 9.37²³, 10.1, 10.3, 12.2, 12.3, 12.14, 12.15, 12.18, 13.1, 13.2, 16.3, 16.8, 16.10, 16.23, 16.29²⁴, che sono considerate di categoria C.

- 3 Le tavole di piano in scala 1:5.000 individuano le zone urbane di trasformazione e, nei casi di rilevanza urbana, all'interno di queste, le aree di concentrazione dell'edificato, le aree minime da cedere gratuitamente o da assoggettare all'uso pubblico per la realizzazione dei servizi pubblici (art. 21 della L.U.R. e servizi per la città) e per la viabilità.

Le aree di concentrazione dell'edificato individuano gli spazi in cui organizzare l'utilizzazione edificatoria relativa all'ambito o a più ambiti quando prescritta ed eventuali aree aggiuntive per servizi e viabilità minore da cedersi gratuitamente nelle quantità indicate nelle relative schede normative.

- 4 L'indice di edificabilità territoriale massimo è 0,7 mq SLP/mq ST (salvo quanto diversamente specificato nelle schede normative), elevabile dove consentito sino a 0,8 mq SLP/mq ST, per la realizzazione della SLP generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali (v. art.21), collinari (v. art. 22) e tessuti ad alta densità della zona urbana centrale storica (v. art. 10).

¹⁹ Variante n. 38 - approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 21-1376 del 03/04/2006

²⁰ Variante n. 38 - approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 21-1376 del 03/04/2006

²¹ Variante 85 - approvata con Delibera C.C. n. 101/05 del 27/06/2005

²² Variante 123 - approvata con Delibera C.C. n. 194/05 del 12/12/2005

²³ Variante n. 38 - approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 21-1376 del 03/04/2006

²⁴ Variante 91 - approvata con Delibera C.C. n. 107/05 del 11/07/2005

...omissis

9.19 FONTANESI

9.21 RIVOIRA

9.22 SCALO VANCHIGLIA

9.23 ZERBONI

9.24 LANIFICO DI TORINO

9.25 ASTI

9.26 GFT

9.27 FERRARI

9.28 CATANIA

9.29 BOLOGNA

9.30 GALLETTIFICIO

9.31 NEBIOLO

9.32 PONCHIELLI

9.33 DAMIANO

9.34 CIMAROSA

9.35 SCALO VANCHIGLIA EST

9.36 F.S. SCALO VANCHIGLIA

9.37 GOTTARDO

9.38 MACERATA

10.1 MODENA NORD

10.2 MODENA SUD

10.3 QUARTIERE MEISINO

12.1 PONS E CANTAMESSA

12.2 F.S. SAN PAOLO

omissis...

Ambito 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza	max. mq. 9.685
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 40% per attività di cui al punto 4B1)	max. mq. 6.454
H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	min. mq. 16.145

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)
Eurotorino (H)	(80% SLP)

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

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
-------------------------------------	-----

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ALLINEAMENTO: Via Bologna; nuovo filo di Via Regaldi, con arretramento di mt. 10 (vedi tavola 9.22/2 allegata).

VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento delle Vie Regaldi (interno 7) e Mottalciata, in conformità ai tracciati individuati nelle tavole di piano.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq. 64.569
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 32.284

Le planimetrie allegate in scala 1: 5.000 riportano l'articolazione e l'attuazione della zona urbana di trasformazione 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST per sottoambiti.

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

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

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Le allegate planimetrie in scala 1:5.000 (9.22-9.35-9.36/1 e 9.22-9.35-9.36/2) riportano l'articolazione e l'attuazione della zona urbana di trasformazione 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST per sottoambiti.

Sottoambito I (parte dell'ambito 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza	max. 6.622 mq.
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 20% per attività di cui al punto 4B1)	max. 1.028 mq.
H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	min. 5.152 mq.

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)
Eurotorino (H)	(80% SLP)

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

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
-------------------------------------	-----

ALLINEAMENTO: via Bologna (vedi tavola 9.22/2 allegata).

VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento della via Mottalciata in conformità ai tracciati individuati nelle tavole di piano.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5 f. t.

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

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST):	mq. 25.605
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP):	mq. 12.802

Sottoambito II (parte dell'ambito 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 50% per attività di cui al punto 4B1)	4.249 mq.

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)
--	-----------

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

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
-------------------------------------	-----

ALLINEAMENTO: lungo via Regaldi in arretramento di mt. 10 (vedi tavola 9.22/2 allegata).

VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento della via Regaldi (interno 7) sino alla via Mottalciata, in conformità al tracciato individuato nelle tavole di piano.

NUMERO MAX. DI PIANI: 3 f. t.

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

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST):	mq. 8.499
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP):	mq. 4.249

Sottoambito III (parte dell'ambito 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza	max. 3.063 mq.
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 20% per attività di cui al punto 4B1)	max. 1.177 mq.
H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	min. 10.993 mq.

