

Interna: AOO 055, N. Prot. 00001172 del 31/03/2025



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO



VARIAZIONE AL P.R.G.

ai sensi dell'art.17 comma 12 lettera c) della L.U.R.

**Area normativa M1 Isolati misti prevalentemente
residenziali con prescrizioni particolari denominata
"BASSE DI DORA"**

Circoscrizione 4 (San Donato – Campidoglio – Parella)

FASCICOLO ILLUSTRATIVO

LA DIRIGENTE DIVISIONE URBANISTICA
E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Teresa POCHETTINO



RESPONSABILE TECNICO
Arch. Cristina CALVI



COLLABORATORI TECNICI
Geom. Carlotta ASSOM
Arch. Matteo CORSARO



COLLABORATORI GRAFICI
Geom. Pierfranco ROSSIN



Torino, marzo 2025

6.v, 10.v, 50.v, SFVMOD/055.sfa, 055.arm, 2/2025A/055.fra, 055.arm, 1.nd

MODIFICA AL PRG BASSE DI DORA - SEZIONI TEMATICHE

A. RELAZIONE ILLUSTRATIVA	3
1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	3
2. CENNI STORICI E STATO DI FATTO	4
3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	5
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PROCEDIMENTI IN CORSO	6
5. PROPOSTA DI MODIFICA AL PRG	9
6. RISPETTO DEI PIANI SOVRAORDINATI	10
7. RISPETTO DELLA NORMATIVA DI PIANIFICAZIONE	11
8. CONTENUTI DELLA MODIFICA AL PRG	14
B. SITUAZIONE FABBRICATIVA	15
C. ESTRATTO TAV.1 PRG AZZONAMENTO - LEGENDA	17
D. ESTRATTO TAV.1 PRG AZZONAMENTO VIGENTE	19
E. ESTRATTO TAV.1 PRG AZZONAMENTO VARIAZIONE	21
F. ESTRATTO NUEA PRG VIGENTE	23
G. ESTRATTO NUEA PRG VARIAZIONE	25
H. RELAZIONE DI COERENZA CON IL PPR	27

A. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto del presente documento di variazione al PRG, ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettera c) della LUR, si colloca nel quartiere Parella, all'interno della Circoscrizione 4. L'area è compresa tra le vie Carrera, Bellardi, Pacchiotti e Strada Vicinale Basse di Dora, all'interno del quadrante nord-ovest della Città, in prossimità di Piazza Massaua, a circa cinquecento metri da Corso Francia, facilmente raggiungibile attraverso i principali assi viabili di corsi Francia, Telesio e via Pietro Cossa.



FIGURA 1 - FOTO AEREA DELL'AREA (GOOGLE MAP)



FIGURA 2 - INQUADRAMENTO

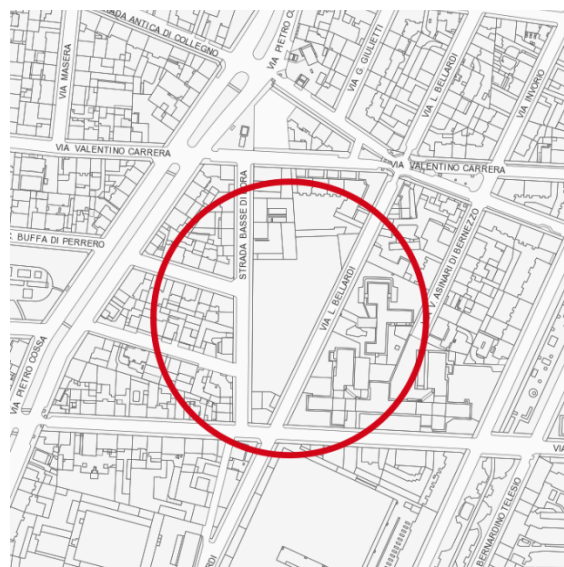


FIGURA 3 - AMBITO DI INTERVENTO

2. CENNI STORICI E STATO DI FATTO

La parte centrale dell'isolato era originariamente occupata dalla sede della Ghibaudi Spa (oggi demolita), quella a nord su via Carrera e quella residuale a sud su via Pacchiotti da fabbricati di civile abitazione ed attività artigianali.

La ditta Ghibaudi S.p.A. svolgeva attività industriale, caratterizzata dalla movimentazione di numerosi automezzi pesanti utilizzati per il trasporto merci, divenuta nel tempo più difficoltosa in un contesto urbano caratterizzato da residenze e da servizi scolastici (Scuola materna Bellardi e Scuola elementare Kennedy), oltre ai disagi per l'accesso allo stabilimento e la movimentazione dei mezzi e un viabilità esistente che non ne consentiva un rapido collegamento alla rete autostradale. Pertanto nel 2009 l'azienda si è trasferita in altro comune in un sito produttivo più adatto alla gestione dell'attività stessa.

Il contesto urbano in cui si colloca l'area è composto da edifici residenziali ed aree per servizi zonali di istruzione inferiore (scuola materna ed elementare), parchi pubblici urbani e comprensoriali, ed è ben dotato quindi di opere di urbanizzazione. Il lotto risulta ben connesso sia con il centro sia con la periferia della Città attraverso la direttrice di Corso Francia.

L'area dismessa, che allo stato attuale risulta completamente compromessa a fronte della pregressa attività industriale, costituisce un significativo tassello centrale di un isolato di grandi dimensioni, con lati che si sviluppano fino a 220 metri su via Bellardi, che tramite gli interventi di trasformazione, potrà essere reso permeabile al transito pedonale con la realizzazione di un asse di prosecuzione di via Monte Pertica da e verso il complesso scolastico e un ampio spazio pubblico centrale destinato a verde.

3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica è estratta dalla Relazione Illustrativa, allegato 1 dell'Istanza di Variante prot. 4016 del 28/11/2024.



FIGURA 4 - FOTO DELL'AMBITO VISTE AEREE



FIGURA 5 - FOTO DELL'AMBITO LATO VIA BASSE DI DORA



FIGURA 6 - FOTO DELL'AMBITO LATO VIA BELLARDI

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PROCEDIMENTI IN CORSO

A seguito della Variante 194 al PRG, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 2012 01841/009 del 4 giugno 2012, è stata redatta la Scheda M1 Area con prescrizioni particolari "Basse di Dora", con indice territoriale pari a 1 mq SLP/mq SF, (di cui 0,7 mq SLP/mq SF di edificazione privata nella porzione in allineamento con la via Monte Pertica e 0,3 mq SLP/mq SF di edificazione riservata alla Città in allineamento con la via Cossa interno 52) ed è stata introdotta l'attuazione mediante Strumento Urbanistico Esecutivo per meglio gestire la realizzazione dello spazio pubblico.

