



CON-2248

SETTORE PROCEDURE AMM.VE URBANISTICHE
IL DIRIGENTE
Dott.ssa Paola VIRANO

CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Settore Trasformazioni Convenzionate

PUBBLICATO ALL' ALBO PRETORIO DI QUESTA CITTA'
dal 28 LUG. 2008 al 26 AGO. 2008
Torino, 27 AGO. 2008 Senza opposizioni presso
V° p. Il Segretario Generale l'albo pretorio



VARIANTE N° 162 AL P.R.G.

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

(IMMOBILI SITI TRA LE VIE PIANEZZA, SANSOVINO E IL CORSO MOLISE)

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

arch. BOLOGNA Giuseppina



Torino, aprile 2008

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: Mauro CASER

COLLABORATORE TECNICO DI SUPPORTO: Giuseppe COLOMBO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il seguente provvedimento riguarda aree ubicate nella Circoscrizione Amministrativa n.5 Madonna di Campagna – Vallette – Borgo Vittoria, poste tra via Pianezza, via Sansovino e corso Molise (vedi estratto planimetrico scala 1:5000 della situazione fabbricativi allegato “b”).

Il Piano Regolatore Generale della Città di Torino, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995, pubblicato sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995, ha classificato detti immobili (parte) in: area normativa “MP” (isolati o complessi di edifici a destinazione mista produttiva), compresa in Zona Consolidata Residenziale Mista; aree per servizi pubblici “S”, in particolare a spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport “V”; Area da Trasformare per Servizi (ATS) denominata “Ambito 4n Molise 2”; aree per la viabilità (vedi estratto planimetrico scala 1:5000 Stato Attuale del P.R.G. allegato “e”).

Allo stato attuale sulle predette aree, ad esclusione di quelle già a viabilità (tratti di corso Molise e via Parenzo) e verde esistente (triangolo compreso tra via Parenzo e corso Molise) insistono manufatti edilizi e relative pertinenze utilizzati per lo svolgimento di attività di tipo prevalentemente commerciale e/o di artigianato/produttivo di servizio.

Tra queste, in particolare, connotano maggiormente con la loro presenza l'intorno urbano: un supermercato COOP; un autolavaggio con annesso impianto di distribuzione carburante e gas metano su via Sansovino.

Dette attività principali insistono, entrambe, su aree destinate dal P.R.G. vigente in parte ad aree per servizi pubblici “V” di progetto (attualmente completamente costruita e pavimentata) e in parte ad aree da trasformare per servizi “Ambito 4n Molise 2”, soggetto a trasformazione unitaria con il limitrofo “Ambito 4o Cascina Bianco”.

In particolare per la porzione di area destinata a servizi pubblici “V” di progetto, dal relativo piano attuativo di zona “167” e riconfermata dal vigente P.R.G., in data 21 aprile 2000 si é verificata la decadenza del vincolo preordinato all'espropriazione e pertanto per realizzare il servizio occorrerebbe reiterarlo ed avviare una procedura espropriativa per l'acquisizione.

Un'altra porzione di area oggetto del presente provvedimento, destinata dal P.R.G. vigente ad area normativa "MP", è costituita da un percorso, in parte chiuso e in parte utilizzato come viabilità privata dalle attività che vi si affacciano, su cui insiste il tracciato della Bealera Nuova di Lucento. Detta bealera è soggetta a fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di cinque metri dal piede dell'argine.

A tale proposito si precisa che dal punto di vista geologico tutte le aree in oggetto non sono soggette a pericolo di inondazione o di allagamento essendo interamente comprese nella classe I(P) dell'allegato B delle NUEA di P.R.G., come riportato nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Il presente provvedimento è relativo ad aree comprese tra quelle individuate dalla Città di Torino per proporre al Ministero delle Infrastrutture ed alla Regione Piemonte un "Contratto di Quartiere" per via Parenzo e gli isolati vicini.

Come è noto i "Contratti di Quartiere" sono principalmente finalizzati: alla riqualificazione edilizia; al miglioramento delle condizioni ambientali; all'adeguamento e sviluppo delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni di servizi pubblici-privati; all'integrazione sociale; all'incentivazione dell'offerta occupazionale.

Uno dei criteri di valutazione delle proposte di Contratto di Quartiere è la presenza di risorse economiche aggiuntive, sia pubbliche che private, oltre al contributo richiesto al Ministero ed alla Regione.

Pertanto nell'ambito degli interventi di sviluppo economico e di sostegno all'imprenditorialità è stata proposta un'ipotesi di rifacimento del supermercato COOP di corso Molise che aumenterebbe l'attuale superficie di vendita, accrescendo i servizi alla clientela e l'offerta merceologica; l'intervento oltre ad offrire un ulteriore servizio commerciale ai cittadini del quartiere, potrebbe anche avere una valenza occupazionale con la creazione di nuovi posti di lavoro.

Inoltre poiché gli abitanti hanno espresso la necessità di spazi pubblici di aggregazione all'aperto sicuri per ragazzi ed adulti, a tale proposta di intervento è legata la previsione di creare, attraverso la cessione di superfici per standard urbanistici, una nuova piazza pedonale tra la COOP e il limitrofo complesso polivalente E15.

La compresenza delle attività commerciali e del centro di servizi contribuirà a rendere tali aree sufficientemente movimentate e vitali.

La presente variante va quindi ad inserirsi nell'insieme degli interventi previsti e coordinati da un più generale progetto di riqualificazione e rigenerazione urbana che interviene in un quartiere caratterizzato dal degrado delle costruzioni, dell'ambiente urbano e da un contesto di scarsa coesione sociale e di marcato disagio abitativo.

Nell'area interessata dal Contratto di Quartiere, il commercio in sede fissa non è molto sviluppato e tende inoltre a concentrarsi solo lungo alcuni assi principali quali corso Cincinnato e corso Lombardia (orientandosi quindi maggiormente verso il quartiere di Lucento).

In particolare, il mercato di corso Cincinnato riveste un'importanza fondamentale per l'insediamento di attività commerciali in sede fissa.

Le attività commerciali attive sono sporadiche e la presenza commerciale risulta essere molto bassa ad eccezione dei supermercati, tra cui la COOP di corso Molise.

Il mercato di corso Cincinnato e la COOP sono due importanti luoghi di attrazione dell'area e ricevono valutazioni positive da parte dei cittadini.

E' auspicabile pertanto che si attivino politiche tese a favorire lo sviluppo delle attività commerciali al fine di garantire alle stesse una maggiore competitività.

