PRG

CITTA' DI TORINO

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO

Settembre 2026

titolo documento

Relazione Illustrativa

codice documento

R01-00-01

Il Sindaco

Stefano Lo Russo

L'assessorato P.R.G., Urbanistica, Edilizia privata, Coordinamento grandi progetti, Grandi Infrastrutture nel Settore Trasporti

Paolo Mazzoleni

Progetto a cura del Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata

Direttrice: arch. Emanuela Canevaro

Responsabile del Procedimento
Servizio Nuovo Piano Regolatore: arch. Daniela Cevrero

Con il contributo di

Tutti i dipartimenti della Città di Torino
Politecnico di Torino
Città Metropolitana di Torino, Direzione Azioni Integrate con gli EE.LL.,
Unità Tutela del Territorio

Con il supporto operativo di

INFRA.TO infrastrutture per la mobilità

torino:

PRG

CITTA' DI TORINO

R01-00-01 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Proposta tecnica del progetto definitivo

torino:

Sindaco
Stefano Lo Russo
Assessorato Piano Regolatore Generale, urbanistica
Paolo Mazzoleni
Malvina Brandajs Di Martino, Marta Lucia Giancane, Quirino Spinelli, Caterina Quaglio (Bloomberg Associates)

Direttrice Generale
Alessandra Cimadom
Segretaria Generale
Annalisa Puopolo
Gabinetto del Sindaco
Valentina Campana (Direttrice)
Dipartimento Avvocatura
Elisabetta Boursier (Direttrice), Isabella Tassone, Matteo Giacolono

Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata
Emanuela Canevaro (Direttrice), Laura Cortese, Cristina Gamarino, Annamaria Ripepi, Giuseppina Scala
Servizio Nuovo Piano Regolatore
Daniela Cevrero, Silvia Summa, Marianna Sanasi, Alessandra Nardelli, Gabriele Caccavo, Lucia Montanaro, Giulia Colazzo
Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito
Teresa Pochettino, Maria Antonietta Moscariello, Michele Diruggiero, Corrado Mallia, Savino Nesta, Cristina Vaccaro, Giuseppe Colombo, Giorgio Perna, Donato Gugliotta, Mattea Corsaro, Roberto Bottero, Roberto Aragno, Giorgio Assom, Alberto Rolandi, Francesca Meloni, Cristina Calvi, Roberto Musarra, Stefania Maula, Marina Doria, Silvia Mozzone, Gian Mario Siragusa, Luisa Maria Passoni, Barbara Bersia, Roberto Corda, Cristina Cavalieri, Andrea Danieli, Pierfranco Rossin, Andrea Lescio, Carlotta Assom
Divisione Edilizia Privata
Tiziana Scavino, Stefania Avataneo, Wassel Labed, Corrado Donadio, Flavio Turco, Tea Rondinone, Silvia Fantino, Alessandro Laruccia, Fabrizio Milani, Luigi Verardo, Giuseppe Nigro.
Servizio Convenzioni
Anna Petruzzi, Ludovica Cantele, Francesca Capelletto

Hanno collaborato le Direzioni e le Aree competenti
Monica Lo Cascio (Dir. Area 1), Antonino Calvano (Dir. Area 2), Roberto Crova (Dir. Area 3), Roberto Mangiardi (Dir. Area 4)
Dipartimento Ambiente, Grandi Opere, Infrastrutture e Mobilità
Alberto Cecca, Dario Rinaudo, Amerigo Strozziero, Claudia Bertolotto, Vincenzo Murru, Lorenzo De Cristofaro, Lorenzo Peretti, Giuseppe Pentassuglia, Maria Teresa Massa, Francesco Ragonese, Stefano Cianchini, Manuela Santa, Daniela Rapa, Francesco Selvini, Matteo Castiglioni, Gianmichele Cirulli, Chiara Agostini, Stefania Russo, Paolo Marengo, Marcello Monteccone, Gianfranco Fabaro

Dipartimento Commercio
Paola Virano (Direttrice), Aldo Blandino
Dipartimento Servizi Educativi
Claudio Sciaraffa, Tiziana Longo
Divisione Progetti Speciali
Roberto Breviario, Roberto Cozzone, Chiara Scagliotti, Savino Musicco
Divisione Servizi Informativi
Stefano Moro, Maria Sina, Davide Del Luongo, Annamaria Gillone, Alessia Bellanca, Massimo Massimino, Elisa Pantone
Divisione Tributi, Catasto, Imposte Minori e Riscossione
Christian Amadeo, Alberto Pisoni
Divisione Edilizia Residenziale Pubblica
Filippo Valfrè, Andrea Barbero
Servizio Transizione Ecologica e Fondi Europei
Fabrizio Barbiero, Elena Deambrogio, Davide Miceli, Melchiorina Mirella Iacono
Divisione Patrimonio
Paola Marengo, Andrea Denadai, Davide Daghero
Divisione Servizi Civici
Andrea Chiezzi, Alessandro Mazzilli, Alessia Bellanca
Divisione Contratti e Appalti
Adele Settimo, Monica Radetti, Ada Meloni, Iris Idrizaj, Paolo Nardo

Città Metropolitana di Torino
Gabriele Papa, Gabriella De Renzo, Alessandro Morrone, Massimo Vettoretti, Fabio Sola, Irene Mortari,Guido Pavesio

Infratrasporti.To Srl
Bernardino Chiaia (Presidente e Amministratore Delegato), Fabio Bolognesi, Carla Pepe, Marinella Galletto, Pierpaolo Garrafa (Referenti), Niccolò Suraci, Clara Cucco, Nicola Campri (project e technical management), Alice Milan, Lorenzo Serra Bellini, Jowita Tabak, Tymon Wolender, Paola Merafina
Studio legale Renna&VivaniAssociati (Supporto legale)
Università Iuav di Venezia prof. Ezio Micelli (Responsabile Supporto perequazione). Anna Gaglione, Eleonora Righetto

Gruppo di lavoro
Alberto Azzolina, Francesca Domeneghetti, Maria Belen Miranda, Alberto Grava, Alberto Filosofo, Tommaso Pennella (PLANUM srl - mandataria), Alberto Geuna, Giorgio Cucco, Guido Geuna, Giulia Lodetti (Studio Geuna Architetti), Federico Florena, Pietro Vitale, Hashim Jami (Tiarstudio srl), Franco Bertellino, Marina Casabona (Microbel), Stefano Daelli, Paolo Maneo, Francesca Sofia Rizzo (FROM - Ausiliario), Andrea Mocco, Rebecca Genta, Simone Maucione, Stefano Passamonti (VERTICAL - Ausiliario)

Urban Lab
Piero Boccardo (Presidente), Chiara Lucchini, Alessandro Tempia Valenta, Marta Ugolotti, Letizia Ferrero, Roberta Balma Mion, Elena Testa, Alice Avallone, Claudia Cavaglià, Alessandro Lippolis, Chiara Duch, Elisa Cecchetto, Vanessa Piscione, Francesca Bena, Riccardo Cilia, Martina Ciorciari, Giulia Datta, Cristina Guarino, Giulietta Fassino

Politecnico di Torino
Andrea Bocco (Direttore DIST), Carolina Giaimo, Marta Bottero, Chiara Devoti (Responsabili scientifiche), Caterina Caprioli, Federico Dell'Anna, Giulio Cavana, Sebastiano Barbieri, Francesca Biondi, Elisa Sbardella, Piergiorgio Farfariello, Michele Dechiaro, Luisa Montobbio, Giosuè Bronzino, Luigi La Riccia (Collaboratori DIST), Loris Antonio Servillo (Direttore FULL), Elena Vigliocco, Angioletta Voghera, Carlo Vincenzo Camporeale, Giuseppe Grasso, Tymon Wolender, Irene Ardito, Lucio Beltrami (collaboratori FULL)

Dottorandi, studenti e tirocinanti
Giulio Pantaloni, Jowita Tabak (Dottorandi di Ricerca), Manuel Arduin, Francesca Barengo, Michela Bollino, Nicolas De Santis,Lorenzo Ferrante,Jessica Ferrero, Aurora Giustarini, Noemi Giustozzo, Elisa Losito, Matilde Lucini, Guglielmo Maggiora,Sara Marcon Prisco, Vittoria Masera, Giulia Navarra,Pietro Ozino Caligaris,Lorenzo Piana,Irene Poeta, Pietro Savoretti,Alice Severi, Andrea Sorrentino,Emma Tamburini,Gabriele Trabona, Davide Olivetti, Alice Milan, Lorenzo Benza, Giulia Gurratti, Agata De Domenico, Milica Djoric

Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura e Studi Urbani, Urb&Com Lab
Luca Tamini, Giorgio Limonta, Elena Franco
Società Tradelab
Andrea Boi

La Città di Torino ringrazia:

Fondazione Compagnia di San Paolo
Marco Gilli (Presidente), Alberto Anfossi (Segretario Generale)
Bloomberg Associates
Amanda Burden, Lauren Racusin, Raud Rahmanian,
Società 5T
Daria Tommasi, Luca Bonura, Giancarlo Guglielmo
Iren S.p.A.
Marco Bocca
Società AGEA
Laura Petriglia
INU Istituto Nazionale di Urbanistica Piemonte e Valle d'Aosta
Carlo Alberto Barbieri, Carolina Giaimo (Presidente), Giovanni Martino

Si ringraziano tutte le persone e le realtà che, a vario titolo, hanno supportato – anche indirettamente – il processo di redazione del Piano

INDICE

1. LA VISIONE DEL PIANO 1

OBIETTIVI 8

1.1. CITTÀ COME INNOVAZIONE 11
1.1.1. Centro internazionale per l'innovazione, la formazione e lo sviluppo economico 15
1.1.2. Infrastrutture e mobilità 21
1.1.3. Riuso e rigenerazione 27

1.2. CITTÀ COME WELFARE 33
1.2.1. Quartieri e comunità 37
1.2.2. Casa e inclusione 43
1.2.3. Cultura, sport e tempo libero 49

1.3. CITTÀ COME ECOSISTEMA 55
1.3.1. Salute, sostenibilità e resilienza 57
1.3.2. Parchi e spazi pubblici 63

2. COSTRUIRE IL NUOVO PIANO REGOLATORE: ORGANIZZAZIONE, METODO E CONOSCENZA 69

2.1. VERSO IL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE 73
2.1.1. Il Piano come istituzione adattiva: valori, strumenti e obiettivi del nuovo PRG di Torino 75
2.1.2. Verso il nuovo Piano Regolatore Generale 81

2.2. ORGANIZZAZIONE E GESTIONE DEL PROCESSO 101
2.2.1. L'Ufficio del piano e il gruppo di lavoro 103

2.3. GLI ELEMENTI CONOSCITIVI DEL TERRITORIO 113
2.3.1. La popolazione di Torino 115
2.3.2. La qualità dell'ambiente 135

3. IL CONTESTO DEL PIANO 139

3.1. IL QUADRO PIANIFICATORIO DI RIFERIMENTO 143
3.1.1. La ricognizione del quadro normativo, delle Direttive e dei Piani Sovraordinati 145
3.1.2. Strumenti, livelli di pianificazione e direttive sovraordinate 149
3.1.3. Il coordinamento con i Regolamenti e i Piani di settore della Città 171

3.2. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE 181
3.2.1. Gli obiettivi delineati nel 1995 183
3.2.2. Lo stato di attuazione delle ZUT e delle ATS 187
3.2.3. Il Centro Storico 199

4. REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DI TORINO 211

4.1. I LIVELLI NORMATIVI E GLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO 213

4.2. LIVELLO SOVRAORDINATO 219

4.3. LIVELLO STRATEGICO 221
4.3.1. Le Figure di Ricomposizione Urbana 225
Atlante delle Figure Di Ricomposizione Urbana 229
4.3.2. Le centralità di quartiere 245
4.3.3. Valori urbani e ambientali 249
4.3.4. Accessibilità 255

4.4. LIVELLO CONFORMATIVO 259
4.4.1. Definizione dei tessuti urbani 263
4.4.2. Zonizzazione 267
4.4.3. Zone normative 269
4.4.4. Aree normative 273
4.4.5. Aree per servizi 279
4.4.6. Aree di trasformazione 285
4.4.7. Zona Centrale Storica 289

4.5. LA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE 295
4.5.1. Il metodo del dimensionamento: il criterio analitico ex art. 20 della l.r. 56/1977 297

4.6. LA PEREQUAZIONE URBANISTICA 305
4.6.1. Premesse metodologiche per un nuovo modello perequativo 307
4.6.2. La perequazione nel nuovo PRG di Torino 311

4.7. LE TEMATICHE AMBIENTALI 317
4.7.1. Mitigazione delle vulnerabilità ambientali 319
4.7.2. La tematica RIR 325

4.8. L'ADEGUAMENTO AL PPR 329

1. LA VISIONE DEL PIANO

▾ Il Piano Regolatore Generale si colloca in una fase storica in cui Torino è chiamata a ridefinire il proprio progetto di città, interpretando trasformazioni già in atto e anticipando scenari futuri che investono la dimensione sociale, ambientale ed economica. La visione del Piano si configura dunque come una cornice strategica entro cui le scelte normative e progettuali trovano coerenza, orientando Torino verso un modello di sviluppo sostenibile, inclusivo e capace di futuro.

Torino è una città che ha sempre saputo cambiare, trasformando le sfide del suo tempo in opportunità. Oggi viviamo tre transizioni intrecciate – climatica, digitale, demografica – che richiedono visione e responsabilità. Per governarle non basta reagire: è necessario orientare, dare forma, costruire una direzione condivisa. Il Piano Regolatore Generale guida questa trasformazione delineando una rotta chiara. **Torino** sceglie un modello che
mette al centro prossimità, innovazione e ambiente come leve trasversali per lo sviluppo della città.

Il Piano è la mappa che traduce la nostra idea di futuro in scelte concrete: rigenerare prima di consumare nuovo suolo, riattivare aree dismesse e edifici sottoutilizzati, rafforzare connessioni e servizi, progettare spazi pubblici inclusivi e infrastrutture efficienti. La rigenerazione diventa una politica urbana strutturale, pensata per migliorare l'abitare, redistribuire opportunità e valorizzare le fragilità come risorse progettuali: una città che si prende cura dei luoghi, delle persone e dell'ambiente.

L'impianto del Piano è orientato a costruire una città più accessibile, innovativa e sostenibile. I servizi sono più vicini e meglio distribuiti; nuove centralità rafforzano quartieri e comunità; scuole, poli culturali e spazi pubblici diventano presidi di vita quotidiana.

Torino consolida anche il suo ruolo di città universitaria, di ricerca e di produzione avanzata, grazie a poli accademici, distretti innovativi, hub creativi e nuove economie locali. La natura entra nella struttura urbana come infrastruttura essenziale: fiumi, collina, parchi e corridoi ecologici formano un sistema integrato per la salute, il benessere e la resilienza climatica. Torino è inoltre il cuore della sua area metropolitana e, insieme ai Comuni vicini, condivide infrastrutture e opportunità, costruendo un sistema urbano più coeso e competitivo.

Il Piano è l'architettura che tiene insieme visione, strategie urbane e strumenti operativi. È un progetto collettivo, costruito con cittadini, istituzioni, imprese e comunità locali. Nessuna amministrazione può trasformare da sola una città: il futuro di **Torino** nasce da un'alleanza che unisce energie e competenze diverse. Il Piano Regolatore è il patto per una città che si rigenera attraverso la prossimità, cresce grazie alla conoscenza e innova nel rispetto delle persone e dei luoghi. Una città in cui ciascuno possa riconoscersi e contribuire a costruire il proprio futuro.

Sindaco
Stefano Lo Russo

Assessorato Piano Regolatore Generale, urbanistica
Paolo Mazzoleni

OBIETTIVI

Gli obiettivi del Piano aggiornano e consolidano l'impianto delineato nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare e nel Progetto Preliminare, traducendo in scelte operative le priorità emerse dalle analisi e dalle osservazioni ricevute e dal percorso di ascolto del territorio. Il lavoro si sviluppa a partire dall'atto di indirizzo approvato nel 2023, che ha definito le aspettative strategiche della città e orientato l'elaborazione del Progetto Preliminare. In questo quadro, il Piano assume un approccio innovativo, inclusivo e adattivo, capace di governare trasformazioni complesse in un contesto urbano in rapido mutamento.

Un Piano innovativo, che riconosce nella capacità scientifica, industriale e creativa di Torino un elemento chiave per favorire investimenti qualificati, promuovere lo sviluppo economico e sostenere la transizione ecologica. L'innovazione si traduce in strumenti aggiornati per la rigenerazione e il riuso, nel supporto alle nuove forme dell'abitare e del lavoro e in una visione che integra produzione, cultura, ricerca e qualità urbana.

Un Piano inclusivo, che pone al centro i quartieri come luoghi di prossimità e come principali risorse sociali della città. La strategia integra crescita urbana e welfare, con l'obiettivo di rispondere ai bisogni abitativi, migliorare l'accessibilità ai servizi, rafforzare lo spazio pubblico e garantire qualità della vita per tutte le fasce di popolazione. Gli strumenti di perequazione e le nuove figure di ricomposizione urbana assicurano regole eque e processi

trasparenti, distribuendo benefici e oneri dello sviluppo in modo equilibrato.

Un Piano adattivo, che risponde alle condizioni del presente e può evolvere nel tempo in relazione a cambiamenti ambientali, economici e demografici. La tutela e la continuità dei sistemi ambientali — fiumi, collina, parchi, verde urbano — diventano elementi centrali per la resilienza climatica e per una città sana e attrattiva in cui vivere, lavorare e trascorrere il tempo libero. L'approccio adattivo si estende alla scala metropolitana, riconoscendo le interdipendenze infrastrutturali e funzionali che definiscono la sostenibilità dell'intero sistema urbano.

Nel loro insieme, questi obiettivi definiscono il ruolo del PRG come strumento strategico e normativo capace di:

→ **REGOLARE** l'uso del suolo, indirizzando la crescita dove è più appropriato e tutelando gli ambiti che richiedono conservazione o valorizzazione;

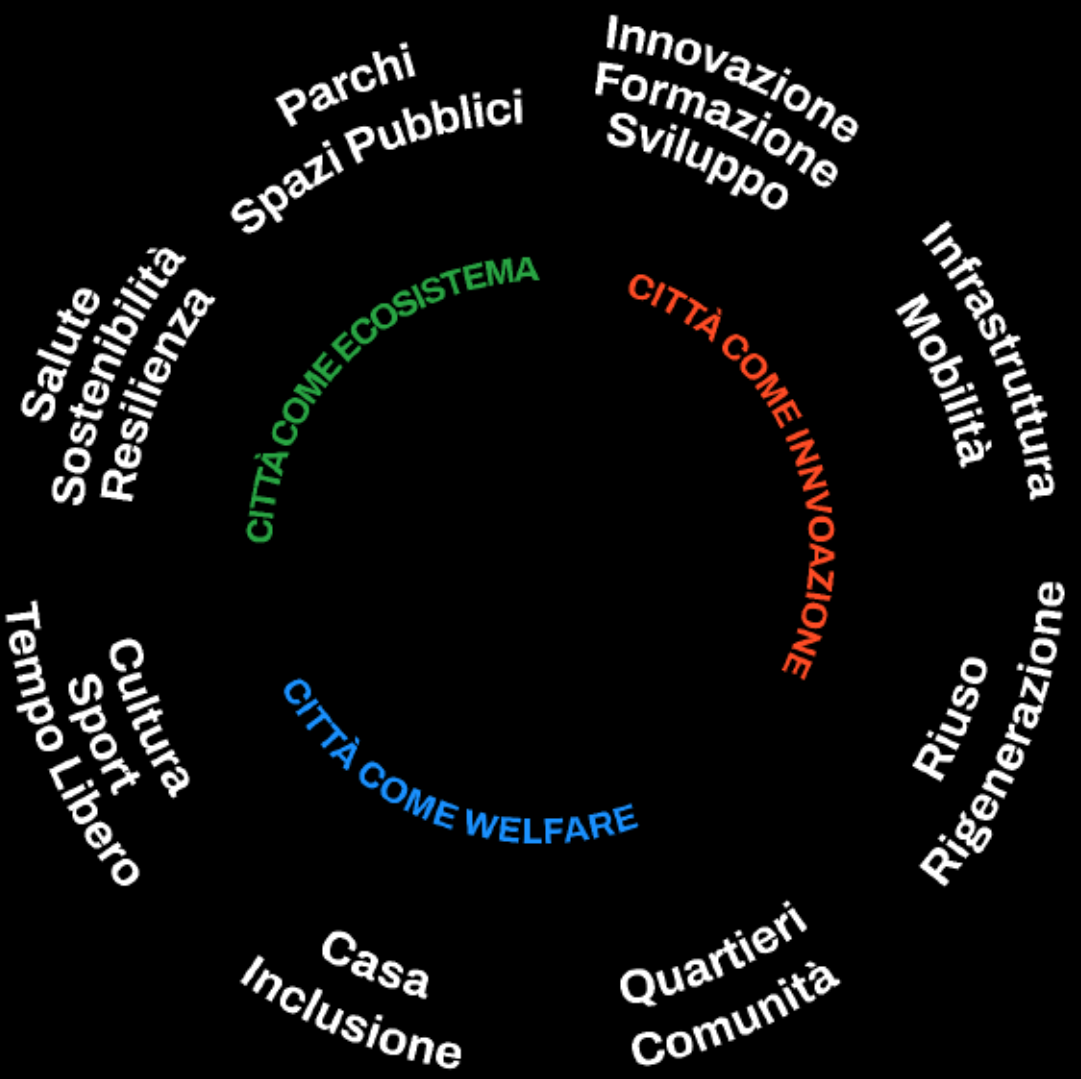
→ **DELINEARE** una traiettoria di sviluppo chiara, che rafforzi l'identità di Torino e orienti le scelte pubbliche e private;

→ **GARANTIRE** regole eque, assicurando trasparenza, sostenibilità e inclusività nei processi di trasformazione urbana.

Il Piano fornisce una roadmap operativa articolata in otto ambiti tematici e ricondotta a tre macro-strategie che guidano tutte le componenti del progetto urbano.

La traiettoria che porta a questi obiettivi si vede già ripercorrendo il cammino dal primo atto di indirizzo fino al Progetto Preliminare. Nel 2017 la Città aveva impostato l'aggiornamento del Piano come una revisione generale dello strumento vigente, affidata a un elenco di finalità: riqualificare le periferie evitando la ghettizzazione, sostenere le attività produttive e l'innovazione tecnologica, tutelare risorse ambientali e patrimonio, privilegiare la manutenzione dell'esistente, decentrare i servizi e potenziare la mobilità pubblica. Finalità tenute insieme dall'idea di una città multicentrica.

Il Progetto Preliminare riprende questo impianto e lo porta a compimento, ricomponendo le finalità del 2017 nelle tre macro-strategie e negli otto ambiti tematici qui richiamati: non un semplice aggiornamento dello strumento vigente, ma un quadro strategico ordinato che dà forma organica a obiettivi che nel 2017 erano ancora enunciati come un catalogo di intenti.


Parchi
Spazi Pubblici
Innovazione
Formazione
Sviluppo
Salute
Sostenibilità
Resilienza
CITTÀ COME ECOSISTEMA
CITTÀ COME INNVOAZIONE
Infrastruttura
Mobilità
Cultura
Sport
Tempo Libero
CITTÀ COME WELFARE
Riuso
Rigenerazione
Casa
Inclusione
Quartieri
Comunità

1.1. CITTÀ COME INNOVAZIONE

▾ Nella storia di Torino, innovazione e crescita sono state a lungo associate allo sviluppo produttivo e industriale. Il Piano Regolatore vigente ha contribuito ad aprire nuove traiettorie di trasformazione, sostenendo l'affermazione della città come polo universitario, culturale e imprenditoriale a scala nazionale ed europea.

Persistono tuttavia criticità rilevanti, tra cui la riduzione demografica e una limitata capacità di attrarre investimenti immobiliari, che condizionano lo sviluppo equilibrato della città.

La visione della città come innovazione punta a valorizzare il patrimonio industriale, il sistema universitario e la rete di imprese e startup, creando condizioni favorevoli per attrarre talenti e investimenti. Il PRG promuove un'offerta diversificata di spazi abitativi e produttivi, adeguata alle esigenze emergenti, e incentiva il riuso delle aree sottoutilizzate per consolidare un ecosistema urbano orientato alla ricerca, alla produzione avanzata e ai servizi innovativi.

Questa lettura della città come motore di innovazione nasce nell'atto di indirizzo del 2017, si declina nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare e trova sviluppo compiuto nel Progetto Preliminare, attraversando tutti gli aspetti che i paragrafi seguenti sviluppano. Nel 2017 il tema era ancora in forma generale: impegno a sostenere le attività produttive esistenti, a incentivare nuove

attività e l'innovazione tecnologica, insieme alla scelta di potenziare la mobilità pubblica e sostenibile e alla priorità data alla manutenzione dell'edificato esistente. Il Progetto Preliminare esplicita e amplia ciascuna di queste direzioni. Riconosce l'ecosistema costruito tra enti, università e imprese negli ambiti dell'ICT, delle energie rinnovabili, del design e dell'aerospaziale, e apre a strumenti come l'Urban Digital Twin. Alla generica mobilità sostenibile sostituisce un riferimento esplicito alla rete su ferro (metropolitana e Sistema Ferroviario Metropolitano) e alla concentrazione dell'insediamento nelle aree meglio servite. Conferma infine la vocazione al riuso, orientando le trasformazioni prioritariamente sul suolo già consumato. Centro dell'innovazione, infrastrutture e mobilità, riuso e rigenerazione: sono questi i tre fronti che i sottoparagrafi seguenti riprendono nel dettaglio.

2ª città italiana per ecosistema dell'innovazione e del valore d'impresa

CEIP Piemonte, 9/2025

---

626 startup e PMI innovative

+

31 incubatori e acceleratori

16 venture capital

400 business angel

250 milioni di euro raccolti per startup a Torino nel 2024

+288% rispetto al 2023

CEIP Piemonte, 9/2025

33,1% delle persone tra i 25 e i 39 anni con un titolo di studio terziario nella Città Metropolitana di Torino nel 2024

1 giovane su **3** è laureato

ISTAT, 2024

DALLA MANIFATTURA ALL'INNOVAZIONE

Torino rigenera la propria vocazione produttiva

1.1.1. CENTRO INTERNAZIONALE PER L'INNOVAZIONE, LA FORMAZIONE & LO SVILUPPO ECONOMICO

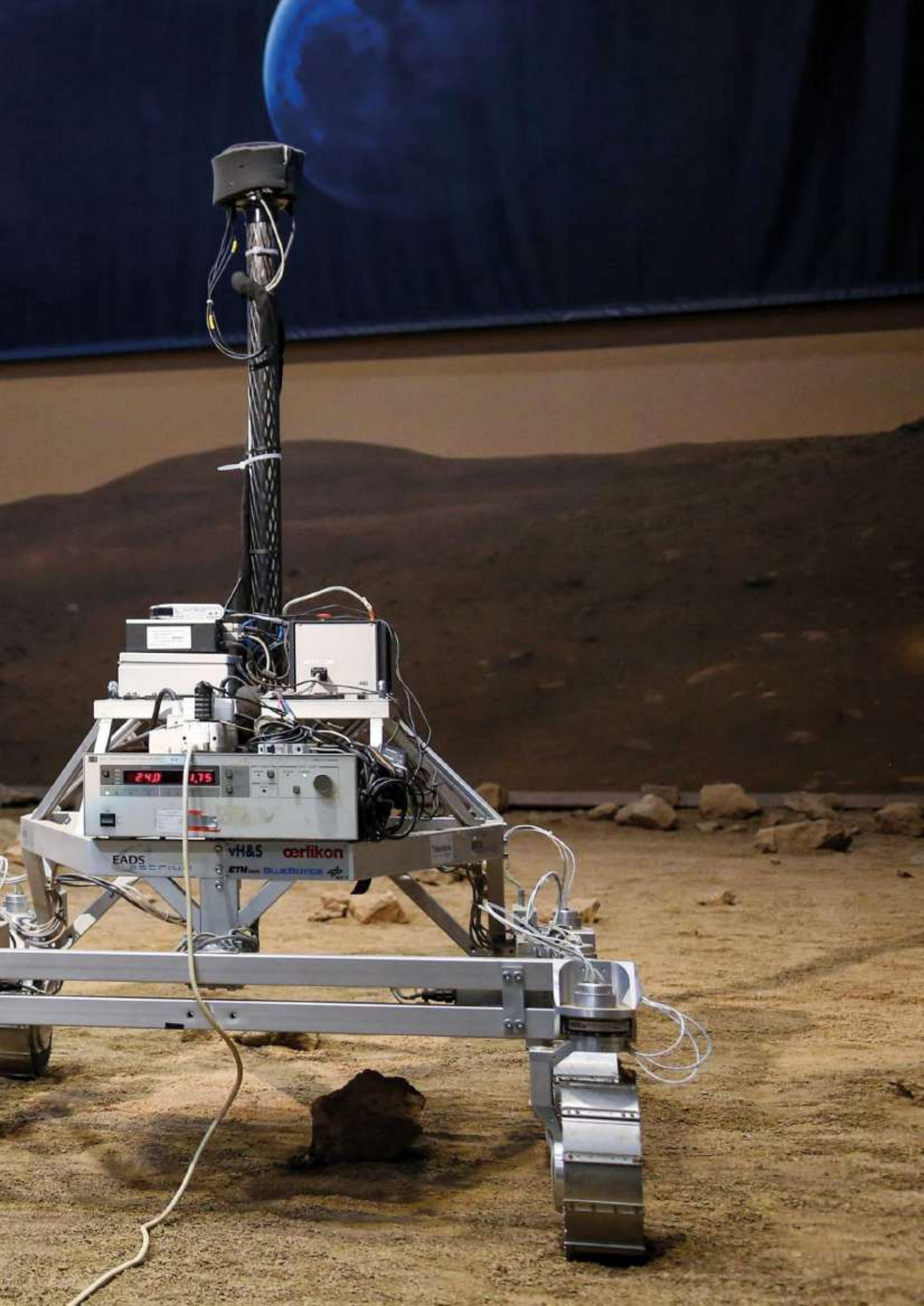
▾ **Torino** dispone di risorse consolidate — università di livello internazionale, competenze ingegneristiche, un tessuto produttivo innovativo — che possono sostenere un ruolo più competitivo nello scenario europeo. Perché tali risorse generino effetti strutturali, è necessario connetterle e potenziarle attraverso politiche urbane coerenti.

Il Piano individua e promuove spazi e distretti a vocazione innovativa, dedicati a ricerca, produzione avanzata e tecnologie emergenti. La transizione digitale richiede una pianificazione flessibile: spazi ibridi, funzioni miste, infrastrutture collaborative. Esempi esistenti dimostrano l'efficacia di modelli capaci di integrare imprese, servizi e comunità produttive in un'unica piattaforma urbana.

Il PRG estende questo approccio alla scala urbana, assicurando che i distretti innovativi siano connessi tra loro e integrati nel sistema della città attraverso spazio pubblico qualificato, residenze accessibili e reti verdi.

Sul terreno specifico dell'innovazione, il confronto tra il 2017 e il Progetto Preliminare mostra un salto di precisione. Nel 2017 l'orizzonte era il sostegno alle attività produttive esistenti e la spinta a nuove attività e all'innovazione tecnologica, senza però individuare distretti dedicati né una strategia di attrazione dei talenti. Il Progetto Preliminare nomina esplicitamente l'ecosistema dell'innovazione (enti, università e imprese nei campi dell'ICT, delle energie rinnovabili, del design e dell'aerospaziale) e indica i distretti dell'innovazione e lo sviluppo a uso misto come leve operative, legando inoltre l'attrattività della città alla popolazione universitaria e alla domanda di residenza che ne deriva. Le università, assenti dagli indirizzi del 2017 come motore urbano, diventano così un riferimento esplicito del Piano.

esa


EADS
vH&S
oerlikon

POSIZIONARE TORINO COME CITTÀ DELL'INNOVAZIONE E DELLE OPPORTUNITÀ

Strategia: Rafforzare l'identità di Torino come capitale dell'innovazione.

➔ **Iniziativa 1:** Identificare e promuovere aree a vocazione innovativa, favorendo l'insediamento di università, centri di ricerca, startup e produzione avanzata.

➔ **Iniziativa 2:** Introdurre una zonizzazione flessibile, favorendo spazi ibridi che integrino formazione e industria, coworking e infrastrutture per startup.

Strategia: Attrarre e trattenere talenti.

➔ **Iniziativa 3:** Integrare qualità della vita e lavoro, con alloggi accessibili e servizi culturali in prossimità delle aree che ospitano funzioni innovative.

PROMUOVERE LA PRODUZIONE AVANZATA, RADICANDOLA NEL DNA MANIFATTURIERO DELLA CITTÀ

Strategia: Promuovere cluster industriali orientati all'innovazione.

➔ **Iniziativa 4:** Favorire il riuso adattivo delle aree industriali per la produzione innovativa e la ricerca.

➔ **Iniziativa 5:** Sostenere cluster settoriali specifici (es. aerospazio, mobilità autonoma, intelligenza artificiale), in particolare nelle vicinanze di centri di R&S e aree di sperimentazione.

VALORIZZARE LE UNIVERSITÀ COME MOTORI DI INNOVAZIONE

Strategia: Promuovere cluster industriali orientati all'innovazione.

➔ **Iniziativa 4:** Favorire il riuso adattivo delle aree industriali per la produzione innovativa e la ricerca.

➔ **Iniziativa 5:** Sostenere cluster settoriali specifici (es. aerospazio, mobilità autonoma, intelligenza artificiale), in particolare nelle vicinanze di centri di R&S e aree di sperimentazione.

1.1.2. INFRASTRUTTURE & MOBILITÀ

▾ La mobilità è un elemento strutturale per competitività e qualità della vita. Torino è un nodo strategico tra Italia ed Europa, con un sistema infrastrutturale in evoluzione che amplia l'accessibilità e la connessione ai mercati e ai flussi di competenze.

Già l'indirizzo del 2017 individuava nel potenziamento della mobilità pubblica e sostenibile una priorità per il Piano, ma senza descriverne l'architettura. La Proposta Tecnica del Progetto Preliminare sviluppa questa indicazione, approfondendo (a partire dall'ascolto delle esigenze del territorio e dalle osservazioni emerse in sede di conferenza di copianificazione) la struttura di una rete integrata a più livelli: assume il trasporto su ferro, le due linee di metropolitana e il Sistema Ferroviario Metropolitano, come ossatura della città multicentrica, vi affianca la logica della mobilità come servizio (MAAS) e stabilisce di privilegiare l'insediamento nelle aree meglio servite dal trasporto pubblico. È il principio che il Piano traduce nello sviluppo attorno ai nodi: la rete di grande scala si connette senza discontinuità ai sistemi metropolitani e locali, lo sviluppo e la densificazione si concentrano attorno alle stazioni di metropolitana, SFM e alle linee tramviarie in sede riservata, orientando le funzioni strategiche entro il raggio pedonale delle principali fermate.

Nello stesso percorso di ascolto trova spazio la rete ciclabile continua, tema che la Proposta Tecnica ha maturato a partire dalle esigenze e dalle osservazioni raccolte in conferenza di copianificazione. Ne risulta una rete di quartieri più accessibili, con mobilità attiva e spazi pubblici continui, dove percorsi pedonali e ciclabili assumono un ruolo strutturale nella forma urbana.

PROMUOVERE TORINO COME CENTRO DI UN SISTEMA DI CONNESSIONI INTERNAZIONALI

Strategia: Rafforzare la posizione di Torino come nodo internazionale per la mobilità e lo sviluppo economico.

➔ **Iniziativa 1:** Rafforzare il sistema infrastrutturale per connessioni efficienti a scala regionale e internazionale.

➔ **Iniziativa 2:** Integrare il sistema di trasporti a tutte le scale con sistemi di mobilità urbana sostenibile.

ESTENDERE E RAFFORZARE LE RETI DI TRASPORTO MULTIMODALE

Strategia: Potenziare le infrastrutture del trasporto pubblico e migliorare la connettività tra i quartieri.

➔ **Iniziativa 4:** Dare priorità ai collegamenti tra i quartieri e verso il centro, con servizi frequenti ed equamente distribuiti.

➔ **Iniziativa 5:** Sviluppare hub di mobilità multimodale in nodi strategici (es. Porta Susa, Porta Nuova, Rebaudengo), integrando ferrovia, metro, autobus, ciclabilità e sistemi di mobilità condivisa.

➔ **Iniziativa 6:** Rafforzare le infrastrutture del trasporto pubblico completando l'estensione delle linee metropolitane ed identificando nuove linee di forza.

AUMENTARE LA DENSITÀ URBANA E PROMUOVERE FUNZIONI STRATEGICHE INTORNO AI NODI INFRASTRUTTURALI

Strategia: Favorire lo sviluppo urbano a maggiore densità e uso misto nei pressi dei principali hub del trasporto pubblico.

➔ **Iniziativa 6:** Dare priorità ai collegamenti tra i quartieri e verso il centro, con servizi frequenti ed equamente distribuiti.

Strategia: Collocare funzioni urbane strategiche in prossimità dei nodi di mobilità.

➔ **Iniziativa 7:** Favorire l'insediamento di poli dell'innovazione, sedi universitarie, centri culturali, servizi pubblici e sanitari entro il raggio pedonale dai principali nodi infrastrutturali.

INTEGRARE DENSITÀ URBANA, MOBILITÀ E SOSTENIBILITÀ NEI NUOVI SVILUPPI

Strategia: Progettare la mobilità, lo spazio pubblico e l'abitare in modo integrato nei nuovi insediamenti.

➔ **Iniziativa 8:** Promuovere forme urbane compatte e pedonali nelle nuove aree di sviluppo, per un uso efficiente del suolo e una minore dipendenza dall'auto privata.

INTEGRARE DENSITÀ URBANA, MOBILITÀ E SOSTENIBILITÀ NEI NUOVI SVILUPPI

Strategia: Estendere e connettere la rete ciclabile cittadina.

➔ **Iniziativa 9:** Completare la rete ciclabile urbana con percorsi sicuri, continui e protetti che colleghino abitazioni, scuole, luoghi di lavoro e nodi di trasporto.

➔ **Iniziativa 10:** Integrare i corridoi della mobilità attiva con progetti di infrastrutture verdi, creando connessioni ecologiche lungo parchi e sponde fluviali.

RIQUALIFICARE LO SPAZIO PUBBLICO E LA QUALITÀ URBANA DELLE STRADE

Strategia: Riqualificare lo spazio pubblico per la sicurezza e l'adattamento climatico.

➔ **Iniziativa 8:** Realizzare interventi di pedonalizzazione e infrastrutture verdi nei centri di quartiere per migliorare la sicurezza, l'accessibilità e la qualità della vita.

1.1.3. RIUSO & RIGENERAZIONE

▾ Il Piano orienta la crescita senza consumo di nuovo suolo, promuovendo la rigenerazione del patrimonio esistente e la valorizzazione dell'identità urbana. Torino possiede una lunga tradizione nel riuso adattivo di architetture ed ex aree produttive (OGR, Parco Dora, Lingotto), confermata da interventi recenti come la nuova Biblioteca Civica del Valentino, la Cavallerizza e Manifattura Tabacchi.

Già nel 2017 la revisione poneva la manutenzione dell'edificato esistente e la riqualificazione delle aree dismesse tra le priorità, in linea con la tradizione torinese di trasformazione del patrimonio industriale. Il Progetto Preliminare porta a maturazione questa impostazione e la rende più stringente sul piano del suolo: privilegia le trasformazioni su aree già consumate, consolida la politica degli usi temporanei degli spazi dismessi e individua invarianti strategiche nel tessuto consolidato. Il tema è stato approfondito attraverso l'istruttoria tecnica e il confronto con la conferenza di copianificazione e valutazione, che nell'esaminare esigenze e osservazioni ha permesso di precisare gli strumenti più idonei a coordinare trasformazioni complesse nella città consolidata.

Il PRG consolida così questa vocazione attraverso regole semplici e flessibili che favoriscono il riuso rispetto alla nuova costruzione. Tra gli strumenti che il Progetto Preliminare introduce in questo percorso, le Figure di Ricomposizione Urbana rappresentano otto sistemi urbani con vocazioni chiare e un disegno integrato che orienta l'intervento pubblico e privato, generando spazi pubblici connessi, mix funzionale e qualità ambientale, per una città che cresce su sé stessa.

Microsoft
Tech

Tech
Tech
9.1
AL LUVI UM
AL LUVI UM

FAVORIRE LA TRASFORMAZIONE DELLE AREE INDUSTRIALI DISMESSE IN POLI DI PRODUZIONE AVANZATA E RICERCA

Strategia: Riconvertire le aree industriali dismesse per l'economia del XXI secolo, sostenendo i cluster tecnologici e della manifattura avanzata.

➔ **Iniziativa 1:** Promuovere il riuso adattivo degli edifici industriali di valore come hub per l'innovazione, startup, laboratori di R&S, produzione avanzata, coworking e attività creative o artigianali.

Strategia: Governare i progetti di trasformazione per creare quartieri sostenibili e multifunzionali garantendo spazi pubblici connessi e di qualità.

➔ **Iniziativa 2:** Favorire lo sviluppo di distretti della produzione e dell'innovazione a uso misto, integrando in modo flessibile funzioni industriali, uffici, residenza, commercio e cultura.

RIGENERARE LE AREE PERIFERICHE E IN TRANSIZIONE

Strategia: Individuare figure strategiche per promuovere uno sviluppo coordinato e adattivo.

➔ **Iniziativa 3:** Identificare Figure di Ricomposizione che intersecano aree di trasformazione e tessuto consolidato, promuovendo processi di trasformazione integrati che garantiscano spazi pubblici connessi, tutela ecosistemica e promozione di specifiche vocazioni funzionali.

Strategia: Coordinare interventi pubblici e privati attraverso quadri comuni di rigenerazione.

➔ **Iniziativa 4:** Sviluppare linee guida e incentivi per la rigenerazione, allineando gli investimenti privati agli obiettivi pubblici (es. housing accessibile, infrastrutture verdi, progettazione integrata dello spazio pubblico).

Strategia: Promuovere una gestione efficace e flessibile dei processi di rigenerazione.

➔ **Iniziativa 5:** Introdurre strumenti di monitoraggio e fasizzazione per coordinare interventi rigenerativi incrementali e adattivi.

PROMUOVERE IL RIUSO DEGLI EDIFICI ESISTENTI RISPETTO ALLE NUOVE COSTRUZIONI

Strategia: Sostenere il riuso adattivo come strumento prioritario di sviluppo urbano.

➔ **Iniziativa 6:** Favorire la riqualificazione dell'edificato esistente rispetto alla nuova costruzione, introducendo permessi e norme per promuovere il recupero, il riuso temporaneo e il riuso adattivo degli immobili.

PROMUOVERE LA DIVERSIFICAZIONE FUNZIONALE E SOCIALE DEL TESSUTO URBANO

Strategia: Incentivare il mix funzionale nei quartieri esistenti.

➔ **Iniziativa 7:** Introdurre un nuovo sistema di zonizzazione della città esistente per consentire combinazioni flessibili tra residenza, commercio, cultura, istruzione e attività creative.

Iniziativa 8: Favorire attività produttive e artigianali anche in aree centrali e a uso misto, adeguando la normativa acustica e urbanistica.

➔ **Iniziativa 9:** Tutelare le funzioni fragili (es. commercio di prossimità) e regolamentare le funzioni più espulsive (es. AirBnB) per garantire un equilibrato mix funzionale nel centro urbano.

ATTIVARE SPAZI SOTTOUTILIZZATI ATTRAVERSO USI TEMPORANEI

Strategia: Trasformare immobili vuoti o in disuso in catalizzatori di rigenerazione urbana.

➔ **Iniziativa 9:** Incentivare usi temporanei e culturali degli spazi in disuso attraverso permessi semplificati e facilitazione del matching tra proprietari e iniziative locali.

1.2. CITTÀ COME WELFARE

▾ Torino è una città socialmente e urbanisticamente ricca, ma presenta differenze significative nella distribuzione della qualità urbana tra i quartieri. Persistono divari tra aree in cui si vive per scelta e aree caratterizzate da minori opportunità e valore d'uso, con effetti negativi sulla vitalità di parti rilevanti della città.

La visione della città come welfare propone un modello in cui servizi, spazi pubblici e prossimità costituiscono elementi strutturali della qualità urbana. Il PRG intende garantire accesso equo a verde, servizi, mobilità e opportunità sociali, rafforzando al tempo stesso la capacità dei quartieri di contribuire allo sviluppo complessivo della città.

La strategia mira a valorizzare il patrimonio locale e a promuovere un'offerta abitativa diversificata, così da rispondere in modo efficace ai bisogni presenti e futuri.

La dimensione del welfare urbano attraversa l'intero percorso che dall'atto di indirizzo del 2017 conduce al Progetto Preliminare, e anticipa i tre versanti che i sottoparagrafi affrontano: quartieri e comunità, casa, cultura e tempo libero. Nel 2017 il baricentro era la riqualificazione delle periferie contro la ghettizzazione, il decentramento dei servizi, la valorizzazione dell'identità dei quartieri con spazi di aggregazione e servizi polifunzionali, la tutela del commercio di vicinato e la risposta all'emergenza abitativa con edilizia sociale diffusa. La Proposta

Tecnica del Progetto Preliminare riprende questi stessi temi e li ordina attorno all'idea di prossimità e di riequilibrio territoriale, fondato su quartieri e Circoscrizioni. È nel Progetto Preliminare, elaborato anche alla luce delle esigenze emerse e delle osservazioni raccolte nella conferenza di copianificazione e valutazione, che questo impianto trova compimento: cresce l'attenzione all'impatto sociale delle trasformazioni, entrano l'inclusività e la parità di genere, e si afferma un nuovo strumento (i meccanismi perequativi) cui il Piano affida la redistribuzione di valore verso l'abitare. Vi si aggiunge il riconoscimento del valore pubblico e sociale della cultura.

1 torinese su **2**

ha scelto di diventarlo

445,2 mila

cittadini nel 2024
risultano immigrati*

Provenienza

4,3%	Provincia di Torino
3,7%	Piemonte
24,5%	resto dell'Italia
19,1%	estero

Città di Torino, 2024

**Numero di soggetti registrati all'anagrafe al 31/12/2024*

---

1 studente su **2**

viene da fuori Torino

Ministero dell'Università e della Ricerca, 2024

12.000 +

viene da fuori Torino

+288%

dal 2002 al 2024

Osservatorio Turistico della Regione Piemonte, 2024

10°

posto in Italia
per costo
della vita

dietro ad altre grandi città italiane come Milano e Bologna, rispettivamente al primo e al secondo posto, e a Roma che occupa la settima posizione.

Numbeo, 2024

TORINO CRESCE CON CHI LA SCEGLIE

Una città capace di accogliere.

1.2.1. QUARTIERI & COMUNITÀ

▾ Torino è una città organizzata in quartieri riconosciuti e radicati, che rappresentano la scala più immediata della vita urbana. Il percorso di ascolto ha confermato l'importanza di questa dimensione e la necessità di valorizzarla.

Il Piano aggiorna la suddivisione della città in 34 quartieri, che diventano l'unità minima delle analisi territoriali e della pianificazione. Su questa base vengono misurate dotazioni di servizi, verde, accessibilità e attrezzature collettive. Per ciascun quartiere sono identificate le centralità locali, spazi pubblici che aggregano funzioni sociali, commerciali e istituzionali e rappresentano il cuore della vita di comunità.

L'obiettivo è una rete di quartieri serviti, connessi e riconoscibili, capaci di garantire qualità urbana diffusa.

Sul versante dei quartieri, la Proposta Tecnica aveva già posto le basi: contrasto alla ghettizzazione delle periferie, decentramento dei servizi e valorizzazione dell'identità locale attraverso spazi di aggregazione, servizi polifunzionali e la tutela del commercio di vicinato e dei mercati. Il Progetto Preliminare riprende questi elementi e li rilegge come politica della prossimità, elevando quartieri e Circoscrizioni a strumento di riequilibrio territoriale e ribadendo il sostegno all'economia di vicinato. La suddivisione in 34 quartieri come unità minima di analisi e pianificazione è un tema che il Progetto Preliminare introduce a valle dell'analisi delle esigenze del territorio con la campagna di ascolto.

RAFFORZARE L'IDENTITÀ DEI QUARTIERI E I CENTRI URBANI LOCALI

Strategia: Riconoscere e valorizzare l'identità dei quartieri esistenti.

➔ **Iniziativa 1:** Definire i perimetri dei quartieri come riferimento per analisi quali e quantitative e individuare punti di riferimento e risorse locali significative, basandosi sulla percezione delle comunità.

Strategia: Individuare e potenziare le centralità di ogni quartiere come poli di vita comunitaria.

➔ **Iniziativa 2:** Introdurre strumenti urbanistici specifici per favorire funzioni pubbliche e collettive nelle centralità locali: esercizi commerciali di vicinato, servizi di prossimità, spazi comunitari e attività culturali.

➔ **Iniziativa 3:** Tutelare e valorizzare luoghi simbolici come mercati rionali, edifici storici e strade iconiche, attraverso politiche di valorizzazione urbana e strategie di riuso adattivo.

TUTELARE E PROMUOVERE I SERVIZI DI PROSSIMITÀ

Strategia: Garantire che i servizi essenziali siano accessibili a piedi per tutti i residenti.

➔ **Iniziativa 4:** Promuovere la prossimità garantendo in tutti i quartieri la presenza di servizi essenziali e aree ricreative entro 10 minuti a piedi.

Strategia: Sostenere il commercio e le attività locali.

➔ **Iniziativa 5:** Tutelare e sostenere il commercio di vicinato, l'artigianato e le imprese sociali, in particolare quelle iscritte al Registro EPIC (Imprese di Interesse Collettivo), attraverso incentivi urbanistici e regolamentazioni, specie nelle centralità locali.

Strategia: Sostenere il commercio e le attività locali.

➔ **Iniziativa 6:** Favorire l'attivazione dei piani terra con funzioni pubbliche attraverso meccanismi di tutela e incentivazione.

MIGLIORARE LA PEDONALITÀ E LA QUALITÀ DELLO SPAZIO PUBBLICO E DELLE STRADE

Strategia: Riprogettare lo spazio pubblico per favorire la mobilità pedonale, la sicurezza e l'interazione sociale nelle centralità dei quartieri.

➜ **Iniziativa 7:** Riqualificare i centri e gli assi di quartiere per renderli più vivibili, introducendo zone a priorità pedonale, interventi di urbanismo tattico, strade a traffico ridotto e nuove piazze.

➜ **Iniziativa 8:** Promuovere l'inserimento di infrastrutture verdi nei quartieri, come alberature stradali, tetti verdi e giardini.

FAVORIRE LA COESIONE SOCIALE ATTRAVERSO INFRASTRUTTURE DI COMUNITÀ

Strategia: Promuovere la creazione di centri di comunità accessibili, con servizi culturali, educativi e sociali

➜ **Iniziativa 9:** Favorire la trasformazione, anche temporanea, di immobili dismessi (es. ex scuole, depositi) in hub comunitari multifunzionali, che combinino spazi culturali, coworking e servizi sociali.

1.2.2. CASA & INCLUSIONE

▾ L'accessibilità abitativa è una condizione essenziale per garantire equità urbana e competitività sociale. Torino mantiene ancora oggi un costo della vita favorevole, ma iniziano a manifestarsi dinamiche comuni ad altre città europee — aumento degli affitti, pressione sugli alloggi disponibili, difficoltà di accesso per alcune fasce della popolazione — che richiedono una risposta strutturale.

Il tema nasce già con la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, quando l'atto di indirizzo poneva la questione abitativa soprattutto in termini emergenziali: migliaia di famiglie in attesa di un alloggio popolare, la richiesta di quote diffuse di edilizia sociale e di mix sociale nei nuovi insediamenti. È un'istanza che il percorso del Piano non ha mai abbandonato, anzi ha portato avanti, arricchendola via via che il quadro delle esigenze abitative si faceva più articolato. Nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, l'istruttoria (alimentata anche dal confronto con la conferenza di copianificazione e valutazione) approfondisce il tema e intercetta bisogni nuovi: la popolazione universitaria, i giovani lavoratori, un mercato che in alcune aree mostra eccessi di stock residenziale accanto a difficoltà di accesso reale. Da questo lavoro matura la scelta di affidare allo strumento perequativo la leva per redistribuire, verso l'abitare, una quota del valore generato dalle trasformazioni urbane.

Il PRG interviene introducendo un nuovo sistema perequativo, che diventa il principale strumento per redistribuire una quota del valore generato dalle trasformazioni private verso finalità pubbliche, in particolare verso l'abitare. Attraverso questo meccanismo il Piano sostiene un modello abitativo più equo e resiliente, promuovendo un mix funzionale che integri residenze, servizi e attività di prossimità; favorendo l'attivazione degli alloggi oggi inutilizzati, attraverso una distribuzione più equilibrata del valore e incentivi dedicati; ampliando l'offerta accessibile, soprattutto in affitto, e mitigando effetti potenzialmente espulsivi.

Il Piano apre inoltre a nuove forme dell'abitare per rispondere a esigenze diversificate e in evoluzione. L'obiettivo è costruire un sistema abitativo capace di adattarsi ai cambiamenti, sostenere la vitalità dei quartieri e mantenere Torino una città inclusiva e accessibile per tutti.

AMPLIARE L'OFFERTA DI EDILIZIA ACCESSIBILE, SOCIALE E DIVERSIFICATA

Strategia: Garantire la produzione di alloggi accessibili nei nuovi interventi e nelle aree di rigenerazione.

- ➜ **Iniziativa 1:** Prevedere quote obbligatorie e permanenti di edilizia accessibile nei nuovi interventi residenziali, con particolare attenzione all'affitto.

- ➜ **Iniziativa 2:** Rispondere alle esigenze abitative in modo adattivo e mirato attraverso meccanismi di incentivazione e perequazione.

- ➜ **Iniziativa 3:** Integrare pianificazione urbana e politiche della casa nella cornice del Piano dell'Abitare per lo sviluppo della Città.

Strategia: Incentivare il recupero degli alloggi vuoti.

- ➜ **Iniziativa 4:** Riattivare il patrimonio abitativo inutilizzato offrendo incentivazioni e semplificazioni regolatorie per il ritorno sul mercato degli immobili sfitti.

- ➜ **Iniziativa 5:** Aumentare il valore sociale ed economico degli alloggi vuoti migliorando la mobilità, i servizi e gli spazi pubblici in tutti i quartieri.

Strategia: Riqualificare e ampliare il patrimonio di edilizia pubblica e sociale.

- ➜ **Iniziativa 6:** Promuovere la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio pubblico esistente.

PROMUOVERE LA DIVERSITÀ ABITATIVA IN TUTTI I QUARTIERI

Strategia: Favorire una gamma più ampia di tipologie abitative per rispondere a bisogni diversi.

- ➜ **Iniziativa 7:** Adattare le norme urbanistiche per permettere un ventaglio più ampio di soluzioni abitative.

INTEGRARE L'ABITARE CON SERVIZI, SPAZI PUBBLICI E MOBILITÀ

Strategia: Inserire i nuovi alloggi in quartieri con funzioni miste, connessi e ricchi di servizi.

- ➔ **Iniziativa 8:** Integrare servizi pubblici e spazi verdi nei nuovi interventi abitativi, garantendo accessibilità pedonale a parchi, infrastrutture di mobilità e servizi di prossimità.

- ➔ **Iniziativa 9:** Promuovere l'abitare a maggiore densità e a uso misto intorno ai nodi del trasporto pubblico, in coerenza con gli obiettivi climatici e per ridurre la dipendenza dall'auto.

- ➔ **Iniziativa 10:** Garantire l'accesso equo alle aree di sviluppo più servite dal trasporto pubblico richiedendo quote di edilizia accessibile e a mix sociale nei nuovi insediamenti.

1.2.3. CULTURA, SPORT & TEMPO LIBERO

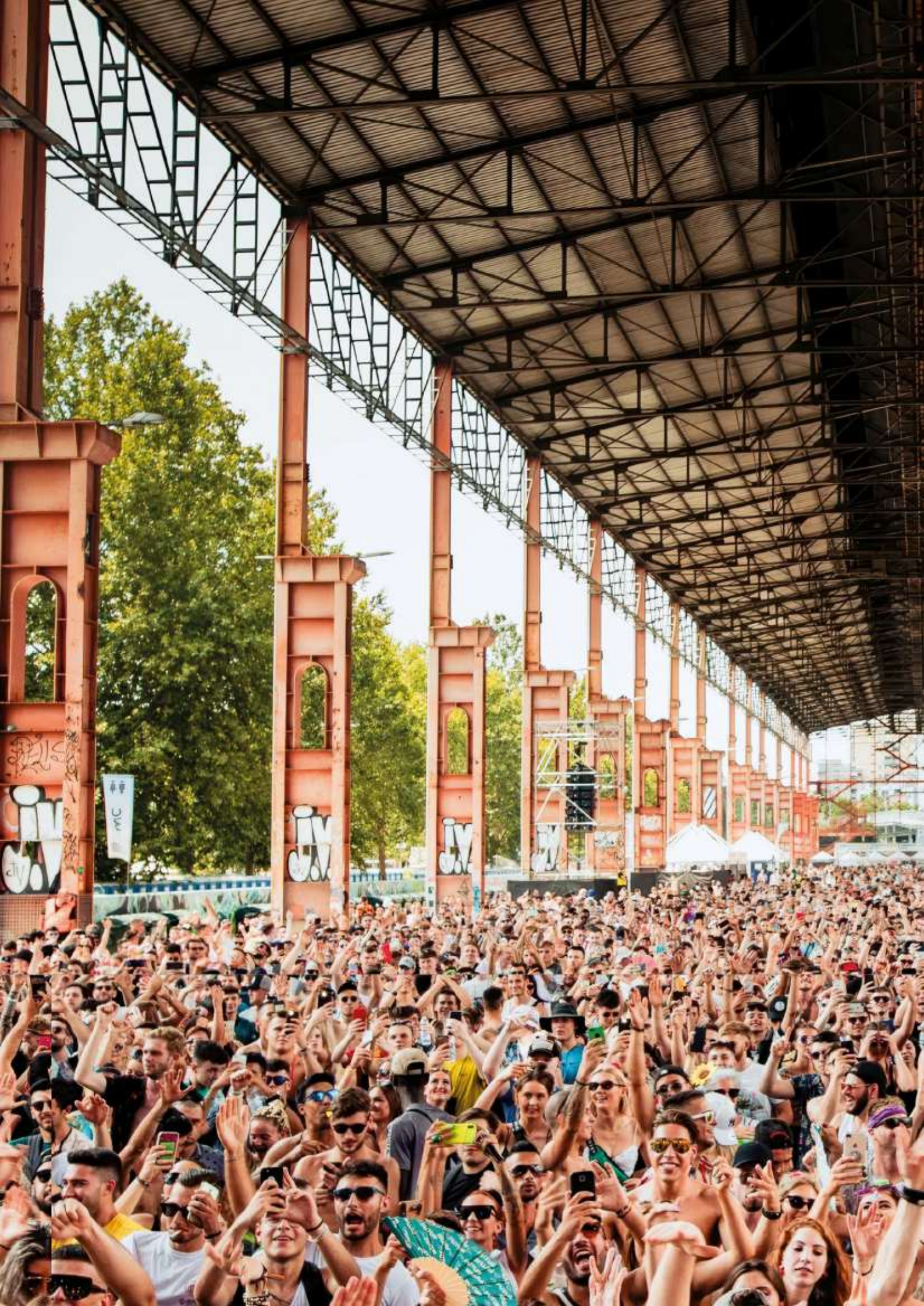
▾ Negli indirizzi del 2017 la cultura compariva soprattutto come tutela del paesaggio e del patrimonio storico, architettonico e industriale: nessun ruolo di attrattività urbana, e lo sport non era proprio tematizzato. Un punto di partenza da tenere presente, perché il passo successivo non è affatto scontato. Tra i due momenti si colloca il periodo pandemico, che ha lasciato una domanda di ripartenza per la cultura e la socialità: la voglia di tornare a vivere gli spazi collettivi dopo mesi di restrizioni e chiusure ha reso evidente quanto cultura, sport e tempo libero pesino sul benessere quotidiano, oltre che sull'attrattività della città.

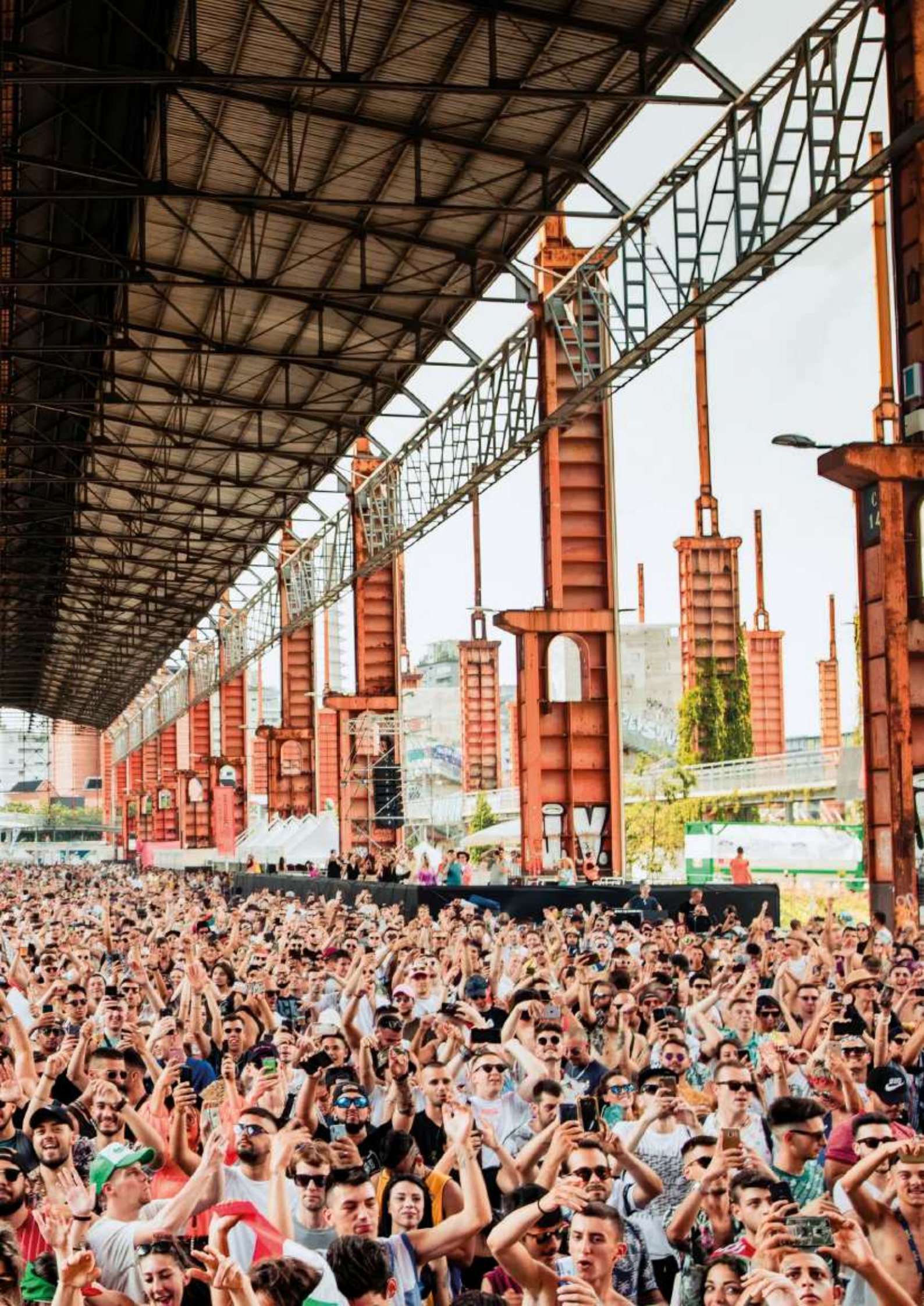
Il tema matura nel passaggio dalla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare al Progetto Preliminare vero e proprio: è qui, analizzando le esigenze emerse e le osservazioni raccolte nelle campagne di ascolto, che cultura e tempo libero diventano un tema a pieno titolo del Piano. Si riconosce in modo esplicito il valore pubblico e sociale della cultura come veicolo di benessere e inclusione, e come fattore di proiezione europea della città. È dentro questa cornice che si collocano sia i grandi eventi sia la rete diffusa dei presìdi culturali di quartiere.

La qualità urbana dipende anche dalla presenza di attività culturali, sportive e ricreative diffuse e accessibili. Torino combina grandi eventi di rilevanza internazionale con una rete capillare di presidi locali (biblioteche, scuole, case di quartiere, associazioni) che contribuiscono alla vitalità quotidiana.

Il Piano riconosce entrambe le dimensioni. Individua aree ad alta vocazione culturale, idonee a ospitare eventi urbani e metropolitani e dotate di potenziale per spazi flessibili, infrastrutture e corridoi verdi; allo stesso tempo rafforza l'offerta di servizi diffusi, valorizzando strutture esistenti, attivando spazi sottoutilizzati e qualificando gli spazi pubblici attrezzati. L'obiettivo è un sistema che sostenga insieme attrattività e benessere quotidiano.

La qualità urbana dipende anche dalla presenza di attività culturali, sportive e ricreative diffuse e accessibili. Torino combina grandi eventi di rilevanza internazionale con una rete capillare di presidi locali — biblioteche, scuole, case di quartiere, associazioni — che contribuiscono alla vitalità quotidiana.





RAFFORZARE IL RUOLO DI TORINO COME CAPITALE CULTURALE INTERNAZIONALE

Strategia: Potenziare le infrastrutture per ospitare grandi eventi culturali, di intrattenimento e sportivi.

- ➔ ***Iniziativa 1:*** *Promuove spazi pubblici flessibili e attrezzati per eventi con infrastrutture integrate (illuminazione, energia, attrezzature) per festival, mercati, spettacoli e incontri di comunità.*

- ➔ ***Iniziativa 2:*** *Sostenere lo sviluppo di spazi multifunzionali nelle aree in trasformazione, capaci di ospitare eventi culturali, sportivi, ricreativi e legati all'innovazione con configurazioni flessibili.*

PROMUOVERE LO SPORT E LA CULTURA COME PARTE INTEGRANTE DELLA CULTURA URBANA E DELLA VITA QUOTIDIANA

Strategia: Sostenere la diffusione di presìdi culturali locali in ogni quartiere.