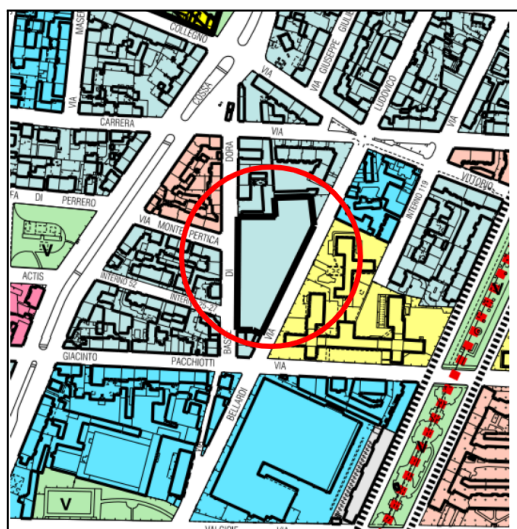


FIGURA 7 - ESTRATTO PRG AZZONAMENTO TAV. 1 FOGLIO 8A

L'area è destinata dal Piano Regolatore Generale (PRG) vigente ad area normativa "M1", Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari denominata "BASSE DI DORA" descritte dal comma 37 quater dell'art. 8 delle NUEA, con un indice territoriale pari a 1,00 mq SLP/mq S.F., suddiviso in 0,7 mq SLP/mq SF di proprietà dei soggetti proponenti, da insediare nella porzione di area di concentrazione localizzata in allineamento con la via Monte Pertica, e in 0,3 mq SLP/mq SF di proprietà della Città, da insediare nell'area di concentrazione localizzata in allineamento con la via Cossa interno 52.

Sull'area, sono state presentate nel corso del tempo proposte di intervento attraverso strumenti urbanistici esecutivi.

In data 21/09/2016 era stata depositata istanza di PEC da parte delle allora proprietà Società Immobiliare Magusa s.a.s. di Ghibaudi & C e Frap S.p.A., (prot. Edilizio 2016-14-017272). Il progetto depositato era stato sottoposto al consueto iter istruttorio e aveva recepito i pareri dei diversi Servizi della Città oltre a quello della Commissione Edilizia ed era stato sottoposto alla verifica di Assoggettabilità a VAS conclusosi con Determinazione Dirigenziale del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 216 del 02/10/2018 (mecc. n. 2018 44538/126), che escludeva il PEC dalla fase di valutazione della VAS e ne dichiarava la compatibilità con il PCA vigente, oltre al recepimento dei pareri espressi dai Soggetti con competenza ambientale e dell'Organo Tecnico Comunale (OTC) della Città.

L'iter istruttorio urbanistico era stato coordinato con la procedura di bonifica dell'Area Ghibaudi Mario Strada Basse di Dora 24/A, ex art. 242 comma 4 del D.L.gs 152/06 e s.m.i. - Sito Codice Anagrafe 2186 approvata mediante Determinazione Dirigenziale del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali dell'Area Ambiente n. 227 del 22/11/2017 mecc. 44907/126.

Con nota protocollata in data 12 novembre 2019 (prot. 4201), la proprietà ha comunicato la necessità di sospensione della procedura di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato in itinere.

In data 23/07/2023 gli eredi Ghibaudi hanno venduto le aree di loro proprietà censite al Catasto Terreni Foglio 1168 particelle 511, 515 alla società AMATO COSTRUZIONI SRL.

In data 31/07/2023 è stata depositata tramite MUDE la SCIA ex art. 22 c. 1 D.P.R. 380/2001, protocollata con n. 2023-9-15423, per l'esecuzione delle opere di pulizia e demolizione propedeutiche all'esecuzione delle opere di bonifica approvate con Determina Dirigenziale n. 227 del 22/11/2017 mecc. 44907/126 e le opere di demolizione, la cui chiusura è stata comunicata in data 4/09/2023.

Con nota pec del 24 luglio 2023 protocollata dalla Divisione Partecipazioni Comunali e Patrimonio in data 25 luglio 2023 (prot. 5331), la società AMATO

COSTRUZIONI SRL manifestava l'interesse per l'acquisizione della porzione di territorio di proprietà della città localizzata in via Bellardi, censita al CT Foglio 1168 particella 463, in virtù della presentazione del PEC per la trasformazione dell'area normativa M1 denominata "Basse di Dora" confinante e parzialmente interessata dalla trasformazione urbanistica.

In data 11/08/2023 la Società AMATO COSTRUZIONI SRL ha comunicato l'avvio dell'attività relativa al Procedimento di bonifica del Sito codice anagrafe 2186, area "Ghibaudi Mario S.p.A." strada Basse di Dora 24/A- Torino.

In data 22/07/2024 (prot. 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2518) è stato presentato il Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) da parte dei soggetti Proponenti, Società AMATO COSTRUZIONI SRL, proprietaria delle aree censite al Catasto Terreni Foglio 1168 particelle 511, 515, acquisite dagli eredi Ghibaudi (con atto del 23/05/2023 Rep. 106177 Racc. 44808), e FRAP S.p.A. proprietaria dell'area censita al Catasto Terreni Foglio 1168 particella 512.

Il PEC, attualmente in fase di istruttoria, comprende anche l'area contigua di 250 mq, acquisita dalla società AMATO COSTRUZIONI SRL in data 05/09/2024 (Rep. 109824 Racc. 47891), con relativa capacità edificatoria, in esito ad asta pubblica della Città (n. 18/2024 -lotto 15).

Tale area, identificata a C.T. al Fg 1168 particella 463, della superficie catastale di 250 mq, è destinata dal PRG ad area normativa "M1" con indice edificatorio pari a 1 mq SLP/mq ST con capacità edificatoria pari a 250 mq, è stata acquisita con l'obiettivo di ridefinire il perimetro dell'ambito a completamento del fronte su via Bellardi e al fine di consentire l'ottimizzazione del disegno di progetto di PEC.

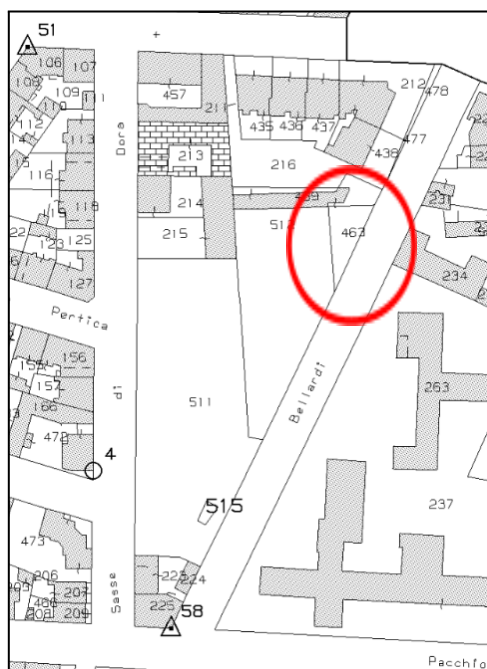


FIGURA 8 - ESTRATTO CATASTO TERRENI FOGLIO 1168 PARTICELLA 463

5. PROPOSTA DI MODIFICA AL PRG

La modificazione al PRG dell'area normativa M1 con prescrizioni particolari "BASSE DI DORA" ai sensi dell'art. 17 comma 12 della LUR lettera c) è resa necessaria per l'adeguamento del perimetro dello Strumento Urbanistico Esecutivo, attualmente in fase di istruttoria, mediante l'inserimento dell'adiacente area identificata a CT al Foglio 1168 particella 463 pari a 250 mq, originariamente di proprietà della Città, acquisita dai proponenti il PEC a seguito di asta pubblica.