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)
Eurotorino (H)	(80% SLP)

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

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
-------------------------------------	-----

ALLINEAMENTO: via Bologna, via Regaldi in arretramento di mt. 10 (vedi tavola 9.22/2 allegata).

VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento della via Mottalciata, in conformità al tracciato individuato nelle tavole di piano.

NUMERO MAX. DI PIANI: 3 f. t.

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

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST):	mq. 30.465
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP):	mq. 15.233

Ambito 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 50% per attività di cui al punto 4B1)	max. mq. 4.878
H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	min. mq. 19.510

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)
Eurotorino (H)	(80% SLP)

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

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
-------------------------------------	-----

ALLINEAMENTO: via Bologna, via Regaldi in arretramento di mt.10 (vedi tavola 9.22/2 allegata).

VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento della Via Ristori, in conformità ai tracciati individuati nelle tavole di piano.

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq. 48.775
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 24.388

Le planimetrie allegate in scala 1: 5.000 riportano l'articolazione e l'attuazione della zona urbana di trasformazione 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST per sottoambiti.

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

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

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Le allegate planimetrie in scala 1:5.000 (9.22-9.35-9.36/1 e 9.22-9.35-9.36/2) riportano l'articolazione e l'attuazione della zona urbana di trasformazione 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST per sottoambiti.

Sottoambito I (parte dell'ambito 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso: H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	mq. 11.691
AREE MINIME PER SERVIZI:	
FABBISOGNO INTERNO Eurotorino (H)	(80% SLP)
La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST)	
SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
ALLINEAMENTO: via Bologna.	
NUMERO MAX. DI PIANI: 3 f. t.	
TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.	
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq. 23.382
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 11.691

Sottoambito II (parte dell'ambito 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso: B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 50% per attività di cui al punto 4B1) H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	max. 4.878 mq min. 7.819 mq
AREE MINIME PER SERVIZI:	
FABBISOGNO INTERNO Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) Eurotorino (H)	(80% SLP) (80% SLP)
La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20 della ST)	
SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
ALLINEAMENTO: lungo via Regaldi in arretramento di mt. 10 (vedi tavola 9.22/2 allegata).	
VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento di Via Ristori fino a Via Regaldi in conformità ai tracciati individuati nelle tavole di piano.	
NUMERO MAX. DI PIANI: 5 f. t.	
TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.	
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq. 25.393
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 12.697

Ambito 9.36 F.S. SCALO VANCHIGLIA

SLP max*: mq. 53.835

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 40%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 60%

(di cui max 20% per attività commerciali e min. 50% per attività di cui al punto 3A1)

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

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

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

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie dell'ambito 9.37 GOTTARDO pari a 8.712 mq. di SLP.

La residenza prevista nell'ambito è di tipo universitario.

VIABILITÀ URBANA: Prevedere l'apertura di via Regaldi con una sezione stradale di mt. 20 e la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra corso Regio Parco e via Regaldi in conformità ai tracciati individuati nelle tavole di Piano.

E' prevista inoltre la realizzazione di nuova viabilità a sud dell'ambito così come indicato in planimetria, con sezione costante di 35 metri.

CONCENTRAZIONE EDILIZIA : così come indicato nelle planimetrie di piano con l'edificazione organizzata nel rispetto dei vincoli previsti dalla normativa vigente.

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

Prevedere la realizzazione di un parcheggio di interscambio da localizzare nelle aree destinate a servizi pubblici in prossimità del corso Novara.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6 f. t.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 189.497

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 53.835

*L'utilizzazione edificatoria attribuita all'ambito discende dagli indici territoriali quali risultanti nell'allegato schema grafico.

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

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

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Ambito 9.37 GOTTARDO

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST)	0,5/3
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza	min 40%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 20% per attività commerciali e min. 50% per attività produttive)	max 60%
AREE PER SERVIZI:	
Aree per servizi comprensive del fabbisogno interno e dei servizi pubblici per la città	100%

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

L'ambito è interamente destinato alla realizzazione di servizi pubblici e/o viabilità. Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito si realizzano nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito 9.36

La residenza prevista nell'ambito è di tipo universitario.

