

ALLEGATO N. 45
a Deliberazione 12 DIC. 2005
Verb. LXIII

DIVISIONE URBANISTICA ED
EDILIZIA PRIVATA
Il Dirigente
D. Scattolon
D. Scattolon

CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Settore Trasformazioni Convenzionate

VISTO per l'inserzione
Il Dirigente



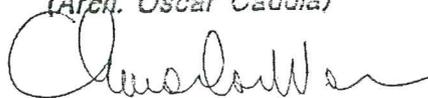
VARIANTE N° 123 AL P.R.G.

Ai sensi dell'art.17, comma 7, della L.U.R.

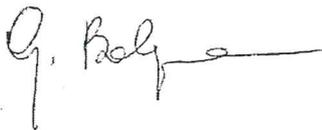
(Zona Urbana di Trasformazione - AMBITO 4.23 STADIO DELLE ALPI)

TESTO COORDINATO

SETTORE TRASFORMAZIONI CONVENZIONATE
IL DIRIGENTE SETTORE
(Arch. Oscar Caddia)



arch. BOLOGNA Giuseppina



Torino, novembre 2005



ALL N. 4 DELIBERAZIONE MECC. N. 2005 10630/005

Il presente testo coordinato contiene:

- Le parti modificate dagli emendamenti approvati dal Consiglio Comunale in data 3 Giugno 2002 con deliberazione mecc. n. 2002 03599/009;
- Le parti modificate dall'accoglimento di osservazioni, evidenziate con i seguenti caratteri
A a

Dipendenti del Settore Trasformazioni Convenzionate che hanno partecipato alla progettazione e redazione del provvedimento:

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Oscar CADDIA
RESPONSABILE TECNICO DELL'ATTO: Giuseppina BOLOGNA
COLLABORATORE TECNICO PRINCIPALE: Maria Rosa MOSSINO
COLLABORATORE TECNICO DI SUPPORTO: Claudio RUFFINENGO

Allegato a)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente provvedimento riguarda la Zona Urbana di Trasformazione del P.R.G. vigente denominata "Ambito 4.23 Stadio delle Alpi", ubicata nella zona nord ovest della città, compresa nella Circoscrizione Amministrativa n.5 -Vallette- Madonna di Campagna- Borgata Vittoria. Detto ambito è stato istituito dalla variante n.56 al PRG, approvata dal consiglio Comunale in data 16/12/2002 con delibera n. mecc. 02-08520/09.

La predetta variante ha modificato la destinazione d'uso di una porzione del più vasto comprensorio della "Continassa" da *area a Servizi Pubblici "S - area per verde e servizi con prescrizioni particolari comprese in ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico"* (art.19, comma 15, NUEA) a Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 4.23 Stadio delle Alpi", disciplinata dagli artt. 7 - 15 e dalla relativa scheda normativa delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione.

La trasformazione urbanistica dell'ambito in oggetto consente la realizzazione di un mix funzionale caratterizzato dalla presenza di impianti sportivi e attività varie, in un quadro di destinazioni d'uso non più solamente promosse da soggetti pubblici ma aperte all'intervento di operatori privati. Infatti l'evoluzione del concetto di "stadio", riscontrabile in analoghi e recenti progetti, ha messo in evidenza la necessità di dotare gli impianti di attività di complemento, commerciali e di servizio, in grado di migliorare le condizioni di fattibilità e gestione delle nuove strutture. Questa impostazione era peraltro già presente nella variante 31 (di adeguamento ai criteri commerciali) ove è stata riconosciuta una localizzazione L2 in corrispondenza dello Stadio delle Alpi.

Come noto l'area corrispondente al nuovo ambito di PRG "4.23 Stadio delle Alpi" è stata ceduta dalla Città in diritto di superficie con concessione di 99 anni alla società sportiva F.C. Juventus S.p.A. (atto Notaio Nardello del 15.07.2003 repertorio n. 47936/15664) che si farà carico di rilevanti investimenti per la ristrutturazione e per la gestione dell'impianto, liberando l'amministrazione di un onere e di un impegno



che appariva, alla luce delle evoluzioni che hanno investito il settore, del tutto incongruo e ingiustificato.

In attuazione della variante n.56 è stato nel frattempo approvato (delibera n.mecc. 2004 03341/09 del 28/06/04) il Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'ambito 4.23 proposto dalla Soc. Juventus, peraltro non ancora perfezionatosi con la stipula della convenzione attuativa, per le motivazioni che seguono e che supportano il presente provvedimento.

La Società infatti ha condotto una ampia indagine di mercato interloquendo con i più qualificati operatori nazionali ed internazionali del settore. Ne è emerso che vi è un interesse ad intervenire nel quadro delle possibilità offerte dalla localizzazione di tipo L2 riconosciuta con la citata deliberazione del Consiglio Comunale a condizione che nel "nuovo insediamento annesso all'impianto sportivo" accanto alle già riconosciute superfici di vendita, confermate in mq. 17.000, sia possibile realizzare una idonea SLP di supporto fisicamente integrata all'attività di vendita.