- ➔ ***Iniziativa 3:*** *Favorire la presenza di servizi culturali diffusi (musei, teatri, gallerie, biblioteche, hub creativi) connessi alla rete del trasporto pubblico, a spazi pubblici e a servizi ricettivi, con priorità per i quartieri meno serviti.*

- ➔ ***Iniziativa 4:*** *Riconvertire e adattare immobili sottoutilizzati in spazi culturali e creativi multifunzionali.*

Strategia: Sostenere la diffusione di presìdi culturali locali in ogni quartiere.

- ➔ ***Iniziativa 5:*** *Sviluppare e riqualificare una rete di centri sportivi avanzati, accessibili e multifunzionali nelle aree meglio servite dal trasporto pubblico e dalle reti ciclabili.*

- ➔ ***Iniziativa 6:*** *Estendere le dotazioni sportive e i relativi servizi in ogni quartiere per garantire un accesso equo e diffuso.*

Strategia: Integrare sport e cultura e tempo libero nella vita urbana quotidiana.

- ➔ ***Iniziativa 7:*** *Attrezzare spazi pubblici, parchi urbani, corridoi verdi e sponde fluviali con infrastrutture per attività sportive, culturali e ricreative.*

SVILUPPARE DISTRETTI TEMATICI PER L'INNOVAZIONE, LO SPORT, L'ARTE E LA CULTURA

Strategia: Favorire la nascita di distretti culturali e creativi vivaci che concentrino funzioni e talenti.

- ➜ ***Iniziativa 8:*** *Designare e sostenere distretti tematici dedicati a cultura, sport, innovazione e creatività.*

- ➜ ***Iniziativa 9:*** *Promuovere distretti misti per la creatività e l'innovazione, che combinino spazi di lavoro accessibili, residenze, spazi espositivi e luoghi per eventi culturali.*

- ➜ ***Iniziativa 10:*** *Integrare arte pubblica, murales, installazioni luminose e performance temporanee per la riqualificazione dello spazio pubblico, specie nelle centralità di quartiere.*

- ➜ ***Iniziativa 11:*** *Attrezzare i centri di quartiere e i servizi di interesse pubblico per la vita notturna, migliorando le connessioni del trasporto pubblico nelle fasce serali e notturne.*

1.3. CITTÀ COME ECOSISTEMA

▾ Torino possiede un patrimonio ambientale e paesaggistico straordinario — fiumi, colline, parchi — che costituisce una componente strutturale dell'identità urbana. Negli ultimi anni, la città ha avviato interventi significativi per l'adattamento climatico e per un uso più efficiente delle risorse.

Il Piano Regolatore amplia questo approccio, delineando un modello di città ecosistemica in cui le infrastrutture verdi e blu, la resilienza e l'efficienza ambientale diventano elementi centrali del progetto urbano.

Il PRG promuove la tutela e la rigenerazione del suolo, la valorizzazione del patrimonio naturale e la riduzione degli impatti ambientali, assicurando che ogni trasformazione contribuisca alla qualità ecologica del territorio.

Aumento della temperatura
di Torino registrato dal 1990 ad oggi

1,6 °C

Arpa Piemonte, 2024

2024

Per la prima volta la città
rispetta la soglia annuale consentita
del superamento di PM10*

Torino siglia il

Climate City Contract

e stringe un'alleanza
per la neutralità climatica

+

Torino

ha ridotto da 214 a 34

i giorni di superamento delle soglie
di PM10, dal 2000 ad oggi

Arpa Piemonte, 2024

**Valore limite annuo: PM10 media annuale <40 µg/m³*
Valore limite giornaliero: PM10 media giornaliera <50 µg/m³, da non superare più di 35 volte l'anno.

---

55 + mq
di aree verdi per abitante

70 + km
di sponde fluviali

200 + km
di piste ciclabili

500.000 mq
di aree industriali
convertite in spazi verdi

93 %
dei torinesi
vive a meno di 300m
da un'area verde

Città di Torino, 2023

IL CLIMA STA CAMBIANDO

Rispondere a una sfida globale con azioni locali.

1.3.1. SALUTE, SOSTENIBILITÀ & RESILIENZA

▾ Il cambiamento climatico rappresenta una sfida strutturale che richiede azioni locali mirate. Già nel 2017 l'attenzione ambientale si concentrava sulla salvaguardia del suolo libero, sul completamento del sistema dei parchi e sull'efficienza energetica degli edifici, in continuità con il Patto dei Sindaci e il Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile. Il Progetto Preliminare riprende e sviluppa questa impostazione, salute, servizi ambientali, gestione delle risorse ed efficienza energetica in un unico disegno urbano orientato alla resilienza climatica.

L'adesione al Climate City Contract sottoscritto dalla Città nell'ambito della Missione europea «100 Climate-Neutral and Smart Cities by 2030», orienta Torino verso obiettivi climatici misurabili e coerenti con le strategie europee. È un percorso che la Città ha portato avanti confrontandosi con le altre città della Missione, tra cui l'ospitalità della Cities Mission Conference nel 2026 e il riconoscimento europeo iCapital, e che richiede un lavoro costante di recepimento e coordinamento con i progetti e i programmi europei. Il PRG riconosce come servizi pubblici urbani anche i servizi ecosistemici (fiumi, verde, aree naturali), tutelandone il ruolo ambientale e sociale. Il risultato atteso è una città più resiliente e più capace di garantire benessere, sicurezza e qualità ambientale.

GARANTIRE UN SISTEMA DI SERVIZI SANITARI DIFFUSO, ACCESSIBILE E AVANZATO

Strategia: Promuovere un'infrastruttura sanitaria urbana efficiente e diffusa.

➔ **Iniziativa 1:** Integrare la pianificazione urbanistica e la programmazione dei servizi ospedalieri garantendo la presenza di centri avanzati in aree ad alta accessibilità.

➔ **Iniziativa 2:** Promuovere servizi sanitari locali in tutti i quartieri.

PROMUOVERE LA SOSTENIBILITÀ NEI PROGETTI DI SVILUPPO URBANO E RIGENERAZIONE

Strategia: Integrare obiettivi di sostenibilità in tutti i processi di pianificazione e trasformazione urbana.

➔ **Iniziativa 3:** Rendere obbligatori standard di sostenibilità per le trasformazioni urbane, includendo l'efficienza energetica, il risparmio idrico, la permeabilità del suolo e l'introduzione di *nature-based solutions*.

➔ **Iniziativa 4:** regolamentazioni, incentivi e supporto a progetti a emissioni zero, sia nel pubblico che nel privato.

RAFFORZARE LA RESILIENZA CLIMATICA ATTRAVERSO INFRASTRUTTURE VERDI E NATURA URBANA

Strategia: Utilizzare soluzioni naturali e adattive per ridurre i rischi climatici e migliorare la qualità della vita.

➔ **Iniziativa 5:** Espandere alberature, tetti verdi, superfici permeabili e materiali riflettenti per mitigare il calore urbano, migliorare la qualità dell'aria e aumentare la resilienza climatica.

➔ **Iniziativa 6:** Sviluppare reti verdi ed ecologiche interconnesse che colleghino parchi, fiumi e sistemi periurbani, a beneficio della biodiversità, del tempo libero e dell'adattamento climatico.

Strategia: Garantire la resilienza climatica attraverso una gestione sostenibile dell'acqua.

➔ **Iniziativa 7:** Migliorare la gestione delle acque meteoriche aumentando le superfici permeabili e combinando infrastrutture grigie e verdi per ridurre il rischio di allagamenti e adattarsi a eventi meteorologici estremi.

➔ **Iniziativa 8:** Tutelare e valorizzare gli ecosistemi fluviali attraverso interventi di protezione e ripristino ecologico e una gestione sostenibile delle risorse idriche.

Strategia: Garantire la qualità dell'aria come bene primario per la salute pubblica.

➔ **Iniziativa 9:** Ridurre le emissioni e migliorare la qualità dell'aria allineando la pianificazione urbana agli obiettivi ambientali e di mitigazione, integrando in particolare il Piano d'Azione del *Climate City Contract*.

➔ **Iniziativa 10:** Coordinare la pianificazione urbanistica con lo sviluppo del trasporto pubblico per ridurre l'inquinamento derivante dalla mobilità privata.

PROMUOVERE L'ECONOMIA CIRCOLARE E LA RIDUZIONE DEI RIFIUTI

Strategia: Integrare i sistemi alimentari urbani nella pianificazione e nello sviluppo della città.

➔ **Iniziativa 11:** Favorire l'uso circolare delle risorse sostenendo iniziative di agricoltura sociale e ecosistemica.

1.3.2. PARCHI & SPAZI PUBBLICI

▾ Già nel 2017 l'indirizzo cittadino affidava alla salvaguardia del suolo libero e al completamento del sistema dei parchi — tra cui i progetti Torino Città d'Acque e Corona Verde — l'obiettivo del «consumo zero» di suolo, insieme alla valutazione della proposta per l'area protetta delle Colline del Po nel programma MaB-UNESCO. Il Progetto Preliminare eredita e struttura questa indicazione, portandola a scala urbana e di quartiere.

Il La pianificazione parte dalla valorizzazione delle infrastrutture verdi e blu: quattro fiumi, oltre 70 km di fasce fluviali, colline, più di 50 parchi. Queste risorse sono tutelate per la loro funzione ecologica, ma anche integrate nella vita quotidiana della città.

Alla scala dei quartieri, il Piano assicura un'equa distribuzione degli spazi verdi di prossimità, con l'obiettivo di garantirne la raggiungibilità entro dieci minuti a piedi. L'analisi dei dati consente di individuare le carenze e programmare interventi mirati.

Alla scala urbana, fiumi, boschi e grandi parchi costituiscono l'ossatura ecologica: aree agricole, superfici permeabili, corridoi verdi e spazi rinaturalizzati diventano componenti attive dello spazio pubblico. Il PRG promuove così un ambiente urbano più sano, connesso e adattivo.

CONNETTERE PARCHI E SPAZI PUBBLICI ATTRAVERSO UNA RETE VERDE URBANA

Strategia: Favorire la connettività mediante parchi lineari, viali alberati e aree pedonali.

- ➜ **Iniziativa 1:** Realizzare un sistema integrato di Infrastrutture Verdi e Blu a scala urbana, collegando parchi, sponde fluviali, corridoi ecologici e spazi verdi urbani.

- ➜ **Iniziativa 2:** Ampliare il sistema del verde pubblico concentrando le volumetrie edilizie in aree strategiche per liberare suolo.

Strategia: Promuovere la forestazione urbana.

- ➜ **Iniziativa 3:** Estendere la piantumazione di alberi, con particolare attenzione alle isole di calore, alle aree a bassa densità arborea e lungo strade, viali e assi del trasporto pubblico.

PROMUOVERE NUOVI USI E MODALITÀ DI PROGETTAZIONE DEGLI SPAZI VERDI

Strategia: Valorizzare le sponde fluviali per usi pubblici ed ecosistemici.

- ➜ **Iniziativa 4:** Riqualificare e attivare le sponde di Po, Dora, Stura e Sangone garantendo continuità dell'accesso pubblico, naturalizzazione, attività ricreative e misure di adattamento climatico.

Strategia: Integrare i servizi ecosistemici nella pianificazione urbana.

- ➜ **Iniziativa 5:** Introdurre un nuovo sistema di zonizzazione degli spazi verdi per tutelare e potenziare i servizi ecosistemici in tutta la città.

Strategia: Promuovere l'agricoltura urbana e le aree ecologiche.

- ➜ **Iniziativa 6:** Tutelare e valorizzare l'agricoltura urbana, le zone ecologiche e gli orti comunitari, per rafforzare la resilienza e la coesione sociale.

INTEGRARE IL VERDE IN OGNI QUARTIERE

Strategia: Garantire l'accesso a spazi pubblici aperti a distanza pedonale.

- ➜ **Iniziativa 7:** Garantire in tutti i quartieri la presenza di spazi pubblici verdi entro 10 minuti a piedi, utilizzando dati per individuare le aree più carenti e garantire un'equa distribuzione degli spazi di qualità.

- ➜ **Iniziativa 8:** Favorire il riuso adattivo degli spazi aperti sottoutilizzati con usi sostenibili, anche temporanei.

Strategia: Favorire l'inserimento di infrastrutture verdi nei progetti urbani.

- ➜ **Iniziativa 9:** Introdurre requisiti obbligatori e incentivazioni per l'inserimento di nature-based solutions (alberature, superfici permeabili, sistemi di drenaggio sostenibile) e soluzioni climaticamente resilienti in tutti i nuovi interventi e nelle ristrutturazioni rilevanti.

- ➜ **Iniziativa 10:** Incentivare gli operatori a includere spazi verdi pubblici nei progetti di riuso o densificazione, attraverso meccanismi di incentivazione e perequazione.

MIGLIORARE LA QUALITÀ E L'USO QUOTIDIANO DI PARCHI E SPAZI PUBBLICI

Strategia: Attrezzare gli spazi pubblici per il benessere quotidiano.

- ➜ **Iniziativa 11:** Progettare una rete di spazi pubblici connessi, di qualità e adatti all'uso quotidiano, dotati di sedute, aree gioco, zone d'ombra e attrezzature per l'attività fisica all'aperto.

VALORIZZARE I PAESAGGI CULTURALI E STORICI COME PARTE DELL'IDENTITÀ URBANA

Strategia: Tutelare e promuovere parchi, giardini e piazze di valore storico.

- ➜ **Iniziativa 12:** meccanismi di tutela e valorizzazione del patrimonio per conservare il disegno e l'integrità paesaggistica di parchi e giardini storici.

2. COSTRUIRE IL NUOVO PIANO REGOLATORE: ORGANIZZAZIONE, METODO & CONOSCENZA

▾ La costruzione del Piano Regolatore Generale si configura come un processo pubblico complesso, che intreccia organizzazione amministrativa, metodo di lavoro e produzione di conoscenza come parti inscindibili di un unico percorso. L'elaborazione del Progetto Preliminare si fonda su un impianto metodologico che valorizza il presidio pubblico del processo, il coordinamento tra saperi specialistici e la costruzione condivisa di un quadro conoscitivo solido e aggiornato.

Organizzazione, metodo e conoscenza operano come infrastruttura immateriale del Piano: definiscono le condizioni per una pianificazione responsabile, capace di leggere le dinamiche in atto, di governare la complessità e di tradurre gli indirizzi politici in scelte urbanistiche verificabili.

2.1. VERSO IL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE

▾ Il capitolo inquadra il percorso che conduce alla definizione del nuovo Piano Regolatore Generale della Città di Torino, ricostruendone i presupposti normativi, culturali e procedurali.

A partire dall'esperienza del PRG vigente, approvato nel 1995 e capace di orientare in modo determinante la trasformazione post-industriale della città, il testo ripercorre le ragioni che rendono oggi necessaria una revisione complessiva dello strumento urbanistico. I profondi mutamenti intervenuti sul piano sociale, economico, ambientale e demografico, insieme alle nuove sfide poste dalla transizione ecologica, dall'innovazione tecnologica e dai cambiamenti nei modi di abitare la città, impongono un aggiornamento delle regole e delle visioni che governano le trasformazioni urbane. Il presente capitolo restituisce il percorso attraverso cui tali istanze sono state progressivamente tradotte in atti di indirizzo, momenti di confronto istituzionale e strumenti tecnici.

In questo quadro, il capitolo illustra le principali tappe del processo di revisione del PRG: dalla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare del 2020 alle osservazioni pervenute; dal confronto istituzionale in conferenza di copianificazione ai percorsi di ascolto e partecipazione attivati sul territorio; fino alla definizione degli indirizzi politici e tecnici che orientano il Progetto Preliminare del Piano, adottato

dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 123 del 16 marzo 2026. Il percorso non si esaurisce con l'adozione: prosegue, con la medesima coerenza metodologica, nella fase successiva alla pubblicazione, in cui la valutazione delle osservazioni pervenute si accompagna al confronto tecnico avviato in sede di Cabina di Regia e di tavoli tecnici interistituzionali, istituiti ai sensi della L.R. 5/2026 quale apporto di pre-istruttoria; gli esiti di questo confronto confluiscono nella Proposta Tecnica del Progetto Definitivo (PTPD), adottata con deliberazione della Giunta Comunale e sottoposta alla seconda conferenza di copianificazione e valutazione, chiamata a decidere sulla proposta nel rispetto dei termini e del perimetro fissati dalla disciplina speciale prevista per i capoluoghi.

Un percorso articolato e progressivo, volto a costruire un quadro strategico condiviso e coerente per la Torino del futuro. Un percorso che si sviluppa per fasi distinte ma strettamente concatenate - Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, Progetto Preliminare, Proposta Tecnica del Progetto Definitivo - ciascuna delle quali non ripropone da capo gli obiettivi del Piano, ma ne eredita l'impianto e ne perfeziona progressivamente la formulazione: dagli obiettivi enunciati in forma sintetica nell'atto di indirizzo del 2017, alla loro esplicitazione e razionalizzazione nell'atto di indirizzo del 2023, fino al loro consolidamento nel Progetto Preliminare adottato nel 2026 e alla verifica puntuale cui saranno sottoposti in sede di Proposta Tecnica del Progetto Definitivo, a seguito della valutazione delle osservazioni e del confronto con gli enti in conferenza di copianificazione. È in questa continuità argomentativa, prima ancora che nella sequenza degli atti, che si misura la fluidità del percorso verso il nuovo Piano Regolatore Generale di Torino

2.1.1. IL PIANO COME ISTITUZIONE ADATTIVA: VALORI, STRUMENTI & OBIETTIVI DEL NUOVO PRG DI TORINO

▾ Torino ha sempre saputo trasformare le sfide del proprio tempo in occasioni di rinnovamento; oggi la città attraversa tre transizioni intrecciate – climatica, digitale, demografica – che il nuovo Piano è chiamato a governare con la stessa capacità di visione. Il nuovo Piano Regolatore Generale di Torino si misura consapevolmente con una questione centrale del governo del territorio contemporaneo: come aggiornare strumenti e quadri normativi nati per le città in espansione, senza tradirne i valori fondativi, per renderli efficaci nel governo di città mature, complesse e in larga parte costruite.

Il Piano assume questa sfida non come un limite da aggirare, ma come un terreno progettuale e culturale su cui lavorare, riconoscendo nella tradizione urbanistica italiana – e nelle sue leggi fondamentali – un patrimonio di principi ancora attuali, da reinterpretare alla luce delle trasformazioni in corso.

In questo senso, il PRG di Torino non propone una rottura normativa né un adattamento meramente tecnico, ma un'operazione di continuità critica: un

Piano che rimane pienamente interno al quadro legislativo vigente e che, proprio per questo, ne mette alla prova la capacità di governare i processi di rigenerazione urbana, di riequilibrio territoriale e di produzione di qualità urbana nel XXI secolo. Questa impostazione raccoglie e prosegue l'indirizzo tracciato fin dal 2017: l'atto di indirizzo per la revisione generale del PRG (DCC n. 46/2017) aveva già individuato nella continuità critica con la tradizione urbanistica, più che nella rottura, la via per aggiornare lo strumento; un principio che la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, adottata nel 2020 (DCC n. 43/2020), ha raccolto e ordinato in forma di principi e obiettivi di piano.

Il nuovo Piano Regolatore Generale di Torino nasce e si sviluppa dunque all'interno di un quadro normativo stratificato e di lunga durata, che costituisce al tempo stesso un vincolo e una risorsa. La sfida principale del Piano è stata quella di misurarsi con strumenti legislativi concepiti per città in espansione, reinterpretandone i valori fondativi per renderli operativi nel governo di una città matura, chiamata oggi a rigenerarsi più che a crescere

La Legge Urbanistica Regionale del Piemonte n. 56 del 1977 rappresenta uno degli esiti più alti di questa tradizione. Essa nasce in una stagione in cui la pianificazione era chiamata a governare l'espansione urbana, a presidiare l'interesse pubblico di fronte alla rendita fondiaria e a costruire un disegno complessivo della città attraverso strumenti fortemente strutturati. I valori che la attraversano – il ruolo pubblico del Piano, l'equità territoriale, la centralità dei servizi e dello spazio collettivo, la dimensione conformativa delle regole – restano tuttora pienamente validi, anche in un contesto profondamente mutato.

Il quadro urbano entro cui oggi il PRG di Torino opera è infatti radicalmente diverso. La crescita quantitativa ha lasciato spazio a dinamiche di trasformazione selettiva, di riuso, di sostituzione funzionale e di rigenerazione del patrimonio esistente. In questo scenario, il Piano lavora dall'interno della L.R. 56/1977, reinterpretandone strumenti e dispositivi in coerenza con le nuove condizioni urbane. Un patrimonio di valori che l'atto di indirizzo del 2017 aveva già assunto come riferimento per la revisione, e che il Progetto approvato conferma e sviluppa. Non una rottura, dunque, ma una continuità

consapevole, capace di aggiornare il senso e l'uso delle regole senza indebolirne la funzione pubblica.

Un confronto analogo si è reso necessario con la legge urbanistica nazionale n. 1150 del 1942 e con il D.M. 1444 del 1968. Anche questi dispositivi nascono per una città in espansione, ordinata per zone omogenee e regolata attraverso indici e standard quantitativi. Essi mostrano oggi limiti evidenti nel governare città complesse e differenziate, ma continuano a trasmettere valori fondamentali: in primo luogo l'idea che l'urbanistica sia uno strumento di interesse generale e che i servizi e gli standard urbanistici costituiscano un diritto collettivo, non una variabile residuale del mercato.

Il PRG di Torino assume questi valori come patrimonio da preservare, proponendone al contempo una lettura aggiornata. Gli standard non vengono messi in discussione, bensì reinterpretati alla luce di nuovi bisogni e di nuove forme di servizio: spazi pubblici multifunzionali, infrastrutture verdi e blu, servizi ecosistemici, attrezzature di prossimità. Il Piano riconosce così la permanenza dei principi, adattandone le modalità di attuazione a una città che richiede risposte più articolate, flessibili e integrate.

Questa operazione si colloca all'interno di un più ampio ripensamento del ruolo della pianificazione nelle città contemporanee, maturato nel tempo nel dibattito urbanistico europeo e italiano. Un ripensamento che ha messo in discussione l'idea del Piano come dispositivo chiuso, autosufficiente e interamente predittivo, senza però rinunciare alla sua funzione pubblica di orientamento, regolazione e garanzia dell'interesse generale.

La pianificazione viene così intesa come un'istituzione capace di operare nel tempo, di apprendere dall'esperienza, di confrontarsi con l'incertezza e con la pluralità degli attori, mantenendo al contempo un impianto di regole chiare e riconoscibili. Si afferma progressivamente una visione del Piano che non governa solo attraverso la previsione quantitativa dell'espansione, ma attraverso la costruzione di condizioni spaziali, normative e infrastrutturali entro cui le trasformazioni possano avvenire in modo coerente con una visione collettiva della città. Il Piano non rinuncia alla propria dimensione conformativa, ma la integra con una capacità di adattamento che consente di accompagnare processi differenziati, spesso incrementali, evitando sia l'irrigidimento normativo sia la frammentazione decisionale.

Questo cambio di paradigma si intreccia con uno spostamento dello sguardo dalla città della crescita alla città già costruita, dove le questioni centrali non sono più l'addizione di nuovi tessuti, ma la qualità dell'abitare, la distribuzione diseguale delle opportunità, la condizione degli spazi pubblici, la fragilità ambientale e sociale. La città ordinaria – fatta di quartieri consolidati, infrastrutture mature, edifici obsoleti, spazi sottoutilizzati – diventa il principale terreno di progetto e di responsabilità pubblica.

In questo contesto, la pianificazione è chiamata a esercitare una funzione di cura, ricomposizione e riequilibrio, più che di semplice ordinamento formale.

Il progetto urbano, in questa prospettiva, non è inteso come episodio eccezionale o intervento iconico, ma come pratica diffusa e continua, capace di incidere sulle condizioni quotidiane della vita urbana. La pianificazione assume così un carattere profondamente politico, non in senso ideologico,

ma come assunzione di responsabilità rispetto agli effetti spaziali delle scelte pubbliche: dove si concentra il valore, dove si localizzano i servizi, quali funzioni vengono favorite o espulse, quali parti di città vengono messe in relazione e quali restano marginali.

All'interno di questo orizzonte culturale, il nuovo PRG di Torino interpreta il Piano come una struttura aperta ma non indeterminata, capace di tenere insieme regole, strategie e progetto. Un Piano che non pretende di controllare ogni esito, ma che costruisce cornici robuste per orientare le trasformazioni verso obiettivi di qualità urbana, equità territoriale e sostenibilità ambientale. È in questo spazio intermedio tra norma e progetto, tra stabilità e adattamento, che si colloca la proposta del nuovo Piano Regolatore, coerente con una tradizione di pensiero che riconosce nella pianificazione non un semplice strumento tecnico, ma una forma evoluta di governo della città.

Il PRG di Torino si riconosce pienamente in questa linea di pensiero: un Piano che non pretende di anticipare ogni esito, ma che costruisce condizioni chiare entro cui le trasformazioni possano avvenire in modo coerente con l'interesse pubblico. Le Figure di Ricomposizione Urbana, il modello perequativo evoluto, l'attenzione alla prossimità e alla rigenerazione non rappresentano deroghe al sistema normativo, ma suoi sviluppi coerenti, capaci di rendere operative finalità già presenti nella legislazione urbanistica, pur in forme storicamente mutate.

In questo senso, il nuovo PRG di Torino assume pienamente l'eredità della tradizione urbanistica italiana, misurandosi con le sue rigidità e aggiornandone l'uso, ma perpetrandone i valori e gli obiettivi. La pianificazione torna così a essere un progetto pubblico forte, capace di governare la trasformazione senza rinunciare alla certezza delle regole, ma anche senza rifugiarsi in un'applicazione meramente difensiva del quadro normativo. È in questa tensione feconda tra fedeltà e innovazione che il Piano trova la propria collocazione nel dibattito urbanistico contemporaneo.

In questo quadro, il nuovo Piano Regolatore di Torino si riconosce in modo esplicito in una postura che può essere sintetizzata in tre parole: adattivo, inclusivo, innovativo. Non uno slogan, ma una dichiarazione di metodo. Adattivo, perché assume il cambiamento come condizione strutturale e costruisce dispositivi capaci di operare nel tempo, accompagnando trasformazioni progressive senza rinunciare alla certezza delle regole. Inclusivo, perché orienta le scelte urbanistiche alla riduzione delle disuguaglianze territoriali e all'accesso equo ai servizi, allo spazio pubblico e alle opportunità urbane. Innovativo, perché sperimenta nuove modalità di governo della città non attraverso deroghe o eccezioni, ma lavorando dall'interno del quadro normativo vigente, mettendone alla prova la capacità di rispondere alle sfide contemporanee.

Questa impostazione si traduce in un insieme di strumenti strategici che non agiscono come livelli separati, ma come componenti integrate di un unico progetto di città. Le Figure di Ricomposizione Urbana affrontano la complessità delle grandi trasformazioni superando la frammentazione degli interventi e costruendo quadri coerenti di relazione tra infrastrutture, spazio pubblico, funzioni urbane e politiche settoriali. I Quartieri e le Centralità definiscono la scala quotidiana della pianificazione, riconoscendo nella

prossimità e nella qualità diffusa dei servizi uno dei fondamenti della coesione urbana. I valori paesaggistici e ambientali non sono trattati come vincoli esterni al progetto, ma come struttura portante della città, capace di orientare le scelte insediative, rafforzare la resilienza e migliorare la qualità della vita.

Accanto a questi dispositivi strutturali, il Piano adotta strumenti operativi coerenti con la stessa impostazione culturale. La perequazione urbanistica diventa una leva centrale per redistribuire il valore generato dalle trasformazioni e sostenere le politiche pubbliche, in particolare quelle legate all'abitare, ai servizi e allo spazio collettivo. La densificazione selettiva lungo le linee del trasporto pubblico connette forma urbana, mobilità sostenibile e accessibilità, rafforzando una città più compatta e meno dipendente dall'uso dell'auto. L'aggancio dinamico alle norme sovraordinate consente al Piano di mantenere coerenza con i livelli di pianificazione superiori, evitando rigidità e favorendo un aggiornamento continuo degli strumenti. La semplificazione normativa, infine, non è riduzione delle tutele, ma condizione per rendere le regole comprensibili, applicabili e realmente efficaci.

Attraverso questi dispositivi, il nuovo PRG di Torino assume l'innovazione come dimensione intrinseca del progetto urbano. Non un'innovazione tecnologica fine a sé stessa, ma un'innovazione istituzionale e spaziale, capace di sostenere lo sviluppo economico, rafforzare la coesione sociale, promuovere la sostenibilità ambientale e prendersi cura della città esistente. In questo senso, il Piano contribuisce a costruire una Torino città dell'innovazione, in cui la capacità di produrre conoscenza, qualità urbana e inclusione diventa parte integrante del progetto di governo del territorio.

È in questa integrazione tra visione culturale, strumenti normativi e obiettivi politici che il nuovo Piano Regolatore trova la propria specificità: un Piano che non si limita a regolare l'uso del suolo, ma che assume la pianificazione come leva strategica per orientare lo sviluppo urbano nei prossimi decenni, tenendo insieme crescita e inclusione, trasformazione e tutela, efficienza e cura.

2.1.2. VERSO IL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE

▾ Piano Regolatore Generale (PRG) è redatto e approvato in Piemonte ai sensi della L.R. 56/1977 e s.m.i., che guida i Comuni nell'esercizio delle proprie competenze in materia di pianificazione.

La Città di Torino è oggi dotata di un PRG adottato nel 1991 e approvato con Deliberazione della Giunta Regionale il 21 aprile 1995, frutto di studi, analisi ed elaborazioni svoltesi a partire dalla fine degli anni Ottanta.

Il PRG vigente rappresenta uno dei momenti più alti della cultura e della pratica urbanistica di quel tempo e si conforma su una precisa idea di città, maturata dalle prime riflessioni sulla deindustrializzazione e riconversione delle città in epoca post-fordista. La capacità prefigurativa del PRG, redatto da Vittorio Gregotti e Augusto Cagnardi insieme all'Ufficio del Piano Regolatore del Comune, ha consentito negli anni la trasformazione di molte parti di città, contribuendo in modo determinante a liberare Torino dalla rappresentazione monoculturale di città-fabbrica.

Nel corso del tempo, molti degli interventi ipotizzati sono stati realizzati, interamente o parzialmente, modificando radicalmente l'aspetto fisico della città e contribuendo ad accompagnarne la trasformazione socio-culturale. Esaurita la spinta propulsiva iniziale e, per consentire nel tempo l'insediamento di nuove funzioni o la loro localizzazione in aree più adeguate,

oltre che per seguire le vocazioni di destinazioni d'uso emergenti — che gli stili di vita modificati e lo sviluppo economico e tecnologico globale richiedevano — il PRG ha dovuto essere periodicamente variato, seppur puntualmente e per parti.

Altrettanto è stato necessario fare per rispondere alle modifiche normative nel tempo introdotte a livello nazionale e locale.

Occorre oggi pensare a un nuovo PRG per progettare adeguatamente la città del futuro: un PRG che possa cogliere un palinsesto urbano straordinario, risultato di una successione di trasformazioni avvenute sul suolo fisico della città e trasmesse anche al tessuto sociale. Ne deriva, nel complesso, una domanda di città sempre più multiforme e articolata, espressione delle dinamiche sociali e culturali contemporanee, che rendono necessaria una riscrittura delle regole con cui la città fisica si trasforma. .

2.1.2.1. LA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE 2020

Al tal fine, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 22 maggio 2017, è stato approvato l'atto di indirizzo relativo alla "Revisione generale del PRG vigente". Tale documento ha definito le principali linee guida per la revisione del medesimo PRG, avviando la redazione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare (PTPP) al fine di adeguare la pianificazione urbana ai profondi cambiamenti sociali, economici e ambientali che hanno interessato la città dagli anni '90 a oggi. La PTPP raccoglie i principi, gli obiettivi e le linee guida della revisione del PRG.

I contenuti della PTPP sono stati illustrati alle Circoscrizioni della città ed è stata svolta una prima fase di confronto e approfondimento aperta ai cittadini e ai rappresentanti delle categorie economiche del territorio. Gli elaborati sono stati redatti con il contributo delle competenti Divisioni della Città e dei vari enti interessati. Gli studi geologici a supporto della Proposta Tecnica sono stati realizzati dalla Città Metropolitana, mentre sono stati sottoscritti accordi di collaborazione con diversi Dipartimenti del Politecnico di Torino per approfondimenti su varie tematiche, nel quadro di un programma congiunto triennale di ricerca scientifica. La documentazione di Valutazione Ambientale

Strategica (ed in particolare il documento di scoping) è stata redatta a cura degli Uffici della Direzione Urbanistica e Territorio.
Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 2 luglio 2020 è stata adottata la PTPP della revisione del Piano Regolatore Generale ai sensi degli articoli 14, 15 e 17 della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i.

Il documento si fonda sull'esperienza acquisita con l'attuazione del PRG vigente e sulle osservazioni delle criticità emerse nel tempo. Le analisi svolte per la PTPP hanno introdotto nuove considerazioni sui cambiamenti climatici, la trasformazione socio-demografica della città, l'evoluzione del mercato immobiliare e le nuove domande di spazi pubblici e servizi, elementi indispensabili per costruire una città più inclusiva, resiliente e sostenibile.

La PTPP, in quanto proposta di un iniziale progetto pianificatorio, ha introdotto principi e norme di riferimento da sviluppare nelle successive fasi progettuali, da accompagnare con più approfonditi studi e analisi, al fine di definire le puntuali strategie da concretizzare attraverso la produzione di tutti gli elaborati che costituiscono il Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i.

2.1.2.2. LE OSSERVAZIONI ALLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

Il 23 luglio 2020 è stato dato avviso della pubblicazione e del deposito degli elaborati della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare a seguito della quale sono pervenute osservazioni e contributi sia da soggetti interni alla Città di Torino, dalla Regione Piemonte, dalla Città Metropolitana di Torino e dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo – Segretariato Regionale per il Piemonte, sia, in gran numero, da privati.

Successivamente è stata convocata la conferenza di copianificazione e Valutazione per l'esame della PTPP ai sensi degli artt. 15 e 15bis della L.R. 56/1977 e s.m.i.. e della DPGR 1/R/2017, le cui sedute si sono svolte il 9 settembre 2020 (prima seduta) e il 17 e 18 dicembre 2020 (seduta conclusiva). Hanno partecipato alle sedute in qualità di "Amministrazioni con diritto di voto" la Regione Piemonte, la Città Metropolitana di Torino e il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo – Segretariato Regionale per il Piemonte.

Al termine della conferenza di copianificazione e valutazione, le Amministrazioni con diritto di voto hanno espresso i loro pareri e osservazioni e fornito i propri contributi, sintetizzati nei verbali delle sedute della Conferenza e contenuti nelle note di Regione Piemonte, Città Metropolitana di Torino e Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo - Segretariato Regionale per il Piemonte pervenute con note protocollo di arrivo n. 3812, 3781 e 3799 del 17 dicembre 2020.

In totale sono pervenute 498 osservazioni, di cui 182 da soggetti privati e 316 da istituzioni e organismi di tutela, tra cui Regione Piemonte, Città Metropolitana di Torino, Soprintendenza e ARPA. Tale contributo ha arricchito il dibattito sul futuro urbanistico della città, consentendo di raccogliere segnalazioni puntuali, richieste di revisione normativa e valutazioni tecniche di rilievo.

Tutte le osservazioni pervenute sono state oggetto di un'attenta analisi e categorizzazione, contribuendo in maniera sostanziale al processo di redazione del Progetto Preliminare. L'esito di tale lavoro è stato inoltre oggetto di presentazione pubblica in data 4 dicembre 2020 presso la Seconda Commissione Consiliare nella seduta "Piano Regolatore: Analisi delle osservazioni della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare".

L'istruttoria condotta ha previsto una classificazione dei contributi secondo una duplice prospettiva:

➔ per natura del proponente: società, privati cittadini, professionisti, associazioni; Regione, Città Metropolitana, Ministero / Soprintendenza, ARPA;

➔ per contenuto tematico e impatto sul Piano Regolatore Generale: destinazioni d'uso, vincoli, aree di trasformazione, paesaggio e patrimonio, ambiente e rischio, mobilità e servizi pubblici.

L'insieme delle osservazioni rappresenta un patrimonio di conoscenze e orientamenti che ha contribuito in modo sostanziale a formulare un Progetto Preliminare maggiormente aderente alle aspettative della collettività e alle trasformazioni in atto.

tabella. Partecipazione al processo di pianificazione – Sintesi delle osservazioni pervenute

La normativa garantisce a tutti la possibilità di partecipare attivamente al processo di pianificazione. Chiunque può presentare osservazioni e proposte sulla proposta tecnica, seguendo le modalità indicate e nei tempi stabiliti, che prevedono un periodo minimo di quindici giorni.

Pubblicazione della PTPP
Presentazione di osservazioni e proposte da soggetti privati

↓

Osservazioni e proposte da soggetti privati
Cittadini, imprese e realtà del territorio che esprimono bisogni e interessi legati alla vita urbana e alle attività economiche.

Numero di osservazioni: 182

Prima conferenza di copianificazione
Analisi degli elaborati che costituiscono la PTPP

↓

Analisi e osservazioni da enti pubblici
Istituzioni e organismi competenti che contribuiscono tutelando l'interesse collettivo e la coerenza normativa.

Numero di osservazioni: 316

↓

Totale osservazioni ricevute: 498

2.1.2.3. LE OSSERVAZIONI DEI SOGGETTI PRIVATI

Le osservazioni provenienti dai soggetti privati rappresentano un contributo significativo al processo di costruzione del nuovo Piano Regolatore Generale, attestando una forte attenzione verso le trasformazioni future della città.

In totale sono stati raccolti 182 contributi, con una prevalenza di osservazioni presentate da società e operatori economici (36,9%) e privati cittadini (32,4%), seguiti da professionisti (13,2%) e da comitati, associazioni ed enti rappresentativi (14,8%).

Le richieste evidenziano un interesse diffuso verso la maggiore utilizzabilità del patrimonio edilizio esistente e la sua riconversione funzionale: ricorrono frequentemente proposte di eliminazione dei vincoli a servizi pubblici, cambi di destinazione d'uso, aggiornamenti della capacità edificatoria e correzioni di errori cartografici o perimetrazioni non allineate allo stato dei luoghi. Emergono inoltre proposte di trasformazioni puntuali e suggerimenti relativi a forme di utilizzo temporaneo degli spazi, in linea con processi già in corso nelle dinamiche della città. Nel complesso, le istanze dei privati costituiscono un indicatore diretto dei bisogni emergenti e delle potenzialità di rigenerazione della città costruita.

tabella. Partecipazione al processo di pianificazione - Osservazioni da soggetti privati

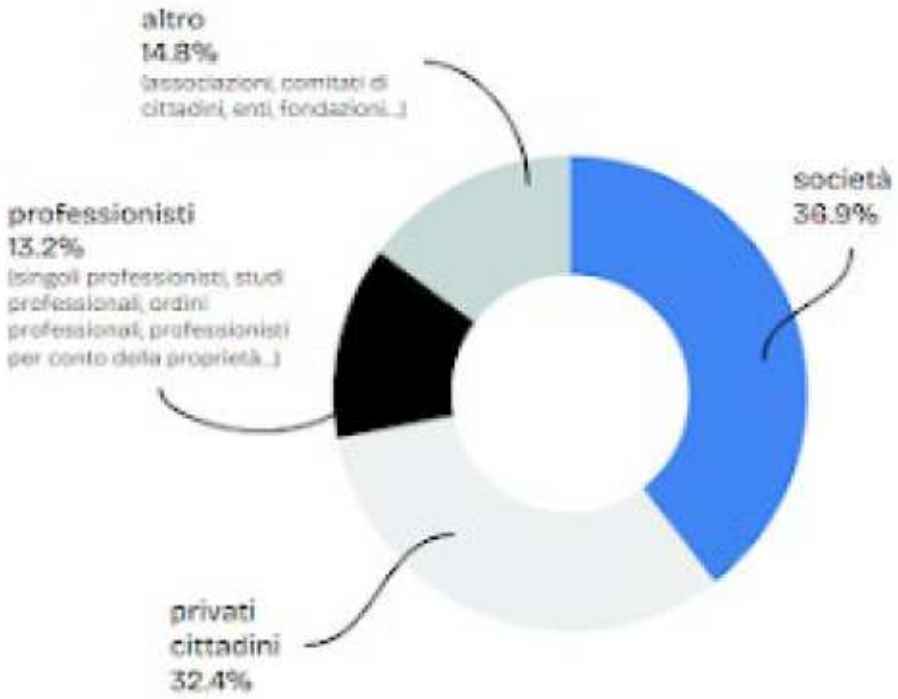
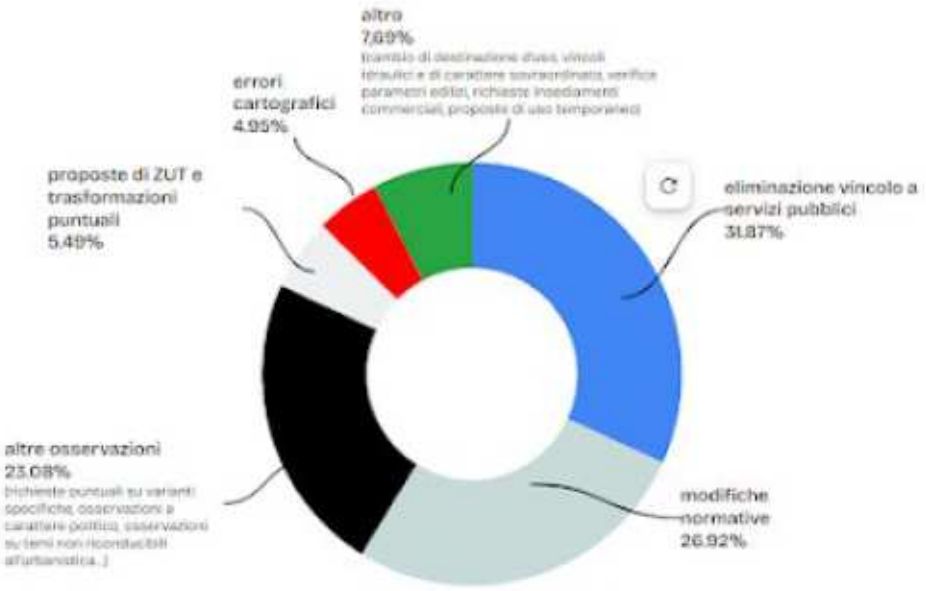


tabella. Partecipazione al processo di pianificazione - Osservazioni da soggetti privati - Tipologia di osservazioni



società e imprese

- eliminazione vincolo a servizio pubblico: 36.11%
- richiesta modifica normativa: 31.94%
- proposta di variante e osservazioni varie: 8.33%
- proposta nuova ZUT/modifica di ZUT: 11.11%
- errori cartografici: 5.56%
- adeguamento destinazione d'uso: 4.17%
- richieste varie: 2.78%

privati cittadini

- eliminazione vincolo a servizio pubblico: 42.37%
- richiesta modifica normativa: 10.17%
- proposta di variante e osservazioni varie: 33.90%
- proposta nuova ZUT/modifica di ZUT: 1.69%
- errori cartografici: 3.39%
- richieste varie: 8.47%

professionisti

- eliminazione vincolo a servizio pubblico: 20.83%
- richiesta modifica normativa: 41.67%
- proposta di variante e osservazioni varie: 25%
- proposta nuova ZUT/modifica di ZUT: 4.17%
- errori cartografici: 4.17%
- adeguamento destinazione d'uso: 4.17%

altro

- eliminazione vincolo a servizio pubblico: 7.41%
- richiesta modifica normativa: 37.04%
- proposta di variante e osservazioni varie: 37.04%
- errori cartografici: 7.41%
- richieste varie: 11.1%

2.1.2.4. LE OSSERVAZIONI DEGLI ENTI PUBBLICI IN CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

La fase di valutazione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare (PTPP) nell'ambito della conferenza di copianificazione e valutazione rappresenta un passaggio centrale del procedimento di revisione del Piano Regolatore Generale. In questa sede, il Piano è stato sottoposto al confronto con gli enti competenti in materia di pianificazione territoriale, paesaggistica, ambientale, infrastrutturale e settoriale, chiamati a esprimere osservazioni e contributi finalizzati a verificarne la coerenza normativa, la solidità tecnica e l'aderenza ai quadri di riferimento sovraordinati.

Le osservazioni formulate nel corso della Conferenza si configurano come un dispositivo di verifica complessiva dell'impianto di Piano, che investe tanto gli aspetti regolativi e cartografici quanto la chiarezza delle scelte metodologiche e la coerenza tra indirizzi, norme ed elaborati. Esse concorrono, pertanto, a qualificare il Progetto Preliminare come esito di un processo iterativo di confronto istituzionale, nel quale la dimensione tecnica e quella procedurale si intrecciano in modo strutturale.

Il quadro delle osservazioni pervenute evidenzia una particolare attenzione al coordinamento del Piano con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, in primo luogo con il Piano Paesaggistico Regionale e con la pianificazione territoriale di scala metropolitana. In tale ambito, numerosi contributi hanno richiesto verifiche, integrazioni e precisazioni volte a garantire una corretta rappresentazione dei vincoli, delle tutele paesaggistiche e delle componenti ambientali, nonché una chiara corrispondenza tra le previsioni urbanistiche e i quadri normativi di riferimento. Altri ambiti di osservazione hanno riguardato la disciplina delle trasformazioni urbane, il sistema delle infrastrutture e della mobilità, la gestione delle aree sensibili sotto il profilo idrogeologico e ambientale, nonché la coerenza e l'aggiornamento della base cartografica e informativa del Piano.

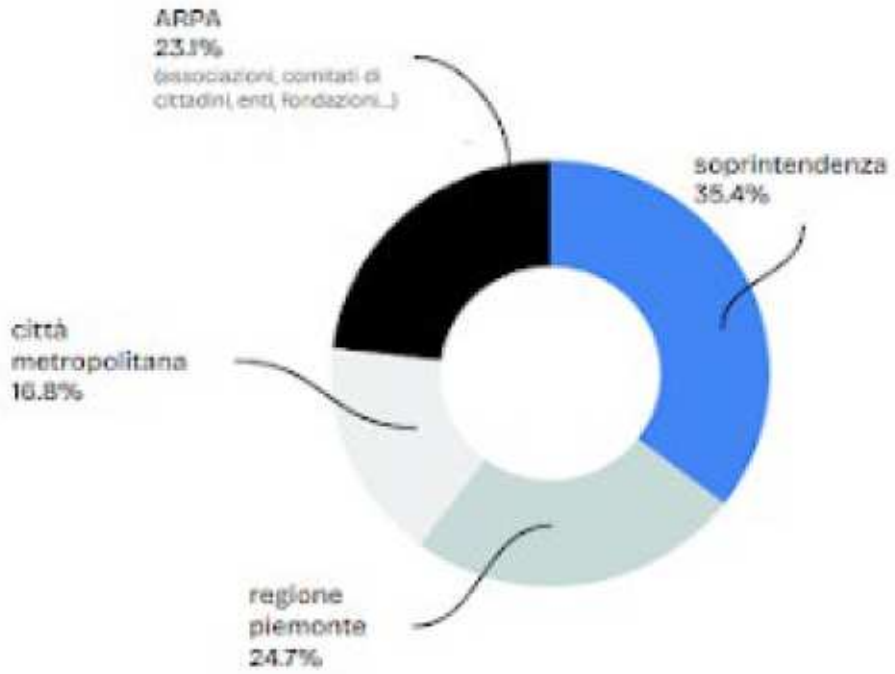
In questo contesto, le risposte della Città alle osservazioni formulate dagli enti assumono un valore che va oltre la controdeduzione formale, configurandosi come un momento di chiarimento e di affinamento del Progetto Preliminare. Attraverso tali risposte, il Piano esplicita i riferimenti normativi e progettuali assunti, chiarisce l'ambito di applicazione delle discipline proposte e, ove necessario, individua gli elaborati e gli strumenti attraverso i quali le istanze espresse trovano riscontro all'interno dell'impianto complessivo del PRG.

La sistematizzazione delle osservazioni e delle relative risposte consente inoltre una lettura trasversale delle principali questioni emerse nel confronto istituzionale, mettendo in evidenza le linee di attenzione che hanno orientato il processo di verifica: la tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico e culturale, la coerenza delle scelte infrastrutturali, la gestione delle trasformazioni in contesti complessi, la chiarezza della disciplina normativa e la qualità della rappresentazione cartografica. In tal senso, il confronto con gli enti contribuisce a rafforzare la solidità complessiva del Piano, rendendo esplicite le relazioni tra le diverse componenti che ne costituiscono l'ossatura.

Il Registro delle osservazioni degli enti con le relative risposte, allegato alla presente Relazione Illustrativa, documenta in modo puntuale e trasparente questo passaggio del procedimento, costituendo un apparato di supporto conoscitivo e procedurale al Progetto Preliminare. La sua collocazione in

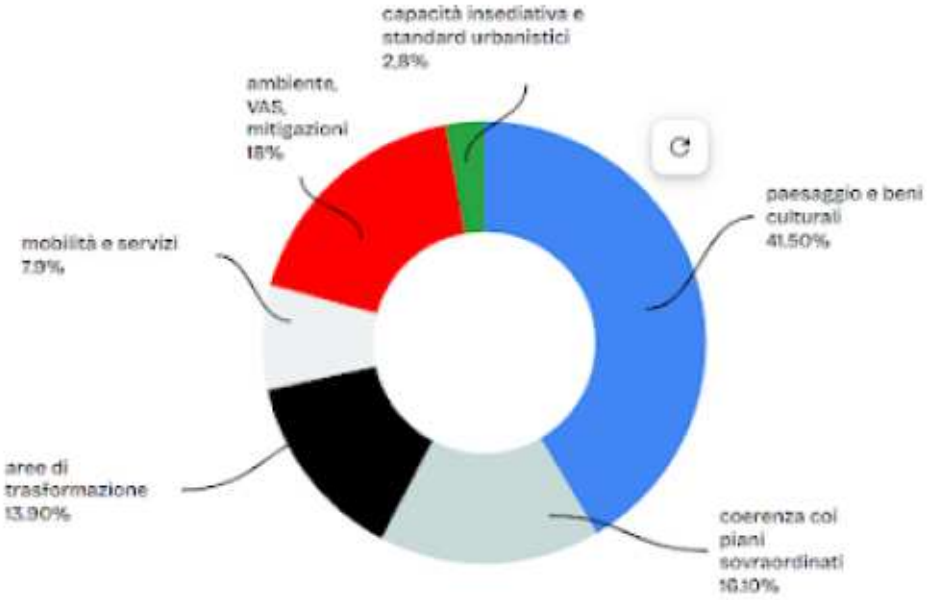
tabella. Partecipazione al processo di pianificazione - Osservazioni da enti pubblici

allegato consente di mantenere la chiarezza e la linearità del testo principale, garantendo al contempo la completa tracciabilità del confronto avvenuto in sede di conferenza di copianificazione e valutazione e il pieno accesso alle informazioni che hanno contribuito all'evoluzione del Piano.



Le osservazioni degli enti pubblici pervenute in sede di conferenza di copianificazione e valutazione — 316 contributi complessivi — rappresentano una componente determinante dell'istruttoria tecnica del Piano Regolatore Generale, finalizzata ad assicurare la piena coerenza delle scelte urbanistiche con gli obiettivi e i vincoli definiti a livello territoriale e normativo. La Soprintendenza è il soggetto maggiormente intervenuto (35,4%), con indicazioni focalizzate sulla tutela del paesaggio urbano, sulle visuali storiche e sulla valorizzazione del patrimonio culturale; seguono la Regione Piemonte (24,7%) e la Città Metropolitana (16,8%), con richiami alla necessità di un più rigoroso allineamento con la pianificazione sovraordinata e con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo. Una quota significativa delle osservazioni proviene da ARPA (23,1%), che ha posto l'attenzione sugli aspetti ambientali. I temi sollevati dagli enti sottolineano l'importanza di calibrare attentamente la densità e le funzioni nelle aree di trasformazione, rafforzare gli standard urbanistici, e potenziare l'integrazione tra sviluppo urbano, mobilità sostenibile e rete dei servizi pubblici. Nel loro complesso, questi contributi costituiscono un presidio fondamentale dei valori collettivi e del corretto equilibrio tra trasformazione e tutela.

tabella. Partecipazione al processo di pianificazione - Osservazioni da enti pubblici - Tipologia di osservazioni



Regione Piemonte

- paesaggio e beni culturali: 41%
- coerenza piani sovraordinati: 23%
- aree di trasformazione: 18%
- mobilità e servizi: 6%
- ambiente, VAS e mitigazione: 8%
- capacità insediativa e standard: 4%

Città Metropolitana

- paesaggio e beni culturali: 11%
- coerenza piani sovraordinati: 40%
- aree di trasformazione: 32%
- mobilità e servizi: 13%
- ambiente, VAS e mitigazione: 4%

Sovrintendenza

- paesaggio e beni culturali: 79%
- coerenza piani sovraordinati: 2%
- aree di trasformazione: 6%
- mobilità e servizi: 4%
- ambiente, VAS e mitigazione: 6%
- capacità insediativa e standard: 4%

ARPA

- paesaggio e beni culturali: 7%
- coerenza piani sovraordinati: 14%
- aree di trasformazione: 8%
- mobilità e servizi: 11%
- ambiente, VAS e mitigazione: 58%
- capacità insediativa e standard: 3%

2.1.2.5. L'ATTO DI INDIRIZZO PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

In coerenza con "Linee programmatiche relative alle azioni ed ai progetti da realizzare nel corso del mandato 2021-2026, approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1162 del 13.12.2021, con propria Deliberazione n. 321 del 06.06.2023 la Giunta comunale, prendendo atto dei contenuti della PTPP, nonché dei pareri, osservazioni e contributi espressi nell'ambito della prima conferenza di copianificazione e valutazione dalle Amministrazioni competenti, ha fissato gli indirizzi generali e gli obiettivi da perseguire per la predisposizione del Progetto Preliminare del Nuovo Piano Regolatore Generale. In continuità con i contenuti della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, il nuovo PRG dovrà rispondere a mutamenti sociali, economici e ambientali, ma anche interpretare i mutamenti sociali e culturali accelerati dalla recente pandemia, e capitalizzare le opportunità di investimento del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza.

Il nuovo Piano Regolatore Generale nasce dall'esigenza di accompagnare Torino in una fase di profondo cambiamento, aggiornando le regole con cui la città cresce, si rigenera e si proietta nel futuro. Gli indirizzi definiti dall'Amministrazione delineano una visione che mette al centro la qualità della vita urbana, la prossimità e il ruolo dei quartieri come luoghi fondamentali di coesione sociale, servizi e identità. La città viene interpretata come un sistema di spazi pubblici accessibili, sicuri e ben connessi, capaci di sostenere il commercio di vicinato, le relazioni quotidiane e l'inclusione. Allo stesso tempo, il PRG assume con decisione la sfida della transizione ecologica, orientando le trasformazioni verso il riuso del suolo già urbanizzato, la tutela delle aree agricole e il rafforzamento della rete ambientale. L'obiettivo è migliorare la resilienza della città ai cambiamenti climatici, ridurre le emissioni, aumentare la qualità dell'aria e generare nuovi spazi verdi e permeabili. Una città che cresce rigenerando, non consumando, e che riconosce il valore strategico del paesaggio urbano e naturale.

Un ruolo centrale è affidato anche alla mobilità sostenibile: il nuovo PRG integra il sistema metropolitano e ferroviario come ossatura della Torino del futuro, immaginando quartieri più facilmente raggiungibili, attraversabili a piedi o in bicicletta, e meglio connessi con i poli di studio, lavoro e cultura. In parallelo, il PRG valorizza l'ecosistema dell'innovazione torinese, promuovendo ambienti urbani capaci di attrarre imprese, ricerca e nuovi talenti, e incentivando funzioni miste che rendano vivi e dinamici gli ambiti di trasformazione.

Il PRG guarda alla Torino che cambia, e in particolare ai bisogni abitativi di studenti, giovani e nuove famiglie, proponendo strategie per rendere la città più attrattiva e inclusiva. Infine, il nuovo PRG si colloca dentro una prospettiva metropolitana, riconoscendo che la Torino di oggi vive relazioni estese, economiche e territoriali, con la prima e la seconda cintura. Per questo si coordina con gli strumenti sovraordinati e promuove un approccio cooperativo, capace di rafforzare i legami e generare sviluppo condiviso.

Una visione complessiva che racconta una città più sostenibile, più vicina alle persone, più innovativa e più giusta: una Torino che cresce, si rigenera e si apre al futuro con coraggio e responsabilità.

2.1.2.6. PROCESSI DI ASCOLTO E VOCI DI QUARTIERE - URBANLAB

In affiancamento alle attività di progettazione, dal 2023 l'Amministrazione ha avviato con l'Associazione Urban Lab un percorso di dialogo e ascolto del territorio per condividere prospettive di lavoro, raccogliere proposte e idee sul futuro della città. In particolare, il 2023 è stato dedicato in prima battuta ad ascoltare stakeholder, corpi intermedi ed enti territoriali, mentre nel 2024, con la campagna diffusa "Voci di quartiere", sono stati coinvolti coloro che vivono, studiano e lavorano in città, anche grazie al supporto di Case di Quartiere, associazioni locali e enti attivi sul territorio. Voci di Quartiere è un programma per ascoltare cittadini, studenti e lavoratori e avviare una riflessione condivisa sulla qualità della vita nei quartieri.

L' edizione 2024, partita a maggio, ha proposto incontri, spettacoli all'aria aperta, camminate e chiacchierate con la cargo-bike Alfonsina, nei luoghi pubblici della città, parchi, case di quartiere, mercati e, in generale, in alcuni tra i luoghi più amati dai torinesi. Nella prima fase (20 aprile – 19 giugno) sono stati coinvolti oltre 800 partecipanti in 43 tappe, con 200 interviste raccolte e 170 km percorsi. Le Circoscrizioni visitate sono state 4, 10 gli spettacoli, 4 le passeggiate e 4 gli incontri realizzati. Nella seconda fase (24 settembre - 9 novembre) sono state organizzate ulteriori attività utili per capire, insieme alla cittadinanza, quali fossero le aspettative e le visioni future per i quartieri.

L'edizione 2025 ha proseguito la campagna di ascolto per contribuire alla definizione del nuovo Piano Regolatore. Da febbraio a giugno sono stati organizzati dieci incontri territoriali, uno per ogni gruppo di quartieri, con amministratori e tecnici della Città. Gli incontri si sono svolti presso case del quartiere, biblioteche, centri culturali e si sono aperti tutti con un video-racconto degli esiti della campagna di ascolto del 2024. Dopo un momento di introduzione e informazione relativo alle progettualità in corso nel singolo quartiere o circoscrizione, a cura di Amministratori e i tecnici della Città di Torino, i partecipanti sono stati coinvolti in attività finalizzate a raccogliere le esperienze di chi vive direttamente il quartiere. Sulla base di due mappe territoriali, i partecipanti sono stati invitati a proporre una lettura del loro quartiere, specificando cosa avviene di giorno e cosa avviene di notte, segnalando spazi verdi, attività sportive, spazi destinati allo svago, scuole, mercati, luoghi da evitare e luoghi da valorizzare.

A luglio, al termine delle attività, sono stati prodotti dei report di sintesi della campagna d'ascolto 2024-2025, divisi sulla base dei quartieri analizzati:

- area 1: San Salvario, Nizza Millefonti, Lingotto e Filadelfia
- area 2: Barriera di Milano, Regio Parco e Rebaudengo
- area 3: Vallette e Lucento
- area 4: Borgo Vittoria, Madonna di Campagna e Barriera di Lanzo
- area 5: Falchera, Pietra Alta, Villaretto, Barca e Bertolla
- area 6: Parella, Pozzo Strada e Borgata Lesna
- area 7: Cenisia, Borgo San Paolo, Crocetta, Cit Turin e San Donato
- area 8: Mirafiori Sud, Mirafiori Nord e Santa Rita
- area 9: Centro, Vanchiglia, Vanchiglietta, Aurora
- area 10: Cavoretto, Borgo Po, Madonna del Pilone, Sassi - Superga

Per un maggior approfondimento per l'esito degli incontri è possibile consultare il *Quaderno - Voci di Quartiere* allegato alla Relazione Illustrativa.

2.1.2.7. DALLA PROPOSTA TECNICA AL PROGETTO PRELIMINARE

Il Progetto Preliminare del nuovo PRG si inserisce nel solco del percorso avviato con la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare (PTPP) adottata nel 2020, ma rappresenta, al tempo stesso, una fase di evoluzione progettuale. La Proposta Tecnica del Progetto Preliminare aveva definito un primo quadro di obiettivi, principi e indirizzi per la revisione del PRG, costruito attraverso un lavoro interdivisionale e un dialogo iniziale con istituzioni ed enti territoriali. Su questo impianto si è innestata la fase successiva del processo, che ha consentito di affinare le analisi e aggiornare alcune priorità per rispondere ad obiettivi più rispondenti al contesto attuale.

La continuità tra Proposta Tecnica e Progetto Preliminare trova fondamento non solo nella logica sostanziale della revisione, ma nella stessa disciplina del procedimento. L'evoluzione tra Proposta Tecnica e Progetto Preliminare costituisce infatti la funzione fisiologica del procedimento di copianificazione disegnato dagli artt. 15 e 15-bis della L.R. 56/1977: una struttura per fasi successive, nella quale il recepimento delle osservazioni pervenute alla PTPP, l'atto di indirizzo di Giunta Comunale n. 321 del 6 giugno 2023 e il mutare delle condizioni di contesto concorrono a definire, per via ordinaria, un quadro aggiornato e non un nuovo strumento urbanistico.

Un primo elemento di evoluzione deriva dal recepimento delle osservazioni alla PTPP. L'analisi di questo materiale ha rappresentato un riferimento essenziale per orientare le scelte del nuovo Piano, contribuendo a chiarire criticità, richieste e aspettative diffuse sul territorio. Le osservazioni pervenute nella fase della PTPP non hanno quindi rappresentato un'occasione di rottura rispetto all'impianto originario, ma il principale strumento con cui il Progetto Preliminare ha dato seguito, in via ordinaria, al procedimento avviato nel 2020. Alla pubblicazione della Proposta Tecnica avevano fatto seguito, oltre ai contributi degli enti, 182 osservazioni di cittadini, società e associazioni: un corpus che documenta come una parte cospicua delle direzioni assunte dal Progetto Preliminare risponda a istanze già espresse dal territorio nel 2020, in particolare sul rafforzamento della tutela ambientale, sul superamento delle rigidità che ostacolavano il riuso e sulla revisione delle previsioni di trasformazione non attuate.

Nell'ambito del procedimento di formazione del Piano, le richieste e i contributi formulati dagli enti sono stati valutati e integrati all'interno del più ampio processo di elaborazione pianificatoria, nel quale il Comune esercita le proprie competenze di definizione degli assetti urbanistici del territorio. In tale contesto, il Progetto Preliminare non si limita al recepimento delle singole indicazioni emerse nel corso della prima conferenza di copianificazione e valutazione, ma sviluppa e approfondisce il quadro delle scelte di piano attraverso valutazioni tecniche e strategiche maturate nel corso dell'istruttoria. Le innovazioni introdotte e non direttamente riconducibili a specifiche richieste degli enti si collocano pertanto all'interno del percorso ordinario di costruzione del Piano e rappresentano l'esito di approfondimenti progettuali orientati dagli indirizzi emersi nel confronto istituzionale e dalle esigenze rilevate sul territorio.

Altrettanto rilevante è il mutato scenario nel periodo intercorso tra la PTPP e l'elaborazione del Progetto Preliminare. Tra il 2020 e il 2025 la città e il Paese hanno attraversato trasformazioni di grande portata: la pandemia da Covid-19, l'accelerazione delle transizioni ecologica e digitale, la riorganizzazione dei modi di vivere la città, la crescente attenzione ai temi climatici e della resilienza urbana. Per Torino, questi anni hanno segnato, al contempo, una fase complessa e un'opportunità: un impulso di investimenti pubblici senza precedenti, anche grazie al PNRR, e l'emergere di nuove esigenze urbane che il Piano è chiamato a interpretare in chiave prospettica.

Infine, l'elaborazione del Progetto Preliminare ha integrato gli esiti dell'esteso percorso di ascolto del territorio, sviluppato tra il 2023 e il 2025, che ha permesso di raccogliere istanze, visioni e priorità e ha contribuito a definire un quadro condiviso delle sfide urbane. Il percorso, condotto con il supporto di Urban Lab e delle Case di Quartiere (cfr. § 2.1.2.6), si è sviluppato in coerenza con gli indirizzi generali fissati dalla Giunta Comunale con la Deliberazione n. 321 del 6 giugno 2023 (cfr. § 2.1.2.5), a conferma dell'unitarietà dell'impianto di ascolto e indirizzo che accompagna il procedimento dalla PTPP al Progetto Preliminare.

Restano fermi, prima di misurare le innovazioni, l'impianto strategico del Piano (Innovazione, Welfare, Ecosistema), il tema della salute nella definizione OMS, la priorità del riuso sul consumo di suolo, la disciplina del Centro Storico (art. 19 NdA, in continuità con l'art. 10 NUEA 1995), gli assi della mobilità strutturale (Linea 2, Corso Marche, stralcio bretella S.P. 11) e l'invarianza idraulica. Gli usi temporanei della L.R. 13/2020 sono confermati e rafforzati come componente strutturale.
La direzione delle modifiche è del resto univoca: la capacità insediativa teorica è ridotta, le previsioni edificatorie negli ambiti più sensibili sono state stralciate o ridimensionate, gli ambiti confermati ricondotti a un governo unitario.

È su questo impianto che si innestano le innovazioni: le Figure di Ricomposizione Urbana, il modello di perequazione e la densificazione selettiva danno attuazione, con dispositivi più determinati, alle linee già delineate dalla PTPP (contenimento del consumo di suolo, rigenerazione, superamento della rigidità di ZUT e ATS). La perequazione trova fondamento nell'art. 12-bis della L.R. 56/1977 e la giurisprudenza (Cons. Stato, Sez. IV, 13 luglio 2010, nn. 4542-4546) ne riconosce la natura conformativa, non espropriativa.

