



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Settore Trasformazioni Urbane

VARIANTE N° 234 AL P.R.G.

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

**Immobili compresi nelle Zone Urbane di Trasformazione
Ambiti di Riordino del PRG denominati “13.4 GHIA – 13.5 OSI OVEST – 13.6 OSI EST”**

Torino, febbraio 2011

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

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Rosa GILARDI

RESPONSABILE TECNICO DELL'ATTO: Giuseppina BOLOGNA

COLLABORATORE TECNICO PRINCIPALE: Maria Rosa MOSSINO

DISEGNATORE: Claudio RUFFINENGO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente provvedimento è relativo ad aree ubicate nella Circostrizione Amministrativa n. 1 (Centro-Crocetta), classificate dal PRG vigente in Zona Urbana di Trasformazione, “Ambiti di Riordino” denominati 13.4 GHIA – 13.5 OSI OVEST – 13. 6 OSI EST (vedasi allegato “b”).

Detti ambiti, ubicati tra il corso Dante e i rami ferroviari che collegano la Stazione di Porta Nuova al Lingotto e a Porta Susa, sono stati compresi nella variante n. 38 al PRG, approvata in via definitiva dalla Regione Piemonte nel mese di aprile 2006.

In particolare detta variante, che ha modificato il mix funzionale di circa 40 Zone Urbane di Trasformazione di tipo “prevalentemente residenziale” a favore di utilizzi finalizzati all’insediamento di attività economiche-produttive, è intervenuta anche sugli ambiti oggetto del presente provvedimento; in particolare modificandone l’iniziale destinazione d’uso (minimo 80% residenza – massimo 20% Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese), nonché riconducendoli ad una nuova fattispecie normativa riferita agli “interventi in ambiti di riordino” (art. 7, lettera E, NUEA) per i quali è previsto il mantenimento di almeno il 50% della SLP esistente.

Il nuovo mix funzionale, attribuito dalla suddetta variante agli ambiti in questione, prevede la seguente articolazione:

-Ambito 13.4 GHIA max 30% ASPI (di cui max 20% attività commerciali), min 70% Attività produttive;

-Ambito 13.5 OSI OVEST min 70% ASPI (di cui commercio al dettaglio max 20%), max 30% attività terziarie;

-Ambito 13.6 OSI EST min 50% attività produttive, max 30% attività terziarie, max 20% attività commercio all’ingrosso.

Le relative schede normative individuano la possibilità di realizzare anche immobili a destinazione residenziale, per una quota massima pari al 35% della superficie lorda di pavimento (SLP) totale, in sostituzione di quote di SLP destinata ad attività produttive (vedasi allegato “f”).

In attuazione delle previsioni del PRG vigente per gli Ambiti 13.4-13.5-13.6, è stato proposto da parte delle proprietà degli stessi, uno Studio Unitario di Riordino (art. 7 NUEA) e, contestualmente, un Piano Esecutivo Convenzionato (PEC), entrambi approvati dal Consiglio Comunale (deliberazione n. 58 del 30/03/2009 mecc. 2008 09658/009).

Con la stipula della convenzione attuativa relativa al PEC, avvenuta il 6/08/2009 con termine di validità dieci anni, sono stati perfezionati gli impegni ivi contenuti e in particolare: la cessione gratuita alla Città e/o l'assoggettamento all'uso pubblico di aree destinate alla realizzazione dei servizi pubblici e della viabilità di progetto; la realizzazione delle opere di urbanizzazione; la bonifica ambientale.

Nel predetto PEC le destinazioni d'uso, in attuazione del previsto mix funzionale, risultano così articolate: mq. 18.058 SLP residenza, mq. 14.462 SLP ASPI, mq. 5.242 SLP attività terziarie, mq. 3.495 commercio all'ingrosso, mq. 6.725 attività produttive, mq. 3.615 commercio al dettaglio.

Allo stato attuale, nelle aree di cui al PEC, risultano avviate unicamente procedure connesse alla bonifica ambientale e non è stato richiesto alcun permesso di costruire relativo agli interventi privati in progetto.

