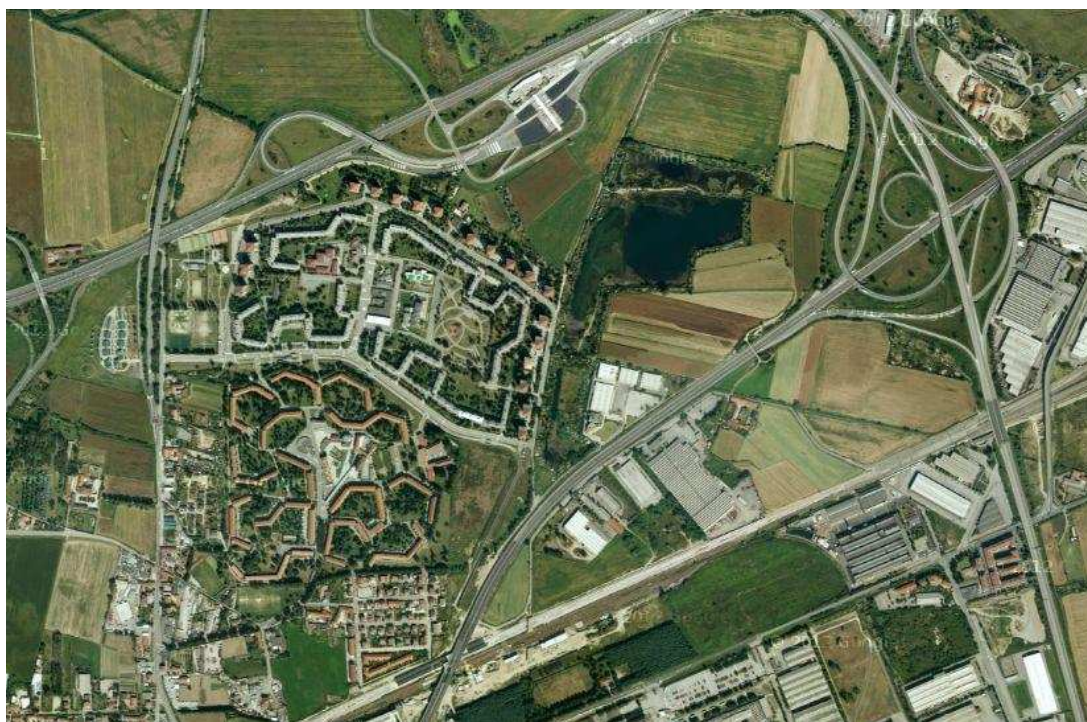




CITTA' DI TORINO

DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE SVILUPPO TERRITORIO E LAVORO
DIREZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRATEGIE URBANE
VIA MEUCCI, 4



VARIANTE PARZIALE N. 288 AL P.R.G.

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 5 DELLA L.U.R. N. 56/77 e s.m.i.)

Z.U.T. Ambito 2.6 "LAGHETTI FALCHERA"

(Circoscrizione 6 - Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Rebaudengo -
Villaretto).

**DIRIGENTE DEL SETTORE
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Daniela Grogardi

COLLABORATORI GRAFICI

Geom. Donato Gugliotta

RESPONSABILE TECNICO

Arch. Mauro Caser

COLLABORATORI TECNICI

Ing. Camilla Casati

Torino, Marzo 2014

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente provvedimento riguarda un'area libera ubicata nella Circoscrizione Amministrativa n. 6, delimitata a nord dalla Tangenziale, ad est dal Comune di Settimo Torinese, a sud dall'Autostrada Torino – Milano e ad ovest dal Villaggio Falchera, denominata Laghetti Falchera. L'area è attraversata, parte in interrato e parte in superficie, dalla linea tramviaria n. 4. (vedasi allegato estratto planimetrico in scala 1:5000 della situazione fabbricativa).

Su tale area la Città era già intervenuta con la Variante n. 101 al Piano Regolatore, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 0800459/009 del 28/07/2008.

La Città di Torino, alla fine degli anni '90, di concerto con la Regione Piemonte, la Provincia di Torino e i Comuni di Settimo Torinese (Comune promotore) e Borgaro Torinese, aveva aderito al Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (PRUSST) "2010 PLAN - Tangenziale Verde" in risposta al bando D.M. LL.PP. 8 ottobre 1998.

Il programma perseguiva il fine di realizzare interventi di salvaguardia e riqualificazione territoriale e ambientale e di sviluppo produttivo, realizzando un vasto parco intercomunale di connessione tra parchi urbani e regionali (parchi della Mandria e del Po), e la Città di Torino aveva espresso la propria adesione con deliberazione della Giunta Comunale del 23 novembre 2000 (mecc. 2000 10066/57), approvata dal Consiglio Comunale il 10/11/2003 (delibera mecc. 2003 00562/009).

La valenza territoriale che avrebbe assunto la realizzazione del parco Tangenziale Verde era sottolineata dalla Giunta Provinciale, la quale, riconoscendo la carenza di configurazione ambientale e paesaggistica sovracomunale della zona Nord di Torino, evidenziava come un'area verde pubblica avrebbe dato a questo territorio la qualificazione di immagine ed il richiamo di fruizione che un parco può generare a livello dell'intera conurbazione torinese.

Per la maggior parte della sua estensione tale parco intercomunale insisteva su aree di proprietà della società BOR.SET.TO. S.r.l., tra queste le aree interessate dalla Variante n. 101 del 2007 ammontavano a 76.311 mq.

In relazione alle considerazioni richiamate la Città aveva aderito al Protocollo d'Intesa tra la Regione Piemonte, la Provincia di Torino e i Comuni di Torino, Borgaro Torinese e Settimo

Torinese con cui tali enti si impegnavano reciprocamente a dare corso ai provvedimenti di rispettiva competenza previsti dall'accordo con la Società BOR.SET.TO. S.r.l. (Protocollo d'Intesa D.G.P. n. 5-31080/2004 del 05/02/2004).

Come si evince dal Protocollo d'Intesa, per quanto concerne le aree ricomprese nel territorio della Città, si prevedeva la cessione gratuita delle aree destinate a parco a seguito di riconoscimento della capacità edificatoria generata in base alla vigente normativa di P.R.G. per le aree destinate a parchi fluviali, della sola parte ceduta.

Tale capacità edificatoria, con la Variante 101, era stata localizzata nella porzione marginale della proprietà, posta a sud e ricompresa tra l'Autostrada Torino – Milano, il Villaggio Falchera e via delle Querce.

La Variante 101 ha reso coerente l'area di cui trattasi con lo strumento urbanistico generale, prevedendo nella parte Sud dell'ambito un insediamento polifunzionale con attività residenziali, ricettive e Attività di Servizio alle Persone ed alle Imprese (A.S.P.I.) con i limiti e le specificazioni di una scheda normativa, e ha apportato alcune modifiche al Piano Regolatore Generale consistenti in variazioni cartografiche e normative ai sensi dell'articolo 17, comma 7 dell'allora vigente Legge Urbanistica Regionale.

La modifica normativa consisteva sostanzialmente nella formazione di una nuova Zona Urbana di Trasformazione, denominata Ambito "2.6 - LAGHETTI FALCHERA" attraverso l'inserimento di apposita scheda normativa nella quale venivano dettate prescrizioni ed orientamenti progettuali finalizzati all'attuazione.

Tale scheda consentiva un'edificazione massima pari a 20.955 mq di SLP con le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza: max 80 % di SLP
- ASPI: min. 20% SLP (di cui max 50% per attività commerciali).

Le attività commerciali non potevano superare mq. 2500 di superficie di vendita per le tipologie definite ai sensi dell'allegato C delle N.U.E.A. "*Medie strutture di vendita alimentare e /o mista M-SAM 1,2,3,4*".

All'interno dell'area da destinare a Z.U.T., inoltre, era prevista, previa approvazione di specifico provvedimento urbanistico, la realizzazione di una parte di viabilità denominata "Nuovo accesso veicolare al Quartiere Falchera", che sottopassando l'Autostrada Torino – Milano si sarebbe raccordata con la Via delle Querce.

La viabilità del nuovo accesso veicolare al Quartiere Falchera era da intendersi di tipologia “F” ai sensi del Codice della Strada, così come specificato dal Settore Infrastrutture e Mobilità, con nota del 21/11/2005 prot. n. 37509, con una fascia di rispetto di m. 20 fuori dai centri abitati.

Nel dicembre 2004 era stata predisposta una “Verifica di prefattibilità ambientale” a cura dello Studio Officina s.r.l., che aveva rilevato le caratteristiche ambientali dell’area e le previsioni degli impatti potenziali conseguenti all’attuazione della Z.U.T..

La conclusione di tale studio era stata che l’intervento, di grande importanza dal punto di vista territoriale, avrebbe dovuto essere accompagnato da alcuni interventi mitigativi, allo stesso tempo erano state evidenziate alcune criticità ambientali per il paesaggio urbano e naturale e per lo stato di degrado dell’area dei laghetti.

In seguito all’ approvazione della Variante 101 al PRG, la Società Borsetto, proprietaria della quasi totalità delle aree comprese nella ZUT 2.6 – “Ambito Laghetti Falchera” e delle aree a Parco Urbano P. 25, ha presentato alla Città, in data 5 agosto 2010, una proposta di PEC per l’attuazione dell’ ambito.

La approvazione del PEC e l’utilizzazione delle capacità edificatorie previste dalla Variante 101 era subordinata :

- alla redazione del Piano di caratterizzazione e bonifica dell’area necessaria per la realizzazione del parco “Laghetti Falchera”, fatte salve la particolarità e l’eccezione degli orti urbani;
- alla cessione gratuita alla Città di Torino dell’area necessaria per la realizzazione del parco “Laghetti Falchera”;
- all’ espletamento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica in sostituzione di quella di VIA prevista dalla scheda normativa facendo seguito agli aggiornamenti normativi in materia di tutela dell’ ambiente, con redazione del Rapporto Ambientale presentato in concomitanza con il PEC al Settore Comunale di competenza.