E' prevista la realizzazione di un collegamento viario di raccordo con il nuovo asse viario dell'ambito 9.36 in conformità ai tracciati indicati nelle tavole di Piano.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq. 52.271
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 8.712

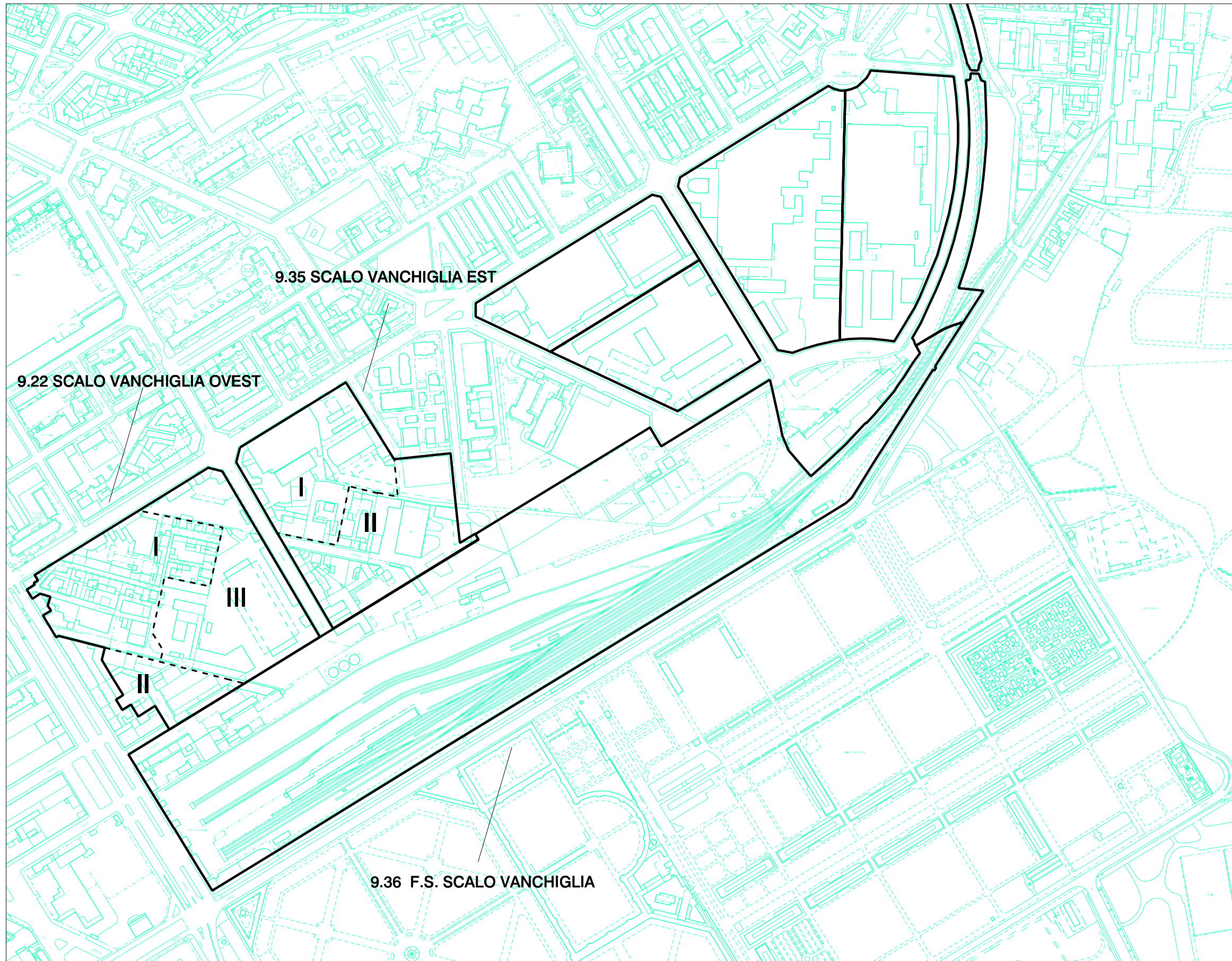
In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