Tale situazione di immobilismo è generata principalmente dalla difficoltà incontrata dagli operatori nella commercializzazione degli interventi rivolti, in particolare, al produttivo, al commercio all'ingrosso e al terziario. Le difficoltà a far decollare l'operazione derivano in parte anche dagli ingenti investimenti richiesti per la realizzazione del progetto che presenta caratteristiche costruttive non comuni, dovute alla particolarità del rapporto tra le nuove edificazioni e il mantenimento dei manufatti industriali esistenti.

Dette considerazioni, imputabili in generale al protrarsi della fase di rallentamento del ciclo economico e ai suoi riflessi sul mercato immobiliare, sono state rappresentate in una relazione allegata ad una formale istanza di variante al PRG avanzata all'Amministrazione, dai soggetti attuatori della prevista trasformazione urbanistica: FONDAMENTA S.G.R. S.p.a. e da MONTEFELTRO S.r.l.

La proposta di modifica è finalizzata a ottenere una nuova proporzione tra le destinazioni d'uso previste che consenta di raggiungere equilibri consoni all'odierno mercato immobiliare, fermo restando gli impegni convenzionali assunti dai Proponenti con la sottoscrizione della succitata convenzione connessa al PEC.

In particolare le modificazioni che verranno apportate con il presente provvedimento tendono a escludere il commercio all'ingrosso e le attività terziarie a favore dell'ASPI e a incrementare la destinazione residenziale. Tali variazioni non incideranno sul quadro economico, sulle previsioni relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, salvo eventuali conguagli a favore della Città relativi agli oneri di urbanizzazione dovuti e al fabbisogno di aree da destinare a servizi pubblici.

Il progetto di PEC approvato, fermo restando di massima l'assetto planivolumetrico prefigurato, potrà essere adeguato alle eventuali necessità dipendenti dalle modifiche sudelineate.

Tutto ciò premesso si ritiene condivisibile rivedere parzialmente le destinazioni d'uso dell'insediamento finalizzato a consentire l'avvio dell'iniziativa immobiliare stessa, che prefigura la realizzazione di una importante trasformazione urbanistica per la Città con la quale ottenere la riqualificazione di un'estesa area in parte dismessa e degradata.

Pertanto, fermo restando la SLP massima consentita mq 51.597 complessivi, pari alla SLP esistente, il nuovo mix delineato con il presente provvedimento vede un incremento della destinazione residenziale (da mq 18.058 di SLP, corrispondente al 35% della SLP complessiva, a massimo mq 30.016 di SLP, corrispondente a 58% della SLP complessiva), nonchè dell'ASPI (da mq 14.462 di SLP a minimo mq 21.581 di SLP) in cui confluiscono le attività comunque comprese nel mix funzionale della destinazione stessa.

Tali modificazioni individuano una nuova articolazione delle destinazioni d'uso declinate negli ambiti e nei relativi sottoambiti, corrispondenti ai lotti di intervento di cui al progetto di PEC, come segue: 13.4 GHIA destinato complessivamente a servizi pubblici; sottoambito I (parte dell'ambito 13.5) residenza max 7.622 mq SLP, ASPI min 5764 mq SLP; sottoambito II (parte dell'ambito 13.5) residenza max 3.136 mq SLP, ASPI min 5.764 mq SLP;

sottoambito III (parte dell'ambito 13.5) residenza max 3.764 mq SLP, ASPI min 3.725 mq SLP; sottoambito IV (parte dell'ambito 13.6) residenza max 4.494 mq SLP, ASPI min mq 3.725; sottoambito V (parte dell'ambito 13.6) residenza max 11.000 mq SLP, ASPI min 6.309 mq SLP.

Per quanto attiene l'aspetto idrogeomorfologico dell'area in oggetto, si segnala che la variante n. 100 è stata approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 21-9903 del 27.10.2008, pertanto a far data dalla sua pubblicazione (BUR n. 45 del 6.11.2008) la stessa è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del P.R.G. vigente.

Tale variante individua l'area nella Classe I (P) cioè in quelle zone non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento: sono porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologia sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88.