Al contempo è emersa che nella porzione degli spazi dello Stadio affacciati verso l'ingresso principale possono essere utilmente collocate altre attività complementari non direttamente commerciali (quali museo, multisala cinematografica, palestre attrezzate, ristorazione ed esercizi pubblici) che quindi consentono una riduzione significativa della superficie di vendita ivi previste.

In sintesi la modifica proposta riguarda una diversa distribuzione e qualificazione degli spazi previsti e precisamente: incremento di 10.000 mq di SLP destinati ad attività commerciali all'esterno dell'impianto sportivo (ferma restando la superficie di vendita ammessa di 17.000 mq); previsione all'interno dell'impianto dei 5000 mq di S.L.P. originariamente destinati alla multisala cinematografica esterna, in aggiunta agli altri spazi interni per attività connesse, (peraltro ridotte a 7.000 mq) per complessivi 12.000 mq, con una diminuzione della superficie di vendita da 10.000 mq a 4.000 mq.

Pertanto, la superficie di vendita originaria è ridotta da 27.000 mq (stabiliti con la variante n.56) a 21.000 mq.

Si precisa che, con il presente provvedimento, le tipologie commerciali realizzabili nell'ambito non sono modificate rispetto alle compatibilità tipologiche commerciali, di cui all'art.16, allegato c) delle NUEA, riconosciute con le varianti parziali n.31 e n. 56 al PRG vigente.

RIEPILOGO RIDISTRIBUZIONE QUANTITA'

	VARIANTE n. 56 (mq)	PROPOSTA PRESENTE PROVVEDIMENTO (mq)
IMPIANTO SPORTIVO (INTERNO)		
ASPI COMMERCIALE	17.000 (sup. vend. 10.000)	7.000 (sup. vend. 4.000)
EVENTUALE MULTISALA		5.000
NUOVO INSEDIAMENTO		
ANNESSO ALL'IMP. SPORTIVO		
ASPI COMMERCIALE	20.000 (sup. vend. 17.000)	30.000 (sup. vend. 17.000)
MULTISALA	5.000	
TOTALE	42.000 (sup. vend. 27.000)	42.000 (sup. vend. 21.000)

Considerato che il dimensionamento per l'ambito 4.23 è espresso, nella scheda normativa di PRG, in mq di SLP e che gli atti relativi e conseguenti già intervenuti sono riferiti a dette quantità, si è ritenuto opportuno mantenere nella scheda della presente variante il dimensionamento espresso in termini di SLP.

Poiché nel frattempo è entrato in vigore il Nuovo Regolamento Edilizio, che in sostituzione della SLP ha introdotto la "Superficie utile lorda della costruzione" (in particolare con l'esclusione dal relativo computo delle superfici dei vani scale e ascensori per tutti i tipi di insediamento), si è esplicitato in scheda, con una nota, uno specifico riferimento alla SUL corrispondente (SUL = SLP sviluppata al netto delle superfici impegnate dai connettivi verticali: vani scale e ascensori).

La riarticolazione delle quantità richiede dal punto di vista dell'inserimento architettonico ed ambientale, il mantenimento di un corretto legame tra il manufatto stadio e i volumi di progetto del nuovo insediamento commerciale.

La parziale modifica ed adattamento agli scenari delineati comporterebbe anche uno slittamento dei tempi previsti per l'attuazione di tutti gli interventi. Al fine di ovviare a tale situazione si propone altresì di rendere anticipabili gli interventi sull'impianto sportivo,



definiti dalla scheda normativa di ristrutturazione edilizia, la cui cantierizzazione in sicurezza necessita di essere avviata in un periodo che escluda le attività calcistiche.

Tutto quanto sopra illustrato richiede l'adeguamento della scheda normativa dell'ambito 4.23, facendo ricorso ai disposti dell'art. 17, comma 7, della L.U.R.

Con l'occasione per una migliore applicazione delle disposizioni normative contenute nella scheda originaria, sono stati anche apportati alcuni perfezionamenti al testo che ne hanno migliorato la leggibilità senza modificarne il contenuto.

In materia di fasce di arretramento stradale va rilevato che il quadro tecnico e normativo è mutato significativamente con l'entrata in vigore del Nuovo Codice della Strada (DL 30/4/92 n. 285) e del relativo Regolamento attuativo (D.P.R. 16/12/02 n. 495) e sue integrazioni.

Lo sviluppo di una "pianificazione di settore" in materia di mobilità (Piano Urbano del Traffico e Piano Urbano dei Parcheggi), conseguenti all'approvazione del nuovo Codice della Strada, pone problemi di allineamento e di coerenza tra le indicazioni programmatiche di questi strumenti, più specifici e mirati, e alcune indicazioni del PRG, peraltro precedenti a tali strumenti.