Il P.R.G. destina la particella 463 alla stessa area Normativa M1, con medesimo indice edificatorio pari a 1 mq SLP/mq SF, consentendone l'accorpamento all'interno del perimetro dello strumento urbanistico esecutivo mediante modifica al PRG ai sensi della LR 56/77 e smi, art. 17 comma 12 lettera c) secondo cui non costituiscono variante al PRG *"gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo"*. Non costituendo variante al PRG, ai sensi del suddetto l'art.17 comma 12, la modifica in oggetto non rientra nell'ambito di applicazione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.).

L'acquisizione di detta superficie all'interno dell'area Basse di Dora originaria consente di realizzare un disegno urbanisticamente più equilibrato mediante la distribuzione della SLP privata su una più ampia area e la chiusura dell'isolato su tre lati, consentendone una più razionale e funzionale distribuzione del fabbricato. La particella 463 (F. 1168) sarà trasformata, attraverso lo strumento del PEC, da una superficie in disuso ad un'area occupata in parte dalla concentrazione edificatoria e in parte da verde privato, a completamento del fronte di via Bellardi, ricucendo così un tassello mancante tra il perimetro del progetto di PEC e il territorio consolidato. La stessa infatti sarebbe rimasta un vuoto tra due lotti privati che, come sopra descritto, la Città non avrebbe potuto trasformare diversamente.

La soluzione proposta destina a servizio pubblico aree, quali il giardino e la piazza di collegamento trasversale tra le vie Ludovico Bellardi e via Basse di Dora, garantendo una migliore sicurezza per l'attraversamento dei bambini delle scuole adiacenti (materna ed elementare).

La Città, mediante la realizzazione della trasformazione tramite lo strumento urbanistico proposto, acquisirà la restituzione di aree pubbliche permeabili, che allo stato attuale risultano completamente compromesse, oltre ad una SLP pari a circa 1.795 mq, che potrà essere realizzata all'interno dell'area e/o alienata tramite asta pubblica, oltre alla monetizzazione di parte di aree per servizi non reperibili all'interno dell'ambito stesso.

6. RISPETTO DEI PIANI SOVRAORDINATI

6.1. IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)

Nel Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), approvato in data 21.07.2011 con D.C.R. n. 122-29783, con cui si forniscono gli indirizzi generali per garantire la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale di tutti i centri storici della Regione, l'ambito oggetto della proposta ricade all'interno dell'area urbanizzata e non è soggetto a prescrizioni di carattere specifico.

6.2. IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO (PTC2)

Il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.2) è stato approvato in data 21 luglio 2011 con D.C.R. n. 121-29759 dalla Regione Piemonte.

Dagli elaborati si evince che le aree in oggetto si collocano all'interno dell'area urbanizzata e, in particolare, ai sensi dell'art. 16 delle N.d.A, le aree oggetto della modifica sono classificate tra le "aree dense".

Le "aree dense" sono porzioni di territorio urbanizzato, anche poste in prossimità del Centro Storico (o dei nuclei storici), aventi un impianto urbanistico significativo caratterizzato dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e da funzioni di servizio qualificato per la collettività.

"Nelle aree dense, sono congruenti i processi di trasformazione, riuso e aumento della capacità insediativa, nel rispetto degli standard per servizi pubblici previsti dalla legislazione vigente. L'incremento insediativo si concretizza attraverso interventi di densificazione del tessuto esistente, sostituzione edilizia, completamento su reliquati, ristrutturazione urbanistica" (art. 17, comma 3, N.d.A. del P.T.C.P. 2).

Dall'esame della Tavola 3.1 "Sistema del verde e delle aree libere" si rileva che le aree oggetto di modifica sono state classificate come "Aree Urbanizzate" richiamate dall'art. 21 N.d.A.

6.3. IL PIANO TERRITORIALE GENERALE METROPOLITANO (PTGM)

Il Piano Territoriale Generale Metropolitano è stato adottato il 22/12/2022.

Si adegua al Piano Territoriale Regionale, considera gli obiettivi del PTR, ne attua le disposizioni e stabilisce le azioni da intraprendere da parte dei diversi soggetti della pianificazione locale, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e competenza.

Nelle more dell'approvazione del PTGM, il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale PTC2, approvato con DCR n.121-29759 del 21/07/2011, mantiene piena efficacia e l'area oggetto della presente modifica al PRG risulta coerente con il PTC2.

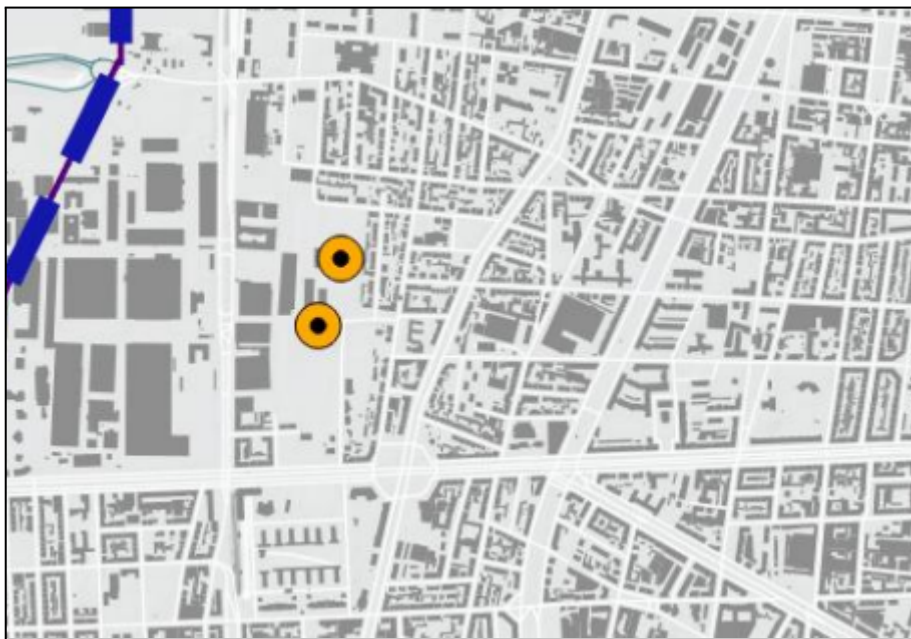


FIGURA 11 - TAVOLA PP1 SISTEMA INSEDIATIVO - POLARITÀ E GERARCHIA URBANA

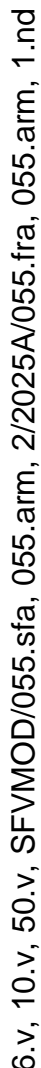
7. RISPETTO DELLA NORMATIVA DI PIANIFICAZIONE

La modifica al PRG in oggetto, ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera c) della L.U.R. 56/77 e ss.mm.ii., non costituisce variante al PRG ed è conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali.