In considerazione di quanto sopra l'Amministrazione Comunale per le motivazioni precedentemente descritte, ha ritenuto di pubblico interesse dare avvio al presente provvedimento di variante urbanistica ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.U.R., consistente in una parziale modifica delle destinazioni d'uso consentite negli Ambiti di Riordino di PRG "13.4 GHIA-13. 5 OSI OVEST-13. 6 OSI EST".

In riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale n. 12-8931, del 9 giugno 2008, inerente i primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi si evidenzia che sono di norma escluse dal processo di valutazione ambientale le varianti parziali *"non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.lgs 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi"*.

In relazione a quanto sopra si ritiene che la variante oggetto del presente provvedimento, non richieda l'attuazione del processo di valutazione ambientale in quanto non modifica in alcun modo le capacità edificatorie.

Tutto ciò premesso la variante prevede:

- la parziale modifica delle destinazioni d'uso indicate nelle relative schede normative degli Ambiti di Riordino del PRG "13.4 GHIA-13.5 OSI OVEST-13.6 OSI EST", nonché l'individuazione di sottoambiti.

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti; si specifica inoltre 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.

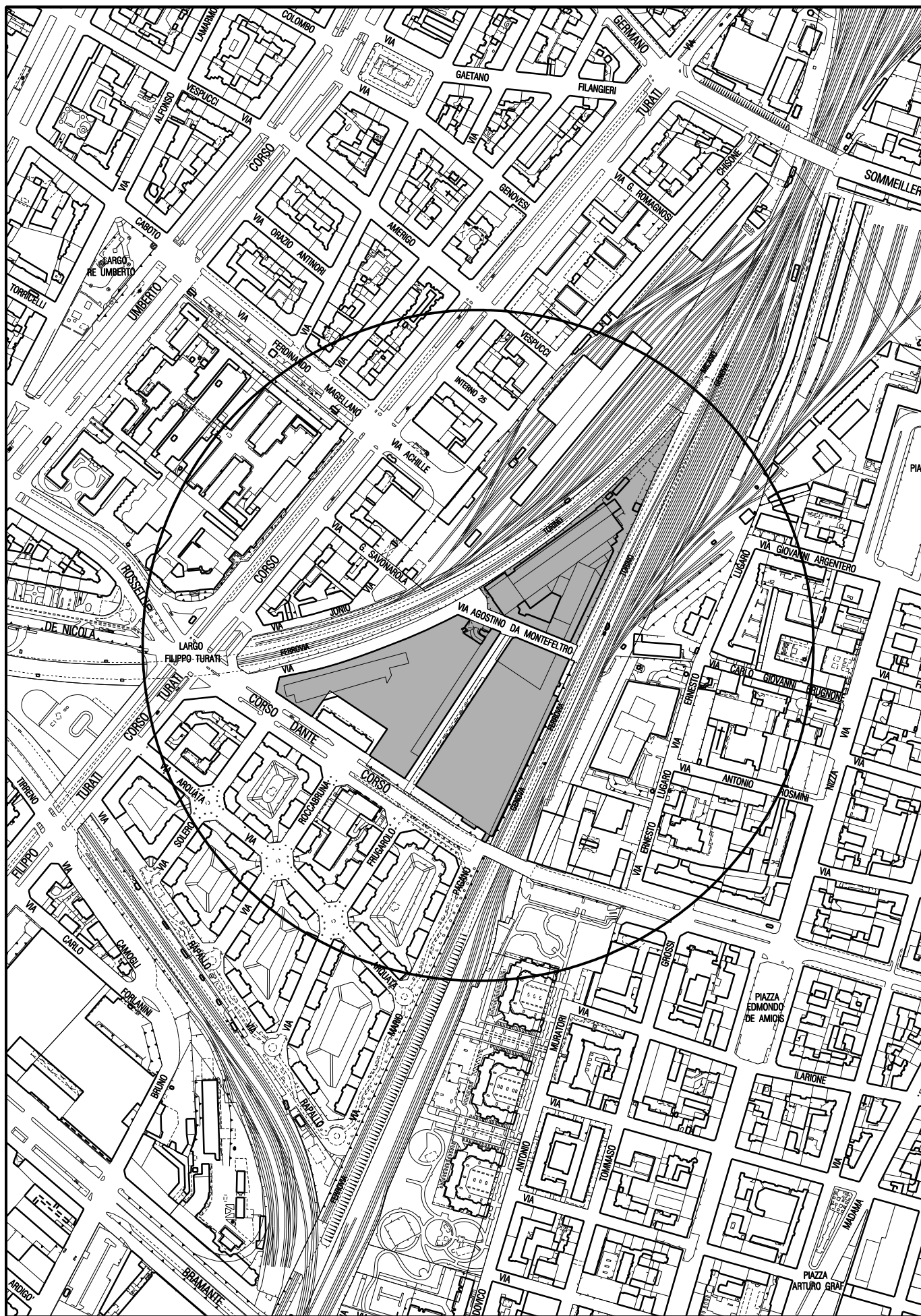
Gli elaborati del presente provvedimento sono i seguenti:

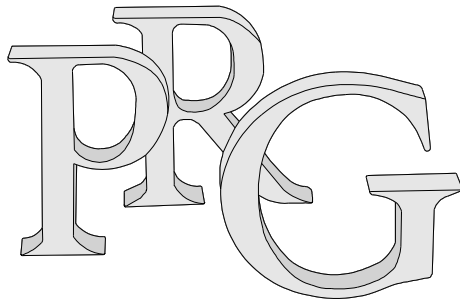
- a) relazione illustrativa;
- b) estratto planimetrico della situazione fabbricativa scala 1:5.000;
- c) estratto della legenda – Tavola n. 1, Foglio 0 (parte) – del Piano Regolatore Generale;
- d) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Fogli 13A (parte) e 12B (parte) del Piano Regolatore Generale alla scala 1: 5.000 – STATO ATTUALE;
- e) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Fogli 13A (parte) e 12B (parte) del Piano Regolatore Generale alla scala 1: 5.000 – VARIANTE, con la sovrapposizione di supporto trasparente che evidenzia le aree oggetto della variante;
- f) estratto Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (fascicolo II schede normative) del P.R.G. – STATO ATTUALE;

- g) estratto Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (fascicolo II schede normative) del P.R.G. – VARIANTE;
- h) parere di coerenza con il Piano di Zonizzazione Acustica.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento delle N.U.E.A. (fascicolo II, schede normative degli Ambiti "13.4 GHIA-13. 5 OSI OVEST-13. 6 OSI EST") del Piano Regolatore Generale in conformità alla variante precedentemente descritta.