Anche la VAS segue questa continuità: la specificazione dei contenuti avvenuta in prima Conferenza (artt. 15 e 15-bis L.R. 56/1977) trova sviluppo nel Rapporto Ambientale del Progetto Preliminare, e la dichiarazione di sintesi (art. 3-bis) ne darà conto in modo puntuale. Le innovazioni si collocano dunque nel perimetro tracciato dalla PTPP e ne costituiscono l'affinamento tecnico e normativo.

Il Progetto Preliminare fornisce così, in continuità con la PTPP, un quadro di obiettivi coerente e aggiornato, entro un percorso unitario condotto senza soluzione di continuità.

2.1.2.8. SALVAGUARDIA DELLE SITUAZIONI GIURIDICHE CONSOLIDATE E INTERESSE PUBBLICO

Nelle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale è stata inserita, all'articolo 64, rubricato "Norme finali", una disposizione di carattere generale volta a chiarire il regime di salvaguardia delle situazioni giuridiche consolidate e connotate da affidamento qualificato, nel passaggio dal quadro pianificatorio vigente alla nuova disciplina di piano.

La norma risponde all'esigenza di riaffermare il principio secondo cui il Piano, pur nella sua funzione di strumento generale di governo del territorio, non può prescindere dalla considerazione delle situazioni giuridiche già formatesi in capo ai soggetti pubblici e privati, quando esse risultino sorrette da un affidamento qualificato giuridicamente rilevante a livello urbanistico.

In tal senso, la disposizione chiarisce che restano ferme le situazioni giuridiche connotate da affidamento qualificato, riconoscendo la necessità di garantire continuità e certezza agli effetti degli atti legittimamente adottati e perfezionati nel rispetto della normativa vigente al momento della loro formazione. Al contempo, la norma ribadisce in modo esplicito che tale riconoscimento non assume carattere assoluto o automatico, facendo salva la facoltà dell'Amministrazione di effettuare scelte diverse, qualora ciò risulti necessario in funzione del perseguimento del prevalente interesse pubblico.

La possibilità di discostarsi dalle situazioni pregresse è tuttavia subordinata a una condizione stringente: le eventuali scelte difformi devono essere specificatamente e compiutamente motivate, in modo da rendere esplicito il bilanciamento operato dall'Amministrazione tra l'interesse pubblico perseguito e le posizioni giuridiche consolidate. In questo senso, la norma si pone come strumento di equilibrio tra l'esigenza di flessibilità e aggiornamento delle politiche urbanistiche e il rispetto dei principi di tutela dell'affidamento e di buona amministrazione.

In particolare, all'interno di tale cornice generale, rientrano tra le ipotesi nelle quali si configura affidamento qualificato:

- gli strumenti urbanistici esecutivi approvati, in quanto espressione di una pianificazione di dettaglio già definitivamente assentita, idonea a fondare aspettative giuridicamente tutelate in ordine all'attuazione delle previsioni urbanistiche in essa contenute;
- gli strumenti urbanistici esecutivi in corso di pubblicazione a seguito di determinazione dirigenziale di accoglimento, che, pur non ancora pienamente efficaci, risultano collocati in una fase procedimentale avanzata tale da generare un affidamento qualificato circa il loro esito e la loro attuazione;
- le convenzioni sottoscritte con la Città per l'attuazione di interventi edilizi, valide ed efficaci, che costituiscono atti negoziali perfezionati, fondati su obbligazioni reciproche tra Amministrazione e soggetti attuatori, e che, in quanto tali, consolidano posizioni giuridiche non liberamente comprimibili in assenza di adeguata motivazione;
- gli accordi e le intese sottoscritti tra Pubbliche Amministrazioni che hanno condotto all'approvazione di opere pubbliche, con contestuale variazione urbanistica, adottati in conformità alla normativa vigente, anche di settore. Rientrano in questa categoria, a titolo

esemplificativo, gli Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del TUEL, le Intese Stato-Regione ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. 616/1977 e s.m.i., nonché i progetti approvati ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.. Tali strumenti, per loro natura, integrano decisioni complesse e concertate tra più livelli istituzionali, nelle quali la variante urbanistica costituisce parte integrante e funzionale dell'intervento approvato.

Nel suo complesso, la disposizione inserita nelle "Norme finali" delle NdA contribuisce a rendere trasparente il rapporto tra il nuovo PRG e le situazioni pregresse, rafforzando la coerenza dell'impianto normativo del Piano nel rispetto dei principi di legalità, motivazione e prevalenza dell'interesse pubblico.

2.1.2.9. LE OSSERVAZIONI PERVENUTE DAI PRIVATI SUL PROGETTO PRELIMINARE

A seguito dell'adozione del Progetto Preliminare del nuovo Piano Regolatore Generale, avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 123/2026 del 16 marzo 2026, si è aperta la fase di pubblicazione e consultazione prevista dall'art. 15 della L.R. 56/1977 e s.m.i. e, per gli aspetti ambientali, dalla normativa in materia di Valutazione Ambientale Strategica di cui al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. La documentazione di Piano è stata pertanto resa disponibile attraverso i diversi canali istituzionali dell'Amministrazione, consentendo a cittadini, enti, associazioni, operatori economici e portatori di interesse di prendere visione degli elaborati e di formulare contributi e osservazioni nell'ambito del procedimento urbanistico e ambientale.

L'Amministrazione ha attribuito particolare valore a questa fase del procedimento, considerandola non soltanto un momento di consultazione pubblica previsto dalla normativa, ma una componente sostanziale del processo di costruzione del nuovo Piano. In tale prospettiva, la partecipazione è stata intesa come occasione di confronto con la città e come strumento utile ad arricchire il patrimonio conoscitivo posto alla base delle scelte pianificatorie, permettendo di verificare gli indirizzi proposti alla luce delle esigenze, delle criticità e delle aspettative espresse dai diversi soggetti che vivono, utilizzano e operano sul territorio.

Tale impostazione ha trovato riscontro nell'elevato livello di partecipazione registrato durante il periodo di pubblicazione. Tra il 23 marzo e il 22 maggio 2026 sono infatti pervenute complessivamente 875 osservazioni, presentate da cittadini, proprietari, professionisti, operatori economici, associazioni, enti e altri soggetti interessati. Si tratta di un numero particolarmente significativo, che testimonia l'attenzione e l'interesse suscitati dal processo di revisione generale dello strumento urbanistico e che conferma il ruolo centrale assunto dal dibattito pubblico nell'evoluzione del Piano.

Le osservazioni hanno interessato temi molto diversi, riferiti sia a singoli immobili o ambiti territoriali sia a questioni di carattere generale riguardanti l'assetto urbanistico e ambientale della città. Sono emerse, tra le altre, istanze relative al sistema dei servizi pubblici, alla tutela ambientale e paesaggistica, alla disciplina normativa, alle destinazioni d'uso, alle capacità edificatorie e alla revisione di specifiche previsioni urbanistiche. Nel loro insieme, tali contributi hanno restituito una rappresentazione articolata delle esigenze e

delle sensibilità presenti sul territorio, fornendo elementi utili per approfondire e affinare le scelte di piano.

L'esame delle osservazioni è stato pertanto condotto non come una mera verifica formale delle richieste pervenute, ma come un'attività di valutazione integrata rispetto agli obiettivi strategici del nuovo PRG, al quadro normativo e pianificatorio di riferimento e ai principi di sostenibilità che ne orientano l'impostazione. Ogni contributo è stato analizzato in relazione alla sua coerenza con il disegno complessivo del Piano, verificandone gli effetti sugli assetti territoriali, sul sistema ambientale, sulle dotazioni pubbliche, sulla mobilità e sugli equilibri insediativi complessivi.

Gli esiti di tale attività hanno contribuito in modo significativo alla formazione della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo, determinando l'aggiornamento e l'integrazione degli elaborati normativi e cartografici. In numerosi casi, infatti, le osservazioni hanno portato all'aggiornamento e all'integrazione degli elaborati normativi e cartografici, consentendo di migliorare la qualità delle previsioni urbanistiche, di precisarne i contenuti e di recepire esigenze emerse durante la consultazione pubblica. Le modifiche introdotte rappresentano quindi il risultato di un percorso di confronto e approfondimento che ha accompagnato la maturazione del Piano e ne ha rafforzato il radicamento rispetto alle condizioni e alle istanze espresse dal territorio.

L'insieme delle valutazioni svolte e delle relative controdeduzioni ha costituito parte integrante del percorso che ha condotto alla formazione della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo. La documentazione di dettaglio dell'attività istruttoria, comprensiva degli esiti attribuiti a ciascuna osservazione e delle eventuali modifiche conseguenti, è raccolta nel Fascicolo delle Osservazioni e Controdeduzioni, facente parte degli elaborati di Piano.

2.1.2.10. IL PERCORSO DI FORMAZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO AI SENSI DELLA L.R. 5/2026

La costruzione della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo ha preso le mosse dagli esiti della pubblicazione del Progetto Preliminare, adottato con DCC n. 123 del 16 marzo 2026, e si è sviluppata attraverso tre fasi che si sono in parte sovrapposte nel tempo: la raccolta delle osservazioni, il confronto con gli enti nella Cabina di Regia e nei tavoli tecnici, e infine la modifica degli elaborati di piano.

2.1.2.11. PROFILI PROCEDURALI E RIFERIMENTI NORMATIVI

Nel corso del procedimento, avviato ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, l'Amministrazione comunale ha ritenuto di avvalersi delle disposizioni introdotte dalla legge regionale 26 febbraio 2026, n. 5, che riserva alla Città di Torino e ai capoluoghi di provincia, anche per i procedimenti di piano regolatore generale e non soltanto per le varianti, un modello procedurale rafforzato, distinto da quello previsto per le altre finalità della legge (art. 6, comma 1). La scelta ha risposto a un'esigenza precisa: nel modello ordinario disegnato dagli articoli 15 e 15-bis della L.R. 56/1977, il confronto di merito con gli enti si concentra nella seconda conferenza di copianificazione e valutazione, convocata soltanto a valle dell'adozione della

Proposta Tecnica del Progetto Definitivo (art. 15, comma 11); un procedimento così strutturato avrebbe rischiato, per un piano della complessità di quello torinese, di far emergere criticità sostanziali soltanto in una fase avanzata, con inevitabili effetti dilatori sui tempi di approvazione. La legge regionale ha perciò previsto, a seguito di motivata richiesta dell'amministrazione interessata (art. 6, comma 2), l'attivazione di una Cabina di Regia composta dagli assessori regionale e comunale competenti in materia urbanistica, dal consigliere metropolitano delegato e dai vertici tecnici dei tre enti, con la Soprintendenza competente per territorio invitata a partecipare ai lavori (art. 6, comma 3); la gestione operativa è stata affidata al Comune quale responsabile del procedimento (art. 6, comma 5). La Cabina si è potuta avvalere, in ogni fase progettuale, di un tavolo tecnico interistituzionale finalizzato a condividere il contenuto della documentazione progettuale e a garantire lo svolgimento in tempi certi dell'iter (art. 6, comma 4): in questa sede il confronto sui profili di coerenza con la pianificazione sovraordinata e sugli aspetti paesaggistici, ambientali e geologici si è potuto sviluppare in modo continuativo, anziché concentrarsi nell'unico passaggio della conferenza, secondo un cambio di logica, prima ancora che di termini, rispetto al procedimento ordinario. A questo si è accompagnata una sensibile accelerazione dei tempi della seconda conferenza ci copianificazione e valutazione (art. 6, commi 6-10): i termini, che nel regime ordinario dell'art. 15, comma 11, si concludono in centoventi giorni, sono qui ridotti a sessanta (comma 6); la conferenza è indetta mediante semplice comunicazione ai partecipanti, anziché con le forme ordinarie, e la sua prima seduta deve tenersi entro quindici giorni dalla trasmissione della convocazione, dalla quale decorrono anche i termini per la conclusione dei lavori (comma 9). Il confronto tra gli enti, inoltre, resta circoscritto ai profili di conformità alla normativa vigente, di coerenza con la pianificazione sovraordinata e di sostenibilità ambientale e territoriale del piano, senza che vi si possano introdurre prescrizioni o richieste modificative eccedenti tali profili (commi 7 e 8): un perimetro che, se da un lato limita il raggio d'azione degli enti partecipanti, dall'altro offre al Comune maggiore certezza sull'esito del confronto. Resta fermo, a garanzia della componente ambientale, che il silenzio degli enti con diritto di voto equivale ad assenso soltanto entro questo perimetro e non si estende mai al parere motivato sulla VAS (comma 9, secondo periodo), reso comunque entro un termine certo di quarantacinque giorni dalla chiusura della conferenza, ai sensi dell'art. 15 del d.lgs. 152/2006 (comma 10). Restano fermi, per il resto, i presidi ordinari della conferenza di copianificazione e valutazione dettati dall'art. 15-bis della L.R. 56/1977: la vincolatività, ancorché minoritaria, dei pareri regionali resi con deliberazione della Giunta a tutela di rilevanti interessi pubblici in materia di paesaggio, ambiente, beni culturali e rischio geologico (comma 5), e la vincolatività del parere del Ministero della Cultura sui beni paesaggistici ai fini dell'art. 146, comma 5, del d.lgs. 42/2004 (comma 5-bis). Nel complesso, la legge ha perseguito un obiettivo di efficienza proporzionato alla complessità di un piano regolatore di una città di grandi dimensioni, senza intaccare le garanzie di partecipazione e di valutazione ambientale proprie del procedimento ordinario.

2.1.2.12. I TAVOLI TECNICI E LA CABINA DI REGIA

A seguito dell'adozione del Progetto Preliminare con la deliberazione richiamata, il Comune ha presentato, il 12 maggio 2026, motivata richiesta di attivazione della Cabina di Regia prevista dall'art. 6 della l.r. 5/2026, con la finalità di condividere preventivamente con la Regione e la Città Metropolitana i contenuti tecnici del piano. La Cabina si è riunita in prima seduta il 18 maggio, con la partecipazione della Regione Piemonte, della Città Metropolitana di Torino, della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino e di ARPA Piemonte, oltre che del Comune di Torino: in quella sede si è convenuto di istituire cinque tavoli tecnici tematici, dedicati rispettivamente a Urbanistica, Sicurezza del territorio, PPR e patrimonio culturale, Ambiente e Rilevanze trasversali, e si è definito il relativo calendario. I tavoli si sono svolti in due cicli di incontri tra il 3 e il 15 giugno. Gli esiti dei tavoli sono stati quindi restituiti nella seduta plenaria del Tavolo tecnico interistituzionale, tenutasi il 16 giugno, e portati, insieme ai contributi protocollati dagli enti partecipanti, alla seconda seduta della Cabina di Regia del 18 giugno 2026, che ha chiuso questa fase di pre-istruttoria.

Ai lavori hanno preso parte, per la Regione Piemonte, i settori competenti in materia di urbanistica, pianificazione territoriale, difesa del suolo e geologico, valutazione ambientale, foreste, sismica, qualità dell'aria, edilizia scolastica e sanità; per la Città Metropolitana di Torino, le strutture di pianificazione territoriale e urbanistica, ambiente e viabilità; per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, competente anche in rappresentanza del Ministero della Cultura per i profili paesaggistici; per il Comune di Torino, il Servizio Nuovo Piano Regolatore e le divisioni tecniche di volta in volta interessate. Nei tavoli tematici sono stati esaminati, ciascuno per il proprio ambito di competenza, i profili di coerenza del Progetto Preliminare con la pianificazione sovraordinata, gli aspetti di tutela paesaggistica e dei beni culturali, le valutazioni geologiche, idrauliche, sismiche e idrogeologiche, il procedimento di valutazione ambientale strategica e i profili trasversali relativi a standard urbanistici, viabilità, edilizia scolastica e strutture sanitarie. Complessivamente le questioni poste dagli enti hanno superato le duecento, con una concentrazione più marcata sui profili ambientali e su quelli paesaggistico-patrimoniali: quanto all'ambiente, il confronto ha riguardato soprattutto la dimostrazione della continuità tra la Proposta Tecnica del 2020 e il Progetto Preliminare, il recepimento nel Rapporto Ambientale degli esiti dello scoping, gli effetti delle regole di densificazione e dei meccanismi perequativi, il consumo di suolo nelle Aree di Trasformazione, la rete ecologica, la qualità dell'aria, l'energia, il clima acustico, il ciclo delle acque e dei rifiuti; quanto all'adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e alla tutela del patrimonio, il confronto si è concentrato sulla completezza della tabella di raffronto tra le norme del PPR e le previsioni del Piano, sulla rappresentazione dei beni paesaggistici nelle tavole e sulla coerenza tra le componenti storico-ambientali disciplinate dall'art. 24 delle Norme del PPR e l'articolazione del Progetto Preliminare; quanto ai profili urbanistici, il confronto ha toccato il dimensionamento e la capacità insediativa, l'impianto perequativo, il regime delle destinazioni d'uso, il rapporto tra Norme di Attuazione e Regolamento Edilizio e il coordinamento con la pianificazione di area vasta, oltre ai contributi settoriali su edilizia scolastica, aree sanitarie e commercio; quanto alla sicurezza del territorio, si sono trattati la Carta di Sintesi, la classificazione geologica e l'aggiornamento agli strumenti sovraordinati di gestione del rischio idraulico. Si è trattato, in ogni caso, di

apporti di pre-istruttoria e non di pareri di conferenza ai sensi dell'articolo 15-bis della L.R. 56/1977: la loro natura collaborativa non ha anticipato né sostituito le valutazioni più circostanziate che gli enti si sono riservati di esprimere in sede di seconda conferenza di copianificazione. La grande maggioranza dei contributi resi dagli enti ha riguardato integrazioni documentali, precisazioni cartografiche, affinamenti normativi e approfondimenti valutativi, profili compatibili con l'impianto del Piano; un numero più circoscritto di rilievi ha toccato elementi di carattere generale, quali la continuità del procedimento tra Proposta Tecnica e Progetto Preliminare, la sufficienza della valutazione ambientale strategica, la determinatezza del dimensionamento, la garanzia degli standard urbanistici e la coerenza con la pianificazione sovraordinata: temi che la Città ha ricondotto alla fisiologia del procedimento di copianificazione disegnato dagli articoli 15 e 15-bis della L.R. 56/1977 e alla natura di processo continuo della valutazione ambientale strategica, che lega Proposta Tecnica, Progetto Preliminare e Progetto Definitivo. Preso atto degli esiti della Cabina di Regia e dei tavoli tecnici, l'Amministrazione ha revisionato la documentazione progettuale per accingersi alla successiva adozione della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo.

2.1.2.13. DAL PROGETTO PRELIMINARE ALLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO: IL PERCORSO DI ELABORAZIONE

Il percorso che ha condotto dal Progetto Preliminare alla Proposta Tecnica del Progetto Definitivo si è misurato, in primo luogo, con l'esito a seguito della valutazione delle osservazioni pervenute in sede di pubblicazione del Progetto Preliminare: esaurita l'analisi delle istanze presentate da cittadini, proprietari e aventi titolo, professionisti, operatori economici, soggetti portatori d'interesse e pubbliche amministrazioni, a ciascuna osservazione è seguita la relativa controdeduzione, confluita nel fascicolo che accompagna la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo. Un secondo apporto è stato fornito dagli esiti dei lavorii della Cabina di Regia che hanno contribuito al perfezionamento degli elaborati di Piano.

2.2. ORGANIZZAZIONE E GESTIONE DEL PROCESSO

▾ La revisione del Piano Regolatore Generale della Città di Torino si configura come un processo complesso e progressivo di costruzione di conoscenza, indirizzo e decisione pubblica. In questo senso, l'organizzazione e la gestione del processo assumono un valore sostanziale, divenendo parte integrante del progetto di Piano e condizione necessaria per garantirne coerenza, trasparenza e capacità di governo nel tempo.

La complessità dei temi affrontati – ambientali, sociali, insediativi, infrastrutturali – e la natura trasversale della pianificazione urbana hanno richiesto l'adozione di un modello operativo capace di tenere insieme indirizzo politico, presidio tecnico-amministrativo e contributi specialistici, evitando approcci settoriali o frammentari. Il modello organizzativo definito risponde a questa esigenza attraverso una struttura multilivello, che distingue chiaramente ruoli e responsabilità, ma al tempo stesso favorisce l'integrazione continua tra le diverse componenti del Piano.

General Management, Core Team, referenti tematici e unità di supporto tecnico operano all'interno di un assetto unitario, orientato alla costruzione progressiva del Piano come strumento normativo, conoscitivo e strategico. La centralità dei flussi informativi, la gestione coordinata dei dati e la verifica costante degli esiti consentono di mantenere allineate le scelte di Piano con gli indirizzi

dell'Amministrazione e con l'evoluzione del quadro conoscitivo. In questa prospettiva, l'organizzazione del processo è un vero e proprio strumento di governo della complessità urbana.

Tali strumenti sono stati impiegati in modo consapevole e controllato, a supporto del lavoro umano, per attività di riorganizzazione argomentativa, controllo di continuità linguistica e allineamento concettuale tra le diverse parti del documento.

Le scelte pianificatorie, gli indirizzi strategici e i contenuti tecnici restano, naturalmente e inconfutabilmente, del tutto attribuibili all'Amministrazione e al gruppo di lavoro, che ne assume piena responsabilità.

2.2.1. L'UFFICIO DEL PIANO & IL GRUPPO DI LAVORO

▾ La redazione del nuovo Piano Regolatore Generale della Città di Torino si inserisce all'interno di un percorso amministrativo, tecnico e politico di lunga durata, caratterizzato da una progressiva strutturazione degli strumenti, delle competenze e delle modalità operative necessarie ad affrontare la complessità della pianificazione urbana contemporanea. In questo quadro, l'Ufficio del Piano e il gruppo di lavoro costituiscono l'ossatura organizzativa attraverso cui l'Amministrazione ha garantito continuità, coerenza e capacità di governo del processo di revisione del PRG, integrando dimensione strategica, approfondimento tecnico e coordinamento istituzionale.

L'impianto organizzativo adottato riflette la natura del Piano come strumento normativo, conoscitivo e progettuale, che richiede un costante confronto tra politiche urbane, apparato regolativo e istanze emergenti dal territorio, nonché un dialogo strutturato con gli enti competenti e il sistema della ricerca.

2.2.1.1. L'UFFICIO DEL PIANO

Il processo di revisione generale del Piano Regolatore Generale trova il proprio avvio con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 22 maggio 2017 (mecc. 2017 01354/009), con la quale è stato approvato l'atto di indirizzo relativo alla "Revisione generale del P.R.G. vigente". Tale atto ha definito le principali linee guida per la revisione del Piano, dando avvio alla redazione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare (P.T.P.P.).
La redazione della P.T.P.P. è stata affidata all'Ufficio Progetto Speciale P.R.G. dell'Area Urbanistica, che ha operato quale struttura tecnica di riferimento per l'elaborazione del quadro conoscitivo, la definizione degli indirizzi strategici e l'impostazione del nuovo impianto di piano.

Contestualmente, con Deliberazione di Giunta Comunale del 10 ottobre 2017 avente ad oggetto la costituzione del "Progetto Speciale Piano Regolatore", è stato istituito un gruppo di lavoro interdivisionale, composto dai Direttori di tutte le Direzioni della Città, coordinato dall'Ufficio di Piano, con l'obiettivo di affrontare in modo integrato le diverse tematiche della pianificazione territoriale.

La P.T.P.P. della Revisione del Piano Regolatore Generale è stata successivamente adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 2 luglio 2020 (mecc. 2020 01476/009), ai sensi degli articoli 14, 15 e 17 della L.R. 56/1977 e s.m.i., segnando una prima tappa formale del percorso di revisione.

In coerenza con le Linee programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato 2021–2026, approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1162 del 13 dicembre 2021, la Giunta Comunale, con Deliberazione n. 321 del 6 giugno 2023, ha preso atto dei contenuti della P.T.P.P., nonché dei pareri, delle osservazioni e dei contributi espressi nell'ambito della prima conferenza di copianificazione e valutazione, fissando gli indirizzi generali e gli obiettivi per la predisposizione del Progetto Preliminare del Nuovo Piano Regolatore Generale.

Con la medesima deliberazione è stato formalmente istituito, all'interno del Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata, il Servizio "Nuovo Piano Regolatore", a cui è stato affidato l'incarico di predisporre gli atti necessari all'approvazione del nuovo PRG e, contestualmente, è stato confermato il gruppo di lavoro interdipartimentale costituito nel 2017, al fine di garantire continuità istituzionale e operativa al processo.

2.2.1.2. LA PROCEDURA DI GARA E IL RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO DI PROFESSIONISTI

In esecuzione della Deliberazione di Giunta n. 36 del 28 gennaio 2025, di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025–2027, che individua tra gli obiettivi strategici del Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata l'approvazione del Progetto Preliminare del Nuovo Piano Regolatore Generale entro il 31 dicembre 2025, l'Amministrazione ha dovuto confrontarsi con la complessità e l'estensione delle attività necessarie alla redazione della documentazione di Piano. La molteplicità degli elaborati richiesti, l'elevato livello di approfondimento tecnico-specialistico e la necessità di garantire coerenza tra apparato normativo, cartografico e strategico hanno reso necessario non affidare l'intero processo alle sole risorse interne.

Pur nel ricorrere all'acquisizione di servizi tecnici di supporto, si è mantenuta in capo alla Città la piena titolarità delle funzioni di pianificazione e di indirizzo. A tal fine, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 92 del 25 febbraio 2025, è stato approvato l'atto di indirizzo per l'affidamento alla società in house Infratrasporti.To S.r.l. delle attività di supporto tecnico alla redazione degli elaborati del Progetto Preliminare, in forza della Convenzione sottoscritta in data 30 settembre 2024. Tale scelta ha consentito di attivare un modello operativo fondato su un forte presidio pubblico del processo, nel quale la Città conserva il coordinamento strategico, la responsabilità delle

decisioni e il controllo degli esiti, esercitando un controllo decisivo sugli obiettivi e sulle scelte significative del Piano.

2.2.1.3. LE COLLABORAZIONI STRUTTURATE E I SERVIZI TECNICI AFFIDATI

Nell'ambito dell'affidamento, Infratrasporti.To S.r.l. ha svolto una funzione di raccordo operativo e di presidio gestionale del processo, coordinando, senza entrare nei contenuti, un sistema articolato di competenze specialistiche, costituito dal Raggruppamento Temporaneo di Professionisti (RTP) individuato mediante procedura di gara e da ulteriori soggetti ausiliari, coinvolti in relazione alla complessità e alla natura multidisciplinare del nuovo Piano.

Il RTP, affidatario all'esito della procedura di gara n. 14/2025 ha assicurato il supporto tecnico necessario alla redazione del Progetto Preliminare con attività che hanno integrato le competenze urbanistiche per le analisi territoriali, paesaggistiche, ambientali finalizzate alla costruzione del quadro conoscitivo.

Parallelamente, secondo una scansione temporale articolata in relazione alle diverse fasi dell'affidamento, Infratrasporti.To S.r.l. ha assicurato, attraverso funzioni di project e technical management le attività ricomprese nel proprio perimetro di competenza. Tale attività ha compreso il monitoraggio delle tempistiche e l'integrazione dei contributi sviluppati dal RTP e dai relativi soggetti ausiliari.
A completamento del sistema delle competenze sono stati attivati ulteriori servizi specialistici, per i quali Infratrasporti.To S.r.l. ha operato in qualità di stazione appaltante nell'ambito del rapporto convenzionale con la Città, curandone l'attivazione, la formalizzazione e la gestione amministrativo-contrattuale.
I soggetti incaricati hanno sviluppato i rispettivi contributi in totale autonomia professionale e scientifica. La funzione esercitata da Infratrasporti.To S.r.l. non ha ricompreso la definizione dell'impostazione tecnico-scientifica, la redazione, la revisione o la validazione sostanziale dei prodotti. Gli elaborati sono stati acquisiti quali contributi specialistici autonomi e rimessi alle strutture competenti della Città per le valutazioni e per l'eventuale recepimento negli elaborati del Piano.

In particolare, sono stati affidati:

- ➔ ➔ un servizio di supporto legale, destinato a fornire approfondimenti specialistici in materia di correttezza procedurale e di inquadramento giuridico delle scelte di Piano;
- ➔ ➔ un servizio di supporto alla perequazione urbanistica, affidato a competenze accademiche specialistiche e destinato ad approfondire i possibili contenuti redistributivi, compensativi e attuativi del nuovo PRG.

2.2.1.4. ORGANIZZAZIONE DEL LAVORO E MODELLO DI *GOVERNANCE*

Il modello organizzativo adottato per la redazione del Progetto di Piano si fonda su una chiara catena di responsabilità e di coordinamento, che vede al vertice gli organi politici (Sindaco e Assessore competente), seguiti dal Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata, quale coordinatore degli apporti forniti dagli altri Dipartimenti della Città, attraverso il Servizio Nuovo Piano Regolatore e, a valle, dalla struttura operativa di Infratrasporti.To S.r.l., con il supporto del RTP affidatario.

All'interno di questo assetto, il Servizio Nuovo Piano Regolatore svolge il ruolo di regia pubblica, assicurando il perseguimento dell'indirizzo strategico, la verifica degli esiti e il raccordo con l'Assessorato. Infratrasporti.To opera come struttura di supporto tecnico-organizzativo.
Il lavoro è stato organizzato attraverso:

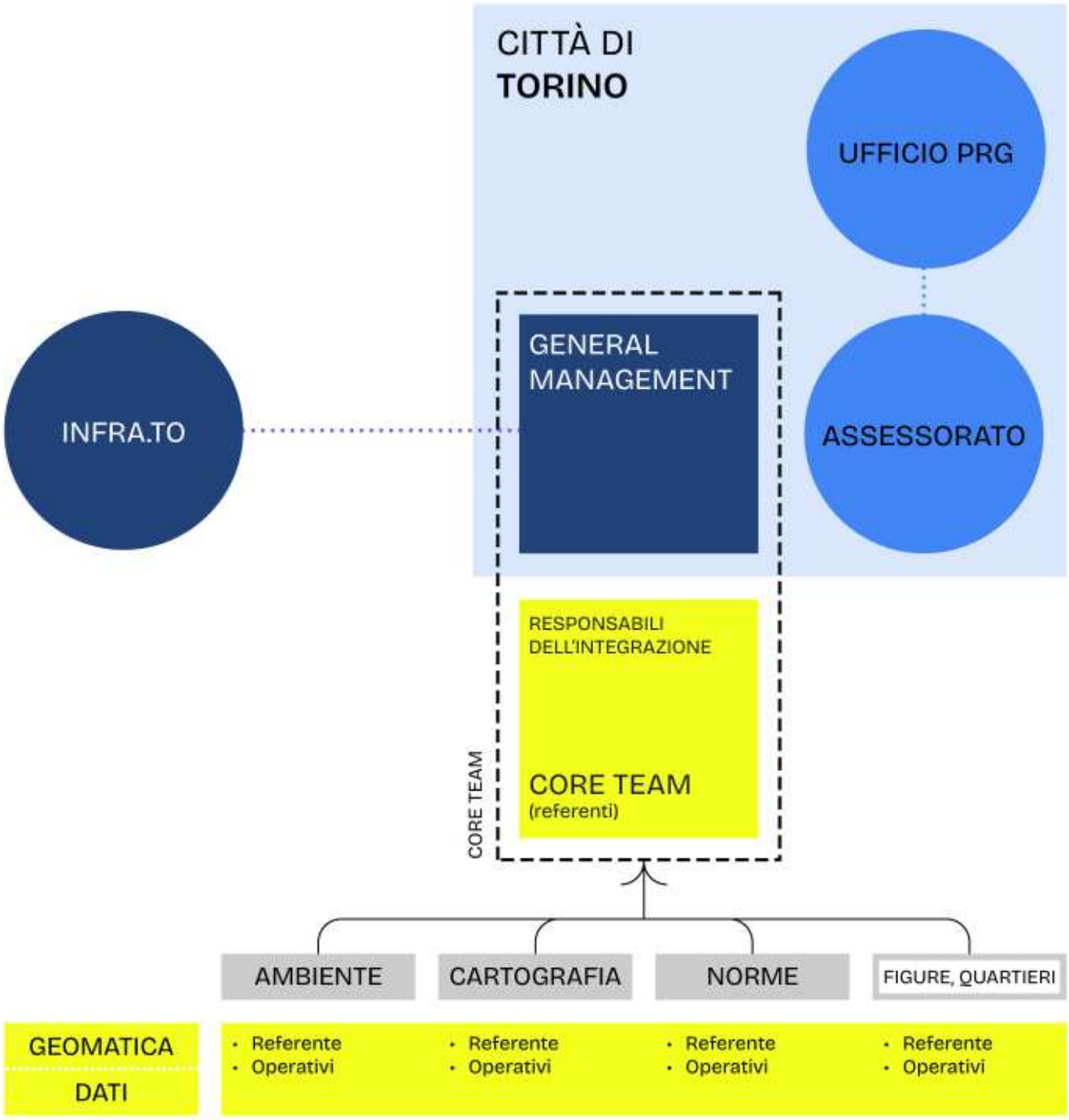
- un General Management, incaricato della supervisione complessiva del processo e del coordinamento tra Amministrazione, Infratrasporti.To e RTP;
- un Core Team, composto da referenti tematici responsabili dell'integrazione tra le diverse componenti del Piano;
- gruppi di lavoro tematici dedicati ad ambiente, cartografia, norme, livello strategico, ciascuno strutturato con livelli distinti di responsabilità, referenza e operatività.

Particolare attenzione è stata dedicata ai flussi informativi e alla gestione dei dati: le unità specialistiche di geomatica e analisi dati hanno svolto un ruolo centrale nella raccolta, verifica, normalizzazione e centralizzazione delle informazioni provenienti dai diversi settori, garantendo l'interoperabilità dei materiali e la coerenza tra basi conoscitive, cartografia e apparato normativo.

Il modello prevede inoltre meccanismi di verifica e restituzione continua, sia interni al gruppo di lavoro sia nei confronti dell'Amministrazione, consentendo approvazioni progressive, correzioni incrementali e un costante allineamento con gli indirizzi politici e strategici.

La procedura di affidamento e l'organizzazione del lavoro adottate per il Nuovo PRG configurano un modello avanzato di governance pubblica della pianificazione, nel quale il ricorso a competenze esterne non sostituisce, ma rafforza il ruolo dell'Amministrazione. La scelta di operare tramite una società *in house* e un RTP multidisciplinare ha consentito di coniugare efficienza operativa, controllo pubblico e qualità progettuale, rendendo possibile il rispetto delle scadenze del PIAO senza rinunciare al livello di approfondimento.

tabella. Schema organizzativo che rappresenta il modello operativo definito per il coordinamento e la gestione degli strumenti di pianificazione. Sono evidenziati i livelli di responsabilità e le principali componenti coinvolte: General Management, Core Team, referenti tematici (ambiente, cartografia, norme, quartieri) e unità di supporto tecnico (Geomatica e dati).



2.2.1.5. ATTIVITÀ DI COORDINAMENTO CON LE ALTRE STRUTTURE ED UFFICI DELLA CITTÀ

Fin dalle fasi iniziali del processo di revisione del PRG, l'Amministrazione ha adottato un approccio fondato sul coordinamento interdipartimentale, riconoscendo la pianificazione urbanistica come ambito trasversale alle politiche settoriali della Città. Il gruppo di lavoro interdivisionale, composto dai Direttori dei Dipartimenti comunali e coordinato dal Servizio Nuovo Piano Regolatore, ha costituito il principale strumento di raccordo tra le diverse competenze amministrative.

Questo assetto ha consentito di integrare, nel Piano, contributi relativi a mobilità, ambiente, servizi, patrimonio, infrastrutture, politiche abitative e sviluppo economico, favorendo una lettura unitaria delle trasformazioni urbane e una maggiore coerenza tra il PRG e gli altri strumenti di programmazione e pianificazione comunale.

2.2.1.6. LE COLLABORAZIONI

Per la predisposizione del Piano, l'Amministrazione si è avvalsa anche di collaborazioni istituzionali esterne, finalizzate a garantire adeguati livelli di approfondimento tecnico-specialistico. In particolare, l'Amministrazione ha beneficiato dell'apporto della Città Metropolitana di Torino per l'assistenza tecnico-specialistica relativa allo studio geologico, attraverso la sottoscrizione di un'apposita Convenzione approvata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 737 del 21 novembre 2023.

Parallelamente, a seguito di procedura negoziata sul MEPA, è stato affidato il servizio tecnico-professionale per lo Studio di Microzonazione Sismica di livello 1 del Comune di Torino, finalizzato alla redazione della variante al PRG, rafforzando il quadro conoscitivo e la sicurezza delle previsioni di Piano.

Accanto alle attività strettamente tecniche, a partire dal 2023 l'Amministrazione, coadiuvata dall'Associazione Urban Lab, ha avviato un percorso strutturato di dialogo e ascolto del territorio, volto a condividere prospettive di lavoro, raccogliere proposte e idee sul futuro della città e accompagnare il processo di pianificazione con momenti di confronto pubblico.

2.2.1.7. GLI ACCORDI DI COLLABORAZIONE CON IL POLITECNICO DI TORINO

Un ruolo rilevante nel processo di costruzione del nuovo PRG è stato svolto dalla collaborazione con il Politecnico di Torino, formalizzata attraverso specifici accordi istituzionali.

In data 28 dicembre 2023 è stato sottoscritto un Accordo attuativo tra la Città e il Politecnico di Torino, in attuazione dell'Accordo Quadro approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 915 del 23 dicembre 2022 e stipulato il 9 febbraio 2023. L'Accordo disciplina lo svolgimento di attività di ricerca scientifica in collaborazione tra gli uffici della Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito della Città e il Dipartimento Interateneo di

Scienze, Progetto e Politiche del Territorio (DIST), riconoscendo a tali attività uno specifico interesse pubblico.

Il programma di ricerca è finalizzato a supportare la redazione del Nuovo PRG e riguarda in particolare:

- ➜ metodologie conoscitivo-interpretative per l'individuazione delle componenti strutturali, strategiche, operative e regolative del Piano;
- ➜ studi su ambiti, edifici e manufatti di particolare interesse storico-culturale e paesaggistico;
- ➜ attività di valutazione strategica della revisione generale del PRG.

Nella medesima data è stata inoltre sottoscritta una Convenzione per il cofinanziamento di un dottorato di ricerca interateneo in Urban and Regional Development (XXXIX ciclo), finalizzato allo svolgimento di attività di ricerca sul tema Paperless Urbanism. Urban planning innovation and the digital transition of spatial government, rafforzando il legame tra innovazione digitale, ricerca accademica e governo del territorio.

L'organizzazione del Servizio Nuovo Piano Regolatore e del gruppo di lavoro per la redazione del nuovo Piano della Città di Torino restituisce l'immagine di un processo fortemente strutturato, pubblico e collaborativo, nel quale la regia dell'Amministrazione si combina con contributi specialistici, supporti tecnici esterni e attività di ricerca avanzata.

La continuità istituzionale garantita dal 2017 a oggi, il rafforzamento delle strutture dedicate, il ricorso mirato a competenze esterne e il dialogo con il mondo della ricerca e con il territorio hanno consentito di affrontare la revisione del PRG come processo complesso e incrementale, capace di tenere insieme visione strategica, rigore normativo e attenzione ai contesti locali.

In questo quadro, il Servizio Nuovo Piano Regolatore si configura come dispositivo di governo del processo urbano, chiamato a orchestrare saperi, strumenti e attori diversi per costruire un Piano in grado di rispondere alle sfide ambientali, sociali ed economiche della città contemporanea, garantendo trasparenza, coerenza e interesse pubblico nelle scelte di trasformazione del territorio.

2.2.1.8. IMPIEGO DELL'INTELLIGENZA ARTIFICIALE A SUPPORTO DELLA REDAZIONE DEL PIANO

In coerenza con i principi di innovazione amministrativa, trasparenza e responsabilità pubblica, nel processo di redazione della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo del Piano Regolatore Generale l'Amministrazione si è avvalsa di strumenti di intelligenza artificiale in funzione strumentale e di supporto all'attività dei propri uffici. La sperimentazione si è concentrata nella fase successiva all'adozione del Progetto Preliminare, quando alla documentazione di piano si sono aggiunte le osservazioni pervenute e i materiali prodotti dal confronto con gli enti in Cabina di Regia. Le scelte pianificatorie, gli indirizzi strategici e i contenuti tecnici restano attribuibili all'Amministrazione e nessuna determinazione, in nessun passaggio del procedimento, è stata rimessa a un sistema automatico.

La scelta di ricorrere a strumenti di intelligenza artificiale risponde alla necessità di governare una notevole mole di informazioni e materiali in un limitato tempo a disposizione. Ordinare le 875 osservazioni per categorie, riconoscere quelle di contenuto identico presentate da soggetti diversi, riscontrare la corrispondenza fra numero di osservazione, numero di protocollo, numero di istanza e nominativo del richiedente sono operazioni che non richiedono valutazione discrezionale, ma che, se svolte interamente a mano su migliaia di record, assorbono settimane di lavoro e restano comunque esposte all'errore materiale. Su attività di questo tipo si è concentrato l'impiego dei modelli linguistici di grandi dimensioni, con tre obiettivi: liberare tempo delle strutture tecniche da destinare alla valutazione di merito, sostenere le analisi ricorrenti su corpi documentali estesi, mantenere allineati fra loro registri, elaborati e strumenti di monitoraggio.

Il principale ambito di utilizzo ha riguardato il supporto all'analisi normativa e documentale. Sono state costruite matrici che hanno reso leggibile in un unico prospetto quali parti dell'apparato normativo fossero interessate da richieste e da quale provenienza. Sono state eseguite le verifiche di corrispondenza fra registri, cartelle e file archiviati, riferite ai dati identificativi delle istanze, alla rispondenza fra contenuto atteso ed effettivo dei documenti e alla coerenza reciproca delle risposte relative al medesimo ambito. All'aggiornamento del Progetto Preliminare, a seguito delle osservazioni ricevute, hanno infatti lavorato diversi team della Città coordinati dall'Ufficio di Piano: uso di strumenti AI ha supportato gli uffici nella verifica che il flusso di informazioni raggiungesse sempre tutti i team e che le risposte elaborate fossero coordinate.

Rientra in questo ambito anche il supporto all'aggiornamento della Relazione Illustrativa, nella quale l'AI è stata utilizzata esclusivamente come strumento di sintesi e rielaborazione testuale di quanto contenuto nei diversi elaborati di Piano, al fine di costruire paragrafi discorsivi in grado di valorizzare e restituire in modo organico il significativo lavoro svolto dal gruppo di lavoro. La sintesi è poi stata verificata così che nessun dato, riferimento normativo o giudizio contenuto nella Relazione provenga dal sistema informatico.

L'utilizzo degli strumenti di Intelligenza Artificiale ha inoltre consentito di evidenziare con maggiore efficacia dati, analisi e attività sviluppate nel percorso di elaborazione degli elaborati di Piano.

A questi impieghi si affiancano la creazione di strumenti di dashboard per utilizzi trasversali e applicabili su più fronti costruiti come cruscotti unici di monitoraggio del procedimento. Questi strumenti permettono di raccogliere in singoli prospetti: dati delle pratiche, sintesi delle osservazioni, controdeduzioni, richieste degli enti, esiti della validazione, registri degli elaborati e dei documenti, alimentandosi dai file di lavoro nei quali le diverse strutture operano quotidianamente. Tali strumenti di gestione progettuale restituiscono al termine delle attività un tool unico e aggiornato su cui condurre le verifiche necessarie che l'amministrazione deve compiere.

L'impiego dell'AI è stato impostato fin dall'inizio come funzione strumentale e di supporto all'attività umana, secondo la qualificazione che ne dà l'articolo 14, comma 2, della legge 23 settembre 2025, n. 132 (Disposizioni e deleghe al Governo in materia di intelligenza artificiale), il quale imputa alla persona la responsabilità dei provvedimenti e dei procedimenti in cui l'intelligenza

artificiale è utilizzata. Il comma 1 del medesimo articolo consente alle pubbliche amministrazioni l'impiego di tali sistemi per incrementare l'efficienza della propria attività e migliorare la qualità dei servizi, a condizione che siano garantite la conoscibilità del loro funzionamento e la tracciabilità del loro utilizzo. È la ragione per cui ogni impiego è documentato: per ciascuno degli utilizzi sono conservati il testo delle istruzioni impartite al sistema, i documenti di riferimento e i file prodotti in esito.

Il principio antropocentrico e la sorveglianza umana enunciati dall'articolo 3 della stessa legge, e prima ancora l'obbligo di sorveglianza umana posto dall'articolo 14 del regolamento (UE) 2024/1689 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 13 giugno 2024, che stabilisce regole armonizzate sull'intelligenza artificiale, si sono tradotti in una regola operativa costante: nessun risultato prodotto dagli strumenti è entrato negli elaborati di piano senza essere stato letto, verificato e fatto proprio da un funzionario dell'Amministrazione. L'obbligo di trasparenza e di informazione dell'articolo 13 del medesimo regolamento trova riscontro nel presente paragrafo, che rende conto dell'impiego nel documento destinato alla lettura pubblica.

Non sono stati adottati processi decisionali automatizzati. Nessuna osservazione è stata accolta o respinta per effetto di un'elaborazione automatica, e nessun contenuto normativo o cartografico del piano è stato generato senza intervento umano. La classificazione tematica e l'accorpamento delle istanze, che pure sono le operazioni in cui il sistema opera su un numero elevato di casi, hanno prodotto proposte di raggruppamento successivamente controllate. Coerentemente con l'approccio basato sul rischio che informa il regolamento europeo, gli impieghi sono stati circoscritti ad attività di supporto documentale e di verifica formale, tenute distinte dalle valutazioni che incidono sulla posizione giuridica dei soggetti interessati.

Quanto ai dati, il trattamento è avvenuto nel rispetto dell'articolo 4 della legge n. 132 del 2025 e della disciplina europea in materia di protezione dei dati personali, restando circoscritto ai dati già acquisiti al procedimento con la presentazione delle istanze e alle finalità istruttorie proprie del procedimento medesimo. I dati identificativi dei richiedenti sono stati utilizzati per le verifiche di corrispondenza fra protocolli, istanze e fascicoli.

Restano i limiti propri della tecnologia impiegata, dei quali si è tenuto conto nel disegno delle attività. I modelli linguistici di grandi dimensioni possono restituire risposte formalmente plausibili ma inesatte, in particolare quando sono chiamati a citare fonti normative o a riassumere documenti estesi; per questo il loro impiego è stato limitato ad attività verificabili, nelle quali l'esattezza del risultato può essere controllata confrontandolo con il documento di origine. Le Linee guida per lo sviluppo di sistemi di intelligenza artificiale nella pubblica amministrazione adottate dall'Agenzia per l'Italia Digitale hanno fornito i criteri di riferimento per la supervisione umana, trasparenza, non discriminazione, protezione dei dati e responsabilità dell'amministrazione.

La responsabilità finale delle scelte, in ogni caso, non è delegabile e non è stata delegata. Il Piano Regolatore Generale è un atto di governo del territorio, e la sua motivazione deve poter essere ricostruita e difesa dall'Amministrazione che lo adotta. Gli strumenti descritti hanno reso più

rapido e più controllabile il lavoro che precede quella motivazione, non ne hanno modificato la titolarità, che resta della Città di Torino.

2.3. GLI ELEMENTI CONOSCITIVI DEL TERRITORIO

▾ La costruzione del quadro conoscitivo del territorio rappresenta una componente strutturale del processo di revisione del Piano Regolatore Generale, in quanto consente di leggere in modo integrato le dinamiche demografiche, sociali, funzionali e ambientali che caratterizzano la città contemporanea. L'analisi degli elementi conoscitivi non si limita alla restituzione descrittiva dei dati disponibili, ma assume una funzione interpretativa, finalizzata a comprendere le trasformazioni in atto e le relazioni che intercorrono tra popolazione, insediamenti, servizi e ambiente.

In questa prospettiva, il territorio urbano viene osservato come sistema complesso, nel quale la dimensione residenziale si intreccia con una pluralità di popolazioni temporanee e flussi quotidiani, dando luogo a una scala reale della città che supera quella definita dai soli residenti anagrafici. La lettura incrociata dei dati demografici, socio-economici e territoriali consente di cogliere tali dinamiche e di restituire una rappresentazione articolata dei carichi d'uso effettivi, delle pressioni insediative e delle differenze interne ai quartieri.

Parallelamente, l'analisi della qualità ambientale e delle componenti fisiche del territorio fornisce il quadro di riferimento entro cui collocare le scelte di Piano, evidenziando criticità, vulnerabilità e potenzialità legate al consumo di suolo, ai cambiamenti climatici e ai processi di antropizzazione. Nel loro insieme, gli elementi conoscitivi costituiscono la base informativa e interpretativa a supporto del dimensionamento del Piano e dell'elaborazione delle strategie di governo delle trasformazioni urbane.

2.3.1. LA POPOLAZIONE DI TORINO

▼ La Città di Torino, capoluogo della Regione Piemonte e della Città Metropolitana, si estende su una superficie territoriale di 130.34 km². Al 31 dicembre 2024, la popolazione residente si attesta a 862.999 unità, dato che conferma Torino quale quarto comune italiano per numero di abitanti e polo urbano di primaria rilevanza nazionale.

L'attuale assetto demografico è l'esito di una complessa transizione strutturale. Dagli anni Settanta fino al primo decennio del 2000, la città ha registrato mutamenti profondi, culminati in una progressiva contrazione della base residenziale. Tale dinamica è il frutto di due processi concomitanti: da un lato i fenomeni demografici naturali diffusi nell'intero occidente, dall'altro la specifica transizione post-industriale torinese.

Per quanto riguarda i fenomeni demografici di scala sovralocale, si sottolinea l'incidenza dell'aumento dell'aspettativa di vita, unito ai mutamenti negli stili di vita e alla tendenza a posticipare la formazione dei nuclei familiari. Tali fattori hanno determinato un progressivo rovesciamento della piramide delle età, caratterizzato da un calo strutturale delle nascite, una contrazione delle fasce giovanili e un numero crescente di anziani, a fronte di una quota sempre minore di popolazione in età lavorativa.

Rispetto alla specificità torinese, la perdita dei grandi bacini occupazionali manifatturieri, la trasformazione del tessuto produttivo e il contestuale sviluppo del terziario hanno ridisegnato la geografia sociale della città. Tali mutamenti economici hanno storicamente favorito fenomeni di re-migrazione interna e processi di redistribuzione residenziale verso la cintura metropolitana, modificando gli equilibri insediativi dell'area vasta.

Le elaborazioni realizzate a partire dai dati a disposizione restituiscono una stima della popolazione complessiva teorica, comprensiva di residenti e popolazione fluttuante, pressoché stabile nel tempo, con una lieve tendenza alla crescita nel breve periodo e successiva stabilizzazione. Come sarà approfondito nei paragrafi successivi, l'analisi evidenzia come la Città non aumenti la propria popolazione attraverso dinamiche interne legate al saldo naturale, ma compensi il calo demografico grazie a una crescente capacità di attrazione temporanea. La quota di popolazione fluttuante sul totale risulta infatti in aumento, delineando un nuovo metabolismo urbano basato sui flussi.

In tale quadro, assume rilievo preminente il consolidamento di tre vettori strategici che definiscono la nuova attrattività urbana e la stratificazione della

domanda: la vocazione di città universitaria che genera flussi caratterizzati da una permanenza medio-lunga, determinando una domanda specifica di alloggi e servizi; a questa si affianca la dimensione di città turistica, che induce una permanenza breve con impatto concentrato sui quartieri centrali e sul sistema della mobilità. Infine, il recente riposizionamento quale Polo Tecnologico e del digitale esercita un'attrattiva anche su capitale umano qualificato, alimentando flussi pendolari specializzati e fenomeni di neo-residenzialità. Tali componenti eterogenee generano un carico urbanistico differenziato rispetto alla residenzialità tradizionale, incidendo in modo sostanziale sulla domanda di servizi (sanità di prossimità, scuole, spazi verdi).

2.3.1.1. METODOLOGIA

La definizione del quadro demografico di riferimento, presupposto essenziale per il dimensionamento del Piano, si basa su un approccio metodologico integrato che incrocia fonti censuarie, registri amministrativi e banche dati settoriali, al fine di restituire una rappresentazione fedele della complessità insediativa torinese.

Per la ricostruzione storica dell'andamento della popolazione residente, le fonti primarie sono costituite dai censimenti decennali ISTAT, integrati per le serie storiche più recenti dai dati dell'Ufficio Anagrafe comunale. In sede di elaborazione, laddove disponibili, si è scelto di privilegiare il dato anagrafico locale rispetto a quello censuario, in quanto garantisce un maggior livello di aggiornamento e granularità temporale. Per formulare ipotesi attendibili sui futuri trend demografici, non ci si è limitati a recepire le proiezioni standard ISTAT, ma si è proceduto allo sviluppo di scenari specifici, ricalibrati alla luce dei dati più recenti a disposizione della Città di Torino.

Le previsioni sono state elaborate applicando una metodologia di regressione lineare ai valori registrati nell'ultimo arco temporale significativo, al fine di ridurre l'influenza di oscillazioni episodiche o congiunturali. A garanzia della robustezza dei risultati, le proiezioni sono state vincolate entro un intervallo di confidenza definito dai valori minimo e massimo osservati nel periodo di riferimento; tale accorgimento metodologico permette di escludere stime eccessivamente divergenti dalle dinamiche storiche consolidate, mantenendo la previsione all'interno di un range demograficamente coerente.

La quantificazione della popolazione fluttuante, per sua natura non rilevabile tramite gli strumenti censuari tradizionali, ha richiesto invece il ricorso a un sistema articolato di fonti eterogenee, distinte per tipologia di utenza. Per la componente studentesca universitaria, l'analisi si basa sui dati ufficiali del Ministero dell'Università e della Ricerca (MUR) aggiornati all'anno accademico 2023/2024. Il dimensionamento della componente turistica deriva dalla base informativa dell'Osservatorio Turistico della Regione Piemonte, integrata dai dati relativi alle locazioni turistiche brevi, alle strutture ricettive e ai posti letto, elaborati da TradeLab/Politecnico di Milano per la Direzione Commercio della Città. Si segnala che un'eventuale futura integrazione con i dati della Questura sugli ingressi effettivi consentirebbe di affinare ulteriormente tali stime, permettendo di mappare con maggiore precisione i picchi giornalieri di presenza e il relativo carico sui servizi urbani. Per quanto concerne i flussi pendolari e la mobilità sistematica, sono state

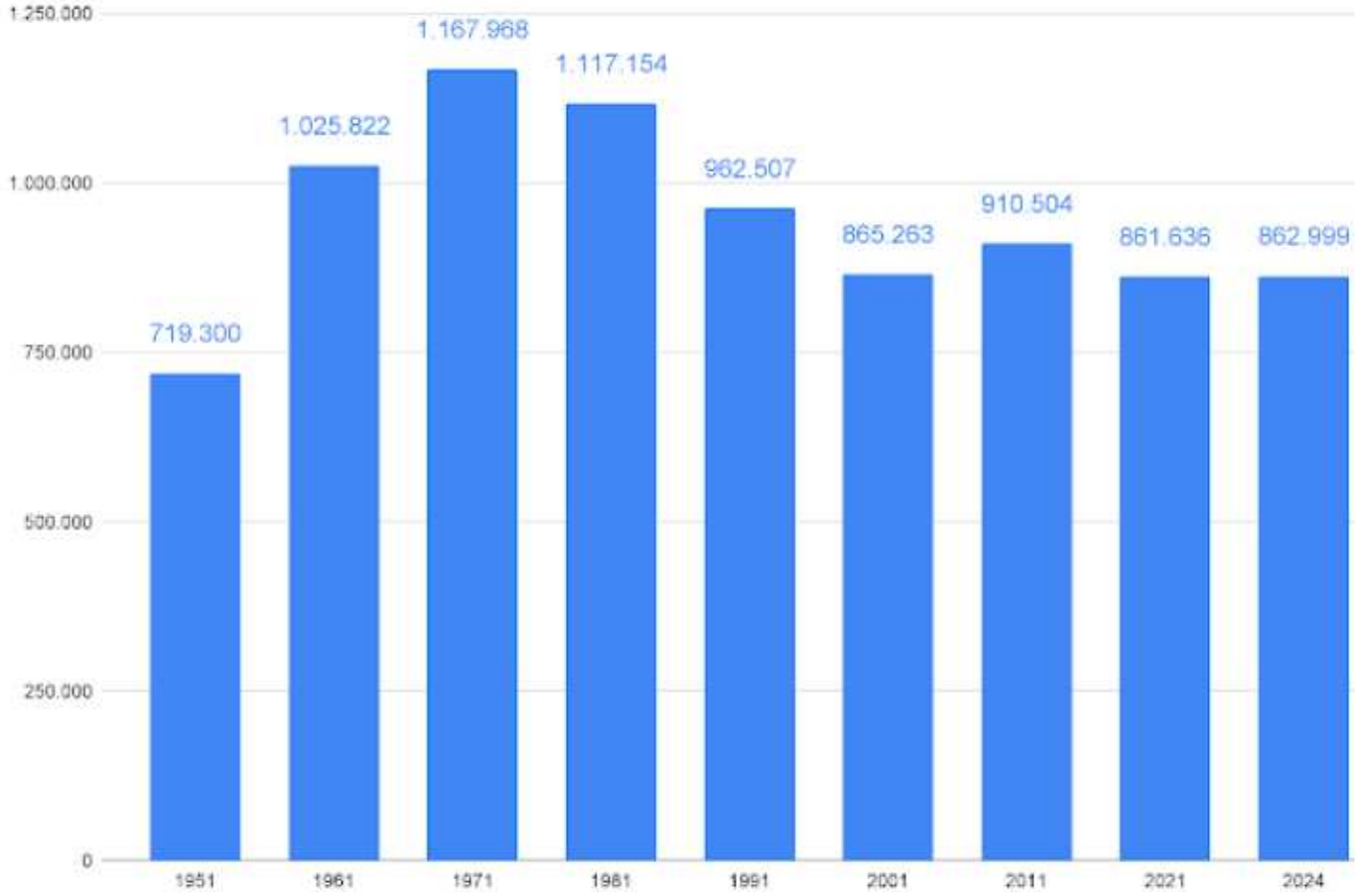
analizzate le serie storiche fornite dall'Agenzia Mobilità Piemontese (AMP) per il periodo 1991-2022. Le elaborazioni, depurate dalle tratte di mero rientro verso i luoghi di residenza, hanno permesso di ricostruire i volumi degli spostamenti giornalieri in ingresso a Torino per motivi di studio, lavoro o accesso ai servizi. Sebbene tale dato non incida direttamente sul calcolo della capacità insediativa residenziale, esso risulta interessante per il dimensionamento dei servizi di mobilità e delle infrastrutture pubbliche.

2.3.1.2. LE DINAMICHE DEMOGRAFICHE DEI RESIDENTI

L'analisi della serie storica 1951-2024 evidenzia la parabola demografica torinese strettamente correlata alle fasi di sviluppo economico della città. Dopo la rapida espansione del dopoguerra, che ha portato la popolazione a raddoppiare quasi i volumi di inizio secolo, Torino ha raggiunto il suo picco storico demografico nel 1971, toccando quota 1.167.968 residenti. A partire da tale apice, coincidente con la massima espansione della città industriale, si è avviata una fase di contrazione strutturale di lungo periodo. Il confronto tra il dato storico del 1971 e quello attuale (862.999 unità al 31.12.2024) restituisce la misura della trasformazione urbana: in cinquant'anni la città ha registrato una diminuzione di oltre 300.000 abitanti, una contrazione superiore al 26% della propria base residente.

tabella. Andamento popolazione residente 1951 - 2024

fonte: ISTAT e Ufficio Statistico della città di Torino



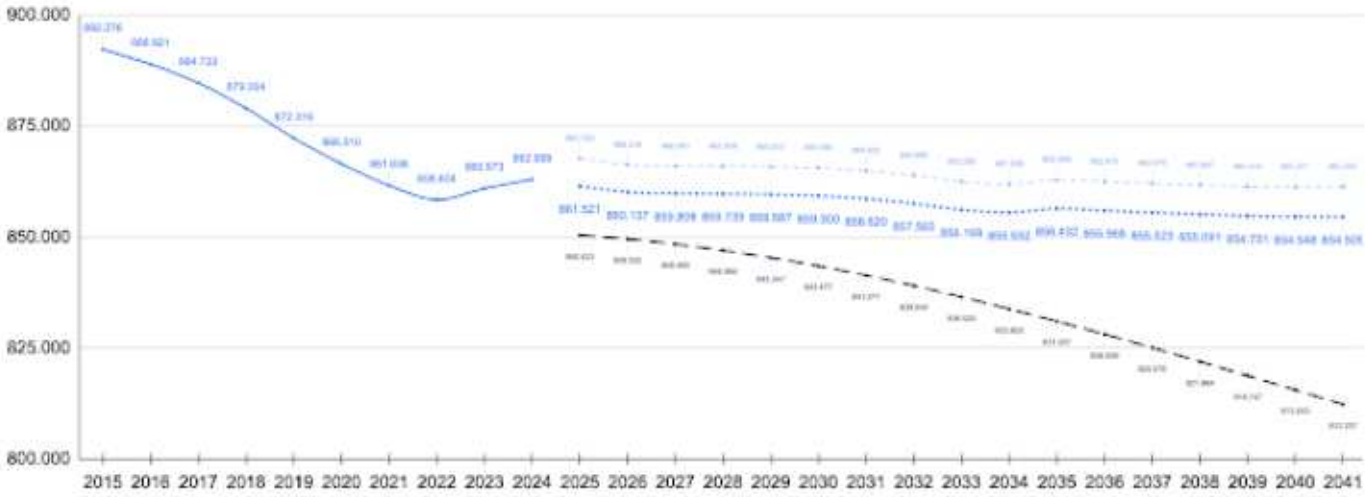
Tuttavia, osservando il dettaglio dell'ultimo decennio, la curva di decrescita mostra segnali positivi di inversione di tendenza. Dopo il rimbalzo censuario del 2011 (910.504 unità), i dati più recenti dell'Anagrafe Comunale (2022-2024) indicano una sostanziale stabilizzazione, con una ulteriore variazione

positiva (+0,54% nell'ultimo biennio) che segnala il raggiungimento di un nuovo punto di equilibrio demografico.

Sulla base dell'andamento storico descritto, sono stati confrontati tre diversi scenari per valutare l'evoluzione plausibile della popolazione nel ventennio 2025-2045. Lo scenario ISTAT, basato sui dati al 31 dicembre 2023, descrive l'ipotesi di un progressivo declino della popolazione, ponendosi in continuità con la tendenza negativa di lungo periodo. Un secondo scenario è stato elaborato a partire dai dati 2007–2024 recepiti dall'Ufficio Statistica della Città, applicando una regressione lineare sugli ultimi dieci anni vincolata ai limiti di variazione definiti dal minimo e massimo storico. Questo scenario, fondato su una lettura più aderente all'inversione di tendenza recente, restituisce una traiettoria di sostanziale stabilità, con oscillazioni contenute intorno ai livelli attuali. Infine, lo scenario intermedio combina le due proiezioni precedenti con una ponderazione differenziata: la curva risultante si colloca in stretta prossimità della previsione locale, validando l'ipotesi di stabilità come riferimento prioritario per il dimensionamento del Piano.

tabella. Scenari di evoluzione della popolazione residente

- Serie storica (ISTAT e Città di Torino)
- Scenario 1: proiezione ISTAT al 31.12.2023
- Scenario 2: proiezione elaborata su dati della città di Torino
- Scenario intermedio: interpolazione tra scenario 1 e 2



2.3.1.3. L'EVOLUZIONE DELLE FAMIGLIE E L'INVECCHIAMENTO DELLA POPOLAZIONE

L'evoluzione della natalità ha portato anche il numero di famiglie anagrafiche ad aumentare costantemente, in particolare passando da 405.852 (1991) fino a raggiungere le 459.330 unità nel 2024. Tale fenomeno è direttamente correlato alla riduzione della dimensione media dei nuclei, scesa da 2,34 a 1,88 componenti. La frammentazione sociale, trainata dall'aumento delle famiglie unipersonali, impone un ripensamento dell'offerta abitativa.

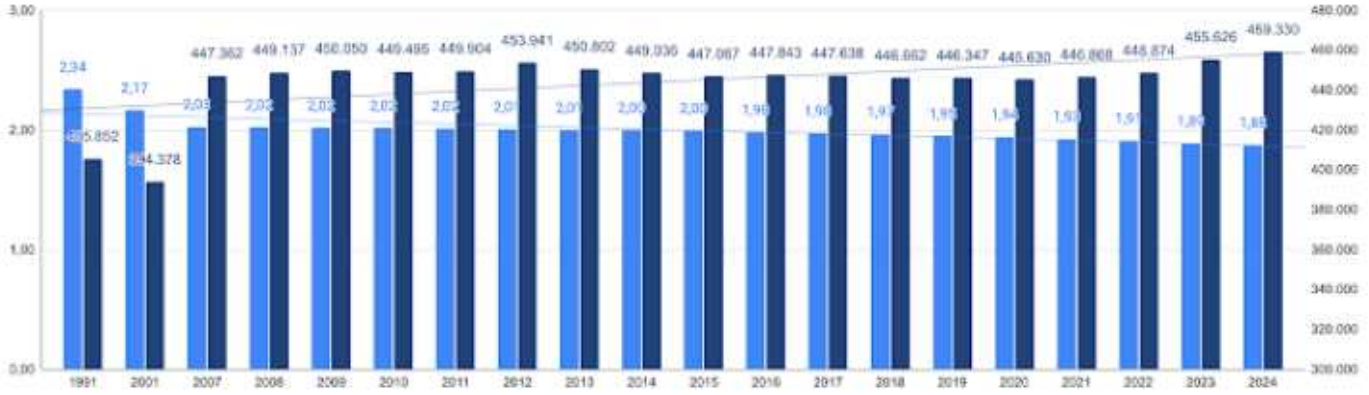


tabella. Numero medio di componenti e numero di famiglie

fonte: ISTAT e Ufficio Statistico della città di Torino

- componenti medi per famiglia
- numero di famiglie

Parallelamente alle variazioni quantitative, la popolazione torinese ha subito profonde mutazioni qualitative legate al progressivo invecchiamento. I dati aggiornati al 2024 evidenziano un costante innalzamento dell'età media e un rovesciamento della piramide demografica. L'indice di vecchiaia, ovvero il rapporto percentuale tra la popolazione ultra-sessantacinquenne e quella con meno di 14 anni, ha raggiunto quota 240,77%, evidenziando un marcato sbilanciamento intergenerazionale. Contestualmente, l'indice di dipendenza strutturale, che misura il carico sociale della popolazione non attiva (anziani e giovani) su quella in età lavorativa, si attesta al 58,05%.