La stessa Regione in fase di approvazione del PRG aveva già affrontato il problema imponendo "ex officio" il rispetto delle prescrizioni derivate dalla applicazione del Codice della Strada e del relativo Regolamento, in materia di fasce di rispetto (art. 30 comma 6 delle NUA del PRG).

Su questa linea negli ultimi anni sono già stati introdotti alcuni adeguamenti puntuali, abolendo le fasce di rispetto per i tratti di vie urbane risultati interni al nuovo perimetro definito in applicazione del Codice della Strada e in tal senso, nel quadro di una variante normativa più ampia in corso di elaborazione, sarà adeguata l'intera definizione delle fasce di rispetto stradale contenute nell'allegato 7 del PRG allineandole alle indicazioni del PUT.

Nel caso specifico il "Piano Urbano del Traffico e della Mobilità delle persone" di Torino, elaborato in attuazione del Nuovo Codice della Strada e approvato dal Consiglio Comunale il 19/06/2002, comprende nel "Centro Abitato" l'intero territorio Comunale fino al confine nord-ovest con Venaria, e pertanto, ai sensi dell'art. 18 del Codice della Strada (art. 28 del Regolamento) non sono previste fasce di rispetto stradale in tale ambito urbano per i tratti di strada comunale di Altessano, corso Grosseto, strada comunale di Druento e corso Molise.

Pertanto si ritiene necessario modificare l'allegato tecnico n. 7 al PRG "Fasce di Rispetto" in coerenza con le indicazioni del Piano Urbano del Traffico, sopprimendo le fasce di rispetto stradale relative ai tratti della viabilità sopracitati.

Si è ritenuto inoltre di esplicitare nell'art. 15 delle NUEA di PRG, che l'ambito 4.23 è da considerarsi di categoria "c" ai sensi del DM 2/4/1968.

In particolare la variante prevede le seguenti integrazioni e modifiche della scheda normativa di P.R.G. che disciplina l'ambito 4.23 Stadio delle Alpi, nonché dell'art. 15 delle NUEA:

- l'inserimento all'art. 15, comma 2, della ZUT 4.23 tra quelle di categoria "c";
- la possibilità di realizzare l'intervento di ristrutturazione edilizia relativo all'impianto sportivo anticipatamente all'approvazione dello S.U.E., in conformità alle previsioni di assetto urbanistico complessive;
- modifica della S.L.P. destinata ad ASPI - commerciale all'esterno dell'impianto sportivo nella misura di 30.000 mq di S.L.P.;
- modifica della S.L.P. interna all'impianto sportivo nella misura di 12.000 mq di S.L.P. utilizzata per destinazioni commerciali, prioritariamente connesse a quelle sportivo/calcistiche (fans shops, iniziative promozionali per i tifosi, museo ecc.) nonché a esercizi pubblici, ristorazione e multisala cinematografica ;
- significativa riduzione della superficie commerciale di vendita netta interna da 10.000 mq a 4.000 mq;
- inserimento di una nota esplicativa relativa alla nuova definizione, di cui all'art. 18 del Nuovo Regolamento Edilizio, della Superficie Utile della costruzione che , nella fattispecie, è pari alla S.L.P sviluppata al netto delle superfici impegnate dai connettivi verticali (vani scale e ascensori);
- stralcio ai sensi del Nuovo Codice della Strada delle fasce di rispetto stradale relative a strada Altessano, corso Grosseto, strada comunale di Druento, corso Molise e conseguente modifica dell' Allegato n. 7 al PRG "Fasce di Rispetto" informatizzato alla scala 1:5000 .

Il presente provvedimento non comporta alcuna modifica al dimensionamento relativo alle aree per servizi pubblici.



Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, 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 Legge Urbanistica Regionale.

Il presente provvedimento risulta altresì coerente con il Piano di Zonizzazione Acustica predisposto dagli uffici competenti ed avviato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 2002 10032721 del 6 novembre 2002, così come risulta dal parere espresso dal Settore Ambiente e Territorio prot. n. 8556/05 dell'11 maggio '05 che si allega.

