



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIREZIONE URBANISTICA
SETTORE STRATEGIE DI VALORIZZAZIONE URBANA
VIA MEUCCI, 4



VARIANTE PARZIALE N. 252 AL P.R.G.

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

concernente l'area "Ponte Mosca"

**sita in Torino, area compresa nell'isolato delimitato da corso Giulio Cesare,
Lungo Dora Firenze, via Aosta e corso Brescia.**

Circoscrizione Amministrativa n. VII

Testo coordinato con gli emendamenti introdotti in fase di adozione

**DIRIGENTE DEL SETTORE
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Daniela Grogardi

COLLABORATORI GRAFICI

Geom. Roberto Aragno

RESPONSABILE TECNICO

Geom. Angelo Annicchiarico

COLLABORATORI TECNICI

Arch. Alberta Bellia
Arch. Raffaella Ghiggia

Torino settembre 2011



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'area in oggetto, di proprietà della Provincia di Torino, di circa 17.000 mq, è ubicata nella Circonscrizione Amministrativa n. VII, nell'isolato compreso tra corso Giulio Cesare, Lungo Dora Firenze, via Aosta e corso Brescia.

Si tratta di un lotto occupato nell'Ottocento da un fabbricato industriale, poi riutilizzato a sede scolastica, successivamente abbattuto per problemi strutturali e attualmente occupato, nella parte nord lungo l'asse di corso Brescia, da una disordinata presenza di costruzioni, in gran parte fatiscenti e abbandonate, probabile residuo di un secondo insediamento industriale minore. L'utilizzo produttivo dell'area è storicamente legato alla presenza del canale Ceronda oggi totalmente interrato, che attraversa diagonalmente l'intero isolato.

L'area é chiusa a nord da un alto muro di confine con un complesso residenziale realizzato nel 1912 dall'impresa Grassi, caratterizzato da un sistema planimetrico "a pettine" con il fronte continuo su strada e maniche interne perpendicolari che affacciano su cortili stretti e lunghi, paralleli a corso Giulio Cesare. Si tratta di tipologie all'epoca innovative per affrontare il tema della "casa operaia" a forte densità abitativa.

Sul lato sud del lotto, all'angolo tra il Lungo Dora Firenze e la via Aosta, è sorto in tempi più recenti un condominio di sei piani f.t., con pianta a croce, totalmente avulso dal contesto degli edifici circostanti.

Sotto l'aspetto morfologico va rilevato il forte dislivello tra la quota media del lotto e il piano stradale del corso Giulio Cesare; il corso risulta "sopraelevato" di circa 5 mt. rispetto al piano medio dell'area che si presenta invece sostanzialmente in linea con la quota stradale della opposta via Aosta; l'area risulta di conseguenza delimitata, lungo i due lati sud e ovest, da una "scarpata" via via degradante sul fronte del Lungo Dora Firenze, fino a scomparire del tutto in prossimità dell'incrocio con la via Aosta.

L'area è connotata da rilevanza urbana in quanto porta di accesso al centro aulico, lungo l'asse principale di ingresso da nord, il corso Giulio Cesare, ed è inoltre nodo di intersezione con importanti direttrici di traffico e si caratterizza per significative relazioni paesaggistiche grazie al suo affaccio sul fiume e alla sua ampia visibilità.

Il ponte Mosca e le aree sono quindi un nodo importante di un ambito urbano più ampio che rappresenta una delle “barriere storiche” della città consolidatasi alla fine dell’Ottocento oltre la Dora e caratterizzata da un tessuto disomogeneo che alterna la tipologia residenziale a quella della fabbrica.

Nei disegni ottocenteschi dell’espansione oltre la Dora, nelle iniziali prefigurazioni dei piani adottati, veniva posto accento particolare alle “porte urbane” in corrispondenza dei ponti.

Si trattava della ripresa del tema urbano dell’espansione lungo assi viari con attestamenti nelle grandi piazze ai limiti del tessuto cittadino, con caratterizzazione aulica del luogo pubblico interpretato come incontro tra il consolidato e il nuovo (si pensi tra le altre, all’esedra verso il Po con la successiva espansione di P.zza Vittorio o all’esedra della Piazza della Repubblica).

In particolare, in un progetto datato 1825, l’ing. Mosca indicava un primo sistema di piazze in prossimità del ponte, e altre “esedre” vennero riproposte nei piani successivi, sempre nel medesimo contesto urbano.

L’area era occupata dalla fabbrica Gilardini – il cui complesso appare già nelle carte del Piano del 1878 – un edificio compatto che conferiva all’isolato un’immagine di chiusura.

Nel 1831, Giovanni Gilardini impiantò in corso Ponte Mosca un laboratorio di ombrelli. In seguito, l’azienda si estese alla produzione conciaria e nel 1847 si assicurò commesse per la fornitura di equipaggiamenti all’esercito. La crescita della produzione richiese un secondo stabilimento, che fu costruito 1876 in Lungo Dora Firenze all’angolo con Corso Giulio Cesare in luogo della “Conceria e manifattura di guanti e altri generi di pelliccia” dei Fratelli Fiorio. Verso la fine dell’800 la Giardini era uno dei maggiori opifici torinesi: occupava circa 850 operai, quasi un terzo della manodopera impiegata nel settore conciario. Alla crescita dell’azienda contribuirono sia la neonata industria automobilistica “fornitura di accessori in pelle” sia la guerra di Libia e dal 1915-18 “forniture all’esercito di stivaletti da montagna, scarpe da riposo, calzature alpine, gambaletti, cinghie per fucili, finimenti” tanto che il complesso industriale si estese in via Aosta dove una sezione era adibita alla fabbricazione di bombe. L’azienda passò poi alla famiglia Loggione, ma non mutò il suo andamento: crisi nei periodi di pace, crescita nei periodi bellici “guerra di Etiopia e II guerra mondiale”. Nel 1955 la produzione cessò definitivamente. Parte della fabbrica fu adibita a Liceo Scientifico Leonardo Da Vinci: durante lavori di ristrutturazione crollò e fu demolita anche la bella conceria a vapore opera dell’Ing. Glaser¹.

L’ambito successivamente è divenuto di proprietà della Provincia e gli edifici industriali sono stati riutilizzati e adibiti a sede delle scuole “Aldo Moro” e “Leonardo da Vinci”. In seguito furono

¹ Tratto dalla pubblicazione “Il fiume di Torino – viaggio lungo la Dora Riparia”, di Andrea Bocco Guarnieri, 2010 Città di Torino.

abbattuti per problemi strutturali, pertanto oggi l'area si configura per la maggior parte come un vuoto urbano con poche costruzioni concentrate fra via Aosta e corso Brescia (forse un residuo delle Fonderie Poccardi).

Nonostante la valenza aulica del sito, il contesto urbano circostante è caratterizzato da fenomeni diffusi di degrado e di emarginazione sociale; l'intervento offre pertanto l'opportunità di avviare la riqualificazione ambientale del sito e di offrire nuove opportunità di rivitalizzazione del quartiere.

La forte presenza multietnica, anche nell'insediamento residenziale sopra descritto, associata al degrado materiale dei manufatti edilizi, a elementi di vuoto urbano e di scarsa illuminazione, hanno reso insicura la percezione dello spazio e creato un disagio crescente, denunciato anche all'Amministrazione con una petizione indirizzata al Consiglio Comunale già nel novembre 2004. In seguito a tale petizione l'Amministrazione ha – tra le altre azioni – conferito un incarico di ricerca al Politecnico di Torino per l'ambito considerato ⁽²⁾.

Lo studio ha fornito indicazioni per la progettazione degli interventi e per valorizzare la morfologia del luogo e le sue architetture con i nuovi edifici e con il recupero di quelli storici. Si allega un estratto della Ricerca sopra citata, con proposte schematiche di sistemazione ambientale dello spazio pubblico.

L'area inoltre è già stata oggetto di due provvedimenti amministrativi il cui iter si riporta di seguito:

- un provvedimento di declassamento dei fabbricati classificati “Edifici caratterizzanti il tessuto storico” con deliberazioni del C.C. n. 363/95 del 16 ottobre 1995 e n. 255/98 del 14 settembre 1998;
- un provvedimento di variazione al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera g) della L.U.R. del febbraio 2001 DCC mecc. N. 01852-01, che modifica l'area normativa (prima Servizi Pubblici S, lettera s – Aree per l'istruzione superiore) e introduce al comma 24 all'art. 19 delle N.U.E.A una scheda specifica riportata in allegato.

Il Protocollo di Intesa tra Provincia e Città di Torino, assunto dalla Città con Deliberazione di Giunta Comunale mecc. n. 2010 07262/009 e sottoscritto in data 14 febbraio 2011 ha sancito l'interesse dell'Ente provinciale a razionalizzare la collocazione dei propri uffici anche attraverso la

² (dalla Ricerca “Corso Brescia e corso Emilia e loro intorno urbano: conservazione/trasformazione della morfologia e dei caratteri architettonici” a cura Politecnico di Torino – incarico di consulenza affidato con determinazione dirigenziale n. mecc. 2005-12267/036 del 23 dicembre 2005)

valorizzazione patrimoniale di due compendi (l'area di ponte Mosca e corso G.Lanza) e l'interesse della Città a cambiare la destinazione urbanistica dell'area per attuare una riqualificazione dell'ambito di ponte Mosca anche in termini coerenti alle esigenze della Circoscrizione VII.

L'Amministrazione Comunale, ferme restando le necessarie verifiche di corretto inserimento urbanistico, ritiene quindi di pubblico interesse favorire il processo di revisione della destinazione urbanistica.

Per quanto attiene le prescrizioni urbanistiche e di pianificazione generale si rileva quanto segue.

Il sito individuato ricade prevalentemente in area che il vigente Piano Regolatore Generale destina a Servizi pubblici S, lettere a – Aree per attrezzature di interesse comune, v – Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport, (di cui all'art. 8, comma 62 NUEA, servizi zonali ex. art. 21 L.U.R.) e lettera z – Aree per altre attrezzature di interesse generale.” (di cui all'art. 8, comma 64 NUEA, servizi extrastandard). Per tali aree le attività prescritte dal Piano sono normate all'art. 3 comma 15 lettere a, v e z.

L'art. 19 delle NUEA prevede al comma 24 una scheda specifica compresa tra le “Altre aree per verde e servizi con prescrizioni particolari” denominata “Area ex istituto Aldo Moro”.

L'area è inoltre ricompresa nella Zona Urbana Storico Ambientale (ZUSA) XXV, pertanto i parametri urbanistico edilizi di riferimento sono descritti dalla tavola normativa n. 2 di cui si riporta un'estratto in allegato.

Sotto il profilo idrogeomorfologico l'area ricade in classe IIIb2b, di cui al comma 42 e seguenti del paragrafo 2.1.2 dell'Allegato B delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione, che si riportano di seguito:

“ Sottoclasse IIIb2b(P)

38 Si tratta di aree collocate all'esterno e all'interno del perimetro del centro abitato, ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i., comprese nei territori di fascia C, a modesta pericolosità, edificabili, con limitazioni nella tipologia costruttiva, adottando accorgimenti tecnici finalizzati alla salvaguardia dei manufatti e della popolazione insediata.

39 Sono ammessi tutti gli interventi previsti dal P.R.G. per le singole zone e aree normative, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) il primo piano abitabile/agibile comportante la presenza continuativa di persone, dovrà essere posto al di sopra della quota della piena di riferimento - da verificare tramite apposito studio redatto da tecnico competente sulla base delle modalità indicate al capitolo 4 del presente allegato. Le limitazioni di cui sopra non si applicano per gli interventi non comportanti cambio di destinazione d'uso e che non eccedono il restauro e risanamento conservativo.
- b) E' ammessa la costruzione di piani seminterrati o interrati, ad una quota più bassa di quella di riferimento o di quella della falda, purché adibiti esclusivamente ad autorimessa, cantine, depositi senza presenza continuativa di persone, nel caso di interventi pubblici ricompresi in strumenti urbanistici complessi che prevedono le specifiche indagini di cui al D.M. 11 marzo 1988 lett. H. Tali indagini dovranno comprendere uno studio che evidenzi, mediante idonee sezioni quotate, ortogonali al corso d'acqua, l'effettivo andamento del terreno in rapporto alla quota della piena di riferimento e alla quota della falda e dimostri la fattibilità degli interventi.

44 Per le attività esistenti, con presenza continuativa di persone, poste al di sotto della quota di riferimento - potenzialmente allagabili - la relativa SLP può essere trasferita al di sopra di tale quota mediante interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti sopraelevazione.

In tal caso la SLP posta al di sotto della quota, dovrà essere contestualmente dismessa dall'uso. Al progetto dovrà essere allegata apposita dichiarazione da parte di professionista abilitato. Gli interventi di cui sopra sono in ogni caso subordinati a specifico Studio di valutazione dell'ambiente circostante, finalizzato a garantirne il corretto inserimento nel contesto architettonico ambientale.

45 Gli interventi di cui al comma precedente sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi, lettere a) e b) e urbanistici, lettera d) di cui all'art. 2 punto 34 delle N.U.E.A..

46

47 A seguito degli studi di cui al comma 43 dovrà essere valutata l'idonea soluzione tecnico-tipologica, pilotis, riporti artificiali di terreno, ecc.

Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.

48 Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Prescrizioni derivanti dalla variante alle Fasce Fluviali del fiume Dora Riparia.

Nelle “aree inondabili” presenti nei territori della fascia C situati a tergo della delimitazione definita cartograficamente “limite di progetto tra la fascia B e C”, individuate con apposito segno grafico nella “Carta di Sintesi”, fino alla avvenuta realizzazione e collaudo delle opere previste nella Variante al P.A.I. del Fiume Dora Riparia, il rilascio dei titoli abilitativi edilizi è subordinato alla sottoscrizione di apposito atto liberatorio, di cui al capitolo 1 comma 8 del presente allegato, ed alla presentazione di apposita relazione, da redigersi a cura di tecnico competente incaricato dalla proprietà. Tale documentazione dovrà dimostrare la compatibilità degli interventi previsti con le condizioni di dissesto e con il livello di rischio esistente, anche in funzione della possibilità di mitigazione, in modo da garantirne la sicurezza. Sono comunque fatte salve le ulteriori disposizioni del presente allegato più restrittive.”

L'area ricade nelle "aree inondabili" art.4 Deliberazione n.9/07 del 19/07/2007 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po: Variante fasce fluviali del fiume Dora riparia e Capitolo 2 Parte Piana, paragrafo 2.1 Allegato B delle NUEA di PRG.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alle disposizioni riportate nell'Allegato B delle N.U.E.A. “Norme sull'assetto idrogeologico e di adeguamento al P.A.I., al capitolo 1 “Norme geologiche generali di tutela, PAI e vincolo idrogeologico” e al paragrafo 1.1 “Corsi d'acqua naturali/artificiali e tratti tombinati: fasce di rispetto e norme di salvaguardia” in quanto, in prossimità dell'area edificata, si è rilevata la presenza del “Canale Ceronda” di cui si riporta il seguente estratto:

7 Ogni nuova edificazione e/o ampliamento comportante incremento del carico antropico, che ricada a tergo delle fasce di cui sopra, e compresa in una fascia di tutela di ampiezza pari a m 10.00, è subordinata a specifica verifica idraulica dalla quale risulti che non vi sono criticità tali da impedire l'edificazione. La stessa verifica idraulica dovrà evidenziare gli interventi e le cautele da adottare.

8 Le prescrizioni contenute nei precedenti commi si applicano per ogni tratto, intubato e non, anche se non rilevato nella cartografia di piano.

Qualora si riscontrassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua riportati nella cartografia di Piano e l'effettivo andamento in loco - linea di drenaggio attiva - le prescrizioni di cui sopra si applicano alla situazione di fatto. Nel caso di corsi d'acqua demaniali l'area abbandonata rimane di

proprietà demaniale ai sensi e per gli effetti della legge 5.01.94 n. 37 e dell'art. 32 comma 3 titolo II delle N.d.A del P.A.I..

Per quanto riguarda altri strumenti di pianificazione sovraordinata, alcuni di recente formazione e rielaborazione, si relaziona quanto segue in merito agli indirizzi di carattere generale riferiti alla più ampia porzione territoriale entro cui ricade l'area oggetto di variante.

In data 19/06/1997 con DCR n. 388-9126 è stato approvato il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.); in data 16/12/2008 è stato adottato il nuovo P.T.R. con DGR n. 16-10273, in corso di approvazione, che fornisce gli indirizzi generali per garantire la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale dei centri storici della Regione.

Il Piano ricomprende il sito tra le "aree urbanizzate".

Il Piano Paesaggistico Regionale P.P.R., adottato in data 04/08/2009 con DGR n. 53-11975, redatto ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio e in coerenza alla Convenzione Europea del Paesaggio, è finalizzato a garantire il rispetto prioritario del patrimonio paesaggistico.

Dalla lettura della tavola Tavola P1: "Quadro strutturale" l'area risulta classificata tra i "Sistemi della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca".

Il Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento P.T.C.P. vigente (approvato in data 01/08/2003 con D.C.R. 291-26243), si prefigge di provvedere e sostenere la compatibilità tra l'ecosistema ambientale e naturale ed il sistema antropico, armonizzando la reciproca salvaguardia della tutela e valorizzazione del primo e sviluppo del secondo, attraverso la corretta gestione delle risorse. Si rimanda all'art. 20 delle norme, inerente la "Rete dei corsi d'acqua principali".

In data 20/07/2010, con deliberazione n. 26817, il Consiglio Provinciale ha adottato il Progetto Definitivo del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento (PTC2), trasmesso alla Regione Piemonte in data 12 agosto 2010 per l'approvazione.

Nella tavola 5.1 "Difesa del suolo" si riportano le indicazioni del PAI.

In riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale n. 12-8931 del 9 giugno 2008 (pubblicata sul BUR n. 24 del 12/06/2008), inerente il D.lgs. 152/2006 e s.m.i. «"Norme in materia ambientale". Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi», si evidenzia che, ai sensi di tali indirizzi, sono di norma escluse dal processo di valutazione ambientale "le varianti obbligatorie di adeguamento a norme e piani sovraordinati, in caso di esclusivo recepimento di indicazioni normative, ivi

comprese le varianti di esclusivo adeguamento al PAI”, 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”.

Ai sensi di tali indirizzi, si deve pertanto procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale nel caso di varianti parziali formate e approvate ai sensi dell’art. 17, c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. se la portata dei possibili effetti ambientali, derivanti dalle nuove previsioni poste in essere dalle varianti stesse, sia tale da rendere necessaria una procedura valutativa.

In relazione a quanto sopra si evidenzia che la presente variante interessa un’area ricompresa in un contesto parzialmente edificato classificato di categoria B) ai sensi del D.M. 1444/68, nella quale il P.R.G. vigente prevede interventi di riorganizzazione volti alla riqualificazione dell’intero ambito in relazione alle prescrizioni particolari dettate dal presente provvedimento.

In considerazione del valore urbano dell’area, come già detto potrà essere la porta Nord di accesso al centro storico, e del processo di riqualificazione che si sta sviluppando nelle aree limitrofe sulla sponda sinistra della Dora (ex Enel via Bologna, ex Ceat Corso Regio Parco...) si valuta proponibile una nuova destinazione d’uso prevalentemente terziaria che offra la possibilità di localizzare funzioni che contribuiscano al rinnovamento del quartiere.

In particolare la presente variante prevede, in sintesi, la modifica della destinazione urbanistica da servizi pubblici ad area normativa terziaria con prescrizioni particolari.

Si segnala, in ogni caso, che l’area oggetto di intervento non risulta sottoposta a vincolo paesaggistico – ambientale e non ricade all’interno di aree protette o vincolate, non è soggetta a vincolo archeologico e risulta esterna alle zone sottoposte a vincolo idrogeologico (L.R. 45/89).

Premesso quanto sopra, al fine di garantire il corretto inserimento ambientale dei nuovi volumi, sono state avviate le procedure utili all’individuazione degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili presenti all’interno dell’ambito interessato dalla variante, il cui esito è stato puntualmente perfezionato e formalizzato nel documento “Relazione tecnica di verifica preventiva dell’assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)” valutata dal competente Settore Ambiente e Territorio che si è espresso con D.D. 2011 42426/126 con l’esclusione della variante in oggetto dalle successive fasi di valutazioni della procedura VAS, con prescrizioni tecniche specifiche.

Il competente Settore Ambiente e Territorio si esprimerà a riguardo della coerenza con il “Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comune di Torino” approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. mecc. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010, ai sensi della legge quadro sull' inquinamento acustico n. 447/1995 e della legge regionale 20 ottobre 2000 n. 52 di adeguamento al DPR n. 142/2004, i cui esiti verranno puntualmente resi prima dell'adozione del presente provvedimento.