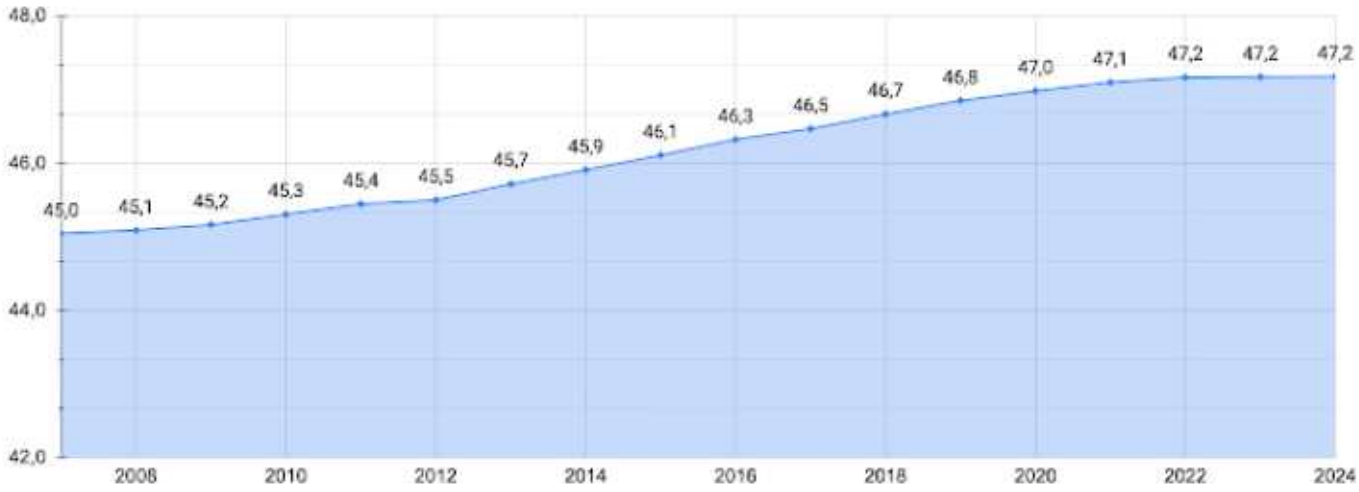


tabella. Andamento dell'età media della popolazione residente (2007-2024)

fonte: ISTAT e Ufficio Statistico della città di Torino

2.3.1.4. LA POPOLAZIONE RESIDENTE DI ORIGINE STRANIERA

All'interno di questo quadro evolutivo, un contributo determinante al rallentamento del declino demografico è fornito dalla componente straniera. L'incidenza della popolazione residente non italiana ha registrato un incremento strutturale, passando dall'1,66% del 1991 al 16,15% del 2024. Le nuove famiglie straniere, caratterizzate mediamente da un'età più giovane e da una maggiore propensione alla natalità rispetto alla componente autoctona, hanno svolto una funzione di parziale compensazione del saldo naturale negativo, introducendo al contempo nuove istanze in termini di fabbisogno abitativo e servizi di welfare.

tabella. Popolazione residente di origine straniera: % su popolazione residente.

fonte: ISTAT e Ufficio Statistico della città di Torino

2.3.1.5. IL PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE PRIVATO

Il patrimonio edilizio torinese ha risposto a tali dinamiche con una crescita quantitativa superiore all'effettiva evoluzione demografica. Il numero di abitazioni occupate è cresciuto del 7,0% (da 396.231 a 423.812 unità), mentre lo stock complessivo di alloggi esistenti ha registrato un incremento del 17,0%, passando da 429.518 a 502.615 unità.

Il dato più rilevante riguarda le abitazioni non occupate, comprese quelle utilizzate da non residenti o sfitte, aumentate del 136,7%, passando da 33.287 a 78.803 unità. Il rapporto tra famiglie e alloggi totali è sceso da 0,94 a 0,89 (–5,9%), evidenziando un sistema residenziale caratterizzato da una minore pressione abitativa quantitativa. Sotto il profilo qualitativo, si segnala un miglioramento dello standard spaziale: la superficie media delle abitazioni occupate è aumentata del 17,5%, passando da 76,9 a 90,4 m². Nel complesso, gli alloggi occupati coprono oggi oltre 38,3 milioni di m², con un incremento del 25,7% rispetto al 1991.

2.3.1.6. PRIME CONCLUSIONI

Secondo le prime conclusioni circa la popolazione residente di Torino, il quadro conoscitivo emerso descrive dunque una città matura, segnata da trasformazioni strutturali più che quantitative. La riduzione della popolazione storica, l'invecchiamento, la frammentazione dei nuclei familiari e la presenza di stock abitativo non occupato orientano le strategie urbanistiche non verso l'espansione e il consumo di nuovo suolo, bensì verso la valorizzazione del patrimonio esistente.
Le politiche del Piano dovranno privilegiare la rigenerazione, il riuso adattivo e l'adeguamento dell'offerta ai nuovi bisogni sociali, favorendo la diversificazione tipologica e l'efficientamento dei servizi nel tessuto consolidato.

2.3.1.7. LA POPOLAZIONE FLUTTUANTE

Nel dimensionare il Piano è necessario considerare la popolazione effettiva, ovvero l'insieme dei soggetti che, pur non risiedendo formalmente, utilizzano il territorio per periodi più o meno prolungati. A differenza del dato censuario, la quantificazione della popolazione fluttuante richiede procedure di stima specifiche basate su indagini settoriali, poiché non esiste un registro unico degli utilizzatori temporanei. L'analisi condotta ha permesso di disaggregare tale macro-categoria in tre profili principali, ognuno dei quali esprime una domanda specifica: gli studenti universitari, la componente turistica e i flussi pendolari giornalieri.

2.3.1.8. LA POPOLAZIONE UNIVERSITARIA

Grazie all'aggiornamento dei dati ministeriali (fonte MUR), si dispone oggi di una lettura dettagliata della popolazione studentesca, che conferma il consolidamento di Torino come città universitaria, con un bacino complessivo che nell'anno accademico 2023/2024 ha raggiunto la quota record di 117.012 iscritti.

Il confronto con la serie storica avviata nell'a.a. 2011/2012 evidenzia una crescita costante dell'attrattività degli atenei torinesi: se all'inizio del periodo osservato gli iscritti totali si attestavano a 94.692, oggi si registra un'espansione del sistema universitario superiore al 23%. Ancora più rilevante per le dinamiche insediative è l'evoluzione della componente fuori sede, cioè residente fuori dalla Città Metropolitana di Torino: rispetto all'anno accademico 2011/2012, tale segmento registra oggi un incremento assoluto di circa 18.800 unità, passando da 38.388 agli attuali 57.187 studenti.

Tale variazione sottende un cambiamento strutturale nella composizione della popolazione universitaria: l'incidenza dei fuori sede sul totale degli iscritti è salita progressivamente dal 40,54% al 48,87%. Questo dato evidenzia come quasi uno studente su due provenga ormai da fuori contesto locale, confermando la capacità di Torino di attrarre capitale umano. Analizzando il dettaglio dei dati riferiti al Politecnico, all'Università degli Studi e alle istituzioni di alta formazione artistica e musicale (quali IED, IAAD, Accademia Albertina, Conservatorio "Giuseppe Verdi" ed ESCP Business School), rientrano in questa categoria gli studenti residenti in Piemonte (fuori dalla Cintura Metropolitana), in altre Regioni o all'estero. Si tratta di una popolazione che, dimorando in città per un ampio periodo dell'anno, genera un fabbisogno abitativo assimilabile a quello residenziale, esercitando una pressione specifica e crescente sul mercato delle locazioni e sui servizi di quartiere.

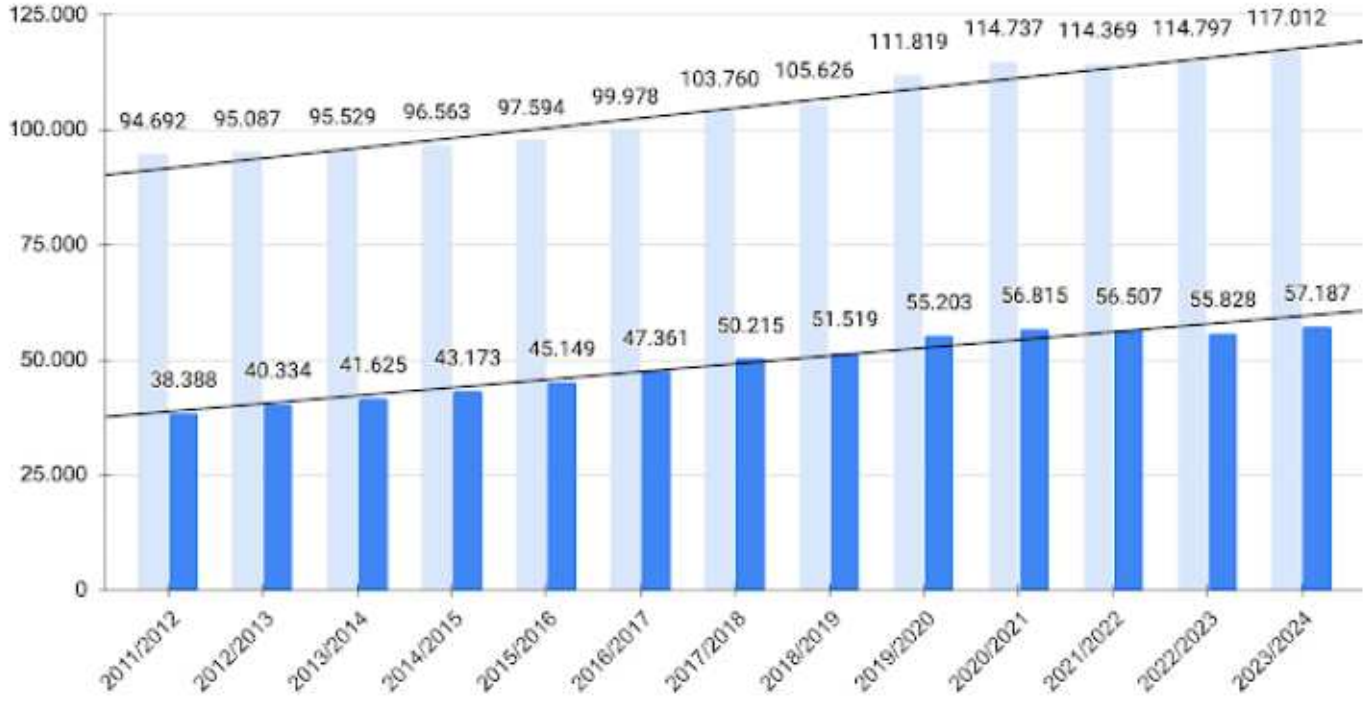


tabella. Studenti universitari e dell'alta formazione

fonte: Ministero dell'Università e della Ricerca e altre fonti pubbliche online

2.3.1.9. LA POPOLAZIONE TURISTICA

Sulla base della serie storica degli arrivi e delle presenze nel Comune di Torino, che copre l'arco temporale 2002-2024, è possibile confermare la trasformazione strutturale della città in destinazione turistica. I dati dell'Osservatorio Turistico della Regione Piemonte evidenziano una dinamica espansiva di lungo periodo: confrontando il dato iniziale del 2002 con quello attuale, il volume degli arrivi è pressoché triplicato, passando da 574.078 a 1.722.307 unità nel 2024. Parallelamente, le presenze complessive (pernottamenti) sono salite da 1,8 milioni a 4.453.637, segnando il massimo storico assoluto e superando ampiamente i livelli pre-pandemici del 2019.

L'analisi delle medie giornaliere mostra come la città ospiti mediamente ogni giorno 12.202 turisti pernottanti (dato 2024), un valore più che raddoppiato rispetto alle 4.983 unità registrate nel 2002. A questi si aggiungono gli arrivi medi giornalieri, pari a 4.719 nuovi ingressi ogni 24 ore.
La lettura della serie storica evidenzia inoltre la resilienza del settore: dopo la flessione registrata nel biennio 2020-2021, la ripresa è stata immediata, con un balzo dai 1,4 milioni di presenze del 2020 ai 4,4 milioni attuali. Tale andamento conferma la solidità delle proiezioni future elaborate per il Piano, che, escludendo le annualità viziate dall'emergenza sanitaria, prefigurano un ulteriore consolidamento dei flussi. A supporto di tale domanda, si assiste all'adeguamento dell'offerta ricettiva: nel 2024 si censiscono 4.970 unità immobiliari destinate a locazioni turistiche, per un totale di 18.664 posti letto, dato che testimonia la pervasività del fenomeno anche all'interno del tessuto residenziale.

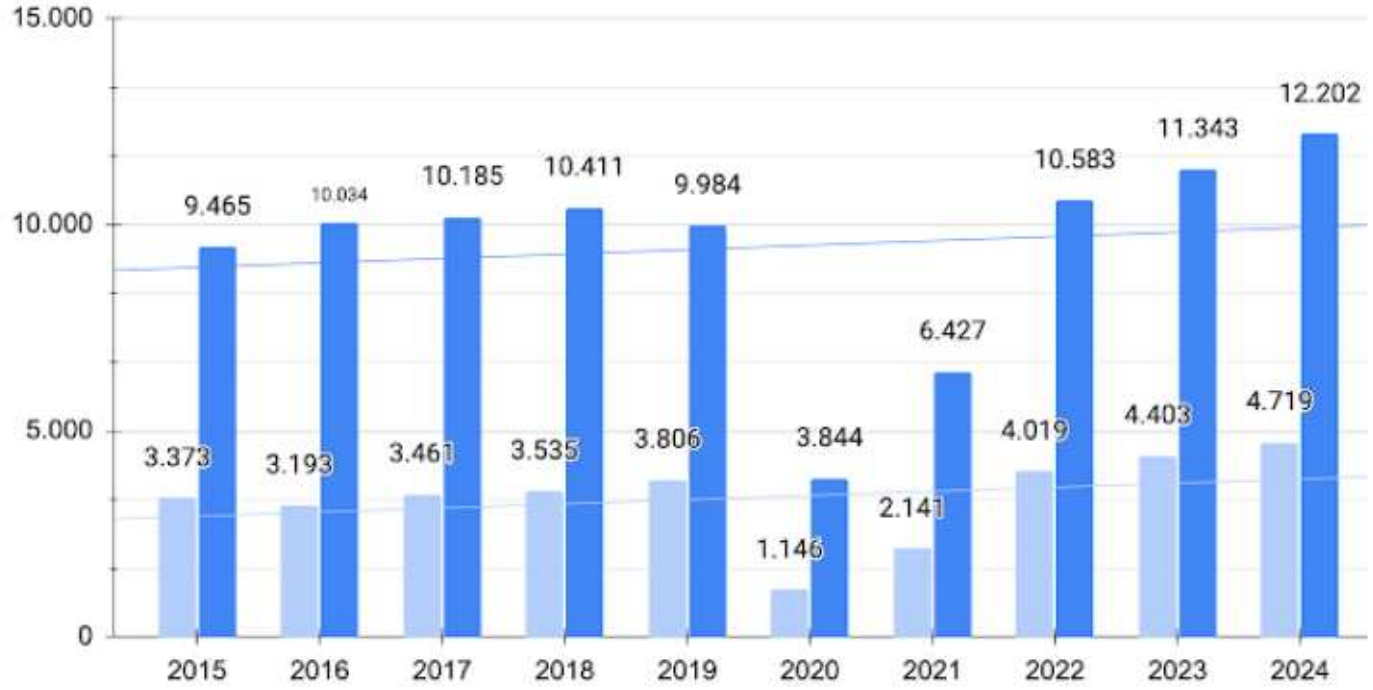


tabella. Popolazione turistica

fonte. Osservatorio Turistico della Regione Piemonte

- arrivi medi giornalieri
- presenza medie giornaliere

2.3.1.10. LA POPOLAZIONE PENDOLARE

Grazie alle elaborazioni dell'Agenzia della Mobilità Piemontese è stato ricostruito il quadro dei flussi quotidiani in ingresso e in uscita da Torino, escludendo i rientri residenziali. Le serie storiche confermano un saldo positivo degli ingressi, a testimonianza del ruolo del capoluogo come polo attrattivo dell'area metropolitana. L'ultimo dato disponibile è del 2022, anno ancora influenzato dalla pandemia e dalle sue ricadute sulle abitudini di mobilità, in particolare sul trasporto pubblico.

La ripartizione modale mostra nel tempo una prevalenza stabile del mezzo privato. Gli ingressi motorizzati passano da 201 mila nel 1991 a un picco di 245 mila nel 2006, per poi attestarsi a circa 199 mila nel 2022. Gli ingressi in trasporto pubblico diminuiscono da 67 mila a 44 mila, con un rapporto pubblico/totale in calo dal 33,7 per cento al 22,1 per cento. Il trasporto privato resta dominante, con valori compresi tra 133 mila e 166 mila ingressi nei diversi anni.

Si stima che la quota di spostamenti intercettata dal trasporto pubblico possa crescere nei prossimi anni, grazie agli investimenti già programmati, come la Linea 2 della metropolitana e il rafforzamento del Sistema Ferroviario Metropolitano, elementi cruciali per riequilibrare la ripartizione modale e ridurre la pressione del traffico privato sugli accessi alla città.

tabella. Ingressi giornalieri in città

fonte: Agenzia Mobilità Metropolitana Torino

- ingressi complessivo
- ingressi con mezzo pubblico

2.3.1.11. LA SCALA REALE DELLA CITTÀ: LETTURA INTEGRATA DELLA DIMENSIONE FUNZIONALE

L'integrazione tra popolazione residente e componenti fluttuanti evidenzia una traiettoria crescente di attrattività urbana. Pur in un quadro di relativa stabilità demografica, la dimensione funzionale della città non si riduce, ma tende ad ampliarsi grazie alla capacità di Torino di attrarre quotidianamente studenti, pendolari e visitatori. Questa dinamica conferma il ruolo del capoluogo come polo metropolitano e rafforza la lettura di una città che opera su una scala superiore a quella definita dai soli residenti.

Dal punto di vista della gestione urbana, la considerazione congiunta di residenti e city user assume un carattere determinante. La presenza sistematica di popolazioni non residenti incide sui carichi d'uso della mobilità, dei servizi e degli spazi pubblici, contribuendo a definire una domanda effettiva più elevata rispetto ai valori demografici ufficiali. Tale evidenza costituisce un riferimento essenziale per la programmazione e la calibrazione delle politiche urbane, al fine di garantire un dimensionamento coerente delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali.

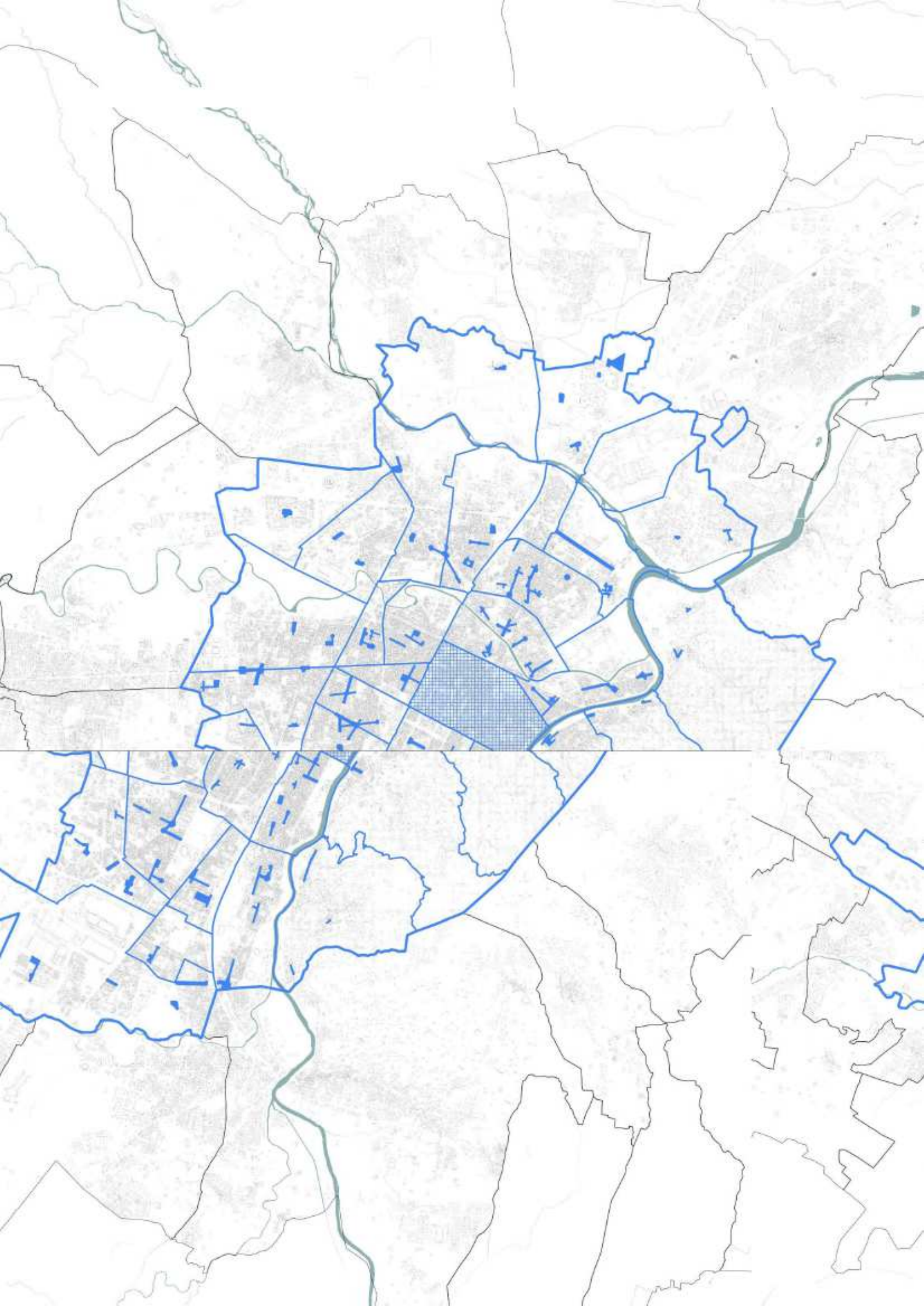
2.3.1.12. L'EVOLUZIONE DEI QUARTIERI

L'analisi dell'evoluzione demografica e sociale della città trova nei quartieri la scala di lettura più significativa. La loro configurazione, aggiornata a 34 unità attraverso il percorso Voci di Quartiere, consente di osservare con maggiore precisione le differenze interne al territorio urbano e di riconoscere le dinamiche locali che contribuiscono alla trasformazione complessiva della città.

L'integrazione fra dati e cartografie disponibili, appartenenti a diverse tipologie informative, e i contributi qualitativi raccolti nel processo di ascolto ha permesso di costruire un dossier comparativo dei quartieri, l'Atlante dei quartieri. Questo elaborato ha come obiettivo primario quello di informare le scelte strategiche del Piano e, allo stesso tempo, di fornire uno strumento di lavoro utile alla sua applicazione quotidiana, favorendo un coordinamento più efficace tra politiche e interventi.

Le tavole e le tabelle seguenti descrivono l'evoluzione recente dei quartieri e i principali fenomeni in atto, restituendo un quadro delle trasformazioni della città, delle sue fragilità emergenti e delle opportunità di rilancio.

figura. Quartieri e le loro Centralità - Cartografia di sintesi



2.3.1.13. DEMOGRAFIA

L'andamento dei residenti tra il 2014 e il 2024 conferma una città complessivamente stabile dal punto di vista demografico, con dinamiche interne parzialmente differenziate. Il grafico mostra infatti che in quasi tutti i quartieri il numero di residenti del 2024 si colloca su valori molto prossimi a quelli del 2014.

La riduzione è più evidente nei quartieri con popolazione numericamente più consistente, come Santa Rita, Nizza Millefonti, Aurora, Pozzo Strada, Mirafiori Nord e Barriera di Milano. I quartieri centrali e semicentrali, come Crocetta, Centro, Vanchiglia, mostrano flessioni moderate pur mantenendo profili demografici elevati.

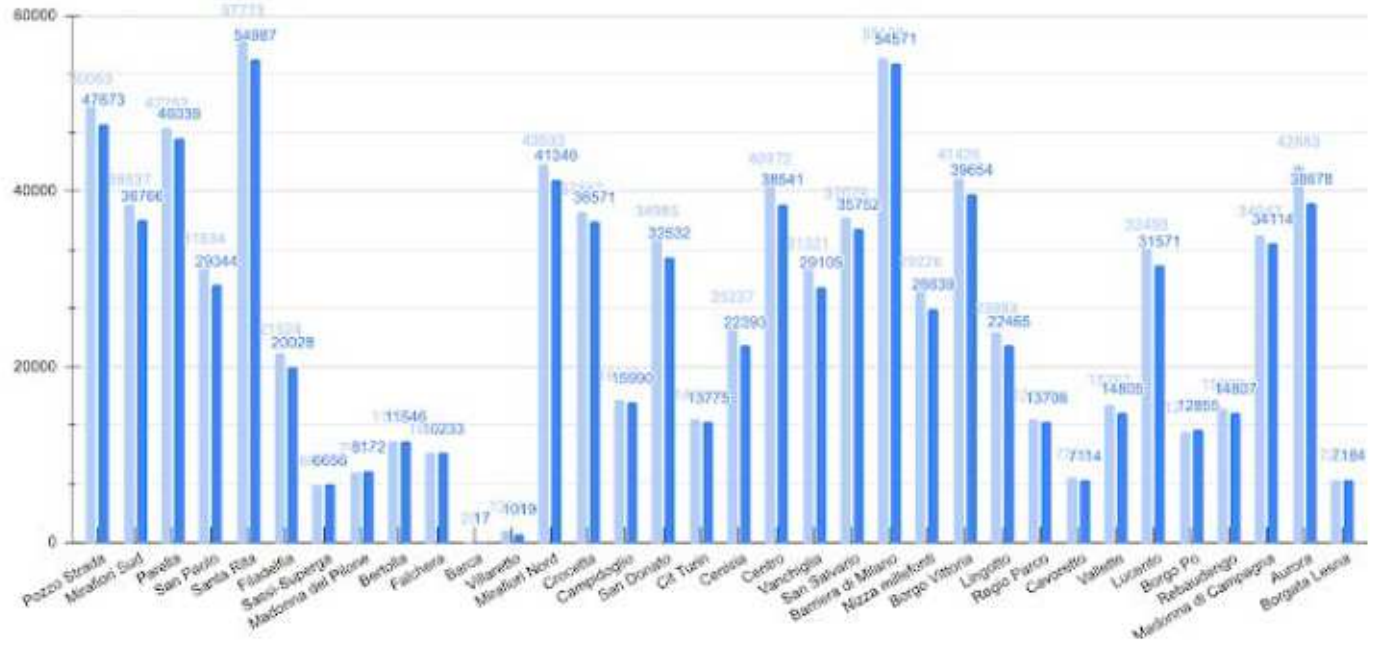


tabella. Residenti 2024 e variazione 2014-2025

- residenti 2014
- residenti 2024

È importante rilevare che il grafico descrive esclusivamente l'andamento dei residenti anagrafici, senza considerare la componente dei city users, degli studenti fuori sede, dei pendolari o dei lavoratori non residenti che quotidianamente gravitano sulla città e che incidono in modo significativo sull'effettiva pressione d'uso dei quartieri. La sostanziale stabilità della popolazione residente non riflette quindi necessariamente la dimensione reale delle persone che vivono, utilizzano o attraversano i diversi ambiti urbani, soprattutto nelle aree centrali e semicentrali, dove la presenza non residente costituisce una quota rilevante della popolazione presente.

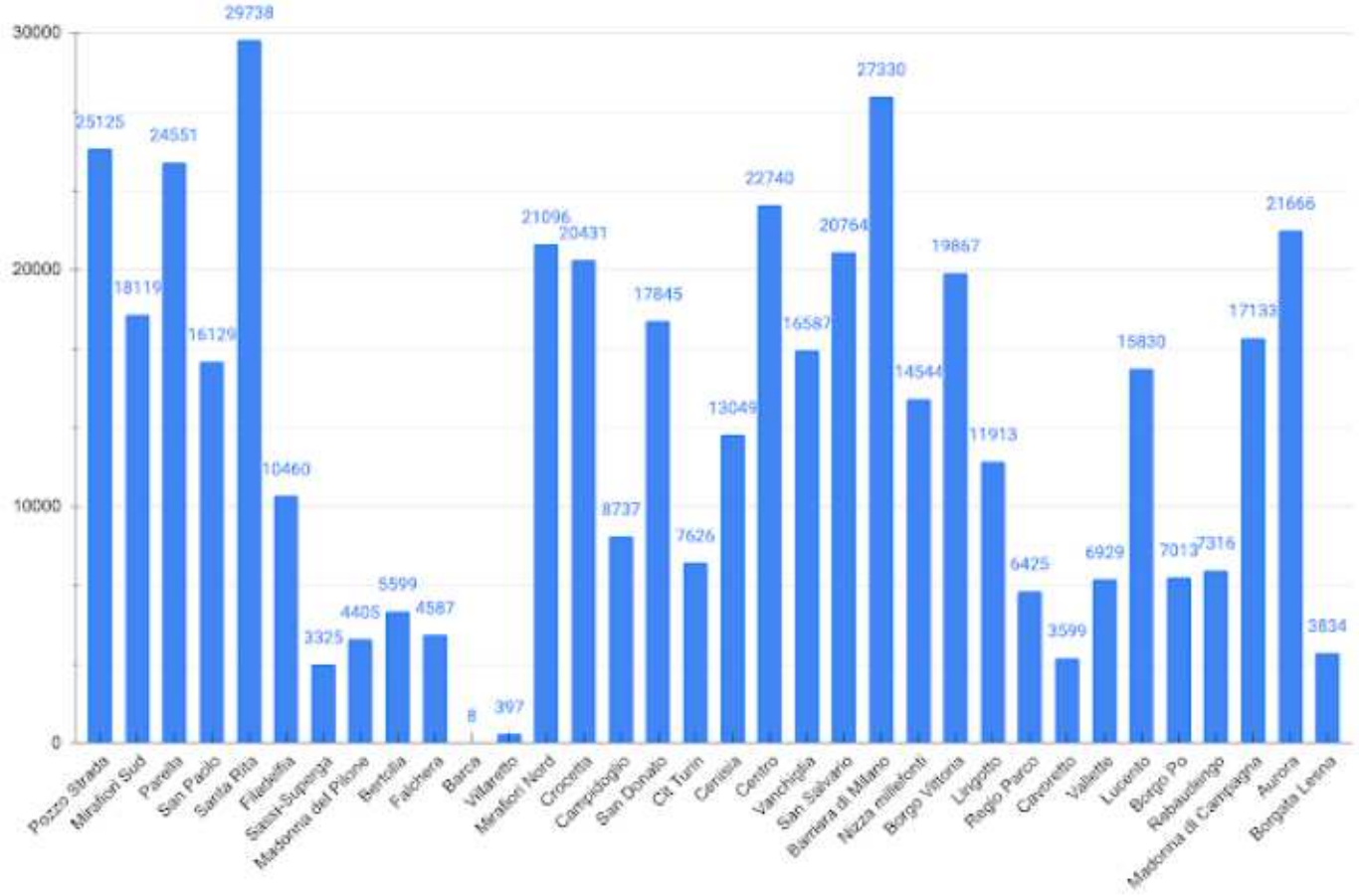
Nel complesso, il quadro che emerge è quello di una città in equilibrio demografico, con leggere contrazioni distribuite in modo omogeneo e senza variazioni tali da modificare in modo sostanziale la geografia dei quartieri. Questa stabilità va però letta alla luce della distinzione tra popolazione residente e popolazione effettivamente presente, elemento cruciale per dimensionare servizi, infrastrutture e politiche di Piano in modo coerente con i reali carichi urbani.

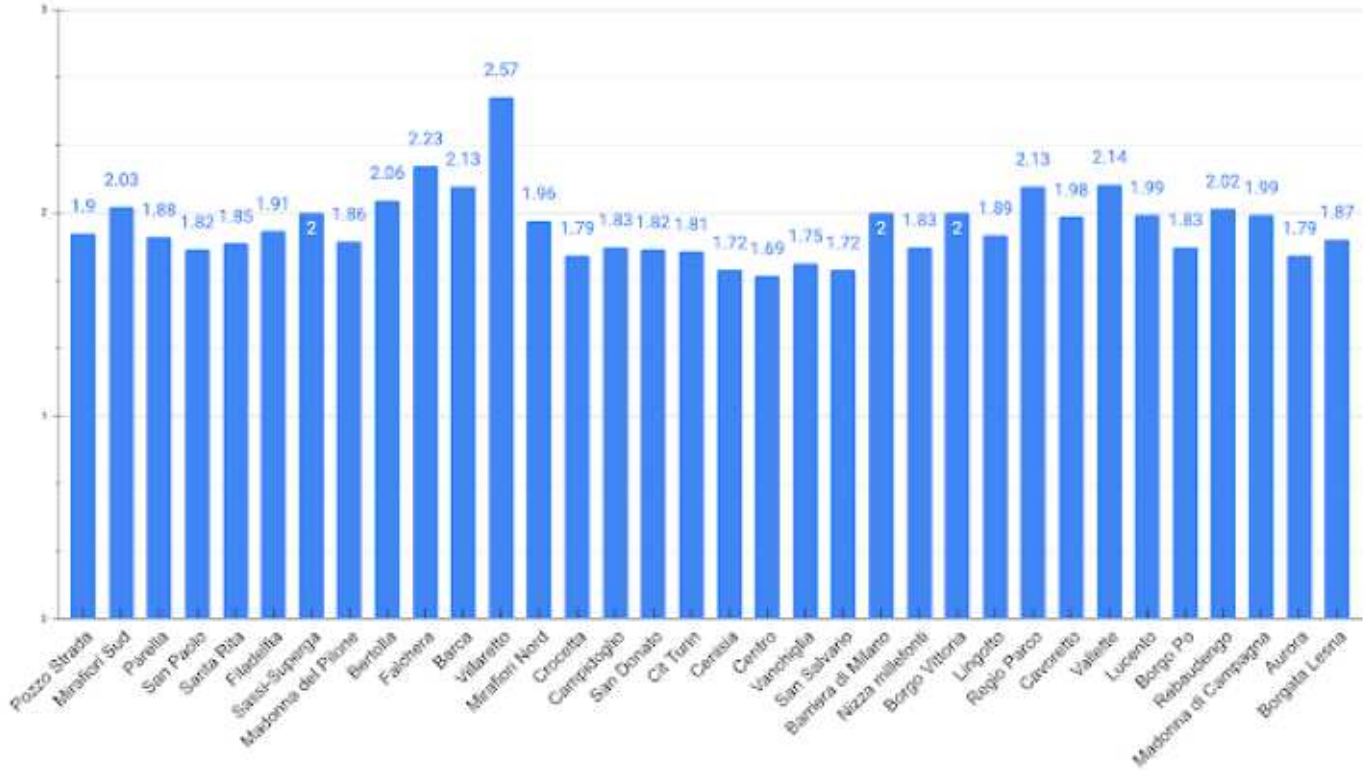
2.3.1.14. STRUTTURA SOCIALE

La diminuzione della dimensione media dei nuclei determina un paradosso apparente: anche in presenza di popolazione stabile o in lieve calo, il numero di famiglie cresce. Questo fenomeno ha implicazioni dirette sulla domanda di alloggi e sulla pressione sulle dotazioni di servizi.

tabella 1. Famiglie 2024

tabella 2. Numero componenti nucleo famigliare





La dimensione media dei nuclei familiari mostra invece una geografia opposta. I quartieri con famiglie mediamente più numerose sono Bertolla, Falchera, Villaretto, Regio Parco e Vallette, che superano valori compresi fra 2,1 e 2,6 componenti per nucleo. Si tratta di aree in cui la struttura abitativa o la composizione sociale favoriscono la presenza di nuclei più ampi. Al contrario, i valori più bassi, inferiori a 1,8 componenti, si registrano in Crocetta, Cenisia e Aurora, quartieri caratterizzati da un'elevata incidenza di famiglie unipersonali e nuclei di piccola taglia.
La popolazione straniera presenta concentrazioni particolarmente elevate in alcuni quartieri della città, con percentuali superiori al 20%. È il caso di Falchera, Barriera di Milano, Borgo Vittoria, Regio Parco e Aurora, che mostrano valori nettamente superiori alla media comunale. In questi ambiti la componente straniera costituisce una parte significativa della popolazione residente e contribuisce in modo decisivo alla struttura demografica locale.

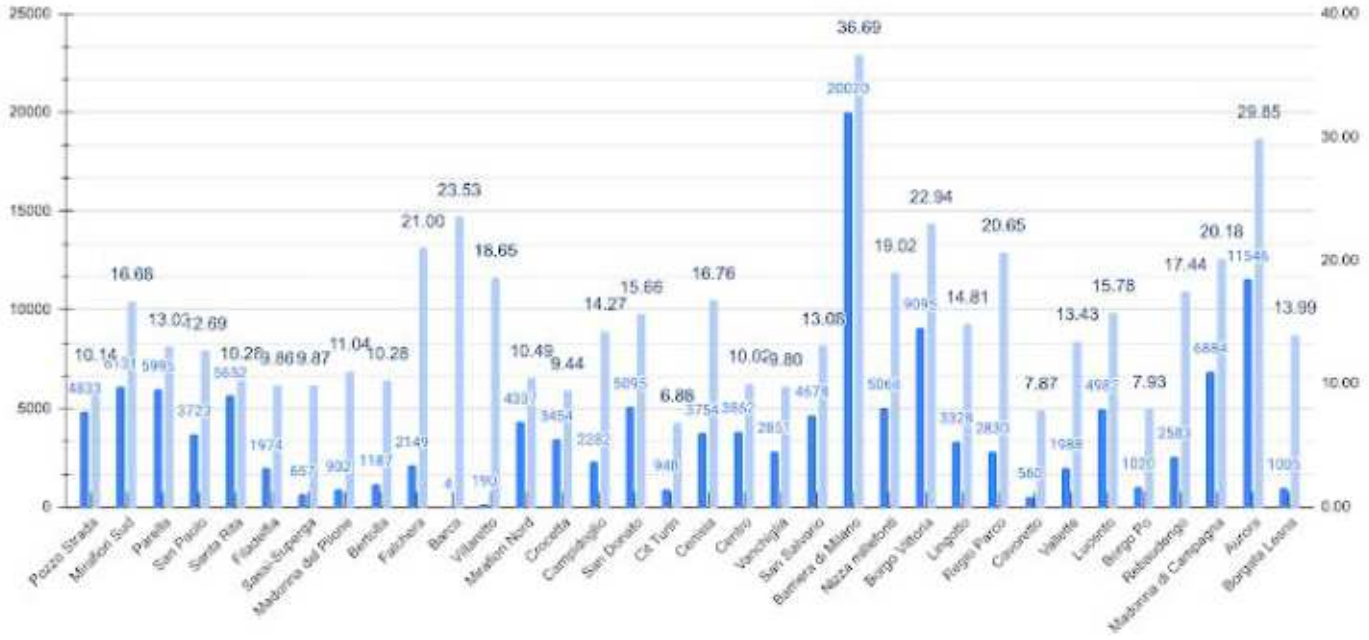


tabella. Popolazione di origine straniera

- popolazione straniera
- % popolazione straniera

Tali quartieri si collocano prevalentemente nella cintura semicentrale e nella periferia nord e nord-est della città, dove da tempo si registra una maggiore mobilità residenziale e una capacità attrattiva per famiglie straniere e nuovi residenti. Al contrario, i quartieri più collinari o con una struttura abitativa meno accessibile mostrano valori molto più bassi, evidenziando una distribuzione non uniforme della componente straniera sul territorio urbano.
L'indice di dipendenza strutturale mostra differenze significative tra i quartieri, evidenziando un gradiente demografico chiaro. I valori più elevati si registrano in Filadelfia, Bertolla, Mirafiori Nord, Lucento e Borgo Po, dove l'indice supera stabilmente il 60% fino a raggiungere valori prossimi o superiori al 65%. In questi ambiti la quota di popolazione non attiva (0–14 e 65+) è particolarmente rilevante rispetto alla popolazione in età lavorativa, delineando quartieri con una struttura demografica più anziana o meno dinamica.

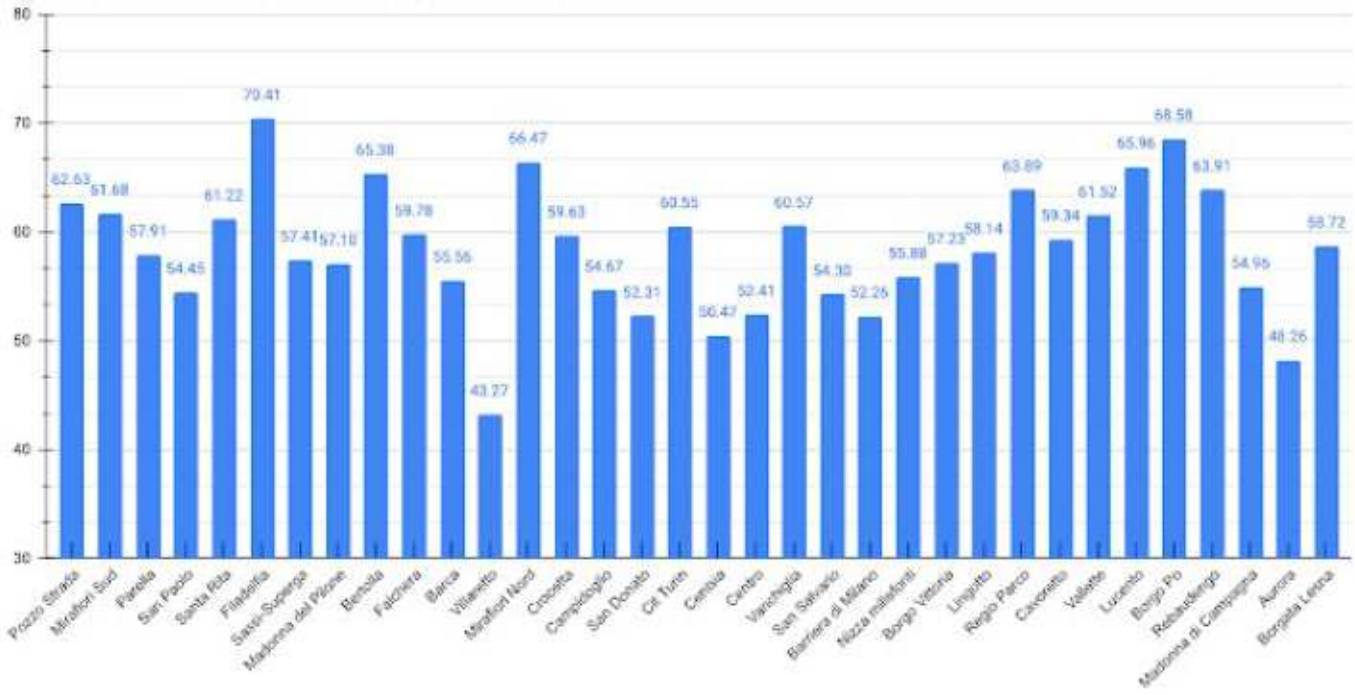


tabella. Dipendenza strutturale

Rapporto tra popolazione in età non attiva (0-14 anni e 65+ anni) e la popolazione in età attiva (15-64 anni)

Al polo opposto, i valori più bassi si osservano in quartieri come Aurora, Villaretto e Borgata Lesna, dove l'indice scende sotto il 50%. Si tratta degli stessi ambiti in cui il numero di famiglie è elevato e la presenza di popolazione di origine straniera supera la media comunale, indicando una struttura demografica più giovane, una maggiore mobilità insediativa e un rapporto più equilibrato tra popolazione attiva e non attiva.

Nel complesso, il grafico mostra come i quartieri con maggiore incidenza di popolazione straniera e nuclei familiari più numerosi tendano a presentare livelli di dipendenza più contenuti, mentre quelli con presenza straniera ridotta e popolazione più stabile registrano i valori più alti dell'indice. Questa relazione interna tra gli indicatori evidenzia differenze strutturali che incidono direttamente sulla domanda di servizi e sulla capacità dei quartieri di mantenere equilibrio intergenerazionale.

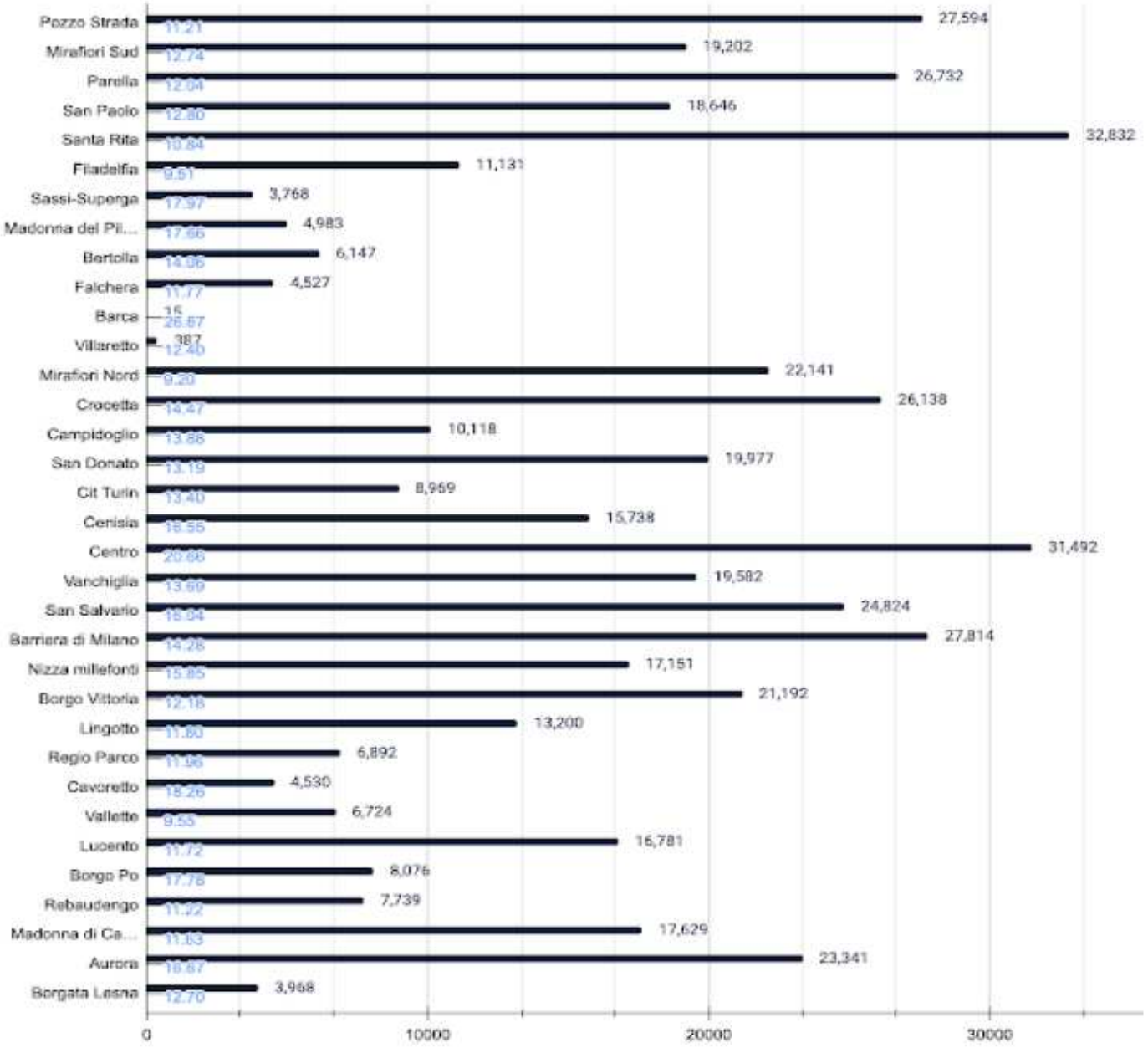
2.3.1.15. DOTAZIONE TERRITORIALE

I grafici seguenti restituiscono la composizione e la distribuzione di alcune dimensioni rilevanti del quartiere, in particolare le superfici territoriali destinate alle abitazioni e al loro stato di occupazione, i livelli di accessibilità al trasporto pubblico locale e le principali dotazioni urbane, quali superfici scolastiche, aree verdi e parcheggi.

L'analisi della distribuzione spaziale mostra inoltre concentrazioni specifiche, come nel caso delle superfici verdi nei quartieri collinari. Un andamento analogo riguarda le superfici scolastiche, la cui incidenza varia in modo significativo in relazione alla struttura demografica locale e alla distribuzione dell'edilizia residenziale. Nel complesso, i grafici delineano un quadro di equilibrio a scala urbana, nel quale le differenze tra quartieri risultano coerenti con le caratteristiche morfologiche, insediative e funzionali dei diversi ambiti.

tabella. Abitazioni

- abitazioni presenti
- % abitazioni non occupate



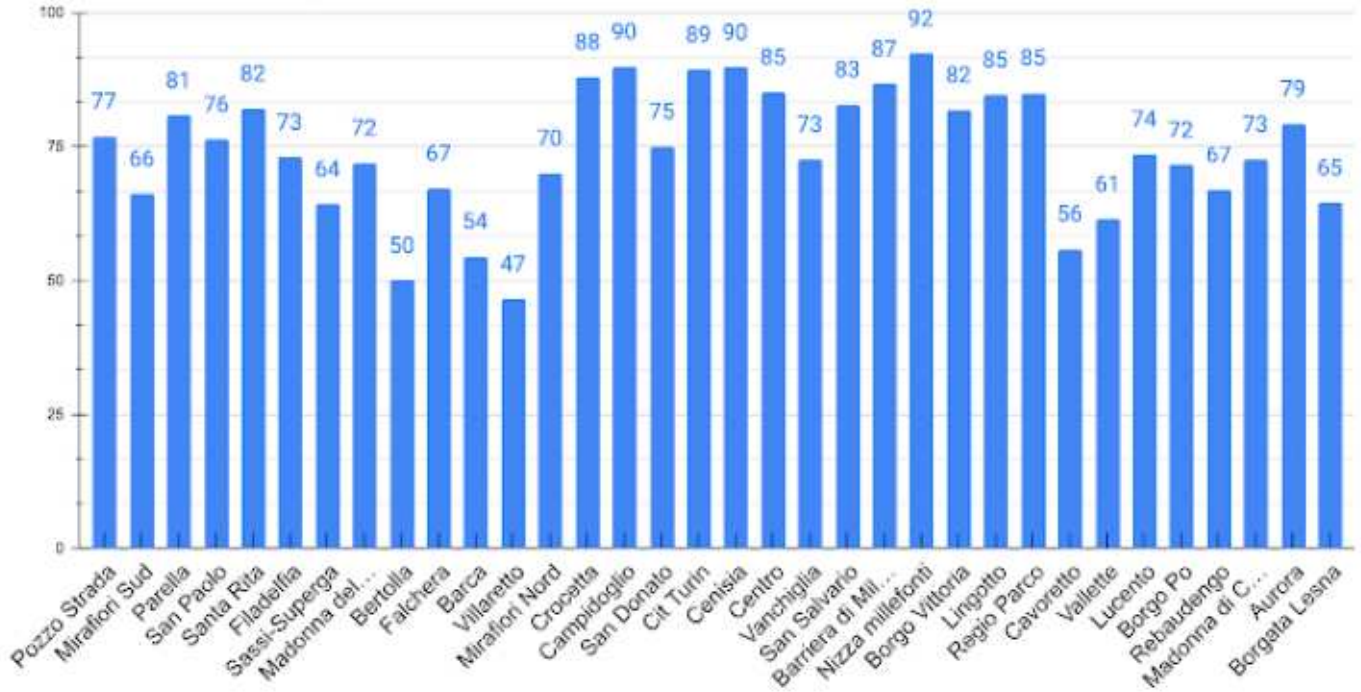


tabella. Accessibilità Trasporto Pubblico Locale

% popolazione residente a 200m da fermata Trasporto Pubblico

ù

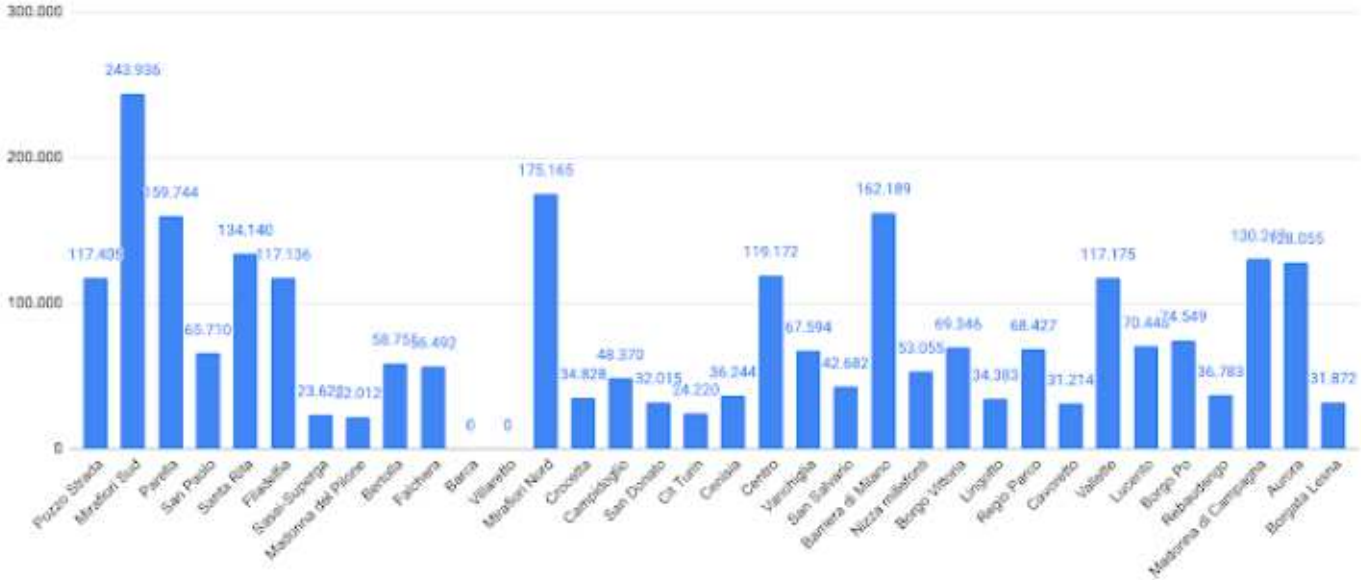


tabella. Scuole Superficie territoriale mq

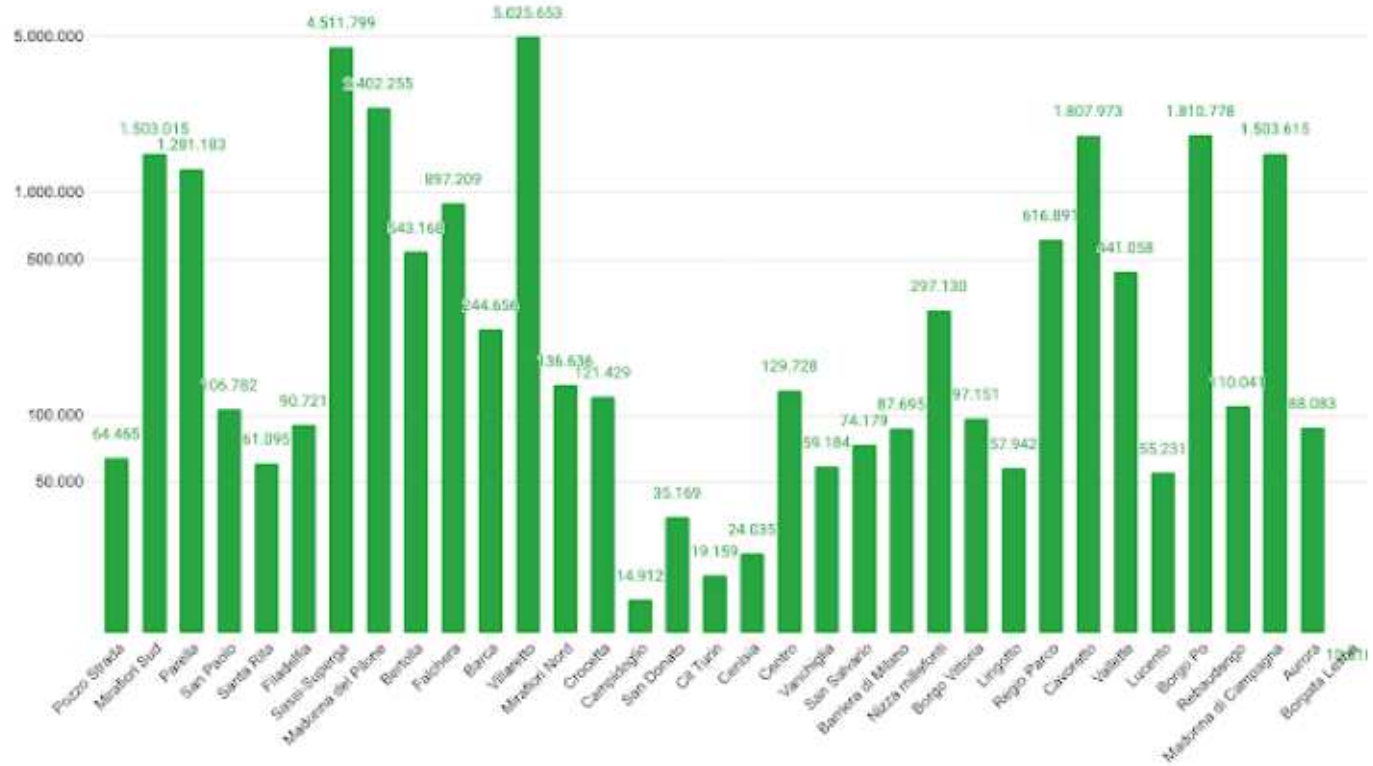


tabella 1. Parchi
Superficie territoriale mq

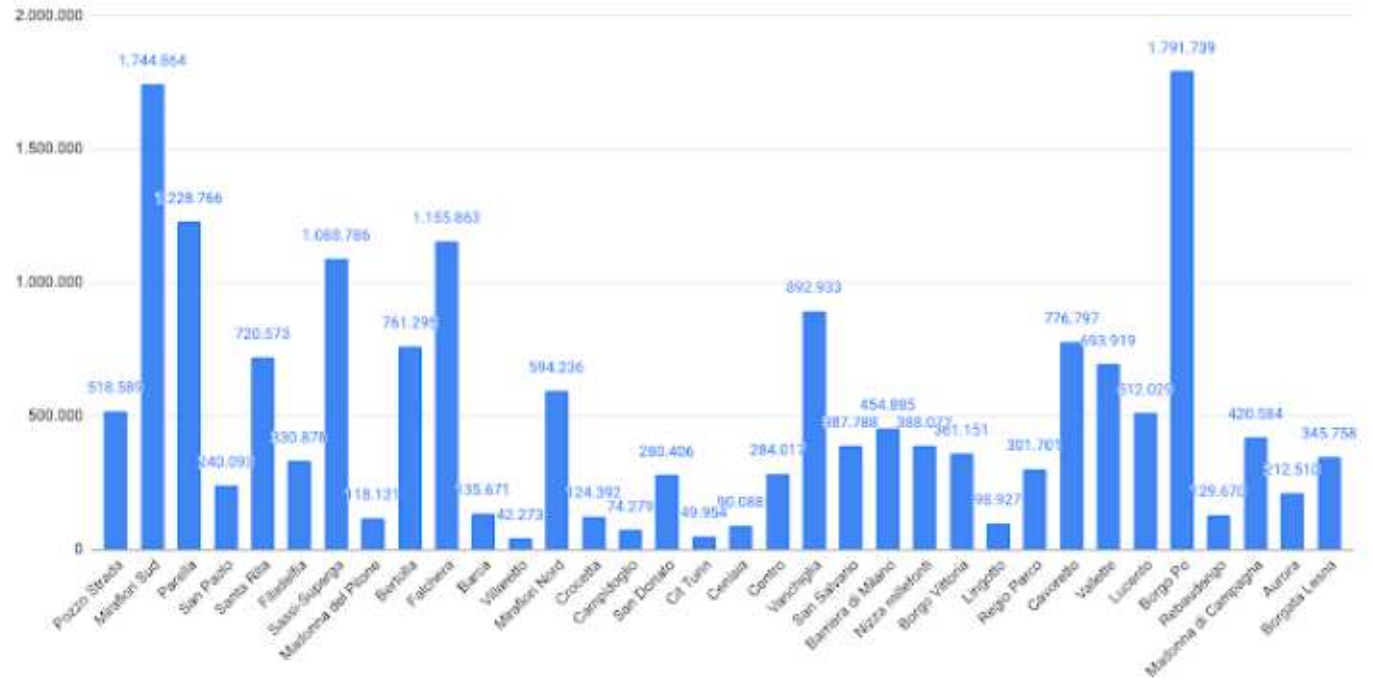


tabella 2. Parcheggi
Superficie territoriale mq

2.3.2. LA QUALITÀ DELL'AMBIENTE

▼ La qualità dell'ambiente costituisce uno degli elementi conoscitivi fondamentali alla base del processo di revisione del Piano Regolatore Generale della Città di Torino. Il tema ambientale è affrontato come quadro di riferimento oggettivo e strutturato, necessario per comprendere le condizioni attuali del territorio urbano, le pressioni che insistono sulle diverse matrici ambientali e le criticità che derivano dai processi di antropizzazione consolidati nel tempo.

Il territorio comunale di Torino si estende su una superficie di circa 130 km² e presenta una struttura urbana fortemente consolidata e densamente edificata, caratterizzata da una netta distinzione tra la pianura urbanizzata e la fascia collinare orientale, nonché dalla presenza di importanti sistemi fluviali – Po, Dora Riparia, Stura e Sangone – che costituiscono elementi ambientali e paesaggistici di rilevanza primaria. Questa configurazione territoriale, frutto di una lunga storia di sviluppo urbano e industriale, ha determinato nel tempo un intreccio complesso tra insediamenti, infrastrutture, sistemi naturali e spazi aperti, generando effetti significativi sulle componenti ambientali.

L'analisi della qualità ambientale si inserisce nel più ampio percorso della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), che accompagna la revisione del PRG con l'obiettivo di descrivere e valutare lo stato dell'ambiente, individuare le principali pressioni e fornire un supporto conoscitivo alle successive scelte di pianificazione. In questa prospettiva, il Rapporto Ambientale e la relativa Sintesi non Tecnica restituiscono un quadro articolato delle condizioni ambientali attuali, mettendo in evidenza come le dinamiche urbane abbiano inciso, con intensità variabile, su suolo, aria, acqua, biodiversità e paesaggio.

Particolare attenzione è rivolta ai temi del consumo di suolo, dei cambiamenti climatici e dell'assetto idrogeologico, che rappresentano fattori chiave per la lettura dello stato di fatto del territorio torinese. L'elevato grado di urbanizzazione e impermeabilizzazione del suolo, eredità dei modelli di sviluppo del secondo Novecento, ha contribuito a ridurre la capacità di assorbimento naturale del territorio, accentuando fenomeni di vulnerabilità idraulica e climatica. Allo stesso tempo, la presenza di vaste superfici infrastrutturali e insediative ha inciso sulla qualità dell'aria, sul microclima urbano e sulla continuità ecologica, determinando una frammentazione degli habitat naturali e una riduzione dei servizi ecosistemici.

Accanto a questi aspetti, l'analisi ambientale considera anche gli ulteriori effetti dell'antropizzazione, intesi come l'insieme delle pressioni cumulative derivanti dalle attività umane: inquinamento atmosferico e acustico, alterazione del paesaggio, consumo di risorse, produzione di rifiuti, pressione sui sistemi idrici e progressiva trasformazione degli spazi aperti. Tali fenomeni non sono letti in modo isolato, ma come elementi interconnessi che contribuiscono a definire la qualità complessiva dell'ambiente urbano e periurbano.

In questo quadro, la sezione dedicata alla qualità dell'ambiente si propone di restituire una lettura critica e documentata dello stato attuale del territorio, evidenziando le principali criticità e le tendenze in atto. Questo patrimonio conoscitivo costituisce la base indispensabile per orientare le successive fasi del processo di pianificazione, nelle quali le scelte del nuovo PRG potranno confrontarsi in modo consapevole con le condizioni ambientali esistenti, con le capacità di carico del territorio e con gli obiettivi di sostenibilità definiti a livello sovraordinato.

2.3.2.1. IL CONSUMO DI SUOLO, I CAMBIAMENTI CLIMATICI E L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

Il territorio della Città di Torino si colloca all'interno di un contesto ambientale fortemente antropizzato, nel quale le trasformazioni urbane e infrastrutturali hanno inciso in modo significativo sulle componenti naturali, in particolare sul suolo, sul sistema idrografico e sul microclima urbano. L'analisi dello stato di fatto evidenzia come tali dinamiche si inseriscano in un quadro più ampio di cambiamento climatico, i cui effetti risultano ormai strutturali e misurabili anche alla scala locale.

Dal punto di vista climatico, le analisi condotte da ARPA Piemonte mostrano un trend di aumento delle temperature, in particolare dei valori massimi, statisticamente significativo e pari a circa +2°C negli ultimi 59 anni, in linea con quanto rilevato per l'intero arco alpino. A questo fenomeno si associano mutamenti nei regimi pluviometrici: una diminuzione dei giorni piovosi, un aumento della durata dei periodi secchi e, al contempo, una crescente frequenza di eventi di precipitazione intensa, con effetti potenzialmente rilevanti in termini di rischio idraulico e idrogeologico. Parallelamente, la riduzione della quantità di neve fresca registrata negli ultimi decenni contribuisce ad alterare il bilancio idrico complessivo e i cicli stagionali delle risorse idriche.

Questi fenomeni climatici si innestano su un territorio che ha già subito una consistente impermeabilizzazione del suolo, dovuta all'espansione urbana storica, alla presenza di infrastrutture e alla frammentazione degli spazi aperti. La perdita di superfici permeabili incide negativamente sulla capacità del suolo di assorbire e regolare le acque meteoriche, amplificando gli effetti degli eventi estremi e riducendo la resilienza complessiva del sistema urbano.