La proposta di PEC non è stata perfezionata dalla società Borsetto e quindi ne è stato sospeso l’iter di approvazione.

A seguito dell’Intesa Stato-Regione ai sensi dell'articolo 81 del D.P.R. 616/1977 e s.m.i, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale del 13 Settembre 2010, relativa agli interventi di adeguamento del "Tronco A4 Torino – Milano", è stata cambiata la destinazione

d'uso di una porzione di circa mq. 2.868 da "Zona Urbana di Trasformazione - Ambito 2.6 "LAGHETTI FALCHERA" ad Aree per la Viabilità in progetto "VI", e conseguentemente è stata modificata la superficie territoriale dell'ambito 2.6 da mq. 76.311 a mq. 73.443. Inoltre con lo stesso provvedimento è stata cambiata la destinazione d'uso di una porzione di circa mq. 1.432 da "Aree a Parco - Parchi urbani e fluviali - P25" ad Aree per la Viabilità in progetto "VI".

Nel 2012 la Società Valdocco e la Società Borsetto hanno presentato, con istanza di variante (del 16/11/2012 prot. n. 021854) alla Città, un progetto di intervento che prevede una nuova quota aggiuntiva di Housing Sociale, pari a 7.000 mq di SLP.

Tale programma, attraverso formale Atto di Impegno espresso dalla società Valdocco in data 26/09/2012 prot.n. 12403/2012, si inserisce nella candidatura della Città di Torino al Piano Nazionale per le Città, di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 83/12 "Cresci Italia" del 03/08/2012.

La Città di Torino da tempo ha avviato un processo per favorire lo sviluppo di nuove politiche per dare risposta alla domanda abitativa delle fasce più deboli, anche attraverso interventi di Housing Sociale che permettano di realizzare un partenariato tra pubblico e privato.

Il complesso di interventi candidati all'interno del Piano Città, si aggrega attorno al quartiere Falchera. Costruito tra gli anni '50 e '70, in risposta alla forte tensione abitativa causata dall'espansione industriale, con i suoi 8.000 abitanti, è ancor oggi caratterizzato da una posizione di isolamento rispetto al tessuto urbano consolidato, da una potenziale qualità ambientale e paesaggistica, da alti livelli di degrado e marginalità sociale (alta percentuale di casi sostenuti dai servizi sociali, alto tasso di disoccupazione, diffusa microcriminalità e insicurezza). Gli elementi che costituiscono le più forti criticità dell'area (assenza di mix sociale derivante da alte quote di edilizia residenziale pubblica, isolamento e difficile accessibilità), potranno essere superate attraverso nuove condizioni di accesso e da forme di integrazione sociale derivanti dal miglioramento delle dotazioni di servizi.

La presente variante prevede l'inserimento di una quota massima aggiuntiva di SLP residenziale da destinarsi ad Housing Sociale, nella misura di 7000 mq, a condizione che la stessa venga ricompresa in un più vasto intervento, pari complessivamente ad almeno 15.000 mq.

L'intervento dovrà reperire la rimanente SLP a destinazione Housing Sociale nella quota di SLP residenziale derivante dalla cessione delle aree necessarie per la realizzazione del Parco Laghetti Falchera

La presente variante rimuove il limite posto dal precedente provvedimento in merito alle dimensioni massime delle superfici di vendita per le attività commerciali al fine di consentire un'adeguata dotazione delle stesse nel quartiere, attualmente caratterizzato da un'eccessiva tendenza alla monofunzionalità residenziale.

La realizzazione dell'intervento permetterà l'acquisizione del Parco dei Laghetti Falchera, ed il finanziamento del Piano Città consentirà il recupero ambientale e paesaggistico del parco pubblico con valenza agricola attraverso interventi di risanamento del sito, forestazione urbana e sistemazione a verde pubblico attrezzato, realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, aree di sosta, aree gioco, area per il passeggio di cani e destinazione di un'ampia area ad usi agricoli.

Per quanto sopra esposto l'Amministrazione Comunale ritiene quindi di pubblico interesse riesaminare il mix di funzioni della scheda normativa della ZUT 2.6, in rapporto e nel rispetto del contesto urbano circostante.

A seguito della citata Variante 101, l'ambito di intervento è classificato dal PRG vigente a ZUT – Zone Urbane di Trasformazione, ambito 2.6 LAGHETTI FALCHERA, ed è assoggettata agli specifici disposti della scheda normativa "2.6 LAGHETTI FALCHERA", nonché ai disposti di carattere generale afferenti le Zone Urbane di Trasformazione di cui agli articoli 7 e 15 delle N.U.E.A. di P.R.G..

Per quanto attiene l'aspetto idrogeologico, l'allegato tecnico n. 3 del P.R.G. "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" inserisce l'area in oggetto nella "Classe I" – "Sottoclasse I(P)" di pianura – che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento.

Per tale sottoclasse, ai sensi dell'allegato B delle N.U.E.A., gli interventi previsti dal P.R.G. sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e s.m.i. e del D.M. 14/01/2008. Si rimanda, in ogni caso per gli aspetti di carattere generale, ai disposti e alle ulteriori prescrizioni del allegato B delle N.U.E.A.

L'area oggetto della presente variante è esterna al perimetro del centro abitato, individuato dal P.R.G. ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. e s.m.i. ed è pertanto interessata dalle fasce di

rispetto stradale in ottemperanza a quanto disposto dal D.M. 1404/68, così come si evince dall'allegato tecnico n. 7, foglio 2B (parte).

L'entrata in vigore del nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285, vigente dal 1° gennaio 1993, e successivamente aggiornato con decreti del 2012 e 2013), che ha regolato compiutamente ex novo le distanze dalle strade da osservarsi ed ha imposto "*fasce di rispetto ed aree di visibilità nei centri abitati*", comporta una serie di adempimenti da osservare da parte dei comuni (Piano Urbano del Traffico, delimitazione del centro abitato, nuove fasce di rispetto stradale, ecc.).

Il Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice stesso, introdotto con D.P.R. 16/12/1992 n. 495, modificato ed integrato dal D.P.R. 26/04/1993 n. 147 e dal D.P.R. 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 D.P.R. 16/11/1992 n. 495 e sue integrazioni (vedi art. 30 comma 6 delle N.U.E.A.).

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" (PUT), approvato dalla Città di Torino con deliberazione del Consiglio Comunale del 19/06/2002 (n. mecc. 2002 00155/006).

Le viabilità di contorno all'ambito sono classificate a Nord come "strada urbana di quartiere esistente" - E2, ad Est come "strada interquartiere in progetto" - E1, mentre la strada ad Ovest dell'ambito, prevista nell'attuale P.R.G., non compare in tale strumento.

Con Deliberazione del 7 Febbraio 2011 mecc. 2010 03195/006 il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) coerentemente con le linee della sostenibilità economica, sociale e ambientale enunciate nei principi guida della strategia comune europea in materia di mobilità (libro bianco e libro verde dell'Unione europea) e con il III Piano Regionale dei Trasporti.

Il PUMS essendo un piano flessibile, che guarda ad un traguardo temporale di circa 10 – 15 anni, potrà essere nel tempo integrato con azioni e misure purché rispondenti ai principi base che lo sostengono.

Nell'area interessata dal presente provvedimento la gerarchia viaria di progetto del PUMS, diversamente dal PUT, prevede ad Est dell'ambito "2.6 Laghetti Falchera" unicamente strade

urbane di quartiere di tipo E2: dal nuovo sottopasso la prima si raccorda con via Sant'Elia, la seconda si raccorda con Strada delle Querce.

Il Servizio Mobilità della Città inoltre ritiene opportuno non definire compiutamente negli elaborati di variante urbanistica il nuovo asse stradale interno all'area di trasformazione in oggetto in quanto, in armonia con il PUMS adottato, l'area ricade entro il nuovo perimetro del centro abitato e la viabilità prevista riveste carattere locale da definirsi con l'approvazione dello strumento di attuazione.

Pertanto, col presente provvedimento si intende eliminare l'indicazione viabilistica presente tra il quartiere della Falchera e l'ambito "2.6 – Laghetti Falchera".

Per quanto concerne la pianificazione sovraordinata, il Consiglio Regionale del Piemonte¹, ha approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR), che non detta prescrizioni di carattere specifico per l'area oggetto del provvedimento.

La Giunta Regionale del Piemonte ha adottato il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)². Il "Quadro strutturale" del Piano restituisce il punto di vista conoscitivo ed interpretativo dei fattori che, in ragione della loro rilevanza nei processi trasformativi, della loro stabilità, lunga durata e riconoscibilità, connotano il territorio regionale e ne condizionano la trasformabilità. Tale insieme conoscitivo costituisce riferimento obbligato per i piani e programmi regionali di settore, nonché per i piani territoriali alle diverse scale. Dall'analisi della Tavola P1: "Quadro strutturale" l'area risulta classificata tra i "Sistemi della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca" e dalla lettura della tavola P4.5 – "Componenti paesaggistiche" del Piano si evince che l'area in oggetto è ricompresa tra i "Tessuti discontinui suburbani" (art. 36 delle Norme di Attuazione). Il PPR identifica, nella tavola P4.5 le aree di tipo m.i. 4, contigue ai centri e ai tessuti urbani continui che, pur caratterizzate da estese urbanizzazioni di rapida evoluzione, non hanno continuità e compattezza, presentando un assetto urbano frammentario e frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di edilizia specialistica, produttiva o terziaria.