Nell'ambito degli interventi di riqualificazione urbanistica promossi dal Contratto di Quartiere la società Novacoop ha proposto di ricostruire ed ampliare l'attuale supermercato di corso Molise, che necessita di interventi di adeguamento funzionale, per potenziare i servizi proposti alla clientela e il proprio posizionamento commerciale nell'area.

Il progetto per il nuovo punto vendita comprende la sistemazione delle aree a servizi pubblici derivanti dall'intervento edilizio stesso, nonché la riorganizzazione fisico-funzionale dei tratti di corso Molise – via Parenzo e dell'aiuola a verde posta alla loro confluenza.

Detta sistemazione, come predetto, è finalizzata alla formazione di una piazza pedonale baricentrica rispetto al tessuto edilizio circostante e, in particolare, fortemente connessa al limitrofo centro polivalente "E15".

La realizzazione della suddetta piazza non compromette, altresì, la previsione viabilistica del P.R.G. relativa al prolungamento di corso Molise sino a via Pianezza, che viene pertanto confermata dal presente provvedimento.

Le aree a servizi pubblici di progetto si completano con il ripristino di un vecchio tracciato di collegamento (area normativa MP del PRG vigente) tra corso

Molise e via Sansovino che favorirà l'accessibilità alla realizzanda piazza integrando altresì la rete dei percorsi ciclo-pedonali della Città.

La nuova attività commerciale, disposta su un solo piano fuori terra, avrà una superficie di vendita totale di circa 2000 mq; a servizio di quest'area risultano essere inoltre necessari ulteriori spazi per laboratori, magazzini, spogliatoi per il personale, uffici ed esercizi di somministrazione per un totale di circa 3500 mq di Superficie Lorda di Pavimento; all'esterno dovranno essere previste una superficie per carico e scarico merci e spazi a parcheggio.

La configurazione proposta per l'insediamento commerciale non sarebbe compatibile con l'attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente; infatti l'area a verde di progetto e la stessa trasformazione dell'Ambito 4n, richiedendo la cessione a servizi pubblici dell'80% della superficie territoriale di proprietà privata, sono incompatibili con la realizzazione di una adeguata piastra commerciale.

Infatti questi manufatti edilizi, per questioni logistiche ed organizzative, richiedono uno sviluppo prevalentemente orizzontale.

Al fine di allargare il ventaglio dell'offerta commerciale, di realizzare gli spazi pubblici di servizio e connessione del tessuto edilizio locale, di favorire le azioni intraprese dal Contratto di Quartiere, è stata proposta la redazione della presente variante che, attraverso la formazione di una nuova Zona Urbana di Trasformazione (ZUT), permette di realizzare gli spazi commerciali richiesti garantendo anche una vasta dotazione di aree a servizi pubblici di progetto e riqualificazione di parti di viabilità e verde esistenti.

Tale scelta è stata suffragata dalla formulazione di simulazioni progettuali che hanno di massima confermato la fattibilità attuativa in termini di edificabilità e relativi spazi di pertinenza, nonché dell'adeguatezza delle aree destinate a servizi pubblici che ne derivano.

Nella fattispecie la nuova ZUT, assoggettata ai disposti di carattere generale di cui agli articoli 7 e 15 delle NUEA di P.R.G. denominata "Ambito 4.24 Parenzo", è articolata in due sub-ambiti 1 e 2, costituenti unità di intervento indipendenti.

Il sub-ambito 1 è ulteriormente suddiviso in 1a e 1b; nello specifico 1a sviluppa una SLP massima di 3500 mq con destinazione "Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese" (ASPI) mentre 1b, costituito da aree confermate nel loro utilizzo attuale a viabilità e verde pubblico, sono state annesse all'ambito in quanto necessarie al completamento dell'auspicata connessione con il tessuto urbano.

Il sub-ambito 2 sviluppa una SLP massima di 1100 mq con destinazione "Residenziale".

Considerate le caratteristiche morfologiche del sub-ambito 2 si è ritenuto di dedicarlo complessivamente a servizi pubblici (collegamento tra via Sansovino e corso Molise) e pertanto la realizzazione della relativa SLP è prevista nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito 4n Molise 2.

L'attuazione di tale collegamento potrà avvenire anche attraverso le modalità di esproprio, con risorse private aggiuntive messe a disposizione dalla COOP così come concordato nelle fasi di concertazione relative al presente provvedimento.

La nuova scheda normativa dell'ambito 4.24 disciplina altresì la trasformazione con prescrizioni particolari e orientamenti progettuali derivanti dalle simulazioni progettuali elaborate allo scopo di verificare preliminarmente la fattibilità.

La SLP attribuita al nuovo ambito di PRG, escludendo il sub 1b che è privo di utilizzazione edificatoria, corrisponde a un indice di edificabilità territoriale pari a circa 0,28 mq SLP/mq ST, sensibilmente inferiore alla ordinarietà delle ZUT e più paragonabile all'indice alle ATS.

L'articolazione delle attività commerciali previste nel sub-ambito 1a dovrà essere congruente con la normativa prevista dalla Variante commerciale in corso di predisposizione, nonché alle relative discipline di settore.

Alla luce di quanto sopra esposto la variante prevede:

- la formazione di una nuova Zona Urbana di Trasformazione articolata in due sub-ambiti 1 (1a-1b) e 2, con destinazione d'uso Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (ASPI) e Residenziale, ricavata: dall'area normativa "MP" (parte), dalle aree a servizi pubblici "V" (parte), e dall'Ambito 4n Molise 2 (parte); da porzioni di aree a viabilità e verde pubblico esistente;
- l'inserimento, nel fascicolo delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione – Schede Normative, nell'elenco delle Zone Urbane di Trasformazione del nuovo ambito denominato "4.24 Parenzo" e della relativa scheda normativa nella quale sono individuati i parametri di trasformazione urbanistico-edilizi, corredata di allegato grafico;

- l'annullamento della previsione dell'area a servizi pubblici "V" spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport, riclassificata in parte nella nuova ZUT e in parte accorpata all'Ambito 4n Molise 2;
- la modifica alla perimetrazione dell'Ambito 4n Molise 2 conseguente all'accorpamento di una porzione dell'area "V", di cui al punto precedente e allo stralcio della parte ricompresa nel nuovo Ambito 4.24; nonché l'integrazione della scheda normativa con la previsione della realizzazione della SLP generata dal sub-ambito 2 dell'Ambito 4.24;
- l'inclusione nell'Ambito 4.24 dell'area normativa "MP"(parte) destinata alla realizzazione di servizi pubblici;
- l'accorpamento all'Ambito 4.24 di aree già utilizzate a viabilità (tratti di corso Molise – via Parenzo) e verde pubblico esistente (triangolo alla confluenza tra corso Molise e via Parenzo);
- l'adeguamento di limitata entità dei perimetri, relativi a correzione di errori materiali dell'area normativa R1 confinante.