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



Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

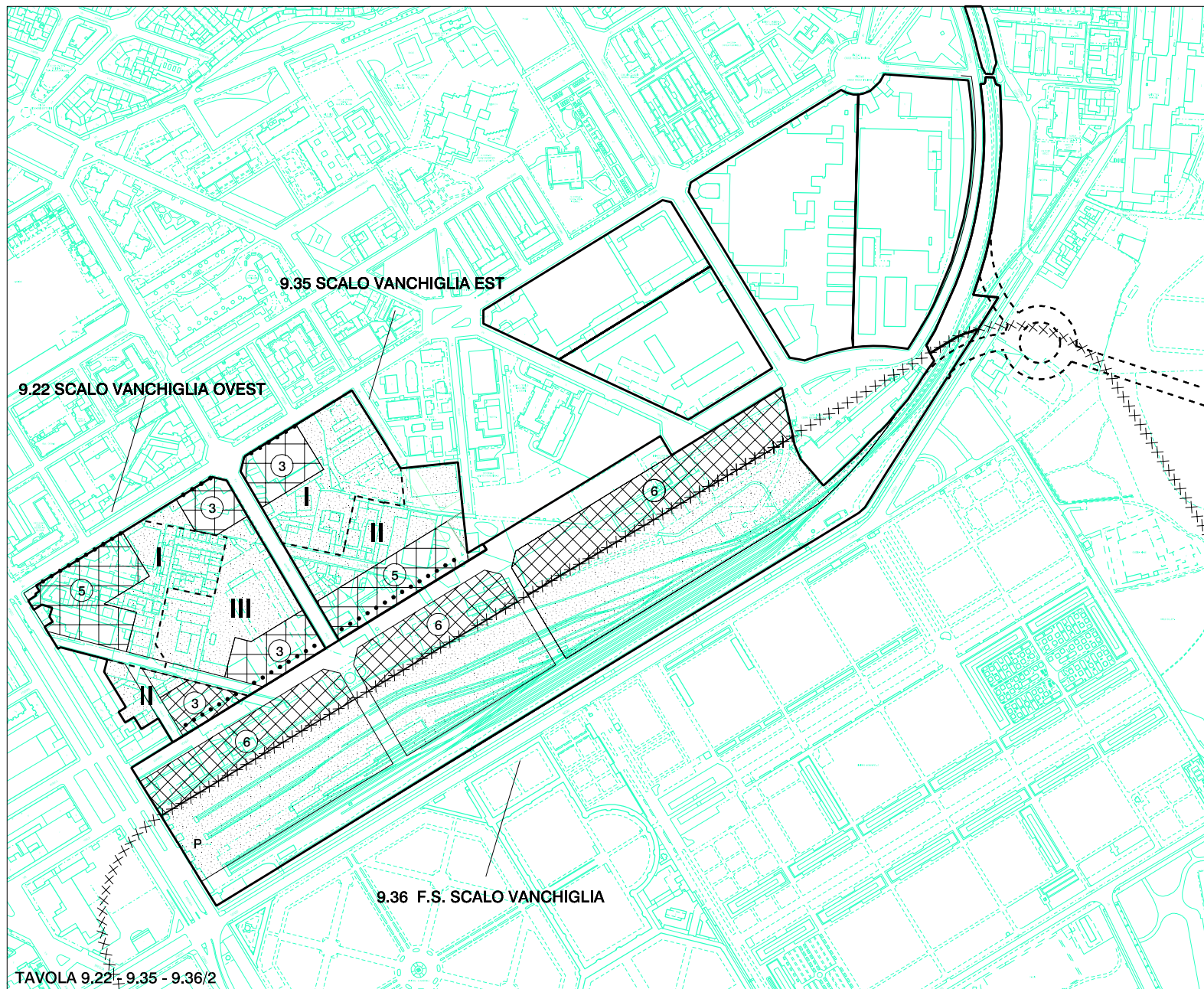
AMBITI 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST E 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST - articolazione in sottoambiti



LEGENDA


-  Limite della zona urbana di trasformazione
-  Limite e denominazione dei sottoambiti


Scala 1:5000





LEGENDA


Regole edilizie

 Limite delle zone urbane di trasformazione


 Limite e denominazione del sottoambiti

 Viabilità pubblica

 15.00 Sezioni stradali


 Allineamento prescrittivo


 Allineamento indicativo

 Limite di rispetto cimiteriale

 Numero massimo di piani (fuori terra)

Destinazioni urbanistiche

 Attività di servizio alle persone e alle imprese (area di concentrazione dell'edificato)

 Eurotorino

 Aree a servizi

 Ipotesi sottopasso

Scala 1:5000

NORME URBANISTICO – EDILIZIE DI ATTUAZIONE

ESTRATTO

Volume I – Art.15 – Zone Urbane di Trasformazione

Volume II – Elenco degli ambiti delle Zone Urbane di Trasformazione (art.15)

Volume II – Scheda normativa della Zona Urbana di Trasformazione “Ambito 9.200”

Volume II – Nuove schede normative degli ambiti 9.22 – 9.35- 9.36- 9.37

Volume II – Planimetria in scala 1:5000

VARIANTE

Art.15 - Zone urbane di trasformazione

- 1 Il piano classifica zone urbane di trasformazione le parti di territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto.
Individua inoltre ambiti di riordino nei quali sono previsti interventi finalizzati al recupero degli edifici esistenti.¹⁹

- 2 Le zone urbane di trasformazione sono considerate di categoria B secondo il D.M. 2.4.68, di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 13 L.U.R., nonché di recupero ai sensi della legge 457/78, ad eccezione delle zone sottoelencate: 2.3, 2.4²⁰, 2.5²¹, 4.1, 4.2, 4.23,²² 5.3, 5.5, 6.1, 6.4, 6.5, 8.15, 9.27, 9.36, 9.37²³, ~~9.200~~ 10.1, 10.3, 12.2, 12.3, 12.14, 12.15, 12.18, 13.1, 13.2, 16.3, 16.8, 16.10, 16.23, 16.29²⁴, che sono considerate di categoria C.