SITUAZIONE FABBRICATIVA





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 6 Novembre 2008

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



Attività produttive

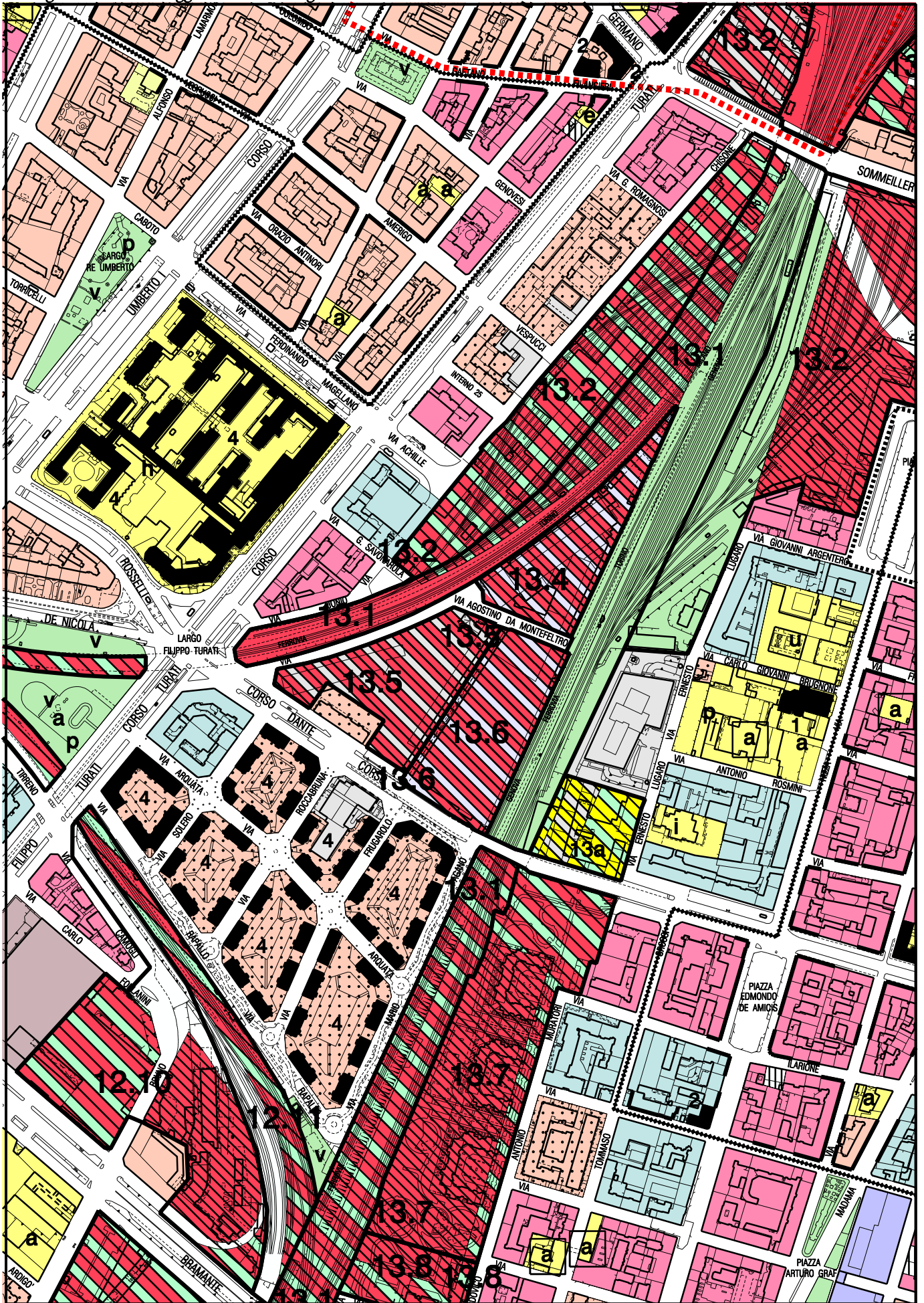


Residenza



Scala 1:5000

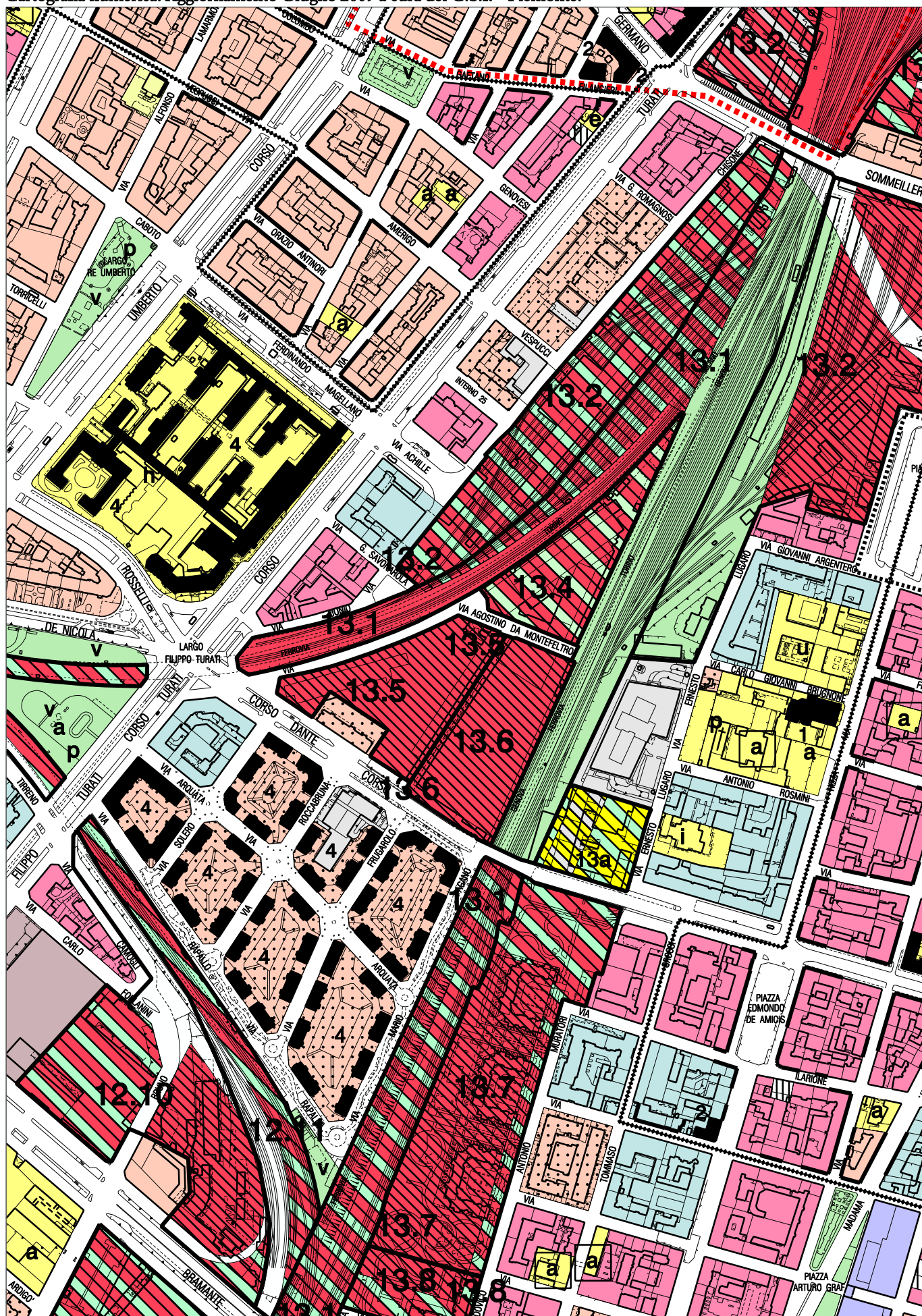
Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 31 Dicembre 2009
Cartografia numerica: Aggiornamento Giugno 2009 a cura del C.S.I. - Piemonte.



Estratto TAVOLA 1, fogli 12B (parte) e 13A (parte) del P.R.G.

STATO ATTUALE

Disegnata sull'elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 31 Dicembre 2009
 Cartografia numerica: Aggiornamento Giugno 2009 a cura del C.S.I. - Piemonte.



Estratto TAVOLA 1, fogli 12B (parte) e 13A (parte) del P.R.G.

VARIANTE

Allegato f)

**NORME URBANISTICO – EDILIZIE
DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
SCHEDE NORMATIVE**

Estratto

STATO ATTUALE

Ambito 13.4 GHIA

(AMBITO DI RIORDINO)

PRESCRIZIONI: Riqualificazione dell'intero ambito da attuarsi mediante interventi che possono prevedere anche parziali demolizioni e ricostruzioni. Tali interventi devono essere compresi in uno Studio Unitario di Riordino che permetta di valutarne il corretto inserimento funzionale, architettonico ambientale e tale da garantire una adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate o da insediare.

Deve essere garantita coerenza progettuale con gli interventi relativi agli ambiti 13.5 e 13.6.

L'utilizzazione edificatoria massima dell'ambito è pari alla SLP esistente.

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 20% per attività commerciali)	max 30%
L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-B e punto 8)	min 70%

I tipi di intervento ammessi sono quelli previsti ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione.

Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito (SF): mq 12.709

Qualora si ipotizzasse la possibilità di realizzare Residenza, la quota massima ammissibile è pari al 35% della SLP totale (in sostituzione di quote di SLP destinata ad Attività produttive), da realizzarsi nell'ambito 13.6 OSI EST a seguito di Studio Unitario di Riordino, obbligatorio per gli ambiti 13.4 e 13.6 e facoltativo per l'ambito 13.5.

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

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

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

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

Ambito 13.5 OSI OVEST (AMBITO DI RIORDINO)

PRESCRIZIONI: Riqualificazione dell'intero ambito da attuarsi mediante interventi che possono prevedere anche parziali demolizioni e ricostruzioni. Tali interventi devono essere compresi in uno Studio Unitario di Riordino che permetta di valutarne il corretto inserimento funzionale, architettonico ambientale e tale da garantire una adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate o da insediare.