Per quanto sopra espresso, al fine di dare attuazione agli orientamenti, che rivestono carattere di pubblica utilità, si è addivenuti nella decisione di avviare la presente variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale. che prevede di apportare le seguenti modifiche ed integrazioni:

- 1) il cambiamento di destinazione urbanistica dell'area in oggetto: **da Servizi pubblici S, lettere a – Aree per attrezzature di interesse comune, v – Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport, z – Aree per altre attrezzature di interesse generale ad Area TE con prescrizioni particolari: PONTE MOSCA.**
- 2) L'annullamento del comma 24 dell'art 19 delle NUEA al PRG relativo alla scheda specifica compresa tra le “Altre aree per verde e servizi con prescrizioni particolari” denominata “Area ex istituto Aldo Moro”.
- 3) La modifica dell'art. 8 del fascicolo I delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G., con l'inserimento in calce al comma 56 dello stesso articolo (area normativa TE) del nuovo comma 56quater, contenente le seguenti disposizioni normative: “SCHEDA TE con prescrizioni particolari: PONTE MOSCA di seguito riportato:

Art. 8 comma 56 quater “SCHEDA TE con prescrizioni particolari: PONTE MOSCA”

Sarà redatto un Piano esecutivo unitario di iniziativa privata per la riqualificazione dell'isolato con la realizzazione di un complesso a terziario e a servizi dotato di adeguato numero di aree a parcheggio.

Nel caso in cui nell'area siano previste infrastrutture ed opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi della l.r. 40/98, gli strumenti urbanistici esecutivi

necessari all'attuazione delle previsioni urbanistiche saranno sottoposti alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS come previsto dall'allegato II della d.g.r. n. 12-8931 del 9 giugno 2008. L'intervento di costruzione di nuovi volumi sarà preceduto dalla demolizione degli edifici di proprietà provinciale esistenti a nord est dell'isolato (all'incrocio tra corso Brescia e via Aosta).

Parametri urbanistico – edilizi:

Superficie Territoriale dell'ambito (ST): **mq 17.308**

Indice Territoriale= **mq/mq 1,35**

Superficie Lorda di Pavimento generata (SLP): $\text{mq } 17.308 \times 1,35 = \text{mq } 23.366$

Prescrizioni particolari:

i parcheggi pubblici andranno realizzati separati ed indipendenti da quelli pertinenziali.

Orientamenti progettuali: le aree di concentrazione sono distribuite con la seguente modalità:

- le utilizzazioni edificatorie private nella parte sud e ovest dell'isolato (individuato dal Corso G. Cesare e il Lungo Dora Firenze)
- le aree per i servizi pubblici prevalentemente nella parte nord ed est dell'isolato.

La presenza del canale Ceronda che percorre diagonalmente l'area, andrà verificata puntualmente e dovrà essere correttamente valutata nella fase progettuale. Gli interventi attuativi devono in ogni caso rispettare le specifiche prescrizioni di carattere idrogeologico di cui all'allegato B "Norme sull'assetto Idrogeologico e di adeguamento al P.A.I" al paragrafo 1.1 "Corsi d'acqua naturali/artificiali e tratti tombinati: Fasce di Rispetto e Norme di Salvaguardia".

Viabilità: prevedere una nuova viabilità interna a servizio degli insediamenti previsti, che potrà essere anche pedonale. Valutare con attenzione la sistemazione dei percorsi di connessione tra le varie parti del complesso dal punto di vista sia dell'accessibilità sia della fruizione visuale.

Allineamento e distribuzione planivolumetrica: Dovrà essere privilegiato il limite perimetrale lungo il corso e l'affaccio sul fiume. La soluzione progettuale dovrà confrontarsi con l'edificio a torre posto nella parte sud – est dell'isolato e con il complesso dell'impresa Grassi, per il quale dovrà essere progettata una confrontanza che non precluda possibili aperture verso sud.

Numero max. di piani: Le altezze della nuova costruzione devono confrontarsi con l'attuale edificio di 10 piani f.t. insistente lungo corso Giulio Cesare e degli edifici presenti nel contesto urbano circostante. In sede di piano esecutivo potranno valutarsi le altezze massime in rapporto alla soluzione progettuale.

Tipo di servizio previsto: Aree per parcheggio, aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport, spazi per ulteriori servizi costruiti da concordare con la Circoscrizione VII e mettere a disposizione per rispondere ai bisogni delle fasce deboli di quel territorio”

4) la conseguente attribuzione all’area in oggetto dei parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi della zona normativa di appartenenza afferenti TE rientrante nella ZUSA XXV (Tavola normativa n. 2), e delle specifiche prescrizioni dell’area TE per PONTE MOSCA.

Il presente provvedimento comporta decremento di aree per Servizi pubblici pari a circa 17.308 mq di superficie, indotto dalle modifiche apportate alle previsioni pianificatorie.

Il presente provvedimento ha rilevanza comunale, non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti. Si specifica che, per effetto di tutte le varianti parziali al P.R.G. vigente adottate ed approvate successivamente alla data di approvazione del P.R.G., compreso il presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale; costituisce pertanto variante parziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale.

Gli elaborati della variante sono i seguenti:

- a) relazione illustrativa;
- b) estratto della situazione fabbricativa in scala 1:2.000, con individuazione dell'area oggetto di variante;
- c) documentazione fotografica;
- d) Estratto Tavola n. 1 del P.R.G. Foglio 0 "Legenda";
- e) estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G. "Azzonamento. Aree normative e destinazioni d'uso", Foglio 9A (parte), Stato attuale e Variante, in scala 1:5.000;
- f) Estratto planimetrico dell'Allegato Tecnico n. 3/Dora del P.R.G. "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1: 5.000 e relativa legenda;
- g) Estratto planimetrico dell'Allegato Tecnico n. 7bis/DORA del P.R.G. "Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale", in scala 1:5.000 e relativa legenda;
- h) Estratto planimetrico dell'Elaborato a titolo illustrativo del P.R.G. "Individuazione dei corsi d'acqua minori – Settembre 2004", in scala 1:5.000 e relativa legenda;
- i) Estratto delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del PRG: art.19, comma 24 – stato di fatto e variante
- j) Estratto dell'art. 8 del fascicolo I delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G., comma 56 – stato di fatto e variante comprensiva del nuovo comma 56 quater contenente le seguenti disposizioni normative: "SCHEDE TE con prescrizioni particolari: PONTE MOSCA
- k) Estratto planimetrico dell'elaborato a titolo illustrativo relativo alla Zona Urbana Storico Ambientale XXV fuori scala;
- l) Estratto della Tavola Normativa n. 2 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G.;
- m) Estratto del documento "Corso Brescia e Corso Emilia e loro intorno urbano" redatto a cura dei Proff. Rigamonti, Falco, Baietto: capitolo "Ingresso alla Città oltre Dora da Ponte Mosca – isolato est".
- n) Deliberazione di Giunta Comunale mecc. n. 2010 07262/009 "Protocollo di intesa tra la città e la Provincia di Torino relativo alla valorizzazione di immobili della provincia – approvazione."

- o) Protocollo di intesa tra la Città' e la Provincia di Torino relativo alla valorizzazione di immobili della Provincia siglato in data 14 febbraio 2011.
- p) D.D. 2011 42426/126 del Settore Ambiente e Territorio con l'esclusione della variante in oggetto dalle successive fasi di valutazioni della procedura VAS e prescrizioni specifiche.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento del Foglio 9A (parte) della Tavola n. 1 del P.R.G., e all'aggiornamento del Foglio 9A (parte) dell'allegato 7 del P.R.G. "Fasce di rispetto" in conformità alla variante sopra descritta.

VARIANTE PARZIALE N. 252 AL P.R.G.

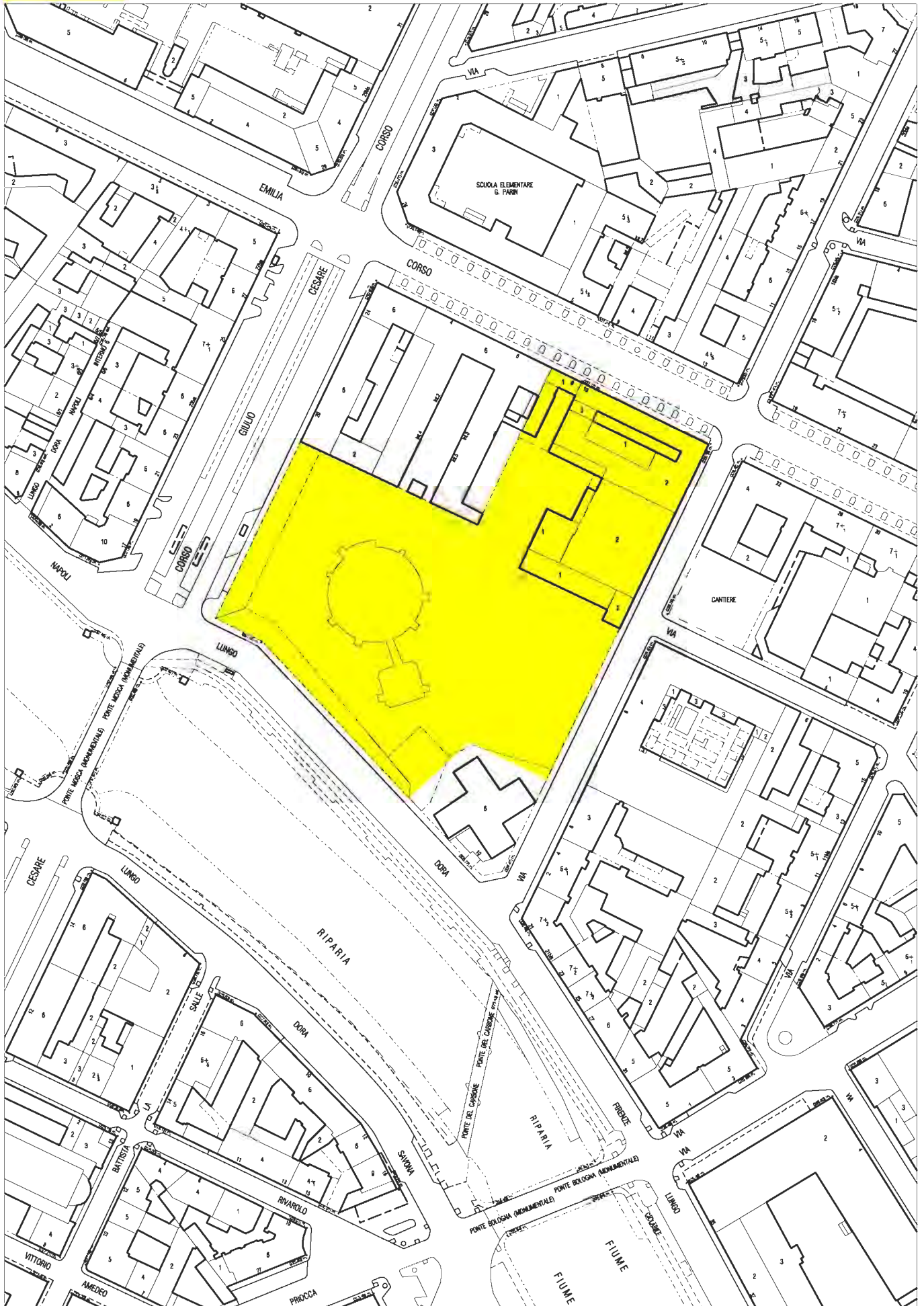
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

“PONTE MOSCA”

**ESTRATTO DELLA SITUAZIONE FABBRICATIVA
CON EVIDENZIAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI
VARIANTE IN SCALA 1:2.000**

SITUAZIONE FABBRICATIVA

Area oggetto della Variante



Estratto Scala 1:2000

VARIANTE PARZIALE N. 252 AL P.R.G.

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

“PONTE MOSCA”

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Area di proprietà della Provincia – vista da Lungo Dora Firenze





Edificio “cruciforme” ad uso residenziale – angolo Lungo Dora Firenze e via Aosta



Ingresso da Ponte Mosca alla Città oltre la Dora – incrocio stradale tra il lungo Dora e corso Giulio Cesare



Edificio "Grassi" – vista sul primo cortile interno





Edificio “Grassi” – vista sul secondo cortile interno





Via Aosta



Area della Provincia, edificio "Grassi" e fabbricati con usi sociali – vista da via Aosta

VARIANTE PARZIALE N. 252 AL P.R.G.

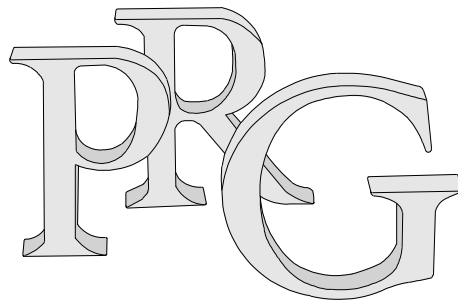
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

“PONTE MOSCA”

**ESTRATTO PLANIMETRICO DELLA TAVOLA N. 1
DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

FOGLIO 0 (PARTE) LEGENDA

**FOGLIO 9A (PARTE) – STATO ATTUALE E VARIANTE
SCALA 1:5.000**



Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Azzonamento Legenda

Tavola n. 1

Foglio n. 0

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

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 31 Dicembre 2009

ESTRATTO

Zone normative

..... Zone urbane storiche ambientali

..... Zone urbane consolidate residenziali miste:

1.35 1,35 mq SLP/mq SF

Aree per Servizi

Servizi pubblici S

Servizi zonali (art.21 LUR):

a

Attrezzature di interesse comune



v

Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport

Altre attrezzature di interesse generale:

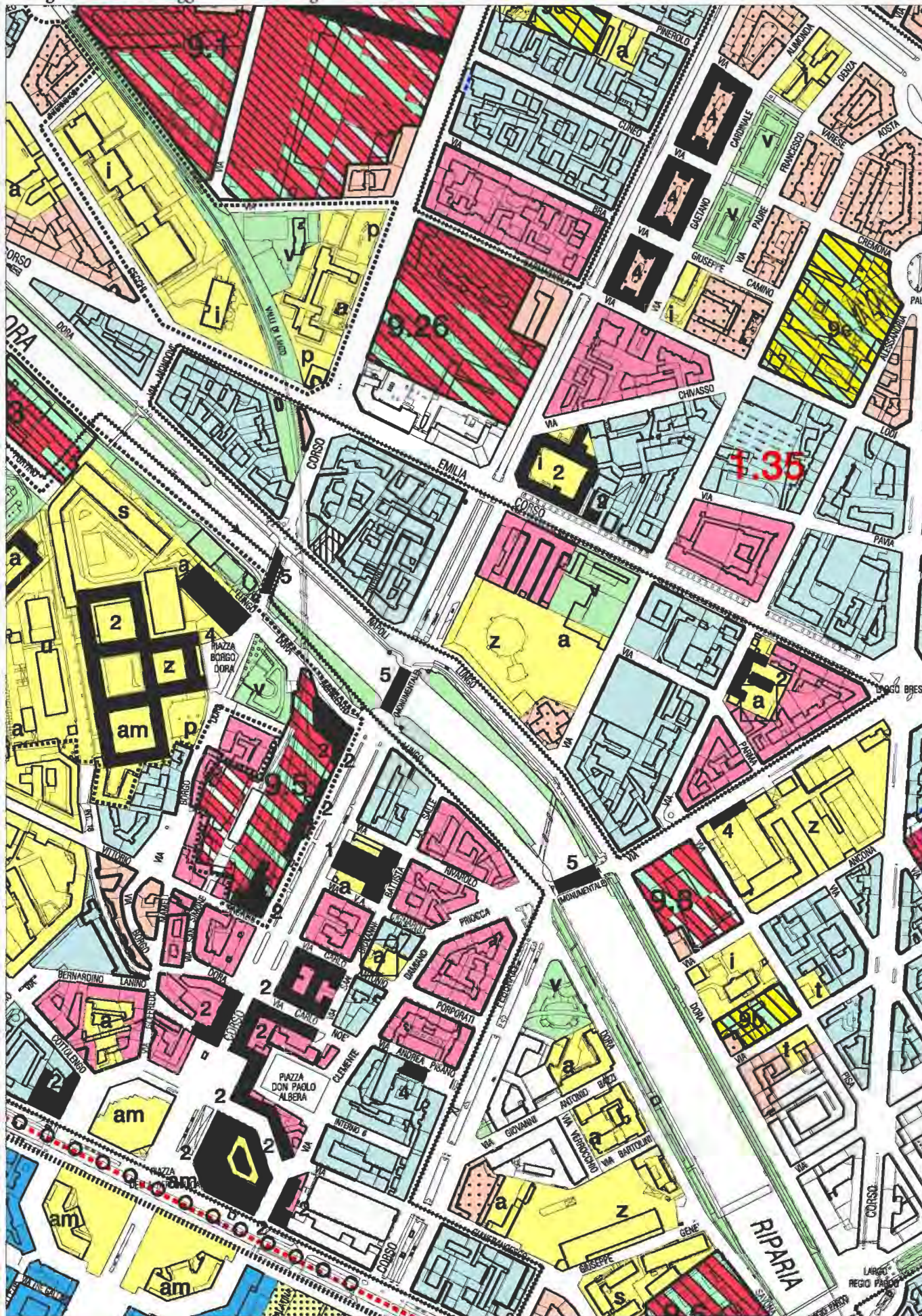
z

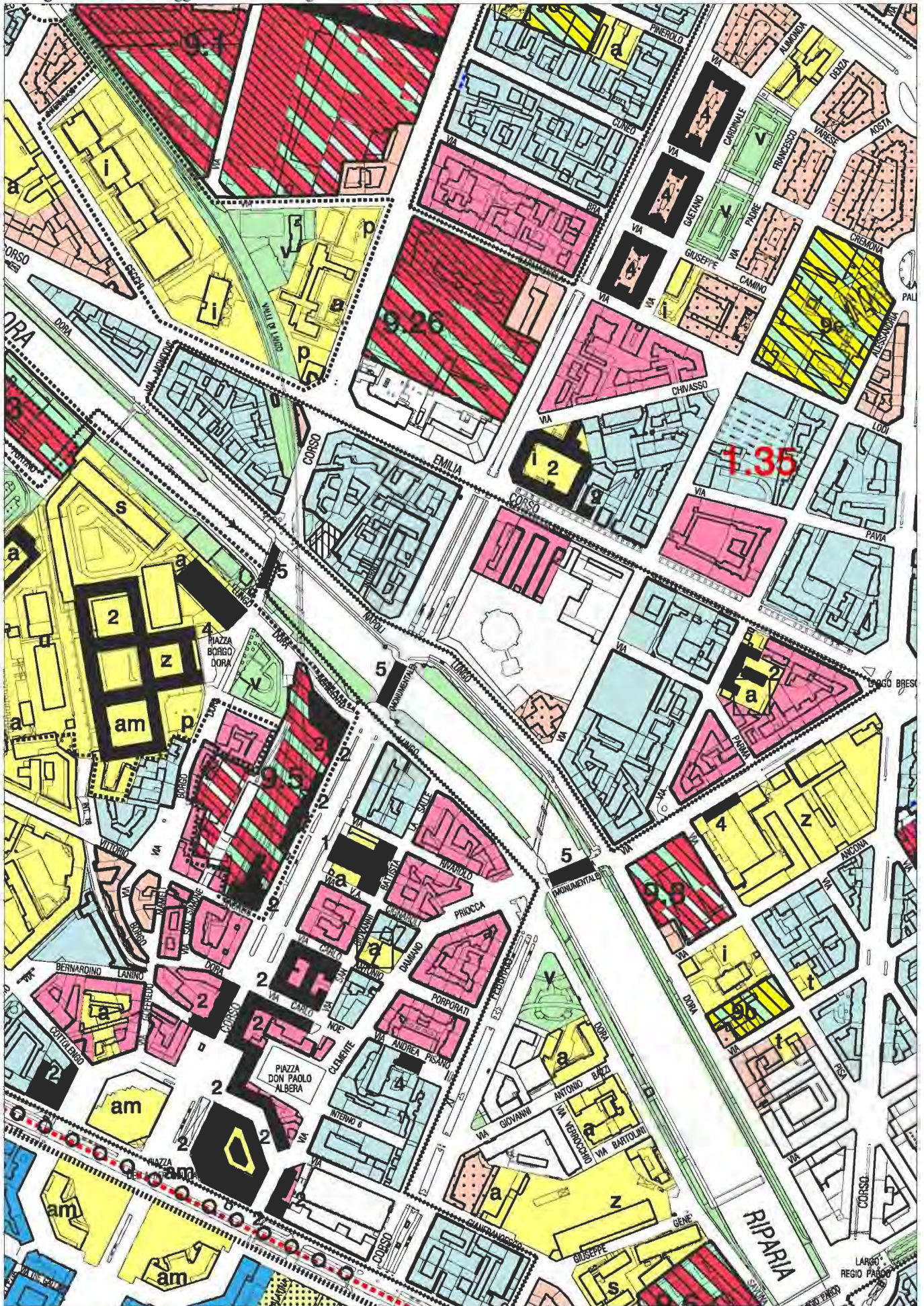
Altre attrezzature di interesse generale

Aree normative

Aree per il terziario TE

ESTRATTO





VARIANTE PARZIALE N. 252 AL P.R.G.