- 3 Le tavole di piano in scala 1:5.000 individuano le zone urbane di trasformazione e, nei casi di rilevanza urbana, all'interno di queste, le aree di concentrazione dell'edificato, le aree minime da cedere gratuitamente o da assoggettare all'uso pubblico per la realizzazione dei servizi pubblici (art. 21 della L.U.R. e servizi per la città) e per la viabilità.

Le aree di concentrazione dell'edificato individuano gli spazi in cui organizzare l'utilizzazione edificatoria relativa all'ambito o a più ambiti quando prescritta ed eventuali aree aggiuntive per servizi e viabilità minore da cedere gratuitamente nelle quantità indicate nelle relative schede normative.

- 4 L'indice di edificabilità territoriale massimo è 0,7 mq SLP/mq ST (salvo quanto diversamente specificato nelle schede normative), elevabile dove consentito sino a 0,8 mq SLP/mq ST, per la realizzazione della SLP generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali (v. art.21), collinari (v. art. 22) e tessuti ad alta densità della zona urbana centrale storica (v. art. 10).

¹⁹ Variante n. 38 - approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 21-1376 del 03/04/2006

²⁰ Variante n. 38 - approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 21-1376 del 03/04/2006

²¹ Variante 85 - approvata con Delibera C.C. n. 101/05 del 27/06/2005

²² Variante 123 - approvata con Delibera C.C. n. 194/05 del 12/12/2005

²³ Variante n. 38 - approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. n. 21-1376 del 03/04/2006

²⁴ Variante 91 - approvata con Delibera C.C. n. 107/05 del 11/07/2005

...omissis

9.19 FONTANESI

9.21 RIVOIRA

9.22 SCALO VANCHIGLIA

9.23 ZERBONI

9.24 LANIFICO DI TORINO

9.25 ASTI

9.26 GFT

9.27 FERRARI

9.28 CATANIA

9.29 BOLOGNA

9.30 GALLETTIFICIO

9.31 NEBIOLO

9.32 PONCHIELLI

9.33 DAMIANO

9.34 CIMAROSA

9.200 REGALDI

9.35 SCALO VANCHIGLIA EST

9.36 F.S. SCALO VANCHIGLIA

9.37 GOTTARDO

9.38 MACERATA

10.1 MODENA NORD

10.2 MODENA SUD

10.3 QUARTIERE MEISINO

12.1 PONS E CANTAMESSA

12.2 F.S. SAN PAOLO

omissis...

Ambito 9.200 REGALDI

SLP max mq 81.026

Oltre a 2.554 mq di SLP generata da aree di proprietà comunale, da trasferire su altre aree e zone normative assoggettate a SUE di iniziativa pubblica.

La SLP massima può essere incrementata secondo le modalità specificate dallo SUE per la realizzazione delle utilizzazioni edificatorie generate dalla cessione delle aree a parco urbano e fluviale (art.21 NUEA) collocate prioritariamente negli Ambiti denominati P1-P23-P30.

E' fatta salva la possibilità, da parte degli Uffici competenti in materia di Verde pubblico, di accettare aree a parco in ambiti diversi da quelli sopra indicati.

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza

max 60%

B./H. ASPI e/o Eurotorino

min 40%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)

(25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)

e/o Eurotorino (H)

(100% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive (Eurotorino) dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto del disposto dell'art.21 della LUR.

SERVIZI PER LA CITTÀ (% minima ST) 7%

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi; attrezzature di interesse comune. Oltre alla dotazione sopra determinata dovrà essere ceduta gratuitamente alla Città o assoggettata all'uso pubblico una porzione di almeno 1.000 mq di superficie dei fabbricati affacciati sulla Piazza (cd Piazza Ristori) prevista all'incrocio del prolungamento delle vie Regaldi, Ristori e Paganini.

Lo SUE potrà prevedere la possibilità di monetizzare la quota di servizi pubblici derivanti dall'eventuale incremento di SLP generato dalla cessione di aree a parco.

Il fabbisogno di aree per servizi generato dalla capacità edificatoria di proprietà comunale viene reperito negli ambiti sui quali è previsto il trasferimento della SLP.

L'ambito ospita inoltre stazioni della linea di metropolitana che possono essere realizzate anche fuori terra, purché all'interno di progetti integrati con le sistemazioni degli spazi superficiali e dotate di attività ASPI e servizi costituenti "servizi di stazione". Gli stessi non costituiscono SLP qualora integrati nel complesso di ciascuna stazione con uno sviluppo massimo di 1.000 mq.

PRESCRIZIONI

L'attuazione avviene attraverso la redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) di iniziativa pubblica.