La Regione Piemonte ha approvato il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2)³. Dall'analisi della tavola 2.1 "Sistema insediativo residenziale e servizi di carattere sovracomunale: polarità, gerarchie territoriali e ambiti di approfondimento

¹ con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011

² con DGR n. 53-11975 del 04 agosto 2009

³ con DCR n. 121-29759 del 21 luglio 2011

sovracomunale” l’area in oggetto risulta essere in prossimità di servizi e funzioni di carattere sovracomunale “Movicentri (esistenti e in progetto)”.

In riferimento alla nuova Legge Urbanistica Regionale n. 3 del 25 marzo 2013 titolata “Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) ed altre disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia” si evidenzia che ai sensi dell’art. 17, comma 8 “*le varianti di cui ai commi 4 e 5 sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS*”.

Per tale motivo è stata condotta la verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, sulla quale si esprimerà il competente Settore Adempimenti Tecnico Ambientali.

Il presente provvedimento risulta altresì coerente 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 D.P.R. n. 142/2004, così come da parere espresso dal Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali (allegato alla presente variante prot. 3046 del 30/10/2013), valutata la documentazione presentata dai professionisti incaricati della verifica del Piano di Classificazione Acustica.

Al fine di dare attuazione agli orientamenti sopra espressi, il presente provvedimento costituisce variante urbanistica parziale al P.R.G. vigente ai sensi dell’art. 17, comma 5 della Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e s.m.i., e prevede di apportare le seguenti modifiche ed integrazioni alla scheda normativa :

- inserimento di una quota massima aggiuntiva di SLP a destinazione residenziale nella misura di 7.000 mq, per la realizzazione di un programma di Housing Sociale, a condizione che venga realizzato un minimo di SLP riservata ad Housing Sociale pari complessivamente ad almeno 15.000 mq.
- eliminazione del limite massimo del 50% della SLP destinata ad ASPI per la realizzazione di attività commerciali e del limite dei 2.500 mq di vendita.

Per quanto sopra detto la Variante prevede:

- A) La variazione della scheda normativa, denominata "2.6 LAGHETTI FALCHERA" del fascicolo 2 - Schede Normative delle N.U.E.A. del Piano Regolatore Generale.
- B) il cambio di destinazione urbanistica di una porzione di area all'interno della ZUT per la quale viene eliminata la previsione di viabilità (mq 4.098);
- C) Adeguamento grafico sulla tav. 1 – Azzonamento, foglio 2B (parte) e 3 (parte), del perimetro della ZUT Ambito 2.6 "laghetti Falchera" e delle "Aree a Parco - Parchi urbani e fluviali - P25" a seguito della *Presa d'atto degli interventi di ammodernamento e di adeguamento dell'autostrada Torino - Milano, tronco A4 Torino – Milano, ai sensi dell'articolo 81 del d.p.r. n. 616/1977 e s.m.i. ed approvazione della relativa variante*, approvata con D.C.C. 13 Settembre 2010 (mecc. 2010 03720/009).
- D) la modifica dell'Allegato Tecnico n. 7 "Fasce di rispetto", Foglio 2B (parte) e 3 (parte) coerentemente con gli adeguamenti progettuali.

Si specifica che, per effetto di tutte le varianti parziali al P.R.G. vigente adottate ed approvate successivamente alla data di approvazione del P.R.G., compreso il presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale e s.m.i.

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti, soddisfa le condizioni di cui all'art. 17, comma 5 della L.U.R., lettere a), b), c), d), e), f), g), h) e pertanto costituisce variante parziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 17, comma 5 della stessa Legge.

Gli elaborati della variante sono i seguenti:

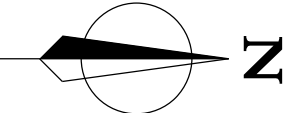
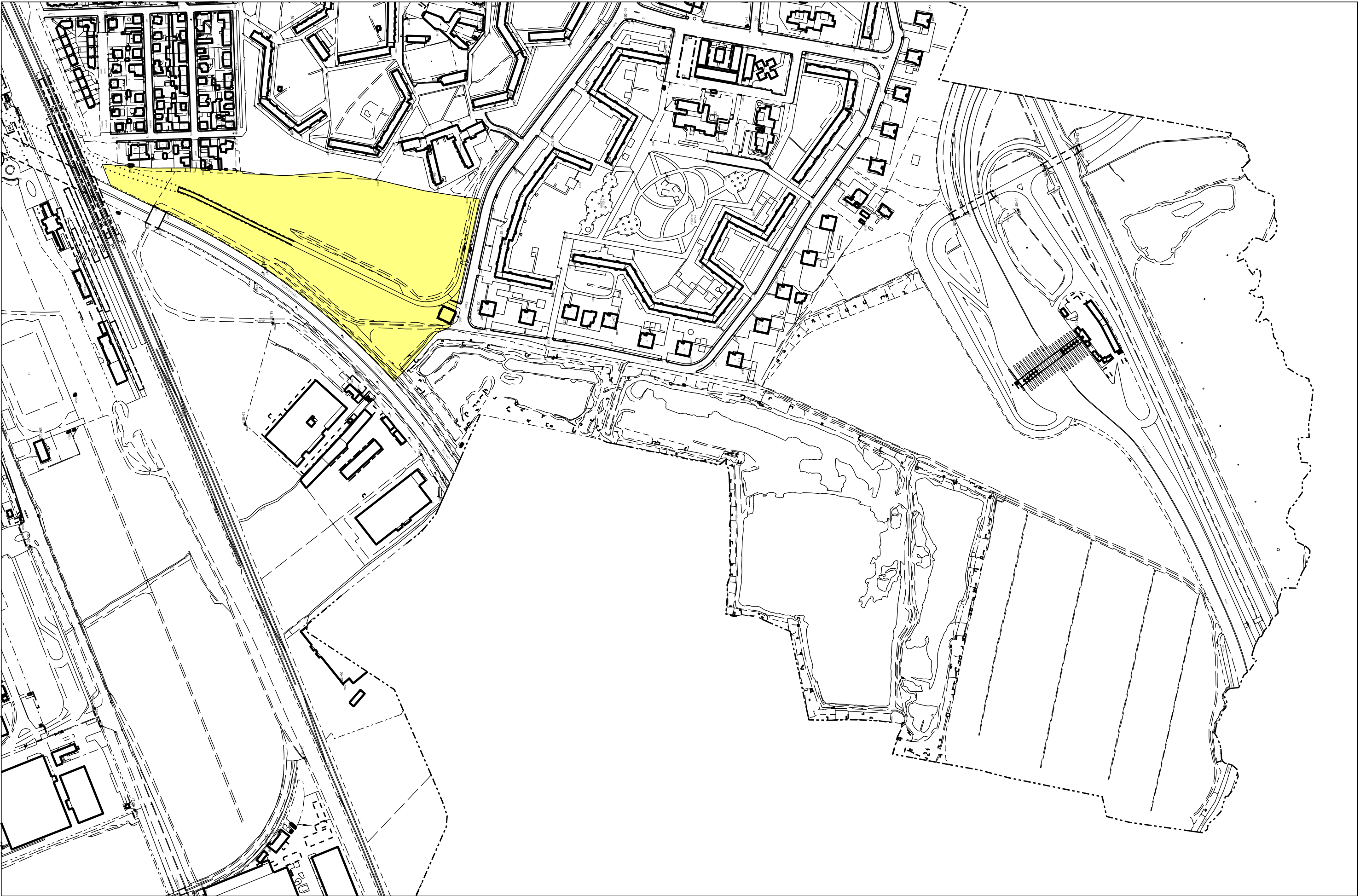
- a) relazione illustrativa;
- b) estratto della situazione fabbricativa in scala 1:5.000;
- c) documentazione fotografica;
- d) estratto della Legenda - Tavola n. 1 Foglio 0 (parte) - del Piano Regolatore Generale;
- e) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Foglio 2B (parte) e 3 (parte) del Piano Regolatore Generale - STATO ATTUALE - alla scala 1:5.000;
- f) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Foglio 2B (parte) e 3 (parte) del Piano Regolatore Generale - VARIANTE - alla scala 1:5.000;
- g) Estratto dell'Allegato Tecnico "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (tavola n. 3 di P.R.G. – foglio 2B (parte) e 3 (parte), in scala 1:5000) – con relativa legenda;
- h) Estratto dell'Allegato Tecnico "Fasce di Rispetto" (tavola n. 7 di P.R.G. – foglio 2B (parte) e 3 (parte), in scala 1:5000) – STATO ATTUALE - con relativa legenda;
- i) Estratto dell'Allegato Tecnico n. 7, foglio 2B (parte) e 3 (parte), in scala 1: 5.000 del P.R.G. – VARIANTE;
- j) estratto delle N.U.E.A. Fascicolo 2 - scheda normativa della Z.U.T denominata "Ambito 2.6 LAGHETTI FALCHERA" - STATO ATTUALE;
- k) estratto delle N.U.E.A. Fascicolo 2 - scheda normativa della Z.U.T denominata "Ambito 2.6 LAGHETTI FALCHERA" - VARIANTE;
- l) parere di coerenza con il Piano di Classificazione Acustica del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali prot. 3046 del 30/10/2013.