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

“PONTE MOSCA”

**ESTRATTO DEL P.R.G. VIGENTE, TAVOLA N. 3/DORA
CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ
GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ
ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA
IN SCALA 1:5.000 E RELATIVA LEGENDA**

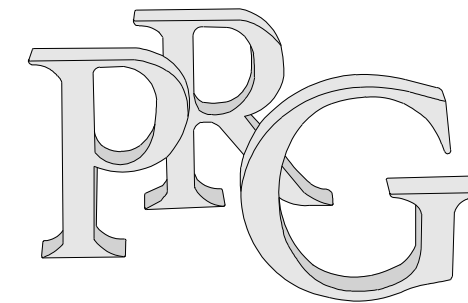
LEGENDA

Parte Piana Classi e sottoclassi	Parte Collinare Classi e sottoclassi
I (P)	
II (P)	II1 (C)
IIIa (P)	II2 (C)
IIIa1 (P)	II3 (C)
IIIb2 (P)	IIIa (C)
IIIb2a (P)	IIIa1 (C)
IIIb2b (P)	IIIb1 (C)
IIIb3 (P)	IIIb2 (C)
IIIb4 (P)	IIIb3 (C)
IIIb4a (P)	IIIb4 (C)
IIIc (P)	III4 (C) - Eel

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

- Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.
- Limite tra la fascia A e la fascia B
 - Limite tra la fascia B e la fascia C
 - Limite esterno della fascia C
 - Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C
 - "Aree inondabili" art. 4 Deliberazione n. 9/07 del 19/07/2007 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po: Variante fasce fluviali del Fiume Dora Riparia e Capitolo 2 Parte Piana, paragrafo 2.1 Allegato B delle NUEA di PRG.
 - Dividente tra le classi geologiche dell'area di pianura e dell'area di collina

Città di Torino



Piano Regolatore Generale

Allegati Tecnici

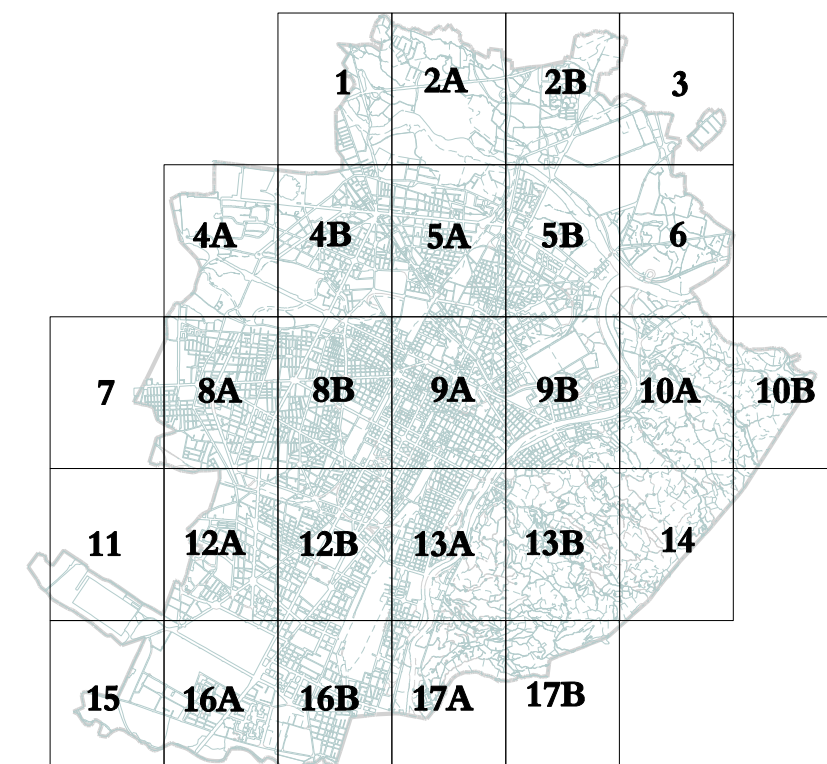
Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

Tavola n. 3 / Dora

Foglio n. 9A

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

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 6 Novembre 2008.
Carta di sintesi: elaborazione Marzo 2008

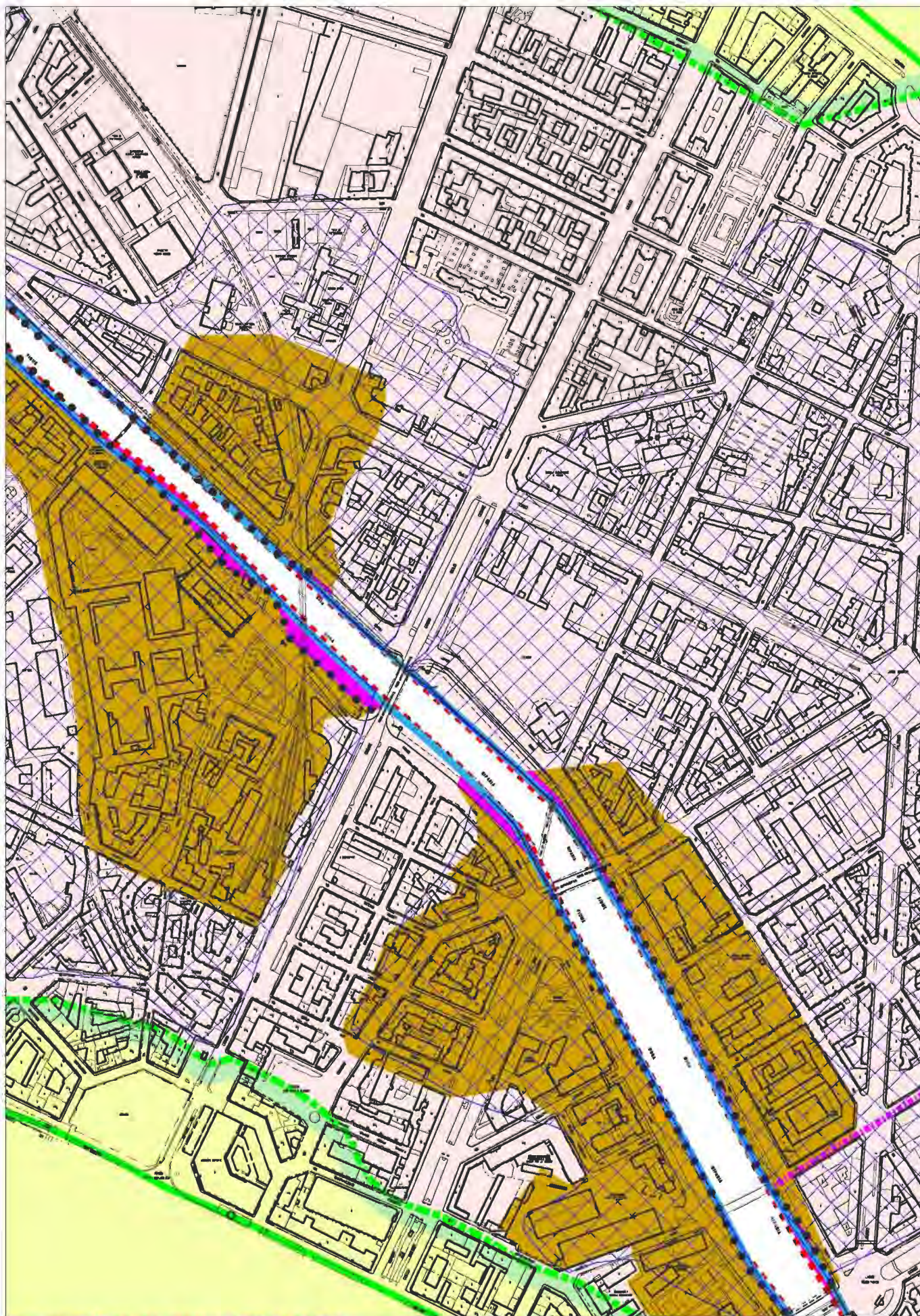


0 50m 250m

Scala 1:5000

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

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



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

Estratto scala 1:5.000

VARIANTE PARZIALE N. 252 AL P.R.G.

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

“PONTE MOSCA”








ESTRATTO PLANIMETRICO ALLEGATO TECNICO

N. 7bis/DORA

FASCE FLUVIALI E FASCE DI RISPETTO FLUVIALE

IN SCALA 1:5.000 E RELATIVA LEGENDA

Legenda

	Perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 81 L.R. 56/77
	Fasce di rispetto fluviale art. 29 L.R. 56/77
<i>Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.</i>	
	Limite tra la fascia A e la fascia B
	Limite tra la fascia B e la fascia C
	Limite esterno della fascia C
	Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C
	"Aree inondabili" art. 4 Deliberazione n. 9/07 del 19/07/2007 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po: Variante fasce fluviali del Fiume Dora Riparia e Capitolo 2 Parte Piana, paragrafo 2.1 Allegato B delle NUEA di PRG.

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

0 50m 250m

Scala 1:5000

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

Città di Torino



Piano Regolatore Generale

Allegati Tecnici

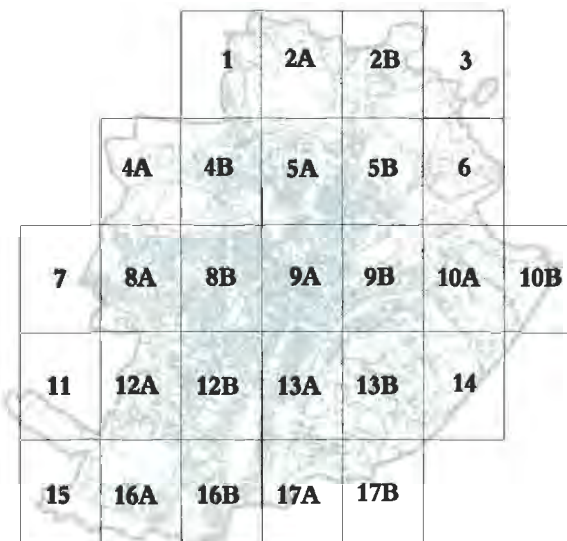
Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale

Tavola n. 7 IIIA/DONA

Foglio n. 9A

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

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 6 Novembre 2008.
Elaborazione Marzo 2008

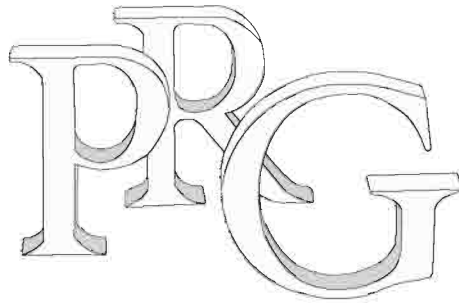


VARIANTE PARZIALE N. 252 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

“PONTE MOSCA”

**ESTRATTO DELL'ELABORATO A TITOLO ILLUSTRATIVO
INDIVIDUAZIONE DEI CORSI D'ACQUA MINORI
IN SCALA 1:5.000 E RELATIVA LEGENDA**

Città di Torino



Piano Regolatore Generale

Elaborato a titolo illustrativo - Uso ufficio

Individuazione dei corsi d'acqua minori - Settembre 2004

Scala 1:5.000

LEGENDA



*Corsi d'acqua comprensivi di fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 5 dal piede dell'argine o sponda naturale
- Allegato B NUEA Punto 1.1 comma 5*



*Corsi d'acqua comprensivi di fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 10 dal piede dell'argine o sponda naturale
- Allegato B NUEA Punto 1.1 comma 4*



Processi di dissesto lineare: intensità/pericolosità molto elevata (EeL) comportante una fascia di rispetto di m 10 dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale - Allegato B NUEA Punto 1.1 comma 6



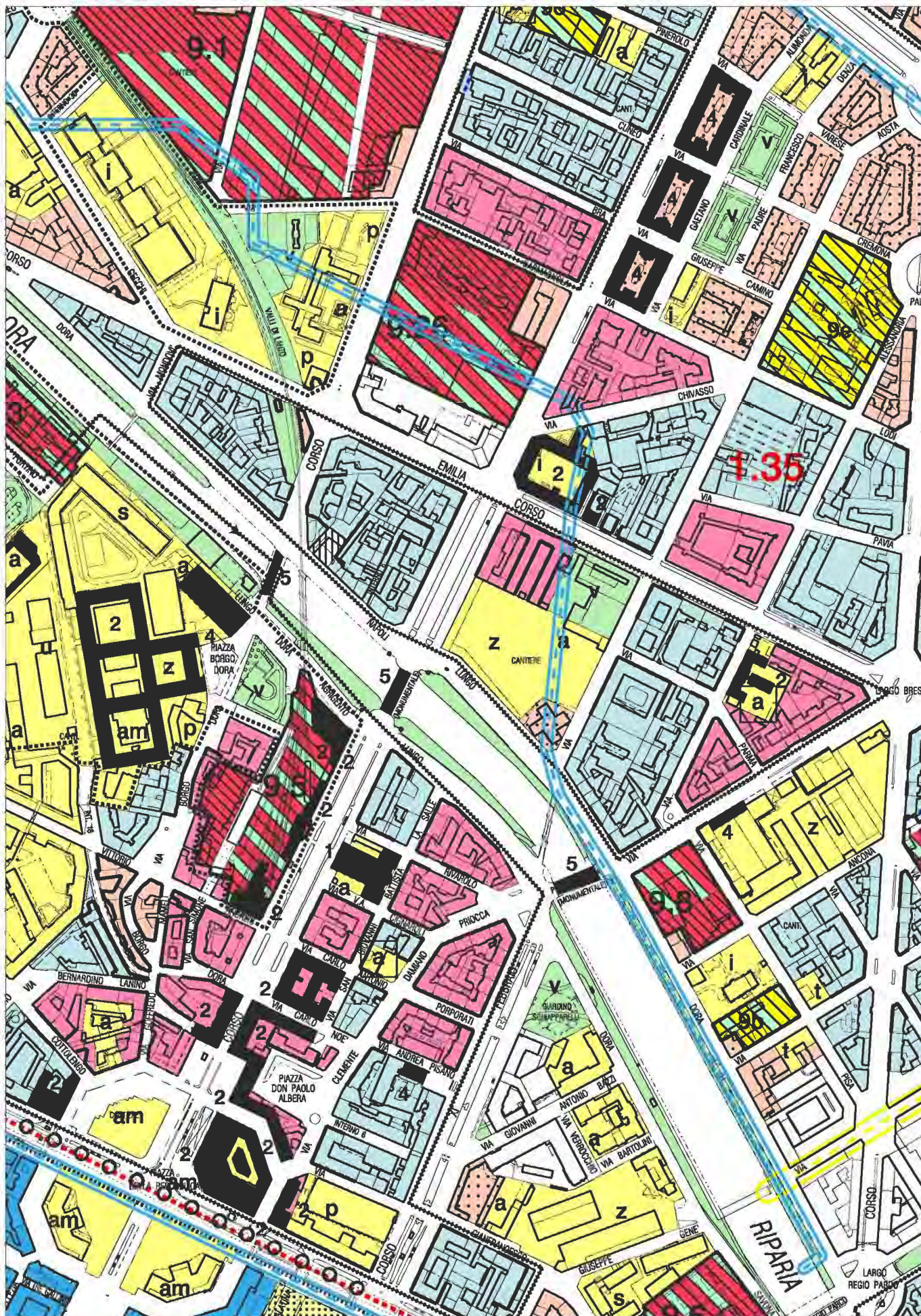
Classe III4(C) - Allegato B NUEA Punto 3.1.1 comma 19

Foglio n.

ELABORATO A TITOLO ILLUSTRATIVO

INDIVIDUAZIONE DEI CORSI D'ACQUA MINORI

- Settembre 2004 -



Estratto scala 1:5.000

VARIANTE PARZIALE N. 252 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

“PONTE MOSCA”

**ESTRATTO DELLE NORME URBANISTICO EDILIZIE DI
ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

ART. 19 COMMA 24 STATO DI FATTO E VARIANTE

N.U.E.A. DI P.R.G.: STATO ATTUALE

TITOLO III – AREE PER SERVIZI E VIABILITA'

Art.19 – Aree per servizi: generalità

[...]

Altre aree per verde e servizi con prescrizioni particolari

[...]

- 24 Area ex istituto Aldo Moro (isolato compreso tra corso Giulio Cesare, Lungo Dora Firenze, via Aosta e corso Brescia)

E' oggetto di specifico progetto subordinato a concessione convenzionata ai sensi dell'art. 49 comma 5 della L. R. 56/77 orientato alla realizzazione di un Centro Culturale Polifunzionale e servizi annessi.

Le destinazioni ammesse sono attrezzature culturali (Biblioteca della Provincia di Torino), centri di ospitalità di supporto alle funzioni inserite nel complesso (foresteria), sedi per l'associazionismo e attrezzature per lo spettacolo. Sono altresì ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale (librerie, copisterie, uffici, pubblici esercizi, ecc..).

Gli interventi devono essere compresi in un progetto che permetta di valutare il corretto inserimento architettonico e ambientale e che garantisca una adeguata dotazione di servizi pubblici.

In applicazione di quanto disposto dall'art. 32 (facoltà di deroga) delle N.U.E.A. di P.R.G. per l'edificio da realizzarsi prospiciente il Lungo Dora Firenze è ammessa un'altezza massima pari a metri 29, mentre per l'edificio che sarà realizzato tra corso Giulio Cesare e Lungo Dora Firenze è ammessa un'altezza massima pari a metri 41.

L'area collocata tra via Aosta e corso Brescia è da destinare a verde pubblico. E' consentito il mantenimento temporaneo, per un termine comunque non superiore ad anni 10 dalla stipula della convenzione, dell'edificio lungo corso Brescia per usi socio assistenziali.¹

¹ Provvedimento di variazione al PRG – Delib. di approvazione C.C. n. 81/2001 del 27 marzo 2001

N.U.E.A. DI P.R.G.: VARIANTE

TITOLO III – AREE PER SERVIZI E VIABILITA'

Art.19 – Aree per servizi: generalità

[...]

Altre aree per verde e servizi con prescrizioni particolari

[...]

24 ~~Area ex istituto Aldo Moro (isolato compreso tra corso Giulio Cesare, Lungo Dora Firenze, via Aosta e corso Brescia)~~

~~E' oggetto di specifico progetto subordinato a concessione convenzionata ai sensi dell'art. 49 comma 5 della L. R. 56/77 orientato alla realizzazione di un Centro Culturale Polifunzionale e servizi annessi.~~

~~Le destinazioni ammesse sono attrezzature culturali (Biblioteca della Provincia di Torino), centri di ospitalità di supporto alle funzioni inserite nel complesso (foresteria), sedi per l'associazionismo e attrezzature per lo spettacolo. Sono altresì ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale (librerie, copisterie, uffici, pubblici esercizi, ecc.).~~

~~Gli interventi devono essere compresi in un progetto che permetta di valutare il corretto inserimento architettonico e ambientale e che garantisca una adeguata dotazione di servizi pubblici.~~

~~In applicazione di quanto disposto dall'art. 32 (facoltà di deroga) delle N.U.E.A. di P.R.G. per l'edificio da realizzarsi prospiciente il Lungo Dora Firenze è ammessa un'altezza massima pari a metri 29, mentre per l'edificio che sarà realizzato tra corso Giulio Cesare e Lungo Dora Firenze è ammessa un'altezza massima pari a metri 41.~~

~~L'area collocata tra via Aosta e corso Brescia è da destinare a verde pubblico. E' consentito il mantenimento temporaneo, per un termine comunque non superiore ad anni 10 dalla stipula della convenzione, dell'edificio lungo corso Brescia per usi socio assistenziali.¹~~

¹ Provvedimento di variazione al PRG – Delib. di approvazione C.C. n. 81/2001 del 27 marzo 2001

VARIANTE PARZIALE N. 252 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

“PONTE MOSCA”

**ESTRATTO DELLE NORME URBANISTICO EDILIZIE DI
ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE:**

STATO DI FATTO

VARIANTE

Testo coordinato con gli emendamenti introdotti in fase di adozione

N.U.E.A. DI P.R.G.: STATO ATTUALE

TITOLO II – ZONE E AREE NORMATIVE: CLASSIFICAZIONE, REGOLE E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

Art. 8 – Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso

Per le zone normative vengono individuate le destinazioni d'uso ammesse secondo le definizioni dell'art. 3 con la precisazione che le attività di servizio pubblico di cui al punto 7 del succitato art. 3 sono consentite in tutte le aree normative.