Il procedimento di modifica al PRG, di cui al suddetto l'art.17 comma 12, non rientra nell'ambito di applicazione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.).

7.1. TEMI E ASPETTI AMBIENTALI

L'area BASSE DI DORA era stata già sottoposta al normale iter istruttorio ed alla Verifica di Assoggettabilità a VAS, conclusosi con Determinazione Dirigenziale del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 216 del 02/10/2018 (mecc. n. 2018 44538/126), che escludeva dalla fase di valutazione della VAS e ne dichiarava la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica vigente. L'iter istruttorio urbanistico era stato affiancato dalla procedura di bonifica dell'Area Ghibaudi Mario Strada Basse di Dora 24/A ex art. 242 c.4 del D.Lgs 152/06 e s.m.i. - Sito Codice Anagrafe 2186 con l'approvazione del progetto delle opere di bonifica mediante Determinazione Dirigenziale del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali dell'Area Ambiente n. 227 del 22/11/2017 mecc. 44907/126.



7.2. L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

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) - Ed

La Direttiva alluvioni 2007/60/CE, recepita con D.Lgs. 49/2010 e aggiornata nel 2015, individua l'area come priva di rischio alluvione, come rappresentato nella cartografia allegata alla Direttiva Alluvioni (mappe di pericolosità e di

rischio del Piano di Gestione Rischio Alluvione PGRA), che si riporta, a carattere illustrativo, nella figura successiva.



FIGURA 14 - ESTRATTO PIANO ALLUVIONI (PGRA)

L'area in oggetto non risulta peraltro attraversata al suo interno da corsi d'acqua minori, di cui alla tavola illustrativa approvata con la Variante 100 - Comparto Geologico, parte integrante del PRG vigente dal 06/11/2008, il cui estratto è di seguito rappresentato. La tavola, redatta a titolo illustrativo ed aggiornata al settembre 2004, presente sul Geoportale della Città, rappresenta la localizzazione dei corsi d'acqua minori che attraversano la Città (bealere e canali), e costituisce parte integrante della Variante geologica e dell'analisi del territorio.



FIGURA 15: VAR.100 - INDIVIDUAZIONE CORSI D'ACQUA MINORI - ESTRATTO TAVOLA ILLUSTRATIVA

7.3. VERIFICHE LEGGE REGIONALE 56/77

Per effetto delle Varianti approvate successivamente all'approvazione del P.R.G. e della modificazione in oggetto, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale e s.m.i. rispetto al Piano Regolatore vigente.

L'iter di approvazione della modifica in oggetto non costituisce variante e non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti, soddisfa le condizioni di cui all'art.17, comma 12 lettera c) della L.U.R.

8. CONTENUTI DELLA MODIFICA AL PRG

La modifica in oggetto dà riscontro alla domanda di riqualificazione, da parte della Circoscrizione competente e dei cittadini residenti, di un'area dismessa da anni, consentendo così la realizzazione di una zona centrale pubblica destinata a verde e gioco bimbi, che restituisce uno spazio ai cittadini oltre alla cessione alla Città dell'area di concentrazione edificatoria e dei diritti edificatori che potrà realizzare direttamente o alienare.

L'Amministrazione, riconosciuto il pubblico interesse, intende procedere all'adeguamento del perimetro dello Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera c) della Legge Urbanistica Regionale e conseguente modifica alle Norme Urbanistiche di Attuazione art. 8, punto 8, 37 quater.

I principali elementi di variazione sono di seguito richiamati:

- a. l'adeguamento del perimetro dell'area normativa M1 con prescrizioni particolari denominata "BASSE DI DORA" già oggetto di Strumento Urbanistico Esecutivo con estensione dello stesso alla particella adiacente acquisita con asta pubblica (descritta al C.T. e al C.F. del Comune di Torino al Foglio 1168, particella 463);
- b. la conseguente modifica delle NUEA art. 8, comma 37 quater e allegato grafico;
- c. la conseguente modificazione della Tavola n. 1, foglio 8a, del P.R.G. – Azzonamento, alla scala 1:5.000.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento si procederà all'adeguamento del Foglio n. 8a della Tavola n. 1 del P.R.G., e all'adeguamento dell'art. 8, comma 37 quater delle NUEA del P.R.G., in conformità alle variazioni precedentemente descritte.

La presente Variazione ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i piani sovracomunali vigenti e costituisce modifica al PRG vigente, ai sensi dell'art.17 comma 12 della LUR.

La presente modifica di PRG, approvata con Deliberazione di Consiglio verrà trasmessa, ai sensi dell'art.17, comma 13, della L.R. 56/77 e s.m.i., alla Città Metropolitana di Torino e alla Regione Piemonte.