L'assetto idrogeologico della città è inoltre fortemente condizionato dalla presenza dei grandi sistemi fluviali – Po, Dora Riparia, Stura di Lanzo e Sangone – e dalle relative fasce perifluviali, disciplinate dal Piano di Assetto Idrogeologico. Questi ambiti svolgono una funzione essenziale di laminazione delle piene e di connessione ecologica, ma risultano al tempo

stesso esposti a pressioni antropiche e a rischi connessi all'urbanizzazione storica delle aree di fondovalle. Le analisi di overlay territoriale condotte nell'ambito della VAS, che integrano dati su suolo, biodiversità, paesaggio e pericolosità idraulica, restituiscono un quadro articolato nel quale coesistono ambiti di elevato valore ambientale e porzioni di territorio caratterizzate da vulnerabilità strutturali.

Nel loro insieme, consumo di suolo, cambiamenti climatici e assetto idrogeologico delineano dunque un sistema complesso, nel quale le criticità ambientali non possono essere lette come fenomeni isolati, ma come processi interdipendenti. La conoscenza di tali dinamiche costituisce un riferimento imprescindibile per orientare le future scelte di pianificazione, chiamate a confrontarsi con la necessità di governare la trasformazione urbana in un contesto di crescente incertezza climatica e ambientale.

2.3.2.2. GLI ULTERIORI EFFETTI DELL'ANTROPIZZAZIONE

Accanto alle dinamiche legate al clima e al suolo, l'antropizzazione del territorio urbano produce una serie di ulteriori effetti sulle matrici ambientali, che contribuiscono a definire la qualità complessiva dell'ambiente urbano e le condizioni di vivibilità della città. Tali effetti riguardano in particolare l'aria, il rumore, la biodiversità, il sistema delle acque e il metabolismo urbano nel suo complesso.

L'ambiente urbano, inteso come ambiente artificiale interamente prodotto dall'azione umana, si configura come uno spazio nel quale le componenti naturali e quelle costruite interagiscono in modo continuo e spesso conflittuale. La qualità dell'aria rappresenta uno degli ambiti più sensibili: la concentrazione di inquinanti atmosferici, in particolare il particolato fine (PM10), è influenzata dalla densità insediativa, dalla mobilità veicolare e dalle condizioni meteorologiche, con ricadute dirette sulla salute della popolazione. Analogamente, l'inquinamento acustico, in larga parte connesso al traffico stradale, costituisce un fattore di pressione ambientale diffuso, soprattutto in prossimità delle principali infrastrutture di mobilità e nei contesti urbani più densamente abitati.

L'antropizzazione incide anche sulla biodiversità urbana e sulla continuità degli ecosistemi. Nonostante l'elevato livello di urbanizzazione, il territorio torinese conserva una rete articolata di aree protette, parchi urbani e corridoi ecologici, che comprendono il sistema delle fasce fluviali, le aree boscate, le zone umide e i grandi parchi collinari. Tuttavia, la frammentazione degli habitat, la presenza di infrastrutture lineari e la pressione insediativa riducono la funzionalità ecologica di tali sistemi, compromettendo la capacità degli ecosistemi di fornire servizi ecosistemici essenziali, quali la regolazione climatica, la depurazione delle acque e il supporto alla biodiversità.

Un ulteriore ambito di criticità riguarda il metabolismo urbano, inteso come insieme dei flussi di energia, acqua, materiali e rifiuti che attraversano la città. L'accesso ai punti di raccolta dei rifiuti, la gestione delle risorse idriche, le emissioni di gas serra e la performance del sistema di trasporto pubblico sono indicatori che restituiscono la complessità delle pressioni esercitate dall'insediamento urbano sull'ambiente. Tali pressioni si distribuiscono in modo diseguale sul territorio, contribuendo a differenze significative nella qualità ambientale tra quartieri e ambiti urbani.

Infine, l'antropizzazione influisce sulla percezione e sulla fruizione degli spazi aperti e del paesaggio urbano. La presenza, l'accessibilità e la qualità degli spazi verdi di prossimità, dei parchi e delle infrastrutture blu assumono un ruolo centrale nel mitigare gli effetti dell'ambiente costruito e nel migliorare il benessere complessivo della popolazione. Le analisi condotte nell'ambito dei processi di VAS e di monitoraggio ambientale consentono di evidenziare tali disuguaglianze e di restituire un quadro conoscitivo utile a comprendere come le trasformazioni passate abbiano inciso sull'equilibrio tra ambiente naturale e ambiente urbano.

Il quadro conoscitivo restituito dall'analisi della qualità dell'ambiente evidenzia come il territorio torinese sia il risultato di processi di antropizzazione stratificati, che hanno prodotto nel tempo benefici insediativi e infrastrutturali, ma anche criticità ambientali diffuse e interconnesse. Consumo di suolo, cambiamenti climatici, vulnerabilità idrogeologica e pressioni sulle diverse matrici ambientali delineano uno scenario complesso, nel quale le condizioni attuali non possono essere lette in modo settoriale, ma richiedono una comprensione sistemica delle dinamiche in atto.

È a partire da questa lettura consapevole dello stato di fatto che il nuovo Piano Regolatore Generale assume un approccio costruttivo e proattivo, fondando le proprie scelte future su una base conoscitiva solida e condivisa. L'analisi ambientale è intesa, dunque, come strumento interpretativo capace di orientare il governo delle trasformazioni urbane, riconoscendo i limiti, le vulnerabilità e le potenzialità del territorio. In questo senso, la qualità dell'ambiente diventa un elemento strutturale del processo di pianificazione, ponendo le condizioni affinché le decisioni del Piano possano confrontarsi in modo responsabile con le sfide ambientali contemporanee e con la necessità di garantire nel tempo l'equilibrio tra sviluppo urbano, tutela delle risorse e qualità della vita.

3. IL CONTESTO DEL PIANO

▾ Comprendere il contesto significa assumere la città come organismo storico e territoriale complesso, il cui assetto attuale è il risultato di processi lunghi, stratificati e spesso discontinui, nei quali decisioni pubbliche, trasformazioni economiche, dinamiche sociali e assetti normativi hanno agito con intensità diverse nel tempo.

Il nuovo Piano si colloca consapevolmente dentro questa eredità, riconoscendo il valore delle scelte che hanno strutturato Torino e, al contempo, interrogandosi criticamente sugli esiti dell'attuazione del PRG vigente.

3.1. IL QUADRO PIANIFICATORIO DI RIFERIMENTO

▾ La costruzione del nuovo Piano Regolatore Generale si colloca all'interno di un quadro pianificatorio e normativo articolato, stratificato nel tempo e caratterizzato da una pluralità di livelli, competenze e strumenti che concorrono al governo del territorio. A distanza di oltre trent'anni dall'approvazione del PRG vigente, il contesto di riferimento risulta profondamente trasformato, sia per effetto dell'evoluzione del quadro legislativo nazionale e regionale, sia per l'introduzione di nuovi strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e settoriale.

La ricognizione del quadro pianificatorio assume pertanto un ruolo centrale nel processo di revisione del Piano, quale passaggio necessario per garantire coerenza, conformità e integrazione tra le previsioni del PRG e gli indirizzi sovraordinati. L'analisi congiunta delle normative di settore, dei piani territoriali regionali e metropolitani, delle direttive ambientali e delle politiche urbane consente di definire un sistema di vincoli, indirizzi e opportunità entro cui si collocano le scelte di Piano.

In questa prospettiva, il PRG si confronta con un insieme strutturato di strumenti che incidono direttamente sull'assetto urbanistico, ambientale e infrastrutturale della città, orientando le modalità di trasformazione e di tutela del territorio. Il quadro pianificatorio di riferimento costituisce quindi la base

conoscitiva e regolativa a partire dalla quale il PRG costruisce le proprie previsioni, assicurando continuità istituzionale, aggiornamento normativo e integrazione tra le diverse scale di governo del territorio.

3.1.1. LA RICOGNIZIONE DEL QUADRO NORMATIVO, DELLE DIRETTIVE &DEI PIANI SOVRAORDINATI

▾ A distanza di trent'anni dall'approvazione del PRG, molteplici sono i cambiamenti intervenuti nel quadro normativo di riferimento, sia in materia urbanistica che edilizia.

Gli interventi di modifica dell'assetto normativo di livello nazionale (DPR 380/2001 e L. 106/2011) sono principalmente volti a semplificare l'attuazione delle previsioni urbanistiche e delle trasformazioni territoriali in generale; pertanto, operano principalmente a livello edilizio ed attuativo.

Le normative che operano, invece, direttamente o indirettamente, a scala urbanistica sono principalmente dettate dalla Regione, sia in recepimento di norme nazionali, sia nella propria autonoma competenza attribuita dalla legge.

3.1.1.1. LA NORMATIVA REGIONALE IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA

La LR 56/77 costituisce la base normativa regionale cardine in materia di urbanistica. Con la LR 19/1999, la Regione ha voluto semplificare e a dare chiarezza e trasparenza alle procedure edilizie, anche unificando a livello regionale il Regolamento Edilizio, rimandando al Consiglio Regionale l'approvazione di un Regolamento Edilizio Tipo cui i comuni devono adeguarsi.
Altro aspetto di rilievo urbanistico della LR 19/1999 riguarda l'individuazione delle categorie di destinazioni d'uso edilizie, che vengono accorpate in sei

categorie (dalla lettera a alla f), il cui passaggio dall'una all'altra costituisce mutamento di destinazione d'uso oneroso:

A. destinazioni residenziali;
B. destinazioni produttive, industriali o artigianali;
C. destinazioni commerciali;
D. destinazioni turistico-ricettive;
E. destinazioni direzionali;
F. destinazioni agricole.

È in ogni caso fatta salva la possibilità per i comuni di individuare ulteriori articolazioni all'interno delle suddette categorie (che, a differenza delle prime, non costituiscono mutamento di destinazione d'uso oneroso).

Con la LR 3/2013, la Regione ha modificato in profondità la LR 56/1977, introducendovi i principi della perequazione territoriale e urbanistica e affermando la copianificazione quale strumento ordinario dell'intera pianificazione, a conferma del ruolo del PRG quale strumento unitario di governo del territorio alla scala comunale: sono questi i presupposti normativi su cui si innestano, nella Revisione del PRG di Torino, il meccanismo perequativo e le conferenze di copianificazione e valutazione di cui agli artt. 15 e 15-bis della medesima legge.

Nel 2016, nell'ottica di uniformare e semplificare su tutto il territorio nazionale le terminologie e i rimandi normativi dei regolamenti edilizi comunali, la Conferenza Unificata ha sancito l'Intesa tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali, finalizzata all'adozione dello schema di Regolamento Edilizio-tipo previsto dall'articolo 4 del DPR 380/2001 - Testo Unico dell'Edilizia, nel quale vengono individuate le definizioni chiave che vengono dichiarate immodificabili su tutto il territorio nazionale. La Regione Piemonte, in attuazione dell'Intesa, ha recepito con DCR 247-45856 del 28.11.2017 lo schema di Regolamento Edilizio tipo e dettato indicazioni transitorie da applicarsi nelle more dell'adeguamento dei vigenti PRG.
Con la LR 16/2018 la Regione abroga la LR 21/1998 e disciplina tematiche tipicamente edilizie (quali la sicurezza statica e le prestazioni energetiche dei manufatti, gli interventi di riuso e riqualificazione degli edifici esistenti, il recupero dei sottotetti e dei rustici), per poi trattare tematiche di più ampio respiro, tipicamente urbanistiche (quali la limitazione del consumo di suolo, la riqualificazione della città esistente con interventi di rigenerazione urbana, il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica ed architettonica). Gli edifici sui quali promuovere interventi di riqualificazione edilizia devono essere individuati dai comuni con deliberazione del Consiglio Comunale, anche su proposta degli aventi titolo. L'art. 11 elenca le limitazioni e le esclusioni dall'applicabilità della legge.

Di particolare interesse sotto il profilo urbanistico risulta la previsione al Capo IV dei Programmi di Rigenerazione Urbana, Sociale, Architettonica e di de-impermeabilizzazione dei suoli, finalizzato a consentire con notevole semplificazione "la riqualificazione di aree urbane degradate o obsolete, anche al fine di aumentarne l'attrattività sociale ed economica e di garantire una rete di servizi commerciali al cittadino, assicurando la massima integrazione tra rete distributiva e ambiente urbano".

La Revisione del PRG deve quindi essere in grado di recepire al meglio l'opportunità rappresentata dalla LR 16/2018 per la riqualificazione dell'edificato e del tessuto urbano tramite apposite norme di recepimento.

La LR 13/2020, meglio conosciuta come "Riparti Piemonte", contiene misure di sostegno economico-finanziario, di semplificazione e sburocratizzazione in materia di lavori pubblici, di semplificazione in materia urbanistica e per il rilancio dell'edilizia volte a favorire il riavvio delle attività produttive. Con la LR 13/2020, la Regione, per favorire la ripartenza dell'attività edilizia e l'attrazione di investimenti sul territorio e in considerazione dell'emergenza da Covid-19, ha stanziato una serie di fondi a favore dei Comuni a copertura parziale o totale del contributo del costo di costruzione.

Le misure urgenti e temporanee (trattasi di disposizioni transitorie, valide fino al 31 gennaio 2022) di semplificazione in materia urbanistica e per il rilancio dell'edilizia vengono introdotte al Capo II, mentre al Capo III vengono introdotte, in via definitiva, modifiche e integrazioni alla LUR, alla L.R. 19/1999 "Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)", alla L.R. 17/2005 "Disciplina della diffusione dell'esercizio cinematografico del Piemonte" e alla L.R. 16/2018 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana", finalizzate a incentivare l'attività edilizia anche grazie alla semplificazione delle procedure. Tra le disposizioni che interessano prettamente la sfera urbanistica si segnala che con la LR 13/2020 si è provveduto ad aggiornare gli articoli 17 bis, 29 e 30 bis della LR 56/1977. Dal punto di vista edilizio, invece, la LR 13/2020 ha aggiornato gli articoli 6 bis e 8 bis della LR 19/1999.

La LR 7/2022, che voleva introdurre norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia, è stata parzialmente impugnata dal Governo e, a seguito di un intervento della Corte Costituzionale, dichiarata parzialmente incostituzionale con la sentenza n. 119/2024, limitatamente alla riformulazione delle categorie di destinazione d'uso di cui all'art. 6, comma 1, lett. a), b) e c), della LR 19/1999, richiamate al paragrafo precedente.

In ultimo, la LR 5 del 26 febbraio 2026, meglio conosciuta come "Cresci Piemonte", introduce disposizioni temporanee — vigenti fino al 31 dicembre 2030 — finalizzate all'accelerazione dello sviluppo economico regionale mediante la riduzione dei termini procedurali per le varianti urbanistiche strutturali e semplificate funzionali a progetti finanziati con fondi europei, statali o regionali, nonché a interventi di interesse strategico regionale. Di specifico rilievo per la Revisione del PRG di Torino è l'articolo 6, che prevede, per i soli capoluoghi di provincia, l'attivazione su richiesta di una cabina di regia interistituzionale e di un tavolo tecnico a supporto, con contestuale riduzione da centoventi a sessanta giorni dei termini della seconda conferenza di copianificazione e circoscrizione dell'espressione degli enti ai soli profili di conformità normativa, coerenza con la pianificazione sovraordinata e sostenibilità ambientale. Il procedimento di Revisione del PRG si inserisce pienamente in questo quadro, avendo l'Amministrazione comunale attivato la cabina di regia prevista dalla legge.

3.1.1.2. TIPI DI INTERVENTO

I tipi di intervento costituiscono uno dei contenuti principali delle Norme di Attuazione del PRG, conformemente a quanto disposto dall'art. 14 c. 4 della LR 56/1977. Per quanto riguarda i tipi di intervento la normativa nazionale di riferimento è il DPR 380/2001, che presenta la definizione degli interventi edilizi all'art. 3, qui di seguito riportati:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- nuova costruzione
- ristrutturazione urbanistica

Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.
L'articolo 2, comma 1 del DPR 380/2011 dispone che le regioni "esercitano il potere legislativo concernente la materia edilizia nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibile dalle disposizioni contenute nel Testo unico".

La Regione Piemonte, dal canto suo, all'art. 13 della LUR, ha disciplinato i vari tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- completamento
- nuovo impianto

Confrontando le definizioni del DPR 380/2011 con quelle della LR 56/1977, emergono alcune differenze:

- la manutenzione ordinaria, nella LUR, ha come limitazione quella di non comportare la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio, limitazione non presente nel DPR 380/2001;
- la manutenzione straordinaria, seguendo i dettami della LUR, non deve alterare le superfici delle singole unità immobiliari (limitazione non indicata nel DPR 380/2011). Tuttavia il Testo Unico dell'Edilizia definisce più nello specifico la casistica particolare afferente la manutenzione straordinaria, tenendo presente la scala del singolo edificio.

Si sottolinea, inoltre, che la LR 56/1977, a differenza del DPR 380/2001, definisce anche gli interventi di completamento e di nuovo impianto.

3.1.2. STRUMENTI, LIVELLI DI PIANIFICAZIONE & DIRETTIVE SOVRAORDINATE

▾ Ai sensi dell'art. 3 e seguenti della LUR, il quadro vigente della pianificazione territoriale e paesaggistica si articola in tre principali strumenti di riferimento:

- ➔ il Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011;
- ➔ il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017;
- ➔ la variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP 2 (oggi della Città Metropolitana di Torino), approvata con D.C.R. n. 121-29759 del 21 luglio 2011 e pubblicata sul B.U.R. n. 32 dell'11 agosto 2011, la cui efficacia è stata confermata anche dopo il subentro della Città Metropolitana all'omonima Provincia.

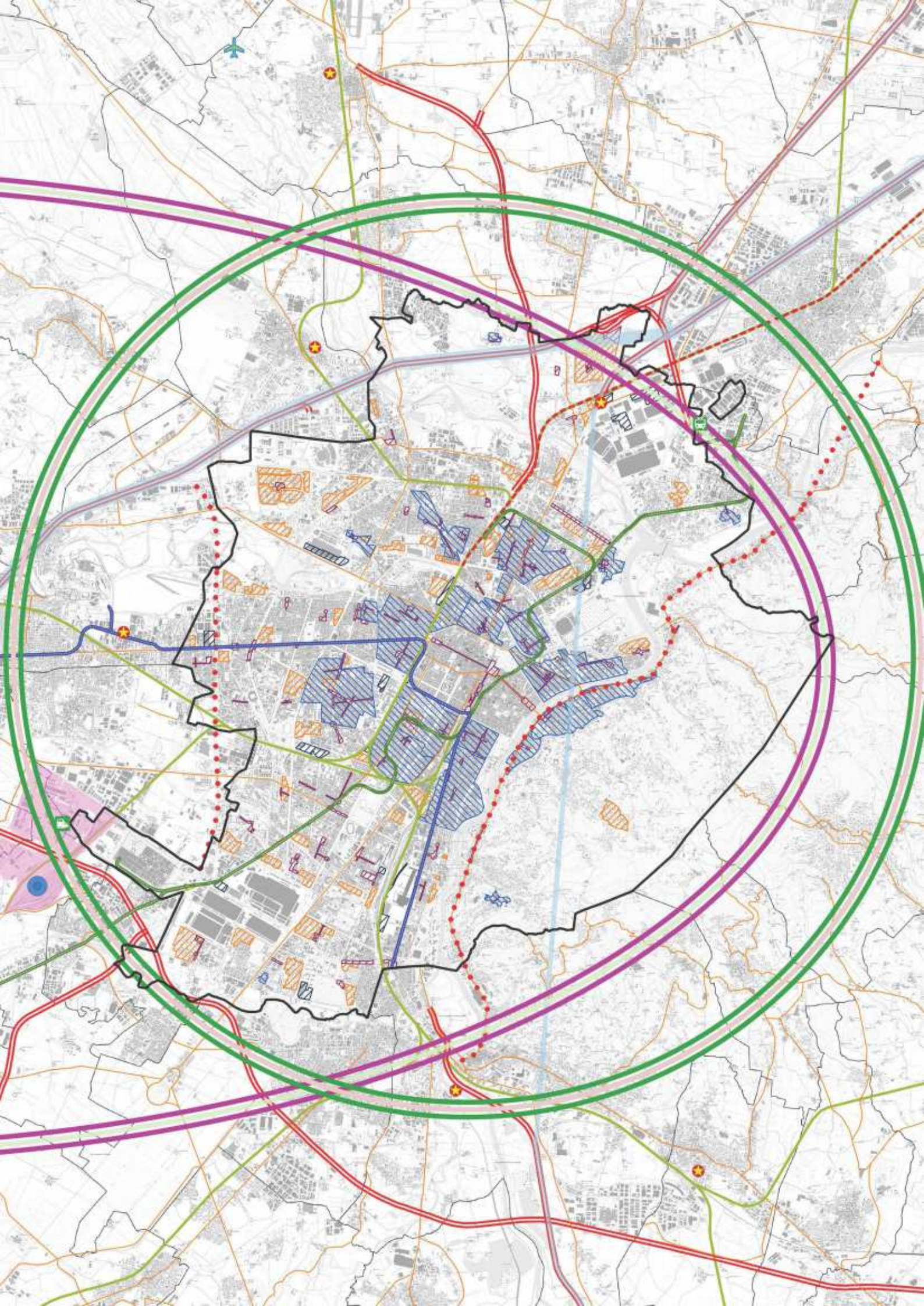
A completamento del quadro, per la pianificazione di settore assume particolare rilievo la Direttiva dell'Autorità di Bacino del Fiume Po (D.G.R. 30 luglio 2018, n. 25-7286). Tale quadro settoriale è stato successivamente riorganizzato e ricondotto a sistema unitario dalla D.G.R. 24 marzo 2025, n. 8-905, recante i «Criteri e indirizzi in materia di difesa del suolo e pianificazione territoriale e urbanistica», di cui si dirà diffusamente nel paragrafo dedicato.

3.1.2.1. IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE - PTR

Il Piano Territoriale Regionale rappresenta a livello regionale il quadro di riferimento diretto e complementare per i livelli di pianificazione sotto-ordinata e per quelli di settore. Conseguentemente, il Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana, approvato contestualmente al PTR, e il Piano Paesaggistico Regionale, di più recente approvazione, assumono il ruolo di riferimento per la pianificazione urbanistica di livello comunale ove i contenuti del PTR siano in essi sviluppati a livello di maggior dettaglio rispetto allo sviluppo dell'assetto territoriale e paesaggistico di riferimento.

La Revisione del PRG deve quindi confrontarsi e garantire coerenza diretta con il PTR, che a sua volta rappresenta coerenza con lo Schema di sviluppo dello spazio europeo, ove le strategie per gli ambiti geografici, le azioni volte al miglioramento del sistema istituzionale e l'integrazione delle politiche settoriali non siano più puntualmente sviluppate nei richiamati PPR e PTCP2.

figura: Piano Territoriale Regionale - PTR
- Cartografia di sintesi



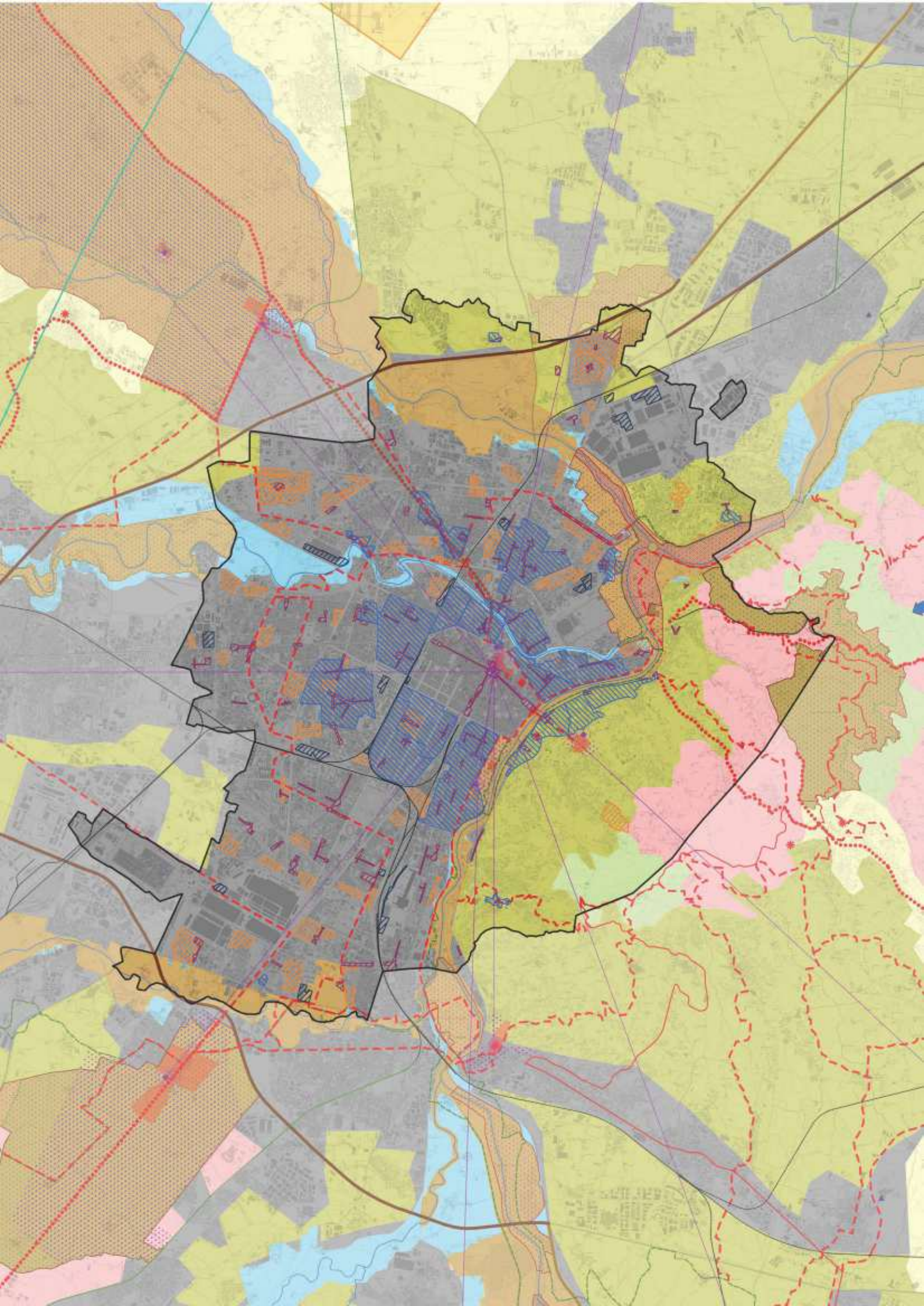
3.1.2.2. IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - PPR

In considerazione di quanto sopra rappresentato, il recepimento del Piano Paesaggistico Regionale costituisce elemento fondante della Revisione del PRG oltre che adempimento obbligatorio (l'articolo 46, comma 2, delle Norme di Attuazione - NdA del PPR," Adeguamento del Ppr", prevede che gli strumenti di pianificazione urbanistica vengano adeguati entro ventiquattro mesi dall'approvazione del PPR stesso).
L'obiettivo centrale è la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale, per il miglioramento della qualità della vita delle popolazioni e della loro identità culturale, rafforzando l'attrattività della Regione e la sua competitività nelle reti di relazioni a scala globale.
Il Piano paesaggistico regionale descrive il paesaggio piemontese nei suoi caratteri identitari, al fine di garantire che sia adeguatamente conosciuto, tutelato, valorizzato e regolato, riconoscendone i valori fondamentali e individuandone le principali criticità. Le misure di tutela previste dal PPR si traducono in disposizioni normative che incidono direttamente o indirettamente sui processi di trasformazione, a partire dal Sistema delle strategie e dagli obiettivi descritti all'interno dell'Allegato A alle Norme di attuazione - NdA.
Il sistema comune di strategie e obiettivi del PTR e del PPR hanno delineato un quadro di riferimento per le scelte sui temi di lunga durata e maggiore rilevanza per il governo del territorio, che si declinano in:

1. Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio;
2. Sostenibilità ambientale, efficienza energetica;
3. Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica;
4. Ricerca, innovazione e transizione economico-produttiva;
5. Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.

Anche se il PRG 1995 aveva trattato tali aspetti con approccio particolarmente attento ed innovativo per la finestra temporale in cui fu concepito, il recepimento delle strategie suddette a livello di Revisione del PRG comporta, evidentemente, un'attività complessa e particolarmente impegnativa. La radicale evoluzione delle politiche territoriali, delle normative di riferimento e la messa a disposizione di strumentazione, tecnologie e banche dati, hanno portato ad un PPR caratterizzato da un innovativo approccio sistemico e metodologico che necessita di una sostanziale revisione dei contenuti del PRG a livello di tutela del paesaggio naturale ed urbano, oltre ad un dovuto aggiornamento circa gli immobili ed i manufatti da tutelare.
L'adeguamento del presente PRG al PPR è oggetto di specifica Relazione.

figura: Piano Paesaggistico Regionale - PPR - Cartografia di sintesi



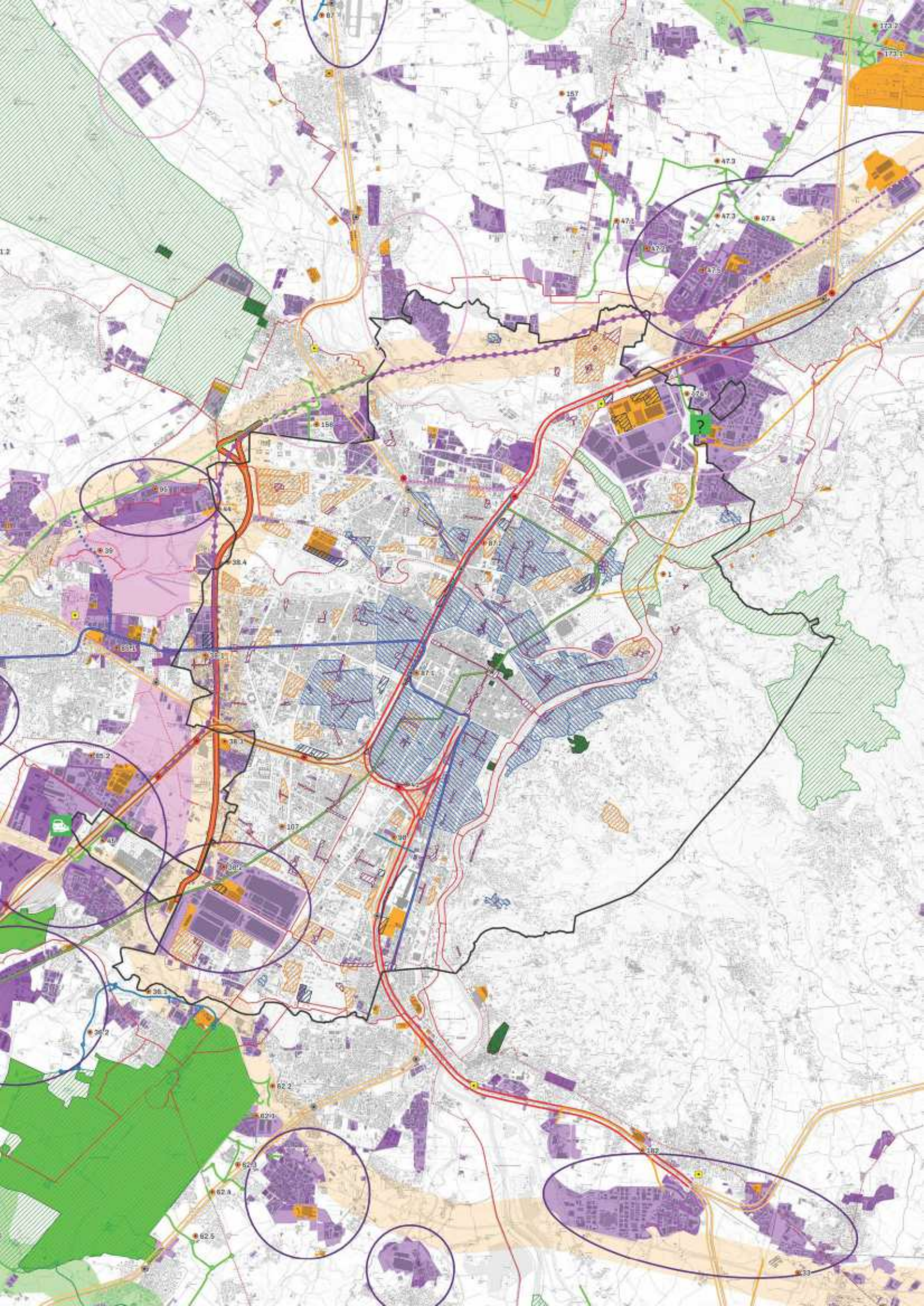
3.1.2.3. IL PIANO TERRITORIALE DELLA CITTÀ METROPOLITANA - PTC2

Dalla data di pubblicazione sul B.U.R. n. 32 del 11 agosto 2011 della D.C.R. n. 121-29759 del 21 luglio 2011, i contenuti della variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTC2, hanno assunto piena efficacia ai sensi di legge.

Nello specifico, questo livello di pianificazione ha le caratteristiche di piano di struttura e coordinamento della pianificazione urbanistica locale dettando le priorità di intervento la cui efficacia giuridica è di tipo direttiva, prescrittiva ed operativa.

Il PTCP2 introduceva già nel 2011 importanti principi (parte dei quali consolidatisi e sviluppatisi con l'approvazione del PPR del 2017), quali il contenimento dell'uso del suolo e dell'utilizzo delle risorse naturali; la tutela, la valorizzazione e l'incremento della rete ecologica, del patrimonio naturalistico e della biodiversità; la riduzione delle pressioni ambientali e il miglioramento della qualità della vita; il completamento e l'innovazione del sistema delle connessioni materiali. Tali principi devono essere recepiti dagli strumenti urbanistici generali dei comuni.

figura: Piano Territoriale della Città Metropolitana - PTC2 - Cartografia di sintesi



3.1.2.4. IL PIANO TERRITORIALE GENERALE METROPOLITANO - PTGM

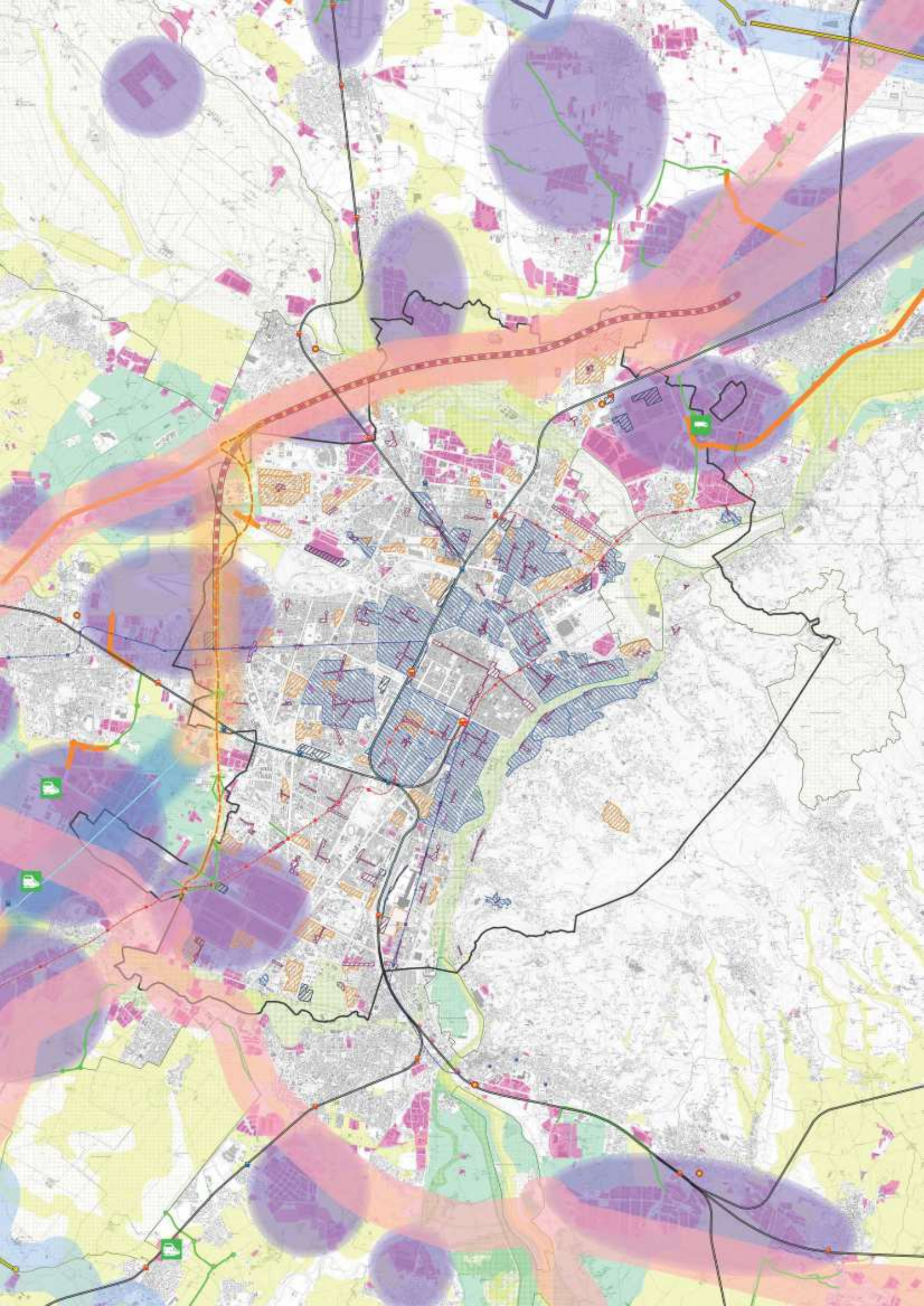
Con Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 66 del 22.12.2022, è stato adottato il Progetto Preliminare del Piano Territoriale Generale Metropolitano. Nelle more della redazione del PTGM, il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale – PTC2 mantiene piena efficacia. Alla data della presente Relazione il PTGM risulta tuttora nella sola fase di adozione: il relativo Progetto Preliminare, adottato con la citata Deliberazione n. 66/2022 unitamente alla VAS, è stato sottoposto a osservazioni e sarà oggetto di controdeduzione ai fini della formazione del progetto definitivo del PTGM, da trasmettere a Regione Piemonte e Ministero della Cultura prima dell'approvazione finale da parte del Consiglio metropolitano; sino a tale approvazione definitiva resta pienamente efficace il PTCP2.

Si evidenzia che, come si legge nel corpo della Delibera, "ai sensi del comma 3 dell'articolo 7bis della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56, dalla data di adozione del progetto preliminare di PTGM si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della succitata legge regionale 56/77 alle seguenti norme specificatamente individuate:

- articolo 8 SALV - Misure di salvaguardia e loro applicazione
- articolo 48 COLMA - Sistema infrastrutturale di C.so Marche e corridoio della nuova Linea Torino - Lione"

Il Piano Regolatore Generale non assume il PTGM adottato quale riferimento sovraordinato cogente. Ai sensi dell'art. 58, comma 2, della L.R. 56/1977, le misure di salvaguardia collegate all'adozione di uno strumento urbanistico operano solo fino alla pubblicazione dell'atto di approvazione sul Bollettino Ufficiale e comunque non oltre i termini massimi previsti dal comma 8 del medesimo articolo. Adottato il 22.12.2022 con salvaguardia limitata agli artt. 8 SALV e 48 COLMA, il PTGM non risulta a oggi approvato in via definitiva: decorsi oltre tre anni, le relative misure di salvaguardia sono pertanto scadute, come riconosciuto dalla stessa Città Metropolitana di Torino nel proprio contributo alla Cabina di Regia (prot. n. 3129 del 27 maggio 2026), ove si osserva che «il Piano non è più in salvaguardia» e se ne suggerisce l'espunzione dagli elaborati conoscitivi. Privo di approvazione definitiva e di misure di salvaguardia efficaci, il PTGM non possiede i caratteri di cogenza richiesti dall'art. 3 della L.R. 56/1977: il riferimento sovraordinato di livello metropolitano attualmente vigente resta pertanto il PTCP2 (§ 3.1.2.3), le cui prescrizioni vincolanti (artt. 39 e 40 NdA) sono recepite in quanto tali, indipendentemente dallo stato del PTGM. Il richiamo al PTGM negli elaborati ha quindi natura meramente ricognitiva, salvo adeguamento in sede di progetto definitivo qualora ne intervenga l'approvazione.

figura: Piano Territoriale della Città Metropolitana - PTGM - Cartografia di sintesi



3.1.2.5. PERIMETRAZIONE DELLE AREE DENSE, DI TRANSIZIONE E LIBERE

Le NdA del PTC2, nell'ambito del Titolo II «Sistema insediativo», Capo I «Regole generali per limitare il consumo di suolo libero», attribuiscono particolare rilievo innovativo al contenimento del consumo di suolo. Ai sensi dell'art. 15 delle NdA, gli strumenti urbanistici generali assumono l'obiettivo strategico e generale del contenimento del consumo di suolo e dello sprawling: privilegiano quindi, per rispondere al fabbisogno insediativo, gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente, perseguendo la qualità edilizia e urbanistica nel rispetto degli standard per servizi pubblici e verde.
Per monitorare questa prescrizione i PRG devono perimetrare gli insediamenti urbani esistenti, distinguendo gli ambiti costruiti (denso e/o in transizione) dal territorio libero, definito «non urbanizzato» dall'art. 16 delle stesse NdA e determinato secondo le modalità delle Linee Guida (Allegato 5). Il PTC2 comprende a tal fine il Modello di densità urbana, previsto dall'art. 16 comma 6, in formato GIS: uno strumento da rielaborare sulla base delle cartografie aggiornate e dei dati di maggior dettaglio disponibili presso i singoli Comuni, tenendo conto anche delle aree già previste dagli strumenti urbanistici vigenti e non ancora realizzate.

La perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere è stata definita attraverso un percorso articolato in una fase analitica e una fase propositiva. Nella fase analitica sono stati utilizzati ortofoto AGEA 2021, Carta Tecnica, dati territoriali provinciali e monitoraggi regionali del consumo di suolo, integrando la lettura qualitativa del territorio con informazioni vettoriali relative a edificato, infrastrutture, usi del suolo e componenti ambientali.

L'analisi della densità insediativa è stata sviluppata mediante tre livelli di approfondimento: il modello GIS provinciale del PTC2, una valutazione a griglia di celle di un ettaro basata sulla percentuale di superficie urbanizzata e un'analisi riferita alle unità territoriali della Carta Tecnica. I risultati sono stati integrati con la mosaicatura delle Aree Normative del nuovo PRG.

Nella fase propositiva, gli esiti quantitativi sono stati verificati e adattati considerando caratteristiche morfologiche, urbanistiche, paesaggistiche, sociali ed economiche del territorio, la dotazione di servizi e infrastrutture e la continuità ecologica, attribuendo alla perimetrazione un carattere interpretativo e progettuale.

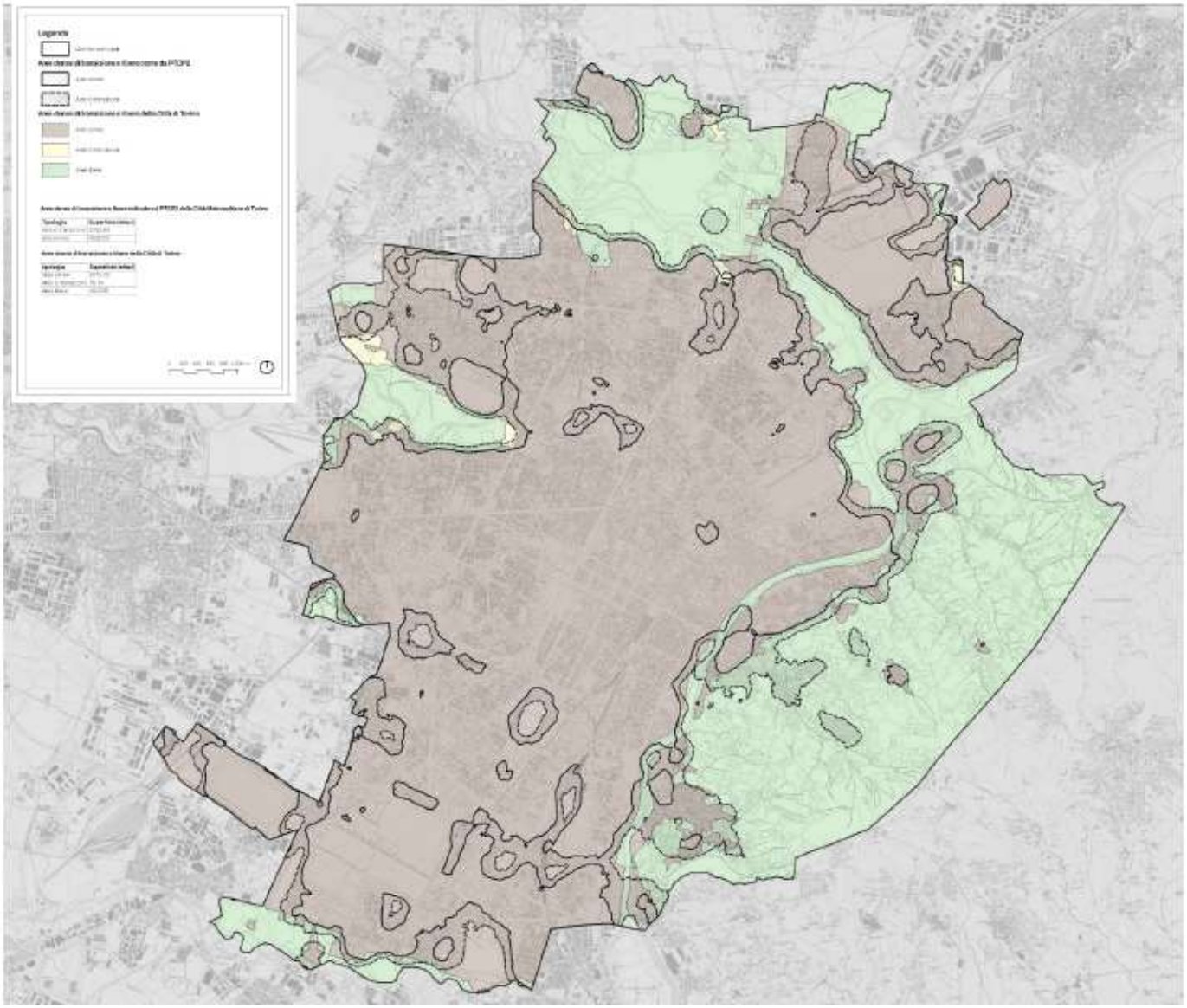
La proposta è stata inoltre confrontata con i principali vincoli ambientali, paesaggistici e geomorfologici (PAI, SIC/ZSC/ZPS, aree boscate, vincoli idrogeologici e classi di sintesi geologica). Le aree di transizione interessate da tali vincoli sono state generalmente escluse, salvo casi di tessuti urbani già consolidati e fortemente urbanizzati, classificati come aree dense in ragione dello stato di fatto.

Rispetto alla perimetrazione del PTC2, le aree dense aumentano da 6.812,69 a 8.712,22 ettari, mentre le aree di transizione si riducono da 2.068,98 a 78,73 ettari. Tale differenza deriva dall'integrazione dell'analisi della densità con i temi del consumo di suolo e delle previsioni urbanistiche, che ha consentito di ricondurre alle aree dense ulteriori porzioni del tessuto urbano consolidato. L'esito complessivo conferma l'impostazione del nuovo

PRG orientata alla rigenerazione urbana e all'azzeramento del consumo di nuovo suolo.

In esito a tale attività, la perimetrazione delle aree dense, libere e di transizione del PTC2 è stata aggiornata e recepita nell'immagine seguente.

figura: Aree dense libere di transizione



La documentazione predisposta, ai sensi degli articoli 15 e 16 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2), nell'ambito del procedimento relativo alla presente Revisione Generale al Piano Regolatore Generale, è stata trasmessa per gli adempimenti di competenza e per le conseguenti valutazioni istruttorie previste dalla normativa vigente alla Città Metropolitana di Torino

3.1.2.6. IL PIANO STRATEGICO DELLA CITTÀ METROPOLITANA - PSMT

La Città Metropolitana di Torino ha approvato il nuovo Piano Strategico Metropolitano 2024-2026 "Torino Metro(poli)Montana". Partendo dal monitoraggio e dalla valutazione dei risultati del PSM 2021-2023, tenendo conto del mutato contesto sociale e dei cambiamenti sopraggiunti, sono state definite le nuove linee di indirizzo, necessarie per individuare obiettivi e principi di riferimento per il triennio 2024-2026 (Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 23 del 10/05/2023).

Pertanto, il PSM 2024-2026, facendo seguito all'analisi degli esiti del precedente Piano 2021-2023, ha l'obiettivo di rilanciarne, svilupparne ed innovarne i contenuti, in considerazione delle dinamiche socio economiche più recenti e degli obiettivi di sostenibilità indicati dall'Agenda metropolitana per lo sviluppo sostenibile.

Il titolo del Piano è il riassunto dell'obiettivo che la Città metropolitana si pone: costruire una Città Metropolitana "aumentata", policentrica, i cui confini sono superati grazie ad alleanze e reti di collaborazione tra territori.

Il PSM è il risultato di un processo di pianificazione partecipata, in cui - parallelamente alla fase di analisi dei risultati e alla valutazione del grado di attuazione del precedente PSM - è stata portata avanti una fase di ascolto territoriale, volta alla consultazione e coinvolgimento di vari stakeholder (comuni, istituzioni, forze economiche e sociali, società civile, mondo della cultura e della ricerca). Tali soggetti sono stati resi partecipi del processo pianificatorio tramite interviste o coinvolgimento in apposita Cabina di regia, creata allo scopo di svolgere un ruolo di coordinamento metodologico dell'intero processo di pianificazione strategica.

La fase conclusiva della pianificazione partecipata ha visto la redazione del Documento di Piano e implicato la restituzione dei risultati del processo partecipativo. È stato quindi elaborato un documento di aggiornamento degli Assi, delle Strategie e delle Azioni del PSM, che è stato condiviso e sottoposto ad ulteriore integrazione e revisione da parte dell'Unità di progetto interna alla Città Metropolitana e della Cabina di regia. Sulla base di tale documento sono quindi stati elaborati i contenuti definitivi del Piano strategico 2024-2026, sottoposto all'approvazione del Consiglio metropolitano.

La visione del PSM 2024-2026 si focalizza sulla dimensione metro-montana, transfrontaliera ed europea della Città.

Esiste da sempre un forte rapporto di dipendenza strutturale e funzionale tra città e aree montane/rurali contermini: con il Piano si propone un modello di sviluppo sostenibile basato su una nuova visione di interdipendenza e mutua collaborazione tra città e montagna.

Il territorio della Città metropolitana di Torino è anche un territorio transfrontaliero e il PSM sostiene la definizione di strategie di sviluppo comuni e condivise con i territori francesi confinanti. In questo senso, il PSM condivide e contribuisce agli obiettivi della Strategia macroregionale europea (Eusalp), che mira a migliorare la qualità della vita delle popolazioni e a promuovere lo sviluppo sostenibile dei territori e dei sistemi economici e

sociali transfrontalieri, attraverso la cooperazione in materia di economia, ambiente e servizi ai cittadini.

Considerata l'insorgenza di problemi sempre più complessi, che richiedono soluzioni ad una scala territoriale sovra-locale, il PSM riconosce la necessità di promuovere la "visione metropolitana" presso le istituzioni europee, per sostenere il riconoscimento delle città metropolitane quali attori fondamentali nel sistema di governance europea multi-livello.

Una precondizione necessaria per l'attuazione del Piano, che è emersa in modo evidente nel corso del processo di pianificazione partecipata e di consultazione del territorio, è rappresentata dal rafforzamento della governance metropolitana. Rispetto alla governance multi-livello, è emersa in particolare la necessità di consolidare il ruolo della Città metropolitana quale ente intermedio fra i comuni e la Regione e di rafforzarne il ruolo di coordinamento delle politiche di area vasta.

Il nuovo Piano Strategico Metropolitano si articola in 6 assi, che corrispondono alle 6 missioni del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza. Gli assi si declinano a loro volta in 25 strategie e 113 azioni concrete e puntuali. Per ogni strategia sono indicati gli obiettivi di sviluppo sostenibile (SDGs) a cui la strategia contribuisce e le zone omogenee per cui la strategia è risultata prioritaria. Per ogni strategia sono inoltre indicati i principali attori che possono contribuire alla sua attuazione, i progetti già in corso e le sinergie attivabili.

Di seguito si riportano i sei assi di sviluppo previsti dal PSM e le relative strategie:

Torino Metropoli più produttiva e innovativa

- ➜ Garantire una diffusa digitalizzazione del territorio e delle sue attività
- ➜ Stimolare l'innovazione e la competitività del sistema delle micro, piccole e medie imprese
- ➜ Riconoscere e sviluppare nuove potenziali filiere di produzione, sostenendo la transizione ecologica delle filiere esistenti
- ➜ Rendere semplice e accessibile la pubblica amministrazione grazie al digitale
- ➜ Valorizzare il potenziale di promozione e fruizione culturale e turistica sostenibile del territorio

Torino Metropoli più verde ed ecologica

- ➜ Costruire e infrastrutturare la metropoli verde
- ➜ Promuovere il riuso intelligente delle aree dismesse e del patrimonio edilizio esistente
- ➜ Promuovere e diffondere l'uso delle energie rinnovabili
- ➜ Favorire una gestione integrata ed efficiente delle risorse idriche
- ➜ Sostenere l'economia circolare

Torino Metropoli più mobile, accessibile e collegata

- ➜ Progettare la mobilità metropolitana come servizio multimodale agli utenti e ai territori (modello MaaS)
- ➜ Potenziare, qualificare e integrare l'infrastruttura ferroviaria
- ➜ Ridisegnare la metropoli come rete policentrica di città e quartieri 15'
- ➜ Collegare la metropoli ai nodi territoriali vicini

Torino Metropoli che impara di più

- ➜ Migliorare ed innovare l'infrastruttura e l'offerta scolastica
- ➜ Promuovere una formazione di eccellenza per tutti/e e su tutto il territorio metropolitano
- ➜ Creare un ecosistema metropolitano integrato della formazione professionale e vocazionale

Torino Metropoli più attrattiva, giusta ed eguale

- ➜ Rafforzare la capacità di attrarre, trattenere e valorizzare i talenti
- ➜ Attivare le giovani generazioni come risorsa per il futuro della Città metropolitana
- ➜ Garantire inclusione sociale e qualità abitativa diffusa nei diversi territori metropolitani
- ➜ Costruire un nuovo welfare locale per una metropoli inclusiva e solidale
- ➜ Sostenere l'economia a impatto sociale e l'innovazione sociale

Torino Metropoli più sana

- ➜ Garantire maggiore equità nell'accesso alle cure e qualità dei servizi socio-sanitari su tutto il territorio metropolitano
- ➜ Migliorare la qualità dell'aria e promuovere il benessere e uno stile di vita sano, attivo e sostenibile, incentivando lo sport e l'attività fisica all'aria aperta
- ➜ Costruire un sistema territoriale del cibo sostenibile e di qualità

Il PSM trova attuazione, da una parte, tramite il DUP, che declina gli obiettivi del Piano in obiettivi gestionali, dall'altra mediante sottoscrizione di accordi, intese e costituzione di tavoli di coordinamento e partnership con stakeholder locali, prioritariamente con tutti i soggetti che hanno preso parte alla progettazione partecipata del Piano.

Come il precedente PSM, anche il Piano 2024-2026 sarà sottoposto alla fase di monitoraggio, per verificare il grado di raggiungimento degli obiettivi prefissati ed eventualmente aggiornare e modificare le azioni.
Il monitoraggio avverrà mediante analisi degli indicatori di contesto: per ciascuna delle 25 strategie del PSM è stato definito un set di indicatori significativi e misurabili, che offrono un quadro delle dinamiche in atto.
Per valutare il grado di recepimento del PSM da parte dei comuni e il livello di attuazione delle strategie e delle azioni da esso previste da parte del territorio saranno inoltre realizzate attività specifiche e puntuali di monitoraggio (tra cui, ad esempio: interviste, questionari, sondaggi) che potranno coinvolgere sia i

soggetti che hanno partecipato al processo di pianificazione strategica, sia un pubblico più ampio.

3.1.2.7. IL PIANO URBANO PER LA MOBILITÀ SOSTENIBILE - PUMS

Il PUMS, approvato dal Consiglio metropolitano il 20 luglio 2022, è un Piano strategico di medio-lungo termine, sovraordinato ai piani di settore, declinato in azioni strutturali che prevedono investimenti in un orizzonte temporale decennale (dal 2020 al 2030). Oltre a dialogare con la pianificazione territoriale, persegue obiettivi di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, sviluppando una visione del sistema della mobilità e dei trasporti più accessibile, sicura e meno inquinante, orientata a migliorare la qualità della vita delle persone.

Attraverso uno sviluppo equilibrato di tutte le modalità di trasporto con preferenza per quelle più sostenibili e grazie a un approccio trasparente e partecipativo, il PUMS riguarda, nello specifico: la mobilità dolce, il trasporto pubblico, la mobilità individuale ed interventi trasversali.

Il PUMS prevede tre sottopiani di settore: il Biciplan, il Piano dell'accessibilità e dell'intermodalità, il Piano della logistica, tutti attualmente in corso di redazione.

Nell'ambito della struttura del PUMS, si evidenzia la definizione di due diversi scenari: quello di riferimento e quello di Piano. Il primo riporta gli interventi e le opere già programmate e finanziate. L'integrazione tra lo scenario di riferimento e gli interventi di nuova progettazione confluisce, invece, nello scenario di Piano. Il PUMS, partendo dallo stato di fatto, stima gli effetti che gli interventi previsti potrebbero produrre sul territorio metropolitano in termini di: tipologia di spostamenti, volumi di traffico, tempi di percorrenza, emissioni di CO_2 e PM.
In sintesi, dal PUMS discendono gli indirizzi applicabili nel breve-medio termine, recepiti nell'ambito del presente PRG.

3.1.2.8. LE NUOVE NORME IN MATERIA DI ASSETTO IDROGEOLOGICO

La normativa nazionale e regionale di riferimento, suddivisa per tematiche, è la seguente.

Geologia applicata a supporto dell'urbanistica e della pianificazione territoriale

- L.R. 5/12/1977 n. 56: tutela ed uso del suolo e successive modifiche ed integrazioni;
- D.P.C.M. 24/05/01: approvazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I. nel prosieguo) dell'Autorità di bacino del fiume Po;
- Autorità di Bacino del Po – Deliberazione 31 luglio 2003: adozione del Piano stralcio di integrazione al PAI – Fiume Po e affluenti in sinistra a Torino (Deliberazione n. 11/2003) - Aggiornamento dell'Allegato 4 "Delimitazione delle aree in dissesto – Regione Piemonte – all'Elab. 2 del P.A.I., recante "Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici – inventario dei centri montani esposti a pericolo";

- Regolamento regionale 20.02.2006, n. 1/R: regolamento regionale recante: disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (L.R: 29/12/2000, n. 61);
- D.C.R. 121-29759 del 21 luglio 2011: approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino;
- D.G.R. 12.12.2011, n. 4-3084: deliberazione della Giunta Regionale 19 gennaio 2010, n. 11-13058. Approvazione delle procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico attuative della nuova classificazione sismica del territorio piemontese;
- D.G.R. 21/5/2014 n. 65-7656: individuazione dell'ufficio tecnico regionale ai sensi del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e ulteriori modifiche e integrazioni alle procedure attuative di gestione e controllo delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico approvate con D.G.R. 12/12/2011 n. 4-3084;
- D.G.R. 30/12/2019, n. 6-887: OPCM 3519/2006. Presa d'atto ed approvazione dell'aggiornamento della classificazione sismica del territorio della Regione Piemonte.
- D.G.R. 24 marzo 2025, n. 8-905 (B.U.R. n. 13 del 27 marzo 2025) approvazione «Criteri e indirizzi in materia di difesa del suolo e pianificazione territoriale e urbanistica».

Vincolo idrogeologico

- L.R. 9/8/1989, n. 45: nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici;
- Circolare P.G.R. n. 4/AMD del 3/4/2012: L.R. 9/8/1989 n. 45. Note interpretative e indicazioni procedurali;
- .G.R. n. 7/12/2017, n. 41-6101: L.R. 9/8/1989 n. 45. Approvazione dei criteri per la definizione della documentazione di cui all'art. 7 e disposizioni per la revoca delle D.G.R. n. 122-31886 del 3/10/1989 e n. 132-36709 del 3/4/1990;
- D.D. 7/2/2018 n. 368 "L.R. 9/8/1989 n. 45. Definizione della documentazione di cui all'art. 7;
- Circolare P.G.R. n. 2/AMB del 2019: chiarimenti in merito ad alcune fattispecie di deroga alla compensazione della superficie forestale trasformata (art. 19 comma 7 della L.R. 4/2009).

Geotecnica

- D.M. 17/1/2018: aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni.
- Protezione civile
- D.Lgs. 2/1/2018 n. 1: codice della protezione civile.

La recentissima D.G.R. 24/03/2025 n. 8-905 abroga gli atti normativi riportati nell'elenco che segue, ma lascia la possibilità di continuare ad applicare le previgenti disposizioni per i procedimenti in corso (per procedimenti in corso intende l'avvenuto affidamento dell'incarico di redazione degli studi geologici a supporto dello strumento urbanistico e purché l'approvazione dello strumento urbanistico avvenga entro tre anni dalla data di pubblicazione sul BUR del provvedimento che approva i nuovi criteri) qual è il caso del Comune di Torino, anche se, come si è detto, gran parte delle disposizioni della nuova D.G.R. sono state recepite;

- Circ. P.G.R. 14/LAP/PET/1998: determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti dei corsi d'acqua, ai sensi dell'art. 96, lett. F, del T.U. approvato con R.D. 25/07/04, n. 523;
- Comunicato dell'Assessore Regionale all'Ambiente, Energia, Pianificazione e Gestione Risorse Idriche, Lavori Pubblici e Tutela del Suolo - Protezione Civile (dicembre 1999): Nota Tecnica Esplicativa alla Circ. P.G.R. n. 7/LAP/1996 - L.R. n. 56/77 - Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici;
- D.G.R. 7/4/2014, n. 64-7417: indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica;
- Regione Piemonte - D.D. 8/7/2014, n. 1964: disposizioni organizzative conseguenti l'approvazione della D.G.R. n. 64-7417 del 7/4/2014 – Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica;
- D.G.R. 9/12/2015, n. 18-2555: chiarimenti in ordine alle disposizioni applicabili a seguito dell'abrogazione dell'art. 31 della L.R. 56/77 ai sensi della L.R. 11/3/2015 n. 3 – disposizioni regionali in materia di semplificazione – e sostituzione del paragrafo 7 della parte I dell'allegato A alla D.G.R. n. 64-7417 del 7/4/2014;
- D.G.R. 30/7/2018, n. 25-7286: disposizioni regionali riguardanti l'attuazione del Piano di gestione rischio alluvioni nel settore urbanistico (art. 58 Norme di Attuazione P.A.I., integrate dal Titolo V), le attività per i comuni non ancora adeguati al PAI e l'aggiornamento del quadro del dissesto a seguito di eventi calamitosi.
- D.G.R. 23/11/2018, n. 17-7911: modifica dell'allegato 1 alla D.G.R. 30/7/2018, n. 25-7286 recante: disposizioni regionali riguardanti l'attuazione del P.G.R.A nel settore urbanistico (art. 58 delle norme di attuazione del P.A.I., integrate dal Titolo V), le attività per i Comuni non ancora adeguati al P.A.I e l'aggiornamento del quadro del dissesto a seguito di eventi calamitosi.

3.1.2.9. LA DIRETTIVA ALLUVIONI

In ossequio alle disposizioni della D.G.R. 30 luglio 2018 n. 25-7286, la quale fornisce le disposizioni per coordinare il Piano Assetto Idrogeologico (PAI) ed il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), nell'ambito dello studio idrogeologico (cui si rimanda), sono state individuate le Fasce fluviali del PAI (fasce fluviali A, B e C) e le aree a pericolosità di inondazione del PGRA (aree allagabili H, M e L). La sovrapposizione di tali fasce ha evidenziato diverse incongruenze (Fascia A < Area H, Fascia B < Area M, Fascia C < Area L, ecc... –si veda la relazione geologica generale) che hanno richiesto adattamenti delle fasce fluviali eseguiti con riferimento agli "elementi fisici" rilevati alla scala 1:5000 (presenza di elementi morfologici naturali e antropici lineari -orli di terrazzo, scarpate di rilevati artificiali, opere di difesa idraulica realizzate e collaudate- e assetto morfologico di insieme del territorio). Il risultato finale ha visto le aree del PGRA e le fasce del PAI vigenti confermate, con limitate modifiche in punti specifici in adiacenza al corso della Dora Riparia e, in misura minore, al corso del Sangone.
Il quadro delle fasce fluviali e delle aree a pericolosità di inondazione è stato successivamente interessato dall'avvio del nuovo ciclo di gestione del rischio alluvioni 2027-2033: con le Deliberazioni nn. 10 e 11 del 18 dicembre 2025 la

Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po ha preso atto delle nuove mappe di pericolosità e ne ha disposto le misure temporanee di salvaguardia; con il Decreto del Segretario Generale n. 4 del 19 gennaio 2026 tali mappe sono state pubblicate. Facendo seguito alla richiesta della Regione Piemonte ha richiesto gli elaborati del PRG recepiscono le nuove mappe per l'intero reticolo principale (Po, Dora Riparia, Stura di Lanzo, Sangone).