Gli elaborati della variante sono i seguenti:

- a) Relazione illustrativa;
- b) Scheda normativa delle NUEA di PRG relativa all'Ambito 4.23 Stadio delle Alpi- STATO ATTUALE (Testo coordinato con le modifiche approvate dal C.C. in data 16/12/2002 con deliberazione mecc. n. 2002 08520/009);
- c) Scheda normativa delle NUEA di PRG relativa all'Ambito 4.23 Stadio delle Alpi con evidenziazione delle modifiche apportate- Elaborato a titolo illustrativo;
- d) Scheda normativa delle NUEA di PRG relativa all'Ambito 4.23 Stadio delle Alpi- VARIANTE;
- e) Parere di coerenza con il Piano di Zonizzazione Acustica del Settore Ambiente e Territorio prot. n.8556 dell'11 maggio 2005;
- f) Estratto delle NUEA di PRG interessate dalla variante (art. 15) - STATO ATTUALE;
- g) Estratto delle NUEA di PRG (art.15) – VARIANTE;
- h) Estratto planimetrico dell' Allegato Tecnico n. 7 del PRG "Fasce di Rispetto" – STATO ATTUALE in scala 1:5000;
- i) Estratto a titolo illustrativo dell'All. 7 al PRG "Fasce di Rispetto" informatizzato, fogli 4a (parte) e 4b (parte) - STATO ATTUALE in scala 1:5000;
- l) Estratto a titolo illustrativo dell'All. 7 al PRG "Fasce di Rispetto" informatizzato, fogli 4a (parte) e 4b (parte) - VARIANTE in scala 1:5000;

Successivamente, all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento delle NUEA di PRG, relativamente all'art.15, alla scheda normativa dell'Ambito "4.23 Stadio delle Alpi" e dell'Allegato Tecnico n.7 al PRG " Fasce di Rispetto" informatizzato Fogli 4a (parte) e 4b (parte), in conformità alle variazioni precedentemente descritte.

*Scheda normativa- Stato attuale
(Testo coordinato)*

Ambito 4.23 STADIO DELLE ALPI

L'ambito è destinato alla complessiva riorganizzazione e riqualificazione fisica e funzionale dello Stadio attraverso interventi volti alla conservazione dell'impianto sportivo esistente e alla realizzazione di un complesso annesso destinato ad ospitare attività di supporto a quelle sportive (attività commerciali connesse, multisala cinematografica) nonché alla realizzazione dei relativi servizi.

A) STADIO DELLE ALPI – IMPIANTO SPORTIVO

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con salvaguardia dell'impianto architettonico generale, finalizzati a garantire la sicurezza, la messa a norma, la funzionalità e la migliore fruibilità dell'impianto stesso.

L'impianto è destinato a servizi privati da utilizzarsi ordinariamente per lo svolgimento dell'attività calcistica.

Si conferma la superficie utile esistente, di circa mq 54.000 ,che potrà essere utilizzata per attività complementari all'impianto sportivo, quali palestre, spogliatoi, magazzini dell'impianto, sede sociale, etc.

Una quota pari a circa mq. 17.000 della suddetta superficie potrà, inoltre, essere utilizzata per destinazioni, anche commerciali, prioritariamente connesse a quelle sportivo/ calcistiche (Fans shops, iniziative promozionali per i tifosi, museo, etc..) nonché per i magazzini e i depositi al servizio delle attività commerciali.

In ogni caso la superficie di vendita non potrà eccedere i mq 10.000.

B) NUOVO INSEDIAMENTO ANNESSO ALL'IMPIANTO SPORTIVO

*Attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI) S.L.P. max mq.25.000
con i seguenti limiti :*

- Attività commerciali
 - S.L.P. min. mq 14.000
 - S.L.P. max mq.20.000
- (di cui non più di mq. 17.000 di superficie di vendita netta)*
- multisala cinematografica (max. 1300 posti)
 - S.L.P. min. mq. 3.000
 - S.L.P. max mq. 5.000

E' prevista inoltre la conservazione dell'edificio esistente lungo strada Altessano già sede dell'Istituto Bonafous, per attività di servizio alle persone e alle imprese (A.S.P.I. con esclusione di attività commerciali)



C) AREE MINIME PER SERVIZI

In sede di S.U.E. dovrà essere garantita la dotazione di servizi e parcheggi multifunzionali da assoggettare all'uso pubblico commisurati sia ai fabbisogni funzionali afferenti allo Stadio delle Alpi, di cui al D.M. 25/08/'89 (spazi attrezzati a parcheggi), e al D.M. 18/03/'96, (aree attrezzate per lo sfollamento), sia alle nuove attività commerciali, per lo spettacolo e per servizi privati ai sensi dei disposti delle leggi vigenti.

- Aree minime per servizi *mq. 143.600*

- fabbisogno connesso ai nuovi interventi di A.S.P.I. *100 % S.L.P.*

E' prescritto lo Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata.

Stima della superficie territoriale dell'ambito complessivo (S.T.) *mq. 358.043*

*Scheda normativa con evidenziazione delle modifiche apportate
Elaborato a titolo illustrativo*

Ambito 4.23 STADIO DELLE ALPI

L'ambito è destinato alla complessiva riorganizzazione e riqualificazione fisica e funzionale dello Stadio attraverso interventi volti alla conservazione dell'impianto sportivo esistente e alla realizzazione di un complesso annesso destinato ad ospitare attività di supporto a quelle sportive (attività commerciali connesse, multisala cinematografica) nonché alla realizzazione e dei relativi servizi.