Il prospetto che segue compara le principali stime dei dati quantitativi delle aree oggetto del presente provvedimento:

PRG VIGENTE								
AREE		ST privata	ST pubblica	ST totale	SLP	Servizi	Viabilità	IF
Ats 4n		20225	2440	22665	6536	11687	6933 ₁	0,7/3
Zut 4.24	Totale	-	-	-	-	-	-	-
	Sub 1	Sub1a	-	-	-	-	-	-
		Sub1b	-	-	-	-	-	-
	Sub 2	-	-	-	-	-	-	-
Aree v		10471	1114	11585	0	11585	0	0
MP		2568	497 ₂	3065	4138	0	0	1,35
R1		157	0	157	0 ₄	0	0	1
viab		0	1149	1149	0	0	1149	-
Totale mq		33421	5200	38621	10674	23272	8082	-

VARIANTE									
AREE		ST privata	ST pubblica	ST	SLP	Servizi	Viabilità	IF	
Ats 4n		17322	337	17659	5859	10953	3242	0,7/3	
Zut 4.24	Totale	15945	4863	20808	4600	8870	4840	-	
	Sub 1	Sub1a	12524	0	12524	3500	4052 ₅	1374	0,28
		Sub1b	0	4366	4366	0	1114	3252	-
	Sub 2	3421	497 ₂	3918	1100	3704	214	0,28	
Aree v		36	0	36	0	36	0	0	
MP		0	0	0	0	0	0	1,35	
R1		118	0	118	0 ₄	0	0	1	
viab		-	-	-	-	-	-	-	
Totale mq		33421	5200	38621	10459	19859	8082	-	

1 Di cui mq 2440 di proprietà della città.

2 Alveo della bealera (equivalente nella destinazione MP a 671 mq di slp e nella destinazione Sub 2 a 139 mq SLP)

3 Calcolato con destinazione 100% di cui all' art. 8 punto 10 NUEA di PRG – Area MP.

4 Slp non realizzabile per esaurimento della capacità edificatoria dell'area.

5 Quantità minima di servizi per l'intervento.

Il prospetto evidenzia, in particolare, che a seguito del presente provvedimento di variante si riduce la SLP (di circa mq. 215) realizzabile e comporta altresì un modesto decremento di aree per servizi pubblici (pari a circa mq 3413 di superficie).

La compensazione di tale decremento costituirà uno degli elementi di valutazione del progetto attuativo dell' ambito.

Si specifica inoltre che per quanto attiene la quantità globale dei servizi, 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; costituisce pertanto variante parziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 17, comma 7, della Legge Urbanistica Regionale.

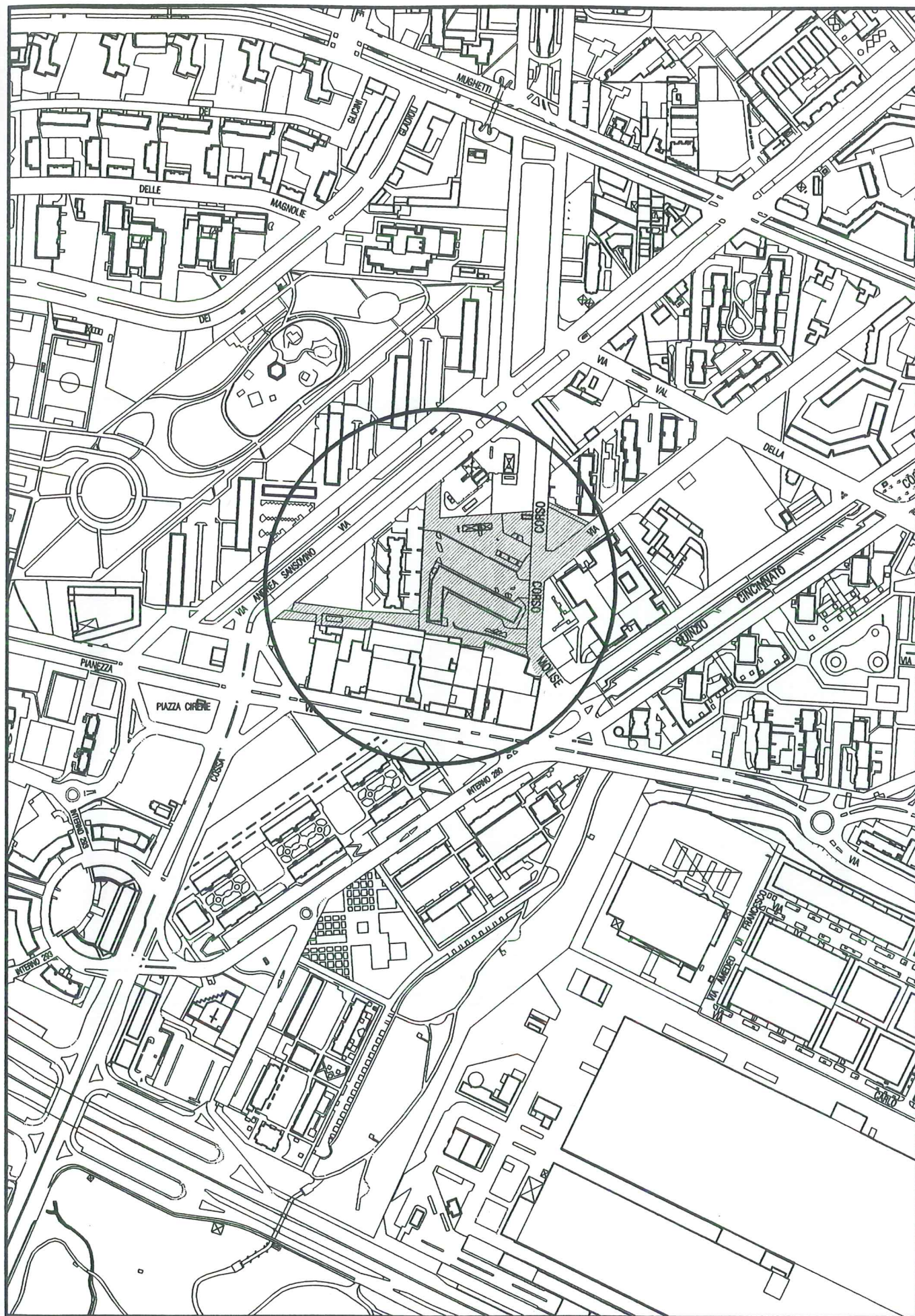
Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i piani sovracomunali vigenti.