Le aree normative, individuate nelle tavole di piano in scala 1:5.000, sono:

omissis.....

13 Area TE

- 53 Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria (v. art. 3 punto 5).
- 54 Sono consentite le attività espositive e congressuali (v. art. 3 punto 6) e turistico –ricettive (v. art. 3 punto 2A). Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono inoltre consentite¹: attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio (di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3).
- All'interno della Zona urbana centrale storica è ammesso l'uso residenziale. All'esterno della Zona urbana centrale storica l'uso residenziale è ammesso semprechè la destinazione terziaria non risulti inferiore al 50% della S.L.P. complessiva verificata sull'area di intervento.
- Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione di strumento urbanistico esecutivo, qualora riconosca un particolare interesse pubblico, può consentire di modificare tale limite.²
- 55 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.
- Per gli interventi di cui alle lett. d), e), f), g), i) dell'art. 4 delle N.U.E.A. dovrà essere garantito il rispetto degli standards nella misura di 0,8 mq/mq S.L.P..
- Per gli interventi della Zona Urbana Centrale Storica e per quelli di cui all'ultimo capoverso del comma 54, qualora venga dimostrata l'impossibilità di idoneo reperimento, è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi prevista all'art. 6 comma 9 delle N.U.E.A., per una quota non eccedente il 50% del relativo fabbisogno.

¹ Provvedimento di variazione per correzione errore materiale var. 117, approvato con Deliberazione C.C. n. 79 del 10/09/2007

² Variante n. 117 – Approvata Deliberazione di C.C. n. 48/07 del 07/05/2007

56 I parcheggi ex art.18 L. 765/67 e successive modifiche e integrazioni devono essere realizzati almeno per il 70% nel sottosuolo.

56bis Area TE Complesso di edifici a destinazione terziaria con prescrizioni particolari compresi tra le vie Principessa Clotilde, Bonzanigo e il corso Regina Margherita.

Area per la quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistico-edilizi.

Superficie fondiaria mq. 2090 circa. SLP max: mq 4700

Destinazioni d'uso:

Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria di cui ai precedenti commi.

Interventi ammessi:

Fermi restando i vincoli ai tipi di intervento negli edifici caratterizzanti il tessuto storico presenti nell'area, nell'edificio ubicato al civico 163 di Corso Regina Margherita al fine di ottimizzare le connessioni distributive orizzontali e verticali sono consentiti gli ampliamenti funzionali della parte interna cortile consistenti nella riplasmazione della facciata con inserimento di parete continua con vetrata fotovoltaica risvoltante sul fronte cieco ovest dell'edificio; è inoltre ammessa la riplasmazione dei bassi fabbricati del cortile per l'insediamento del Centro per la Cultura della Strada e l'inserimento di nuovi corpi scala.

In tale edificio è ammessa inoltre la modifica degli orizzontamenti del piano sottotetto, della geometria delle falde e l'inserimento di abbaini; in ogni caso la linea di colmo non deve superare quella dell'edificio adiacente.

Ai soli fini funzionali e distributivi è ammesso il collegamento tra l'edificio di Corso Regina Margherita 163 e la palazzina posta all'angolo tra lo stesso corso e la Via Bonzanigo nella quale sono altresì ammessi, all'interno dell'edificio, interventi fino alla ristrutturazione atti a consentire esclusivamente la realizzazione del suddetto collegamento.

La realizzazione di nuova S.L.P. con gli interventi di completamento previsti è subordinata al reperimento, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei relativi parcheggi pertinenziali, che dovranno essere realizzati interrati, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari 0,8 mq/mq S.L.P.

In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi ai sensi dell'art. 6 delle presenti Norme.

Per gli interventi nella presente area non è richiesto il rispetto degli articoli 30.3 (verde su terrapieno), 40.3 (rapporto di copertura) e 40.4 (ampiezza dei cortili) del Regolamento Edilizio.

L'attuazione degli interventi avviene tramite Permesso di Costruire subordinato alla stipula di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

56ter Area TE Complesso di edifici a destinazione terziaria con prescrizioni particolari, compresi tra via Bologna, largo Brescia, c.so Palermo, via Ancona e via Pisa.

Area per la quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistico - edilizi.

SLP max: mq 22.500 SLP.

Destinazione d'uso:

Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria di cui ai precedenti commi.

Interventi ammessi:

- demolizione dei fabbricati esistenti;
- recupero degli edifici caratterizzanti il tessuto storico secondo gli interventi previsti all'art. 26 e all'Allegato A delle NUEA;
- recupero dell'edificio denominato "ex centrale" di particolare interesse storico, gruppo 4 Edificio di valore documentario, secondo gli interventi previsti all'art. 26 ed all'Allegato A delle NUEA; sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo con il recupero funzionale del complesso dei fabbricati storici. Tali interventi sono finalizzati alla realizzazione di servizio pubblico con la formazione, di eventuali, nuovi volumi e superfici interne.
- nuovo impianto: costruzione di edifici fuori terra e autorimesse interrato.

La realizzazione di una nuova SLP con gli interventi previsti è subordinata al reperimento, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei relativi parcheggi pertinenziali privati e dei parcheggi pubblici che dovranno essere realizzati interrati; contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari 0,8 mq/mq SLP.

In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi ai sensi dell'art. 6 delle presenti Norme.

Per gli interventi nella presente area non è richiesto il rispetto:

dei fili stradali in deroga a quanto previsto dalla Tavola Normativa n. 3 NUEA; dell'altezza massima in deroga dell'art. 13 R.E. per quanto riguarda i nuovi fabbricati; della superficie a verde regolamentare in deroga all'art. 30 comma 3 R.E.; dell'ampiezza dei cortili in deroga all'art. 40 comma 4 R.E.

L'attuazione degli interventi avviene tramite SUE subordinato alla stipula di convenzione.

N.U.E.A. DI P.R.G.: VARIANTE

TITOLO II – ZONE E AREE NORMATIVE: CLASSIFICAZIONE, REGOLE E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

Art. 8 – Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso

Per le zone normative vengono individuate le destinazioni d'uso ammesse secondo le definizioni dell'art. 3 con la precisazione che le attività di servizio pubblico di cui al punto 7 del succitato art. 3 sono consentite in tutte le aree normative.

Le aree normative, individuate nelle tavole di piano in scala 1:5.000, sono:

omissis.....

13 Area TE

- 53 Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria (v. art. 3 punto 5).
- 54 Sono consentite le attività espositive e congressuali (v. art. 3 punto 6) e turistico –ricettive (v. art. 3 punto 2A). Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono inoltre consentite¹: attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio (di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3).
- All'interno della Zona urbana centrale storica è ammesso l'uso residenziale. All'esterno della Zona urbana centrale storica l'uso residenziale è ammesso semprechè la destinazione terziaria non risulti inferiore al 50% della S.L.P. complessiva verificata sull'area di intervento.
- Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione di strumento urbanistico esecutivo, qualora riconosca un particolare interesse pubblico, può consentire di modificare tale limite.²
- 55 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.
- Per gli interventi di cui alle lett. d), e), f), g), i) dell'art. 4 delle N.U.E.A. dovrà essere garantito il rispetto degli standards nella misura di 0,8 mq/mq S.L.P..
- Per gli interventi della Zona Urbana Centrale Storica e per quelli di cui all'ultimo capoverso del comma 54, qualora venga dimostrata l'impossibilità di idoneo reperimento, è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi prevista all'art. 6 comma 9 delle N.U.E.A., per una quota non eccedente il 50% del relativo fabbisogno.

¹ Provvedimento di variazione per correzione errore materiale var. 117, approvato con Deliberazione C.C. n. 79 del 10/09/2007

² Variante n. 117 – Approvata Deliberazione di C.C. n. 48/07 del 07/05/2007

56 I parcheggi ex art.18 L. 765/67 e successive modifiche e integrazioni devono essere realizzati almeno per il 70% nel sottosuolo.

56bis Area TE Complesso di edifici a destinazione terziaria con prescrizioni particolari compresi tra le vie Principessa Clotilde, Bonzanigo e il corso Regina Margherita.

Area per la quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistico-edilizi.

Superficie fondiaria mq. 2090 circa. SLP max: mq 4700

Destinazioni d'uso:

Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria di cui ai precedenti commi.

Interventi ammessi:

Fermi restando i vincoli ai tipi di intervento negli edifici caratterizzanti il tessuto storico presenti nell'area, nell'edificio ubicato al civico 163 di Corso Regina Margherita al fine di ottimizzare le connessioni distributive orizzontali e verticali sono consentiti gli ampliamenti funzionali della parte interna cortile consistenti nella riplasmazione della facciata con inserimento di parete continua con vetrata fotovoltaica risvoltante sul fronte cieco ovest dell'edificio; è inoltre ammessa la riplasmazione dei bassi fabbricati del cortile per l'insediamento del Centro per la Cultura della Strada e l'inserimento di nuovi corpi scala.

In tale edificio è ammessa inoltre la modifica degli orizzontamenti del piano sottotetto, della geometria delle falde e l'inserimento di abbaini; in ogni caso la linea di colmo non deve superare quella dell'edificio adiacente.

Ai soli fini funzionali e distributivi è ammesso il collegamento tra l'edificio di Corso Regina Margherita 163 e la palazzina posta all'angolo tra lo stesso corso e la Via Bonzanigo nella quale sono altresì ammessi, all'interno dell'edificio, interventi fino alla ristrutturazione atti a consentire esclusivamente la realizzazione del suddetto collegamento.

La realizzazione di nuova S.L.P. con gli interventi di completamento previsti è subordinata al reperimento, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei relativi parcheggi pertinenziali, che dovranno essere realizzati interrati, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari 0,8 mq/mq S.L.P.

In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi ai sensi dell'art. 6 delle presenti Norme.

Per gli interventi nella presente area non è richiesto il rispetto degli articoli 30.3 (verde su terrapieno), 40.3 (rapporto di copertura) e 40.4 (ampiezza dei cortili) del Regolamento Edilizio.

L'attuazione degli interventi avviene tramite Permesso di Costruire subordinato alla stipula di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

56ter Area TE Complesso di edifici a destinazione terziaria con prescrizioni particolari, compresi tra via Bologna, largo Brescia, c.so Palermo, via Ancona e via Pisa.

Area per la quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistico - edilizi.

SLP max: mq 22.500 SLP.

Destinazione d'uso:

Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria di cui ai precedenti commi.

Interventi ammessi:

- demolizione dei fabbricati esistenti;
- recupero degli edifici caratterizzanti il tessuto storico secondo gli interventi previsti all'art. 26 e all'Allegato A delle NUEA;
- recupero dell'edificio denominato "ex centrale" di particolare interesse storico, gruppo 4 Edificio di valore documentario, secondo gli interventi previsti all'art. 26 ed all'Allegato A delle NUEA; sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo con il recupero funzionale del complesso dei fabbricati storici. Tali interventi sono finalizzati alla realizzazione di servizio pubblico con la formazione, di eventuali, nuovi volumi e superfici interne.
- nuovo impianto: costruzione di edifici fuori terra e autorimesse interrato.

La realizzazione di una nuova SLP con gli interventi previsti è subordinata al reperimento, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei relativi parcheggi pertinenziali privati e dei parcheggi pubblici che dovranno essere realizzati interrati; contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari 0,8 mq/mq SLP.

In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi ai sensi dell'art. 6 delle presenti Norme.

Per gli interventi nella presente area non è richiesto il rispetto:

dei fili stradali in deroga a quanto previsto dalla Tavola Normativa n. 3 NUEA; dell'altezza massima in deroga dell'art. 13 R.E. per quanto riguarda i nuovi fabbricati; della superficie a verde regolamentare in deroga all'art. 30 comma 3 R.E.; dell'ampiezza dei cortili in deroga all'art. 40 comma 4 R.E.

L'attuazione degli interventi avviene tramite SUE subordinato alla stipula di convenzione.

56quater ***SCHEDA TE con prescrizioni particolari: PONTE MOSCA***

Sarà redatto un Piano esecutivo unitario di iniziativa privata per la riqualificazione dell'isolato con la realizzazione di un complesso a terziario e a servizi dotato di adeguato numero di aree a parcheggio.

Nel caso in cui nell'area siano previste infrastrutture ed opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi della l.r. 40/98, gli strumenti urbanistici esecutivi necessari all'attuazione delle previsioni urbanistiche saranno sottoposti alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS come previsto dall'allegato II della d.g.r. n. 12-8931 del 9 giugno 2008.

L'intervento di costruzione di nuovi volumi sarà preceduto dalla demolizione degli edifici di proprietà provinciale esistenti a nord est dell'isolato (all'incrocio tra corso Brescia e via Aosta).

Parametri urbanistico – edilizi:

Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 17.308

Indice Territoriale= mq/mq 1,35

Superficie Lorda di Pavimento generata (SLP): mq 17.308 x 1,35 = mq 23.366

Prescrizioni particolari:

i parcheggi pubblici andranno realizzati separati ed indipendenti da quelli pertinenziali.

Orientamenti progettuali: le aree di concentrazione sono distribuite con la seguente modalità:

- le utilizzazioni edificatorie private nella parte sud e ovest dell'isolato (individuato dal Corso G. Cesare e il Lungo Dora Firenze)

- le aree per i servizi pubblici prevalentemente nella parte nord ed est dell'isolato.

La presenza del canale Ceronda che percorre diagonalmente l'area, andrà verificata puntualmente e dovrà essere correttamente valutata nella fase progettuale. Gli interventi attuativi devono in ogni caso rispettare le specifiche prescrizioni di carattere idrogeologico.

Dall'analisi dell'allegato B "Norme sull'assetto Idrogeologico e di adeguamento al P.A.I" al paragrafo 1.1 "Corsi d'acqua naturali/artificiali e tratti tombinati: Fasce di Rispetto e Norme di Salvaguardia".

7 Ogni nuova edificazione e/o ampliamento comportante incremento del carico antropico, che ricada a tergo delle fasce di cui sopra, e compresa in una fascia di tutela di ampiezza pari a m 10.00, è subordinata a specifica verifica idraulica dalla quale risulti che non vi sono criticità tali da impedire l'edificazione. La stessa verifica idraulica dovrà evidenziare gli interventi e le cautele da adottare.

8 Le prescrizioni contenute nei precedenti commi si applicano per ogni tratto, intubato e non, anche se non rilevato nella cartografia di piano.

Qualora si riscontrassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua riportati nella cartografia di Piano e l'effettivo andamento in loco - linea di drenaggio attiva - le prescrizioni di cui sopra si applicano alla situazione di fatto. Nel caso di corsi d'acqua demaniali l'area abbandonata rimane di proprietà demaniale ai sensi e per gli effetti della legge 5.01.94 n. 37 e dell'art. 32 comma 3 titolo II delle N.d.A del P.A.I..

Viabilità': prevedere una nuova viabilità interna a servizio degli insediamenti previsti, che potrà essere anche pedonale. Valutare con attenzione la sistemazione dei percorsi di connessione tra le varie parti del complesso dal punto di vista sia dell'accessibilità sia della fruizione visuale.

Allineamento e distribuzione planivolumetrica: Dovrà essere privilegiato il limite perimetrale lungo il corso e l'affaccio sul fiume. La soluzione progettuale dovrà confrontarsi con l'edificio a torre posto nella parte sud - est dell'isolato e con il complesso dell'impresa Grassi, per il quale dovrà essere progettata una confrontanza che non precluda possibili aperture verso sud.

Numero max. di piani: Le altezze della nuova costruzione devono confrontarsi con l'attuale edificio di 10 piani f.t. insistente lungo corso Giulio Cesare e degli edifici presenti nel contesto urbano circostante. In sede di piano esecutivo potranno valutarsi le altezze massime in rapporto alla soluzione progettuale.

Tipo di servizio previsto: Aree per parcheggio, aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport, spazi per ulteriori servizi costruiti da concordare con la Circoscrizione VII e mettere a disposizione per rispondere ai bisogni delle fasce deboli di quel territorio”.

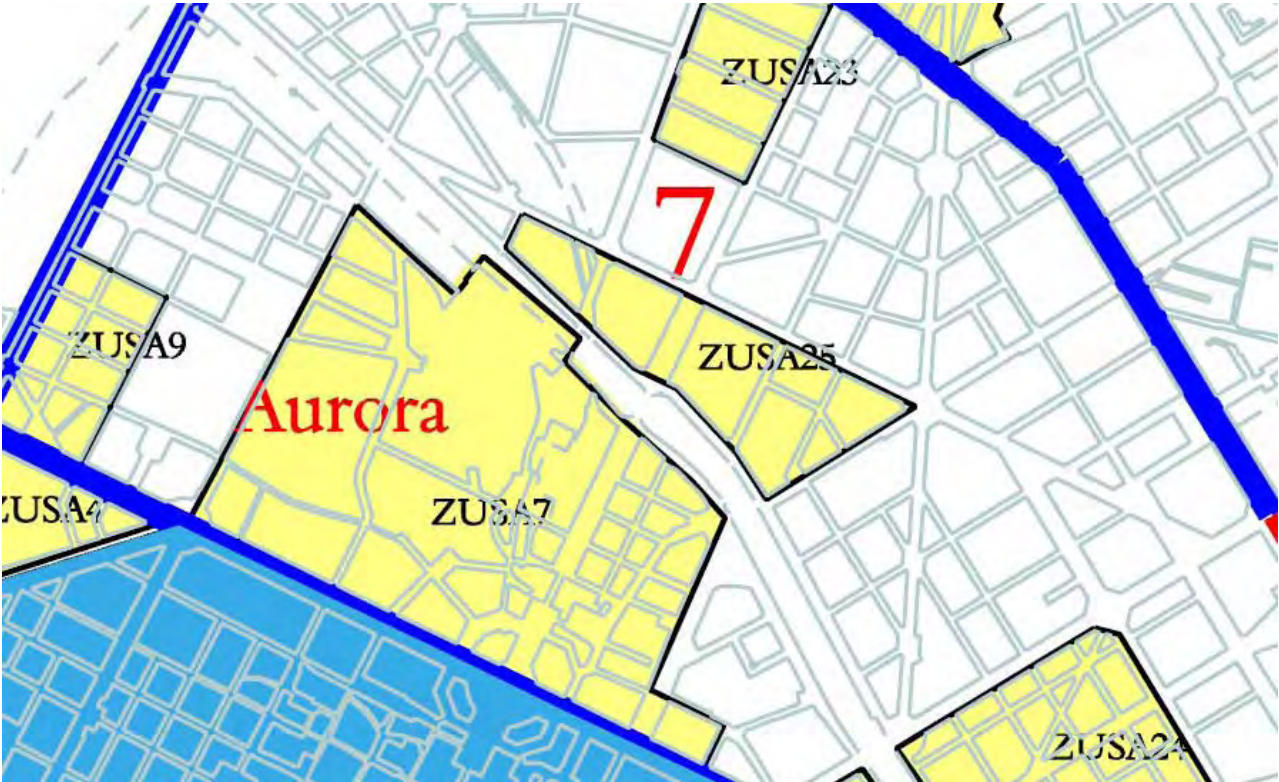
VARIANTE PARZIALE N. 252 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

“PONTE MOSCA”

**ESTRATTO PLANIMETRICO DELL'ELABORATO A
TITOLO ILLUSTRATIVO RELATIVO ALLA ZONA URBANA
STORICO AMBIENTALE XXV**

FUORI SCALA

Elaborato a titolo illustrativo relativo alla Zona Urbana Storico Ambientale XXV



VARIANTE PARZIALE N. 252 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

“PONTE MOSCA”

**TAVOLA NORMATIVA N. 2 DELLE NORME URBANISTICO
EDILIZIE DI ATTUAZIONE**

TAVOLA NORMATIVA N°2

Zone urbane storico ambientali IV-XXX

I.F. della zona normativa in cui ricadono.

Sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/1968, di recupero ai sensi della L.457/78 e di completamento ai sensi dell'art. 13 terzo comma lettera f) della L.U.R.