Stima della superficie territoriale dell'ambito complessivo (S.T.) mq.358.043

A) STADIO DELLE ALPI – IMPIANTO SPORTIVO

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con salvaguardia dell'impianto architettonico generale, finalizzati a garantire la sicurezza, la messa a norma, la funzionalità e la migliore fruibilità dell'impianto stesso.

L'impianto è destinato a servizi privati da utilizzarsi ordinariamente per lo svolgimento dell'attività calcistica.

Si conferma La superficie utile esistente, di circa mq 54.000, che potrà essere utilizzata per attività complementari all'impianto sportivo, quali palestre, spogliatoi, magazzini dell'impianto, sede sociale, etc.

Di essa una quota pari a circa mq. ~~17.000~~ 12.000 della suddetta superficie potrà, inoltre, essere utilizzata per destinazioni, anche commerciali, prioritariamente connesse a quelle sportivo / calcistiche (Fans shops, iniziative promozionali per i tifosi, museo ecc.) nonché a esercizi pubblici, ristorazione e multisala cinematografica. ~~nonché per i magazzini e i depositi al servizio delle attività commerciali.~~

In ogni caso la superficie di vendita non potrà eccedere i mq ~~10.000~~ 4.000.

B) NUOVO INSEDIAMENTO ANNESSO ALL'IMPIANTO SPORTIVO

*Attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI) S.L.P. max mq.25.000-30.000 (1)
~~con i seguenti limiti:~~*

- Attività commerciali
- S.L.P. min. mq.14.000
- S.L.P. max mq.20.000-30.000 (1)
- (di cui non più di mq. 17.000 di superficie di vendita netta)
- multisala cinematografica (max. 1300 posti)
- S.L.P. min. mq.3.000
- ~~S.L.P. max~~ mq.5.000

(1) La Superficie Utile Lorda della costruzione, di cui all'art.18 del Nuovo Regolamento Edilizio, nella fattispecie è pari alla SLP sviluppata al netto delle superfici impegnate dai connettivi verticali (vani scale e ascensori).



E' prevista inoltre la conservazione dell'edificio esistente lungo strada Altessano già sede dell'Istituto Bonafous, per attività di servizio alle persone e alle imprese (A.S.P.I. con esclusione di attività commerciali).

C) AREE MINIME PER SERVIZI

In sede di S.U.E. dovrà essere garantita la dotazione di servizi e parcheggi multifunzionali da assoggettare all'uso pubblico commisurati sia ai fabbisogni funzionali afferenti allo Stadio delle Alpi, di cui al D.M. 25/08/'89 (spazi attrezzati a parcheggi), e al D.M. 18/03/'96, (aree attrezzate per lo sfollamento), sia alle nuove attività commerciali, per lo spettacolo e per servizi privati ai sensi dei disposti delle leggi vigenti.

- Aree minime per servizi *mq. 143.600*

- fabbisogno connesso ai nuovi interventi di A.S.P.I. *100 % S.L.P.*

~~*E' prescritto lo Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata.*~~

~~*Stima della superficie territoriale dell'ambito complessivo (S.T.)* *mq. 358.043*~~

D) MODALITA' DI INTERVENTO

E' prescritto lo Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con salvaguardia dell'impianto architettonico generale, finalizzati a garantire la sicurezza, la messa a norma, la funzionalità e la migliore fruibilità dell'impianto stesso, possono comunque essere realizzati purché in conformità alle previsioni di assetto urbanistico complessivo.

Scheda normativa - Variante

Ambito 4.23 STADIO DELLE ALPI

L'ambito è destinato alla complessiva riorganizzazione e riqualificazione fisica e funzionale dello Stadio attraverso interventi volti alla conservazione dell'impianto sportivo esistente e alla realizzazione di attività di supporto a quelle sportive e dei relativi servizi.

Stima della superficie territoriale dell'ambito complessivo (S.T.)

mq.358.043

A) STADIO DELLE ALPI – IMPIANTO SPORTIVO

L'impianto è destinato a servizi privati da utilizzarsi ordinariamente per lo svolgimento dell'attività calcistica.

La superficie utile esistente, di circa mq 54.000, potrà essere utilizzata per attività complementari all'impianto sportivo, quali palestre, spogliatoi, magazzini dell'impianto, sede sociale, etc.

Di essa una quota pari a mq.12.000 potrà essere utilizzata per destinazioni, anche commerciali, prioritariamente connesse a quelle sportivo / calcistiche (Fans shops, iniziative promozionali per i tifosi, museo ecc.) nonché a esercizi pubblici, ristorazione e multisala cinematografica.

In ogni caso la superficie di vendita non potrà eccedere i mq 4.000.