Il presente provvedimento risulta altresì coerente con il Piano di zonizzazione acustica avviato dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 2002 – 10032/21 del 26 novembre 2002, così come risulta dal parere espresso dal Settore Ambiente e Territorio che si allega.

Gli elaborati del presente provvedimento sono i seguenti:

- a) relazione illustrativa;
- b) situazione fabbricativa 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, Fogli 4A – 4B (parte) del Piano Regolatore Generale - **STATO ATTUALE** – scala 1: 5.000;
- f) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Fogli 4A – 4B (parte) del Piano Regolatore Generale - **VARIANTE** – scala 1: 5.000, con la sovrapposizione di supporto trasparente che evidenzia le aree in oggetto della variante;
- g) estratto delle NUEA - Schede normative di P.R.G. interessate dalla variante - **STATO ATTUALE** (elenco ambiti ZUT);
- h) estratto delle NUEA - Schede normative di P.R.G. - **VARIANTE** (elenco ambiti ZUT e nuova scheda normativa **Ambito 4.24**);
- i) parere di coerenza con il Piano di zonizzazione acustica del Settore Ambiente e Territorio;
- j) simulazione progettuale illustrativa.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento del Foglio 4A della tavola 1 e delle Norme Urbanistico Edilizie di attuazione – Schede Normative (elenco degli ambiti ZUT, inserimento scheda normativa Ambito 4.24, modifica scheda normativa 4n Molise 2) del Piano Regolatore Generale in conformità alla variante precedentemente descritta.



scala 1:5000

SITUAZIONE FABBRICATIVA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista aerea nuovo "Ambito 4.24 Parenzo"

PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA

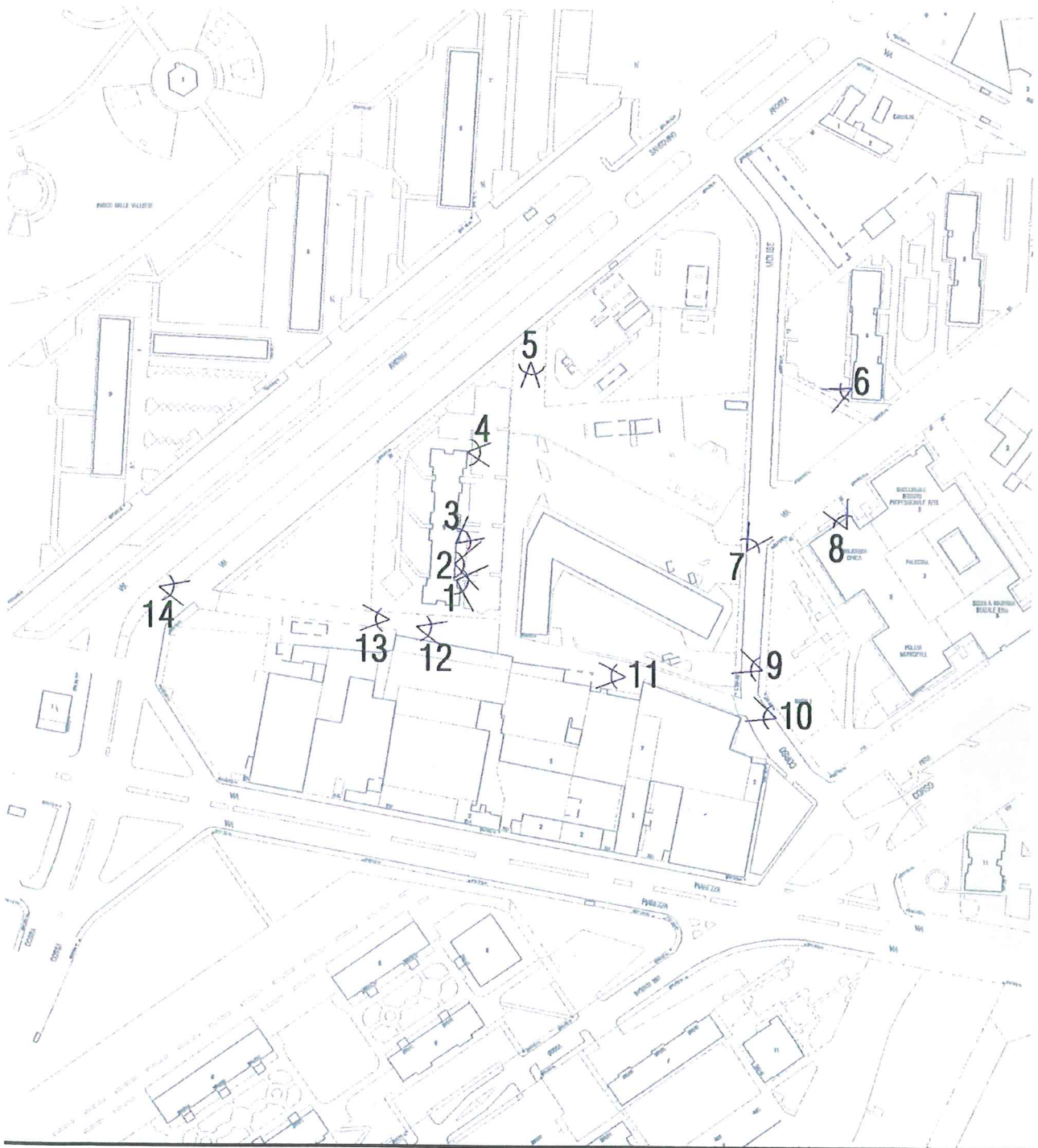




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



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 2006.