Lo SUE dovrà prevedere specifiche norme per la tutela e la valorizzazione del paesaggio e puntuali indicazioni per la redazione di un progetto unitario di suolo pubblico per la realizzazione della nuova via Regaldi e della cd Piazza Ristori.

Sulla base degli sviluppi progettuali il SUE potrà inoltre prevedere interventi in deroga agli artt.13, 14, 15, 16, 36f, 40, 41 e 58 del Regolamento Edilizio.

La progettazione degli interventi dovrà rispondere ad elevati livelli di sostenibilità ambientale con certificazione riconosciuta a livello nazionale e/o internazionale dalla quale risulti un valore medio alto della rispettiva scala di valutazione. In ogni caso gli edifici a destinazione commerciale dovranno ottenere almeno il valore 3 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".

Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni derivanti dalla Valutazione Ambientale Strategica che dovranno essere puntualmente recepite nello Strumento Urbanistico Esecutivo.

VIABILITA': E' prevista la realizzazione di nuove piazze pedonali e di nuove vie pubbliche integrate con la trama viaria esistente. In particolare lo Strumento Urbanistico Esecutivo detterà specifiche prescrizioni in ordine alla realizzazione dei nuovi tratti delle vie Regaldi, Quittengo, Paganini e per la realizzazione di autonomi percorsi pedonali e ciclabili da raccordarsi con il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile.

ALTEZZE MASSIME: Per gli edifici di altezza uguale o superiore a 60 metri, tenuto conto dell'elevata incidenza dei connettivi orizzontali e verticali in relazione alle particolari prescrizioni tecniche e di sicurezza, la SLP è calcolata al netto dei vani scala di uso comune, vani corsa degli impianti di sollevamento e/o diretti al superamento delle barriere architettoniche con i relativi sbarchi e spazi connettivi di distribuzione dagli impianti stessi purché di uso comune e per la sicurezza, intercapedini tecnologiche finalizzate al conseguimento del risparmio energetico e al miglioramento bioclimatico, applicando alla SLP così calcolata una maggiorazione forfettaria del 15%, al fine di verificare il rispetto della SLP massima realizzabile.

Per gli stessi edifici, dal computo dell'altezza delle fronti sono esclusi i piani tecnici e per la sicurezza, comunque collocati nello sviluppo verticale dell'edificio, nonché gli spessori degli orizzontamenti eccedenti i 30 cm, finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, dell'isolamento acustico, delle caratteristiche bioclimatiche e della sicurezza. In ogni caso, l'altezza competente all'edificio, comprensiva di tali volumi e spessori tecnici, non deve superare del 15% di quella massima indicata.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):

118.780 mq

Ambito 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mqST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza	max. mq. 9.581
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 40% per attività di cui al punto 4B1)	max. mq. 5.868
H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	min. mq.15.773

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)
Eurotorino (H)	(80% SLP)

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

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ALLINEAMENTO: Via Bologna; filo di Via Regaldi.

VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento delle Vie Regaldi (interno 7) e Mottalciata, in conformità ai tracciati individuati nelle tavole di piano.

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

PRESCRIZIONI: L'attuazione dell'Ambito avviene in coerenza con le prescrizioni di cui alla scheda dell'Ambito "9.200" relativamente al progetto unitario di suolo pubblico per Via Regaldi e alle visuali da tutelare e valorizzare.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq. 62.445
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 31.222

La planimetria allegata in scala 1: 5.000 riporta l'articolazione della zona urbana di trasformazione 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST per sottoambiti.

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

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

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

L'allegata planimetria in scala 1: 5.000 (9.22-9.35 - articolazione in sottoambiti) riporta l'articolazione della zona urbana di trasformazione 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST per sottoambiti.

Sottoambito I (parte dell'ambito 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza	max. 6.622 mq.
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 20% per attività di cui al punto 4B1)	max. 1.028 mq.
H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	min. 5.152 mq.
AREE MINIME PER SERVIZI:	
FABBISOGNO INTERNO	
Residenza (A)	(25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)
Eurotorino (H)	(80% SLP)
La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art.15 comma 8 bis delle NUEA di PRG	
SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
ALLINEAMENTO: via Bologna	
VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento della via Mottalciata in conformità ai tracciati individuati nelle tavole di piano.	
NUMERO MAX. DI PIANI: 5 f. t.	
TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.	
Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST):	mq. 25.605
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP):	mq. 12.802

Sottoambito II (parte dell'ambito 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 50% per attività di cui al punto 4B1)	mq. 3.703
AREE MINIME PER SERVIZI:	
FABBISOGNO INTERNO	
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)
La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art.15 comma 8 bis delle NUEA di PRG	
SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
ALLINEAMENTO: lungo via Regaldi	
VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento della via Regaldi (interno 7) sino alla via Mottalciata, in conformità al tracciato individuato nelle tavole di piano.	
NUMERO MAX. DI PIANI: 3 f. t.	
TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.	
PRESCRIZIONI: L'attuazione dell'Ambito avviene in coerenza con le prescrizioni di cui alla scheda dell'Ambito "9.200" relativamente al progetto unitario di suolo pubblico per Via Regaldi e alle visuali da tutelare e valorizzare.	
Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST):	mq. 7.406
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP):	mq. 3.703

Sottoambito III (parte dell'ambito 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza	max. 2.952 mq.
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 20% per attività di cui al punto 4B1)	max. 1.137 mq.
H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	min.10.621 mq.