Deve essere garantita coerenza progettuale con gli interventi relativi agli ambiti 13.4 e 13.6.

L'utilizzazione edificatoria massima dell'ambito è pari alla SLP esistente.

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui commercio al dettaglio max. 20%)	min 70%
C. Attività terziarie	max 30%

I tipi di intervento ammessi sono quelli previsti ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione.

Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito (SF): mq. 15.582

Qualora si ipotizzasse la possibilità di realizzare Residenza, la quota massima ammissibile è pari al 35% della SLP totale (in sostituzione di quote di SLP destinata ad Attività produttive), da realizzarsi nell'ambito 13.6 OSI EST a seguito di Studio Unitario di Riordino, obbligatorio per gli ambiti 13.4 e 13.6 e facoltativo per l'ambito 13.5.

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

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

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

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

Ambito 13.6 OSI EST

(AMBITO DI RIORDINO)

PRESCRIZIONI: Riqualificazione dell'intero ambito da attuarsi mediante interventi che possono prevedere anche parziali demolizioni e ricostruzioni. Tali interventi devono essere compresi in uno Studio Unitario di Riordino che permetta di valutarne il corretto inserimento funzionale, architettonico ambientale e tale da garantire una adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate o da insediare.

Deve essere garantita coerenza progettuale con gli interventi relativi agli ambiti 13.4 e 13.5.

L'utilizzazione edificatoria massima dell'ambito è pari alla SLP esistente.

SLP per destinazioni d'uso:

L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-3A2-B e punto 8)	min 50%
C. Attività terziarie	max 30%
F. Attività commercio all'ingrosso	max 20%

I tipi di intervento ammessi sono quelli previsti ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione.

Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito (SF): mq. 16.070

Qualora si ipotizzasse la possibilità di realizzare Residenza, la quota massima ammissibile è pari al 35% della SLP totale (in sostituzione di quote di SLP destinata ad Attività produttive), da realizzarsi nell'ambito 13.6 OSI EST a seguito di Studio Unitario di Riordino, obbligatorio per gli ambiti 13.4 e 13.6 e facoltativo per l'ambito 13.5.

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

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

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

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

Allegato g)

**NORME URBANISTICO – EDILIZIE
DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
SCHEDE NORMATIVE**

Estratto

VARIANTE

Ambiti 13.4 Ghia – 13.5 Osi Ovest – 13.6 Osi Est (Ambiti di Riordino)

PRESCRIZIONI: Riqualificazione degli ambiti da attuarsi mediante interventi che possono prevedere anche parziali demolizioni e ricostruzioni. Tali interventi sono compresi in uno Studio di Riordino che permette di valutarne il corretto inserimento funzionale, architettonico ambientale e tale da garantire un'adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate o da insediare. E' previsto, a carico dei soggetti attuatori, il risanamento acustico complessivo degli ambiti da realizzare contestualmente all'attuazione.

Deve essere garantita coerenza progettuale tra gli interventi relativi agli ambiti.

L'utilizzazione edificatoria massima degli ambiti è pari alla SLP esistente (mq 51.597).

SLP per destinazioni d'uso:

- A. Residenza max 30.016 mq SLP
- B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 21.581 mq SLP

I tipi di intervento ammessi sono quelli previsti ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione.

La destinazione residenziale si realizza negli ambiti 13.5 Osi Ovest e 13.6 Osi Est.

La planimetria allegata in scala 1:2.000 (tavola 1) riporta l'articolazione in sottoambiti.

Ambito 13.4 Ghia

L'ambito è destinato complessivamente a servizi pubblici e rientra nel fabbisogno di standard urbanistici generati dagli interventi da realizzare negli ambiti 13.5 Osi Ovest e 13.6 Osi Est e relativi sottoambiti.

E' prescritto il mantenimento di min 5.507 mq di SLP esistente da riconvertire a servizi pubblici.