3.1.2.10. LE NUOVE NORME IN MATERIA SISMICA

Il territorio comunale di Torino è stato inizialmente ascritto alla zona sismica 4 ai sensi dell'Ord. P.C.M 20/03/2003 n. 3274 e s.m.i. e della successiva D.G.R. n. 61 – 11017 del 17/11/2003 *Prime disposizioni in applicazione dell'Ordinanza Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/03/2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica"*. La successiva D.G.R. n. 11-13058 del 19/01/2010. La D.G.R. n. 6-887 del 30/12/2019 *"OPCM 3519/2006. Presa d'atto e approvazione dell'aggiornamento della classificazione sismica del territorio della Regione Piemonte, di cui alla D.G.R. del 21 maggio 2014, n. 65-7656"* ha modificato tale classificazione ascrivendo il territorio comunale alla zona 3. La D.G.R. n. 10-4161 del 26/11/2021 "D.P.R. 380/2001. *Approvazione delle nuove procedure di semplificazione attuative di gestione e controllo delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico. Revoca delle D.G.R. 49-42336/1985, 2-19274/1988, 61- 11017/2003, 4-3084/2011, 7-3340/2012, 65-7656/2014, 4-1470/2020, 14-2063/2020 e sostituzione dell'Allegato alla D.G.R. 5-2756 del 15 gennaio 2021"* indica le nuove procedure di gestione e controllo delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico, allineate con la nuova classificazione sismica individuata con D.G.R. 30 dicembre 2019, n. 6-887. Con Determinazione dirigenziale 12 gennaio 2022, n. 29 sono state approvate le relative modalità attuative, con specifiche indicazioni riguardanti l'individuazione dell'ufficio tecnico regionale (UTR) e le aree territoriali di competenza, l'aggiornamento dei contenuti della modulistica regionale e la definizione delle modalità di dettaglio per lo svolgimento dei controlli da parte degli stessi UTR. Le nuove disposizioni trovano applicazione dal 1° febbraio 2022. Successivamente sono state ulteriormente precisate le procedure in materia attraverso le D.D. 12 gennaio 2022, n. 29 e D.D. 26 febbraio 2024, n. 410. Gli aspetti tecnici sono stati sviluppati con la D.D. 9 giugno 2022, n.1696 e la D.G.R. 24 marzo 2025, n.8-905.

La normativa regionale suddetta prescrive, per i Comuni ricadenti nelle zone 3s e 3, la redazione di studi di microzonazione sismica (di seguito MS), la quale rappresenta uno strumento di riconosciuta validità per analizzare la pericolosità sismica locale, orientare le scelte nell'ambito della pianificazione territoriale e gestire l'emergenza. In tale ambito, la Regione Piemonte, con D.G.R. n. 17-2172 del 13 giugno 2011, ha individuato in via preliminare negli "Indirizzi e criteri generali per gli studi di Microzonazione Sismica" (di seguito ICMS), approvati nella seduta del 13.11.2008 dalla Conferenza delle Regioni e Province Autonome, a cui hanno fatto seguito varie versioni degli "Standard di rappresentazione e archiviazione informatica".

3.1.2.11. PIANO REGIONALE DELLA MOBILITÀ CICLISTICA

La Regione Piemonte ha avviato la promozione della mobilità ciclistica con la legge regionale 33/1990, sviluppando una rete di piste ciclabili. Con la legge nazionale 2/2018 e la D.G.R. 14-6571/2023 del 06.03.2023 è stato adottato il Piano regionale della mobilità ciclistica (PRMC), quale riferimento tecnico del "Piano della Logistica" e del "Piano della Mobilità delle Persone".

Il PRMC mira a rendere la bicicletta una scelta sicura e conveniente, tracciare una via per un Piemonte più sostenibile ed efficiente attraverso un piano d'azione innovativo, toccando non solo il tema del rinnovamento e costruzione delle infrastrutture ma anche di un nuovo approccio culturale. Il Piano individua strategie e azioni in riferimento a tre obiettivi principali:

- ➜ Infrastrutture: creazione di una rete ciclabile regionale con percorsi continui e sicuri.
- ➜ Cultura: promozione dell'uso quotidiano della bicicletta e sviluppo di una mentalità sostenibile.

Governance: coordinamento degli interventi e delle strategie locali.
Il PRMC definisce inoltre una rete ciclabile piemontese coerente con il Piano Generale della Mobilità Ciclistica nazionale (PGMC) che si collega alle infrastrutture ciclistiche di altre regioni e paesi confinanti creando un a Rete strategica di interesse regionale, una rete a maglia larga di ciclovie continue e sicure su tutto il territorio regionale.

3.1.2.12. PIANO REGIONALE DI QUALITÀ DELL'ARIA - P.R.Q.A.

Il Piano Regionale di Qualità dell'Aria (PRQA) è lo strumento con cui la Regione Piemonte coordina le politiche per migliorare la qualità dell'aria. L'inquinamento atmosferico è un grave rischio sanitario ed economico poiché aumenta i costi sanitari, riducendo l'aspettativa di vita. Sebbene le emissioni siano diminuite negli ultimi decenni, le normative europee e nazionali richiedono ulteriori interventi per ridurre la concentrazione di sostanze nocive e il loro impatto sugli ecosistemi.

Uno dei principali ambiti di intervento del piano è la mobilità, poiché il traffico veicolare è una tra le principali fonti di inquinamento. Il piano promuove:

- ➜ Un trasporto pubblico più efficiente
- ➜ La riduzione delle emissioni dei veicoli
- ➜ La mobilità ciclabile e intermodale
- ➜ La mobilità condivisa e lo smart working

Il Comune di Torino è al centro di queste strategie, con l'obiettivo di rendere il trasporto pubblico più efficiente, ampliare le aree a basse emissioni e integrare diverse modalità di trasporto per una mobilità più sostenibile. Il fine ultimo è migliorare la qualità dell'aria e la vivibilità urbana, rendendo Torino una città più sostenibile per tutti.

3.1.2.13. IL PIANO ENERGETICO AMBIENTALE REGIONALE - PEAR

Il PEAR, approvato con Deliberazione del Consiglio regionale n. 200-5472 del 15 marzo 2022, costituisce lo strumento di programmazione energetica della Regione, orientato a due obiettivi fondamentali: l'allineamento delle politiche regionali al pacchetto Clima Energia e al Piano nazionale integrato per l'energia e il clima, e il sostegno alla filiera industriale e di ricerca legata alle rinnovabili. Il Piano fissa target quantitativi al 2030 — riduzione del 30% dei consumi energetici e incremento verso il 50% della quota di produzione elettrica regionale da fonti rinnovabili — agendo in particolare sui settori dell'efficientamento degli edifici civili e dei trasporti. Le previsioni del PEAR, pur non incidendo direttamente sulla disciplina urbanistica, costituiscono riferimento per le scelte del PRG in materia di transizione energetica ed efficientamento del patrimonio edilizio esistente.

3.1.2.14. IL PIANO REGIONALE DELLA MOBILITÀ E DEI TRASPORTI - PRMT

Il PRMT, approvato con D.C.R. n. 256-2458 del 16 gennaio 2018, è il primo piano regionale di settore in materia di trasporti dopo quasi quarant'anni, e si configura come strumento strategico di lungo periodo, con obiettivi scadenzati al 2020, 2030 e 2050. Il Piano riconosce la relazione tra mobilità e assetto del territorio e affida a una governance interistituzionale il coordinamento tra amministrazioni, cittadini e imprese; trova attuazione operativa attraverso i piani di settore di medio termine (Piano regionale della Mobilità delle Persone - PrMoP e Piano regionale della Logistica - PrLog, di cui il Piano regionale della Mobilità Ciclistica costituisce parte integrante), aggiornati da ultimo con D.G.R. n. 6-7459 del 25 settembre 2023. Il quadro strategico del PRMT orienta il PRG nella definizione delle scelte infrastrutturali e nei rapporti di coerenza con la pianificazione della mobilità sovracomunale.

3.1.2.15. IL PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE - PTA

Il PTA vigente, approvato con D.C.R. n. 179-18293 del 2 novembre 2021 in sostituzione del precedente piano del 2007, è il documento di pianificazione regionale per la protezione e la valorizzazione delle acque superficiali e sotterranee, redatto in coerenza e a specificazione del Piano di Gestione del distretto idrografico del fiume Po (PdG Po, terzo ciclo 2021-2027). Il Piano persegue il miglioramento dello stato ecologico dei corpi idrici, il riequilibrio del bilancio idrico, la riduzione dell'inquinamento diffuso da nitrati e prodotti fitosanitari, la tutela delle aree a elevata protezione e delle falde profonde, e la promozione di interventi di riqualificazione fluviale e rinaturalizzazione degli ecosistemi acquatici. Le previsioni del PTA sono rilevanti per il PRG in relazione all'assetto idrogeologico, alla tutela delle fasce fluviali e alla programmazione delle infrastrutture verdi e blu.

3.1.3. IL COORDINAMENTO CON I REGOLAMENTI & I PIANI DI SETTORE DELLA CITTÀ

▾ In analogia all'attività di ricognizione effettuata rispetto al quadro normativo ed alla pianificazione generale, il PRG si confronta e si coordina con l'insieme degli atti di indirizzo, di pianificazione e regolamentari assunti dalla Città sotto i vari profili. Stante la rilevanza e la notevole l'articolazione delle azioni condotte dai vari Assessorati e Divisioni della Città, il PRG costituisce dunque anche occasione di verifica e coordinamento delle stesse, valorizzandone la convergenza sugli obiettivi delineati.

3.1.3.1. IL REGOLAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE N. 314

Il Regolamento relativo alla Disciplina del Contributo di Costruzione, n. 314, approvato il 13 febbraio 2006 e modificato in ultimo il 30 luglio 2018, prevede le modalità di calcolo di tale contributo. Con l'ultima modifica sono state introdotte modalità che agevolano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, riducendo il contributo di costruzione previsto nei casi di 28 interventi edilizi di ristrutturazione edilizia con l'incremento delle riduzioni previste in materia di riuso degli immobili, nonché agevolare gli interventi definiti di "modesta entità", per i quali si applicano significative riduzioni del contributo afferenti gli oneri di urbanizzazione.

3.1.3.2. IL REGOLAMENTO EDILIZIO N. 381

Il 20 ottobre 2016 la Conferenza Unificata ha sancito l'Intesa tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali concernente l'adozione dello schema di Regolamento Edilizio-tipo previsto dall'articolo 4, comma 1-sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).
La Regione Piemonte, in attuazione dell'Intesa suddetta, ha quindi recepito, con deliberazione Consiglio Regionale 247-45856 del 28 novembre 2017 pubblicata sul B.U.R n. 2 del 4 gennaio 2018, lo schema di Regolamento Edilizio-tipo e le definizioni uniformi.

La Città di Torino, in data 2 luglio 2018 con DCC n.02466/020 ha provveduto ad adeguare il proprio Regolamento Edilizio comunale ai sensi della L.R. 19/1999, dando atto che le definizioni della Parte prima Capo I dello stesso sarebbero entrate in vigore solamente a seguito dell'approvazione di una variante generale al PRG.
In attuazione di quanto sopra richiamato, si dà atto che il presente PRG è adeguato alle definizioni uniformate di cui alla citata Parte prima, Capo I del Regolamento Edilizio tipo Regionale ai sensi dell'articolo 12, comma 5, della L.R. 19/1999.

3.1.3.3. IL REGOLAMENTO DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO N. 317

Il Regolamento relativo al Verde Pubblico e Privato, n. 317, approvato il 6 marzo 2006 e in ultimo modificato il 25 novembre 2024 (DEL 706/2024 e allegato, esecutiva dal 9 dicembre 2024) disciplina gli interventi sul patrimonio verde di proprietà pubblica e privata e fissa norme relative alle modalità di impianto, manutenzione e difesa di parchi, aree verdi, alberate e singoli esemplari onde garantire la protezione ed una razionale gestione degli spazi naturali della città. Il Regolamento contiene una parte dedicata alle funzioni e alle tipologie del verde urbano, alla promozione e al coinvolgimento del cittadino nelle attività di tutela del verde, all'affidamento e alla sponsorizzazione delle aree verdi e alcuni principi e criteri concernenti la salvaguardia degli alberi di pregio e monumentali, dei parchi e dei giardini storici. Viene inoltre regolamentata la manutenzione e la salvaguardia delle aree verdi, la tutela degli alberi nelle aree di cantiere, il rispetto delle aree di pertinenza delle piante e la prevenzione dei danni agli apparati radicali in seguito a scavi, gli abbattimenti in aree verdi sia pubbliche che private, le tecniche di potatura, i criteri da utilizzare per il trapianto di alberi. Altri temi trattati sono la manutenzione delle alberate cittadine con particolare attenzione al principio della programmazione degli interventi; la progettazione delle nuove aree verdi ed i criteri da rispettare in fase di realizzazione di nuovi interventi e di messa a dimora delle piante; la difesa fitosanitaria; la fruizione dei parchi e giardini pubblici; le sanzioni per coloro che non rispettano il Regolamento. Il regolamento in oggetto è anche richiamato dalla Relazione di Adeguamento al PPR con particolare riferimento alla disciplina della vegetazione d'alto fusto lungo i viali alberati e per la tutela dei bacini visivi individuati nella Tavola T12-Carta della Sensibilità Visiva, a presidio delle relazioni percettivo-identitarie tra insediamento e contesto riconosciute dal PPR. Tutti gli interventi sul verde sia pubblico che privato, in attuazione delle previsioni del PRG, dovranno fare riferimento alle indicazioni in esso contenute.

3.1.3.4. I CRITERI COMMERCIALI

La Città, sulla base dei criteri approvati con la riforma della disciplina sul Commercio attuata dal Decreto Bersani 114/1998, recepiti dalla Regione con la D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, a partire dall'anno 2000, ha avviato a norma dell'articolo 8 comma 3 del D.Lgs. 114/1998 e dell'art. 29 dell'Allegato A alla D.C.R. sopra citata il processo di adeguamento complessivo in tema di commercio con l'adozione dei Criteri Comunali (DCC del 18.05.2000) e la successiva approvazione della variante urbanistica n. 31 al PRG (DCC del 27.03.2001) di recepimento, che ha introdotto nelle Norme Urbanistico

Edilizie di Attuazione l'allegato C "Norme sul commercio al dettaglio", che costituisce uno degli elaborati fondamentali dell'apparato normativo del PRG in quanto elaborato prescrittivo contenente le specifiche disposizioni in base alle quali deve essere svolta la verifica di coerenza degli interventi sotto il profilo urbanistico-edilizio e commerciale.

Gli indirizzi generali della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 sono stati successivamente modificati dalla Regione Piemonte attraverso ulteriori provvedimenti deliberativi che hanno comportato il conseguente necessario adeguamento dei criteri commerciali comunali. Infatti, a seguito della D.C.R. 59-10831 del 2006, con l'approvazione dei "Criteri Comunali per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio su aree private" in data 12.03.2007 la Città ne ha recepito i contenuti e, successivamente, in data 31.1.2011, è stata approvata la variante urbanistica n. 160 al PRG di adeguamento allo strumento urbanistico con allegata cartografia di individuazione degli ambiti di insediamento commerciale.

La D.C.R. del 2006 richiama infatti l'obbligo di adeguare alle disposizioni ivi contenute gli strumenti urbanistici oltre agli atti presupposti e complementari, precisandone altresì il seguente ordine di approvazione:

- i Criteri Comunali di cui all'articolo 8, comma 3 del D.Lgs. 114/1998 ed all'articolo 4, comma 1 della legge regionale sul commercio, sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio rappresentative a livello provinciale;
- l'adeguamento del Piano Regolatore Generale secondo quanto disposto all'articolo 6, comma 5 del D.Lgs. n. 114/1998; tale adeguamento costituisce la revisione del piano regolatore generale ed è quindi approvato secondo i disposti dell'articolo 17 della LUR;
- il Regolamento di Polizia Locale e Annonaria ai sensi dell'articolo 6, comma 5 del D.Lgs. n. 114/1998, integrato dei contenuti necessari all'applicazione della normativa;
- le norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 8, comma 4 del d.lgs. n. 114/1998 e dell'articolo 4 della legge regionale sul commercio.

I criteri di programmazione commerciali comunali sono stati nuovamente aggiornati con Deliberazione del Consiglio Comunale del 9.3.2015 (mecc. 2014-05623/016), in ottemperanza ai nuovi indirizzi generali regionali approvati con D.C.R. n. 191-43016 del 20 novembre 2012, che hanno introdotto importanti innovazioni, e con successiva Deliberazione di Consiglio Comunale n. 190 del 15.03. 2021, ai sensi della L.R. 12.11.1999, n. 28 e in base ai disposti della D.C.R. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i..

I Criteri comunali sono stati in ultimo aggiornati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 2 marzo 2026, recante «Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale. Legge regionale 28/1999. Revisione e aggiornamento», ai sensi della medesima L.R. 12.11.1999, n. 28. La deliberazione ha sostituito il criterio di individuazione degli addensamenti commerciali fondato sulle sezioni di censimento ISTAT con una metodologia basata sulla densità delle attività dell'economia di prossimità, ha ripristinato le compatibilità tipologico-funzionali di cui all'art. 17

dell'Allegato A alla D.C.R. 563-13414/1999 e ha introdotto le definizioni urbanistiche di Distretto Urbano del Commercio e di economia di prossimità.

A seguito della trasmissione della suddetta deliberazione alla Regione Piemonte, il Settore Commercio e Terziario, con nota del 29/06/2026 prot. N. 13020, ha preso atto di quanto comunicato dalla Città e ha proceduto ad archiviare la pratica. Il presente Progetto recepisce i criteri di programmazione commerciale sia negli elaborati grafici che in quelli normativi con particolare riferimento all'allegato C delle NdA.

3.1.3.5. IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Il PCA determina i limiti di rumore da rispettare nelle diverse aree della Città e dalle infrastrutture stradali di competenza comunale.

Il PCA vigente approvato con DCC del 20 dicembre 2010 n. mecc. 2010 06483/126 è stato redatto ai sensi della Legge Quadro sull'inquinamento acustico 447/95 e della LR. 52/2000, applicando le specifiche Linee Guida predisposte dalla Regione Piemonte nel 2001 che hanno assunto il principio dettato dalla norma nazionale di pianificazione acustica di non creare nuovi accostamenti critici in fase di varianti urbanistiche, ovvero il divieto di prevedere il contatto diretto tra aree le cui classi acustiche non siano uguali o direttamente progressive. Sulla base delle definizioni nazionali, ogni regione ha formulato criteri differenti per la classificazione delle aree e per evitare nuovi accostamenti. In data 16 luglio 2018 la Città ha inoltre approvato le Indicazioni operative per la verifica della compatibilità con la classificazione acustica di varianti al PRG, strumenti urbanistici esecutivi e trasformazioni edilizie, cui la presente Revisione generale si è conformata; il Piano resta comunque soggetto a modifiche, revisioni e variazioni ai sensi della L.R. 52/2000 e del Titolo IV delle relative Norme.
La revisione generale del vigente PRG comporta la predisposizione della verifica di compatibilità con la classificazione acustica. Tale procedimento deve essere integrato e raccordato con quello di Valutazione ambientale strategica (VAS), della quale la valutazione della compatibilità con la classificazione acustica è parte costituente.
Ai sensi dell'articolo 14, comma 1, n. 2, lettera c-bis), della L.U.R, introdotta dalla L.R. 3/2013, è stata predisposta la relazione di compatibilità con la classificazione acustica redatta ai sensi della normativa regionale in materia di inquinamento acustico per tutte le Aree di Trasformazione previste dal PRG.
Le proposte di riclassificazione saranno recepite nell'ambito della procedura di approvazione della variante al piano di classificazione acustica, che, ai sensi dell'art. 7, comma 6-bis della l.r. 52/2000, sarà svolta contestualmente alla presente procedura di Revisione del PRGC.

3.1.3.6. IL PIANO STRATEGICO DELL'INFRASTRUTTURA VERDE

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 01162 dell'8 maggio 2018 la Città ha approvato la sottoscrizione di un protocollo di intesa con cui sono stati definiti gli impegni che Comitato per lo Sviluppo del Verde Pubblico, Città di Torino, Città Metropolitana di Torino e Regione Piemonte, ciascuno per quanto di rispettiva competenza e in stretta sinergia, finalizzati a perseguire l'obiettivo comune di definire una strategia di sviluppo e valorizzazione dell'infrastruttura verde, della forestazione urbana e dei servizi ecosistemici

ad essi connessi, da attuarsi anche attraverso l'individuazione di un metodo di gestione dei contributi ambientali - sia a scala locale comunale sia metropolitana - utile a supportare lo sviluppo e la valorizzazione del patrimonio naturale.

Con tale protocollo d'intesa la Città si è assunta l'impegno di elaborare un documento per indirizzare gli investimenti in nuove opere e interventi manutentivi, per definire le priorità gestionali del sistema di infrastruttura verde pubblica urbana, effettuando l'analisi complessiva del sistema del verde pubblico, con l'identificazione dei punti di forza e debolezza, e consentire la definizione di strategie, obiettivi e azioni. La Giunta Comunale ha approvato la proposta di Piano il 29 dicembre 2020, avviando una fase di consultazione pubblica di trenta giorni con acquisizione dei pareri dell'Ente di gestione delle Aree Protette del Po Torinese e delle Circoscrizioni. Il Consiglio Comunale ha approvato il Piano strategico dell'infrastruttura verde in data 22 marzo 2021.Con quest'ultimo l'Amministrazione comunale assolve pertanto all'impegno previsto dal protocollo di intesa e mette a disposizione tutti gli elementi analitici necessari affinché l'obiettivo dello sviluppo dell'infrastruttura verde possa essere perseguito nei prossimi anni.

Il Piano, articolato in dieci capitoli e sette allegati, costituisce documento di programmazione integrativo — e non sostitutivo — degli strumenti di pianificazione urbanistica: definisce le strategie di medio-lungo periodo per il verde di proprietà della Città o destinato a parco o a servizi a verde dal PRG, sulla base dell'analisi quantitativa e qualitativa del patrimonio esistente ("Greenprint") e della valutazione economica dei servizi ecosistemici generati dall'infrastruttura verde. Tra i contenuti rilevanti per il coordinamento con la revisione del PRG figurano il piano forestale aziendale per la gestione dei boschi collinari in ambito urbano e le strategie di rafforzamento della biodiversità urbana e di contrasto delle vulnerabilità climatiche attraverso la diffusione di infrastruttura verde sull'intero territorio comunale. Per il verde di proprietà privata o di altri enti non destinato a parco si applicano le Norme di Attuazione del PRG, il Regolamento del Verde Pubblico e Privato n. 317 e le norme sovraordinate.

Si evidenziare che tale Piano si inserisce all'interno di un quadro normativo complesso che, partendo dal Piano Regolatore Generale, comprende il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC2) della Città Metropolitana di Torino oltre che il Piano Paesaggistico Regionale e altri piani sovraordinati.

3.1.3.7. GLI USI CIVICI

Al fine di accertare l'eventuale presenza di Usi Civici sul territorio comunale, successivamente a un primo confronto con gli uffici regionali, sono state effettuate approfondite ricerche sia presso i competenti uffici del Patrimonio della Città, sia presso l'Archivio del Commissario per la liquidazione degli usi civici per la Regione Piemonte. In particolare, presso il suddetto archivio è stato consultato il fascicolo relativo alla Città di Torino da cui è stato possibile evincere che il geom. Antonio Aimo, perito istruttore nominato dal Commissariato Usi Civici con decreto del 2 febbraio 1939 incaricato di "eseguire le operazioni istruttorie e tecniche relative alla completa applicazione della Legge e Decreto sugli usi civici" (Legge 16 giugno 1927, n. 1766). Dal fascicolo citato risulta che il Perito Istruttore per la ricerca e l'accertamento della consistenza dei beni appartenenti al Demanio

Comunale dovette fare lunghe e minuziose ricerche presso catasti antichi e recenti sia presso l'Archivio Comunale (Divisione VIII - Piani Regolatori Ufficio Catasto - Archivio Generale - Divisione Legale) che presso l'Archivio di Stato. Vennero fatti approfondimenti anche in merito alla demanialità o patrimonialità dei beni appartenenti alla Città di Torino presso il Nuovo Catasto e presso il Municipio (Divisione VIII Patrimoniale) e all'epoca si ritenne che "quasi tutti i beni appartenenti alla Città di Torino si devono considerare Patrimoniali poiché risulta chiaramente la provenienza mediante regolari atti di acquisto, donazione, successione, ecc.". I beni demaniali del Comune sarebbero stati solo alcuni, riportati nella relazione ivi allegata, "di cui non si conosce la provenienza". Il perito concluse la propria relazione, datata 18.8.1942, affermando che dalle ricerche effettuate "Non è risultato che la popolazione abbia esercitato in passato alcun diritto di uso civico, e neppure che siano avvenute usurpazioni di 141 terreni appartenenti al demanio comunale". Tale assunto è pure confermato da una precedente lettera del 13.10.1934, indirizzata dal Podestà di Torino al Commissario Liquidazione Usi civici, in cui si comunicava che "nel Comune non esistono terre gravate di usi civici".

A seguito di nuovo accesso al fascicolo relativo agli usi civici della Città di Torino, conservato presso l'Archivio del Commissariato per gli Usi Civici del Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta, sono stati reperiti ulteriori documenti di particolare rilievo. In primo luogo, è stata rinvenuta una nota del 26 agosto 1942, sottoscritta dal perito istruttore, con la quale lo stesso trasmetteva al Commissario Usi Civici l'originale della relazione, corredata dai relativi allegati, concernente le ricerche svolte in materia di usi civici per la Città di Torino. Alla nota erano altresì allegate due copie complete della relazione affinché l'Ufficio potesse provvedere alla loro trasmissione alla Città di Torino. È stata inoltre reperita una successiva nota del 27 agosto 1942, avente ad oggetto "Applicazione della Legge 16 giugno 1927, n. 1766 al Comune di Torino", con la quale il Commissario Usi Civici trasmetteva al Podestà di Torino, in duplice copia e per le eventuali osservazioni, la relazione del perito istruttore geom. Antonio Aimo.

Dall'esame della documentazione sopra richiamata emerge con chiarezza che il Commissario Usi Civici abbia preso cognizione e condiviso il contenuto della relazione peritale, tanto da disporne formalmente la trasmissione agli enti interessati secondo le modalità previste dalla normativa allora vigente.

Alla luce degli ulteriori documenti rinvenuti sopra richiamati, e tenuto conto della corrispondenza intercorsa con la Regione Piemonte in materia, nonché delle indicazioni formulate da quest'ultima con la nota da ultimo trasmessa (prot. arr. n. 4237 del 10 agosto 2026), considerato che il procedimento di accertamento si ritiene concluso sulla base della relazione peritale del 15 agosto 1942, la Città provvederà a dar corso alle attività amministrative necessarie alla formalizzazione, ad ogni effetto di legge, delle risultanze negative emerse dall'accertamento, ai sensi della normativa regionale oggi vigente, assicurando preventivamente la partecipazione al procedimento secondo quanto previsto dall'art. 7 del D.P.G.R. 27 giugno 2016, n. 8/R.

3.1.3.8 IL PIANO DI RESILIENZA CLIMATICA

Approvato dal Consiglio Comunale il 9 novembre 2020, a seguito della deliberazione della Giunta Comunale n. mecc. 2020 01683/112 del 28 luglio 2020, il Piano di Resilienza Climatica definisce la strategia di adattamento della Città ai cambiamenti climatici, con particolare riferimento alle vulnerabilità connesse alle ondate di calore e agli allagamenti urbani. Tra le proprie linee di azione, il Piano individua la revisione degli strumenti urbanistici e regolamentari — a partire dal Regolamento Edilizio e relativo Allegato Energetico-Ambientale — affinché le trasformazioni previste dal PRG concorrano alla riduzione delle vulnerabilità climatiche del territorio. Il PRG recepisce tale indirizzo attraverso le disposizioni per la promozione ed incentivazione della sostenibilità ambientale e della resilienza urbana anche con riferimento alle politiche della Città e al Climate City Contract. Le norme di attuazione prevedono azioni di riduzione e minimizzazione delle emissioni climalteranti, di miglioramento del drenaggio e microclima urbano, realizzazione di infrastrutture verdi con l'obiettivo di ridurre l'immissione di acque meteoriche nel sistema fognario, di mitigare le isole di calore e di innalzare la qualità abitativa grazie all'aumento della presenza di verde urbano. E' previsto, inoltre, che l'attuazione degli interventi preveda soluzioni atte a minimizzare le emissioni di CO_2 secondo le specifiche Linee guida.

3.1.3.9 IL REGOLAMENTO DEL PIANO DEL COLORE N. 239

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale dell'11 febbraio 1997 (mecc. 9604285/21), esecutiva dal 7 marzo 1997, il Regolamento disciplina le operazioni di coloritura, pulitura e restauro delle facciate e dei manufatti di arredo urbano sull'intero territorio comunale, a tutela del decoro e della leggibilità delle stratificazioni storiche del tessuto urbano. Il Piano individua ambiti e categorie di edifici — tessuto storico, beni culturali ambientali, edifici Liberty e d'autore, immobili vincolati — cui si applicano discipline differenziate, in coordinamento con le previsioni del PRG sugli edifici di interesse storico e con il Regolamento di Riqualificazione della fascia commerciale n. 282 per l'area centrale aulica.

3.1.3.10 IL REGOLAMENTO DEL PIANO GENERALE DEGLI IMPIANTI PUBBLICITARI N. 248

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 2 marzo 1998 (mecc. 9710020/13), esecutiva dal 27 aprile 1998, e da ultimo modificato con deliberazione del 2 ottobre 2023 (DEL 602/2023), il Regolamento disciplina la collocazione di impianti pubblicitari, tende ed elementi illuminanti visibili dagli spazi pubblici, distinguendo un ambito di salvaguardia e tutela attiva (Parte A), coerente con le previsioni del PRG sui valori storici e artistici del tessuto urbano, dal restante territorio comunale (Parte B). Il Regolamento si coordina con il Regolamento del Verde Pubblico e Privato n. 317 per gli impianti collocati in aree verdi. La Relazione di Adeguamento al PPR rinvia altresì a tale Regolamento per la disciplina della cartellonistica pubblicitaria lungo i viali alberati, gli assi prospettici e i percorsi panoramici tutelati dal PPR, materia non di competenza urbanistica del PRG.

3.1.3.11 BICIPLAN

La mobilità sostenibile è una delle principali sfide delle città moderne, e Torino si è impegnata attivamente nel promuovere l'uso della bicicletta come mezzo di trasporto quotidiano. Il Biciplan, il piano della mobilità ciclabile della città, approvato nel 2013, rappresenta lo strumento strategico per incentivare l'uso della bicicletta, migliorare le infrastrutture dedicate e garantire sicurezza ai ciclisti.

Il Biciplan attualmente in vigore è stato adottato con l'obiettivo di aumentare la quota degli spostamenti urbani effettuati in bicicletta. Tra le strategie adottate per raggiungere questo traguardo vi sono:

- ➜ Espansione della rete ciclabile: creazione di una rete integrata di percorsi ciclabili urbani, sicuri e ben segnalati.
- ➜ Bike sharing: potenziamento del servizio di condivisione delle biciclette per favorire l'intermodalità.
- ➜ Sicurezza stradale: interventi di moderazione del traffico e creazione di zone a 30 km/h.
- ➜ Incentivi all'uso della bicicletta: promozione di politiche aziendali per l'uso della bici nel tragitto casa-lavoro.
- ➜ Sensibilizzazione e educazione: campagne di comunicazione per promuovere la mobilità attiva.

Mentre il Biciplan attualmente in vigore continua a guidare le politiche ciclabili cittadine, la Città Metropolitana di Torino in collaborazione con il Comune di Torino e tutti i soggetti interessati, sta già lavorando ad un nuovo Biciplan, parte integrante del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) approvato nel 2022. Questo nuovo piano mira a potenziare la rete ciclabile e a rendere ancora più accessibile e sicura la mobilità in bicicletta. Il piano prevede interventi infrastrutturali per la realizzazione di piste ciclabili protette, corsie riservate e percorsi ciclopedonali, oltre a misure per incentivare l'uso della bicicletta attraverso campagne di sensibilizzazione e programmi educativi. Un elemento chiave del Biciplan sarà l'integrazione della rete ciclabile con il sistema di trasporto pubblico, facilitando gli spostamenti e promuovendo l'uso combinato di diversi mezzi di trasporto. Inoltre, il piano pone l'accento sulla sicurezza, prevedendo l'implementazione di zone a traffico calmierato e l'adozione di standard progettuali che garantiscano percorsi sicuri e accessibili.

3.1.3.12 TAPE - Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile

Il TAPE (Turin Action Plan for Energy), approvato dal Consiglio Comunale di Torino nel 2010, rappresenta l'impegno della Città nella riduzione delle emissioni di CO_2 e nella promozione di uno sviluppo energetico sostenibile. Il piano individua il 1991 come anno di riferimento per il monitoraggio delle emissioni e fissa un obiettivo di riduzione pari al 30% entro il 2020 rispetto ai livelli registrati in quell'anno. I successivi rapporti di monitoraggio hanno evidenziato risultati positivi, confermando prima la possibilità di raggiungere il target previsto e, successivamente, il suo superamento: già nel 2017 la riduzione complessiva delle emissioni aveva infatti raggiunto il 33%. Sulla base di questi risultati, nel 2019 la Città ha aderito al Patto dei Sindaci per il

Clima e l'Energia, avviando il percorso di redazione del nuovo PAESC (Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima), orientato agli obiettivi climatici al 2030. Le future azioni riguarderanno in via prioritaria i settori che contribuiscono maggiormente alle emissioni cittadine, in particolare quello residenziale, terziario e dei trasporti, con l'obiettivo di rafforzare la sostenibilità e la resilienza urbana ai cambiamenti climatici.

Il Piano assume la transizione climatica come principio ordinatore delle trasformazioni. Le norme di attuazione, richiamano espressamente le politiche della Città e il Climate City Contract e impongono che gli interventi agiscano in termini di riduzione e minimizzazione delle emissioni climalteranti, di miglioramento del drenaggio e del microclima urbano e di realizzazione di infrastrutture verdi, oltre a prescrivere soluzioni atte a minimizzare le emissioni di CO_2 secondo apposite Linee guida attuative. La disposizione traduce quindi in disciplina urbanistica cogente il medesimo obiettivo di decarbonizzazione perseguito dal TAPE e rilanciato dal PAESC, assicurando continuità metodologica tra il monitoraggio delle emissioni e la regolazione degli interventi.

3.2. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

▾ La lettura dello stato di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente costituisce un passaggio imprescindibile per comprendere le traiettorie di trasformazione che hanno interessato la Città di Torino a partire dall'approvazione del PRG del 1995 e per valutare, in modo consapevole, le condizioni da cui muove il processo di revisione. L'analisi dell'attuazione non assume un carattere meramente ricognitivo, ma si configura come strumento critico di interpretazione dell'efficacia delle scelte di piano, delle modalità con cui esse si sono tradotte in trasformazioni concrete e delle tensioni emerse nel rapporto tra previsioni normative e dinamiche reali della città.

Il PRG del 1995 ha rappresentato un momento di svolta nella pianificazione urbana torinese, delineando una visione strutturata di sviluppo e rigenerazione fondata su grandi assi strategici, ambiti di trasformazione e una disciplina normativa di elevato dettaglio. A distanza di quasi trent'anni, la verifica del suo stato di attuazione consente di misurare l'impatto di tale impianto sulla struttura urbana, di evidenziare gli interventi pienamente realizzati, quelli solo parzialmente attuati o rimasti inattuati, e di mettere in luce le strategie correttive adottate nel tempo attraverso varianti, strumenti attuativi e interventi in deroga.
In questo quadro, l'analisi dell'attuazione del Piano vigente fornisce una base conoscitiva essenziale per

orientare le scelte del nuovo PRG, individuando criticità, potenzialità residue e margini di aggiornamento dell'impianto normativo e strategico, in coerenza con le trasformazioni sociali, economiche e territoriali intervenute.

3.2.1. GLI OBIETTIVI DELINEATI NEL 1995

▼ Il Piano Regolatore Generale (Prg) di Torino del 1995, redatto da Augusto Cagnardi e Vittorio Gregotti, ha segnato una svolta nella pianificazione urbana della città, introducendo assialità strategiche e aree di trasformazione urbana.

Quando, nel 1986, venne affidato l'incarico allo studio Gregotti e Cagnardi per la redazione di un nuovo Piano Regolatore, l'assetto urbanistico della Città era governato dal Piano Regolatore del 1959.

Si trattava di un piano obsoleto per le esigenze della Città, segnata da un rapido ed in alcuni casi disorganizzato sviluppo urbano, estremamente datato nei contenuti che prevedevano il raddoppio della popolazione, l'edificazione della collina e l'allontanamento dal tessuto urbano edificato di tutti gli stabilimenti industriali.

Inoltre, essendo antecedente agli ultimi aggiornamenti delle fondamentali normative urbanistiche nel frattempo intervenute (tra cui i DM 1444/1968 e 1404/1968, le leggi 10/1977 e 457/1978, nonchè la stessa LUR 56/1977) si era dovuto provvedere con varianti di adeguamento che non potevano certo recuperare in modo sostanziale una impostazione radicalmente superata.

La Deliberazione Programmatica del 1989, il Progetto Preliminare del 1991, il Progetto Definitivo del 1993 ed infine il Progetto del PRG approvato nel 1995 dalla Regione Piemonte, affrontarono quindi l'esigenza di individuare una nuova visione della Città associata ad una impostazione innovativa anche sotto il profilo normativo.

Gli elementi fondamentali di riferimento per il nuovo piano sono stati quindi l'adeguamento alla LUR per un progetto che aveva l'obiettivo di individuare strategie di sviluppo per contrapporsi a una condizione di declino socio economico e di degrado fisico della Città di quegli anni.

Il Nuovo Piano Regolatore 1995 individua quali assi principali di sviluppo del territorio da valorizzare: l'Asse del Po, l'Asse di C.so Marche e l'Asse del passante ferroviario.

L'Asse del Po è stato individuato quale luogo del *loisir*, da valorizzare con riqualificazione ambientale e paesaggistica come elemento di cerniera tra l'edificato di pianura e di collina. Le sponde costeggiano l'area centrale, di straordinario valore storico, architettonico e paesaggistico, ma in allora caratterizzata da ambiti prevalentemente terziarizzati e monofunzionali con residue aree residenziali spesso in condizioni di degrado. Il piano si propone quindi di promuovere la riqualificazione del centro storico individuando, a seguito di un meticoloso lavoro di indagine ricognitiva, ambiti di suolo

pubblico sui quali intervenire, valorizzando le caratteristiche e le valenze storico culturali del patrimonio edilizio quali elementi di promozione per il ritorno di una centralità vera e una capacità attrattiva della residenza e delle funzioni integrate. Per gli ambiti degradati e per i residui vuoti urbani dell'area centrale (ancora derivanti dalle demolizioni post-belliche), venivano progettate specifiche schede normative con prescrizioni di dettaglio rispetto alle destinazioni e ai tipi d'intervento ammessi.

L'Asse di Corso Marche riprende una previsione già presente nel piano del 1959, che prevedeva una nuova infrastruttura viabile a scavalco di più comuni, idonea a sostenere rilevanti volumi di traffico, finalizzata a raccordare la cintura Nord e Sud, di fatto un asse di scorrimento veloce (si veda la sezione del tratto di corso Marche esistente a Nord dell'incrocio con corso Francia). Con il progetto del PRG 1995 la visione si evolve individuando nella realizzazione di tale nuovo asse un'occasione di riqualificazione urbana al contorno dell'asse stesso. Un limite evidente emergeva da subito trattandosi di un intervento e di una visione stessa che necessitavano di una condivisione estesa a tutti i comuni interessati e del coordinamento da parte degli Enti sovraordinati. Successivamente la Città Metropolitana si fece carico di sviluppare il progetto, coerentemente con la previsione del Piano Territoriale di Coordinamento, articolandosi su più livelli. Tuttavia, tale obiettivo ancora di interesse, sebbene da rimodulare, risulta ancora oggi in sospeso a causa della complessità dell'opera e delle ingenti risorse necessarie per la sua realizzazione.

L'asse del Passante Ferroviario rappresenta certamente la strategia più rilevante del PRG 1995 che ha portato alla realizzazione di buona parte della cosiddetta Spina Centrale, una vera e propria dorsale di scorrimento e di sviluppo. Tale operazione viene resa possibile grazie alla strategica, complessa ed onerosa decisione di coprire l'asse ferroviario che ai tempi attraversava la città da Nord a Sud; un'importante occasione di riqualificazione e di ricongiunzione di parti della città per le quali, a causa della presenza dell'asse ferroviario, era negata qualsiasi possibilità di connessione. Tale ultimo aspetto denuncia oggi i limiti derivanti dalla visione del periodo storico, che ha visto nella realizzazione del nuovo asse soprattutto la possibile riconnessione viabilistica dei luoghi, trascurando quella che oggi sarebbe certamente diversamente considerata quale opportunità di riammagliamento dei luoghi e del tessuto urbano.

All'intorno del nuovo viale il progetto del PRG 1995 prevedeva la trasformazione radicale delle vaste aree produttive dismesse collocate lungo la ferrovia, per la maggior parte di proprietà delle ferrovie ormai abbandonate dagli usi originali connessi col funzionamento del sistema ferroviario. Venivano così create le cd quattro Spine Centrali alle quali è stata assegnata una tale forza simbolica e magnetica da portare, di fatto, a uno spostamento assiale verso Ovest della zona centrale; le aree, in particolare della Spina 2 (che comprendono il Politecnico, la sede di Intesa San Paolo, il Tribunale, la nuova stazione di Porta Susa) per buona parte attuate, sono oggi riconosciute a tutti gli effetti come un secondo "centro Città" e la stessa Stazione di Porta Susa (originariamente una modesta stazione secondaria) è divenuta oggi la Stazione principale di Torino. Ciascuna Spina è normata da una scheda specifica che determina i parametri urbanistici edilizi ed anche aspetti morfologici di dettaglio.

Operando con la medesima metodologia, seppure semplificata, il PRG 1995 aveva individuato ulteriori 154 ambiti di trasformazione radicale, anche in questo caso corrispondenti ad altrettante aree produttive dismesse (ex Diatto, ex Lancia, etc ...) corrispondenti alle cd Zone Urbane di Trasformazione (ZUT).

Simili per alcuni aspetti anche le 142 Aree da Trasformare per Servizi ATS, corrispondenti alle ex aree a servizi del PRG 1959, per le quali il nuovo PRG doveva dare una risposta perequativa assegnando una capacità edificatoria, seppur ridotta, per non incorrere nella decadenza dei vincoli ablativi nel frattempo divenuta legge.

Le ZUT e le ATS rappresentavano quindi la crescita prevista dal piano, attraverso una intensificazione del costruito.

Relativamente al restante tessuto urbano, il PRG 1995 ha operato individuando le zone assimilabili per usi e morfologia, attribuendo parametri urbanistici ed edilizi omogenei; pur non operando con specifiche schede, anche in questo caso le prescrizioni normative si avvicinano fortemente ad una volontà progettuale, al punto di definire le specifiche funzioni insediabili dettagliandole in alcuni casi piano per piano.

Soprattutto nella zona centrale storica, il PRG 1995 prescriveva norme particolari, minuziose e attente alla conservazione dei tessuti degli edifici, volte alla tutela e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici storici.

Il PRG 1995 si poneva poi, per la prima volta la necessità di confrontarsi con le tematiche ambientali, mirando in particolare alla salvaguardia ed alla valorizzazione delle risorse naturali, ponendo particolare attenzione alle sponde fluviali ed alla collina, intervenendo con una limitazione sostanziale delle edificazioni collinari e destinando le sponde fluviali a parco, anche ove fossero degradate e oggetto di inquinamento, situazione particolarmente diffusa lungo le sponde della Stura fino ad allora considerate aree residuali, "di scarto" ove collocare le attività indesiderate, inquinanti o dequalificanti (ad es. le discariche).

Come puntualmente specificato nei successivi paragrafi, molte importanti trasformazioni, come la Spina Centrale e la riqualificazione del Centro Storico, sono state in buona parte attuate, e la Città è oggi evidentemente trasformata in modo radicale secondo le linee delineate al PRG 1995; tuttavia la scelta di predeterminare con grande dettaglio normativo le trasformazioni urbane, ha comportato un congelamento dell'immagine di città in allora prefigurata che si è presto scontrata con una realtà in continua evoluzione soggetta ad esigenze mutevoli ma non per questo incompatibili con uno sviluppo possibile.

Per poter dare risposta a questa esigenza la Città ha operato più volte con provvedimenti urbanistici di varie tipologie tanto che, sommando ai provvedimenti adottati ai sensi della LUR quali le Varianti parziali e strutturali (più di 300) e le Modifiche al PRG (spesso necessarie per la realizzazione di opere pubbliche della Città), anche gli Accordi di Programma e le varianti ai sensi di leggi speciali (olimpiadi, opere pubbliche di interesse nazionale, etc...), si computano oltre quattrocento provvedimenti tra varianti e modifiche varie al PRG.

Da tali interventi di adeguamento del PRG 1995 derivano molti dei progetti di trasformazione urbanistica ed edilizia avanzati ed attuati dagli anni 2000 in avanti che hanno dapprima generato l'effetto di implementazione delle richieste di permessi edilizi in attuazione diretta, e poi l'incremento (tutt'ora in corso) delle proposte di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

3.2.2. LO STATO DI ATTUAZIONE DELLE ZUT E DELLE ATS

▼ L'analisi dell'attuazione delle Zone Urbane di Trasformazione (ZUT) e delle Aree da Trasformare per Servizi (ATS) rappresenta un elemento cruciale per la comprensione dello stato di avanzamento delle politiche urbanistiche adottate dal Comune nell'ambito della pianificazione territoriale. In tale contesto, il presente report intende descrivere con rigore metodologico l'approccio adottato per la valutazione dello stato di attuazione di tali aree, soffermandosi sulle categorie di classificazione adottate e sulle implicazioni che ne derivano ai fini della gestione e programmazione urbanistica.

3.2.2.1. DESCRIZIONE DEL METODO DI ANALISI

In relazione alla necessità di definire un quadro organico della conoscenza dello stato di attuazione del Piano vigente, l'attenzione si è da subito concentrata sulle principali trasformazioni urbanistiche previste dal PRG: aree orientate prevalentemente alla realizzazione di importanti interventi di sostituzione della città esistente, che erano al tempo della redazione del Piano del '95, ormai in disuso e memoria di un momento industriale superato tecnologicamente o di tessuti urbani degradati quasi interamente costruiti. Per tali aree venivano previsti interventi polifunzionali quali centri tecnologici, nuovi insediamenti residenziali e terziari, uffici pubblici, università, edilizia sociale, attività economiche innovative, servizi pubblici, parcheggi e parchi urbani di consistenza rilevante.

E' stata avviata una attività di indagine "Ambito per Ambito" relativo alle Zone di Trasformazione Urbana (ZUT) e alle Aree da Trasformare per Servizi (ATS) per rilevarne lo stato di attuazione rispetto alle previsioni di sviluppo del PRG.

Le Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (NUEA) del Piano Regolatore Generale vigente all'art. 15 classificano le ZUT come parti di territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto. Fanno eccezione gli Ambiti di Riordino per i quali sono previsti interventi finalizzati al recupero di parte degli edifici esistenti.

Le stesse NUEA all'art. 20 individuano le ATS quali aree finalizzate alla realizzazione di servizi all'interno del tessuto urbano, e pertanto preordinate all'acquisizione diretta o, in alternativa, alla cessione gratuita alla Città di una quota pari almeno all'80% della Superficie Territoriale a fronte della trasformazione per utilizzazioni private di una limitata capacità edificatoria.

Stante la rilevanza e l'estensione degli interventi ammessi in tali aree, gli stessi sono assoggettati a Strumento Urbanistico Esecutivo o a Titolo Abilitativo Convenzionato (originariamente Concessione Convenzionata) in relazione al grado di complessità.

L'attività di ricognizione condotta ha riguardato i diversi Ambiti di Trasformazione (ZUT e ATS) previsti nel Piano Regolatore vigente che complessivamente riguardano 358 aree e precisamente 212 Zone Urbane di Trasformazione e 146 Aree da Trasformare per Servizi. Ciascun Ambito è corredato, nel volume II delle NUEA, da specifiche schede normative che precisano l'indice territoriale o la SLP edificabile, le destinazioni d'uso ammesse, le quantità minime di servizi pubblici e le tipologie di servizio previste ed eventuali ulteriori prescrizioni particolari e orientamenti progettuali. In alcuni casi invece le specifiche schede normative rimandano direttamente agli strumenti urbanistici approvati che ne disciplinavano l'attuazione.

3.2.2.2. METODOLOGIA PER L'ANALISI DELLO STATO DI ATTUAZIONE

È stata costruita una tabella di sintesi che classifica tutte le ZUT e le ATS in quattro categorie distinte:

- ➜ Attuata: zone completamente realizzate secondo gli strumenti urbanistici;
- ➜ In corso di attuazione: zone con procedure in corso, con convenzioni attive e strumenti urbanistici esecutivi validi;
- ➜ Attuate parzialmente: aree per cui è stato convenzionato uno studio unitario d'ambito con suddivisione in lotti, ma solo parte di questi sono stati sviluppati;
- ➜ Non attuata: zone senza convenzioni o interventi non realizzati;
- ➜ Non attuata, intervento in deroga (L. 106/2011): zone non attuate con le previsioni del PRG vigente, ma trasformata attraverso interventi in deroga mediante l'applicazione della Legge 106/2011

Sono stati inoltre raccolti i dati disponibili relativi a ciascuna ZUT e ATS utili per le successive analisi e valutazioni.

Di seguito una tabella riepilogativa dello stato di attuazione delle ZUT e ATS:

STATO DI ATTUAZIONE	NUMERO ZUT / ATS		
	ZUT	ATS	TOTALE
Attuate	47	41	88
In corso di attuazione	35	9	44
Attuate parzialmente	18	11	29
Non attuate	112	85	197
TOTALE	**212**	**146**	**358**

Interventi in deroga - 106 considerati "non attuati" in quanto non si sono realizzate le previsioni di piano.

Non attuata, intervento in deroga (L. 106/2011)	17	12	29

Il metodo di analisi adottato presenta molteplici valenze strategiche e operative, ed è stato assunto quale base di conoscenza per le scelte della revisione del Piano. In particolare, per:

- **Trasparenza e chiarezza informativa**: una classificazione dettagliata delle aree ha consentito una lettura immediata e trasparente dello stato di attuazione.
- **Supporto decisionale**: l'individuazione delle aree non attuate o attuate solo parzialmente ha messo in luce criticità, favorendo così un'efficace azione di ri-programmazione e coordinamento degli interventi urbanistici nella nuova proposta di Piano.
- **Ottimizzazione delle aree della Città**: la conoscenza puntuale dello stato di attuazione ha consentito di orientare la visione strategica del nuovo Piano puntando su aree con maggiore potenziale di sviluppo o con necessità di sblocco procedurale.

L'analisi dello stato di attuazione delle Zone Urbane di Trasformazione e delle Aree da Trasformare per Servizi, realizzata attraverso la costruzione di un quadro conoscitivo dettagliato e di una classificazione rigorosa, si configura come un modello metodologico efficace per il monitoraggio e la gestione delle trasformazioni urbane. La chiarezza delle definizioni e la sistematicità dell'approccio hanno consentito di cogliere con precisione le dinamiche di attuazione, identificando punti di forza e criticità, e offrendo un solido supporto alle scelte urbanistiche.

3.2.2.3. LO STATO DI ATTUAZIONE DELLE ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE (ZUT)

Le Zone Urbane di Trasformazione (ZUT) previste dal PRG vigente interessano complessivamente una Superficie Territoriale pari a 10.497.033 mq, cui corrisponde una capacità edificatoria complessiva di 6.018.136 mq di SLP. Tale valore è stato determinato applicando gli indici di edificabilità previsti dalle singole schede normative del Piano, generalmente compresi tra 0,5 e 0,7 mq/mq di Superficie Territoriale. Solamente per le ZUT caratterizzate da un indice pari a 0,7 mq/mq di ST, il PRG prevedeva la possibilità di elevare l'indice fino a 0,8 mq/mq di ST qualora fosse utilizzata la capacità edificatoria trasferita dai parchi urbani, fluviali e collinari.

Alla luce dello stato di attuazione del Piano, la quota parte ancora residua delle previsioni insediative risulta significativa e può essere quantificata in una Superficie Territoriale residua pari a 5.541.481 mq e in una capacità edificatoria residua, espressa in SLP/SL, pari a 3.102.048 mq.

3.2.2.4. LO STATO DI ATTUAZIONE DELLE AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI (ATS)

Il Piano Regolatore Generale vigente individua 146 Aree da Trasformare per Servizi (ATS), concepite con l'obiettivo di completare e integrare il sistema dei servizi pubblici esistenti sul territorio comunale. Per tali aree, il Piano prevede due possibili modalità di acquisizione: da un lato, l'attuazione da parte dei soggetti privati, ai quali è riconosciuta una capacità edificatoria pari a 0,7/3 mq di SLP per ogni mq di Superficie Territoriale, con destinazione prevalentemente residenziale e con quote minime destinate ad ASPI, a fronte della cessione alla Città dell'80% della superficie territoriale per la realizzazione di servizi pubblici; dall'altro, l'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione mediante procedura espropriativa.

Il meccanismo attuativo consente inoltre di incrementare la capacità edificatoria fino a un massimo di 0,5 mq/mq di ST attraverso il trasferimento di SLP proveniente dai parchi urbani e fluviali e dai parchi collinari. In tali casi, la SLP attribuita può essere incrementata in misura pari a un terzo della SLP esistente, nel rispetto del limite massimo sopra richiamato.

Complessivamente, le ATS interessano una Superficie Territoriale pari a 1.762.652 mq, cui corrisponde una capacità edificatoria complessiva di 486.346 mq di SLP. Nel corso dell'attuazione del PRG, le ATS già realizzate hanno consentito l'acquisizione di 525.232 mq di aree per servizi pubblici a fronte di una superficie territoriale complessiva attuata pari a 715.060 mq.

Alla luce dello stato di attuazione del Piano, la quota residua delle previsioni relative alle ATS risulta pari a 1.047.592 mq di Superficie Territoriale e a 250.836 mq di SLP/SL ancora da realizzare. L'attuazione di tali previsioni consentirebbe inoltre di acquisire ulteriori 828.940 mq di aree da destinare a servizi pubblici, contribuendo al completamento e al rafforzamento della dotazione di servizi della Città prevista dal PRG vigente.

3.2.2.5. IL TESSUTO CONSOLIDATO

Come si è accennato, il tessuto consolidato è trattato dal piano vigente per Zone ed Aree normative omogenee, individuate sulla base di una dettagliatissima ricognizione del territorio prodromica alla sua formazione, alle quali sono attribuite norme attuative di grande dettaglio.

Il pregio dei principi generali a fondamento di tale impostazione è senz'altro quello di aver consentito un ottimo controllo delle trasformazioni urbane, anche minori, e la tutela e riqualificazione degli ambiti storici e degli edifici di pregio. Questo ha però portato ad un irrigidimento generale delle trasformazioni, che nel volgere di alcuni anni dall'approvazione del 1995, già manifestavano esigenze diverse rispetto a quelle fotografate e cristallizzate dal PRG approvato. L'impostazione descritta discende da un lato dalla rigida interpretazione ed applicazione della LR n. 56 /1977 (concepita ormai quaranta anni or sono, in un contesto regionale completamente diverso, in cui la maggior parte dei comuni era privo di strumenti di pianificazione, ed era pertanto necessario intervenire dettando, oltre ai principi ed alle norme di carattere generale precise regole applicative), e dall'altro dalla volontà di governare le trasformazioni sulla base di indicazioni normative così dettagliate da prefigurare quasi il livello del progetto edilizio. Inoltre, in assenza di un consolidato assetto normativo in materia di tutela dell'ambiente (la stessa istituzione del Ministero dell'Ambiente risale al 1986, la legge quadro sull'inquinamento acustico n. 447 risale al 1995), le necessarie cautele nella distribuzione delle attività sul territorio ed anche all'interno degli edifici, erano completamente affidate alla normativa urbanistica.

Da qui la necessità di interventi di variante urbanistica, inizialmente focalizzati su ambiti territoriali specifici (molti resisi necessari per la realizzazione di opere pubbliche - anch'esse puntualmente previste sulla base della programmazione degli anni Novanta) e poi, a partire dalla variante normativa n. 37 del 2002, con adeguamenti, aggiornamenti e semplificazione delle norme di maggior dettaglio progettuale nel rispetto dell'impianto normativo generale del PRG.

Nei casi in cui le trasformazioni urbane del tessuto consolidato non risultavano attuabili per specifiche condizioni progettuali non generalizzabili senza intaccare i principi fondanti del PRG 1995, la scelta è stata quella di operare tramite specifiche schede del tessuto consolidato, denominate Aree con Prescrizioni Particolari, tipologia normativa già prevista fin dall'origine del piano regolatore vigente in casi analoghi.

Dopo una fase iniziale caratterizzata da una forte dinamica attuativa successiva all'approvazione del PRG del 1995, durante la quale gli interventi realizzati mediante strumenti urbanistici esecutivi e titoli edilizi diretti risultavano, nella maggior parte dei casi, pienamente coerenti con le previsioni del Piano, l'evoluzione del contesto urbano ed economico ha progressivamente modificato tale scenario. Una quota sempre più rilevante delle trasformazioni del tessuto urbano consolidato, così come delle Zone di Trasformazione, ha richiesto l'adozione di specifici provvedimenti di adeguamento urbanistico, necessari per rendere le previsioni di piano maggiormente rispondenti alle mutate esigenze di sviluppo e alle concrete condizioni di fattibilità degli interventi.

3.2.2.6. I PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

Particolare condizione posta dal PRG, in coerenza con quanto dettato dall'art 49 della LUR, riguarda l'individuazione degli interventi che per la loro complessità sono subordinati alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di un atto unilaterale che disciplinino le modalità, i requisiti e i tempi di realizzazione degli interventi e, se del caso, la cessione gratuita alla Città o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree per servizi nella misura stabilita per legge.

In particolare, la disciplina vigente prevede l'assoggettamento a tale obbligo degli interventi che comportano la realizzazione di una SLP superiore a 4.000 mq. Inoltre, ai sensi dell'articolo 6 delle NUEA, tali interventi, qualora a destinazione residenziale, sono tenuti a destinare una quota pari al 10% della SLP (al netto di una franchigia corrispondente alla differenza tra 4.000 mq e la SLP complessiva destinata a usi non residenziali prevista dall'intervento) alla realizzazione di edilizia convenzionata o di interventi di Social Housing.

3.2.2.7. LE AREE CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Tra gli interventi di modifica delle NUEA tesi a superare alcune rigidità delle prescrizioni riportate per alcune aree o zone normative, per rispondere a concrete e motivate esigenze nel frattempo intervenute su determinate aree, sono compresi provvedimenti di inserimento di cosiddette Aree con Prescrizioni Particolari.

Si tratta di una tipologia normativa presente fin dall'impianto del PRG 1995, anche se originariamente si trattava prevalentemente di "Aree per servizi" di cui all'art. 19, distinte in due macro categorie: "Aree per verde e servizi con prescrizioni particolari comprese in ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico" e "Altre aree per verde e servizi con prescrizioni particolari", tuttavia il piano già prevedeva anche una rilevante area inerente destinazioni di tipo privatistico, quella dello Stadio Filadelfia.

Altre "prescrizioni particolari", non del tutto riconducibili a vere e proprie schede, erano inserite nell'articolo 12 "Zone Urbane consolidate residenziali miste" riferite all'Ambito del Villaretto, e all'articolo 13 "Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte piana)", riguardanti "Castello del Drosso", "La Saffarona" e "Abbadia di Stura".

Le schede con prescrizioni particolari, di fatto, hanno rappresentato fin dalla impostazione originaria del piano vigente una modalità per inserire eccezioni ad un impianto rigidamente precostituito fin nei minimi dettagli che fin da subito aveva evidenziato la necessità di "adattare" le norme eccessivamente dettagliate alle esigenze dei casi concreti.

Pertanto, in analogia con l'impostazione originaria, la Città è intervenuta fin da 2008 prevedendo ulteriori Aree con Prescrizioni Particolari nelle aree del tessuto consolidato nei casi in cui le trasformazioni che la Città intendeva consentire risultavano non assentibili a causa di prescrizioni in contrasto con le prefigurazioni progettuali. Con il tempo la medesima strategia è stata utilizzata per inserire contestualmente limitazioni ai parametri di zona, dotazione specifica di servizi e parcheggi, migliorie dal punto di vista ambientale. Le aree o zone con prescrizioni particolari inserite dopo

l'approvazione del PRG vigente sono trattate agli articoli delle NUEA: art. 8 Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso, art. 14 Zone urbane consolidate per attività produttive, art. 16 Zone consolidate collinari, art. 17 Zone a verde privato con preesistenze edilizie parte collinare a levante del fiume Po, art. 25 Ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico. Altre schede o modifiche di quelle già presenti sono state introdotte nei seguenti articoli: art. 13 Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte piana) e art. 19 Aree per servizi.

3.2.2.8. INTERVENTI IN DEROGA (L. 106/2011)

Così come evidenziato nel caso specifico del PRG di Torino, anche l'assetto normativo nazionale e regionale ha risentito fortemente in questi anni dell'esigenza di semplificare le procedure urbanistiche ed edilizie, garantendo attraverso nuovi e diversi strumenti normativi il governo delle trasformazioni territoriali. In quest'ottica vanno le modifiche apportate al DPR 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia", la legge 106/2011 "Prime disposizioni urgenti per l'economia" (conversione in legge del DL 70/2011 cd Decreto Sviluppo), principi mutuati ed integrati a livello regionale da specifiche disposizioni in materia di riuso e rigenerazione urbana con la LR 19/1999 "Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56", la LR 16/2018 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana" e la recentissima LR 13/2020 "Interventi di sostegno finanziario e di semplificazione per contrastare l'emergenza da Covid - 19".

La Legge 12 luglio 2011 n. 106 "Conversione in legge con modificazioni del Decreto Legge 13 maggio 2011 n. 70 Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia e ulteriori disposizioni in materia di governo del territorio", entrata in vigore il 14 maggio 2011, ha introdotto, all'articolo 5, nei commi da 9 a 14, nuove norme finalizzate ad "... incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili ...", demandando alle Regioni l'approvazione "... entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:

a. riconoscimento il di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
b. la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;
c. l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
d. le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.

Ai sensi del comma 14 del medesimo articolo 5, decorso l'ulteriore termine di centoventi giorni sempre dalla data di entrata in vigore della Legge di conversione e sino all'entrata in vigore di specifica Legge regionale, nelle Regioni a statuto ordinario le disposizioni introdotte dal comma 9 sono immediatamente applicabili e la volumetria aggiuntiva da riconoscere quale

misura premiale è realizzabile in misura non superiore al venti per cento del volume dell'edificio, se destinato ad uso residenziale, o al dieci per cento della superficie coperta per gli edifici destinati ad uso diverso. Entro il sopra citato termine la Regione Piemonte non ha approvato specifica legge di incentivazione recependo, quindi, le disposizioni introdotte dalla Legge nazionale e, con circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7/UOL del 9 maggio 2012, ha provveduto a fornire le indicazioni per dare operatività alla stessa. Con successivo comunicato dell'Assessore all'Urbanistica della Regione Piemonte pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte Supplemento Ordinario del 16 ottobre 2014 sono stati forniti ulteriori chiarimenti in merito agli interventi edilizi in deroga previsti dalla Legge n. 106/2011.

Ai sensi dei commi 9 e 13 dell'articolo 5 della Legge 106/2011, agli interventi rientranti nelle finalità della nuova legge si applica l'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Tale articolo prevede, ordinariamente, il rilascio di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, esclusivamente per impianti pubblici o di interesse pubblico.

Dette deroghe possono esclusivamente riguardare, fermi restando i limiti massimi di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 1444/1968, i seguenti parametri:

- limiti di densità edilizia;
- altezze;
- distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi.

Risultano pertanto assentibili in deroga al P.R.G, in forza del combinato disposto dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'articolo 5 commi 11 e 13 della Legge n. 106/2011, gli interventi edilizi riconosciuti di razionalizzazione e riqualificazione, fermo restando "... il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42".

Anche la Città di Torino, sulla base dell'esperienza maturata sul tema in esame, al fine di semplificare ed accelerare le fasi tecniche istruttorie, nonchè valutare le proposte progettuali avanzate, ha approvato una serie di indirizzi e criteri applicativi delle suddette norme con quattro diverse deliberazioni:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. mecc. 2013 00872/009 del giorno 26 febbraio 2013 avente per oggetto "art. 5 commi 9-14 decreto-legge 13 maggio 2011 n. 70 convertito con legge 12 luglio 2011 n.106. indirizzi e criteri applicativi. approvazione." sono stati assunti indirizzi e criteri applicativi finalizzati alla valutazione delle proposte progettuali, con analisi dei concetti di "compatibilità" e di complementarità, necessaria per definire le destinazioni d'uso;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. mecc. 2013 04494/009 del giorno 1° ottobre 2013 avente per oggetto "art. 5 commi 9-14

decreto-legge 13 maggio 2011 n. 70 conv. con legge 12 luglio 2011 n. 106 - integrazioni e modifiche agli indirizzi e criteri applicativi - approvazione" sono state approvate integrazioni e modifiche agli indirizzi e criteri applicativi già assunti con la precedente deliberazione del 26 febbraio 2013, fornendo altresì utili indicazioni di carattere procedurale per quanto concerne gli interventi con valenza urbanistica aventi i contenuti di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, i cui progetti definiscono l'assetto morfologico dell'edificato e degli spazi pubblici, nonché le relative opere di urbanizzazione, costituenti il presupposto di riqualificazione richiesto dalla Legge n. 106/2011, ed ulteriori opere aggiuntive da realizzare a cura e spese del proponente o impegni economici, da concordare con la Città finalizzati alla valorizzazione del contesto nel quali si realizza l'intervento;

- con la deliberazione della Giunta Comunale n. mecc. 2014 01399/009 del 25 marzo 2014, avente per oggetto "Interventi in deroga ai sensi dell'art. 5, commi 9-14, del D.L. 13 maggio 2011 n. 70 convertito con legge 12 luglio 2011 n. 106 — Ulteriori integrazioni agli indirizzi e criteri applicativi. Quantificazione del contributo economico finalizzato alla riqualificazione urbana" sono stati approvati i criteri per la quantificazione del contributo economico conseguente agli interventi in deroga ai sensi dell'art. 5, commi 9-14 del D.L. 70/2011;
- con successiva Deliberazione della Giunta Comunale del 20 novembre 2014 (mecc. 2014 05605/009) sono state approvate ulteriori integrazioni agli indirizzi e criteri applicativi dell'art. 5 commi 9-14 della L. 106/2011 in materia di delocalizzazioni delle volumetrie e di risorse Aggiuntive compensative per interventi su immobili in Aree per Servizi Pubblici e in Aree da Trasformare per Servizi (A.T.S.) consistenti in una maggiorazione – sostitutiva della monetizzazione – in misura corrispondente al sopracitato Contributo economico finalizzato alla Riqualificazione urbana
- In ultimo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 26/02/2024, riconosciuto che le succitate deliberazioni costituiscono l'ossatura principale consolidata regolante gli interventi in deroga al P.R.G., si è ritenuto necessaria una loro implementazione con ulteriori principi ed indicazioni al fine di far fronte alla pressante urgenza di migliorare la qualità delle aree urbane, a fronte di una crescente sensibilità alle tematiche ambientali, introducendo, al contempo, la necessità di un maggiore livello di approfondimento delle soluzioni progettuali proposte.