B. SITUAZIONE FABBRICATIVA

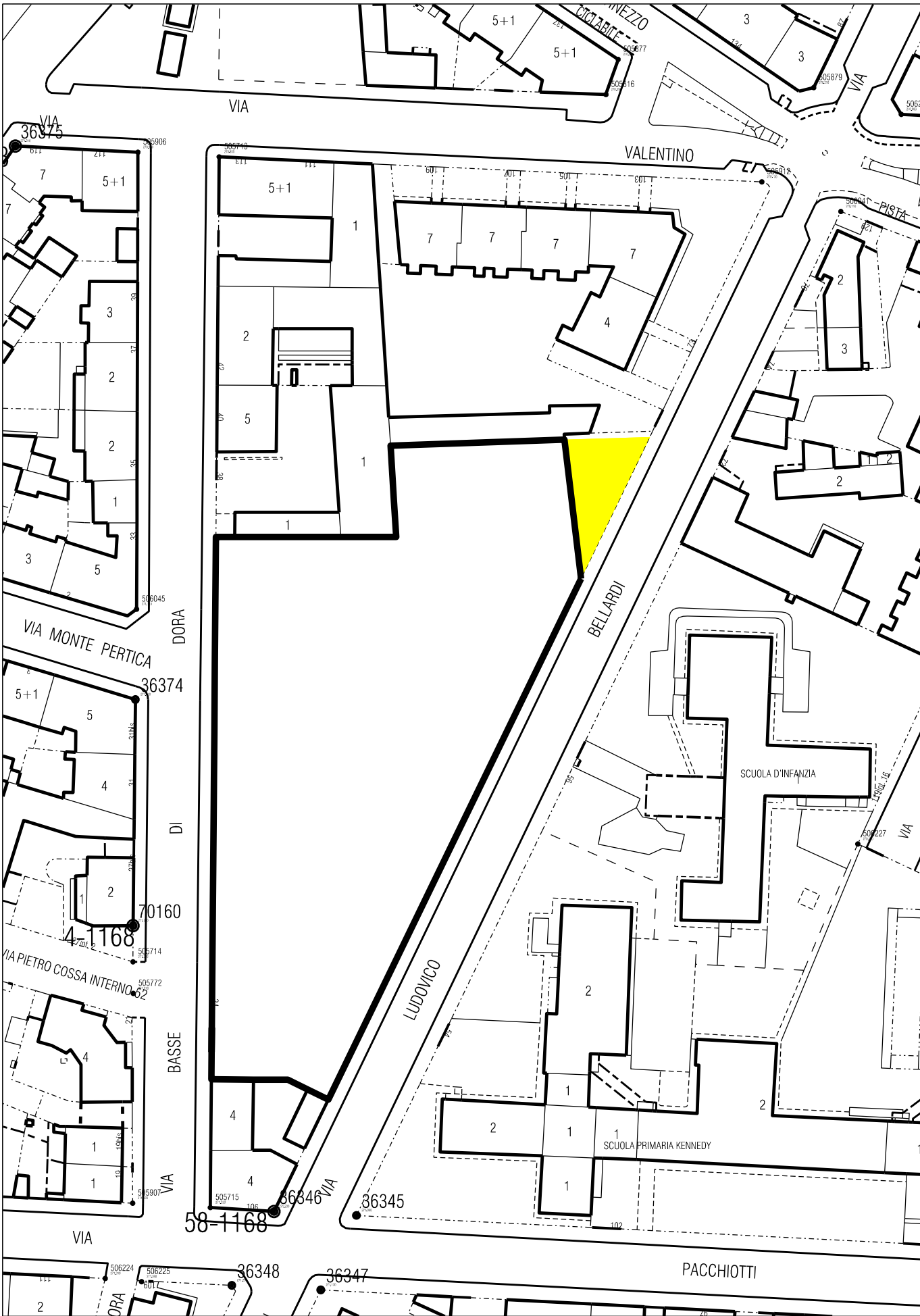
**Area Normativa "M1" con prescrizioni particolari denominata
BASSE DI DORA
Area oggetto della modifica**

scala 1:1000

Interna: AOO 055, N. Prot. 00001172 del 31/03/2025

6.v, 10.v, 50.v, SFVMOD/055.sfa, 055.arm, 2/2025A/055.fra, 055.arm, 1.nd

Interna: AOO 055, N. Prot. 00001172 del 31/03/2025



6.v, 10.v, 50.v, SFVMOD/055.sfa, 055.arm, 2/2025A/055.fra, 055.arm, 1.nd



Area M1 con prescrizioni particolari "BASSE DI DORA"



Area oggetto di variazione

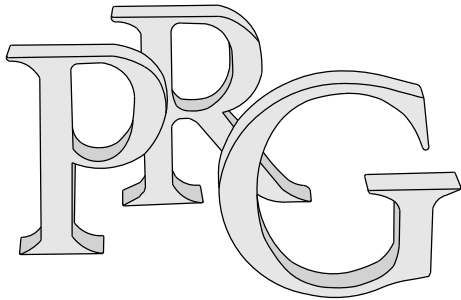
C. ESTRATTO TAV.1 PRG AZZONAMENTO - LEGENDA

LEGENDA Foglio 0 (parte)

scala 1:5000

Interna: AOO 055, N. Prot. 00001172 del 31/03/2025

6.v, 10.v, 50.v, SFVMOD/055.sfa, 055.arm, 2/2025A/055.fra, 055.arm, 1.nd



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. 8a
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 2024

ESTRATTO

6.v, 10.v, 50.v, SFVMOD/055.sfa, 055.arm, 02/2025A/055.fra, 055.arm, 1.nd

Zone normative

..... Zone urbane consolidate residenziali miste:

1.00 1,00 mq SLP/mq SF

Aree normative

 Misto M1

Altre prescrizioni

 Dividente

D. ESTRATTO TAV.1 PRG AZZONAMENTO VIGENTE

**ESTRATTO PLANIMETRICO TAVOLA N.1 DEL PRG
"AZZONAMENTO. AREE NORMATIVE"**

FOGLIO 8A (parte)

STATO ATTUALE

SCALA 1:5.000

Interna: AOO 055, N. Prot. 00001172 del 31/03/2025

6.v, 10.v, 50.v, SFVMOD/055.sfa, 055.arm, 2/2025A/055.fra, 055.arm, 1.nd

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 31 Dicembre 2024

Cartografia numerica: Aggiornamento 30 Settembre 2024 a cura del C.S.I. - Piemonte.



E. ESTRATTO TAV.1 PRG AZZONAMENTO VARIAZIONE

**ESTRATTO PLANIMETRICO TAVOLA N.1 DEL PRG
"Azzonamento - Aree normative e destinazioni d'uso"**

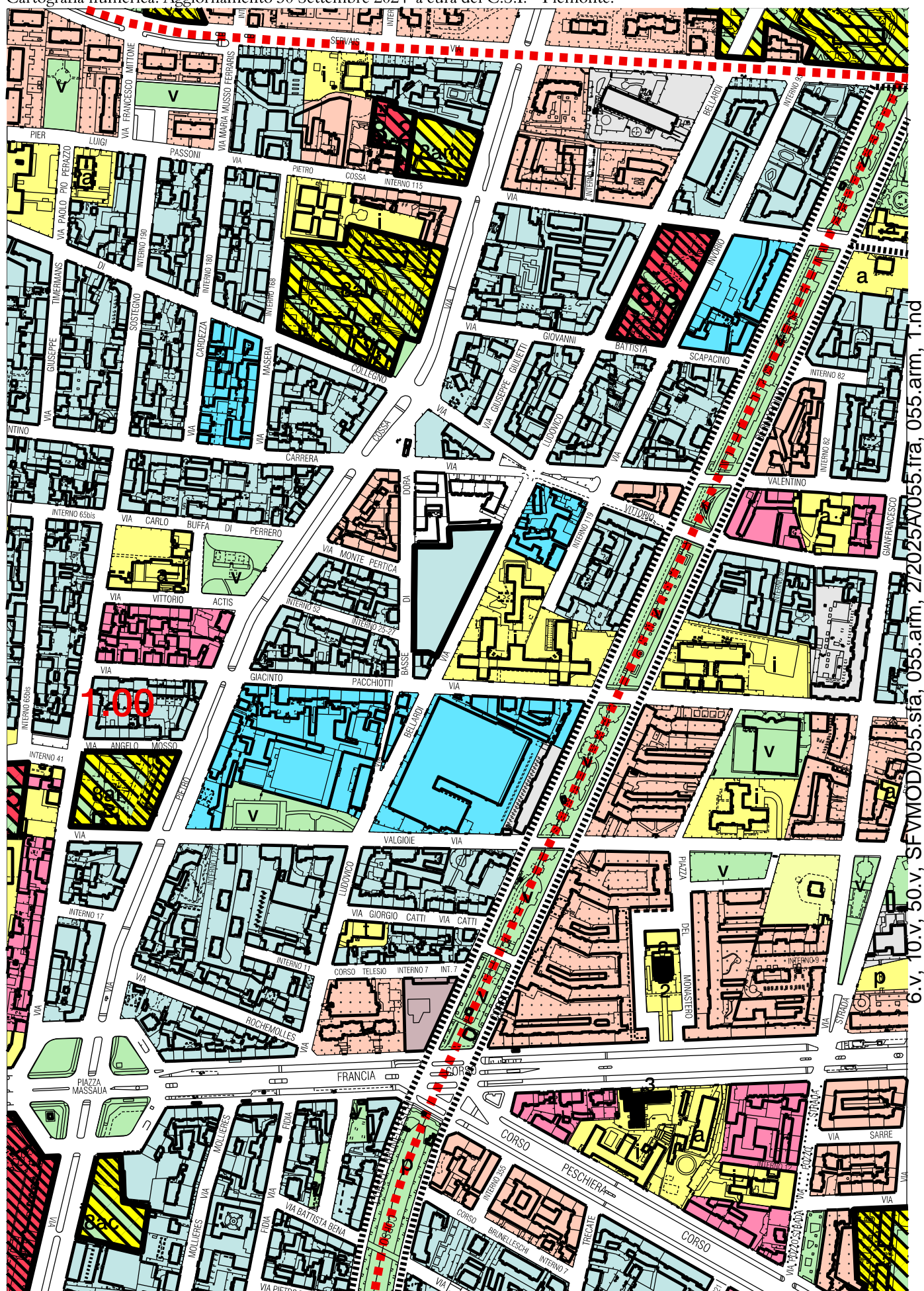
FOGLIO 8A (parte)