Zone normative



Zone urbane di trasformazione:
(denominazione ambito)



Viabilità



Servizi

Concentrazione dell'edificato, destinazione d'uso prevalente:

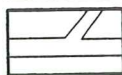


Attività terziarie e attrezzature di servizio
alle persone e alle imprese

Aree normative



Misto MP



Aree per la viabilità VI esistente

Aree per Servizi

Servizi pubblici S

Servizi zonali (art.21 LUR):



Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport



Aree da trasformare per servizi:
(denominazione ambito)



Viabilità



Servizi

Concentrazione dell'edificato, destinazione d'uso prevalente:

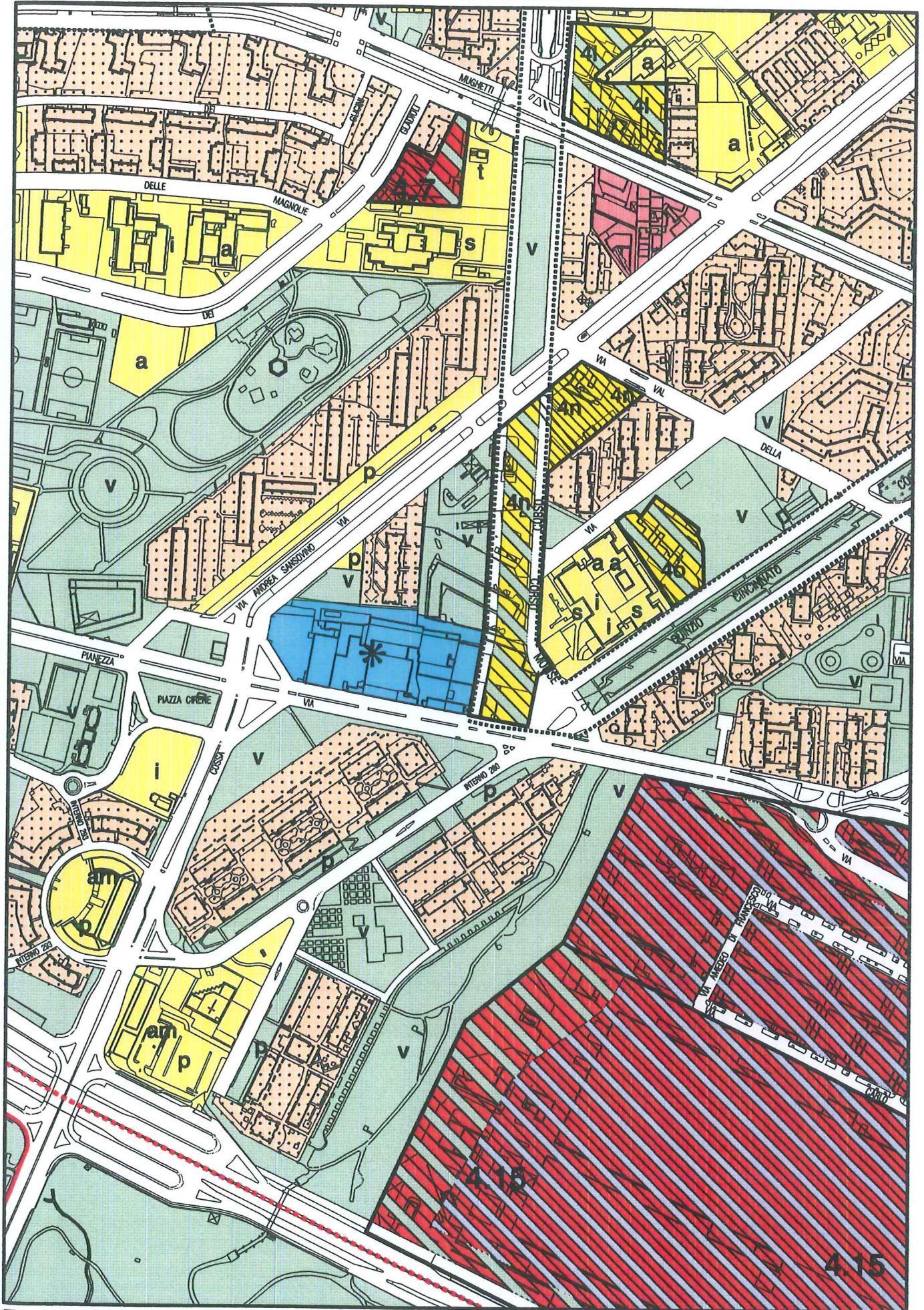


Residenza



Scala 1:5000

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 30 Giugno 2007
Cartografia numerica: Aggiornamento Giugno 2007 a cura del C.S.I. - Piemonte.