In aderenza con quanto previsto dall'art. 14 punto 2 lett. a) delle LUR, è stata pertanto condotta una puntuale ricognizione degli interventi attuati, ai sensi delle norme suddette, con Permessi in deroga al PRG, constatando che l'obiettivo e la formulazione del legislatore si è dimostrata di interesse.

Certamente il primo fattore di interesse per gli operatori è rappresentato dai tempi procedurali che consentono di andare all'approvazione degli interventi in deroga con la diretta approvazione da parte del Consiglio Comunale, d'altro canto, lo strumento consente anche all'Amministrazione di valutare progetti che, dovendo raggiungere la definizione progettuale del Permesso di Costruire e sostenere il contributo economico previsto per legge, sono concretamente interessati alla realizzazione degli interventi, tanto che

ordinariamente procedono poi speditamente alle fasi successive della trasformazione.

Rispetto alla totalità di istanze presentate, per la redazione del presente PRG, sono state esaminate quelle per le quali è stata approvata la deroga (con apposito atto di deliberazione) e per le quali è stato rilasciato anche il relativo titolo abilitativo edilizio. Considerando l'ultimo aggiornamento al 30/06/2025, risultano approvati e successivamente rilasciati 90 permessi in deroga.

Sulla base di questo insieme, sono stati ritenuti di particolare interesse i permessi di costruire in deroga che hanno generato standard urbanistico, sia in forma di cessione o assoggettamento all'uso pubblico, sia monetizzato per impossibilità di reperimento delle superfici direttamente nell'area di intervento. Si nota come nel caso della Città di Torino, la procedura è stata attuata quasi costantemente per attuare cambi di destinazione urbanistica (abbinata o meno ad altre deroghe previste dalla norma), salvo sei casi che hanno orientato la nuova destinazione verso attività produttive, terziarie, laboratori sanitari, commercio e case del commiato. I cambi di destinazione d'uso verso la residenza hanno comportato un incremento totale di 27286,72 mq corrispondenti a circa 802 abitanti. In subordine, i permessi in oggetto hanno riguardato interventi di demolizione e ricostruzione (25 casi).

Il maggior intervento di rilievo è stato approvato nel 2018 e riguarda l'Area Ex Bertolamet di Strada del Portone; un complesso produttivo in disuso da anni, inserito in un vasto ambito con più presenze di edifici industriali abbandonati, in cui anche la difficoltà di accesso ha favorito negli anni situazioni di degrado fisico e sociale generalizzato e per questo oggetto di molteplici richieste di intervento da parte della cittadinanza. La trasformazione prevede la costruzione di un nuovo complesso immobiliare costituito da quattro fabbricati a destinazione commerciale (metri quadrati 14.406), un fabbricato a destinazione ASPI (metri quadrati 431) e sei fabbricati a destinazione residenziale (metri quadrati 14.011) comprensivi di una quota di ASPI (metri quadrati 643). L'aspetto di rilievo, al di là della dimensione mai trattata in precedenza, è la capacità di governare con lo strumento del Permesso in Deroga non solo la trasformazione dei lotti fondiari e delle relative urbanizzazioni, ma anche della cessione delle aree necessarie per la realizzazione di un tratto significativo del C. Marche (andando ad unire c. Tazzoli con corso Orbassano in corrispondenza della cd P. Mirafiori).

Una delle istanze di permesso di costruire in deroga di maggior rilevanza per la Città è quella per la nuova stazione autobus a lunga percorrenza Fossata. La deroga, approvata nel 2021, con titolo abilitativo edilizio rilasciato nel 2025 e conseguente convenzione stipulata nel medesimo anno, prevede un intervento che ricade, ai sensi del PRG del 1995, in parte nella Z.U.T. Ambito "5.10/8 – Spina 4 –Breglio"e in parte nella Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista - Area per Servizi Pubblici (S) - Area a verde pubblico e a verde assoggettato all'uso pubblico "AV" – Spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport.

L'intervento riguarda la realizzazione di una nuova stazione per autobus a lunga percorrenza, con annessa struttura ricettiva e attività di servizio. L'area interessata dall'intervento è ampia ed è costituita da due porzioni: la prima, di proprietà privata, di superficie pari a circa metri quadrati 8.194, interessa

l'area industriale dismessa su cui erano presenti fabbricati già demoliti, sulla quale verranno realizzati tutti i volumi relativi alla stazione, all'albergo e tutte le attrezzature di servizio a supporto dell'attività della Stazione degli autobus stessa, con parte degli stalli di attestamento mezzi. La seconda, di proprietà comunale, di superficie pari a circa metri quadrati 4.618, è funzionale ed indispensabile al completamento dell'infrastruttura. Dal punto di vista strettamente urbanistico, il fabbisogno di aree per servizi generato dall'intervento, ai sensi dell'articolo 21 della L.U.R. 56/1977 e s.m.i., ammonta complessivamente a metri quadrati 3.687,66, interamente monetizzati.

3.2.2.9. LE VARIANTI URBANISTICHE

La scelta del Piano Regolatore del '95 di predeterminare con grande dettaglio normativo le trasformazioni urbane, ha comportato una rigidità operativa che si è presto scontrata con la realtà in continua evoluzione, soggetta ad esigenze mutevoli ma non per questo incompatibili con uno sviluppo possibile.

Per poter dare risposta all'evoluzione dei bisogni della Città, l'Amministrazione ha operato più volte con provvedimenti urbanistici di varie tipologie tanto che, sommando ai provvedimenti adottati ai sensi della LUR quali le Varianti parziali e strutturali (più di 300) e le Modifiche al PRG, necessarie per la realizzazione di opere pubbliche, gli Accordi di Programma e le varianti ai sensi di leggi speciali (olimpiadi, opere pubbliche di interesse nazionale, etc...), si computano oltre quattrocento provvedimenti.

Il susseguirsi e sovrapporsi delle sopra citate modifiche al PRG hanno determinato un quadro di riferimento normativo complesso e articolato, che con il presente Progetto si vuole superare. L'obiettivo primario delle nuove Norme di Attuazione è dunque quello della semplificazione del quadro di riferimento e della flessibilità nell'attuazione delle previsioni del Piano stesso.

3.2.2.10. LA DOTAZIONE DI SERVIZI - LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

Il Piano del 1995 prevedeva, per quanto concerne il tema dei servizi, la riconferma della quasi totalità di quelli attuati e delle aree pubbliche previste nei precedenti strumenti urbanistici in vigore.
Per quanto riguarda le aree non ancora nella disponibilità della Città, il piano oltre ad ammettere la possibilità di convenzionamento delle attività di servizio, prevedeva principalmente strumenti perequativi basati sulla possibilità che, in alternativa all'esproprio, prevedevano la cessione gratuita alla Città delle aree, a fronte di una limitata edificazione sull'ambito - Aree da Trasformare per Servizi ATS, e in altre parti del territorio per le aree destinate a parchi urbani fluviali e collinari. Era inoltre prevista una consistente dotazione di aree destinate servizi derivante dall'attuazione delle Zone Urbane di Trasformazione ZUT e in parte minore derivante dalle Aree di Trasformazione della Zona Urbana Centrale Storica, al servizio dei nuovi insediamenti e in parte a copertura dei fabbisogni urbani pregressi.

Tale approccio normativo ha assicurato negli anni la dotazione prevista dal piano garantendo al contempo di non incorrere nella decadenza quinquennale prevista per legge per i vincoli ablativi.

Complessivamente, la dotazione stimata di servizi pubblici residenziali del PRG 1995 in relazione alla capacità insediativa teorica massima prevista in 1.151.400 abitanti ammontava a:

- **Aree per servizi di interesse locale ex art.21 LUR:**
  oltre 22,4 milioni di mq che determinavano uno standard di 19,5 mq/ab.
- **Aree per per servizi di interesse sovra locale art. 22 LUR:**
  oltre 21 milioni di mq che determinavano uno standard di 18,28 mq/ab
- **Aree per servizi di interesse generale oltre standard:**
  oltre 5,1 milioni di mq

La maggior parte delle aree per servizi sono state acquisite attraverso l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, in particolare delle Zone Urbane di Trasformazione che hanno contribuito alla dotazione di servizi di proprietà della Città per circa 3.150.000 mq (di cui più di un milione di mq solo della Spina Centrale) e le Aree da Trasformare per Servizi per circa mq 620.000 mq. A questi si aggiungono le aree cedute a seguito del rilascio di Permessi di Costruire Convenzionati oltre a quelli derivati dalle ulteriori e più recenti tipologie attuative (Interventi in Deroga, etc...).

Per il puntuale dimensionamento delle suddette aree si fa riferimento a quanto contenuto nel documento R01-01 "Verifica del dimensionamento" allegato alla presente.

3.2.3. IL CENTRO STORICO

▼ L'immagine del Centro storico di Torino si è consolidata nel corso dei secoli ed è il risultato di uno sviluppo urbano avvenuto per parti successive, definite ampliamenti, e di continue riplasmazioni e trasformazioni del tessuto edificato.

La cosiddetta "città quadrata", costituita dall'insediamento romano del castrum, era caratterizzata da un reticolo stradale a griglia ortogonale, con una struttura modulata e regolare; in tarda romanità e nel medioevo la città ha subito fenomeni di destrutturazione, con fasi di abbandono e spopolamento che si sono alternate a fasi di recupero delle strutture urbane ed edilizie. In queste fasi il tessuto urbano ha subito fenomeni di alterazione del reticolo viario regolare, a seguito dello sviluppo di nuovi poli (Palazzo di Città e Piazza delle Erbe) e relazioni (tra Duomo e Palazzo di Città), con la realizzazione di una rete di percorsi interni agli isolati e la costituzione di nuovi "vincoli": si trattava di tracciati "progettati", sui quali si sono allineati i fronti di una nuova edificazione.

Fino alla metà del Cinquecento la Città ha mantenuto caratteri urbanistici prettamente medievali e la geometria reticolare latente del castrum romano.

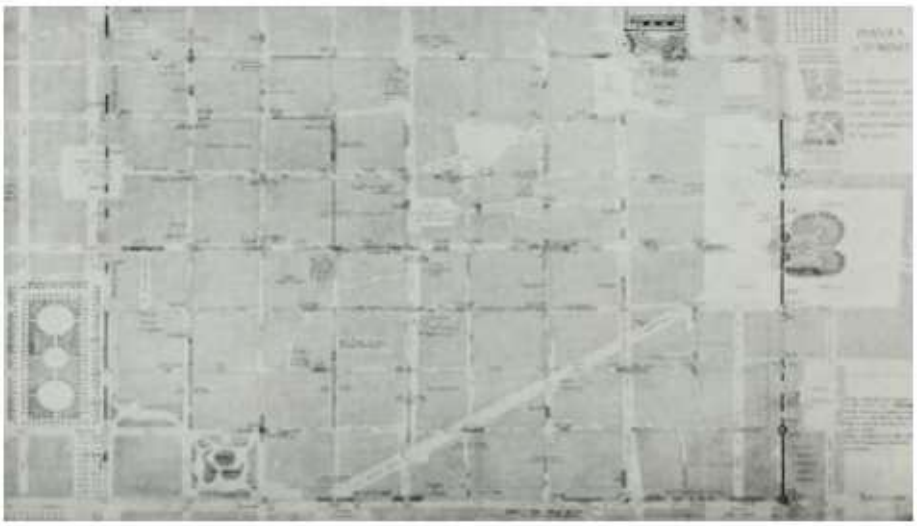


figura. Pianta di Torino romana redatta sulla base dei ritrovamenti fino al 1914 dall'Ufficio Regionale dei Monumenti diretto da Alfredo d'Andrade (Beni culturali ambientali nel Comune di Torino, 1984)

Dopo la pace di Cateau Cambrèsis (1559), Torino è diventata la nuova capitale del ducato sabaudo, che ha individuato nella costruzione della Città il terreno giusto per la propria "autorappresentazione". A partire dal Cinquecento, grazie alla presenza di un forte potere centralizzato, la Città si è sviluppata attraverso successivi ampliamenti legati tra di loro da una rete di riferimenti e analogie, su un'idea di pianificazione unitaria fondata su un preciso modello formale e culturale che ha trovato compimento nella sua realizzazione urbanistica. Il modello urbanistico, ideato da Ascanio Vitozzi, si è basato da un lato sulla continuità, congruità e uniformità del tessuto edilizio, dall'altro sulla gerarchia viaria polarizzata su Piazza Castello e Palazzo Reale, costruita rispettando la regola dell'impianto fondato sull'isolato e sul reticolo ortogonale, la cui maglia è sostenuta da una gerarchia formale e

funzionale. Tra la fine del Cinquecento e tutto il Seicento, Torino capitale ha assunto la forma della "mandorla fortificata" con i primi tre ampliamenti (1618 – 1673 - 1702) chiusi dal nuovo sistema delle mura.

figura. Città e Territorio di Torino delineata da Carlo Randon Regio Architetto [fine secolo XVIII] (Beni culturali ambientali nel Comune di Torino, 1984)

Durante l'epoca sabauda, lo sviluppo edilizio è avvenuto prevalentemente attraverso grandi progetti: ad ogni demolizione di tratti di fortificazione è corrisposto un nuovo impianto urbano per isolati, impostato prevalentemente sull'estensione del tracciato ortogonale romano originario, intersecato dai nuovi grandi assi territoriali.

Lungo il corso del Settecento, il tessuto di Torino è stato oggetto di ristrutturazioni urbanistiche decretate dal potere centrale con progetti di "raddrizzamento" dei principali assi urbani (es. via Milano, contrada di Dora Grossa – attuale via Garibaldi) e la conseguente ricostruzione delle cortine edilizie. Oltre alle ristrutturazioni urbanistiche, a causa di una perdurante crisi di alloggi e di rendite immobiliari molto elevate, il tessuto urbano ha subito un diffuso fenomeno di addensamento edilizio, mediante interventi di riplasmazione, di completamento e di sopraelevazione.

figura. Carta Geometrica della Real Città di Torino e sue adiacenze con le divisioni parziali di ciascheduna proprietà 1823 [Catasto Gatti] (Beni culturali ambientali nel Comune di Torino, 1984)

Durante il periodo napoleonico, con la demolizione del sistema di fortificazione, è stato progettato e parzialmente realizzato sul sedime delle fortificazioni un sistema di viali di circonvallazione, intervallati da grandi piazzali alberati di collegamento con il sistema degli assi urbani barocchi. Nell'Ottocento preunitario sono proseguiti sul tessuto urbano gli interventi di ristrutturazione in maniera più puntuale, sostituiti dai Piani di risanamento tra fine 800 e inizio 900 (es. i due tratti di via Roma). Le ristrutturazioni settecentesche e di epoca preunitaria hanno aderito al concetto di integrazione strutturale dei nuovi o rinnovati impianti urbanistici con i tessuti preesistenti, confermando il criterio della gerarchia funzionale e della polarizzazione. Nel corso delle diverse epoche è stata confermata anche la scelta urbanistica di costruire un tessuto edilizio caratterizzato da continuità, congruità e uniformità; nel disegno delle fronti urbane ha prevalso il progetto complessivo sull'elemento architettonico con l'uniformità della cortina edilizia interrotta dai capisaldi urbani, dalle eccezioni architettoniche. Il disegno unitario delle fronti, isolato per isolato, compresi i risvolti nelle vie laterali, è stato garantito imponendo il filo di costruzione e con il rispetto della regola secondo la quale tutti gli proprietari dovevano uniformarsi al disegno scelto dal proprietario che per primo decideva di costruire o ricostruire nell'isolato stesso. Il tessuto edilizio del Centro Storico di Torino è quindi il frutto da un lato, del periodo storico di realizzazione da cui dipendono il modo di costruire, le tecniche e l'impostazione di gusto architettonico, e dall'altro delle norme di regolamentazione edilizia e della loro evoluzione nel tempo. Per comprendere e intervenire correttamente sugli edifici è necessario considerare che essi sono stati costruiti nel rispetto dei Regolamenti Edilizi e per l'Ornato, delle Norme e Regolamenti d'Igiene, dei Regolamenti di Attuazione dei progetti e dei Capitolati allegati alle lottizzazioni pubbliche; il corpus normativo ha vincolato molte caratteristiche costruttive: l'altezza delle fronti e la dimensione dei cortili, le realizzazioni di abbaini e di piani interrati, gli accessi, le scale, i cornicioni, i balconi, i rivestimenti ecc., determinando quella omogeneità del costruito che tanto caratterizza la Città.

Il Piano del 1995 aveva individuato il perimetro del Centro Storico di Torino identificandolo nella cosiddetta "mandorla barocca", cioè la parte di città delimitata prima dalle fortificazioni bastionate e poi, comprendendo le prime espansioni ottocentesche, dalla cerchia dei viali Napoleonici – attualmente corso Regina Margherita, corso San Maurizio, Lungo Po Cadorna, Lungo Po Diaz, corso Cairoli, corso Vittorio Emanuele, via Saluzzo, via San Pio V, Porta Nuova, via Magenta, corso Re Umberto, corso Vittorio Emanuele II, corso Bolzano, piazza XVIII Dicembre, via Santarosa, piazza Statuto e corso Principe Eugenio.

L'area centrale del tessuto urbano, denominata da suddetto PRG "Zona Urbana Centrale Storica" veniva assoggettata a disciplina specifica. All'interno di tale zona gli interventi sono infatti finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una corretta e puntuale lettura dei valori storici, delle trasformazioni urbane e delle vicende che, nel tempo, hanno plasmato la città. La Zona Urbana Centrale Storica è stata classificata come "insediamento urbano avente carattere storico-artistico e ambientale" ai sensi dell'art. 24 della L.U.R., di categoria A secondo il D.M. n. 1444/1968 e di recupero ai sensi della Legge 457/78.

Il PRG identificava, inoltre, il Castello del Drosso, il Castello della Saffarona e l'Abbadia di Stura quali "Agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale" quali zone omogenee di categoria A ai sensi del DM 1444/1968.

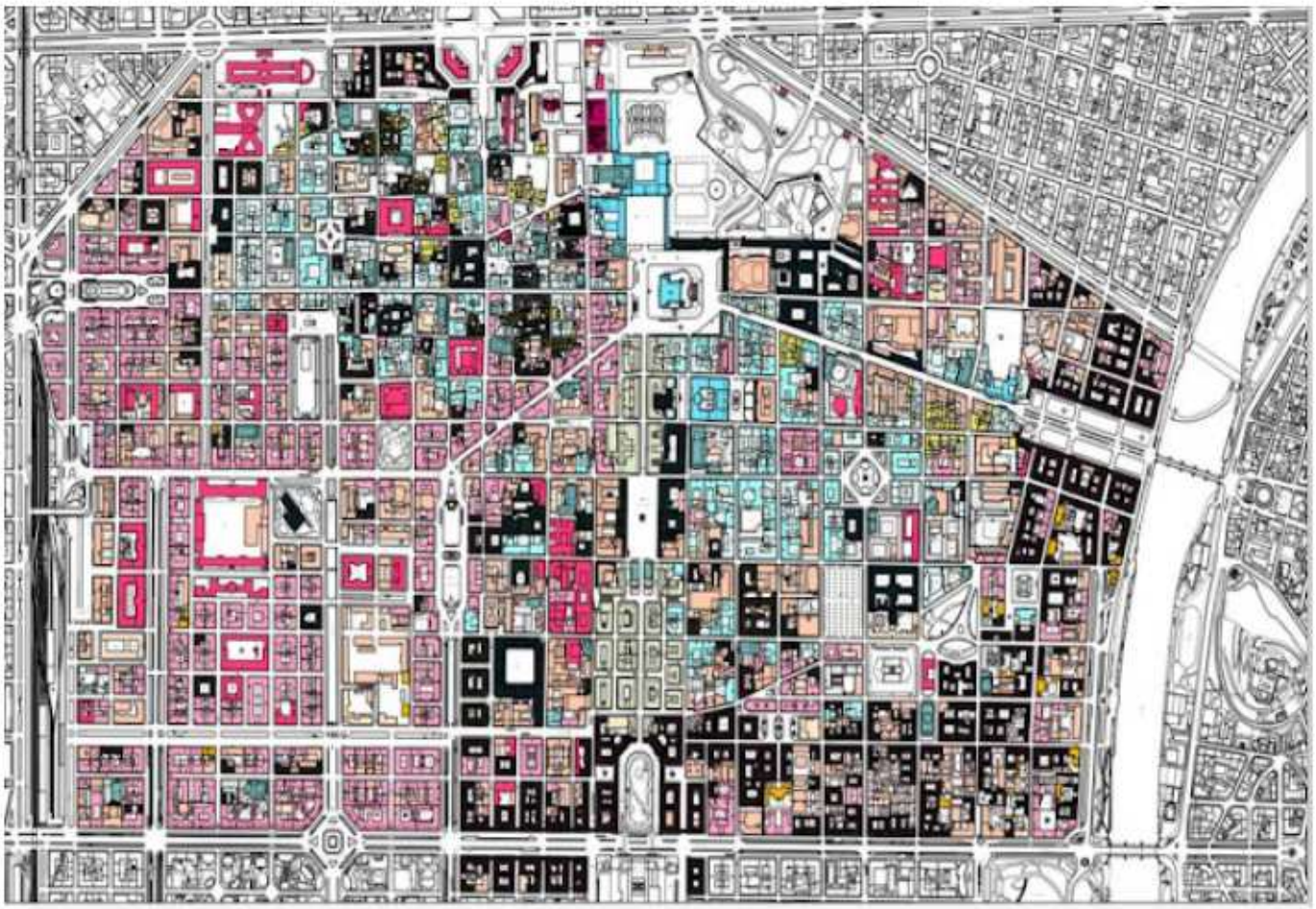


figura. Tavola n. 6 "Zona Urbana Centrale Storica. Riconoscimento dei caratteri architettonici degli edifici" del P.R.G. 1995

Il Piano del 1995 riconosceva sia la progettazione unitaria, prevedendo come detto una disciplina specifica per il Centro Storico, sia la molteplicità e varietà del tessuto edilizio classificando tutti gli edifici secondo criteri di analogia morfologica, vale a dire secondo i caratteri architettonici ricorrenti che determinano l'immagine e rispondono alla funzione degli edifici nei diversi periodi storici. Tale categorizzazione, estremamente complessa e completa, definiva n. 6 "Gruppi di edifici" secondo il significato storico, la pregnanza architettonica, le virtualità, le attitudini alla trasformazione, i vincoli della conservazione, individuati nella logica di rendere possibile le dinamiche operative e permettere di individuare una disciplina normativa che definisca modalità di intervento appropriate alla varietà dei casi concreti e adeguate al progetto complessivo della città storica.

figura. Tavola n. 3 "Zona Urbana Centrale Storica. Tipi di intervento" del PRG 1995

La puntuale categorizzazione degli edifici del Centro Storico fu possibile grazie ai numerosi studi sulla Città che si sono succeduti a partire dagli studi storico-urbanistici condotti da Cavallari Murat (1968) che ha analizzato i caratteri urbani di tutte le singole cellule edilizie, superando il concetto di "monumento", in un'ottica di lettura complessiva del tessuto urbano, nella quale gli edifici "maggiori" e "minori" appaiono strettamente legati e danno significato alla struttura urbanistica. Gli studi sono furano ripresi dalla ricerca effettuata dal Politecnico sotto la guida della professoressa Vera Comoli (Beni culturali ambientali nel Comune di Torino, 1984)), esito di una convenzione di ricerca — "Individuazione, classificazione e disciplina dei beni culturali ambientali nel Comune di Torino" — stipulata nel 1981 tra il Comune di Torino e l'allora Istituto di Storia dell'Architettura del Politecnico, divenuto l'anno seguente Dipartimento Casa-città, e proseguita con due successivi approfondimenti, entrambi affidati allo stesso Istituto: l'Adeguamento e integrazione della ricerca sui beni ambientali, culturali e architettonici, sempre nel 1981, e l'Approfondimento tematico sul "sistema storico ambientale del verde", nel 1983. Diretta scientificamente da Vera Comoli, con Micaela Viglino responsabile della parte piana della città e Paolo Scarzella del settore collinare, la ricerca impegnò per tre anni un gruppo di esperti di diverse discipline, che rilevarono strada per strada e casa per casa il territorio comunale in pianura, e valletta per valletta ed edificio per edificio quello collinare. I risultati furono presentati una prima volta come catalogo di una

mostra allestita nella primavera del 1984 nella sede centrale dell'Ateneo, e raccolti poi, lo stesso anno, nei due volumi editi per iniziativa della Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino. Ad essa, insieme al Comune committente e al Politecnico esecutore della ricerca, va qui espressamente riconosciuto il ruolo di sodalizio che rese possibile l'iniziativa: un'alleanza tra amministrazione comunale, ateneo e comunità professionale torinese che permise, per la prima volta, di fondare le scelte del nuovo strumento urbanistico su una conoscenza sistematica, e non più episodica, del patrimonio storico della città, e, infine, approfonditi nella ricerca sulla "caratterizzazione edilizia del tessuto urbano storico della zona centrale di Torino" affidata al Dipartimento di Ingegneria dei Sistemi Edilizi e Territoriali del Politecnico e coordinata da Paolo Scarzella, attraverso la quale fu effettuata una puntuale schedatura di tutti gli edifici.

figura. Tavola illustrativa dei beni culturali e delle segnalazioni individuati nel Quartiere 1 – Centro (Beni culturali ambientali nel Comune di Torino, 1984)

A partire dai risultati di questi studi, il Piano del 1995 introdusse una disciplina specifica per la conservazione dell'immagine di Torino e della stratificazione del tessuto edilizio. La modalità di governo delle trasformazioni non prevedeva l'ordinaria attribuzione di indici (seppure individui un indice convenzionale di riferimento di 2 mq/mq) ma si fondava sulla puntuale conoscenza di ogni cellula edilizia per ciascuna delle quali erano individuate quattro "parti" a cui venivano attribuiti gli interventi ammessi al fine di coniugare l'esigenza della conservazione con la possibilità di consentire interventi maggiori, ove possibile, per promuovere il recupero e la valorizzazione del tessuto: l'Esterno degli edifici su spazi pubblici, il Sistema distributivo, i Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi e l'Interno dei corpi di fabbrica.

Gli interventi sugli edifici della Zona Urbana Centrale Storica venivano disciplinati sulla base delle qualità specifiche e illustrati dalla "Tabella dei tipi di intervento", da attuarsi secondo le definizioni dell'Allegato A alle NUEA dell'allora PRG. Tale Allegato era finalizzato a calibrare i tipi di intervento ammessi nella specifica realtà del Centro Storico, nella quale gli obiettivi di tutela e valorizzazione dei caratteri morfologici, architettonici e culturali assumono valore predominante. Grazie alla approfondita conoscenza di ciascuna cellula edilizia e di ciascun edificio, il PRG èra dunque in grado di individuare anche gli edifici per i quali era riscontrata l'assenza di caratteri di qualità e pertanto non meritevoli di conservazione; tali edifici appartengono

figura. Schede "Stato di attuazione delle Aree da Trasformare e delle Aree Pedonali nella Zona Urbana Centrale Storica"

figura. Schede "Abbadia di Stura - Castello del Drosso - Castello della Saffarona Zone a Verde Privato con Preesistenze Edilizie in Zona omogenea "A"

per lo più al gruppo degli "edifici del periodo tra le due guerre" ed agli "edifici recenti". Anche per essi, il PRG stabiliva comunque puntuali regole edilizie in grado di garantire il corretto inserimento dell'attività edificatoria nel delicato contesto storico architettonico.

Al momento della stesura del PRG del 1995 il tessuto compatto del Centro Storico risultava ancora interrotto da vuoti urbani derivanti dalle demolizioni conseguenti ai bombardamenti del periodo bellico. Al fine di consentire la ricomposizione del tessuto, furono individuati 40 ambiti, denominati Aree da Trasformare della Zona Centrale Storica, con tali caratteristiche per i quali, furono definite puntuali Schede Normative descrittive degli interventi ammessi, che, sulla base di simulazioni progettuali, definivano le destinazioni ammesse, i parametri urbanistici ed edilizi e le specifiche attenzioni da porre nella progettazione degli strumenti esecutivi. Gli interventi previsti erano finalizzati alla riqualificazione dell'ambiente storico attraverso la demolizione, la costruzione, la riplasmazione e il riuso degli edifici esistenti. In alcuni casi dette Schede riguardavano edifici recenti non coerenti con i caratteri storico-architettonici dell'ambiente per i quali veniva prevista la demolizione, finalizzata alla riqualificazione ambientale dell'area, attraverso la creazione di nuovi spazi liberi o giardini.

L'insieme delle regole così attentamente definite ed articolate per ciascun edificio, unitamente alle strategie di sviluppo (turistico e culturale), di riqualificazione degli edifici rappresentativi, e degli spazi urbani, ha consentito negli anni il graduale recupero e la valorizzazione del Centro Storico nel suo insieme, passato da una situazione di parziale abbandono e degrado (fisico e sociale) ad un forte interesse per gli insediamenti, anche residenziali, con conseguente crescita esponenziale dei valori immobiliari al punto da rappresentare oggi uno dei quartieri con i valori più alti della Città.

3.2.3.1. LE AREE CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le attività ricognitive dello stato di attuazione delle previsioni urbanistiche del Centro Storico per la redazione del presente PRG sono state condotte sulle 44 Aree della Zona Centrale, di cui 40 definite "Aree da Trasformare" (AT) e 4 "perimetri di studio" (Piazza Castello-Giardini Reali, Area di piazza Vittorio-Sponde Po, Area della Mole Antonelliana e Area delle Porte Palatine).

Per ogni area sono stati effettuati puntuali sopralluoghi con rilievi fotografici ed è stata redatta una scheda conoscitiva, comprendente le tavole di Piano Regolatore, l'estratto della Tavola dei Tipi di intervento nella Zona Centrale Storica. L'analisi è completata dalla descrizione dello stato di fatto, dalla documentazione fotografica e da un'ortofoto nella quale si individua l'ambito con lo stato di attuazione: verde attuata, rosso non attuata, giallo in corso di attuazione.

Oltre alle 44 Aree sopra richiamate sono state esaminate le tre aree esterne alla Zona Centrale ma classificate di Categoria A ai sensi del DM 1444/1968 dal PRG, ed anche per queste tre aree sono state redatte le schede con le medesime modalità delle AT.
Per la determinazione dello stato di attuazione, parte sostanziale della ricognizione ha riguardato anche l'analisi dei provvedimenti di variante al

PRG apportati all'Area Centrale Storica dal 1995 ad oggi riguardanti sia la parte normativa generale che le schede normative.

Il complesso apparato normativo regolante il Centro storico ha contribuito al suo recupero senza determinare particolari criticità applicative, tuttavia, la suddetta ricognizione ha consentito di portare alla luce le esigenze emerse negli anni rispetto alle quali valutare le opportunità di aggiornamento normativo. Per quanto riguarda le norme relative alle Aree normative della Zona Centrale, è stata riscontrata da un lato l'esigenza di maggior elasticità nell'insediamento delle funzioni, e dall'altro quella di tutelare le caratteristiche storico culturali degli assi commerciali.

Alcune trasformazioni del Centro Storico sono avvenute attraverso la realizzazione di progetti pubblici attuati con Accordi di Programma (Artigianelli, Museo Egizio, Aula Magna dell'Università all'interno del Complesso della Cavallerizza).

Anche le Schede normative relative alle Aree da Trasformare (AT) sono state del tempo oggetto di varianti, sia per modificare il contenuto di quelle esistenti, sia per introdurne di nuove. Nel dettaglio, le modifiche urbanistiche hanno interessato l'area del Castello del Drosso, e nel Centro Storico hanno riguardato Piani Particolareggiati in variante (Santa Croce, Santo Stefano); schede attuative di dettaglio di rilevanza pubblica quale l'unicum della Cavallerizza Reale; Servizi pubblici o di uso pubblico (San Liborio, Palazzo Siccardi, Complesso Aldo Moro, Liceo d'Azeglio, Scuola Umberto I); valorizzazione di proprietà comunali e caserme dismesse, con conseguente cambio di destinazione d'uso da servizi ad altro e apposizione di specifiche degli interventi ammessi (Palazzo Villa di piazza San Carlo, via Botero); caserme De Sonnaz e Cesare di Saluzzo); attuazione di progetti privati di rilevante importanza per l'interesse riflesso sulla Città dal punto di vista occupazionale, turistico e di riqualificazione urbana (nuova sede Reale Mutua e interventi sulla sede storica; albergo NH in piazza Carlina, albergo Golden Palace, Collegio Carlo Alberto in piazza Arbarello, Casa del Senato, via della Rocca, corso Cairoli, ex Borsa Valori).

3.2.3.2. LE TRASFORMAZIONI DEL SUOLO PUBBLICO E LE PEDONALIZZAZIONI

Tra gli elaborati del Piano del 1995 vi era la Tavola "n. 7. Zona Urbana centrale storica. Spazio pubblico", che costituiva parte integrante dello studio e delle proposte sul tessuto storico della zona centrale. Gli edifici erano stati analizzati non solo rispetto ai loro valori intrinseci, ma anche in relazione alla qualità urbana che venivano a determinare, in quanto le fronti degli edifici, le vie e le piazze partecipavano alla realizzazione di un "disegno complessivo improntato ad una grande uniformità, composto da assi prospettici, fondali, emergenze, rapporti geometrici e rimandi che deve essere letto nella sua totalità" (Relazione Illustrativa del Piano del 1995). Veniva inoltre riconosciuto e tutelato l'impianto medievale, quello barocco e la trama viaria ottocentesca, così come il progetto unitario realizzato intorno all'asse di via Roma. Il Piano riconfermava dunque la maglia viaria e ne proponeva la valorizzazione ed il ripristino anche attraverso la ricostruzione dei vuoti e la realizzazione di nuovi edifici lungo i fili di fabbricazione originari. Venivano, in particolare, evidenziati: i viali alberati ottocenteschi, dei quali si auspicava la ricostituzione con

l'eliminazione dei parcheggi ed il ripristino di alberature e selciati e la creazione di percorsi ciclopedonali; gli ambienti storici meritevoli di particolare attenzione, quali il sistema delle piazze-porte (piazze Carlo Felice, Vittorio, Statuto e Quartieri Militari, della Repubblica); i complessi unitari, gli assi storici, i giardini, le vie commerciali. Si prevedeva l'individuazione delle aree oggetto di studi puntuali "per definire la natura degli interventi di riqualificazione da attuare sui sedimi, sulle facciate in modo coordinato rispetto a operazioni di pedonalizzazione, di limitazione del traffico, di arredo urbano o previsione di nuovi usi" (Relazione Illustrativa del Piano del 1995).

Condizione fondamentale per attuare tali previsioni era l'eliminazione di parcheggi a raso nelle grandi piazze e nei luoghi di entrata al centro, nonché l'individuazione di aree da pedonalizzare per esaltare l'eccezionale qualità ambientale e architettonica. Altri elementi tutelati erano i percorsi porticati, le relazioni tra spazi pubblici e privati, le relazioni tra vie, piazze, androni e cortili, i nuovi percorsi pedonali (dei musei, verso le antiche porte della città, nei Quartieri Militari, nella città romana). Gli obiettivi e le azioni delineate hanno costituito un principio fondante delle strategie per la riqualificazione, rivitalizzazione e valorizzazione del Centro Storico, principi ed azioni che possiamo oggi definire vincenti.

Di seguito alcune immagini che danno conto delle concrete trasformazioni della Città Immagini reperite dal sito web

http://www.immaginidelcambiamento.it/ e dall'Archivio Storico della Città di Torino Dipartimento Interateneo Scienze, Progetto e Politiche del Territorio – DIST Museo Torino

figura 1. Piazza San Carlo 1957

figura 2. Piazza San Carlo 2018 (Chiara Donno

figura 3. Piazza San Carlo 1957

figura 4. Piazza San Carlo 2018 (Chiara Donno)

figura 5. Piazza Carignano Anni '70

figura 6. Piazza Carignano 2018 (foto Alina Rebegea)

figura 1. Piazza Castello Anni '80 (foto ATM in Wikimedia)

figura 2. Piazza Castello 2023 (foto Andrea Giordana)

figura 3. Piazza Palazzo di Città Anni '80 (foto Museo Torino)

figura 4. Piazza Palazzo di Città 2015 (foto Nicole Mulassano)

figura 5. San Carlo Anni '60 (foto Archivio Storico Città Torino)

figura 6. San Carlo Anni '60 (foto Nicole Mulassano)

figura 7. Piazza Carignano Anni '70

figura 8. Piazza Carignano 2018 (foto Alina Rebegea)

figura 5. Via Porta Palatina angolo via IV Marzo Anni '60 (foto Archivio Giorgio Pelassa)

figura 6. Via Porta Palatina angolo via IV Marzo 2018 (foto Chiara Donno)

4. LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DI TORINO

▾ L'azione pianificatoria è intesa come esercizio continuo di coordinamento tra competenze tecniche, indirizzi politici e istanze emergenti dal contesto urbano, riconoscendo nella dimensione pubblica del processo un elemento strutturante. L'organizzazione del Piano risponde alla necessità di governare la complessità della città contemporanea attraverso assetti chiari di responsabilità, forme di collaborazione interdisciplinare e dispositivi di sintesi capaci di garantire coerenza tra le diverse scale di intervento.

4.1. I LIVELLI NORMATIVI E GLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO

▾ Il nuovo PRG è un Piano adattivo, inclusivo e innovativo, che unisce regole chiare e processi certi e trasparenti a una visione strategica per la Torino di domani.

→ **Adattivo**, perché si struttura su un impianto flessibile e aggiornabile che all'interno di una visione strategica definisce indirizzi calibrati sulle reali condizioni del territorio, stabilendo regole puntuali per l'attuazione degli interventi.

→ **Inclusivo**, perché riconosce il valore della città quotidiana, dei servizi di prossimità, di spazi pubblici connessi, dei piani terra attivi, del commercio di vicinato e dell'identità storica e sociale di ogni quartiere. Il PRG introduce inoltre un principio di equità e indifferenza della proprietà, prevedendo meccanismi perequativi di redistribuzione di diritti e oneri.

→ **Innovativo**, perché integra quantità e qualità in un disegno capace di orientare le trasformazioni con obiettivi chiari e di accogliere in maniera flessibile usi e funzioni in continua evoluzione. Un disegno che coniuga pianificazione urbana, mobilità e natura, privilegiando la rigenerazione e il riuso rispetto al consumo di suolo e concependo la città come un'infrastruttura ecosistemica.

Il Piano adotta un impianto normativo capace di coniugare certezza del diritto e apertura ai processi innovativi che interessano la città contemporanea. La sua grammatica – definizioni, parametri, destinazioni d'uso, soglie di intensità, criteri perequativi, forme attuative – costituisce la base comune da cui discende l'intero sistema delle norme di attuazione.

DEFINIZIONI DINAMICHE

La prima scelta rilevante è l'adozione di un impianto definitorio dinamico, che allinea il lessico urbanistico ed edilizio all'evolversi della normativa nazionale e regionale (L.R. 56/1977 e s.m.i.). In questo modo il Piano si dota di un linguaggio condiviso, riduce le possibilità di interpretazione divergente e assicura che l'evoluzione delle norme sovraordinate sia integrata senza la necessità di ricorrere a varianti.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE CHIARE E PROPORZIONATE

Coerentemente con i principi di uniformità e aggiornabilità rispetto alla normativa sovraordinata, la classificazione dei tipi di intervento si attiene alle classi previste dal D.M 380/01 e dalla normativa regionale, ma le integra in una logica fondata su chiarezza e proporzionalità al fine di garantire certezza procedurale e favorire un'attuazione ordinata, progressiva, trasparente.Accanto alle Norme di Attuazione e agli elaborati cartografici il Piano prevede un insieme di Linee guida attuative: documenti tecnici di dettaglio, richiamati dalle Norme, che ne precisano le modalità applicative e il dettaglio tecnico-esecutivo, per il quale occorre un aggiornamento più frequente di quello proprio della variante urbanistica.

Le Norme richiamano le Linee guida per le politiche dell'abitare, cui è demandata la valutazione dell'impatto economico e sociale degli interventi di edilizia residenziale sociale a supporto dell'accessibilità abitativa; per le soluzioni basate sulla natura (NbS) e la forestazione urbana, di cui fissano i criteri e la valutazione economica e ambientale delle opere; per la sostenibilità ambientale e la neutralità climatica, che specificano le prescrizioni richieste in materia di emissioni, permeabilità dei suoli e resilienza. In ciascun caso le Linee guida fissano metodi di valutazione, parametri di equivalenza e requisiti prestazionali che rendono verificabile l'applicazione della norma.

La disciplina dei livelli attuativi traduce questo impianto in un sistema chiaro ed efficiente, che definisce modalità di attuazione incrementali proporzionalmente alla complessità degli interventi e a specifiche soglie dimensionali. Ne deriva una regia proporzionata: dall'intervento diretto semplificato, alle procedure convenzionate per trasformazioni più complesse – in particolare in tutti i casi in cui si fa ricorso a diritti perequati, alla cessione o all'assoggettamento di aree –, fino agli strumenti urbanistici esecutivi per le trasformazioni urbanistiche complesse o che prevedono strategie insediative diverse da quelle normalmente consentite.

Un impianto che consente di ridurre oneri amministrativi e tempi procedurali non necessari e, al contempo, che assicura controllo pubblico sulle trasformazioni che incidono maggiormente sulla struttura urbana.

DESTINAZIONI D'USO FLESSIBILI E COMPATIBILI CON IL CONTESTO

L'organizzazione delle destinazioni d'uso riprende le classi previste dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i., coerentemente alle specifiche caratteristiche dei tessuti urbani. Il Piano assume il mix funzionale come strumento di prossimità e come leva di riduzione dei carichi di mobilità privata: nelle aree ad alta accessibilità, in particolare in prossimità dei nodi del trasporto pubblico, la compresenza ordinata di funzioni è favorita o prescritta.La disciplina delle compatibilità tiene conto delle normative settoriali (commercio, igiene, acustica, mitigazione microclimatica) e delle specifiche caratteristiche dei tessuti dal punto di vista morfologico, funzionale e dei carichi urbanistici.

INDICI URBANISTICI, CAPIENZA E PEREQUAZIONE

La definizione della capienza urbanistica rappresenta una delle innovazioni più rilevanti del Piano. La capienza non coincide con i diritti edificatori, ma è un valore massimo attribuito sulla base dell'accessibilità, della dotazione infrastrutturale e della morfologia urbana. La densificazione viene pertanto concepita come un processo governato da criteri di qualità, sostenibilità e accessibilità.I diritti edificatori sono invece distribuiti sul territorio secondo un principio di equità e indifferenza alla proprietà, prevedendo meccanismi perequativi di redistribuzione di diritti e oneri. I diritti sono utilizzabili entro il limite della capienza e regolati attraverso le modalità di attuazione previste in regime perequativo.

Questo sistema consente di distribuire in modo più equo i plusvalori generati dalle trasformazioni, orientando le risorse verso spazi pubblici, infrastrutture verdi e blu, servizi di quartiere e interventi di interesse collettivo.

SOSTENIBILITÀ E NEUTRALITÀ CLIMATICA COME CRITERI STRUTTURALI

Il Piano integra la sostenibilità ambientale come dimensione regolativa strutturale. Requisiti energetici e permeabilità dei suoli sono introdotti dalle norme come condizioni necessarie delle trasformazioni urbane. Il riferimento agli obiettivi europei di neutralità climatica definisce un orizzonte comune, mentre il piano prevede specifiche Linee guida attuative che definiscono in maniera dinamica le performance minime degli interventi.

USI TEMPORANEI COME STRUMENTO DI ATTIVAZIONE URBANA

Gli usi temporanei sono disciplinati come componente strutturale del Piano: strumenti agili, di durata limitata e reversibile (fino a cinque anni), capaci di attivare spazi sottoutilizzati e generare valore sociale e culturale. La loro possibilità di stabilizzazione con regole e procedure chiare e condivise definisce i presupposti per rendere una pratica spesso marginale in un elemento ordinato del ciclo di vita urbana.

I LIVELLI DEL PIANO

Il Piano adotta un'architettura regolativa adattiva e strategica, basata su un sistema multilivello. Tutti i livelli hanno carattere prescrittivo, ma sono caratterizzati da obiettivi e modalità di aggiornamento distinte.

→ Il **primo livello**, sovraordinato, garantisce un'integrazione coerente e evolutiva di piani e programmi sovraordinati all'interno degli strumenti di pianificazione urbana.

→ Il **secondo livello**, di carattere strategico, delinea i principali indirizzi dell'Amministrazione, e prevede un aggiornamento periodico, coerentemente con l'aggiornamento del programma politico di governo.

→ Il **terzo livello**, conformativo, definisce regole di trasformazioni puntuali per l'intero territorio comunale.

4.2. LIVELLO SOVRAORDINATO

▾ Il livello sovraordinato del Piano delinea il quadro di riferimento normativo, programmatico e regolatorio entro cui si collocano le scelte del PRG. Definisce, in particolare, il sistema dei vincoli e delle tutele che insistono sul territorio comunale – paesaggistici, ambientali, idrogeologici, archeologici, monumentali – assumendoli non solo come limitazioni, ma come presupposti essenziali delle scelte di piano e come componenti strutturali del progetto urbano.

Esso si fonda su un principio di rinvio dinamico, inteso come meccanismo attraverso cui il Piano assume – senza riprodurli testualmente – i contenuti di leggi, regolamenti, atti di indirizzo e strumenti di pianificazione sovraordinati nella loro versione vigente e in tutte le loro successive modificazioni.

In tal modo, il PRG stabilisce un lessico tecnico unificato, coerente all'ordinamento nazionale e regionale, evitando duplicazioni o discrepanze definitorie e garantendo certezza del diritto, aggiornabilità e stabilità nel tempo. Il rinvio dinamico assicura che l'evoluzione delle norme edilizie e urbanistiche (ad es. D.P.R. 380/2001, L.R. 56/1977 e s.m.i., disciplina paesaggistica e ambientale) produca effetti diretti sull'apparato definitorio e procedurale del Piano, senza la necessità di una variante generale, salvo i casi in cui gli aggiornamenti sovraordinati incidano sulle scelte strutturali del PRG.La coerenza verticale con la pianificazione sovraordinata – territoriale, ambientale, paesaggistica e climatica – e la coerenza orizzontale con i piani comunali di settore (mobilità, casa, verde,

cultura, welfare, commercio) consentono al PRG di operare come infrastruttura unificante delle politiche urbane. Tale coerenza garantisce integrazione, coordinamento e stabilità delle azioni pubbliche, riducendo conflitti tra strumenti e promuovendo un quadro decisionale leggibile, trasparente e orientato alla qualità urbana.

4.3. LIVELLO STRATEGICO

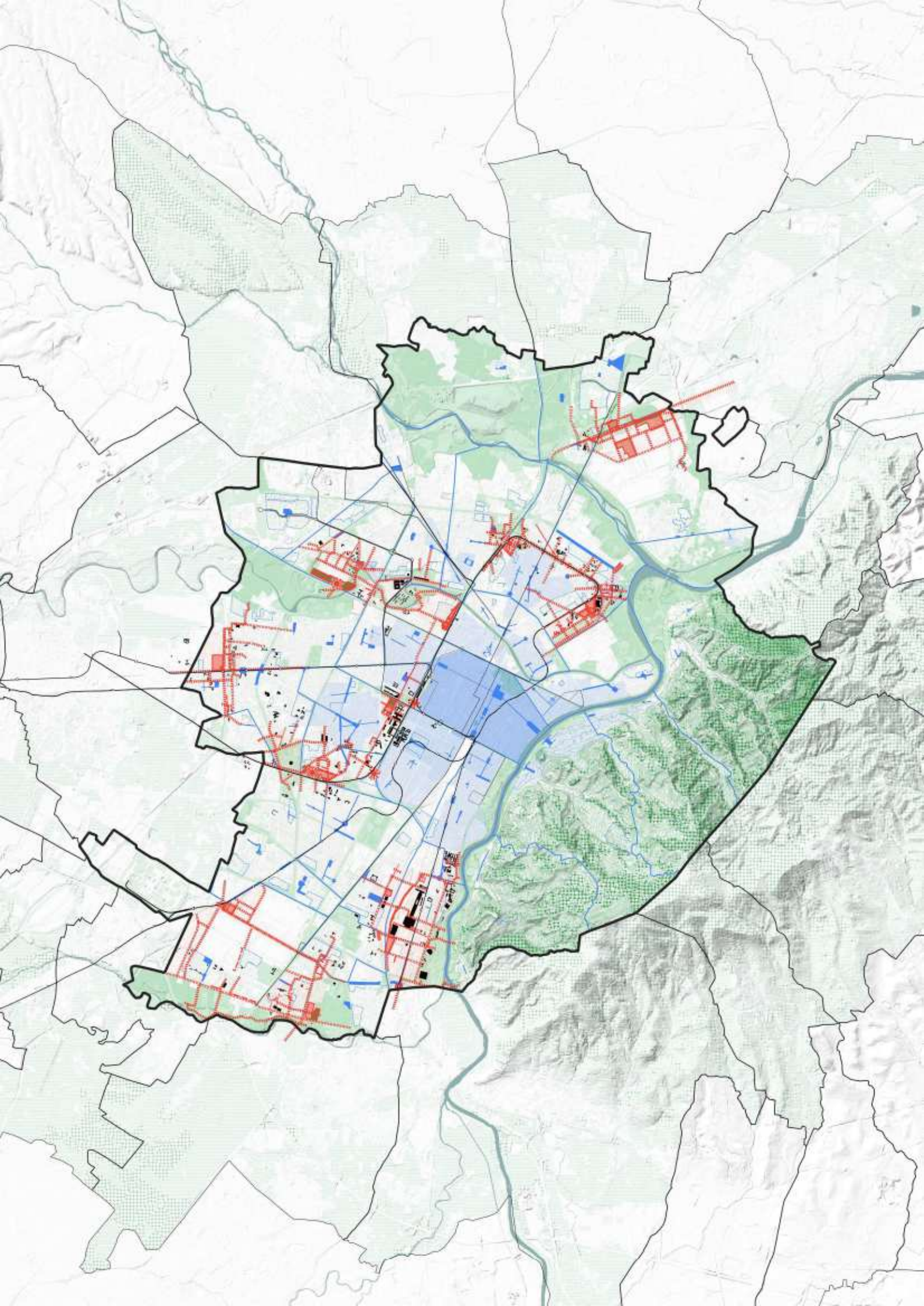
▾ Il livello strategico rappresenta la dimensione più alta della struttura multilivello del piano e ne costituisce l'ossatura orientativa. A questo livello vengono definiti gli indirizzi fondamentali che governano la trasformazione della città nel medio-lungo periodo, attraverso l'individuazione di direttrici strategiche e ambiti prioritari capaci di informare i tessuti normativi e di orientare, nel tempo, le modalità con cui la città si trasforma.

Il livello strategico non si limita a un inquadramento generale, ma progetta la trasformazione introducendo modificatori, opportunità e principi di ricomposizione urbana. Questi elementi dialogano con i tessuti consolidati e con le aree di trasformazione, definendo un quadro di riferimento coerente per tutte le successive scelte attuative.

L'articolazione del livello strategico si basa su quattro cartografie integrate – Figure di Ricomposizione Urbana, Centralità di Quartiere, Valori Ambientali e Paesaggistici, Accessibilità – che costituiscono un sistema coordinato di analisi, obiettivi e indirizzi. Ciascuna di esse interpreta una dimensione strutturale della città e definisce un insieme di azioni: alcune con una chiara valenza trasformativa, altre riconducibili a forme di tutela attiva dei valori urbani, ambientali e sociali che compongono il capitale fisso territoriale della città.

L'integrazione di queste quattro dimensioni consente di costruire una visione strategica che mette in relazione ricomposizione urbana, prossimità e servizi, valori ambientali e paesaggistici, accessibilità e mobilità sostenibile, orientando il piano verso una Torino più connessa, inclusiva, resiliente e capace di valorizzare le proprie risorse territoriali.

figura: Livello strategico -
Cartografia di sintesi



4.3.1. LE FIGURE DI RICOMPOSIZIONE URBANA

▾ Le Figure di Ricomposizione Urbana costituiscono gli ambiti strategici attraverso cui il Piano affronta le parti di città caratterizzate da elevata trasformabilità o da una storica difficoltà di attuazione. Si tratta di contesti urbani che, per posizione, dimensione o per la presenza di comparti chiusi e interventi non completati, richiedono una regia pubblica più incisiva e un disegno urbano capace di ricomporre trame edilizie, spazi aperti, sistemi ambientali e reti di mobilità oggi discontinui o incompleti, aggregando Aree di Trasformazione, comparti in corso di attuazione, tessuti consolidati, viabilità e aree per servizi tra loro connessi.

Le FRU non introducono una nuova zonizzazione urbanistica, ma costituiscono quadri di riferimento strategico e progettuale ai quali devono coordinarsi le trasformazioni previste dal PRG. In coerenza con gli obiettivi generali del Piano, esse orientano i principali processi di trasformazione, rigenerazione e riqualificazione urbana, migliorando l'accessibilità, la connessione tra sistemi di mobilità sostenibile, il rafforzamento delle centralità e la qualità del paesaggio costruito.

La disciplina associata alle FRU introduce obiettivi morfologici e spaziali che guidano i processi attuativi: principi di impianto planivolumetrico e di assetto dello spazio aperto, requisiti ecologici e ambientali, indirizzi per il disegno dello spazio pubblico, in coerenza con gli elementi costitutivi definiti nelle Norme. Le FRU assumono una duplice valenza normativa: sono vincolanti nelle Aree di Trasformazione, dove costituiscono il quadro progettuale necessario per l'attuazione, mentre nei tessuti consolidati operano quali

strumenti per favorire interventi che contribuiscano, anche in modo incrementale, ai processi di rigenerazione urbana.

Gli effetti attesi sono una maggiore continuità urbana, un innalzamento della qualità dello spazio costruito e la produzione di valore pubblico, inteso come insieme di benefici collettivi generati dal progetto urbano.

4.3.1.1. CRITERI DI INDIVIDUAZIONE

Le Figure di Ricomposizione Urbana vengono individuate in quelle porzioni della città caratterizzate da un'elevata intensità trasformativa e da significative potenzialità di rigenerazione. Si tratta di ambiti collocati in posizioni strategiche, nei quali un intervento ben orientato può migliorare la continuità tra parti di città oggi separate o scarsamente integrate. L'individuazione delle FRU privilegia quelle porzioni di città nelle quali è possibile attivare connessioni strutturali tra aree di trasformazione e tessuti consolidati: non per espandere o saturare il costruito, ma per rigenerare, riorganizzare e ricucire reti urbane e sociali, sistemi insediativi, servizi e infrastrutture.

Una particolare attenzione è rivolta ai comparti chiusi, incompiuti o rimasti inattuati nelle precedenti stagioni urbanistiche. Il Piano riconosce la necessità di superare tali condizioni, ripensando queste aree come ambiti strategici da ricomporre attraverso una regia pubblica più incisiva e mediante un disegno urbano capace di restituire continuità, coerenza e accessibilità. Le FRU costituiscono quindi dispositivi progettuali che orientano la ricomposizione fisica e funzionale della città, superando la logica delle previsioni isolate e costruendo visioni d'insieme capaci di dare coerenza agli interventi futuri, attraverso un insieme coordinato di connessioni strategiche, assi strategici, fronti urbani da valorizzare, nuovi spazi pubblici e verdi, proposte di ricomposizione della sezione stradale, filtri verdi di mitigazione e nuovi marcatori urbani.

4.3.1.2. DISCIPLINA

La disciplina associata alle FRU introduce obiettivi morfologici e spaziali che guidano i processi attuativi: principi di impianto planivolumetrico e di assetto dello spazio aperto, requisiti ecologici e ambientali, indirizzi per la mobilità sostenibile e per il disegno dello spazio pubblico, in coerenza con gli elementi costitutivi definiti nelle Norme. Le connessioni strategiche, gli assi strategici, i fronti urbani da valorizzare, i nuovi spazi pubblici, le sezioni stradali da ricomporre, i filtri verdi e i marcatori urbani costituiscono riferimenti unitari per la progettazione, garantendo continuità spaziale, accessibilità e integrazione ambientale.

Le FRU operano attraverso un regime differenziato di prescrizioni e indirizzi, che varia in relazione alla tipologia di ambito interessato. Nelle Aree di Trasformazione e negli interventi di ristrutturazione urbanistica, alcuni elementi assumono carattere prescrittivo, costituendo condizioni per l'attuazione degli interventi; sulla viabilità e sulle aree per servizi hanno invece valore di indirizzo operativo per i progetti di riqualificazione promossi dall'Amministrazione. Nei tessuti consolidati, le indicazioni assumono rilievo in particolare in occasione di interventi di maggiore impatto (ristrutturazioni

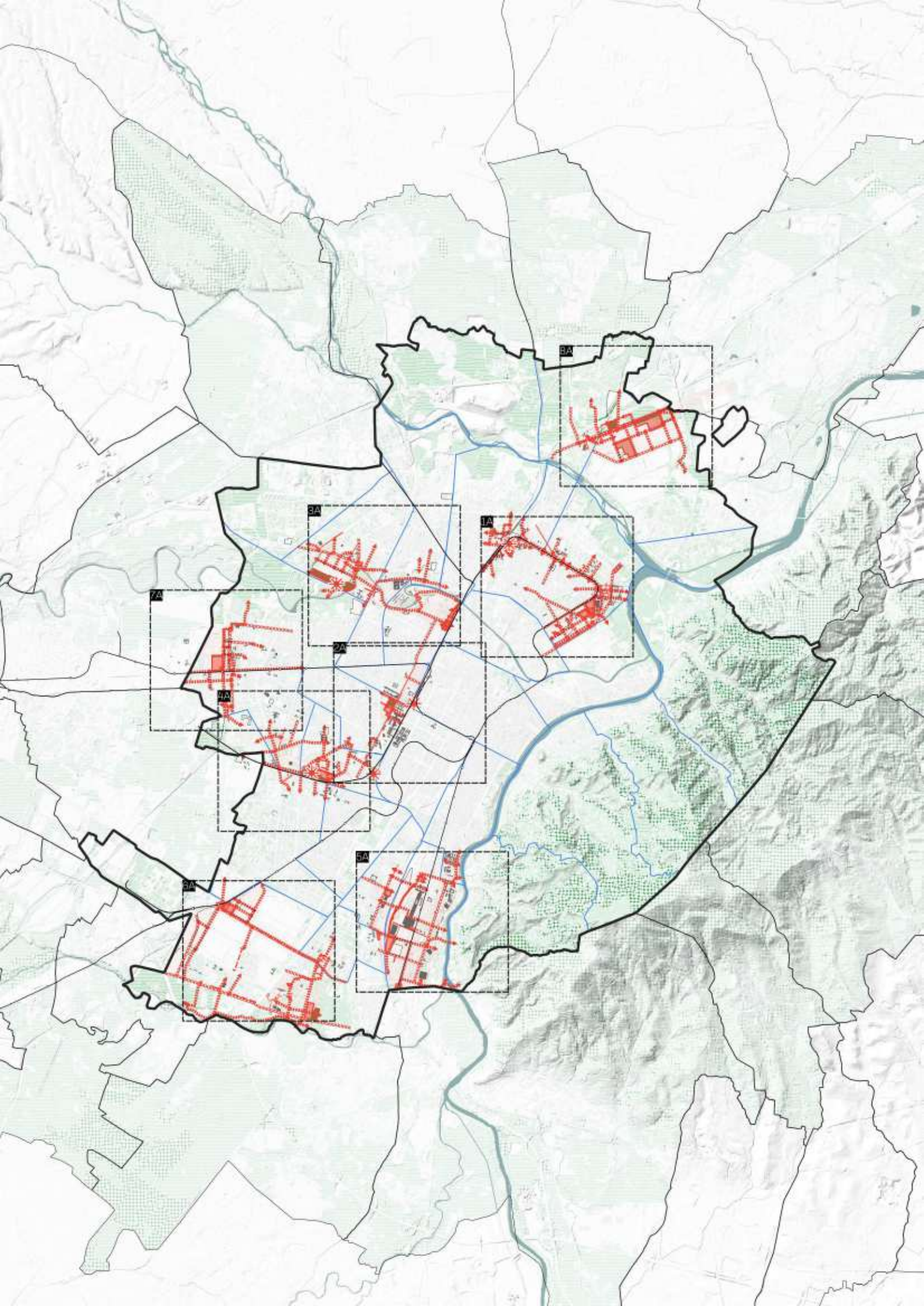
urbanistiche, demolizione e ricostruzione), contribuendo in modo incrementale ai processi di ricomposizione urbana.

4.3.1.3. EFFETTI ATTESI

L'applicazione delle Figure di Ricomposizione Urbana è orientata a generare una progressiva ricucitura della città, favorendo la continuità dei sistemi spaziali, funzionali e ambientali e migliorando la leggibilità complessiva degli ambiti oggetto di trasformazione. Attraverso una disciplina morfologica e prestazionale chiara, gli interventi sono indirizzati verso un innalzamento della qualità dell'ambiente urbano: spazi pubblici più accessibili e ben disegnati, migliori relazioni tra gli edifici, maggiore presenza di mobilità dolce e infrastrutture ecosistemiche.

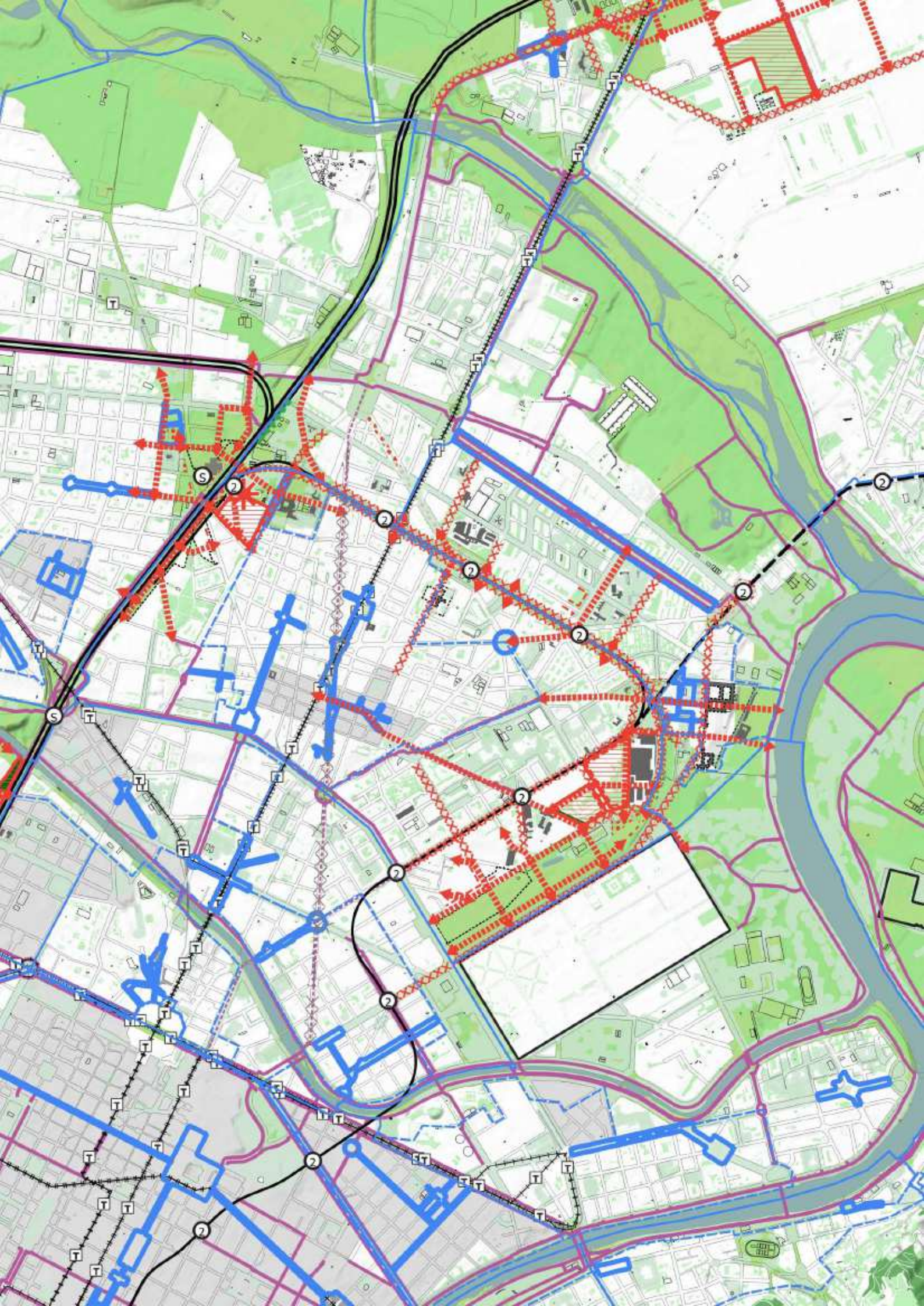
L'obiettivo finale è la produzione di valore pubblico, inteso come l'insieme dei benefici collettivi –materiali e immateriali– generati da interventi che concorrono alla costruzione di una città più coerente, accessibile e resiliente, in linea con gli obiettivi di accessibilità, coesione sociale, sostenibilità ambientale e qualità del paesaggio costruito indicati dal PRG.

figura: Figure di Ricomposizione Urbana (FRU) - Cartografia di sintesi


3A
3A
1A
2A
4A
5A
3A

1 PORTA NORD
LA CITTÀ DEI NODI METROPOLITANI

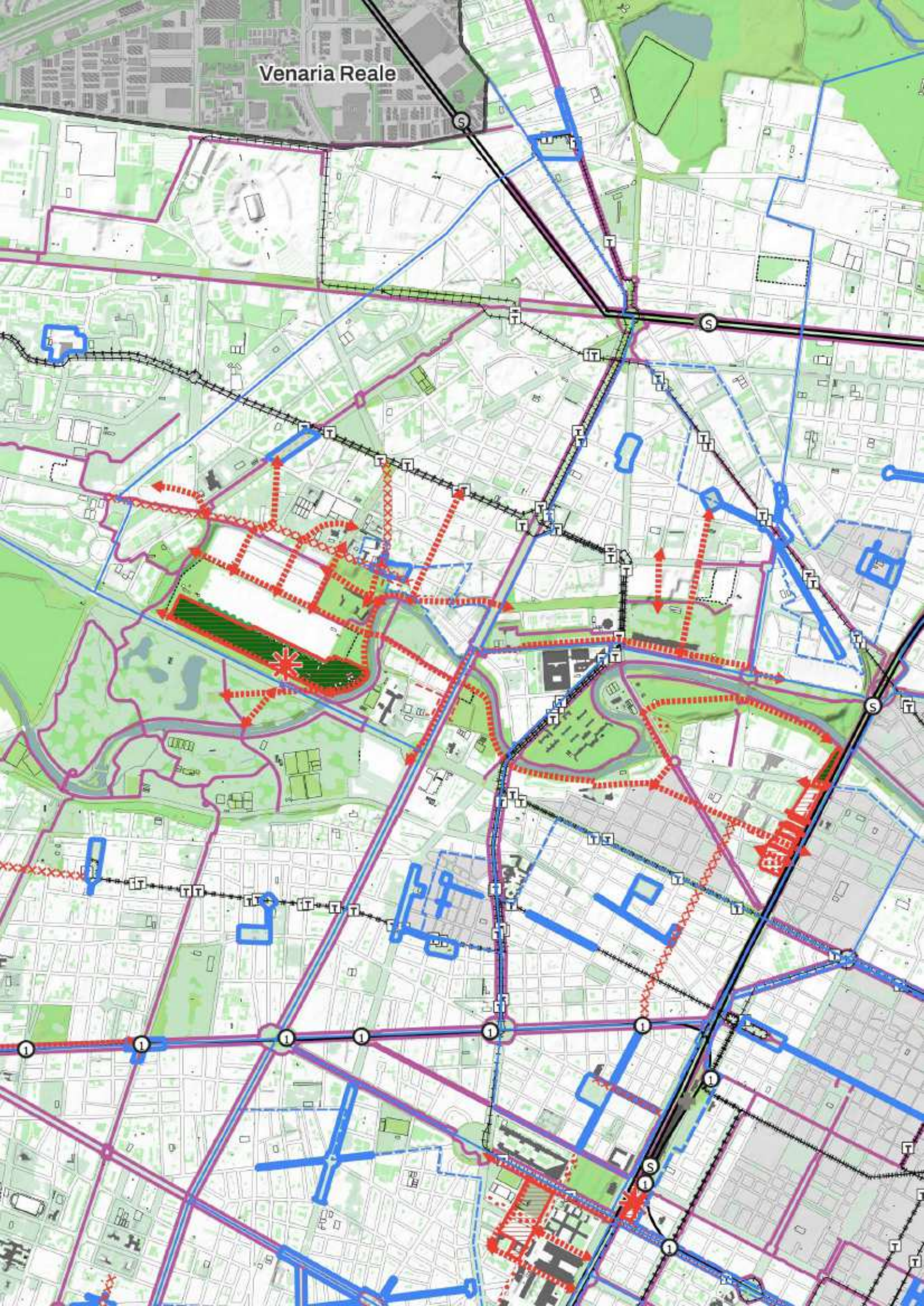
▾ La figura si sviluppa attorno al nuovo nodo intermodale di Rebaudengo, dove la Linea Metropolitana 2, la rete SFM – proiettata fino all'aeroporto di Caselle – e il capolinea degli autobus extraurbani di via Fossata convergono. L'ex Trincerone si trasforma in un boulevard urbano che connette il quartiere con il rinnovato parco Sempione e con la Manifattura Tabacchi, destinata a svolgere un ruolo di cerniera tra il borgo di Regio Parco e il paesaggio della confluenza del Po. In questo sistema si innestano nuovi servizi, funzioni e spazi pubblici che rafforzano i caratteri dei tessuti urbani esistenti, contribuendo a definire un ingresso metropolitano riconoscibile, accessibile e integrato.