Le zone storico ambientali costituiscono ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico.

Interventi ammessi

Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico	I tipi di intervento sono specificati all'art. 26 e definiti nell'allegato A		
Edifici privi di particolare interesse storico e non caratterizzanti il tessuto storico	<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione, completamento e demolizione. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi su tutti gli edifici anche in contrasto con le destinazioni di piano (vd. art. 6 comma 4 ter).</p> <p>Gli interventi di sostituzione edilizia e di completamento devono rispettare i parametri sotto riportati.</p> <p>Sugli edifici ricadenti su aree destinate dal P.R.G. a viabilità sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (vd. art. 6 comma 4 quater).</p> <p>L'installazione di impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, cabine elettriche, ascensori,...) non comporta il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (vd. art. 4 comma 25)</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione edilizia, le sopraelevazioni di edifici e gli ampliamenti di edifici mono e bifamiliari sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi limitatamente alle lettere a) b) d) e) di cui all'art. 2 punto 34 e urbanistici della relativa zona normativa.</p> <p>I cambiamenti di destinazione d'uso con o senza opere sono sempre consentiti qualora siano indirizzati verso le destinazioni d'uso ammesse dal piano.</p>		
Tipi di intervento (art.4)	Aree normative (art.8)	Parametri	Interventi interni all'area normativa
e) sostituzione edilizia f1) f2) completamento i) nuovo impianto g) ristrutturazione urbanistica (Nella zona storico ambientale XXIX Cavoretto non sono consentiti gli interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica. L'intervento di sostituzione edilizia è ammesso nel rispetto della sagoma originaria e del relativo posizionamento. Nelle rimanenti aree R9 non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica).	R1	- Fabbricati realizzati con piani attuativi unitari: conferma della SLP esistente. - Fabbricati non realizzati con piani attuativi unitari: H max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza o \geq mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o \geq mt.5 Rapporto di copertura: $\frac{1}{2}$ del lotto (se I.F. \leq 0,6 mq/mq)	I parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo I cortili devono essere liberati dai bassi fabbricati, pavimentati o sistemati a verde privato. Fanno eccezione i fabbricati e i bassi fabbricati, anche se non specificatamente individuati dal piano, coevi e coerenti con l'impianto del fabbricato principale se classificato "di particolare interesse storico" o "caratterizzante il tessuto storico" che devono seguire le prescrizioni dell'art.26.
	R1*	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: \geq mt.12 Distanza da confini privati: \geq mt.6 (è ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) Rapporto di copertura: $\frac{1}{3}$ del lotto	
	R9	H max: mt.12 Distanza tra fabbricati: aderenza o \geq mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o \geq mt.5 Rapporto di copertura : max $\frac{1}{2}$ del lotto	
	R7	I.F.: 0,20 mq/mq H max: mt.8 Distanza tra fabbricati: \geq mt.18 Distanza da confini privati: \geq mt.9 (è ammesso l'abbinamento di due costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario) Distanza dal filo stradale: \geq mt.10 Distanza dai rii (asse): \geq mt.15	
	R2-R3-M1-TE-CO-AR-SP-S (int.gen.) (vd. Art.8 comma 64)	H max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza o \geq mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o \geq mt.5 Rapporto di copertura: $\frac{1}{2}$ del lotto (se I.F. \leq 0,6 mq/mq) Rispetto del filo stradale o del filo edilizio	
	M2 MP	I.F.: 1,35 mq/mq o maggiore ove consentito dalla zona normativa H max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza o \geq mt.10 Distanza da confini privati: aderenza o \geq mt.5 (sono sempre ammesse le costruzioni in aderenza ai confini privati non prospettanti su spazio pubblico se $H \leq$ mt.4,50) Rapporto di copertura: $\frac{2}{3}$ del lotto Rispetto del filo stradale o del filo edilizio	
	S (vd. art. 8 commi 62 e 63) Ex art. 21 Ex. Art. 22	I.F.: non prescritto H. max: come da R.E. Distanza tra fabbricati: aderenza o \geq mt.10 (in parte piana); aderenza o \geq mt.18 (in parte collinare) Distanza da confini privati: aderenza o \geq mt.5 (in parte piana); aderenza o \geq mt.9 (in parte collinare) Rapporto di copertura: $\frac{1}{2}$ del lotto (se I.F. \leq 0,6 mq/mq)	
Le aree normative comprese nelle zone a verde privato con preesistenze edilizie di parte piana seguono le prescrizioni dell' art.13, quelle di parte collinare seguono le prescrizioni dell' art.17			
NOTE	<ul style="list-style-type: none"> - Le prescrizioni relative alle aree normative sono soggette ai combinati disposti dell'art. 8 e 11 e della presente tavola normativa - Verso gli spazi pubblici non sono ammessi piani arretrati oltre l'altezza massima consentita né terrazzini nelle falde dei tetti - Se l'I.F. è pari a 0,4 mq/mq la distanza tra pareti finestrate deve essere pari almeno all'altezza del fabbricato - L'apertura di nuove strade sia pubbliche che private e la delimitazione di nuovi spazi pubblici o di uso pubblico all'interno delle aree normative determinano nuovi fili stradali o edilizi - In caso di più fili stradali (o edilizi) è richiesto il rispetto di quello più idoneo a conseguire un corretto inserimento ambientale - I completamenti f1) non sono soggetti all'obbligo dell'allineamento sul filo stradale o edilizio (art.4 comma 42). 		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Tutti gli interventi devono rispettare il contenuto dei progetti di riqualificazione dello spazio pubblico, se già predisposti dall'Amministrazione ai sensi dell'art.25 delle presenti norme. Qualora non siano ancora stati predisposti dall'Amministrazione: gli interventi di sostituzione, completamento e nuovo impianto devono rispettare i contenuti di cui ai punti 4) e 5) dell'art.25 e inserirsi correttamente nel contesto tipologico degli edifici adiacenti se di pregio; gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono uniformarsi alle modalità e agli indirizzi di cui ai punti da 1) a 6) dell'art. 25		
MODALITA' ATTUATIVE	Autorizzazione o concessione singola. Per gli interventi di nuovo impianto (vd. art.4.i) la concessione è subordinata alla stipula di convenzione ex art.49 della L.U.R., secondo le modalità riportate all'art.6; per gli interventi di completamento, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto si applica l'art. 6 comma 10bis.		

VARIANTE PARZIALE N. 252 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

“PONTE MOSCA”

ESTRATTO DEL DOCUMENTO
“CORSO BRESCIA E CORSO EMILIA E LORO INTORNO URBANO”
REDATTO A CURA DEI PROFESSORI R. RIGAMONTI, L.FALCO
A. BAIETTO
CAPITOLO “INGRESSO ALLA CITTA’ OLTRE DORA
DA PONTE MOSCA – ISOLATO EST

INGRESSO ALLA CITTÀ OLTRE DORA DA PONTE MOSCA

isolato est - 1

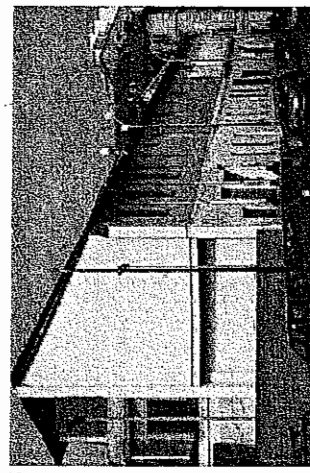
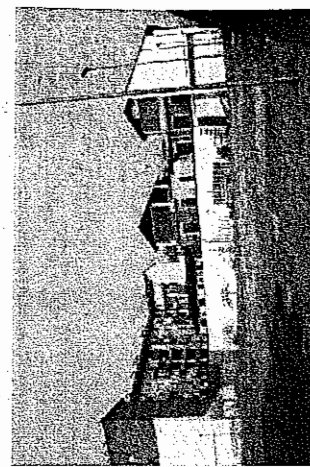
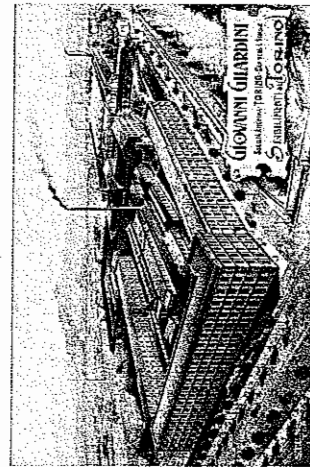
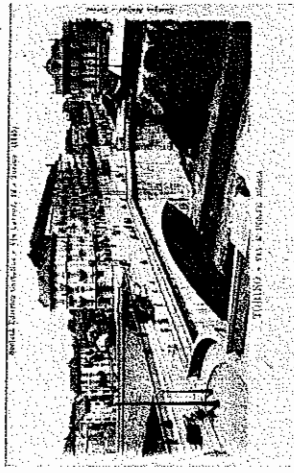
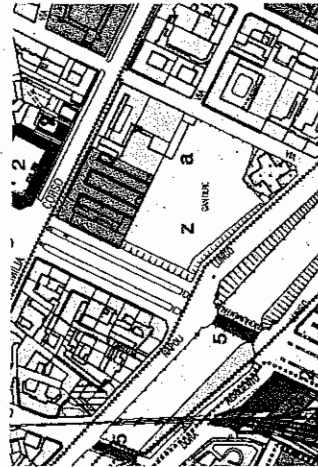
L'isolato compreso fra i corsi Giulio Cesare e Brescia, via Aosta e lungo Dora Firenze è occupato per circa tre quarti da un'estesa proprietà della Provincia di Torino: quest'area, già della fabbrica Gilardini, è divenuta in seguito sede di scuole, "Aldo Moro" e "Leonardo da Vinci", con il riutilizzo di fabbricati industriali ora abbattuti. L'immagine dell'isolato chiusa e compatta, consolidatasi nel tempo e riconoscibile sino a qualche decennio fa, è così venuta meno per le imponenti demolizioni sulla proprietà provinciale a seguito di problemi strutturali negli edifici.

Affacciato sul lungo fiume rimane ora un grande vuoto, sino a metà dell'isolato, che mette in risalto il forte dislivello fra corso Giulio Cesare e il terreno circostante e che evidenzia la figura anomala di una torre residenziale cruciforme sull'angolo con via Aosta. L'area libera è chiusa dall'alto muro di confine di un complesso residenziale su corso Brescia. Una recinzione minore limita la rimanente parte di proprietà provinciale ancora edificata, affacciata sullo stesso corso.

Il complesso Gilardini compare già nella carta del piano del 1878: fu costruito con interventi successivi e, nonostante le immagini agiografiche dell'epoca, con una figura non così lineare e unitaria: alcuni manufatti erano opera di Fenoglio e un tratto del fronte sul lungo Dora era sottoposto al vincolo di "edificio caratterizzante il tessuto storico". Ma tutto è scomparso con le demolizioni. Restano le poche costruzioni fra via Aosta e corso Brescia che provengono forse da un'altra impresa, la fonderia Poccardi: una cortina modesta che nasconde all'interno costruzioni eterogenee e apparentemente vuote, così come paiono scarsamente occupati i fronti su strada.

Di un certo interesse rimane, dell'isolato ottonovecentesco, un massiccio edificio residenziale fra i corsi Giulio Cesare e Brescia, in parte tutelato come "edificio caratterizzante il tessuto storico": ha una figura severa ed è stato oggetto di modificazioni nel tempo e massicce ricostruzioni sull'angolo a seguito

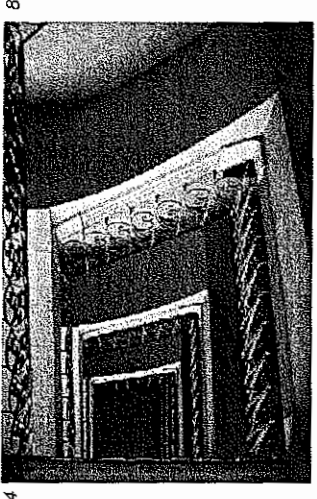
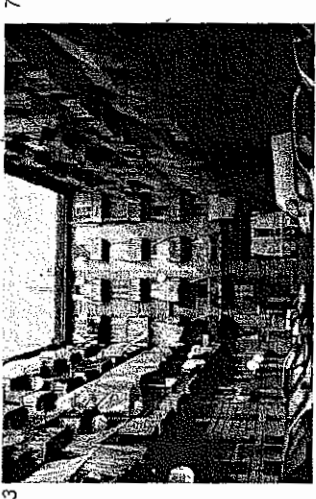
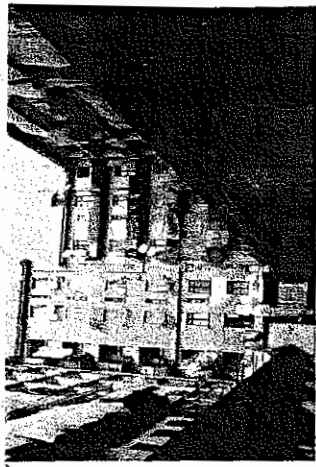
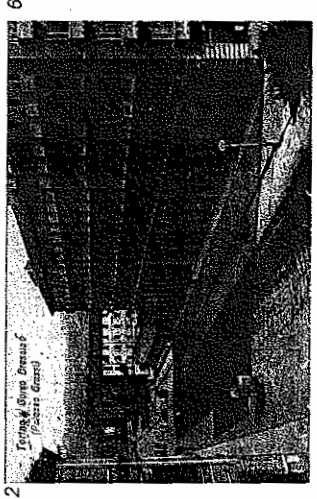
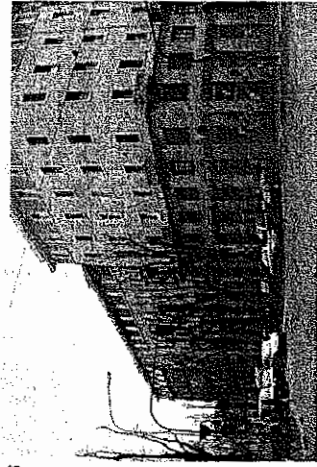
1. Immagine storica dell'accesso alla città oltre Dora da ponte Mosca (cartolina d'epoca).
2. Immagine storica della fabbrica Gilardini.
3. Muro di confine fra l'area vuota e le residenze.
4. Muro di confine fra l'area vuota e il fabbricato di proprietà provinciale rimasto.
5. Fronte proprietà provinciale su via Aosta.
6. Fronte proprietà provinciale su corso Brescia.



di danni bell'è. È un progetto del 1912 dell'impresa Grassi, un operatore molto attivo nella zona nord di Torino, che sperimentò sia nuove tecniche (primi sistemi di prefabbricazione) sia nuove tipologie per la casa operaia (dalle residenze multipiano a quelle con alloggi duplex), in parallelo con la produzione dello IACP.

Questo manufatto, soprannominato palazzo Grassi, rientra nella ricerca allora condotta. È un complesso con maniche interne e tre cortili stretti e lunghi, paralleli a corso Giulio Cesare, con accessi da strada e dal cortile centrale, una sorta di via semipubblica che distribuisce ai blocchi scala: il cortile privato, più vicino all'asse Giulio Cesare, ha il maggior dislivello rispetto la quota esterna e presenta bassi fabbricati, in parte già disegnati nel progetto come laboratori, che avrebbero potuto forse usufruire della forza motrice del sottostante canale Ceronda. È un sistema residenziale molto denso, costruito sin dall'inizio con un piano in più, su corso Brescia, rispetto a quanto approvato (una variante di progetto del 1914 dovette sanare l'irregolarità compiuta).

La situazione attuale presenta un'alta densità abitativa (con proprietà in parte frazionata e in parte ancora della famiglia Grassi) e una forte presenza di attività multifunzionali ai piani terreni. Mostra inoltre un notevole degrado delle corti, reso più intenso dall'immagine delle sezioni, soffocate dall'imponente muro verso l'area della Provincia e soprattutto verso il sole. Tali condizioni sono più gravi nella prima corte verso corso Giulio Cesare: il cortile è più basso (vi si accede con una rampa), i fronti edilizi risultano perciò più alti, i basisi fabbricati colmano quasi interamente lo spazio aperto. Questo sistema residenziale richiede quindi interventi di riqualificazione e ristrutturazione nell'ipotesi, realistica, di conservare la volumetria residenziale esistente. I marciapiedi di corso Brescia, a fianco di questo isolato, sono caratterizzati da vivacità di passaggio, forse un po' caotico, che



1-2. Immagini storiche: fronte su corso Giulio Cesare e su corso Brescia (cartoline d'epoca).
 3. Corte interna semipubblica.
 4. Scala interna.
 5. Fronte su corso Giulio Cesare.
 6. Fronte su corso Brescia.
 7-8. Corte interna privata (verso l'ingresso da corso Brescia e verso il muro di divisione dall'area della Provincia).

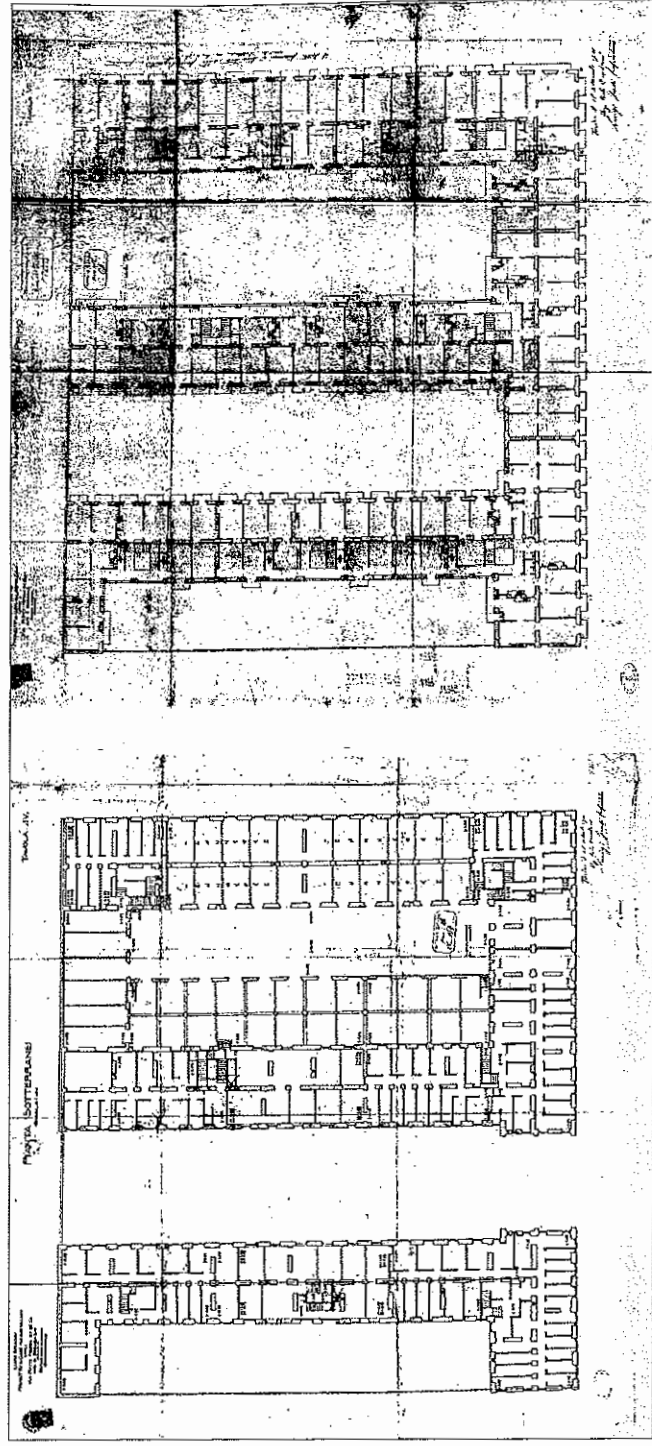
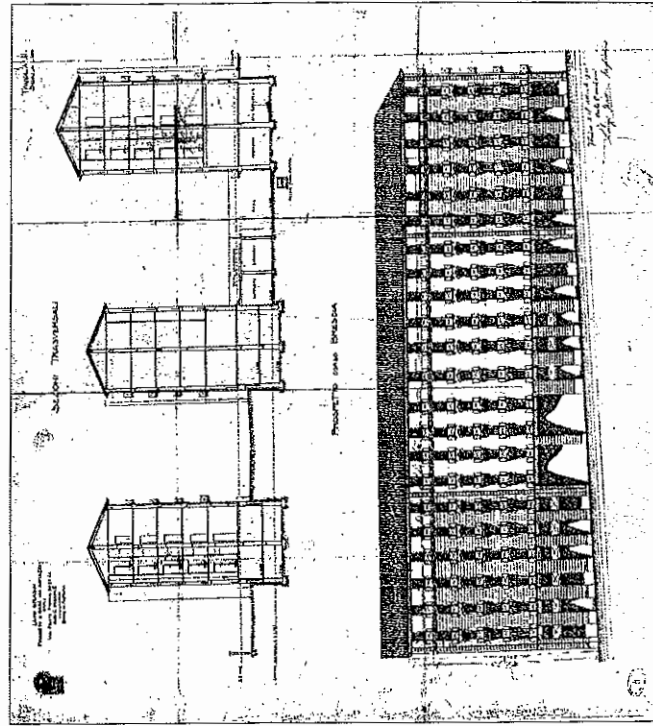
scompare però in via Aosta. Qui l'ambiente appare abbandonato e in degrado, anche perché i piani terreni su entrambi i lati paiono non occupati: un edificio industriale sul lato opposto del grande spazio della Provincia, pur correttamente recuperato, non riesce a risollevarle le condizioni attuali per le sue funzioni di deposito (di pellicce). La soluzione per questa estesa area pubblica e per l'intero isolato potrà essere momento di avvio per la ricostituzione di un fronte urbano verso Ponte Mosca, ma anche per la riqualificazione di una porzione di città.