B) NUOVO INSEDIAMENTO ANNESSO ALL'IMPIANTO SPORTIVO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI) S.L.P. max mq. 30.000 (1)

- Attività commerciali

- S.L.P. max

mq. 30.000 (1)

(di cui non più di mq. 17.000 di superficie di vendita netta)

(1) La Superficie Utile Lorda della costruzione, di cui all'art.18 del Nuovo Regolamento Edilizio, nella fattispecie è pari alla SLP sviluppata al netto delle superfici impegnate dai connettivi verticali (vani scale e ascensori).

E' prevista inoltre la conservazione dell'edificio esistente lungo strada Altessano già sede dell'Istituto Bonafous, per attività di servizio alle persone e alle imprese (A.S.P.I. con esclusione di attività commerciali).



C) AREE MINIME PER SERVIZI

In sede di S.U.E. dovrà essere garantita la dotazione di servizi e parcheggi multifunzionali da assoggettare all'uso pubblico commisurati sia ai fabbisogni funzionali afferenti allo Stadio delle Alpi, di cui al D.M. 25/08/'89 (spazi attrezzati a parcheggi), e al D.M. 18/03/'96, (aree attrezzate per lo sfollamento), sia alle nuove attività commerciali, per lo spettacolo e per servizi privati ai sensi dei disposti delle leggi vigenti.

- | | |
|--|---------------------|
| <i>- Aree minime per servizi</i> | <i>mq. 143.600</i> |
| <i>- fabbisogno connesso ai nuovi interventi di A.S.P.I.</i> | <i>100 % S.L.P.</i> |

D) MODALITA' DI INTERVENTO

E' prescritto lo Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con salvaguardia dell'impianto architettonico generale, finalizzati a garantire la sicurezza, la messa a norma, la funzionalità e la migliore fruibilità dell'impianto stesso, possono comunque essere realizzati purché in conformità alle previsioni di assetto urbanistico complessivo.



allegato e

CITTA' DI TORINO

DIVISIONE AMBIENTE E VERDE
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO
Ufficio Inquinamento Acustico

Prot. 8556/05 / 1074 / S 147
Data 29-05-05
Tit. VI Cl. 9-5 Fasc. 4

A: Sett. Trasformazioni Convenzionate
via Avellino 6
10144 Torino

e.p.c.: Sett. Procedure Amministrative Urbanistiche
via Avellino 6
10144 Torino

**Oggetto: Variante parziale n. 123 al P.R.G. - Ambito 4.23 Stadio delle Alpi
Parere di coerenza con la Proposta di Zonizzazione Acustica**

Con riferimento alla vostra richiesta prot. 2914 TO6.02/03.9 del 29/04/2005, ns. prot. 7908 del 02.05.05, si fa presente che la proposta di classificazione acustica la cui procedura di approvazione è stata avviata dalla Giunta Comunale in data 26/11/2002, con deliberazione n. mecc. 2002-10032/21, attribuisce all'area del sito in oggetto la Classe acustica IV (*Aree di intensa attività umana*).

Tale classificazione è compatibile con la variante al PRG, che verte sulla redistribuzione di alcune quantità e precisamente: spostamento di 10.000 m² di SLP destinati ad attività commerciali dall'area dell'impianto sportivo all'area esterna di nuovo insediamento commerciale; spostamento all'interno dell'impianto dei 5000 m² di S.L.P. originariamente destinati alla multisala cinematografica; conseguente riduzione dell'utilizzo degli spazi interni allo stadio da 17.000 m² a 12000 m².

La variante al PRG in oggetto è pertanto coerente con il Piano di zonizzazione Acustica.

Si ricorda che, per la realizzazione per i nuovi impianti e infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive, ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali deve essere redatta una **valutazione previsionale di impatto acustico** ex art. 8, comma 2 L.447/995 e art. 10, L.R. 52/2000, secondo i criteri indicati dalla D.G.R. 2/2/2004, n. 9-11616 (BURP n. 5 del 5/2/2004, SO n.2).

Particolare cura dovrà essere posta nell'identificazione e nella descrizione dei ricettori presenti nell'area di studio e nel calcolo previsionale dell'incremento dei livelli sonori dovuto all'aumento del traffico veicolare indotto da quanto in progetto nei confronti dei ricettori e dell'ambiente circostante.

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

EG

IL DIRIGENTE
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO
ing. federico saporiti

TORINO
non sta mai ferma

Via Garibaldi, 23 - 10122 Torino - tel 011 4423746 - fax 011 4422630
<http://www.comune.torino.it> - e-mail informambiente@comune.torino.it



SETTORE TRASFORMAZIONI CONVENZIONATE
Via Avellino 6
AVVISO
Prot. n. 3317 TO6.02/3.9
Data 13/5/2005

All.f)

NORME URBANISTICO – EDILIZIE
DI ATTUAZIONE

Estratto

Art.15

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.

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, 4.1, 4.2, 5.3, 5.5, 6.1, 6.4, 6.5, 8.15, 9.27, 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, 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).