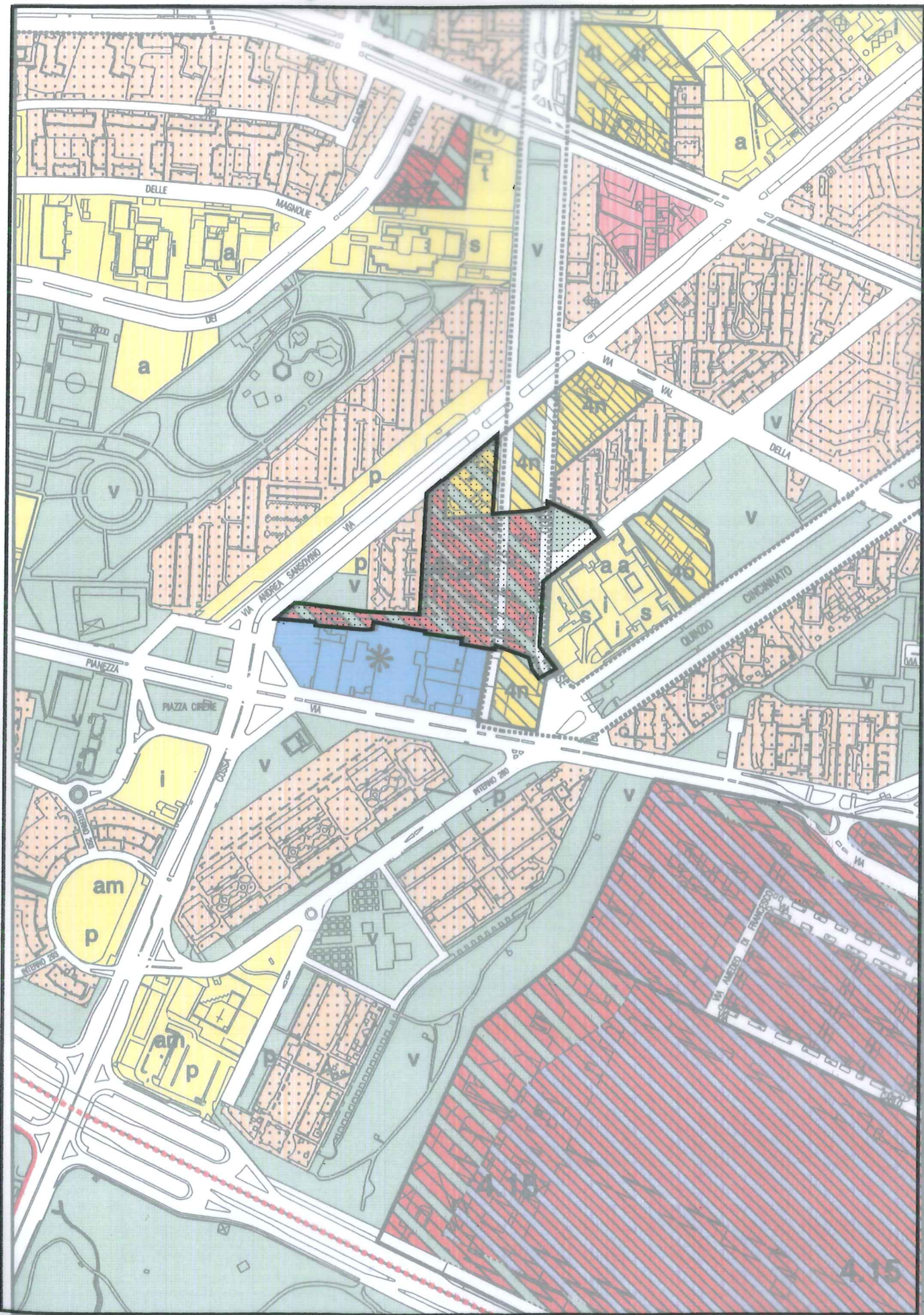


Estratto TAVOLA 1, fogli 4A (parte) e 4B (parte) del P.R.G.

STATO ATTUALE

4.15

Disegnata sull'elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 30 Giugno 2007
Cartografia numerica: Aggiornamento Giugno 2007 a cura del C.S.I. - Piemonte.



4.15

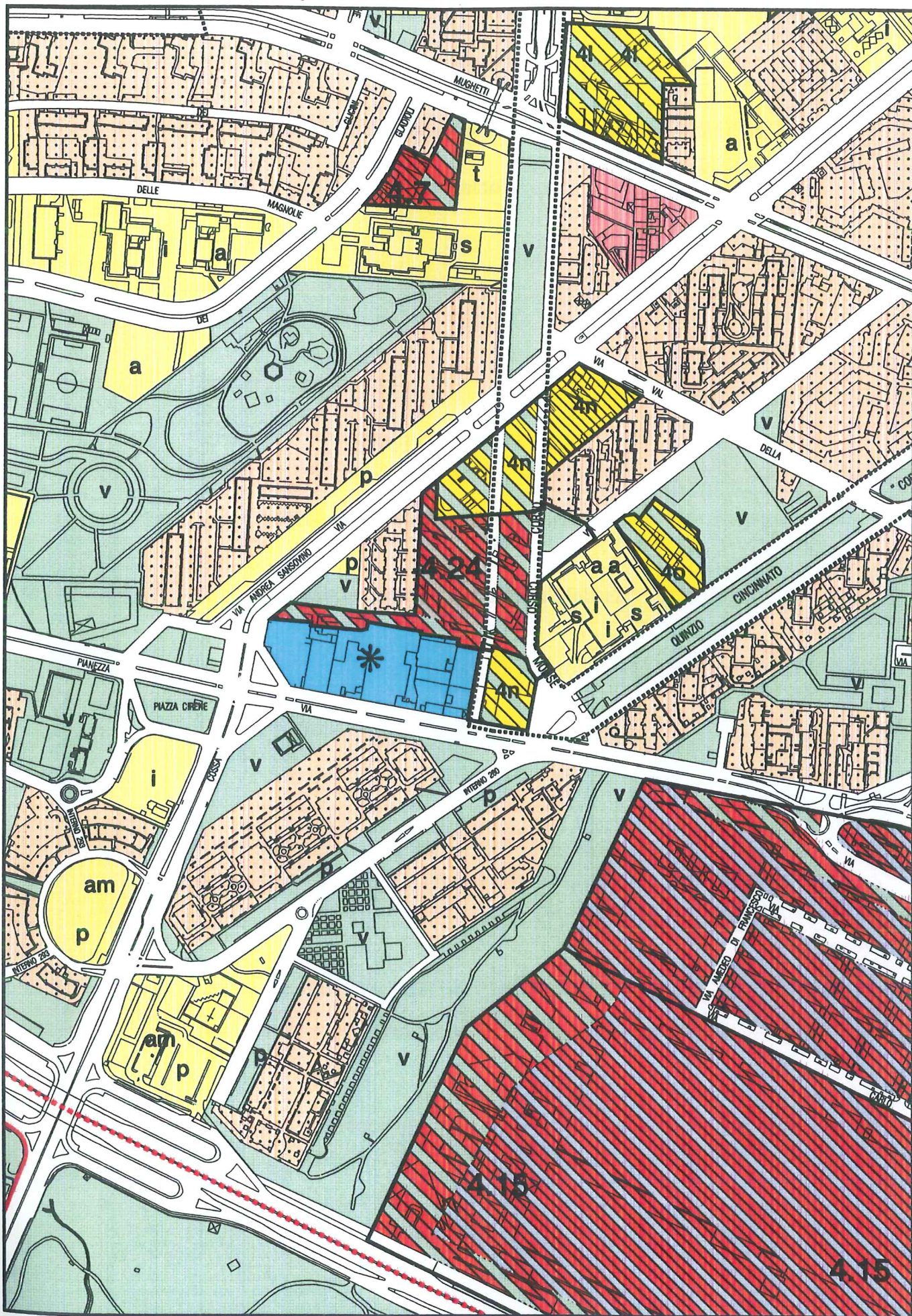
Estratto TAVOLA 1, fogli 4A (parte) e 4B (parte) del P.R.G.



Area oggetto di variante

VARIANTE

Disegnata sull'elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 30 Giugno 2007
Cartografia numerica: Aggiornamento Giugno 2007 a cura del C.S.I. - Piemonte.



Estratto TAVOLA 1, fogli 4A (parte) e 4B (parte) del P.R.G.

VARIANTE

NORME URBANISTICO - EDILIZIE DI ATTUAZIONE

Estratto

STATO ATTUALE

Elenco Zone Urbane di Trasformazione

Scheda normativa "Ambito 4n Molise2"

...omissis

4.18	FERT
5.1	VERCELLI F.S.
5.2	VERCELLI
5.3	CASCINA ALESSIO
5.5	REISS ROMOLI EST
5.6	RUBBERTEX 1
5.7	MASSAIA
5.11	SICME
5.12	INCET
5.13	VIGEVANO
5.14	REGIO PARCO
5.15	ADDA 1
5.16	GIACHINO-SPINA REALE
5.18	ARRIVORE
5.19	OZANAM
5.20	CIGNA
6.1	STRADA DI SETTIMO
6.2	OCCIMIANO 1
6.3	CASCINOTTO
6.4	STRADA ABBADIA
6.5	CASCINA FALCONERA
8.1	COSSA
8.2	COSSA OVEST
8.3	ALBERT
8.4	FAGNANO
8.5	RIVOLI
8.6	VENCHI UNICA
8.7	PRONDA
8.9	CARRIERA
8.10	ALECSANDRI

omissis...