L'isolato è inserito in un'estesa area storico ambientale e il Prg, nella stesura iniziale, destinava la proprietà della Provincia a servizi scolastici: in quegli anni il lotto presentava ancora parte degli edifici industriali.

La successiva Variante, adottata nel 2001 su richiesta dell'Amministrazione provinciale, ha previsto l'uso a "servizi pubblici-attrezza-

ture di interesse comune, altre attrezzature di interesse generale, verde" sulla scorta di un progetto che contemplava l'insediamento di biblioteca, sala spettacoli, sedi di associazioni con annessa foresteria. Sempre a partire da quel progetto la Variante deroga rispetto alle altezze massime di 29 metri lungo il corso Giulio Cesare a 41 metri sulla testata dell'incrocio tra lungo Dora e il corso. La localizzazione sulla planimetria della Variante del verde pubblico è in contraddizione con l'auspicio, espresso dalla Provincia stessa, di conservare l'edificio a due piani su corso Brescia utilizzato per servizi socio-sanitari (così come peraltro recita l'ultimo alinea del nuovo comma 24 dell'art. 19 delle Nuea).

Riteniamo che la morfologia conseguente alle indicazioni di Variante sia in contrasto con i caratteri della morfologia storica di isolati compatti e chiusi, e al limite con lo spirito stesso degli art. 11 e 25 delle Nuea. Infatti ne deriverebbe un isolato, inserito in una



Proprietà Luigi Grassi, progettista Paolo Caudiani, progetto di case per abitazioni civili 1912.

1. Sezioni e prospetti su corso Brescia: l'ultimo piano era stato annullato nell'approvazione del progetto, ma venne ugualmente costruito e poi sanato.

2. Pianta sotteranei e pianta piano tipo.

zona storico-ambientale di Prg, chiuso da un fronte urbano solo per pochi tratti e aperto per circa metà del perimetro. Inoltre l'altezza ammissa ci pare in contrasto con i caratteri storici del luogo: il nodo ponte Mosca e corso Giulio Cesare richiede infatti qui l'immagine coerente di una sorta di "porta urbana", che potrebbe avere caratteri di modernità ma inseriti in uno skyline secondo le altezze storiche (dal quale l'edificio del dopoguerra costruito sull'angolo dell'isolato opposto già fuoriesce malamente).

Pensiamo inoltre che un intervento nell'area della Provincia non possa essere disgiunto da una proposta di riqualificazione e recupero dell'area privata residenziale: per risolvere questioni di vivibilità legate a un miglior soleggiamento e al riassetto del cortile ribassato, ma anche per affrontare questioni di immagine, cioè le alte testate cieche rivolte verso il fiume. Inoltre deve essere affrontata la questione del canale Ceronda.

Abbiamo tracciato quindi due schemi alternativi, prime ipotesi per la discussione di una possibile nuova stesura di Variante e/o per indicazioni di piano esecutivo, dove poniamo le seguenti attenzioni:

- è importante che la morfologia dell'isolato sia definita da un fronte costruito su buona parte del perimetro e che, in particolare, gli angoli siano costruiti;
- l'area interna pubblica deve essere sistemata a verde, accessibile da aperture o spacchi nelle cortine: un grande varco sul lungo Dora per continuità con il verde delle sponde fluviali, uno spacco in corrispondenza di via Parma, aperture nei fronti su corso Brescia ed eventualmente su corso Giulio Cesare (schema B) per consentire visione e/o accesso (grandi aperture del resto caratterizzano anche il progetto storico del "palazzo Grassi");

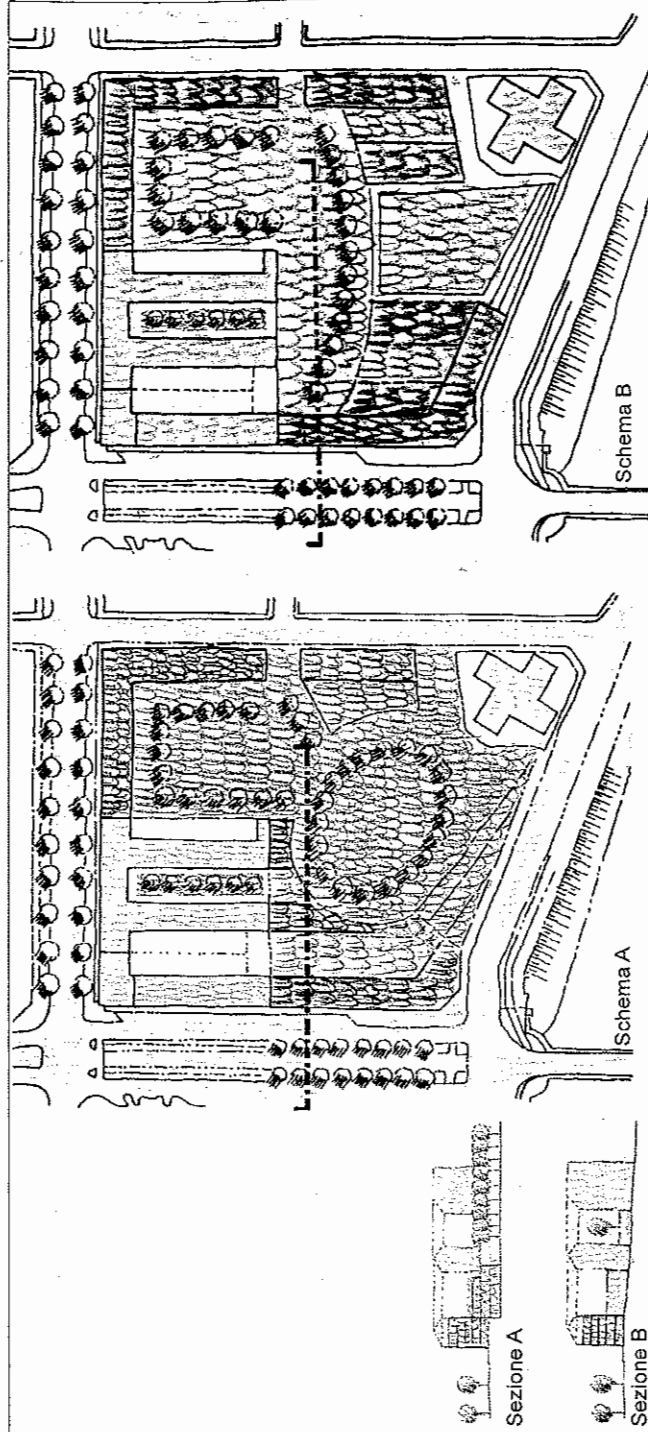
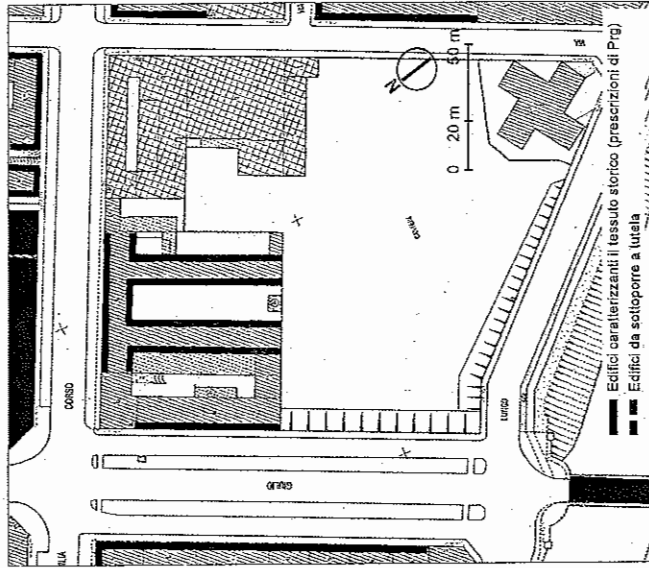
• il futuro complesso pubblico potrebbe ospi-

tare anche una scuola, articolata su corso Giulio Cesare e lungofiume, mentre sugli altri tratti potrebbe accogliere altri servizi più o meno connessi all'attività scolastica, aperti anche al pubblico esterno;

- i cortili delle residenze potrebbero aprirsi verso l'area verde; nel caso che l'edificio a servizi della Provincia sia accostato per un certo tratto alla proprietà privata per integrare e nascondere parte delle testate cieche (schema B), occorrerà calibrare le sue altezze e le sezioni digradanti, per consentire comunque il soleggiamento delle corti;

- il piano del cortile privato ribassato, fortemente degradato, potrebbe essere sovrappeso sino alla stessa quota della via, rendendo sotterraneo lo spazio degli attuali bassi fabbricati e recuperando eventuali autorimesse.

1. Schemi di possibili soluzioni planimetriche per l'area della Provincia e sezioni.



VARIANTE PARZIALE N. 252 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

“PONTE MOSCA”

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE MECC. N. 2010 07262/009

**“PROTOCOLLO DI INTESA TRA LA CITTA' E LA PROVINCIA DI
TORINO RELATIVO ALLA VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI
DELLA PROVINCIA – APPROVAZIONE”**

Ufficio Procedure Amm.ve Urbanistiche

/GP

6

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

23 novembre 2010

Convocata la Giunta presieduta dal Vicesindaco Tommaso DEALESSANDRI, sono presenti gli Assessori:

Alessandro ALTAMURA
Marco BORGIONE
Giuseppe BORGOGNO
Ilda CURTI
Giovanni Maria FERRARIS

Marta LEVI
Gianguido PASSONI
Giuseppe SBRIGLIO
Maria Grazia SESTERO
Roberto TRICARICO

Assenti per giustificati motivi, oltre al Sindaco Sergio CHIAMPARINO, gli Assessori: Fiorenzo ALFIERI, Domenico MANGONE, Mario VIANO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Reggente Carla PICCOLINI.

OGGETTO: PROTOCOLLO DI INTESA TRA LA CITTA' E LA PROVINCIA DI TORINO RELATIVO ALLA VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI DELLA PROVINCIA. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Viano.

La Provincia di Torino sta recentemente riconsiderando, per esigenze di razionalizzazione e contenimento dei costi operativi, la presenza dei propri uffici di Corso Lanza a favore di una rilocalizzazione degli stessi in corso Inghilterra o nelle immediate adiacenze. In tal senso, il cambiamento dell'attuale destinazione d'uso degli immobili di corso Lanza in modo coerente con l'intorno consentirebbe alla Provincia di promuovere un percorso di valorizzazione del proprio patrimonio.

Nella medesima ottica, tramontata l'ipotesi di un polo scolastico, la Provincia, anche in risposta alle esigenze rappresentate dalla Circostrizione in ordine alla riqualificazione della zona, ha richiesto alla Città una variante urbanistica finalizzata ad insediare nell'Area di Ponte Mosca un mix di residenza, terziario ed ASPI.

A fronte delle predette modifiche di destinazione d'uso e nell'ottica di una più generale ridefinizione dei rapporti patrimoniali fra i due Enti, la Provincia si rende, da parte sua, disponibile a "rinunciare" alla concessione in uso per la residua durata sul fabbricato di via Delleani, allo scopo di consentire alla Città di espletare il bando per la realizzazione di residenze per anziani da gestire in convenzionamento.

Sempre in un'ottica di collaborazione volta a risolvere, nel pubblico interesse, le criticità esistenti, la Provincia si rende, altresì, disponibile a dare sollecita attuazione al tema delle permuta a conguaglio relative agli immobili destinati ad ospitare i servizi socio assistenziali, secondo l'apposito Protocollo in corso di definizione nonché a sostenere, previa verifica della compatibilità e delle eventuali interferenze con il tracciato autostradale e ferroviaria sotterraneo di Corso Marche, l'attuazione dell'area di trasformazione di cui al PRIN Alenia, la rilocalizzazione in zona Vallette del deposito mezzi del quadrante Nord Ovest dell'area urbana promosso dal Gruppo Torinese Trasporti e, infine, la definizione dell'area "Piazza Mirafiori".

La Provincia si impegna, altresì, a favorire l'iniziativa promossa dalla Fondazione Ordine degli Architetti di Torino, d'intesa con Regione Piemonte, Ente Parco ed AMIAT, per la redazione di un Master Plan dell'Ambito Basse di Stura, finalizzato alla riqualificazione ed al riuso delle aree dismesse o interessate da attività improprie, secondo le modalità definite dalla stessa Fondazione attraverso il Protocollo all'uopo predisposto.

In tal senso, è stato predisposto il Protocollo di Intesa oggetto del presente provvedimento, che appare coerente con il perseguimento delle politiche generali della Città in campo economico, urbanistico, socio-assistenziale, ambientale e della mobilità;

Per ogni ulteriore aspetto, si demanda alla bozza di Protocollo di Intesa allegato al presente provvedimento.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:
favorevole sulla regolarità tecnica;
viene dato atto che non è richiesto il parere di regolarità contabile, in quanto il presente atto non comporta effetti diretti o indiretti sul bilancio;

Visto il P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995;

Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

D E L I B E R A

per i motivi espressi in premessa, che qui integralmente si richiamano:

- 1) di approvare, per le motivazioni illustrate in narrativa, lo schema di Protocollo d'Intesa tra la Città e la Provincia di Torino (all. 1 – n. _____) finalizzato, da un lato, a consentire la valorizzazione degli immobili della Provincia di Ponte Mosca e corso Lanza con apposita variante urbanistica di cambio di destinazione d'uso e, dall'altro, a definire puntualmente gli impegni della stessa Provincia per favorire le politiche della Città in campo economico, urbanistico, socio-assistenziale, ambientale e della mobilità;
- 2) di demandare a successivi provvedimenti le apposite varianti urbanistiche finalizzate al mutamento di destinazione d'uso degli immobili della Provincia di Torino di Ponte Mosca e corso Lanza;
- 3) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

L'Assessore all'Urbanistica
Mario Viano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Dirigente
Daniela Grognardi

Il Direttore
Paola Virano

In originale firmato:

IL VICESINDACO
Tommaso Dealessandri

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE
Carla Piccolini

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- 1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 1 dicembre 2010 al 15 dicembre 2010.
- 2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 11 dicembre 2010.

VARIANTE PARZIALE N. 252 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

“PONTE MOSCA”

**PROTOCOLLO DI INTESA TRA LA CITTA' E LA PROVINCIA DI
TORINO RELATIVO ALLA VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI
DELLA PROVINCIA SIGLATO IN DATA 14 FEBBRAIO 2011**

SINDACO

Prot. n° 793 / 10003

14 FEB. 2011

di II - 1 - 10



PROTOCOLLO DI INTESA FRA LA PROVINCIA E LA CITTA' DI TORINO

PREMESSE

Premesso che esigenze di razionalizzazione, non disgiunte da esigenze di contenimento dei costi operativi, inducono la Provincia a riconsiderare la dislocazione dei propri uffici di Corso Lanza a favore di una concentrazione della presenza della propria tecnostuttura in corso Inghilterra o nelle immediate adiacenze;

che con la rinuncia all'attuale destinazione la Provincia, d'intesa con la Città, può promuovere percorsi di valorizzazione del proprio patrimonio ed assentire a destinazioni d'uso più coerenti con quelle di zona;

che nell'ottica di una più incisiva valorizzazione del proprio patrimonio la Provincia si rende, altresì, disponibile a coltivare l'interesse della Città ad una sistemazione del compendio di Ponte Mosca in termini coerenti alle esigenze della relativa Circoscrizione;

che nell'ottica di una più generale definizione dei rapporti patrimoniali fra le due istituzioni la Provincia si rende disponibile a "rinunciare" alla concessione in uso per la residua durata del fabbricato di via Delleani allo scopo di consentire alla Città di inserire il fabbricato stesso nel bando per la realizzazione di residenze per anziani da gestire in convenzione;

che, sempre nell'ottica della più aperta collaborazione per la soluzione di criticità di interesse pubblico, la Provincia si rende, altresì, disponibile:

- a) a dare sollecita attuazione al tema delle permute a conguaglio relative agli Immobili destinati ad ospitare i servizi socio assistenziali, secondo il protocollo in fase di definizione fra le stesse parti;
- b) a sostenere, nei limiti delle proprie competenze, previa verifica della compatibilità e delle eventuali interferenze con il tracciato autostradale e ferroviario sotterraneo, il trasferimento nella nuova localizzazione delle Vallette, del deposito mezzi del quadrante Nord Ovest dell'area urbana promosso dal Gruppo Torinese Trasporti;
- c) a sostenere l'iniziativa promossa dalla Fondazione Ordine degli Architetti di Torino d'intesa con Regione, Ente Parco ed AMIAT, per la redazione di un Master Plan dell'Ambito Basse di Stura, finalizzato alla riqualificazione ed al riutilizzo delle aree dismesse o interessate da attività improprie secondo le modalità definite dalla stessa Fondazione attraverso il protocollo all'uopo predisposto;

che la Città di Torino, nell'ottica del ridisegno e della riqualificazione del tessuto urbano, è interessata a favorire il processo di revisione della destinazione urbanistica appena delineato ed è altresì disponibile a definire il percorso attuativo atto a garantire il buon esito della procedura di evidenza pubblica finalizzata alla cessione delle aree valorizzate.

che la definizione dei rapporti nei termini indicati risponde all'esigenza di favorire l'attuazione delle politiche generali della Città in campo economico, urbanistico, socio-assistenziale, ambientale e della mobilità;

quanto sopra premesso tra le parti costituite

P. n. 793
 del 14 FEB 2011
 Cat. VI - C. 2 - Fasc. 1
 TRASMESSO A VIRANO



SI CONVIENE

La Provincia ed il Comune di Torino, nell'ottica delineata nelle premesse, concordano e, per quanto di competenza, si impegnano:

- a) che i compendi di proprietà in Corso Lanza ed nell'Area " Ponte Mosca" vengano modificati nella destinazione d'uso, secondo le modalità e le condizioni riepilogate in via indicativa nelle schede allegato sub 1) e sub 2);
- b) a dare sollecita attuazione al tema delle permuta a conguaglio relative agli Immobili destinati ad ospitare i servizi socio assistenziali, secondo il protocollo in fase di definizione fra le stesse parti;
- c) La Provincia a "rinunciare" alla concessione in uso per la residua durata del fabbricato di via Delleani allo scopo di consentire alla Città di inserire il fabbricato stesso nel bando per la realizzazione di residenze per anziani da gestire in convenzione;
- d) a sostenere, previa verifica della compatibilità e delle eventuali interferenze con il tracciato autostradale e ferroviario sotterraneo di Corso Marche, l'attuazione dell' area di trasformazione PRIN Alenia, il trasferimento nella nuova localizzazione delle Vallette del deposito mezzi del quadrante Nord Ovest dell'area urbana promosso dal Gruppo Torinese Trasporti, la definizione dell'area "Piazza Mirafiori";
- e) a sostenere l'iniziativa promossa dalla Fondazione Ordine degli Architetti di Torino d'intesa con Regione, Ente Parco ed AMIAT, per la redazione di un Master Plan dell' Ambito Basse di Stura, finalizzato alla riqualificazione ed al riuso delle aree dismesse o interessate da attività improprie secondo le modalità definite dalla stessa Fondazione attraverso il protocollo all'uopo predisposto;

Si darà attuazione al presente accordo d'intesa fra le parti firmatarie con la massima sollecitudine.

Qualsiasi modificazione dei contenuti del presente accordo, non rinviato a semplici intese, dovrà essere formalizzata nelle forme previste dall'accordo stesso.