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

Eurotorino (H) (80% SLP)

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

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

ALLINEAMENTO: via Bologna, via Regaldi.

VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento della via Mottalciata, in conformità al tracciato individuato nelle tavole di piano.

NUMERO MAX. DI PIANI: 3 f. t.

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

PRESCRIZIONI: L'attuazione dell'Ambito avviene in coerenza con le prescrizioni di cui alla scheda dell'Ambito "9.200" relativamente al progetto unitario di suolo pubblico per Via Regaldi e alle visuali da tutelare e valorizzare.

Stima della Superficie Territoriale del sottoambito (ST): mq. 29.434

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dal sottoambito (SLP): mq. 14.718

Ambito 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mqST):	0,5
SLP per destinazioni d'uso:	
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 50% per attività di cui al punto 4B1)	max. mq. 2.346
H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B)	min. mq.15.452

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)
Eurotorino (H)	(80% SLP)

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

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST)	10%
-------------------------------------	-----

ALLINEAMENTO: via Bologna, via Regaldi.

VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento della Via Ristori, in conformità ai tracciati individuati nelle tavole di piano e la conferma della Via Quittengo.

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

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

PRESCRIZIONI: L'attuazione dell'Ambito avviene in coerenza con le prescrizioni di cui alla scheda dell'Ambito "9.200" relativamente al progetto unitario di suolo pubblico per Via Regaldi e Piazza Ristori e alle visuali da tutelare e valorizzare.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq. 41.311
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq. 20.656

La planimetria allegata in scala 1: 5.000 riporta l'articolazione della zona urbana di trasformazione 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST per sottoambiti.

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

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

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

L'allegata planimetria in scala 1: 5.000 (9.22-9.35- articolazione in sottoambiti) riporta l'articolazione della zona urbana di trasformazione 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST per sottoambiti.

Sottoambito I (parte dell'ambito 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5 mq.

SLP per destinazioni d'uso:

H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B) mq. 11.691

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Eurotorino (H) (80% SLP)

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

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

ALLINEAMENTO: via Bologna.

NUMERO MAX. DI PIANI: 3 f. t.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 23.382

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 11.691

Sottoambito II (parte dell'ambito 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST)

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 50% per attività di cui al punto 4B1) max. 2.346 mq

H. Eurotorino (min. 40% riservato ad attività produttive art. 3 punto 3A1-3A2-B) min. 3.761.mq

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

Eurotorino (H) (80% SLP)

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

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

ALLINEAMENTO: lungo via Regaldi.

VIABILITÀ URBANA: Prevedere il prolungamento di Via Ristori verso Via Regaldi in conformità ai tracciati individuati nelle tavole di piano.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5 f. t.

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

PRESCRIZIONI: L'attuazione dell'Ambito avviene in coerenza con le prescrizioni di cui alla scheda dell'Ambito "9.200" relativamente al progetto unitario di suolo pubblico per Via Regaldi e Piazza Ristori e alle visuali da tutelare e valorizzare.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 17.929

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 8.965

Ambito 9.36 F.S. SCALO VANCHIGLIA

SLP max mq. 10.024

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 40%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 60%
(di cui max. 20% per attività di cui al punto 4B1)

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25% mq/ab)

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

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

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

VIABILITÀ URBANA: Prevedere l'apertura di via Regaldi in conformità ai tracciati individuati nelle tavole di Piano.

La definizione del tracciato stradale a sud dell'Ambito è demandata allo Strumento Urbanistico Esecutivo che dovrà tener conto delle soluzioni prefigurate nell'Ambito 9.200

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Residenze universitarie, aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; parcheggi.

NUMERO MAX. DI PIANI: 6 f.t.

PRESCRIZIONI: L'attuazione dell'Ambito avviene in coerenza con le prescrizioni di cui alla scheda dell'Ambito "9.200" relativamente al progetto unitario di suolo pubblico per la Via Regaldi, all'allineamento sulla Via Regaldi, alla realizzazione del parco lineare e alle visuali da tutelare e valorizzare.

L'attuazione avviene attraverso la redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 85.895

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 22.879

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

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

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Ambito 9.37 GOTTARDO

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST) 0,5/3

AREE PER SERVIZI:

Aree per servizi comprensive del fabbisogno interno e dei servizi pubblici per la città 100%

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

L'ambito è interamente destinato alla realizzazione di servizi pubblici e/o viabilità.

Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito si realizzano nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito 9.200 Regaldi ed assumono il relativo mix funzionale.

Il fabbisogno di aree per servizi relativo deve essere reperito nell'Ambito 9.200

PRESCRIZIONI: L'attuazione dell'Ambito avviene con le precisazioni di cui alla scheda dell'Ambito "9.200" relativamente al progetto unitario di suolo pubblico per la Via Regaldi.

L'attuazione avviene attraverso la redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 54.960

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq. 9.160

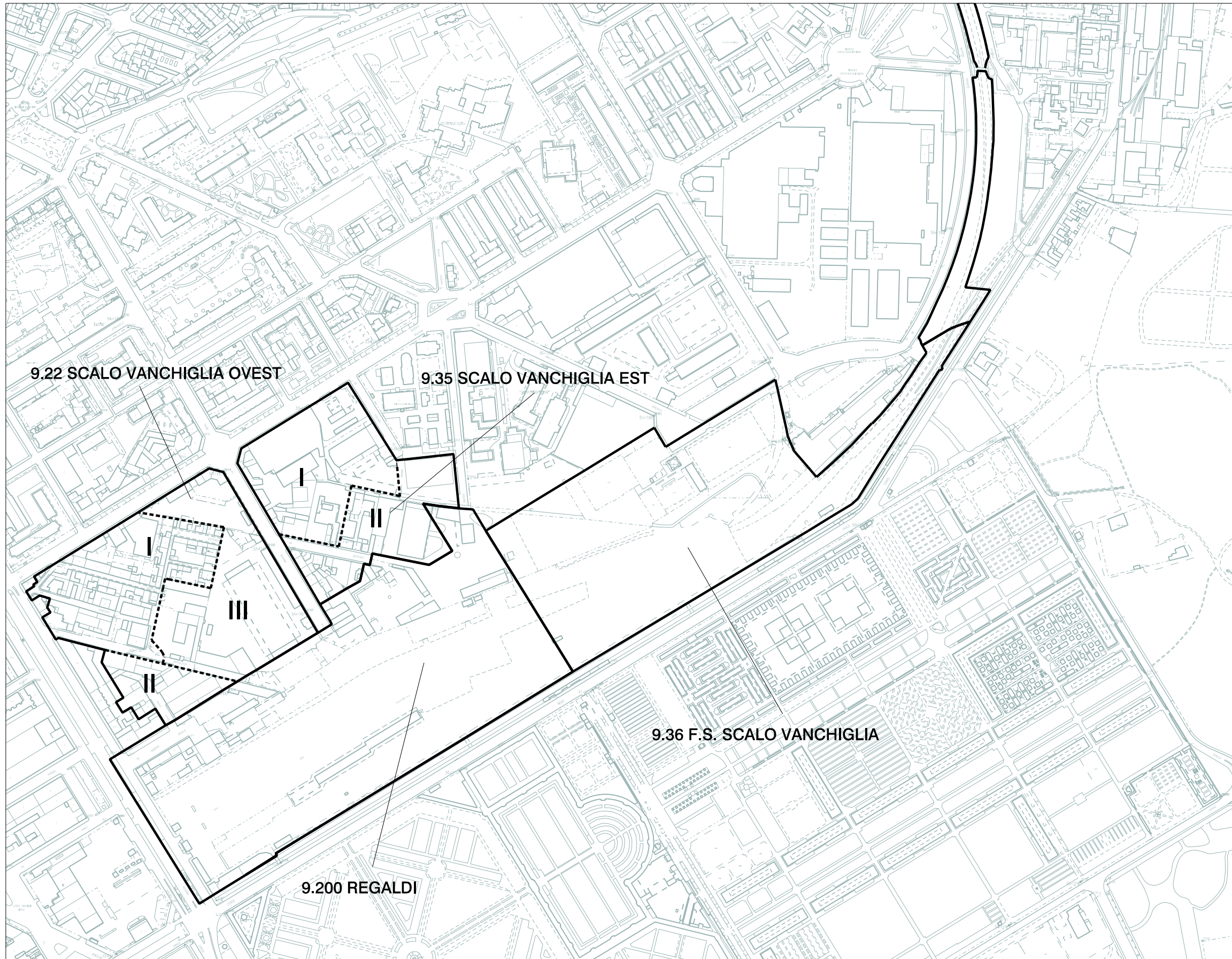
In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

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

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

AMBITI 9.22 SCALO VANCHIGLIA OVEST E 9.35 SCALO VANCHIGLIA EST - articolazioni in sottoambiti



LEGENDA



Limite della zona urbana di trasformazione



Limite e denominazione dei sottoambiti