Allegato b)

**ESTRATTO DELLA SITUAZIONE
FABBRICATIVA IN SCALA 1: 5.000**



AREA OGGETTO DELLA VARIANTE



Allegato c)

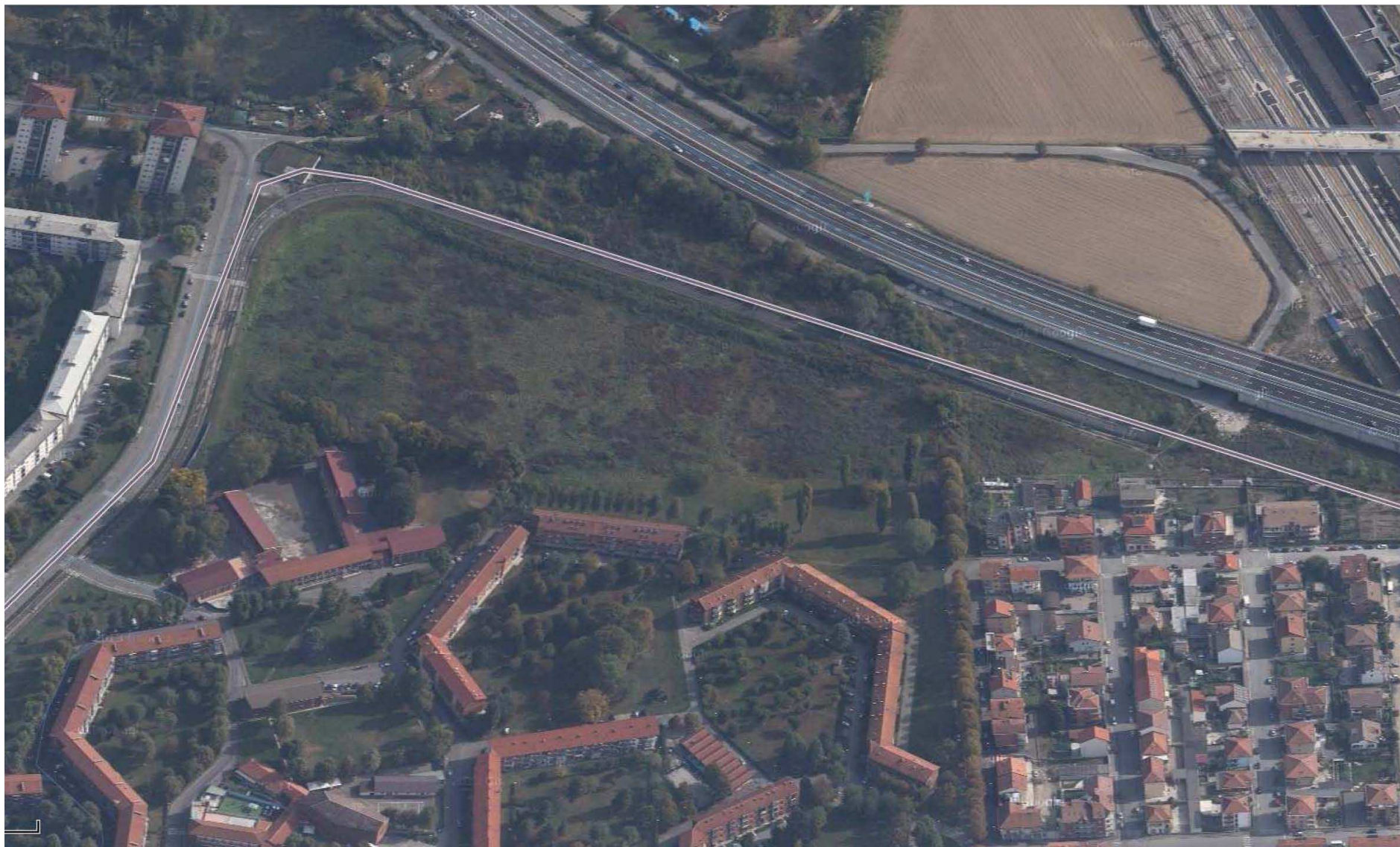
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



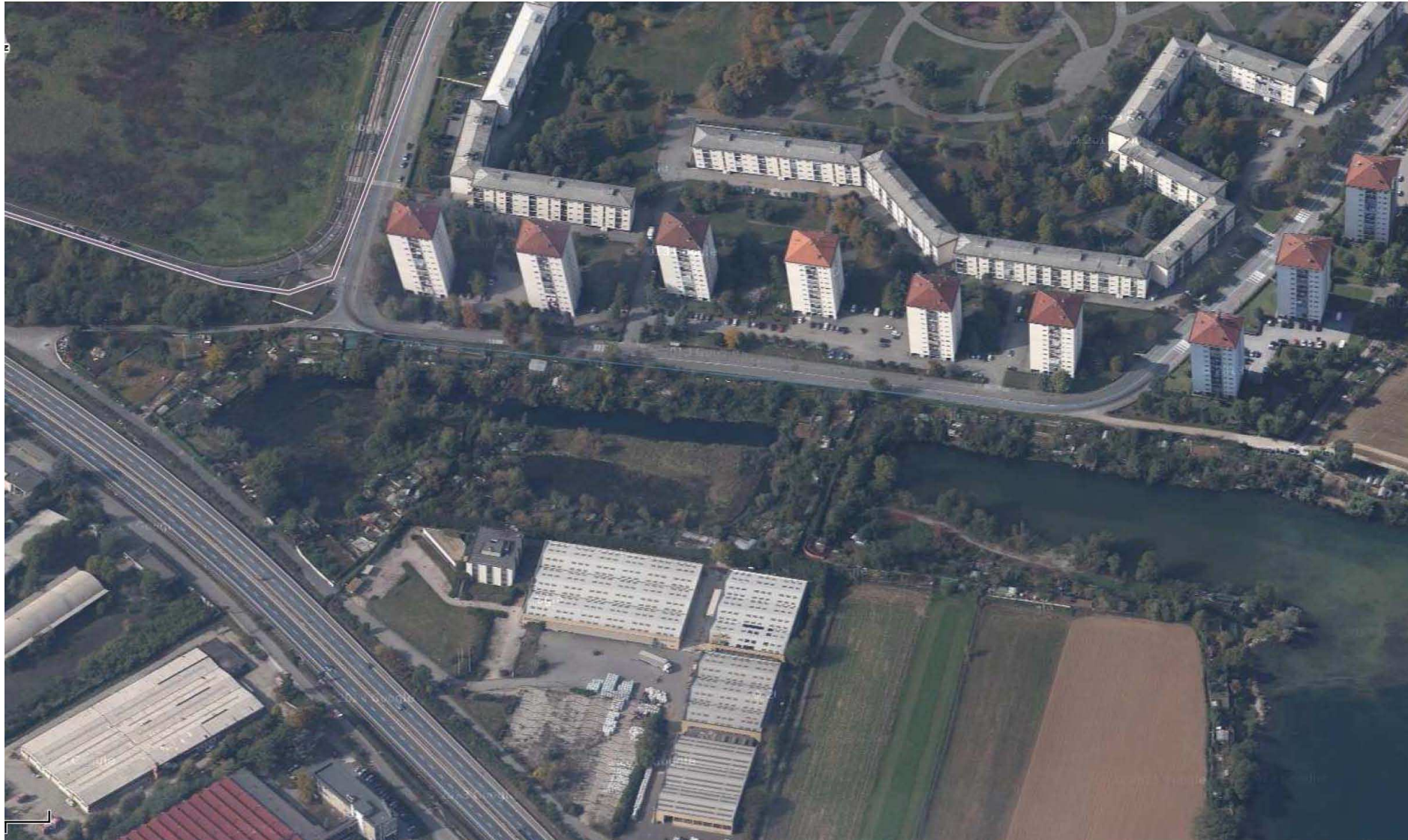
Ambito “2.6 Laghetti Falchera” e Parco dei Laghetti



Vista aerea da est



Vista aerea da ovest



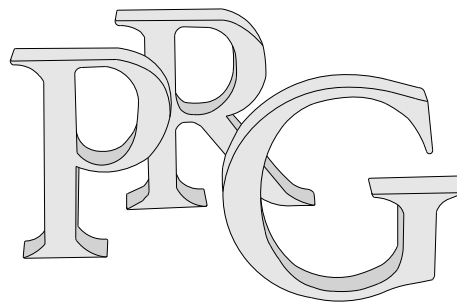
Vista aerea laghetti (sud)



Vista aerea laghetti (nord)

Allegato d)

ESTRATTO DELLA LEGENDA
Tav. 1 Foglio 0 (parte) del P.R.G.



Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

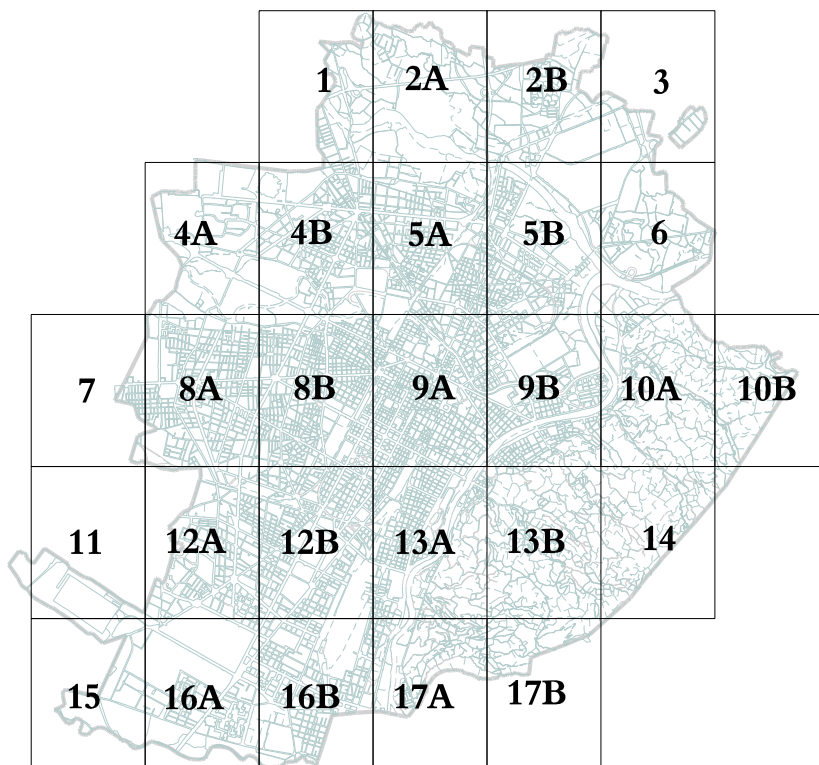
Azzonamento Legenda

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 31 dicembre 2012



0 50m 250m



Scala: 1:5000

Zone normative

..... Zona urbana centrale storica

..... Zone urbane storiche ambientali

..... Zone urbane consolidate residenziali miste:

2.00 2,00 mq SLP/mq SF

1.35 1,35 mq SLP/mq SF

1.00 1,00 mq SLP/mq SF

0.60 0,60 mq SLP/mq SF

0.40 0,40 mq SLP/mq SF

Zone a verde privato con preesistenze edilizie

TE a Attività terziarie
Servizi (lettera corrispondente alla classificazione)

Zone urbane consolidate per attività produttive

Zone consolidate collinari:

0,07 mq SLP/mq SF

TE AR Attività terziarie
Attività ricettive

R1 Area normativa R1

0,20 mq SLP/mq SF

R2 M1 Area normativa R2
Area normativa M1

AR Attività ricettive
Servizi (lettera corrispondente alla classificazione)

0,60 mq SLP/mq SF

TE Attività terziarie

Zone boscate

1.1 **Zone urbane di trasformazione:**
(denominazione ambito)

Viabilità

Servizi

Impianti Sportivi

Continassa - Ambito di riqualificazione

Concentrazione dell'edificato, destinazione d'uso prevalente:

Residenza

**Attività terziarie e attrezzature di servizio
alle persone e alle imprese**

Residenza - Attività terziarie

Attività produttive

**Attrezzature di interesse generale (Università, Casa
della Musica, ecc.)**

Attività ricettive

Commercio: grande distribuzione

Eurotorino - Parco tecnologico

Lingotto - Centro polifunzionale

Aree normative

Residenza R1

Residenza R1: ville

Residenza R2

Residenza R3

Residenza R4

Residenza R5

Residenza R6

Residenza R7

Residenza R8

Residenza R9

Misto M1

Misto M2

Misto MP

Aree per le attività produttive IN

Aree per la grande distribuzione CO

Aree per il terziario TE

Aree per le attrezzature ricettive AR

Area delle Porte Palatine

Aree da trasformare comprese nella Zona urbana
centrale storica AT

	Aree per la viabilità VI esistente
	Aree per la viabilità VI in progetto
	Aree per la viabilità VI in progetto: viabilità sotterranea
	Aree per impianti ferroviari FS

Edifici di interesse storico

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

	Pertinenza storica
	Edifici caratterizzanti il tessuto storico

Altre prescrizioni

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

Aree per Servizi

Servizi pubblici S

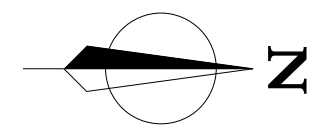
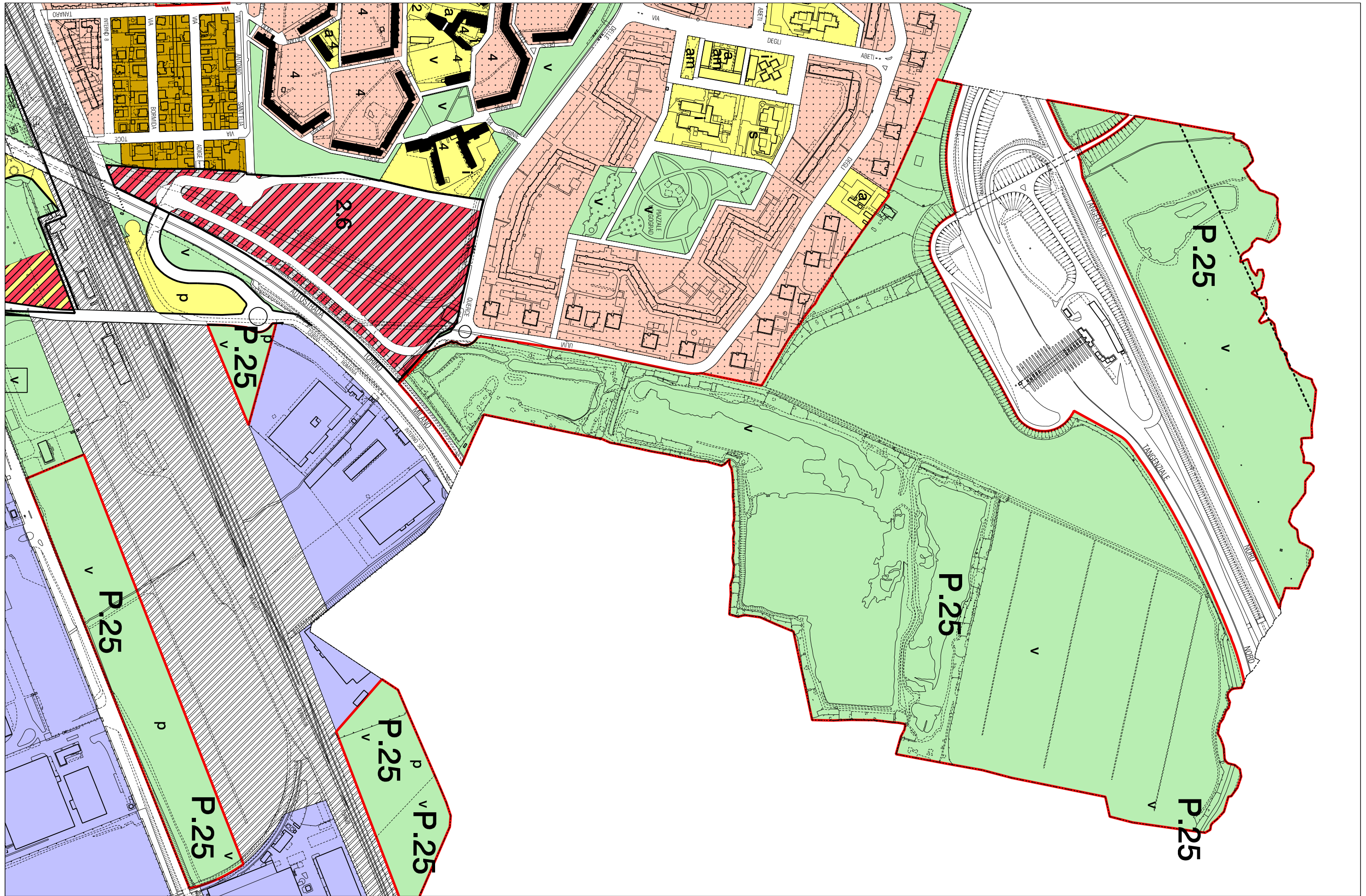
Servizi zonali (art.21 LUR):	
	Istruzione inferiore
	Attrezzature di interesse comune
	Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
	Parcheggi
	Mercati e centri commerciali pubblici
	Servizi tecnici e per l'igiene urbana
Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22 LUR):	
	Istruzione superiore
	Attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere
	Parchi pubblici urbani e comprensoriali
Altre attrezzature di interesse generale:	
	Istruzione universitaria
	Centri di ricerca
	Residenze collettive
	Attrezzature e impianti tecnologici
	Impianti di interesse militare
	Cimiteri
	Uffici pubblici
	Campeggi
	Aree per campi nomadi

	Aree per spettacoli viaggianti
	Altre attrezzature di interesse generale
Servizi privati SP:	
	Servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive, culturali
	Impianti e attrezzature sportive
	Attrezzature per lo spettacolo
	Fondazioni culturali
	1.a Aree da trasformare per servizi: (denominazione ambito)
	Viabilità
	Servizi
Concentrazione dell'edificato, destinazione d'uso prevalente:	
	Residenza
	Attrezzature di servizio alle persone e alle imprese
	Eurotorino - Parco tecnologico
	Aree a Parco
Parchi urbani e fluviali: P1, P18, P19, P20, P21, P22, P23, P24, P25, P26, P27, P28, P29, P30, P31, P32, P33.	
Parchi collinari: P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16.	
	P 17 Basse di Stura - cfr Scheda normativa "BASSE DI STURA"
	Area di concentrazione edilizia del sub-ambito 4 del P.17 Basse di Stura

Allegato e)