Sottoambito I (parte dell'Ambito 13.5 Osi Ovest)

SLP per destinazione d'uso:

- A. Residenza max 7.622 mq SLP
- B. Attività di servizio alle persone alle imprese min mq 3.983

Sottoambito II (parte dell'Ambito 13.5 Osi Ovest)

SLP per destinazioni d'uso:

- A. Residenza max 3.136 mq
- B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 5.764 mq

Sottoambito III (parte dell'Ambito 13.5 Osi Ovest)

SLP per destinazioni d'uso:

- A. Residenza max 3.764 mq
- B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 1.800 mq

Sottoambito IV (parte dell'Ambito 13.6 Osi Est)

SLP per destinazioni d'uso:

- A. Residenza max 4.494 mq
- B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 3.725 mq

Sottoambito V (parte dell'Ambito 13.6 Osi Est)

SLP per destinazioni d'uso:

- A. Residenza max 11.000 mq
- B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 6.309 mq

Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito 13.4 (SF): mq 13.356

Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito 13.5 (SF): mq 15.579

Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito 13.6 (SF): mq 16.320

allegato h)

DIVISIONE URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA
DIREZIONE URBANISTICA

5284 15/12/2010
06.004 Prot. 3-234



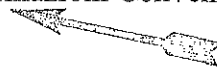
CITTA' DI TORINO

VICE DIREZIONE GENERALE SERVIZI TECNICI

DIVISIONE AMBIENTE
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

Prot.	15631	Tit. 06 Cl. 9 Fasc. 5-4
Data	15 DIC. 2010	074/S147/EG

A: Sett. Trasformazioni Convenzionate
SEDE



Numero e classifica di protocollo devono essere citati nella risposta.

e p.c.: Divisione Urbanistica
SEDE

**OGGETTO: Variante n. 234 – ambiti 13.4 Ghia, 13.5 Osi Ovest, 13.6 Osi Est
Parere di coerenza con il Piano di Classificazione Acustica**

Come illustrato dalla bozza trasmessa (prot. n. 4851 del 18.11.2010 06.001/3-234, ns. prot. 14444 del 22.11.2010), la variante urbanistica prevede la modifica del mix previsto, con l'incremento della quota residenziale ed ASPI.

Tale variazione è finalizzata a riconoscere una proporzione tra le destinazioni d'uso che consenta di raggiungere equilibri consoni al mercato immobiliare.

Come già evidenziato con parere prot. 19926 del 22/12/08, la Proposta di Piano di Classificazione Acustica adottato dalla Giunta Comunale in data 26.08.2008, con deliberazione n. mecc. 2008 - 05372/126 e il cui iter di approvazione è stato avviato il 30.09.2008 attribuisce all'area in oggetto le classe VI e V.

Alla luce delle destinazioni previste e dall'impianto progettuale, la Nuova Proposta di Classificazione dovrà essere aggiornata assegnando:

- all'ambito 13.4 la classe acustica IV (aree di intensa attività umana);
- all'ambito 13.5 la classe acustica IV (aree di intensa attività umana);
- all'ambito 13.6 la classe acustica IV (aree di intensa attività umana).

Tale classificazione risolve ovvero mitiga i preesistenti contatti critici

La variante in oggetto è pertanto compatibile con il Piano di Classificazione acustica.

Per valutare tuttavia la coerenza del provvedimento, e in particolare l'opportunità di procedere ad un declassamento dell'ambito in classe IV, è necessaria la redazione di documento di Verifica di Compatibilità ai sensi dell'art. 12 delle NTA del Piano di Classificazione Acustica.



our
time
Torino 2010
European
Youth Capital



CITTA' DI TORINO
VICE DIREZIONE GENERALE SERVIZI TECNICI

Considerate le forti criticità acustiche dell'area, ai sensi delle NTA, art. 12 c. 6 si prescrive che la scheda normativa degli ambiti preveda, a carico degli attuatori, il risanamento acustico complessivo dell'area, da realizzare contestualmente all'attuazione. Il piano dovrà esser presentato contestualmente alla eventuale proposta di nuovo strumento urbanistico esecutivo (o variante).

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

IL DIRIGENTE
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO
ing. federico saporiti



our
time
Torino 2010
European
Youth Capital