5 annullato

6 La capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione di proprietà pubblica deriva dalle utilizzazioni edificatorie delle aree a parco urbano, fluviale e collinare, nelle quantità e destinazioni stabilite nelle schede normative.

...omissis

All.g)

NORME URBANISTICO – EDILIZIE
DI ATTUAZIONE

Estratto

Art.15

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.

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, 4.1, 4.2, 4.23, 5.3, 5.5, 6.1, 6.4, 6.5, 8.15, 9.27, 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, 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).

5 annullato

6 La capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione di proprietà pubblica deriva dalle utilizzazioni edificatorie delle aree a parco urbano, fluviale e collinare, nelle quantità e destinazioni stabilite nelle schede normative.

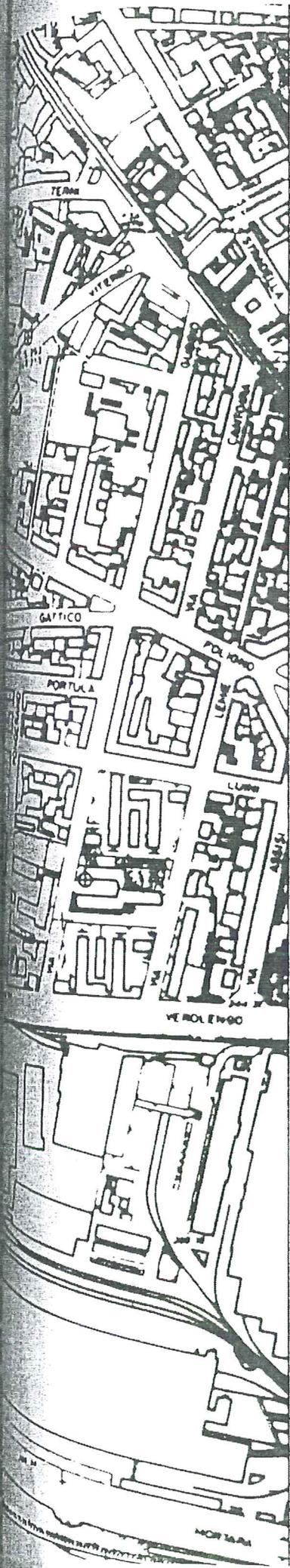
...omissis

All.h)

*Estratto planimetrico
dell'allegato tecnico n. 7
del Piano Regolatore Generale
"Fasce di rispetto"*

STATO ATTUALE





-  Pozzi acquedotti e fasce di rispetto ai sensi del D.P.R. n. 236/88
-  Fasce di rispetto fluviale art. 29 L.R. 56/77
-  Aree esondabili
-  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)

N.B.: I limiti delle aree inondabili, esondabili, allagabili, sono stati normalizzati ed adeguati alla situazione urbanistica zonale, al fine di favorirne la corretta interpretazione ed applicazione delle correlate norme di attuazione del P.R.G.C.

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

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

	1	2	3
		5	6



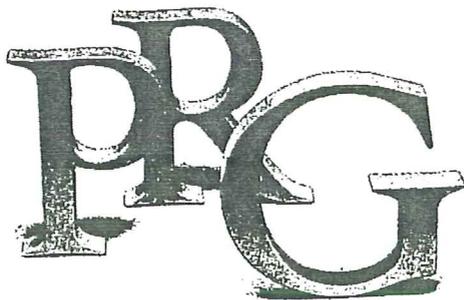
All.i)

*Estratto a titolo illustrativo
dell'All. 7al PRG "Fasce di Rispetto"
informatizzato, fogli 4a (parte) e 4b (parte)*

STATO ATTUALE



Città di Torino



Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Allegati Tecnici

Fasce di Rispetto

Tavola n. 7

Foglio n. 2B

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

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate
alla data del 30 Giugno 2004.

0 50m 250m



Scala 1:5000

Cartografia numerica

Rilievo del 1973

Aggiornamento 1985

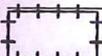
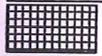
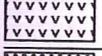
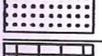
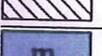
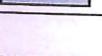
a cura della Città di Torino - S.T. XII

Elaborazioni successive a cura del C.S.I. - Piemonte

ESTRATTO

ELABORATO A TITOLO ILLUSTRATIVO

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-Superga (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
	Fasce di rispetto fluviale art. 29 L.R. 56/77
	Aree esondabili
	. m 200 pubblica scarica
	Impianti di depurazione fasce di rispetto di m 200
	Industrie classificate a "rischio" ai sensi del D.P.R. n. 175/88
	Vincoli derivanti da servitù militari
	Vincoli derivanti da impianti di teleradiocomunicazione (RAI)