...omissis

Ambito 4.n - Molise 2

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport
aree per mercati e centri commerciali pubblici

Viabilità urbana: prolungamento di corso Molise con sezione totale di 58 metri.

INOLTRE, IN CASO DI ACQUISIZIONE CON CESSIONE GRATUITA (ART. 20):
Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito 4.o Cascina Bianco

Destinazione d'uso delle utilizzazioni edificatorie:

Residenza

min 80%

Attività di servizio alle persone e alle imprese

max 20%

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

Numero massimo di piani degli edifici: 10

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie generate nell'ambito 4.o Cascina Bianco.

ORIENTAMENTI PROGETTUALI

La parte centrale del sedime stradale di corso Molise e' da destinarsi a mercato coperto e a verde pubblico

omissis...

NORME URBANISTICO - EDILIZIE DI ATTUAZIONE

Estratto

VARIANTE

Elenco Zone Urbane di Trasformazione

Scheda normativa **“Ambito 4.24 Parenzo”**

Scheda normativa **“Ambito 4n Molise2”**

....omissis

- 4.18 FERT
- 4.24 PARENZO**
- 5.1 VERCELLI F.S.
- 5.2 VERCELLI
- 5.3 CASCINA ALESSIO
- 5.5 REISS ROMOLI EST
- 5.6 RUBBERTEX 1
- 5.7 MASSAIA
- 5.11 SICME
- 5.12 INCET
- 5.13 VIGEVANO
- 5.14 REGIO PARCO
- 5.15 ADDA 1
- 5.16 GIACHINO-SPINA REALE
- 5.18 ARRIVORE
- 5.19 OZANAM
- 5.20 CIGNA
- 6.1 STRADA DI SETTIMO
- 6.2 OCCIMIANO 1
- 6.3 CASCINOTTO
- 6.4 STRADA ABBADIA
- 6.5 CASCINA FALCONERA
- 8.1 COSSA
- 8.2 COSSA OVEST
- 8.3 ALBERT
- 8.4 FAGNANO
- 8.5 RIVOLI
- 8.6 VENCHI UNICA
- 8.7 PRONDA
- 8.9 CARRIERA

omissis....

omissis....

Ambito 4.24 PARENZO

L'ambito è articolato in due sub-ambiti denominati 1(1a - 1b) e 2 individuati nella tavola 4.24 A allegata
Il sub-ambito 1b, destinato a servizi e viabilità pubblica, è privo di utilizzazione edificatoria e non rientra nel calcolo delle aree per servizi di progetto.

SLP max sub-ambito 1a	max	3500mq
SLP max sub-ambito 2	max	1100mq

SLP per destinazioni d'uso:

sub-ambito 1a	B. Attività di servizio alle persone e alle imprese	100%
sub-ambito 2	A. Residenza	100%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

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

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST sub 1a, sub2)	10%
--	-----

VIABILITA' URBANA:

Prolungamento di corso Molise con sezione identica a quella della parte già esistente a nord dell'ambito.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Le utilizzazioni edificatorie generate dal sub-ambito 2 si realizzano nell'ambito 4.n Molise 2.

Il sub-ambito 2 è destinato alla realizzazione di servizi pubblici, in particolare dovrà costituire collegamento pedonale - ciclabile tra via Sansovino e corso Molise.

E' facoltà dell'Amministrazione di procedere alla realizzazione di tale collegamento, anche prima dell'approvazione della trasformazione del sub-ambito 1(1a - 1b), attraverso le modalità di esproprio.

In alternativa all'esproprio i proprietari possono cedere gratuitamente alla Città le aree del sub-ambito 2 e rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, da realizzare nell'ambito 4.n Molise 2.

La trasformazione urbanistica del sub-ambito 1(1a - 1b) può essere attuata indipendentemente e anticipatamente dal sub-ambito 2; in particolare, in sede attuativa le aree a servizi e viabilità pubblica costituenti il sub-ambito 1b, potranno essere ridefinite sulla base di studi viabilistici che ne determineranno l'esatta conformazione e consistenza.

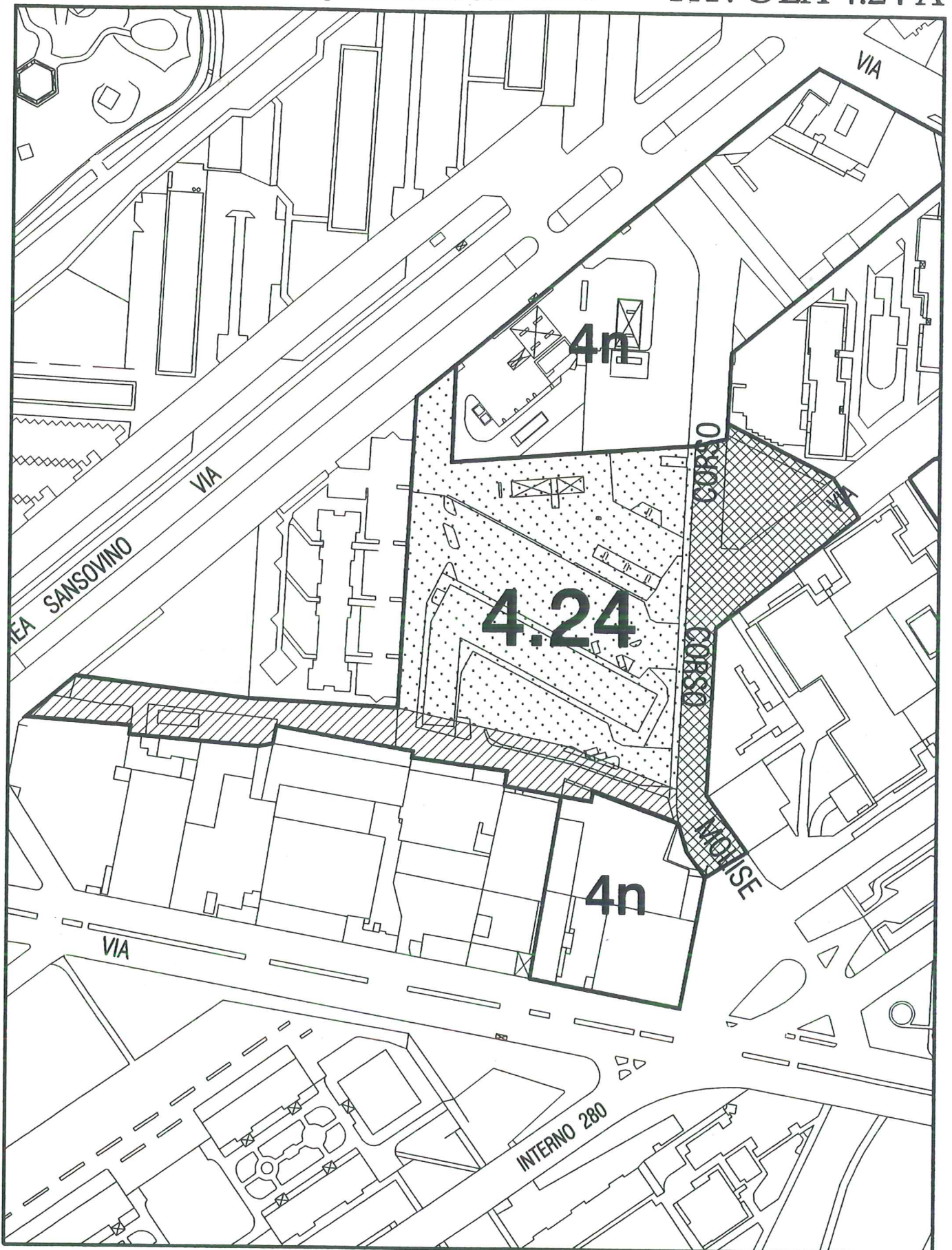
ORIENTAMENTI PROGETTUALI:

La parte centrale del sedime stradale di corso Molise potrà essere destinata a piazza pedonale.

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




Stima della Superficie Territoriale del sub-ambito 1 (ST):	mq 12.524 (1a) + mq 4.366 (1b)
Stima della Superficie Territoriale del sub-ambito 2 (ST):	mq 3.918

omissis...



Elaborazione TAVOLA 1, fogli 4A(parte) e 4B (parte) del P.R.G.

Scala 1:2000

Sub-ambito 1	1a	
	1b	
Sub-ambito 2		

omissis...

Ambito 4.n - Molise 2

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport
aree per mercati e centri commerciali pubblici

Viabilità urbana: prolungamento di corso Molise con sezione identica a quella della parte già esistente a nord dell'ambito.

INOLTRE, IN CASO DI ACQUISIZIONE CON CESSIONE GRATUITA (ART. 20):
Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito 4.o Cascina Bianco

Destinazione d'uso delle utilizzazioni edificatorie:

Residenza

min 80%

Attività di servizio alle persone e alle imprese

max 20%

Ambito dove si realizzano le utilizzazioni edificatorie generate dal sub-ambito 2 - Ambito 4.24 PARENZO

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

Numero massimo di piani degli edifici: 10

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie generate nell'ambito 4.o Cascina Bianco e dal sub-ambito 2 - Ambito 4.24 PARENZO

ORIENTAMENTI PROGETTUALI

La parte centrale del sedime stradale di corso Molise e' da destinarsi a mercato coperto e a verde pubblico

omissis...

Prot. 39 Data 9.1.2008
Til. 06/001 Fasc. 3.162
ARRIVO _____




CITTA' DI TORINO

allegato i)

DIVISIONE AMBIENTE E VERDE
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO
Ufficio Inquinamento Acustico

Prot. 22177 Tit. 06 Cl. 9-5 Fasc. 4
Data 20 DIC. 2007 074/S147/EG

Numero e classifica di protocollo devono essere citati nella risposta.

A:  Sett. Trasformazioni Convenzionate
SEDE

e p.c.: Sett. Procedure Amministrative Urbanistiche
SEDE

OGGETTO: Variante parziale n. 162 al PRG
Immobili siti tra le via Pianezza, Sansovino e il corso Molise
Parere di coerenza con il Piano di Zonizzazione Acustica

Come illustrato dalla bozza trasmessa (prot. n. 4934 del 21.11.07 T06.01/003.162, ns. prot. 20629 del 27.11.07), la variante in oggetto, al fine di favorire interventi nel quadro di un progetto di riqualificazione urbana (rifacimento del supermercato COOP e realizzazione nuovi spazi pubblici) prevede:

- la formazione di una nuova Zona Urbana di Trasformazione "4.24 Parenzo", con destinazione d'uso ASPI e l'inserimento della relativa scheda normativa;
- la modifica alla perimetrazione dell'ambito 4n Molise 2, nonché l'integrazione della relativa scheda normativa;
- l'annullamento delle previsioni per l'area a servizi pubblici "v" spazi pubblici per il gioco e lo sport e dell'area normativa "MP" (parte);
- l'adeguamento dei perimetri dell'area normativa R1 relativo a correzione di errori materiali.

La Proposta di Zonizzazione 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 alle aree in oggetto la classe acustica IV (*Aree di intensa attività umana*).

La Variante n. 162 risulta pertanto coerente con il Piano di Classificazione Acustica.

L'elaborato dovrà tuttavia essere aggiornato sulla base delle nuove previsioni; al fine di procedere a tale aggiornamento si chiede di essere tempestivamente informati circa l'approvazione finale del Provvedimento in oggetto.

Torino
Passion lives here



CITTA' DI TORINO

Si ricorda che nell'ambito delle successive procedure edilizie per i centri commerciali vi è l'obbligo di redigere Valutazione previsionale di impatto acustico (ai sensi dell'art. 23 del Regolamento Comunale per la Tutela dall'Inquinamento Acustico) secondo i criteri indicati dalla D.G.R. 2/2/2004, n. 9-11616 (BURP n. 5 del 5/2/2004, SO n.2) e Valutazione Previsionale di rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici stabiliti dal DM 5/12/1997 ai sensi dell'art. 25 del citato Regolamento Comunale.

A tal proposito si evidenzia che la nuova configurazione planimetrica del centro commerciale (che presenta le zone laboratori/celle in posizione più prossima ai recettori residenziali) appare potenzialmente critica dal punto di vista acustico; si segnala pertanto la disponibilità del settore scrivente ad valutare con i proponenti l'intervento e preliminarmente alla redazione delle citata documentazione le possibili azioni di minimizzazione degli impatti.

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

IL DIRIGENTE
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO
ing. federico saporiti

Torino
Passion lives here

Via Garibaldi, 23 - 10122 Torino - tel. 011 4423618 - fax 011 4423355
<http://www.comune.torino.it> - e-mail: informambiente@comune.torino.it

SIMULAZIONE PROGETTUALE

ILLUSTRATIVA

allegato j)