ESTRATTO PLANIMETRICO
Tav. 1 Foglio 2b e 3 (parte) del P.R.G.
Scala 1:5000

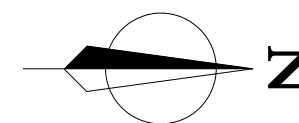
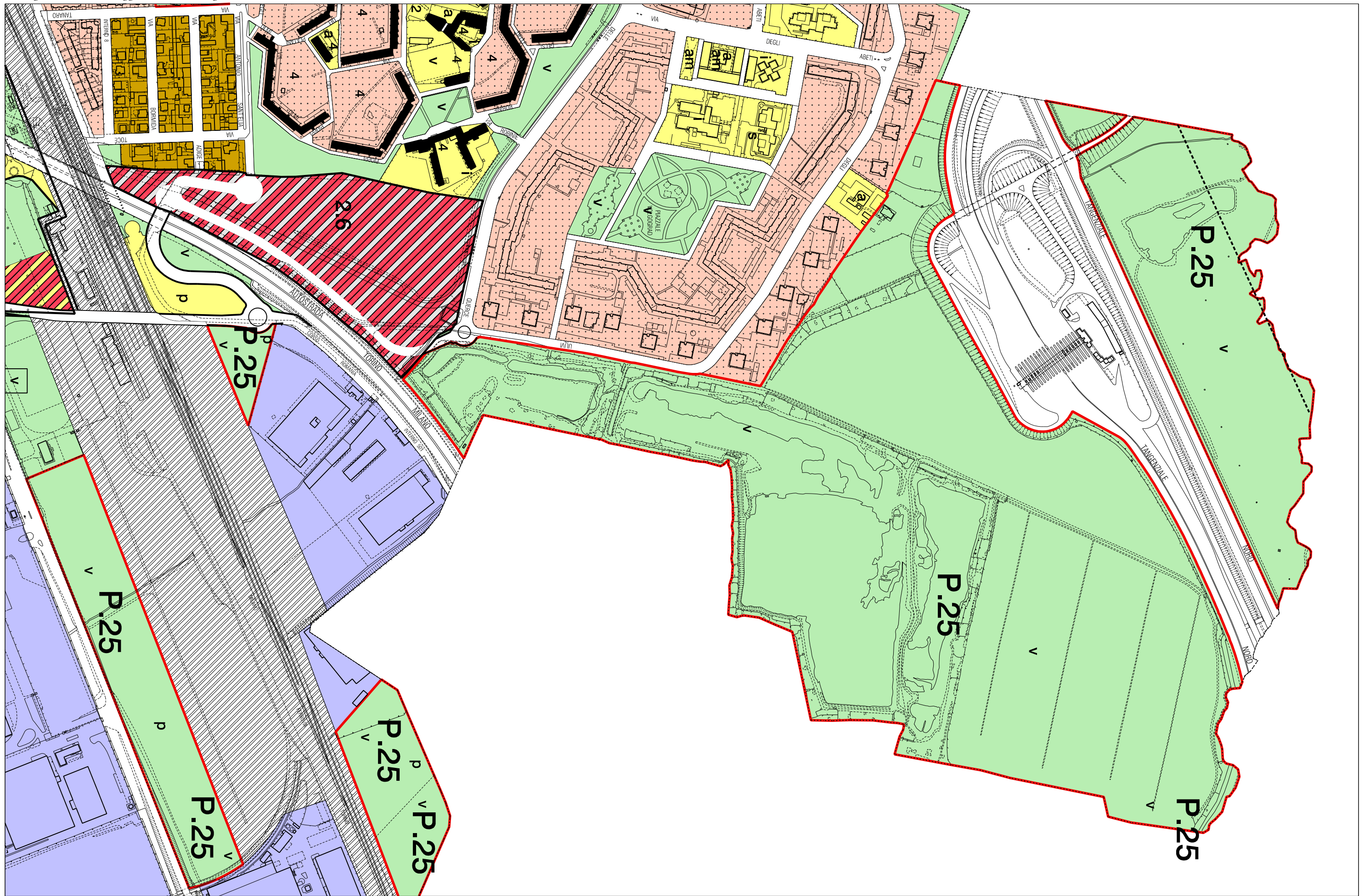
STATO ATTUALE



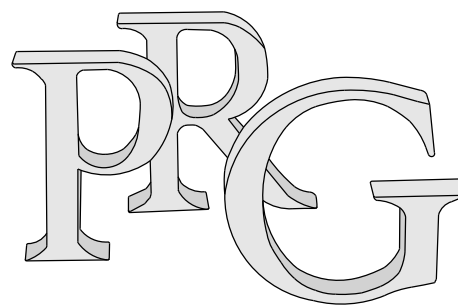
Allegato f)

ESTRATTO PLANIMETRICO
Tav. 1 Foglio 2b e 3 (parte) del P.R.G.
Scala 1:5000

VARIANTE



ESTRATTO del ALLEGATO TECNICO
“CARTA DI SINTESI della PERICOLOSITA’
IDROGEOMORFOLOGICA e dell’IDONEITA’
all’UTILIZZAZIONE URBANISTICA”
Tav. 3 Foglio 2b e 3 (parte) con relativa Legenda
Scala 1:5000



Piano Regolatore Generale

Allegati Tecnici

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

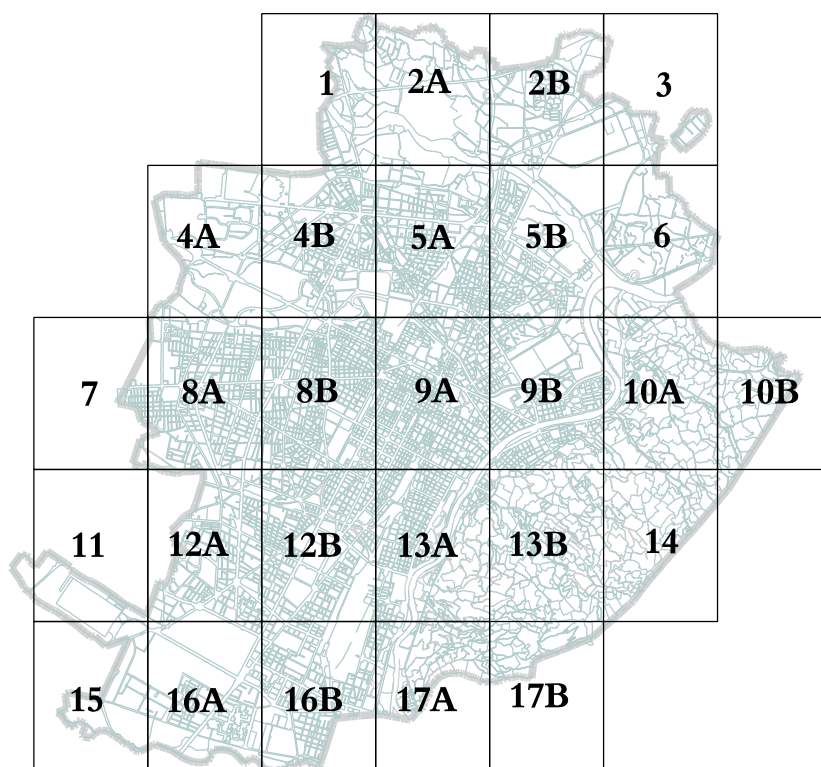
Tavola n. 3

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.

Carta di sintesi: elaborazione Marzo 2008



0 50m 250m











Scala 1:5000






Cartografia numerica

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

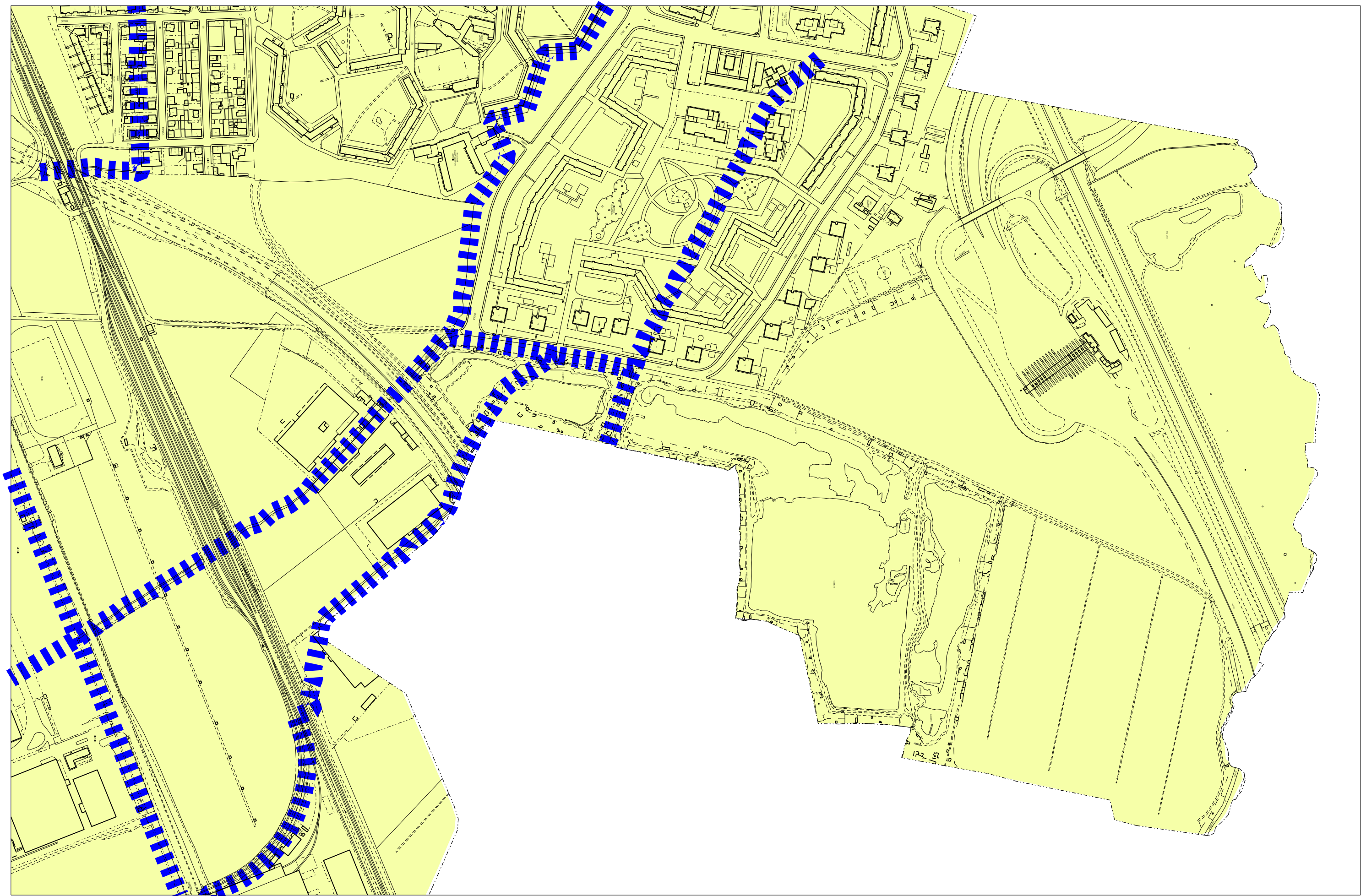
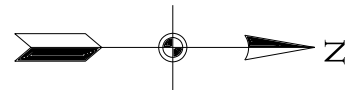
LEGENDA