VARIAZIONE

SCALA 1:5.000

Interna: AOO 055, N. Prot. 00001172 del 31/03/2025

6.v, 10.v, 50.v, SFVMOD/055.sfa, 055.arm, 2/2025A/055.fra, 055.arm, 1.nd



Estratto TAVOLA 1, foglio 8A (parte) del P.R.G.

VARIATIONE

F. ESTRATTO NUEA PRG VIGENTE

**ESTRATTO NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE
VOLUME I art. 8, punto 8, comma 37 quater
Area Normativa "M1" - Isolati misti prevalentemente
residenziali con prescrizioni particolari
BASSE DI DORA
STATO ATTUALE**

37quater Area Normativa "M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari BASSE DI DORA

Area per la quale valgono le destinazioni ed i parametri urbanistici dell'area normativa e della zona di appartenenza.
Superficie Territoriale: mq 5.940
Indice Territoriale: 1,00 mqSLP/mqSF (0,7 mqSLP/mqSF di edificazione privata nella porzione in allineamento con la via Monte Pertica e 0,3 mqSLP/mqSF di edificazione riservata alla Città in allineamento con la via Cossa interno 52).
SLP: mq 5.940

Le nuove edificazioni dovranno essere allineate sul protendimento della via Monte Pertica (allineamento prescrittivo) e dell'interno 52 di Via Pietro Cossa (allineamento indicativo, da definire in sede di PEC), come da grafico allegato.

L'area da cedere per standard urbanistici dovrà comprendere l'area centrale per almeno 2.000 mq, compresa tra via Basse di Dora, via Bellardi e il proseguimento di via Monte Pertica. La stessa dovrà essere prevalentemente trattata a verde.

Nel sottosuolo dell'area ceduta, in prossimità delle edificazioni, potranno essere realizzati parcheggi interrati.

Gli interventi si attuano tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al parere favorevole dell'ENAC ed alla verifica del soddisfacimento delle prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale n. 365 del 26 novembre 2010 del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio di esclusione della Variante n. 194 al P.R.G. dal processo di VAS.

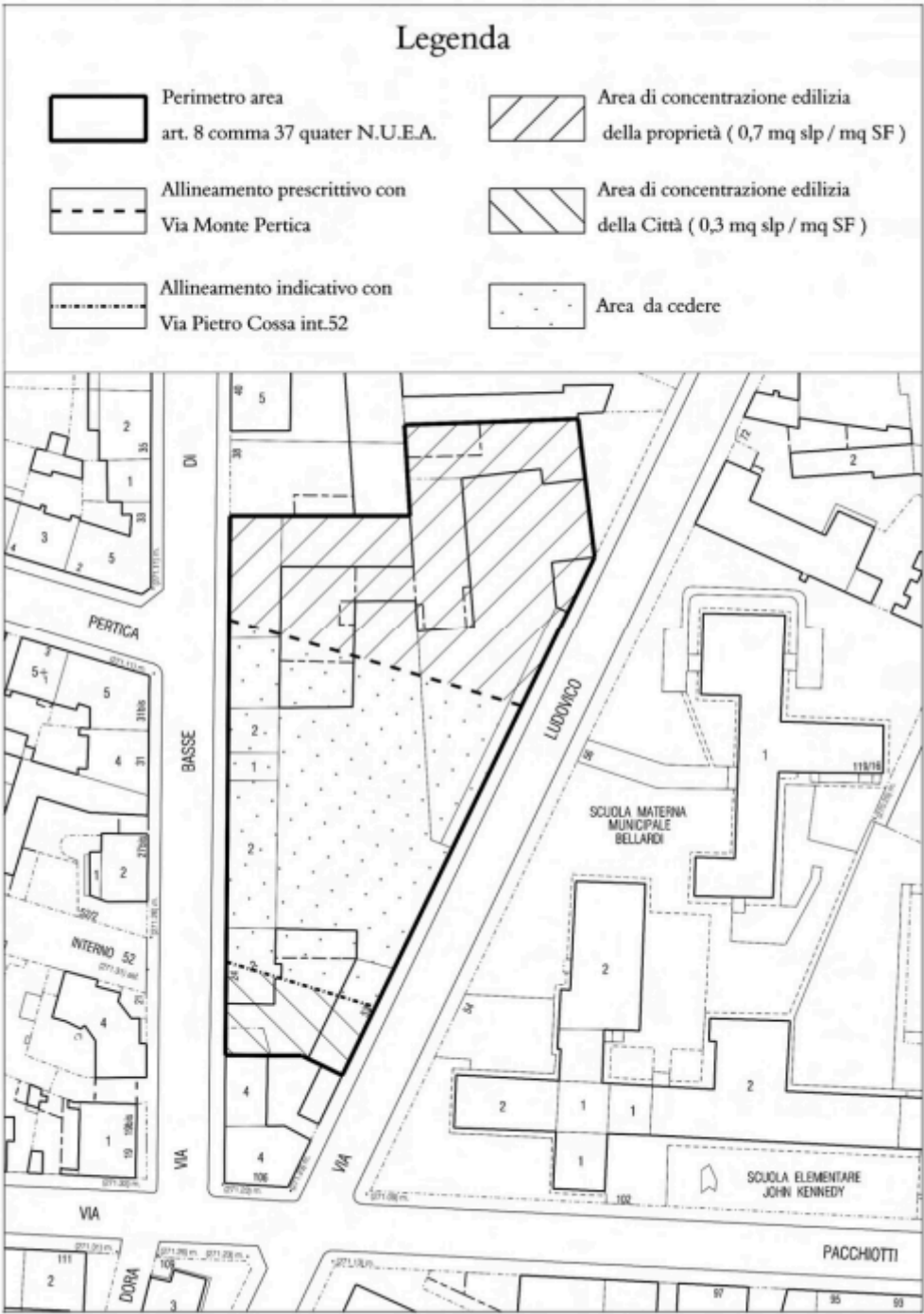
[*] Nota variante: n.194 - via basse di dora Approvata il 04/06/2012 n. mecc. 1201841/009