Letto, confermato e sottoscritto

Torino, li 14 febbraio 1988

AREA PONTE MOSCA

DESCRIZIONE SINTETICA DEL SITO:

L'area oggetto di studio (area ex Istituto Aldo Moro) di proprietà della Provincia di Torino è ricompresa nell'isolato delimitato da C.so G. Cesare, C.so Brescia, Via Aosta e Lungo Dora Firenze.

L'area totale comprensiva anche dei corpi di fabbrica attualmente esistenti è di circa mq. 17.300 (superficie catastale).

RIFERIMENTI CATASTALI:

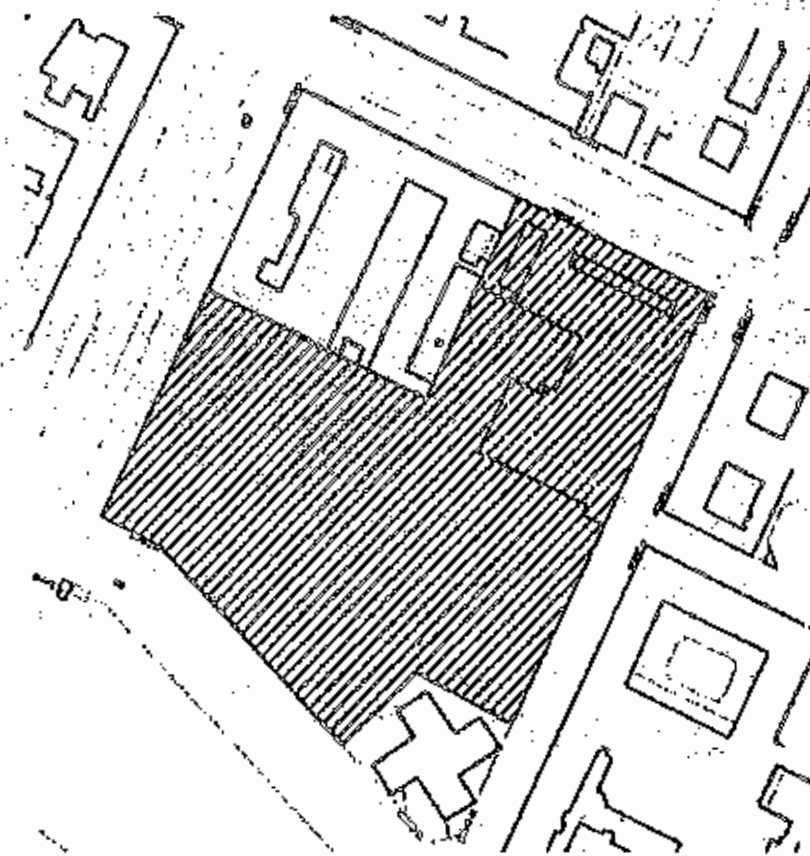
C.T.

Fg. 171 n. 356 area urbana mq 12.289

Fg. 171 n. 357 ente urbano mq 449

Fg. 171 n. 359 ente urbano mq 4.570

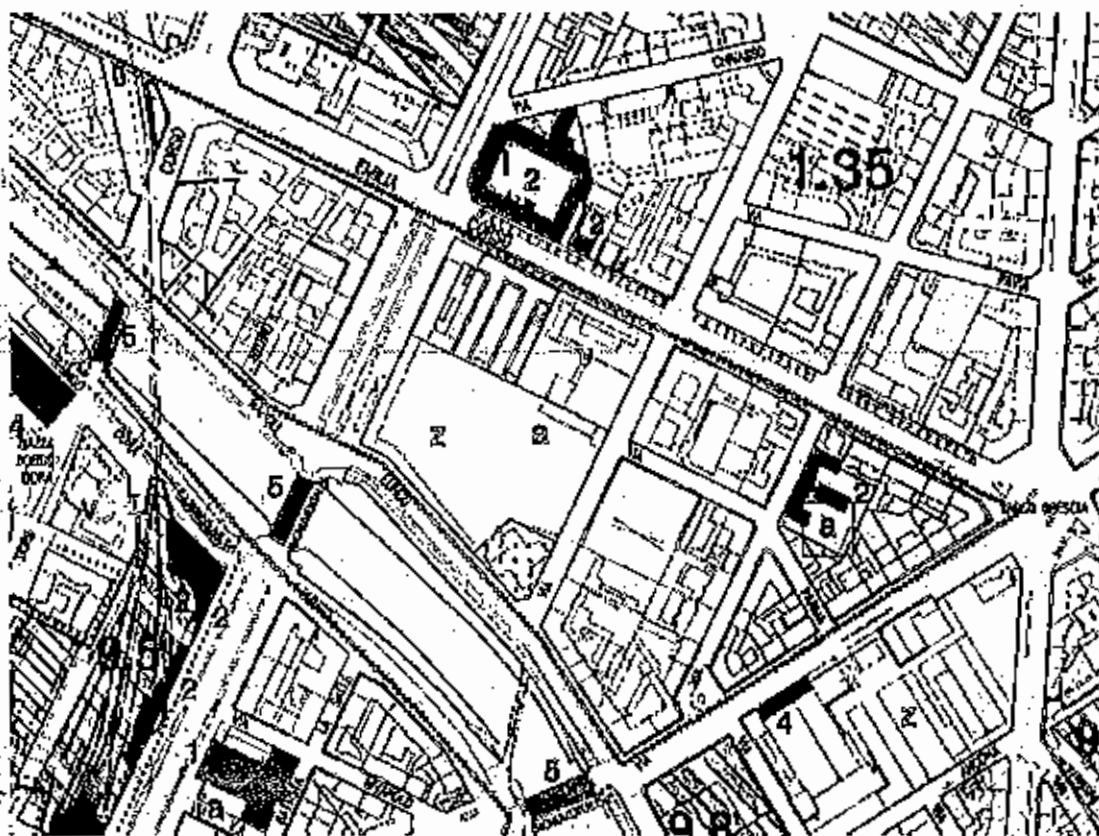
Totale superficie catastale mq. 17.308



 AREA OGGETTO DI INTERVENTO

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



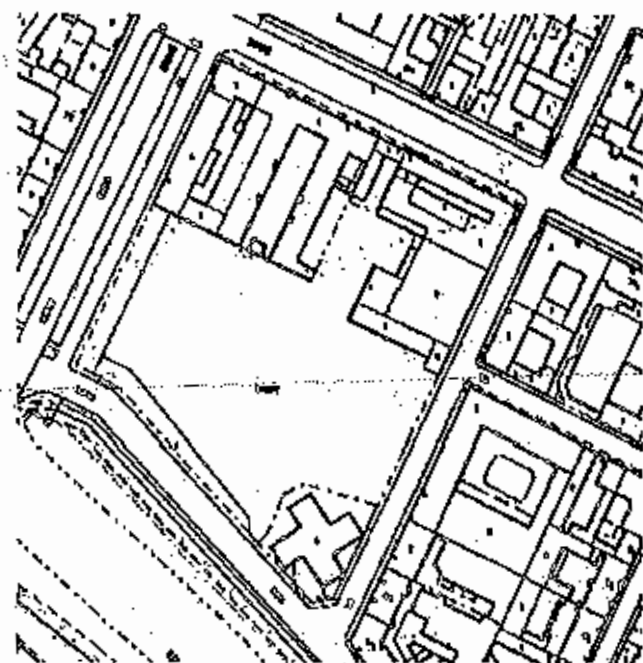
LEGENDA

Servizi zonali (art.21 LUR):		Altre attrezzature di interesse generale:	
v	Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport	z	Altre attrezzature di interesse generale
a	Attrezzature di interesse comune	-----	Zone urbane storiche ambientali (XXV)

L'area, secondo le norme urbanistiche del P.R.G., è di tipo "S" (*Servizi Pubblici*) che comprende in parte del Servizi zonali "z" (*altre attrezzature di interesse generale*) e in parte servizi sociali ed attrezzature d'interesse generale "a" (*attrezzature di interesse comune*).

L'area di cui sopra, era oggetto di uno specifico progetto (Deliberazione di C.C. nr. 200392/2000 del 28/12/2000), orientato alla realizzazione di un *Centro Culturale Polifunzionale e servizi annessi*.

RISCHIO IDROGEOLOGICO - VARIANTE 100 APPROVATA



LEGENDA

	IIIb2b(P)		II(P)
	Limite esterno della fascia C		

NUEA VAR. 100 ALLEGATO "B"

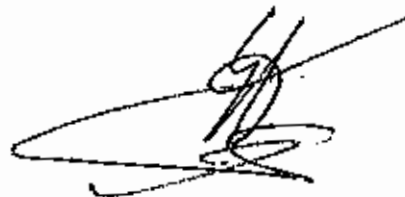
2.1.1 DEFINIZIONI

CLASSE II(P)

- 3 E' stata inserita in tale classe una fascia di territorio di larghezza variabile interposta tra le aree in classe I e quelle in classe III. Entro tale fascia si registra una graduale variazione di pericolosità. Quest'ultima si può manifestare, a seconda dei luoghi:
- nell'arretramento per erosione di una scarpata;
 - nell'allagamento essenzialmente di locali interrati ai margini delle aree inondabili;
 - nella presenza di una falda freatica poco profonda che può interferire con la realizzazione di strutture interrato.

Sottoclasse IIIb2b(P)

- 9 Comprende aree edificate, appartenenti alla fascia C, che sono state parzialmente inondate e sono considerate attualmente inondabili. Ad esse è associato un grado di rischio ancora inferiore rispetto alle sottoclassi IIIb2(P) e IIIb2a(P).



2.1.2 DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LE ZONE SOTTOPOSTE A CLASSIFICAZIONE IDROGEOLOGICA - PARTE PIANA (P)

CLASSE II(P)

- 4 Gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88.
- 5 Per le aree inserite in tale classe si applicano le destinazioni d'uso, i tipi di intervento, le procedure, le limitazioni e le specificazioni previste dalle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G., relative alle singole zone e aree normative e dell'allegato B.
- 6 Gli interventi di cui ai commi 14, 16 e 18 dell'art. 4 delle N.U.E.A. e gli interventi relativi al primo piano fuori terra e/o al piano seminterrato e interrato fatta eccezione per le opere interne che non comprendono interventi su elementi strutturali o connessioni verticali, non comportano aumento della S.L.P. e modifica delle destinazioni d'uso, devono essere preceduti da una verifica tecnica con studi idrogeologici di dettaglio volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento e le condizioni di rischio esistente in rapporto al condizionamento localmente presente.

Sottoclasse DUB2b(P)

- 42 Si tratta di aree collocate all'esterno e all'interno del perimetro del centro abitato, ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i., comprese nei territori di fascia C, a modesta pericolosità, edificabili, con limitazioni nella tipologia costruttiva, adottando accorgimenti tecnici finalizzati alla salvaguardia del manufatto e della popolazione insediata.
- 43 Sono ammessi tutti gli interventi previsti dal P.R.G. per le singole zone e aree normative, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) il primo piano abitabile/agibile comportante la presenza continuativa di persone, dovrà essere posto al di sopra della quota di massima escursione della falda e ad una quota superiore a quella della piena di riferimento - da verificare tramite apposito studio redatto da tecnico competente sulla base delle modalità indicate al capitolo 4 del presente allegato. Le limitazioni di cui sopra non si applicano per gli interventi non comportanti cambio di destinazione d'uso e che non eccedono il restauro e risanamento conservativo.
 - b) E' ammessa la costruzione di piani seminterrati o interrati, ad una quota più bassa di quella di riferimento o a quella della massima escursione della falda, purché adibiti esclusivamente ad autorimesse, cantine, depositi senza presenza continuativa di persone, nel caso di interventi pubblici ricompresi in strumenti urbanistici complessi che prevedono le specifiche indagini di cui al D.M. 11 marzo 1988 lett. H. Tali indagini dovranno comprendere uno studio che evidenzi, mediante idonee sezioni quotate, ortogonali al corso d'acqua, l'effettivo andamento del terreno in rapporto alla quota della piena di riferimento e alla quota di massima escursione della falda e dimostri la fattibilità degli interventi.
- 44 Per le attività esistenti, con presenza continuativa di persone, poste al di sotto della quota di riferimento - potenzialmente allagabili - la relativa SLP può essere trasferita al di sopra di tale quota mediante interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti sopraelevazione. In tal caso la SLP posta al di sotto della quota, dovrà essere contestualmente dismessa dall'uso. Al progetto dovrà essere allegata apposita dichiarazione da parte di professionista abilitato.
- 45 Gli interventi di cui al comma precedente sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi, lettera a) e b) e urbanistici, lettera d) di cui all'art. 2 punto 34 delle N.U.E.A..



- 47 A seguito degli studi di cui al comma 43 dovrà essere valutata l'ideale soluzione tecnico-
tipologica, pilotis, riparti artificiali di terreno, ecc.
Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna è permesso qualora sia accertato che
tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di
piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.
- 48 Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni
di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde
freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

IPOTESI DI VARIANTE AL PRG VIGENTE

Estensione della disciplina del consolidato con il riconoscimento dell'indice relativo alla zona di
appartenenza (1,35 mq slp/ st) con introduzione di una scheda specifica che ne disciplini
destinazioni d'uso e modalità di trasformazione (destinazioni miste residenza, terziario, ASPD).

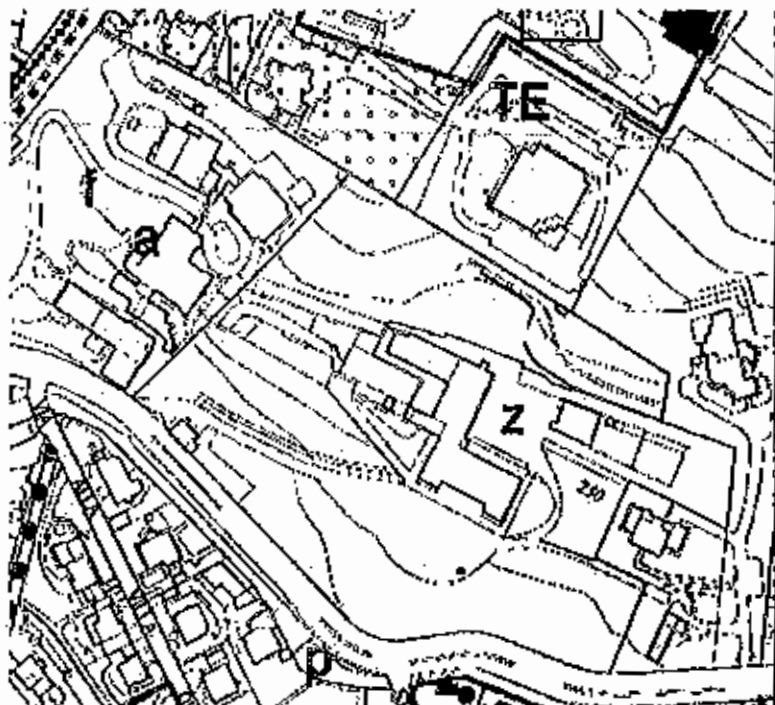
Ambito 9. Ponte Mosca

S.T.	mq 17.300
SLP max realizzabile	mq 23.355

SEDE DI C.SO LANZA 75

PRG VIGENTE

Il PRG vigente destina gli immobili di C.so Lanza 75 a servizi pubblici, parte a servizi di interesse comune (lettera a, ex art. 21 L.R. 56/1977, parte ad attrezzature di interesse generale (lettera f - uffici pubblici, ex art. 22 LUR)



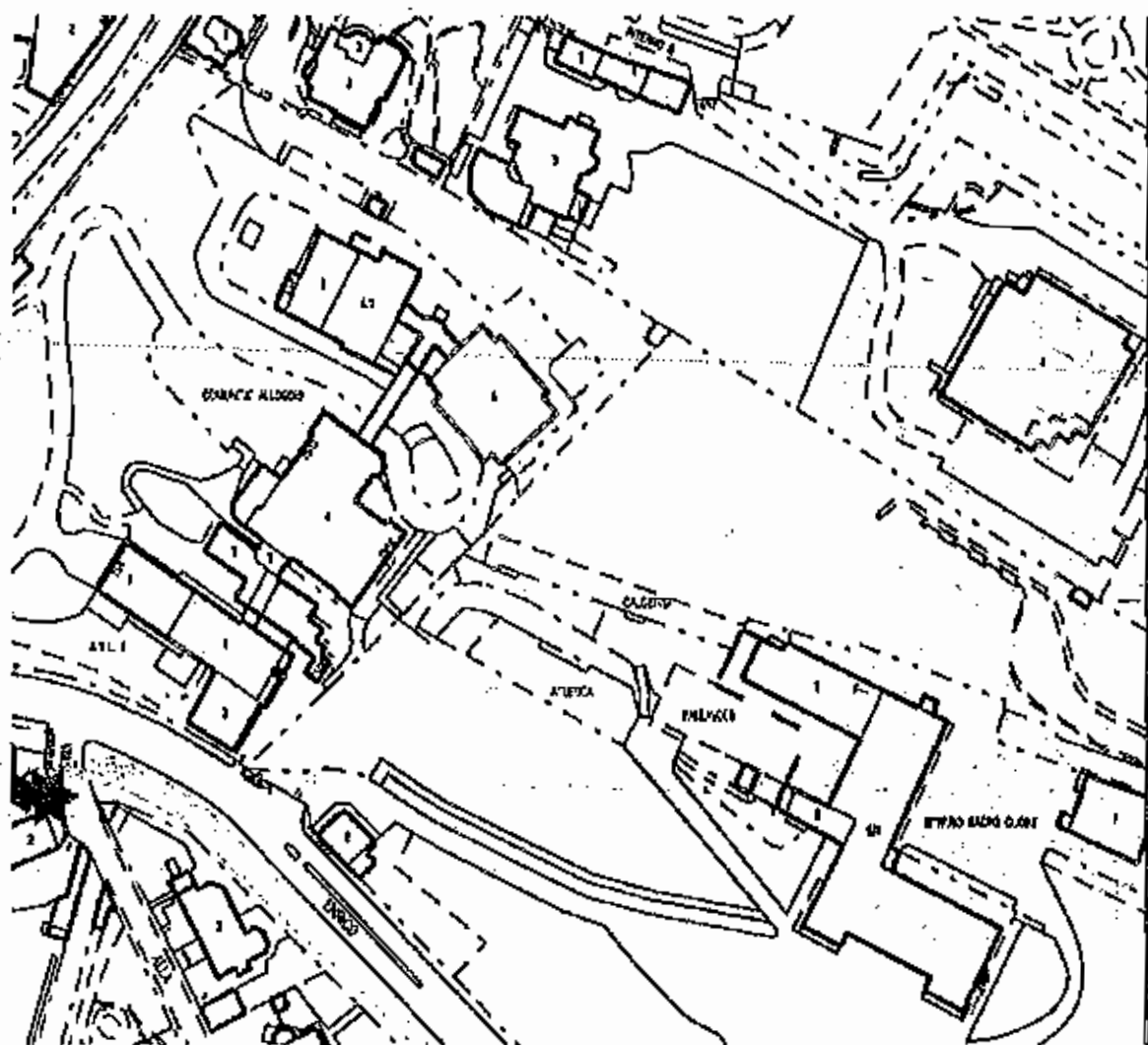
a


Attrezzature di interesse comune


f

Uffici pubblici

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

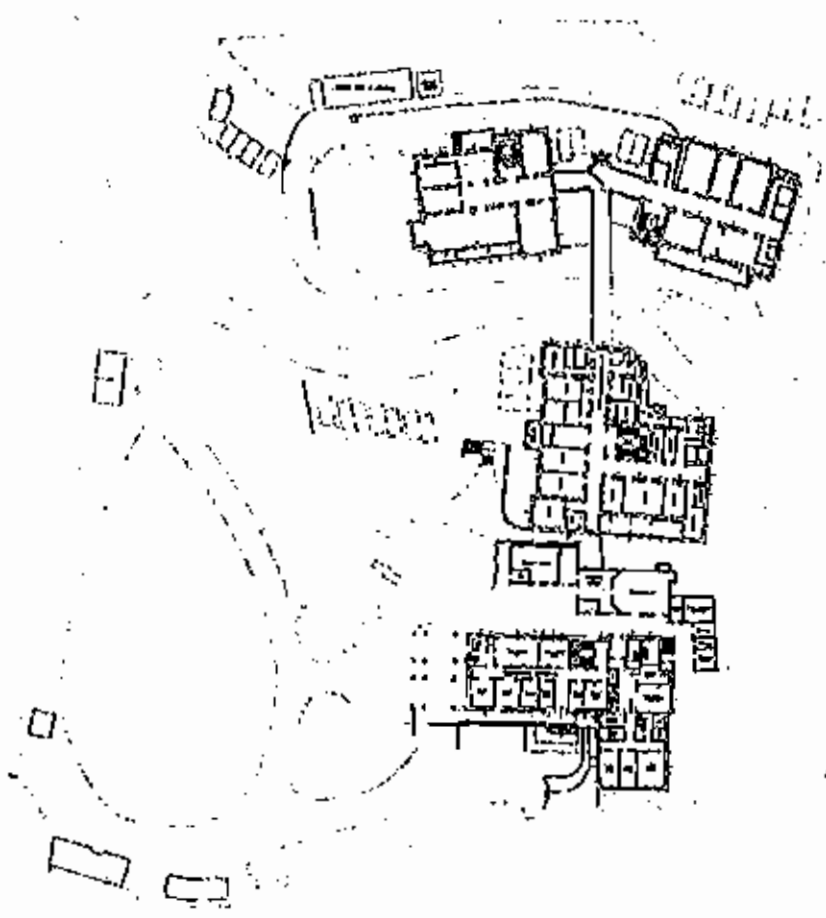


C.SO LANZA 75:  III (C) PALAZZINA A e PARTE PALAZZINA B CLASSE III
III(C) - aree edificate ed inedificate a pericolosità moderata soggette a piano di protezione civile

 IIIb3 (C) PALAZZINE B (PARTE) - C - D CLASSE IIIb3
IIIb3 (C) - aree edificate a pericolosità tra media ed elevata in cui sono consentiti solo interventi che comportino un modesto aumento del carico antropico.