<i>Parte Piana Classi e sottoclassi</i>	<i>Parte Collinare Classi e sottoclassi</i>
 I (P)	
 II (P)	 II1 (C)
 IIIa (P)	 II2 (C)
 IIIa1 (P)	 II3 (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

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

Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.	
	Limite tra la fascia A e la fascia B
	Limite tra la fascia B e la fascia C
	Limite esterno della fascia C
	Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C
	Dividente tra le classi geologiche dell'area di pianura e dell'area di collina

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



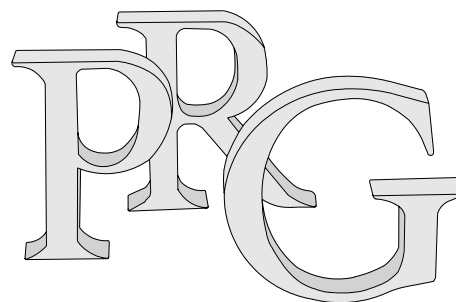
Con D.G.R. N. 21-9903 del 27.10.2008 la variante n. 100 è stata approvata dalla Regione Piemonte, pertanto a far data dalla sua pubblicazione (B.U.R. n. 45 del 6.11.2008) la stessa è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del PRG vigente.

Estratto scala 1:5.000

**ESTRATTO del ALLEGATO TECNICO
“FASCE DI RISPETTO”**

**Tav. 7 Foglio 2b e 3 (parte) con relativa Legenda
Scala 1:5000**

STATO ATTUALE



Piano Regolatore Generale

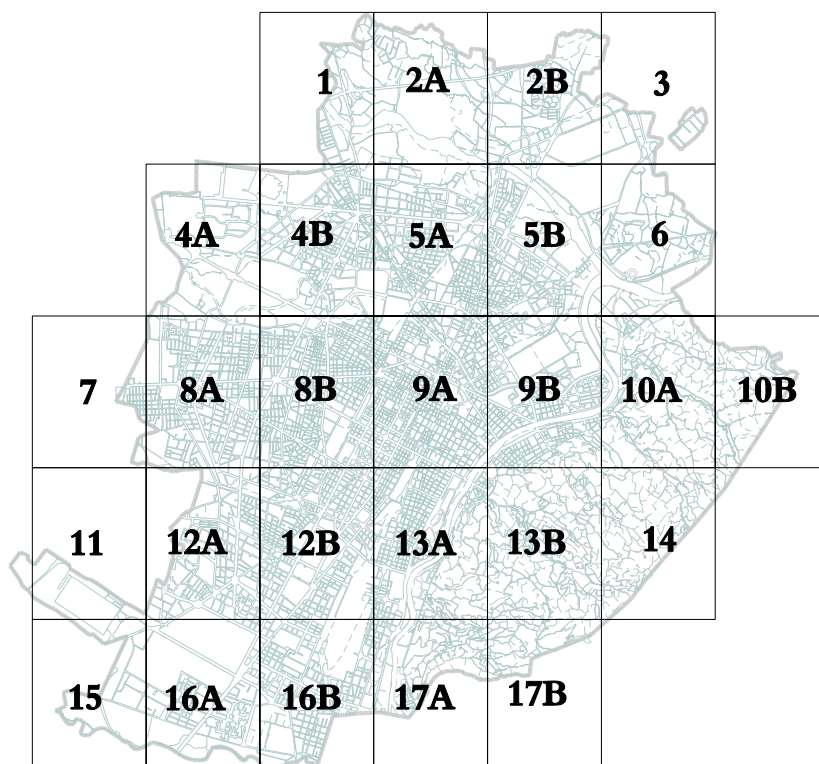
Allegati Tecnici

Fasce di Rispetto












Tavola n. 7

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

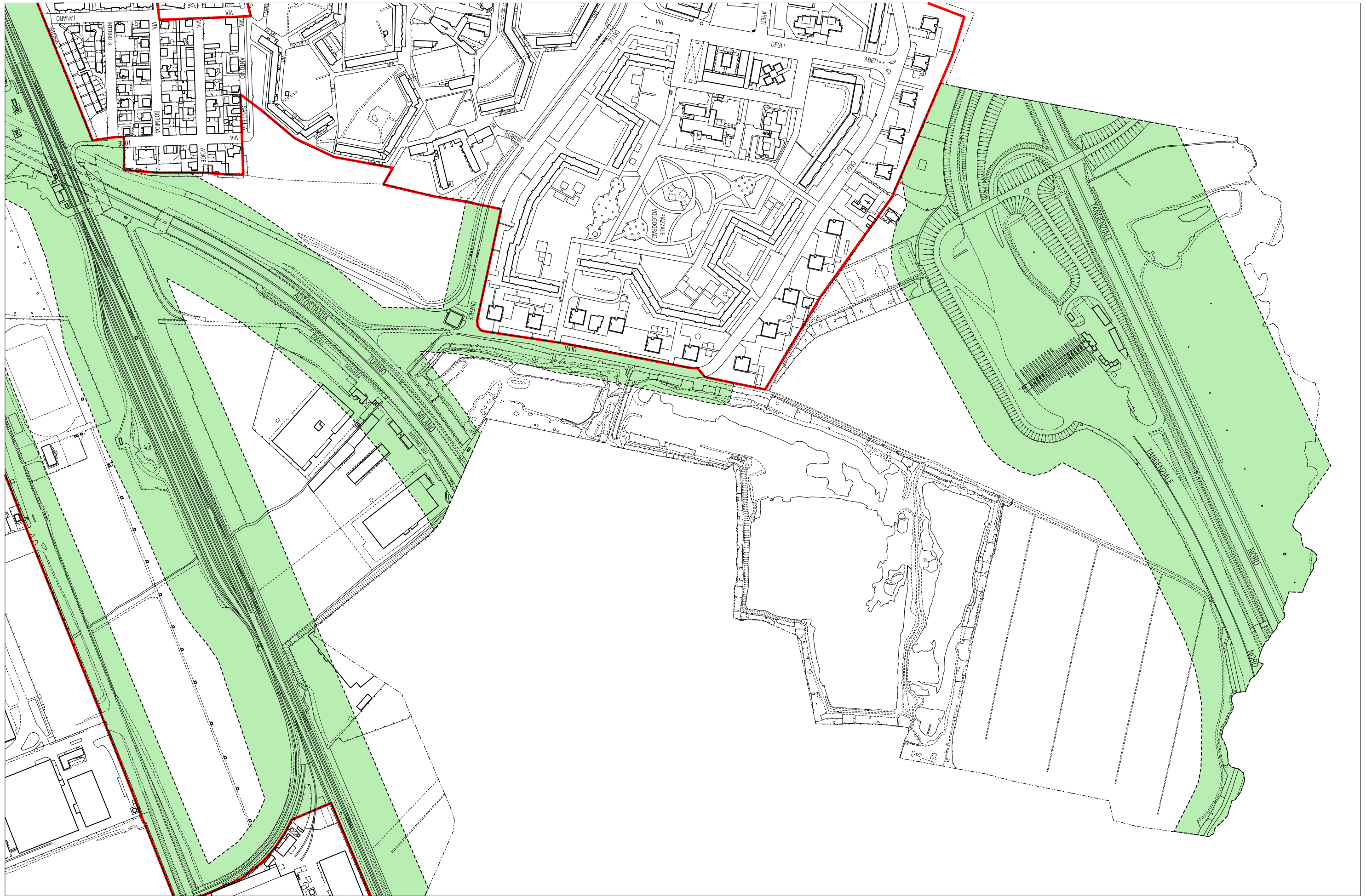
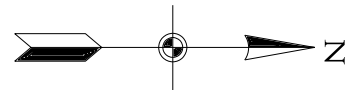
	Perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 81 L.R. 56/77
	Fasce di rispetto stradale, ferroviario, tramviario <ul style="list-style-type: none">. m 150 tangenziale (lato nord) vincolo di PRG. m 60 autostrade (cat A del D.M. 1404/68). m 40 strade di grande comunicazione (cat B del D.M. 1404/68). 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-Supergera (D.P.R. 753/80)
	Fasce di rispetto elettrodotti ai sensi del D.P.C.M. 23 aprile 1992 <ul style="list-style-type: none">. 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.



Allegato i)

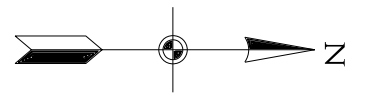
ESTRATTO del ALLEGATO TECNICO

“FASCE DI RISPETTO”

Tav. 7 Foglio 2b e 3 (parte) con relativa Legenda

Scala 1:5000

VARIANTE



**ESTRATTO DELLE NORME URBANISTICO
EDILIZIE DI ATTUAZIONE , FASCICOLO II
– SCHEDE NORMATIVE DELLE ZONE
URBANE DI TRASFORMAZIONE –
"Ambito 2.6 LAGHETTI FALCHERA"**

STATO ATTUALE

... *omissis*

Ambito 2.6 LAGHETTI FALCHERA

SLP max: mq 20.955

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza	max. 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max. 50% per attività commerciali)	min. 20%

Le attività commerciali non possono superare mq. 2.500 di superficie di vendita per le tipologie definite ai sensi dell'allegato C delle N.U.E.A. "Medie strutture di vendita" con offerta alimentare e/o mista M-SAM 1,2,3, 4.