Interna: AOO 055, N. Prot. 00001172 del 31/03/2025

6.v, 10.v, 50.v, SFVMOD/055.sfa, 055.arm, 2/2025A/055.fra, 055.arm, 1.nd

Interna: AOO 055, N. Prot. 00001172 del 31/03/2025

Allegato grafico art.8 comma 37 quater N.U.E.A.



Estratto scala 1:1000

6.v, 10.v, 50.v, SFVMOD/055.sfa, 055.arm, 2/2025A/055.fra, 055.arm, 1.nd

G. ESTRATTO NUEA PRG VARIAZIONE

**ESTRATTO NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE
VOLUME I art. 8, punto 8, comma 37 quater
Area Normativa "M1" - Isolati misti prevalentemente
residenziali con prescrizioni particolari
BASSE DI DORA**

VARIAZIONE*abc* = nuovo testo

37 quater

**Area Normativa "M1 - Isolati misti prevalentemente
residenziali con prescrizioni particolari
BASSE DI DORA**

Area per la quale valgono le destinazioni ed i parametri urbanistici dell'area normativa e della zona di appartenenza.

Superficie Territoriale: mq 5.940

Indice Territoriale: 1,00 mq SLP/mq SF (0,7 mq SLP/mq SF di edificazione privata nella porzione in allineamento con la via Monte Pertica e 0,3 mq SLP/mq SF di edificazione riservata alla Città in allineamento con la via Cossa interno 52)

SLP: mq 5.940

Superficie Territoriale adeguamento perimetro: mq 250

Indice Territoriale: 1,00 mq SLP/mq SF privata

SLP: mq 250

Le nuove edificazioni dovranno essere allineate sul protendimento della via Monte Pertica (allineamento prescrittivo) e dell'interno 52 di Via Pietro Cossa (allineamento indicativo, da definire in sede di PEC), come da grafico allegato.

L'area da cedere per standard urbanistici dovrà comprendere l'area centrale per almeno 2.000 mq, compresa tra via Basse di Dora, via Bellardi e il proseguimento di via Monte Pertica. La stessa dovrà essere prevalentemente trattata a verde.


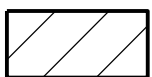

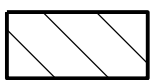

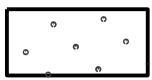

Nel sottosuolo dell'area ceduta, in prossimità delle edificazioni, potranno essere realizzati parcheggi interrati. Gli interventi si attuano tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al parere favorevole dell'ENAC ed alla verifica del soddisfacimento delle prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale n. 365 del 26 novembre 2010 del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio di esclusione della Variante n. 194 al P.R.G. dal processo di VAS.

[*] Nota variante: n.194 - via basse di dora Approvata il 04/06/2012 n. mecc. 1201841/009

[*] Nota variante: approvata il

Legenda

	Perimetro area art. 8 comma 37 quater N.U.E.A.		Area di concentrazione edilizia della proprietà (0,7 mqslp/mq SF)
	Allineamento prescrittivo con Via Monte Pertica		Area di concentrazione edilizia della Città (0,3 mqslp/mqSF)
	Allineamento indicativo con Via Pietro Cossa int.52		Area da cedere
			Area di concentrazione edilizia privata (1mqSLP/mqSF)



Estratto scala 1:1000

H. RELAZIONE DI COERENZA CON IL PPR

AI SENSI DELL'ART.11 COMMA 9 ("Regime transitorio") DEL REG. REGIONALE DI ATTUAZIONE DEL PPR APPROVATO CON DPGR N.4/R DEL 22/03/2019

Ai sensi dell'art. 11 del Regolamento attuativo del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (PPR), approvato con DGR n. 4/R del 22/03/2019 "Regolamento regionale recante: Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (PPR), ai sensi dell'articolo 8bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46 comma 10 delle norme di attuazione del PPR", anche le modifiche al PRG non costituenti variante, ai sensi dell'art. 17, c. 12 della LR 56/77, devono garantire il rispetto del PPR.

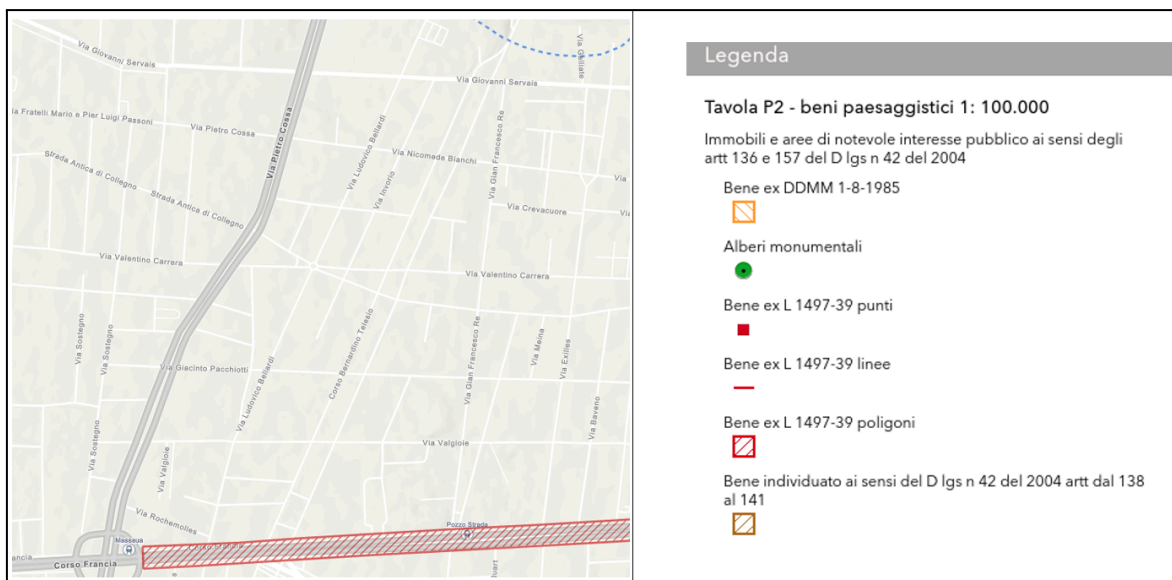


FIGURA 9 - ESTRATTO DA PPR P2 BENI PAESAGGISTICI

In data 03/10/2017 è stato approvato il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) con D.C.R. n. 233-35836. In ottemperanza all'art.46 comma 9 delle N.d.A. del P.P.R., a far data dall'approvazione, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del Piano stesso.