CONSISTENZA DELL'AREA DI PERTINENZA E DEGLI IMMOBILI

Superficie lotto	circa mq 16.000
Immobili	Superficie lorda (mq)
Palazzina A	3.162,00
Palazzina B	3.596,00
Palazzina C	1.791,00
Palazzina D	2.397,00
Passaggi Comuni (passarelle)	420,00
Alléggio custode	177,00
TOTALE edificato	11.543,00



[Handwritten signature]

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

Cambiamento di destinazione urbanistica da "Servizi Pubblici - S" (aree per altre attrezzature di interesse generale - lettera z), ad area normativa "Zona a verde privato con preesistenze edilizie parte collinare a levante del fiume Po", senza però attribuire un indice di edificabilità proprio.

Destinazione residenziale.

Sono ammessi esercizi commerciali di vendita fino a 250 mq di superficie di vendita.

S.L.P. complessiva è pari a quella esistente (oltre 11.543 mq circa)

Interventi edilizi ammessi: fino alla ristrutturazione edilizia senza modifica del prospetti e della sagoma degli edifici, la realizzazione dei parcheggi pertinenziali.

Devono essere garantiti nuovi accessi pedonali da Viale Thovez.

Prima dell'approvazione della variante occorre specifica relazione geologico-tecnica finalizzata a stabilire l'effettivo aumento del carico antropico determinato dalla modifica della destinazione d'uso.



VARIANTE PARZIALE N. 252 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

“PONTE MOSCA”

D.D. 2011 42426/126
DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

Testo coordinato con gli emendamenti introdotti in fase di adozione

CITTÀ DI TORINO
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. Cronologico 174
approvata il 22 giugno 2011

DETERMINAZIONE: VARIANTE PARZIALE N. 252 AL P.R.G. RELATIVA ALL'AREA "PONTE MOSCA" COMPRESA NELL'ISOLATO DELIMITATO DA CORSO GIULIO CESARE, LUNGO DORA FIRENZE, VIA AOSTA E CORSO BRESCIA - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ AL PROCESSO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Premesso che:

la Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata – Settore Strategie di Valorizzazione Urbana, ha predisposto il progetto di Variante parziale, formata ai sensi dell'art. 17, c. 7 della l.r. 56/77 e s.m.i., riguardante l'area "Ponte Mosca" compresa nell'isolato delimitato da corso Giulio Cesare, corso Brescia, via Aosta e Lungo Dora Firenze;

L'area totale comprensiva anche dei corpi di fabbrica attualmente esistenti riguarda un'area di proprietà della Provincia di Torino di 17.308 mq, ubicata nella Circostrizione Amministrativa n. VII, nell'isolato compreso tra corso Giulio Cesare, corso Brescia, via Aosta e Lungo Dora Firenze;

In sintesi, la Variante parziale prevede il cambiamento di destinazione urbanistica dell'area in oggetto da servizi pubblici ad area normativa terziaria e in particolare:

da Servizi pubblici S:

- 1) lettere a – Area per attrezzature di interesse comune,
- 2) v – Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport,
- 3) z – Aree per altre attrezzature di interesse generale

ad Area TE con prescrizioni particolari di cui alla scheda: PONTE MOSCA;

La Delibera della Giunta Regionale 9 giugno 2008 n° 12-8931, inerente il D.lgs. 152/2006 e s.m.i. «“Norme in materia ambientale”. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi», all' Allegato II, punto “Ambito di applicazione”, prescrive che sono, di norma, esclusi dal processo di valutazione ambientale gli Strumenti Urbanistici Esecutivi in attuazione del PRGC che non prevedano progetti sottoposti a procedure di VIA o di Valutazione di Incidenza, aree soggette ad interferenze

con attività produttive con presenza di sostanze pericolose (D.lgs 334/1999 e s.m.i.) o aree con presenza naturale di amianto. Si è proceduto pertanto alla fase di verifica preventiva di assoggettabilità alle fasi di valutazione della procedura V.A.S., secondo la procedura dettata dal D.lgs. 152/2006 e s.m.i..

Con nota, prot. n. 3949 del 05 aprile 2011, di questo Settore, è stata inviato all'Organo Tecnico Comunale V.I.A., all'ARPA, alla Provincia di Torino Servizio V.I.A e all'A.S.L. TORINO 1 Servizio Igiene del Territorio, la bozza di Variante ed il relativo elaborato tecnico di verifica di assoggettabilità a V.A.S.

L'A.S.L. TORINO 1, Servizio Igiene del Territorio, con nota prot. n. 42715 del 26 aprile 2011 (prot. Divisione Ambiente n. 5077 del 02.05.2011), si è riservato di esprimere il proprio parere di competenza, al momento in cui sarà disponibile la documentazione relativa ai singoli insediamenti.

La Provincia di Torino, Servizio V.I.A., con nota prot. n. 361545/LB6 del 22 aprile 2011 (prot. Divisione Ambiente n. 5020 del 29 aprile 2011), ha comunicato di ritenere che gli interventi previsti non implicino effetti rilevanti sull'ambiente e ha espresso il proprio parere di non assoggettabilità del progetto di variante alle successive fasi di valutazione della procedura di V.A.S.

Nel contempo ha evidenziato l'opportunità di osservare le seguenti prescrizioni:

- *Le NdA dovrebbero fornire precise indicazioni in relazione alle tematiche del risparmio energetico ed in particolare prevedere esplicitamente per tutti gli interventi in progetto (sia residenziali che terziario e commerciali) l'utilizzo di tecniche di costruzione, materiali e tecnologie per l'approvvigionamento energetico che privilegino quelle ecocompatibili e di valorizzazione ambientale (quali impianti per il trattamento e riscaldamento dell'aria e dell'acqua ad uso sanitario di ultima generazione, ad alto rendimento ed alimentati da fonti di energia rinnovabile) e quanto meno la predisposizione all'allacciamento alle reti di teleriscaldamento, tenendo conto di quanto previsto nel Piano di Sviluppo del Teleriscaldamento nell'Area di Torino.*
- *In riferimento alle operazioni di demolizione dei fabbricati esistenti, le NTA dovranno dare indicazioni per effettuare una puntuale quantificazione dei volumi demoliti con differenziazione qualitativa per tipologia di materiale (strutture metalliche, c.a., legno, muratura, ecc...) e valutare l'opportunità di conferire tali materiali ad un impianto di trattamento (analizzando in primo luogo la localizzazione dei potenziali siti interessati) in alternativa al previsto conferimento in discarica. In merito al cambio di destinazione da attività a servizi a attività terziario/residenziale, è assolutamente opportuno predisporre considerata la destinazione produttiva del passato, un piano di indagini ambientali, da condividere con gli Enti prima della esecuzione, atto a verificare l'assenza di superamenti CSC (Concentrazione Soglia di Contaminazione) nelle matrici ambientali (terreno e*

acque sotterranee) ed in particolare, per il terreno, deve essere accertata l'assenza di superamenti delle CSC previste per la destinazione d'uso in progetto. Si dovrà tenere in considerazione l'ubicazione delle possibili sorgenti di contaminazione in funzione delle attività produttive svolte in passato presso l'area.

Si precisa che le aree suddette sarebbero obbligatoriamente assoggettate alle procedure di bonifica di cui D.lgs 152/2006 e s.m.i. nel momento in cui presso le stesse si rilevasse un superamento delle CSC previste per la destinazione d'uso in progetto. Le risultanze delle suddette indagini dovranno essere trasmesse per opportuna conoscenza alle autorità competenti (Comune, Provincia e ARPA).

- *La presenza del canale Ceronda che percorre diagonalmente l'area, andrà verificata puntualmente e dovrà essere correttamente valutata nella fase progettuale. Gli interventi attuativi devono in ogni caso rispettare le specifiche prescrizioni di carattere idrogeologico di cui all'allegato B "Norme sull'assetto Idrogeologico e di adeguamento al P.A.I." al paragrafo 1.1 "Corsi d'acqua naturali/artificiali e tratti tombinati: Fasce di Rispetto e Norme di Salvaguardia".*
- *In relazione ai nuovi insediamenti previsti, dovranno essere effettuati approfondimenti in merito agli aspetti di seguito evidenziati.*

Impatto acustico

Tale problematica dovrà essere approfondita attraverso una Valutazione previsionale d'Impatto Acustico che identifichi i ricettori e che, se ritenute necessarie, preveda per gli edifici - in particolar modo residenziali – l'adozione di specifiche mitigazioni da indicare nelle Nda.

Complementarietà ed integrazione

Si rammenta che, a livello normativo, il PTC raccomanda di perseguire criteri di complementarietà ed integrazione fisici, morfologici e funzionali con l'esistente: si suggerisce quindi di pensare ai nuovi insediamenti come complementari all'urbanizzato esistente e pertanto di inserire nelle Nda specifiche indicazioni in modo da ricucire e completare le aree edificabili con gli insediamenti esistenti. Valutare con attenzione la sistemazione dei percorsi di connessione tra le varie parti del complesso dal punto di vista sia dell'accessibilità sia della fruizione visuale.

Riqualificazione urbana

Le operazioni urbanistiche in previsione, prevedono la trasformazione di aree attualmente libere in un contesto urbano: si suggerisce di pianificare tali interventi con l'obiettivo di studiare una riqualificazione degli spazi urbani, favorendo una equilibrata distribuzione dei servizi e delle infrastrutture ed il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano. Si rammenta, inoltre, che dovranno essere applicati

standard di qualità urbana che garantiscano spazi pubblici e l'inserimento coerente con l'intorno già edificato, perseguendo i seguenti obiettivi:

- miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza;*
- arricchimento della dotazione delle opere infrastrutturali occorrenti;*
- riduzione della congestione urbana, garantendo l'accessibilità nelle sue varie forme (parcheggi, servizio pubblico ecc.);*
- risparmio dell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento del consumo delle risorse energetiche;*

Norme di Attuazione

Si ritiene fondamentale infine ribadire l'importanza che rivestono le Norme di Attuazione: queste dovranno rispecchiare i criteri progettuali, mitigativi, compensativi e di sviluppo sostenibile (contenimento impermeabilizzazione del suolo, idoneo inserimento rispetto al contesto interessato, tecniche di costruzione ecocompatibili e di valorizzazione ambientale, ecc.) presentati nella relazione tecnica ambientale, fondamentali al fine di perseguire un buon livello di compatibilità territoriale ed ambientale delle scelte strutturali operate e degli interventi previsti ed il raggiungimento degli obiettivi di qualità ambientale prefissati.

L'ARPA Piemonte, Dipartimento Provinciale di Torino, Attività di produzione, con nota prot. n. 42638 del 03 maggio 2011 (prot. Divisione Ambiente n. 5404 del 10/05/2011), ha espresso il proprio parere di non assoggettabilità del progetto di variante alle successive fasi di valutazione della procedura di VAS ed ha manifestato le seguenti osservazioni:

Si segnala tuttavia che, ai fini di una migliore sostenibilità ambientale degli interventi, si deve ritenere preferibile l'opzione prefigurata dallo Scenario 2, in quanto essa garantisce una minore impermeabilizzazione del suolo, un non decremento delle aree a servizi nell'ambito del quartiere, il mix di funzioni residenziali e terziarie.

Dal punto di vista acustico le modifiche apportate dalla variante in oggetto non creano nuovi accostamenti critici al Piano di Classificazione Acustica.

Si evidenzia però che in prossimità dei fronti stradali di corso Giulio Cesare e Lungo Dora Firenze sono prevedibili dei superamenti dei limiti massimi di esposizione al rumore, per cui in questa fase si rende necessario individuare le prescrizioni e/o le soluzioni da adottare nelle successive fasi, in termini di pianificazione e di progettazione, al fine di garantire la reale compatibilità acustica del nuovo insediamento, con particolare riferimento ai ricettori sensibili, quali ad esempio: aree di inedificabilità residenziale, barriere acustiche naturali e/o artificiali, criteri per la disposizione degli edifici, ecc.

Si ritiene inoltre opportuno vengano prese in considerazione le indicazioni per la progettazione esecutiva contenute nello studio allegato alla documentazione di variante, riguardante l'area del ponte Mosca, redatto dal Politecnico di Torino.

La Divisione Infrastrutture e Mobilità con nota prot. n. 12016 del 06 giugno 2011 (prot. Divisione Ambiente n. 6600 dell' 8 giugno 2011) ha espresso il proprio parere segnalando che per definire gli interventi viabili necessari al buon inserimento dell'intervento in un ambito fortemente urbanizzato e posto in prossimità di Porta Palazzo e di Borgo Dora, sarà necessario un successivo approfondimento che valuti i carichi veicolari aggiuntivi e l'impatto che ne consegue, in relazione alle destinazioni d'uso che verranno prescelte.

Esprime inoltre, le seguenti considerazioni:

- *l'area in cui è previsto il nuovo insediamento si colloca a margine della zona della sosta pagamento, già attualmente molto utilizzata per la sosta d'interscambio con le linee di trasporto pubblico dirette verso il centro cittadino, a discapito della sosta locale. Si ritiene pertanto necessario, al di là degli standard a parcheggi adottati in relazione allo scenario che sarà individuato, prevedere una dotazione adeguata di parcheggi in sede propria a rotazione.*
- *In relazione alle infrastrutture viabili esistenti perimetrali all'ambito (lungo Dora Firenze, controviale est di corso Giulio Cesare, corso Brescia e Via Aosta) si evidenzia che sono classificate nel PUMS quali "E strade di quartiere" e che le stesse presentano sezioni stradali adeguate ad un traffico prevalentemente locale; in relazione al previsto nuovo insediamento potrebbe essere valutato l'eventuale prolungamento della via Parma fino a corso Giulio Cesare, al fine di razionalizzare e distribuire la circolazione veicolare nell'area, nonché gli accessi veicolari ai parcheggi pertinenziali pubblici.*
- *Per favorire la mobilità ciclabile, l'area dovrà essere dotata di un'adeguata offerta di parcheggi bici ed essere connessa con la rete ciclabile esistente sul Lungo Dora; inoltre particolare attenzione dovrà essere posta nel garantire l'accessibilità pedonale di sicurezza alle fermate del trasporto pubblico poste su corso Giulio Cesare.*

Dato atto che dal 05 aprile 2011, data in cui questo Settore ha inviato la documentazione, è scaduto il termine di trenta giorni, previsto dal D.Lgs. 3 aprile 2006 n 152 e s.m.i., per l'invio del parere da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, in conclusione:

- visti gli indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di V.A.S. di piani e programmi definiti nella D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931;
- vista la tipologia del piano in oggetto (Variante parziale P.R.G., ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.U.R.);
- visti i pareri dell'Organo Tecnico comunale VIA e degli Enti competenti in materia ambientale pervenuti;
- considerato che, sulla scorta del rapporto preliminare presentato, è ragionevole ipotizzare che la variante non produca incremento significativo degli impatti ambientali rispetto a quelli derivanti dall'attuazione del P.R.G. vigente;

si ritiene che la variante in oggetto sia da escludere dalle successive fasi di valutazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, con prescrizioni.

Tutto ciò premesso,

IL DIRIGENTE DI SETTORE

Visti:

l'art. 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 Agosto 2000 n. 267;

la parte II del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

la Legge Regionale 40/98 e s.m.i.;

la D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931;

la Legge 241/90 e s.m.i.

Visto l'art. 74 dello Statuto della Città;

...

DETERMINA

1. per i motivi espressi in narrativa, che qui si ritengono interamente riportati, di escludere dalla fase di valutazione della V.A.S., ai sensi dell'art. 12, del D. Lgs 152/2006 e s.m.i., e come previsto dalla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, la Variante parziale n. 252 al P.R.G., formata ai sensi dell'art. 17, c. 7 della l.r. 56/77 e s.m.i., riguardante l'area "Ponte Mosca" compresa nell'isolato delimitato da corso Giulio Cesare, Lungo Dora Firenze, via Aosta e corso Brescia, dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica), subordinatamente alle seguenti prescrizioni:
 - ai fini di una migliore sostenibilità ambientale degli interventi, si deve ritenere preferibile l'opzione prefigurata nello "Scenario 2" del paragrafo "2.1.2.1 Scenari di trasformazione urbanistica" dell'elaborato tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS presentato, in quanto essa garantisce una minore impermeabilizzazione del suolo, un non decremento delle aree a servizi nell'ambito del quartiere, il mix di funzioni residenziali e terziarie;
 - vengano individuate le prescrizioni e/o le soluzioni da adottare nelle successive fasi, in termini di pianificazione e di progettazione, al fine di garantire la reale compatibilità acustica del nuovo insediamento, con particolare riferimento ai ricettori sensibili;
 - in relazione al previsto nuovo insediamento dovrà essere valutato l'eventuale

prolungamento della via Parma fino a corso Giulio Cesare, al fine di razionalizzare e distribuire la circolazione veicolare nell'area, nonché gli accessi veicolari ai parcheggi pertinenziali pubblici;

- per favorire la mobilità ciclabile, l'area dovrà essere dotata di un'adeguata offerta di parcheggi bici ed essere connessa con la rete ciclabile esistente sul Lungo Dora; inoltre particolare attenzione dovrà essere posta nel garantire l'accessibilità pedonale di sicurezza alle fermate del trasporto pubblico poste su corso Giulio Cesare;
 - vengano prese in considerazione le indicazioni per la progettazione esecutiva contenute nello studio allegato alla documentazione di variante, riguardante l'area del ponte Mosca, redatto dal Politecnico di Torino;
 - si dovrà prevedere una dotazione adeguata di parcheggi in sede propria a rotazione oltre agli standard a parcheggi che saranno individuati;
 - nelle successive fasi (anche autorizzative), vengano effettuati gli approfondimenti, riguardanti le possibili ricadute ambientali che gli interventi ammissibili a seguito della variante potranno generare, suggeriti dalla Provincia di Torino e riportati nella parte narrativa del presente provvedimento che qui si intendono interamente riportati;
 - le Norme di Attuazione dovranno richiamare i criteri progettuali, mitigativi, compensativi e di sviluppo sostenibile (contenimento impermeabilizzazione del suolo, idoneo inserimento rispetto al contesto interessato, tecniche di costruzione ecocompatibili e di valorizzazione ambientale, ecc.) illustrati nell'elaborato tecnico di verifica di assoggettabilità a V.A.S. presentato nonché quanto richiesto dalla Provincia nel suddetto parere;
2. di procedere alla pubblicazione per giorni 30 della presente determinazione all'Albo Pretorio on line all'indirizzo: [:http://www.comune.torino.it/albopretorio/](http://www.comune.torino.it/albopretorio/) e sul web all'indirizzo http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/organizzazione/atti_urbanistica.shtml;
 3. di informare che, avverso il presente provvedimento è possibile, per chiunque vi abbia interesse, esperire ricorso al T.A.R. del Piemonte, entro 60 giorni dalla conoscenza dell'atto.

Torino, 22 giugno 2011

Il Dirigente Settore
Ambiente e Territorio
Ing. Federico Saporiti