Le altre attività commerciali che si configurano come esercizi di vicinato devono localizzarsi al piano terra e interrato degli edifici residenziali.

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	25mq/ab
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) oltre alla quota dei parcheggi pertinenziali (L.122/89 e s.m.i.).	(100% SLP)

L'utilizzazione delle capacità edificatorie è subordinata alla cessione gratuita alla Città dell'area necessaria per la realizzazione del parco "Laghetti Falchera" (Protocollo d'Intesa con deliberazione del C.C. in data 10/11/2003 mecc.2003 00562/009).

La cessione delle aree avverrà alle condizioni ordinariamente previste dal P.R.G., ovvero previa demolizione dei fabbricati e manufatti sovrastanti e bonifica ambientale delle aree stesse.

Tale area è individuata nelle planimetrie allegate al Protocollo d'Intesa tra Regione Piemonte, Provincia di Torino e i Comuni di Borgaro Torinese, Settimo Torinese e Torino.

In alternativa alla cessione secondo le modalità di cui sopra, l'area per la realizzazione del parco "Laghetti Falchera" è soggetta all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti e dall'art. 21 delle N.U.E.A. In tal caso, anche l'ambito 2.6 "Laghetti Falchera" si intende destinato a Parco Urbano e Fluviale P25 ed è soggetto alla disciplina di cui all'art. 21 delle N.U.E.A.

Ferme restando le quantità stabilite ai precedenti punti, la progettazione degli interventi dovrà recepire le indicazioni riguardanti la viabilità stabilite dal competente Settore in materia di parcheggi e viabilità pubblica ed ottenerne il preventivo assenso.

Gli interventi dovranno altresì garantire la connessione funzionale con il tessuto edilizio circostante, garantendo adeguata accessibilità pedonale.

ORIENTAMENTI PROGETTUALI

La realizzazione delle opere deve essere coerente con le previsioni viabilistiche e trasportistiche .

L'attuazione degli interventi è altresì subordinata all'esecuzione delle bonifiche del sito così come risulta dagli specifici Atti dell'Amministrazione Comunale.

La trasformazione dell'ambito è subordinata, in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, alla redazione dello Studio di Impatto Ambientale (procedura di VIA) ai sensi della LR 40/98 art. 5 e deve tenere conto delle risultanze dell'Analisi di valutazione preliminare ambientale a supporto della variante 101 al P.R.G. di Torino e alla stessa allegata.

NUMERO MAX. DI PIANI: 5

Fa eccezione l'eventuale destinazione ricettiva che potrà arrivare fino ad un max di n. 10 piani

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 73.443

omissis ...

STATO ATTUALE

**ESTRATTO DELLE NORME URBANISTICO
EDILIZIE DI ATTUAZIONE , FASCICOLO II
– SCHEDE NORMATIVE DELLE ZONE
URBANE DI TRASFORMAZIONE –
"Ambito 2.6 LAGHETTI FALCHERA"**

VARIANTE

...omissis

Ambito 2.6 LAGHETTI FALCHERA

SLP massima relativa alla capacità edificatoria derivante nella totalità dalla cessione gratuita alla Città delle aree necessarie per la realizzazione del parco "Laghetti Falchera" mq 20.955

SLP relativa per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 20%

Le attività commerciali che si configurano come esercizi di vicinato possono localizzarsi al piano terra e interrato degli edifici residenziali.

SLP massima aggiuntiva finalizzata alla realizzazione di Housing Sociale max mq 7.000

La SLP aggiuntiva è riconosciuta a condizione che venga realizzato un minimo di SLP riservato ad Housing Sociale pari complessivamente a 15.000 mq.

Si intende per Housing Sociale l'insieme delle attività volte a fornire alloggi adeguati a coloro che hanno difficoltà a soddisfare, alle condizioni di mercato, il proprio bisogno abitativo, secondo quanto illustrato nella deliberazione della Giunta Comunale n. 2013 01798/009 in data 23 aprile 2013, nonché gli interventi finanziati ai sensi del D.P.C.M. 16 luglio 2009 da Cassa Depositi e Prestiti e dalle Fondazioni Bancarie tramite il sistema integrato dei Fondi Immobiliari.

SLP totale realizzabile nell'ambito mq 27.955

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) 25mq/ab

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

La realizzazione della capacità edificatoria è subordinata alla cessione gratuita alla Città delle aree necessarie per la realizzazione del parco "Laghetti Falchera" (Protocollo d'Intesa approvato con deliberazione del C.C. in data 10/11/2003 mecc.2003 00562/009).

La cessione delle aree avverrà alle condizioni ordinariamente previste dal P.R.G., ovvero previa demolizione dei fabbricati e manufatti sovrastanti e bonifica ambientale delle aree stesse.

In alternativa alla cessione secondo le modalità di cui sopra, l'area per la realizzazione del parco "Laghetti Falchera" è soggetta all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti e dall'art. 21 delle NUEA. In tal caso anche l'ambito 2.6 "Laghetti Falchera" si intende destinato a Parco Urbano e Fluviale P25 ed è soggetto alla disciplina di cui all'art. 21 delle NUEA.

ORIENTAMENTI PROGETTUALI

Gli interventi dovranno garantire la connessione funzionale con il tessuto edilizio circostante, anche con adeguata accessibilità pedonale.

NUMERO MAX. DI PIANI: 8

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq. 73.443

VARIANTE

Allegato 1)

**PARERE DI COERENZA CON IL PIANO DI
ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL SERVIZIO
ADEMPIMENTI TECNICO AMBIENTALI**

(20/2013)

ati 98

PROT. 3046 DATA 30/10/13

TIT. CL. FASC.



Geognardi
CASER
CASATI

ARRIVO

CITTA' DI TORINO

DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE, SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO

DIREZIONE AMBIENTE
SERVIZIO ADEMPIMENTI TECNICO AMBIENTALI

Prot. 5722 Tit. 06 Cl. 90 Fasc. 19-4
Data 28 OTT. 2013 074/S147/

A: Divisione Urbanistica
Servizio Strategie Urbane
SEDE



Numero e classifica di protocollo devono essere citati nella risposta.

Divisione Urbanistica
Direzione
SEDE

**OGGETTO: Variante n. 288 al P.R.G.
Zut Ambito 2.6 "Laghetti Falchera"
Parere in merito alla documentazione acustica**

Con riferimento al provvedimento in oggetto, il Servizio ha esaminato i documenti in merito alla compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica - PCA (approvato con D.C.C. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010) e al clima ed impatto acustici inviati con nota prot. 2000 del 26.07.2013, ns. prot. 3119 del 26.07.2013

La variazione urbanistica prevede, in caso di realizzazione di edilizia residenziale in housing sociale, un aumento della volumetria concessa pari a 7000 mq e l'eliminazione dei vincoli sulla percentuale massima di commercio rispetto alla quota ASPI.

Il documento di verifica di compatibilità evidenzia come l'attuale classe acustica assegnata all'area (classe III, che conferma anche la prima ipotesi di classificazione adottata con DGC 2002 10032/021) sia compatibile con il mix previsto per la ZUT (80% residenza e 20% ASPI), a maggior ragione a fronte della variazione prevista.

Il Servizio scrivente condivide tale giudizio, evidenziando la coerenza delle nuove previsioni con la classificazione attuale. Il servizio si era già espresso nel 2004 (prot. 9319 del 21/12/2004) sull'ambito in esame: le prescrizioni allora formulate circa l'attuazione (revisione in classe IV e inserimento di fasce) alla luce della nuove previsioni potrebbero apparire non più necessarie; dovranno tuttavia essere condotte ulteriori verifiche in fase di redazione dello strumento urbanistico esecutivo.

È comunque necessario evidenziare come l'ambito in esame appaia comunque critico dal punto di vista acustico (e in particolare alle quote medio-alte delle future realizzazioni) per



CITTA DI TORINO

DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE, SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO

la prossimità di importanti infrastrutture di trasporto (autostrada A4, linea 4, linea ferroviaria Torino-Milano); dall'analisi delle mappatura acustiche è possibile infatti stimare livelli superiori ai limiti, in particolare in periodo notturno. Tale stime sono verificate dalla campagna di misure fonometriche che accompagnano il documento di clima acustico; si evidenzia che il ricettore più prossimo individuato si trova ad una distanza superiore rispetto ai futuri insediamenti ai quali, pertanto, sono attesi livelli superiori a quanto misurato.

Sottolineando che a sensi di quanto prescritto dalle NTA del PCA, art. 5 comma 3, l'attuazione della trasformazione dell'ambito deve avvenire "nel rispetto dei limiti previsti dal Piano di Classificazione Acustica, realizzando, ove necessario, interventi di risanamento acustico", appare opportuno, nell'ambito della procedura di valutazione ambientale strategica approfondire la fattibilità, la tipologia e i benefici attesi da tali interventi, che dovranno essere realizzati a carico dall'attuatore dell'ambito, anche in coordinamento con quanto eventualmente già previsto dai gestori delle infrastrutture, valutando possibili estensioni ed implementazioni.

Nella medesima sede valutativa appare opportuno approfondire anche gli effetti di disturbo della presenza della linea 4, già responsabile di stridii in curva, effetti che occorrerà monitorare e eventualmente mitigare alla luce dei nuovi ricettori previsti.

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

IL DIRETTORE
Enrico Bayma