La presente modifica al PRG, non configurandosi come variante, risulta coerente con la disciplina di Beni e Componenti del Piano Paesaggistico Regionale, come dettagliato nella Relazione di seguito allegata, ai sensi di quanto previsto all'art.11 comma 9 ("Regime transitorio") del Reg. Regionale di Attuazione del PPR approvato con DPGR n.4/R del 22/03/2019.

Relativamente alle aree interessate, si riporta di seguito quanto emerge dall'analisi del P.P.R.

- Tavola P.2 Beni Paesaggistici: non risultano vincoli o prescrizioni per l'area nel suo complesso, si segnala la presenza del poco lontano asse di corso Francia soggetto a vincolo paesaggistico.
- Tavola P.3 Ambiti e Unità di Paesaggio: l'area rientra nell'Ambito di Paesaggio n. 36, nell'Unità di Paesaggio (UP) 3601, V, urbano rilevante alterato (Presenza di insediamenti urbani complessi e rilevanti, interessati ai bordi da processi trasformativi indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche e dalla dispersione insediativa particolarmente lungo le strade principali) (art.11 N.d.A.).
- Tavola P.4 Componenti Paesaggistiche: l'ambito è inserito nelle morfologie insediative come "tessuti urbani esterni ai centri m.i.3" normati all'art.35 delle Norme di Attuazione.

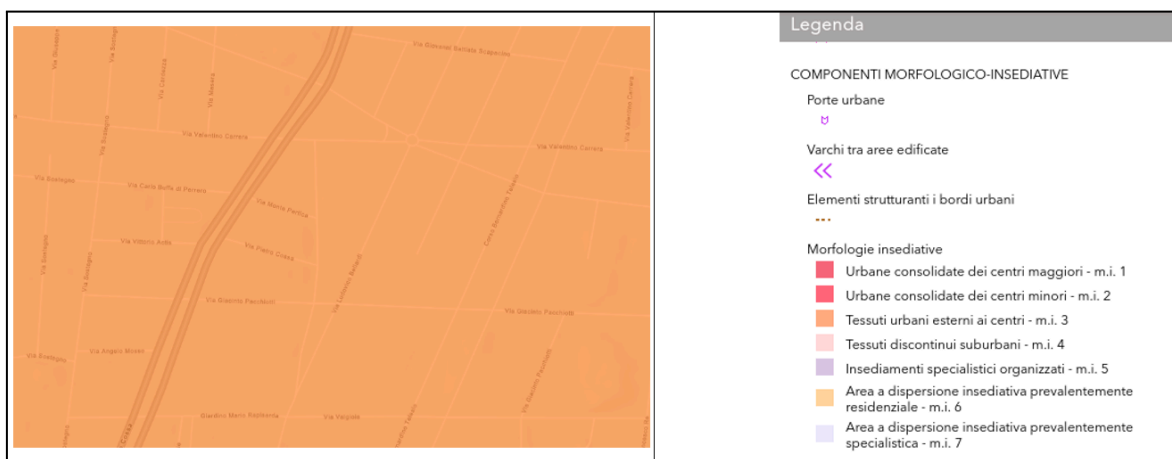


FIGURA 10 - ESTRATTO DA PPR P4 COMPONENTI PAESAGGISTICHE

La disciplina su tali aree è orientata al raggiungimento della qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale ai luoghi centrali, con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato e il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità.

Norme di Attuazione PPR - articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)

- *m.i. 1: tessuti urbani consolidati dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite)*
- *m.i. 2: tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite)*
- *m.i. 3: tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2).*

Indirizzi

comma 3

I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:

a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;

b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.

comma 4

I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.

Con la modifica al PRG dell'area "BASSE DI DORA" non si prevedono interventi che possano riverberarsi negativamente sulla componente morfologico-insediativa in esame e che possano determinare conseguentemente previsioni non coerenti con la disciplina del PPR.

In ogni caso, la presente modifica non costituente variante si configura come adeguamento di limitata entità e mero riconoscimento dello stato dei luoghi, dal momento che formalizza la destinazione in atto e consente di accorpare una porzione di area a completamento del fronte su via Bellardi e al fine di consentire l'ottimizzazione del disegno di progetto di PEC.

L'adeguamento del perimetro dell'area sottoposta a strumento urbanistico esecutivo comporta l'approvazione di una variazione urbanistica al Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera c) della Legge Urbanistica Regionale.

La porzione di superficie annessa all'area "BASSE DI DORA" determina la riqualificazione complessiva attraverso strumento urbanistico esecutivo in coerenza alla componente morfologico-insediativa in esame (m.i. 3: tessuti urbani esterni ai centri).

Direttive

comma 5

I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)

L'adeguamento del perimetro dell'area "BASSE DI DORA" prevede la conservazione e il completamento del contesto di territorio esistente per gli aspetti di scala urbanistica ed è volto alla tutela dei profili degli isolati esistenti e il completamento del tessuto urbano. Il previsto strumento urbanistico esecutivo consente la riqualificazione complessiva dell'area.

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici. Il presente provvedimento persegue l'obiettivo della riqualificazione delle aree urbane dismesse, anche con la collocazione di nuclei verdi e contenimento degli impatti ambientali e

paesaggistici, potenziando gli insediamenti, con la restituzione di aree a verde alla Città.

La presente analisi di inquadramento della variazione al PRG evidenzia la coerenza della medesima con le strategie e gli obiettivi del PPR, in particolare sono state specificate le tematiche della modificazione, mediante il raffronto con il dettato normativo del PPR, riguardo agli indirizzi e alle direttive contenuti nell'art.35. Aree urbane consolidate (m.i. 1,2,3).

Dagli elaborati si evince che le aree in oggetto si collocano all'interno dell'area urbanizzata e, in particolare, ai sensi dell'art. 16 delle N.d.A, le aree oggetto della modifica sono classificate tra le "aree dense" e non produce consumo di suolo.

Le aree oggetto di variazione non risultano gravate da usi civici (email Patrimonio del 13/03/2025 prot. 956).

La variazione risulta pertanto coerente con il PPR vigente e ne rispetta le norme.

Interna: AOO 055, N. Prot. 00001172 del 31/03/2025

6.v, 10.v, 50.v, SFVMOD/055.sfa, 055.arm, 2/2025A/055.fra, 055.arm, 1.nd