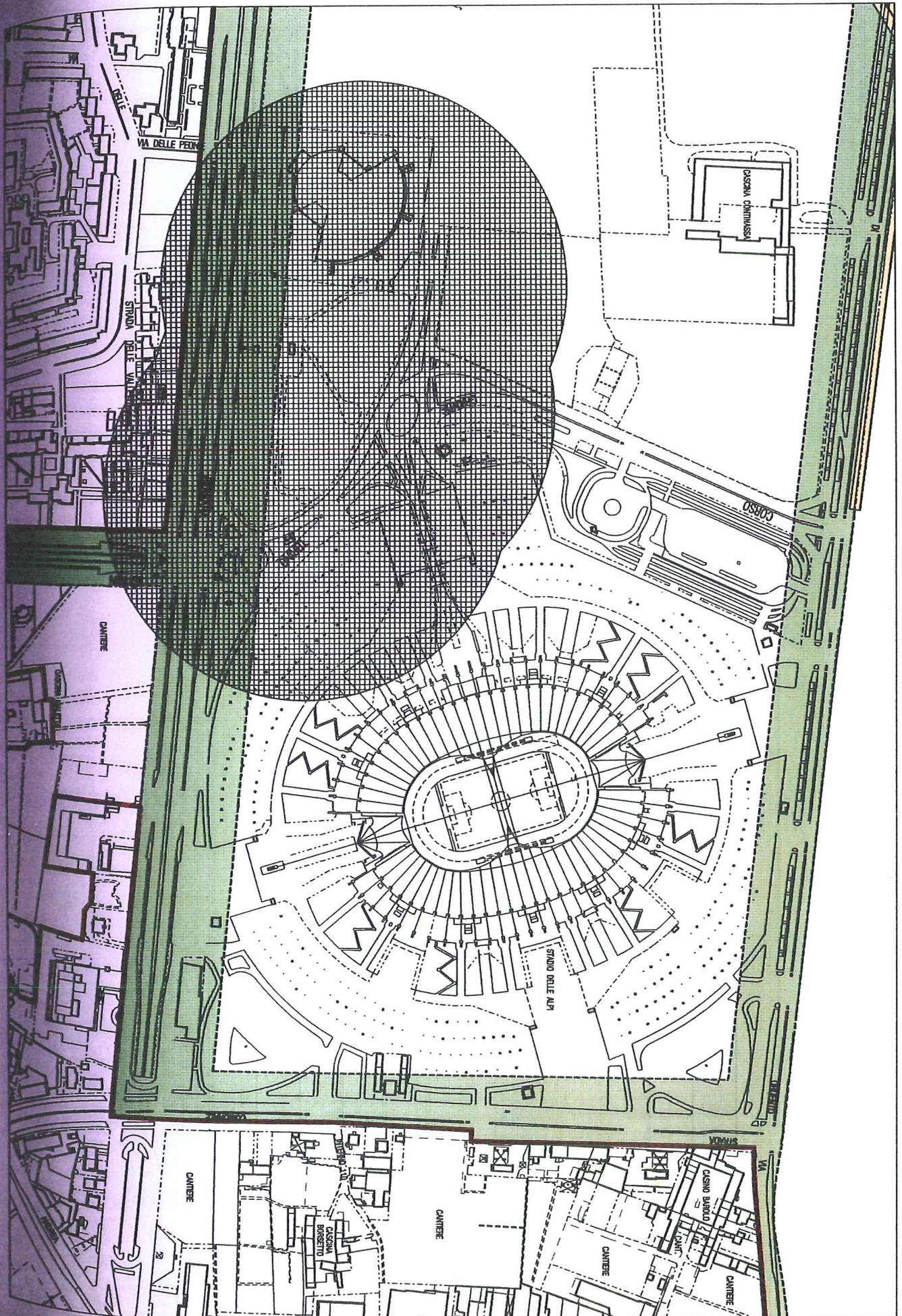
N.B. I limiti delle aree inondabili, esondabili, allagabili, sono stati normalizzati ed adeguati alla situazione urbanistica zonale, al fine di favorirne la corretta interpretazione ed applicazione delle correlate norme di attuazione del P.R.G.C.

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



ESTRATTO

ELABORATO A TITOLO ILLUSTRATIVO



STATO ATTUALE

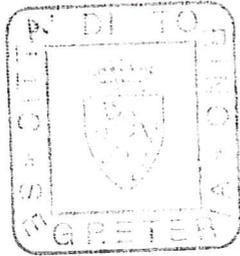
*Estratto a titolo illustrativo
dell'All. 7al PRG "Fasce di Rispetto"
informatizzato, fogli 4a (parte) e 4b (parte)*

VARIANTE



La presente copia composta di n. 16 fogli
per complessive n. 29 facciate è conforme
al documento originale allegato alla delibera-
zione Consiglio Comunale 12-12-05 n. 2005/10690/009
Rilasciata ad uso amministrativo.

Torino, li 28 OTT. 2014



RESP. UFF. AMM.

Antonella Cecchin