2 DORA VERDE

LA CITTÀ CHE LEGA FUNZIONI, PARCHI E QUARTIERI

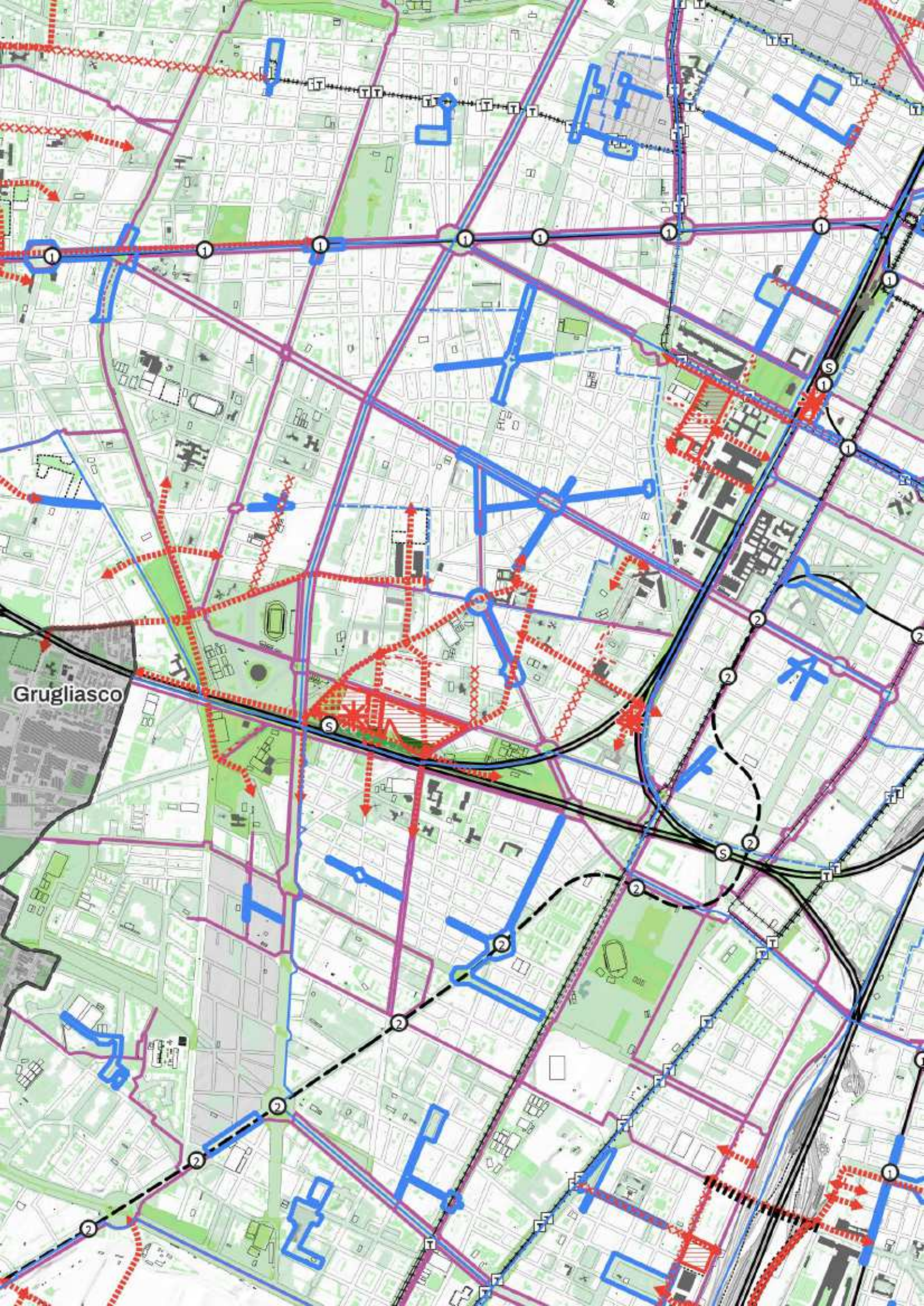
▾ La figura si sviluppa lungo il corso urbano della Dora, che diventa un'infrastruttura verde capace di collegare parchi, funzioni e quartieri. Il sistema ambientale che parte dalla Pellerina si estende verso la città, creando nuove connessioni fino al parco di via Calabria e valorizzando presenze storiche come il Castello di Lucento. In questo contesto si inseriscono nuove funzioni pubbliche – dal futuro Ospedale Nord all'Amedeo di Savoia – insieme a opportunità insediative che rinnovano gli spazi in trasformazione. La figura costruisce così un paesaggio urbano continuo e accessibile, dove residenza, lavoro e spazi pubblici si intrecciano in una struttura coerente.


Venaria Reale

3 ARENA RUFFINI

LA CITTÀ DELLO SPORT CHE VIVE OGNI GIORNO

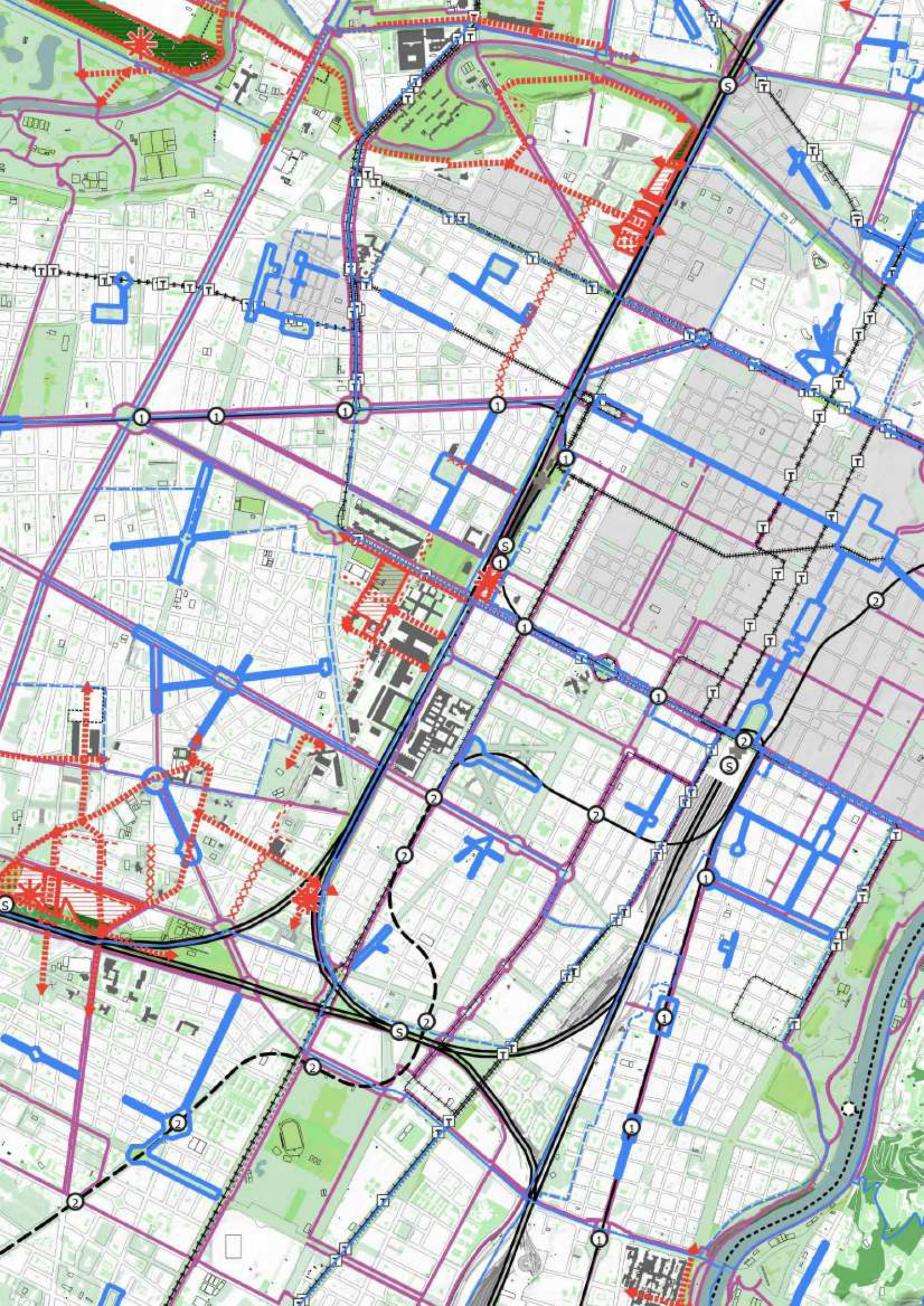
▾ La figura riconosce nel Parco Ruffini il fulcro di un ampio sistema sportivo urbano, oggi destinato ad ampliarsi con nuove aree verdi e attrezzature per la pratica quotidiana. Attorno al parco, impianti pubblici e privati, scuole, servizi e spazi aperti compongono un ambiente attivo e accessibile. La nuova stazione SFM e la piazza antistante introducono un punto di arrivo e di incontro per il quartiere, favorendo anche nuovi insediamenti che arricchiscono l'offerta di funzioni e connessioni. La figura valorizza uno dei principali luoghi della vita sportiva torinese, integrando mobilità, verde e pratiche urbane diffuse.


Grugliasco

4 CENTRO INNOVAZIONE

LA CITTÀ DELLE ENERGIE E DEI TALENTI

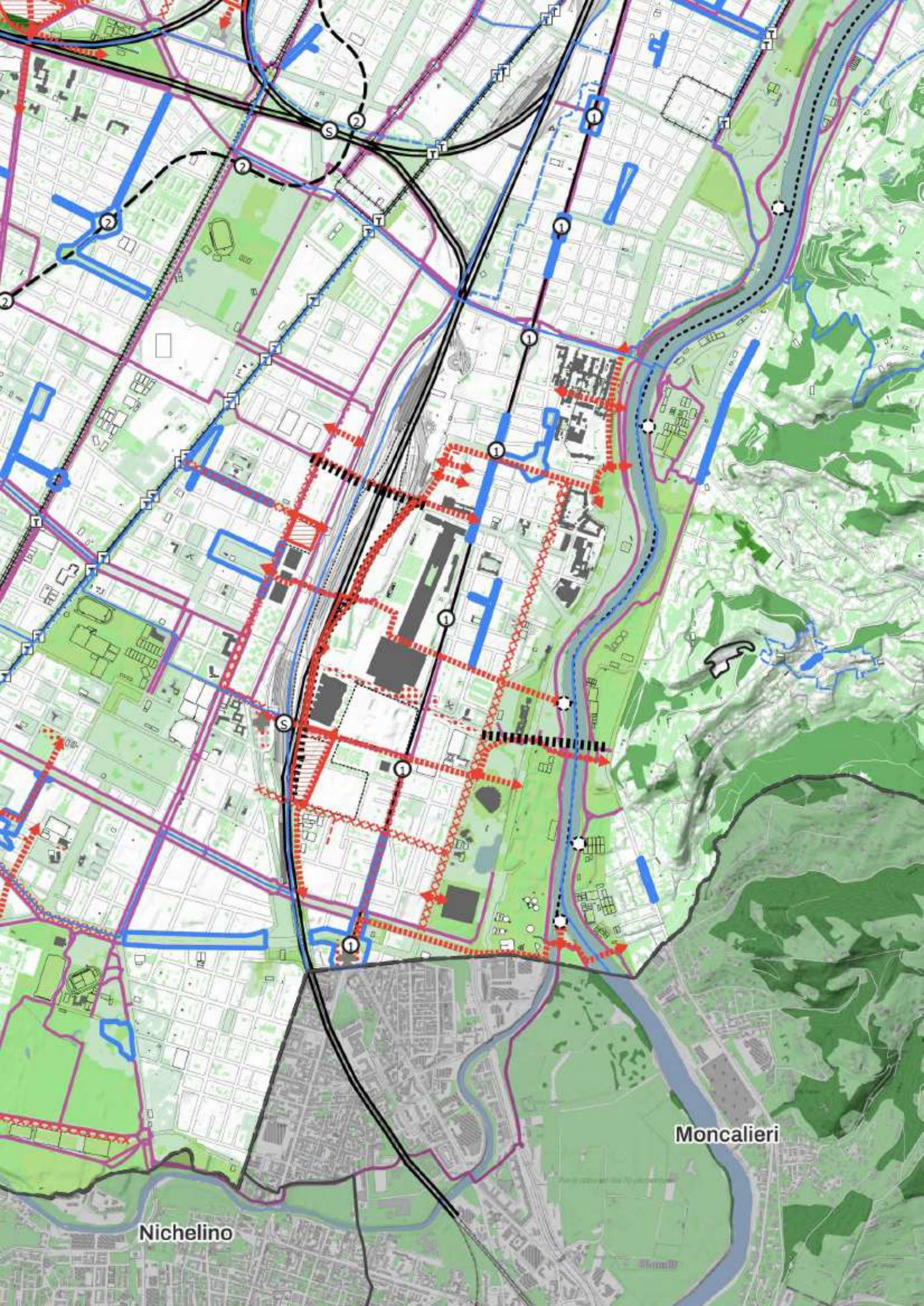
▾ La figura riunisce uno dei sistemi urbani più ricchi della città, dove Porta Susa, il Tribunale, le OGR, il Politecnico e le grandi sedi direzionali si affacciano su una rete crescente di spazi pubblici, servizi e percorsi pedonali e ciclabili. Qui si concentrano attività istituzionali, culturali, formative e professionali che generano un ambiente urbano dinamico e accessibile. La figura punta a rafforzare le connessioni tra questi luoghi, valorizzando le occasioni di incontro, innovazione e scambio che caratterizzano questo segmento della città contemporanea.



5 FORUM CIVICO

LA CITTÀ DEI GRANDI LUOGHI CIVICI E CULTURALI

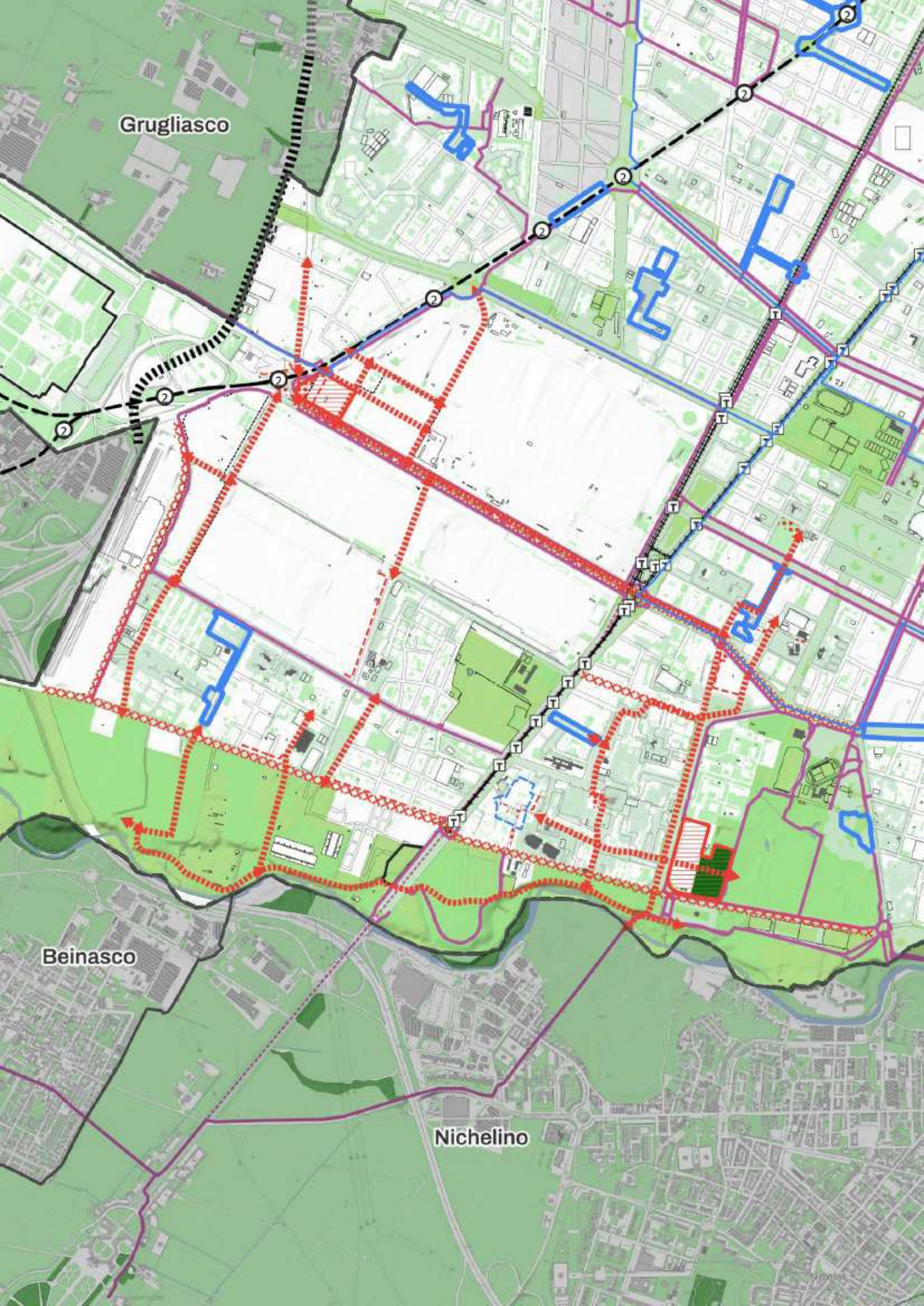
▾ La figura raccoglie un insieme unico di grandi complessi urbani — dal Lingotto a Lingotto Fiere, dal futuro Parco della Salute al Palazzo del Lavoro — che si affacciano sul sistema del Po come una sequenza continua di spazi civici e culturali. A questo asse principale si collegano attrezzature sportive e museali, come il PalaVela e il Museo dell'Automobile, e un'intelaiatura di spazi pubblici che si estende fino all'ex MOI e alla centralità di quartiere di piazza Galimberti. La figura punta a rendere leggibile e accessibile questo insieme eterogeneo, costruendo un paesaggio urbano riconoscibile e aperto alla città.


Moncalieri
Nichelino

6 NUOVE ECONOMIE

LA CITTÀ DELLA PRODUZIONE CHE CAMBIA FORMA

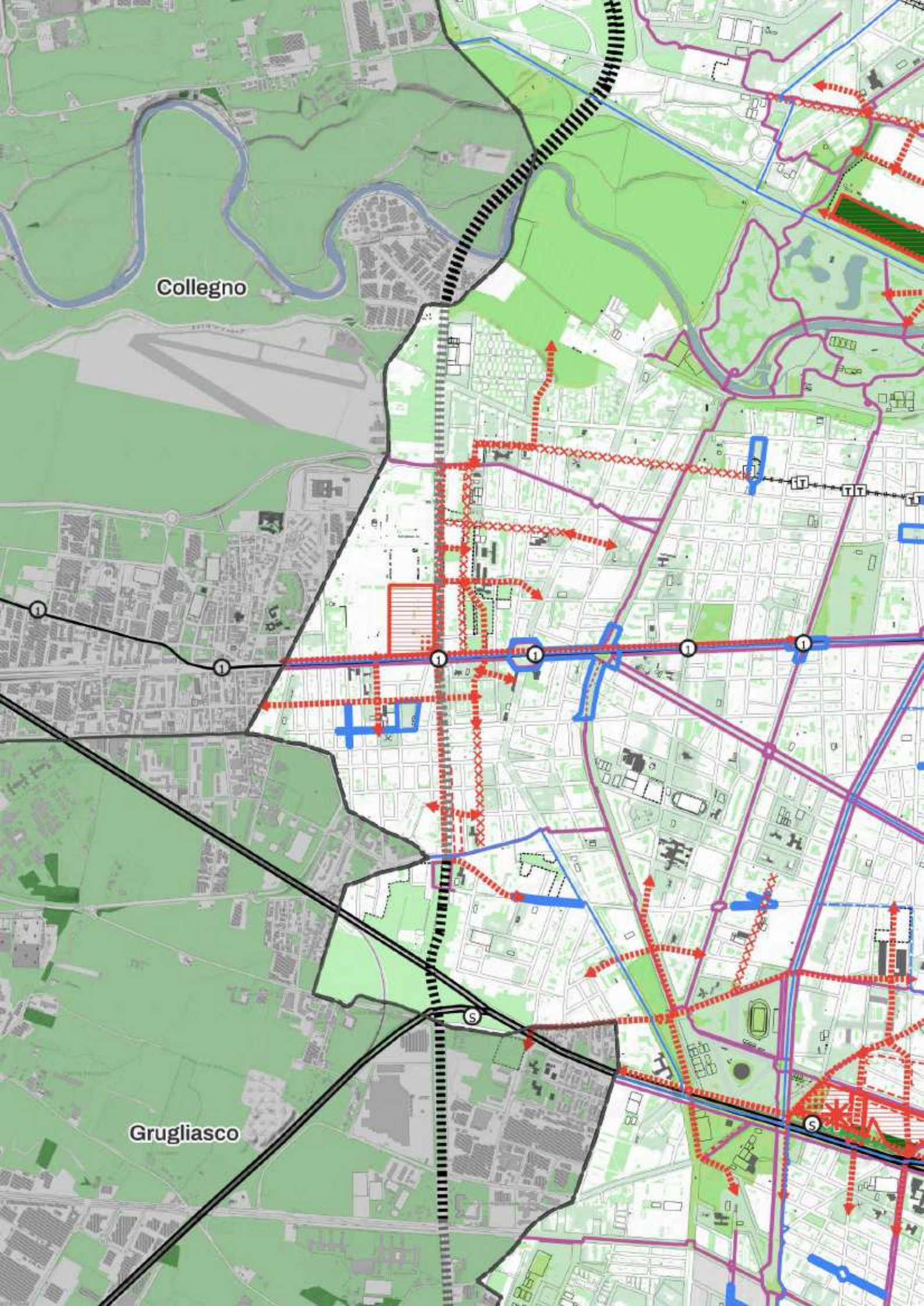
▾ La figura riconosce in Mirafiori un ambito in trasformazione, dove la tradizione produttiva si evolve attraverso nuovi spazi per l'innovazione, servizi alle imprese e funzioni miste. La futura Linea Metropolitana 2 e la nuova piazza Mirafiori introducono un sistema di mobilità e di spazi pubblici che ridisegna la struttura dell'area, mentre le connessioni verso il Sangone aprono a una relazione più forte con il paesaggio. Tra insediamenti esistenti e nuove opportunità, la figura compone un contesto urbano che rinnova il rapporto tra industria, quartieri e ambiente.


Grugliasco
Beinasco
Nichelino

7 SPAZIO FUTURO

LA CITTÀ PROIETTATA NEL FUTURO

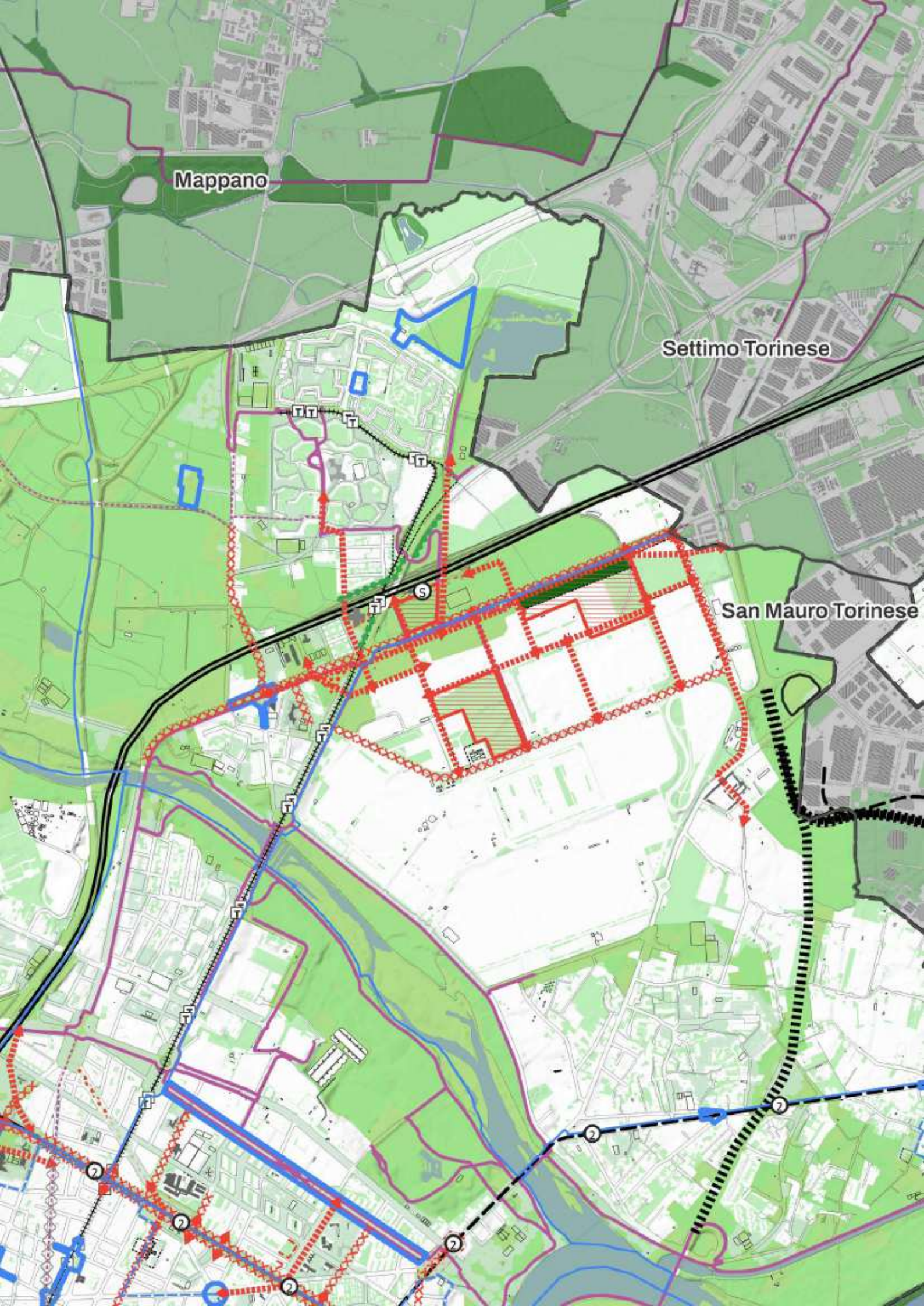
▾ La figura si sviluppa lungo l'asse di corso Marche, dove poli dell'aerospazio, della ricerca tecnologica e attrezzature universitarie definiscono un ambiente orientato all'innovazione avanzata. L'estensione della Linea Metropolitana 1 verso Collegno rafforza il rapporto con la conurbazione torinese e apre nuove possibilità di accessibilità. In questo contesto, un quartiere in attesa di rinnovamento trova l'occasione per ripensare spazi pubblici, mobilità e funzioni, dando forma a una direttrice urbana che guarda al futuro della città metropolitana.


Collegno
Grugliasco

8 SETTIMO ASSE

LA CITTÀ DELLE GRANDI ATTIVITA' URBANE

▾ La figura segue l'andamento di corso Romania, dove funzioni produttive, logistiche, commerciali e di servizio compongono un sistema urbano di scala metropolitana. La presenza della stazione SFM di Stura rafforza il ruolo dell'asse come punto di accesso e scambio, mentre nuove configurazioni degli spazi pubblici migliorano percorsi, connessioni e qualità dell'ambiente urbano. Il rapporto con Settimo Torinese apre a una continuità territoriale che valorizza un insieme di attività essenziali per il funzionamento della città, offrendo opportunità di rinnovamento e razionalizzazione dei tessuti esistenti.


Mappano
Settimo Torinese
San Mauro Torinese

4.3.2. LE CENTRALITÀ DI QUARTIERE

▾ Le Centralità di Quartiere interpretano Torino come un sistema policentrico di luoghi di prossimità, riconoscendo nel quartiere l'unità territoriale fondamentale della vita quotidiana. Il Piano identifica 34 quartieri, definiti attraverso un'indagine qualitativa condotta attraverso il progetto *Voci di Quartiere*. A partire da queste unità territoriali il livello strategico identifica le centralità locali: luoghi nei quali si concentra una combinazione significativa di funzioni pubbliche, commercio di vicinato, servizi sociali e spazi di aggregazione che costituiscono il cuore della vita collettiva e il riferimento territoriale per le politiche urbane di prossimità.

La selezione delle centralità si fonda sulla presenza di attività e spazi che esprimono il valore urbano della prossimità: commercio e servizi di vicinato, spazi pubblici attrezzati, aree pedonali e luoghi riconosciuti dalla cittadinanza come significativi. Sono invece esclusi i parchi, i centri commerciali e gli spazi privati, poiché non rappresentano direttamente la dimensione urbana e relazionale della quotidianità della prossimità.

La disciplina prevede la redazione di dossier descrittivi per ciascun quartiere, contenenti analisi demografiche, dotazioni di servizi, condizioni di accessibilità e presenza di verde, fornendo così una base conoscitiva che orienta le politiche urbane, gli interventi pubblici e la programmazione delle opere. Un ruolo centrale è attribuito all'attivazione dei piani terra, attraverso misure per la tutela e la promozione delle funzioni di interesse collettivo, e alla definizione di perimetri prioritari di riqualificazione dello spazio pubblico, contribuendo a una città più equa, abitabile e riconoscibile nella sua pluralità di luoghi.

4.3.2.1. CRITERI DI INDIVIDUAZIONE

I criteri di individuazione delle Centralità di Quartiere muovono innanzitutto dalla definizione dei 34 quartieri come unità territoriali e urbanistiche. Questa ricostruzione si basa sulla storia della città, sulla morfologia del costruito e sulle informazioni raccolte attraverso Voci di Quartiere, consentendo di riconoscere ambiti omogenei nei quali si sviluppa la vita quotidiana. All'interno di tali ambiti, il Piano individua un sistema di poli locali interconnessi, caratterizzati da una concentrazione significativa di funzioni pubbliche, commercio di vicinato, servizi sociali e attrezzature collettive che svolgono un ruolo di riferimento per i residenti.

La selezione delle centralità risponde inoltre a criteri di prossimità e vitalità urbana: vengono riconosciuti come luoghi centrali quegli spazi che ospitano attività di uso frequente, servizi di quartiere, spazi pubblici attrezzati, percorsi pedonali e luoghi percepiti come importanti dalla cittadinanza. Sono esclusi polarità non coerenti con questa logica, come parchi o grandi strutture commerciali, che pur avendo rilevanza urbana non contribuiscono direttamente alla dimensione relazionale dei quartieri. Le centralità emergono così come luoghi che sintetizzano attività, identità e relazioni, costituendo nodi fondamentali del sistema urbano di prossimità.

4.3.2.2. DISCIPLINA

Le previsioni del PRG riconoscono i Quartieri e le Centralità come riferimento territoriale per l'organizzazione delle politiche urbane di prossimità, senza introdurre una nuova zonizzazione, ma fornendo un quadro operativo per l'azione amministrativa. A supporto di tale quadro, il Piano include dossier conoscitivi dei Quartiere che analizzano dati demografici, dotazioni di servizi e verde, condizioni di accessibilità, mobilità e qualità dello spazio pubblico; questi documenti costituiscono una base per la programmazione delle politiche urbane e degli interventi settoriali.

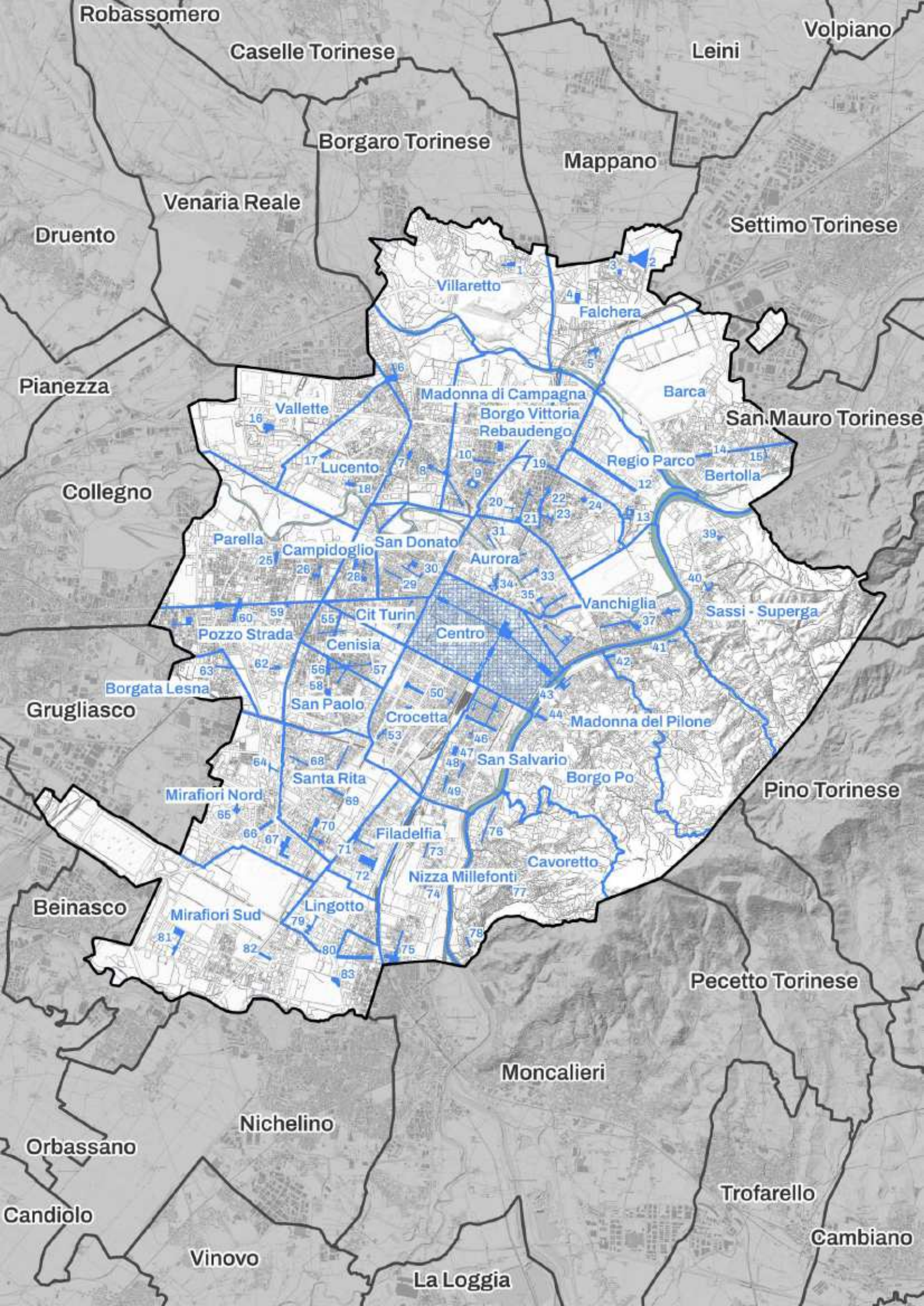
Un elemento centrale della disciplina riguarda la tutela del tessuto commerciale di prossimità nelle Centralità di Quartiere. Il Piano introduce una disciplina specifica del mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari a destinazione commerciale al primo piano fuori terra o seminterrato: la trasformazione è ammessa solo in presenza di specifiche condizioni, quali la cessazione dell'attività da oltre 12 mesi e della corresponsione di un contributo economico aggiuntivo, finalizzato a compensare il mancato presidio pubblico esercitato dall'attività. In questo modo si contrasta lo svuotamento dei piani terra e si tutela la funzione di presidio urbano esercitata dal commercio di vicinato.

Le Centralità di Quartiere costituiscono inoltre ambiti prioritari per la riqualificazione dello spazio pubblico. L'Amministrazione può promuovere progetti dedicati, anche attraverso accordi pubblico-privato e specifiche perimetrazioni, con l'obiettivo di migliorare la qualità di piazze, strade, percorsi ciclopedonali, spazi verdi e non costruiti, in coerenza con gli indirizzi del PRG. Sono previste, infine, forme di cooperazione con i privati, che possono proporre e realizzare a propria cura e spese interventi di riqualificazione o nuove opere pubbliche, qualora coerenti con gli obiettivi di valorizzazione dello spazio pubblico e dell'economia di prossimità.

4.3.2.3. EFFETTI ATTESI

Gli effetti attesi riguardano innanzitutto una più equa distribuzione dei servizi di prossimità, migliorando l'accessibilità quotidiana per tutti i residenti e riducendo le disuguaglianze territoriali. La costruzione di un sistema policentrico di spazi pubblici e luoghi collettivi rafforza la coesione sociale, aumenta le opportunità di incontro e contribuisce alla qualità della vita urbana. Le centralità diventano così: nodi di relazione, motori di vitalità economica locale, contesti in cui si esprime l'identità dei quartieri e la loro capacità di rinnovarsi, in coerenza con il ruolo loro attribuito dai corrispondenti articoli delle Norme Tecniche.

figura: Centralità di Quartiere - Cartografia di sintesi


Robassomero
Caselle Torinese
Volpiano
Leini
Borgaro Torinese
Mappano
Venaria Reale
Druento
Settimo Torinese
Villaretto
Falchera
Pianezza
Madonna di Campagna
Barca
Vallette
Borgo Vittoria
San Mauro Torinese
Rebaudengo
Lucento
Regio Parco
Bertolla
Collegno
Parella
Campidoglio
San Donato
Aurora
Vanchiglia
Sassi - Superga
Cit Turin
Pozzo Strada
Centro
Cenisia
Borgata Lesna
Grugliasco
San Paolo
Crocetta
Madonna del Pilone
San Salvario
Santa Rita
Borgo Po
Mirafiori Nord
Pino Torinese
Filadelfia
Cavoretto
Nizza Millefonti
Beinasco
Mirafiori Sud
Lingotto
Pecetto Torinese
Moncalieri
Nichelino
Orbassano
Trofarello
Candiolo
Cambiano
Vinovo
La Loggia

4.3.3. VALORI URBANI E AMBIENTALI

▾ Il tema dei Valori Urbani e Ambientali amplia il campo della valorizzazione a scala urbana, riconoscendo il ruolo strutturale che componenti storiche, ambientali, paesaggistiche ed ecologiche svolgono nella definizione della qualità complessiva della città. Il Piano introduce nuovi criteri per leggere e valorizzare il patrimonio costruito e naturale, superando una logica basata esclusivamente su vincoli sovraordinati per abbracciare una visione integrata del capitale territoriale.

Gli ambiti di valore includono tessuti storici e ambientali, progetti urbani unitari di matrice novecentesca, architetture significative, beni puntuali di interesse, elementi paesaggistici e infrastrutture ecosistemiche, come le reti verdi e le continuità ecologiche.

La disciplina propone un ampliamento delle categorie di valorizzazione, includendo il patrimonio novecentesco e i tessuti urbani non tradizionalmente soggetti a tutela, e definisce criteri per il convenzionamento e la corretta conduzione delle aree verdi ecosistemiche. L'approccio non si fonda su limitazioni astratte, ma su obiettivi di performance, garantendo che gli interventi contribuiscano alla qualità ambientale, alla resilienza climatica e alla coerenza paesaggistica.

Gli effetti attesi comprendono una maggiore integrazione tra paesaggio costruito e natura urbana, la promozione di progetti climaticamente responsabili e la costruzione di una rete ecologica capillare e interconnessa.

4.3.3.1. CRITERI DI INDIVIDUAZIONE

Gli Ambiti storico-ambientali comprendono parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e da spazi che qualificano il tessuto urbano, riconosciuti come testimonianza di fasi significative dello sviluppo della città. La loro individuazione tiene conto della morfologia edilizia, della continuità degli allineamenti, della presenza di visuali e affacci di pregio, nonché del ruolo che tali ambiti svolgono nella percezione del paesaggio urbano. All'interno di questi ambiti sono inoltre riconosciuti gli edifici di particolare interesse storico

e gli edifici caratterizzanti il tessuto, cui è associato un sistema di norme specifiche di tutela.

Accanto ai tessuti storici, il Piano riconosce gli Ambiti dei progetti unitari, che corrispondono a insiemi urbani realizzati mediante piani o progetti attuativi unitari, soprattutto di matrice novecentesca. Essi sono individuati per la presenza di una struttura spaziale chiaramente definita, di una sequenza coerente di spazi aperti pubblici e comuni e di un'impostazione morfologica complessivamente omogenea, che conferisce a questi insiemi un valore architettonico e paesaggistico specifico, non sempre riconosciuto da forme tradizionali di tutela.

Le Connessioni ecologiche definiscono il sistema integrato costituito dalle aree di valore ecologico e dalle aree di connettività ecologica, configurando la rete ecologiche urbana. La loro individuazione risponde all'esigenza di ridurre la frammentazione degli habitat, migliorare la continuità ambientale e rafforzare le relazioni tra sistemi naturali, spazi aperti e tessuti insediativi, riconoscendo a tali componenti il ruolo di vere e proprie infrastrutture ambientali della città.

Infine, gli Ambiti a funzione sociale e di interesse collettivo perimetrano luoghi in cui si concentrano funzioni, attrezzature e attività che producono valore sociale, culturale o civico rilevante a scala urbana o di quartiere: si tratta di insiemi edilizi e aree in cui la presenza di istituzioni, servizi, fondazioni o organismi del terzo settore genera un impatto significativo sulla vita collettiva, e che il Piano intende riconoscere e governare in modo specifico.

4.3.3.2. DISCIPLINA

La disciplina degli Ambiti storico-ambientali si innesta sui parametri delle Zone e delle Aree normative in cui essi ricadono, introducendo tuttavia regole morfologiche aggiuntive volte a garantire coerenza con il tessuto edilizio esistente. Negli ambiti di maggior pregio, sono previsti limiti all'altezza degli edifici, al loro spessore e alle modalità di attestazione rispetto al filo stradale, mentre gli interventi di ristrutturazione urbanistica risultano esclusi o sottoposti a strumenti esecutivi specifici. Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al parere della Commissione Locale per il Paesaggio e devono rispettare criteri di inserimento coerenti con le caratteristiche storico-architettoniche del contesto. Particolare attenzione è posta all'integrazione di apparati tecnologici e impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, che devono essere collocati e progettati in modo da minimizzare l'impatto visivo sulle visuali di maggiore valore paesaggistico, con l'obbligo di rimozione degli impianti dismessi.

Negli Ambiti dei progetti unitari, la disciplina privilegia il mantenimento e l'evoluzione controllata della struttura spaziale originaria. Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione con modifica della sagoma sono subordinati alla predisposizione di uno studio unitario esteso all'intero perimetro dell'insieme, da attuarsi mediante modalità convenzionata. In questo modo si garantisce che le trasformazioni non compromettano la leggibilità dell'impianto urbano, la qualità degli spazi aperti e le relazioni tra edifici, preservando il valore paesaggistico e insediativo di questi contesti.
Le Connessioni ecologiche assumono valore di indirizzo strategico e operativo areale. Sugli assi viari e nelle aree per servizi orientano

l'integrazione di interventi di rinaturalizzazione, drenaggio urbano sostenibile, de-impermeabilizzazione dei suoli, incremento della permeabilità e mitigazione ambientale, da attuare in occasione di progetti di riqualificazione o adeguamento funzionale. Nelle Aree di Trasformazione e nei tessuti consolidati, la disciplina prevede l'applicazione dei criteri ambientali minimi nazionali per gli spazi ricompresi entro il perimetro delle connessioni, in particolare per quanto riguarda la progettazione e gestione del verde, il suolo e la qualità ambientale degli spazi aperti. Le Connessioni ecologiche non introducono un vincolo espropriativo né determinano automaticamente inedificabilità assoluta, ma orientano le trasformazioni verso assetti capaci di rafforzare la rete ecologica urbana.

Il richiamo al capo 2.3 dei Criteri Ambientali Minimi di cui al D.M. 256/2022, contenuto nell'art. 42 delle Norme di Attuazione, non estende all'attività edilizia privata la disciplina degli appalti pubblici, dalla quale i Criteri traggono origine ai sensi dell'art. 57 del D.Lgs. 36/2023, né presuppone l'applicazione delle procedure di affidamento ivi previste. Il rinvio ha natura tecnica e recettizia: il Piano assume il contenuto prestazionale delle specifiche progettuali relative alla sistemazione delle aree esterne, alla conservazione dei suoli e delle superfici permeabili e alla dotazione vegetazionale quale parametro di qualità ambientale degli interventi, avvalendosi di un corpus tecnico ufficiale, aggiornato e pubblicamente accessibile, in luogo di una elaborazione autonoma di analogo contenuto. Tale scelta risponde a un'esigenza di certezza e di uniformità applicativa e trova fondamento nella potestà conformativa che l'art. 12 della L.R. 56/1977 riconosce allo strumento urbanistico generale in ordine alle modalità di sistemazione degli spazi aperti e alla tutela delle componenti ambientali. L'applicazione è inoltre circoscritta sotto il profilo territoriale e funzionale: opera esclusivamente per le porzioni di intervento ricadenti entro il perimetro delle Connessioni ecologiche e, nei tessuti urbani consolidati, unicamente in occasione di interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi di minore incidenza. La misura risulta pertanto proporzionata all'obiettivo perseguito — il mantenimento della continuità ecologica e il contenimento della frammentazione degli habitat, in attuazione del Regolamento (UE) 2024/1991 — e coerente con il criterio di graduazione della cogenza di cui all'art. 2.04 delle Norme.

Negli Ambiti a funzione sociale e di interesse collettivo, la disciplina pone al centro la tutela del ruolo pubblico svolto da tali luoghi. Gli interventi edilizi superiori al restauro e risanamento conservativo, così come i cambi di destinazione d'uso, sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale, volta a valutare gli impatti urbani, sociali e funzionali delle trasformazioni e a definire adeguate misure di compensazione o riequilibrio di interesse collettivo. In questo modo il Piano non blocca le trasformazioni, ma le accompagna, garantendo che eventuali modifiche all'assetto esistente contribuiscano a rafforzare, e non a indebolire, la funzione sociale e paesaggistica di questi ambiti.

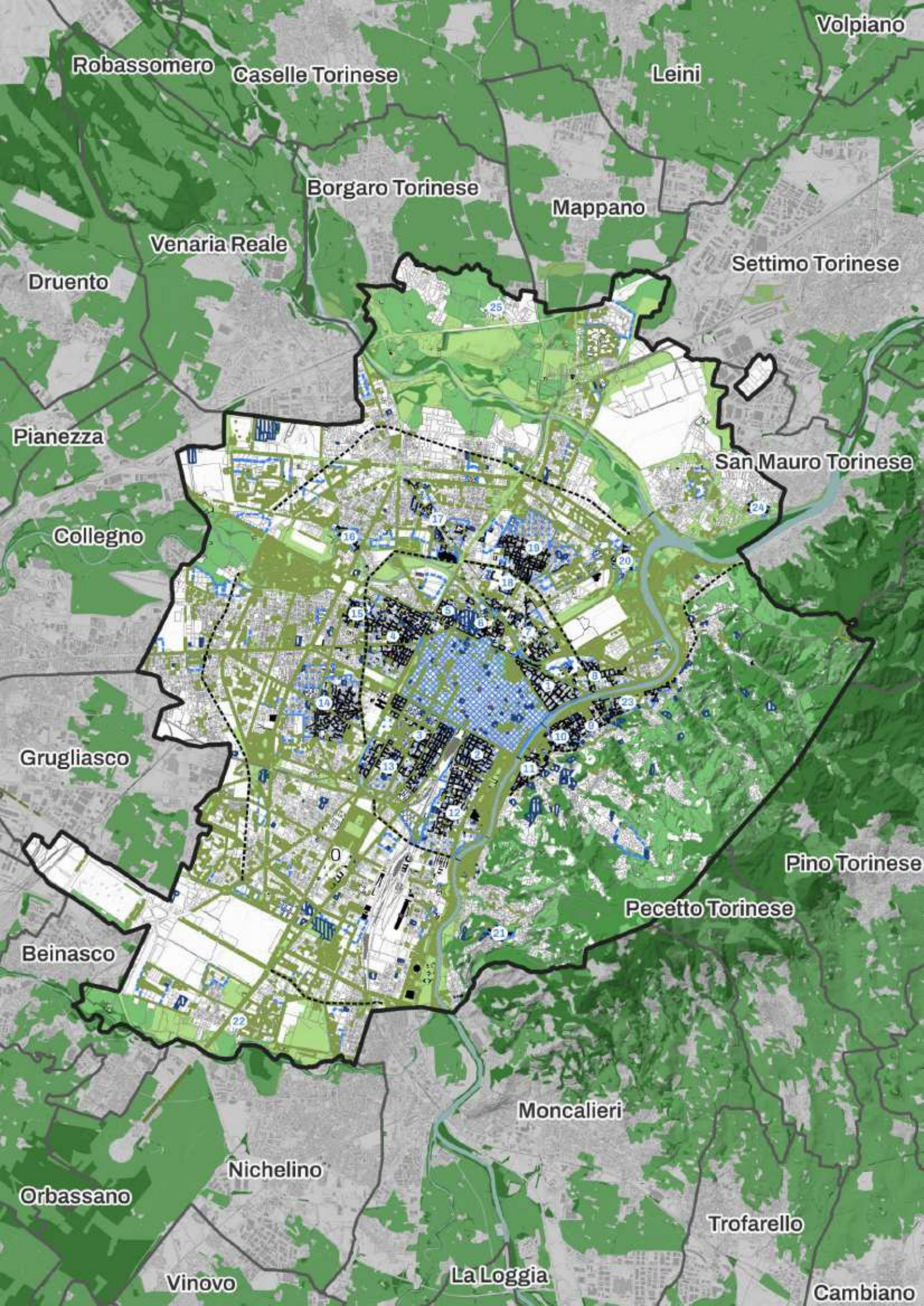
4.3.3.3. EFFETTI ATTESI

L'insieme di questi strumenti concorre a costruire una relazione più stretta tra paesaggio costruito e natura urbana, promuovendo una lettura del territorio che integra memoria storica, qualità insediativa e infrastruttura ecologica. Gli Ambiti storico-ambientali e i progetti unitari orientano gli interventi verso esiti

coerenti con i caratteri dei luoghi, preservando visuali, allineamenti, spessori e sequenze di spazi aperti che strutturano il paesaggio urbano. Le Connessioni ecologiche consolidano una rete verde diffusa e interconnessa, capace di migliorare la biodiversità, la qualità degli spazi aperti e la resilienza climatica della città, riducendo la frammentazione e favorendo la rinaturalizzazione dei suoli. Gli Ambiti a funzione sociale e di interesse collettivo, infine, contribuiscono a garantire che i luoghi a più alta intensità civica, culturale e sociale continuino a produrre valore pubblico, attraverso trasformazioni governate e accompagnate da misure di riequilibrio.

Gli effetti attesi sono una città più consapevole del proprio patrimonio diffuso, in cui le trasformazioni urbane non si limitano a rispettare vincoli puntuali, ma concorrono a qualificare il paesaggio urbano, migliorare le condizioni ambientali e rafforzare l'identità dei luoghi, in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità, resilienza e qualità spaziale del nuovo Piano regolatore.

figura: Valori Urbani e Ambientali -
Cartografia di sintesi


Volpiano
Robassomero
Caselle Torinese
Leini
Borgaro Torinese
Mappano
Venaria Reale
Settimo Torinese
Druento
Pianezza
San Mauro Torinese
Collegno
Grugliasco
Pino Torinese
Pecetto Torinese
Beinasco
Moncalieri
Nichelino
Orbassano
Trofarello
Vinovo
La Loggia
Cambiano

4.3.4. ACCESSIBILITÀ

▼ La cartografia dedicata all'Accessibilità interpreta la struttura urbana a partire dal rapporto tra qualità dell'offerta di mobilità pubblica e organizzazione del tessuto insediativo, assumendo un principio chiave: la densità urbana segue l'accessibilità. Le aree meglio servite dal trasporto pubblico – metropolitana, sistema ferroviario metropolitano e linee tranviarie in sede protetta – rappresentano, infatti, i luoghi in cui la città può accogliere in modo più sostenibile una maggiore intensità insediativa, favorendo un modello urbano compatto, efficiente e meno dipendente dalla mobilità privata.

I criteri di individuazione distinguono inoltre le infrastrutture di trasporto esistenti o finanziate da quelle solo in progetto, limitando il ricorso a varianti e garantendo coerenza temporale con i cronoprogrammi infrastrutturali. Sono considerate aree ad alta accessibilità le zone entro 400 m (5 minuti a piedi) dalle stazioni della metro e della rete SFM, e quelle entro 200 m (2–3 minuti a piedi) dalle fermate del tram in sede protetta.

La disciplina promuove una pianificazione integrata tra PRG e PUMS, con l'obiettivo di massimizzare l'efficienza delle reti di trasporto pubblico e qualificare lo spazio pubblico attorno ai nodi: intermodalità, sicurezza, accessibilità universale, continuità dei percorsi pedonali e ciclabili.

L'obiettivo non è quello di generare espansione, ma di orientare la trasformazione della città verso quegli ambiti in cui la presenza di infrastrutture pubbliche di qualità rende possibile una crescita urbana coerente, inclusiva e climaticamente responsabile.

4.3.4.1. CRITERI DI INDIVIDUAZIONE

Gli Ambiti ad alto livello di accessibilità sono definiti sulla base di soglie pedonali misurabili e coerenti con gli standard internazionali: un raggio di 400 metri attorno alle stazioni della metropolitana e della rete SFM – pari a circa

cinque minuti a piedi – e un raggio di 200 metri attorno alle fermate delle linee tranviarie in sede riservata.

La loro delimitazione distingue in modo chiaro le infrastrutture già esistenti o finanziate da quelle semplicemente previste o in fase di progettazione preliminare, garantendo così che le scelte del Piano si fondino su un quadro infrastrutturale reale e non su anticipazioni speculative.

La mappa dell'accessibilità costituisce inoltre uno strumento dinamico: essa dovrà essere aggiornata secondo quanto previsto dalla normativa vigente al momento dell'approvazione di nuove opere infrastrutturali.

4.3.4.2. DISCIPLINA

La disciplina degli Ambiti ad alto livello di accessibilità è definita dall'art. 9 delle Norme Tecniche e stabilisce un principio chiaro: in tali ambiti la Capienza Edificatoria Massima è elevata a 1,70 mq/mq, rispetto ai valori ordinari previsti per le zone B1, B2 e B3 (1,35 – 1,00 – 0,60 mq/mq). Tale incremento si applica ai lotti di intervento anche quando solo una parte della loro superficie ricade entro il perimetro dell'ambito ad alta accessibilità, garantendo coerenza e semplicità applicativa. Al contrario, la disciplina non si applica alle Aree di Trasformazione, che dispongono di una propria capienza edificatoria definita dalle relative schede. In questo modo il Piano integra pianificazione urbanistica e mobilità pubblica, orientando la densità verso i luoghi meglio serviti, senza interferire con le logiche specifiche delle trasformazioni complesse.

Attorno ai principali nodi del trasporto pubblico, la disciplina promuove una lettura integrata tra PRG e PUMS, indirizzando la qualificazione dello spazio pubblico verso obiettivi di intermodalità, sicurezza, accessibilità universale e continuità dei percorsi pedonali e ciclabili. L'area servita dalle infrastrutture non è concepita soltanto come bacino di utenza del trasporto, ma come uno dei principali luoghi di trasformazione urbana, in cui i servizi, il commercio di prossimità e la mixité funzionale possono trovare condizioni favorevoli di sviluppo.

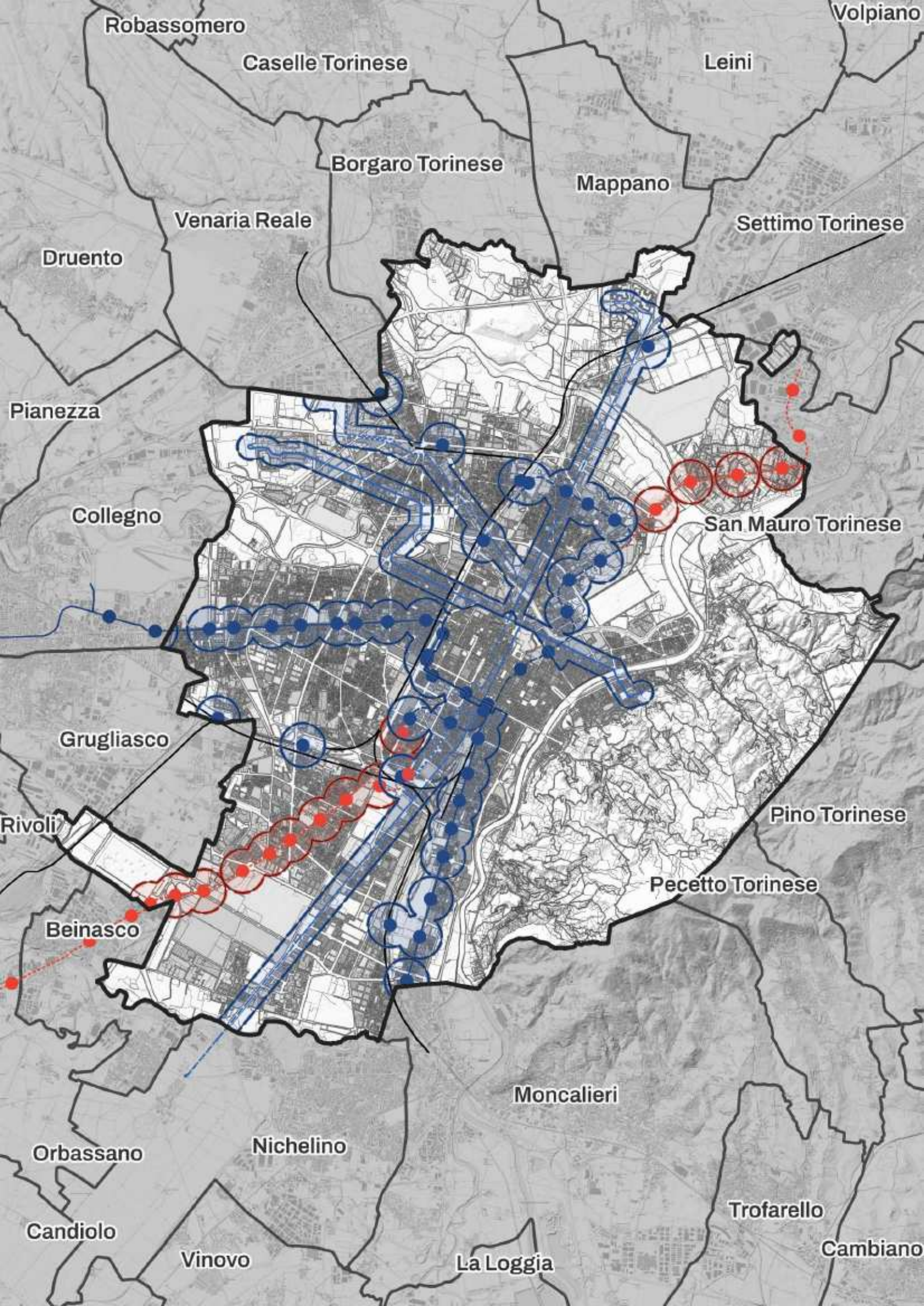
4.3.4.3. EFFETTI ATTESI

L'applicazione di questa disciplina produce effetti molteplici. L'incremento della densità nelle aree più accessibili contribuisce a ridurre la domanda di mobilità privata, rendendo più competitivo il trasporto pubblico e migliorando l'efficienza complessiva della rete urbana. Inoltre, concentrare la crescita urbana nei pressi delle infrastrutture su ferro consente di massimizzare il ritorno sociale ed economico degli investimenti pubblici, poiché un maggior numero di residenti, lavoratori e servizi ricade nel bacino di utenza diretto della rete metropolitana, ferroviaria e tranviaria, aumentando l'efficacia e la sostenibilità di lungo periodo delle opere.

La crescita urbana si concentra così nei luoghi in cui l'infrastruttura è già in grado di sostenerla, evitando pressioni sui tessuti meno serviti e favorendo un uso più razionale delle risorse pubbliche. Attorno ai principali nodi di accesso alla città si produce inoltre un miglioramento della qualità dello spazio pubblico: percorsi più continui e sicuri, spazi pedonali qualificati,

ambienti riconoscibili e adatti all'intermodalità. Nel suo insieme, il sistema dell'accessibilità orienta Torino verso una città più compatta, sostenibile e inclusiva, in cui la forma urbana dialoga con la struttura della mobilità pubblica e ne valorizza appieno il potenziale.

figura: Accessibilità - Cartografia di sintesi


Robassomero
Caselle Torinese
Volpiano
Leini
Borgaro Torinese
Mappano
Venaria Reale
Settimo Torinese
Druento
Pianezza
Collegno
San Mauro Torinese
Grugliasco
Rivoli
Pino Torinese
Pecetto Torinese
Beinasco
Moncalieri
Orbassano
Nichelino
Trofarello
Candiolo
Vinovo
La Loggia
Cambiano

4.4. LIVELLO CONFORMATIVO

▾ Il livello conformativo del Nuovo Piano Regolatore Generale costituisce l'apparato regolativo attraverso il quale il Piano governa l'uso e la trasformazione del suolo, traducendo gli indirizzi strategici e le scelte strutturali in un sistema coerente di norme, perimetrazioni e discipline urbanistiche. Esso rappresenta, all'interno dell'impianto complessivo del Piano, il dispositivo che garantisce certezza delle regole, leggibilità delle previsioni e continuità tra la storia urbana consolidata e le prospettive di trasformazione futura.

La costruzione del livello conformativo è il risultato di un percorso analitico e interpretativo che ha assunto come riferimento prioritario la città esistente, letta non come sommatoria di singoli ambiti ma come sistema complesso di tessuti, morfologie e processi storici stratificati. In questo senso, la metodologia adottata si fonda su una duplice matrice di lettura dei tessuti urbani, che ha orientato tanto la definizione delle categorie conformative quanto la struttura stessa della relazione illustrativa.

Una prima chiave interpretativa è di natura genealogica e osserva i tessuti urbani in relazione alla loro epoca di formazione, facendo riferimento alle ricerche storiche già poste alla base del PRG vigente e mettendole in relazione con le principali fasi di trasformazione della città di Torino. Tale lettura consente di riconoscere i caratteri fondativi dei diversi ambiti urbani, le modalità con cui si sono strutturati nel tempo e le permanenze morfologiche che ancora oggi ne determinano l'identità.

A questa lettura si affianca una seconda chiave di natura morfo-tipologica, finalizzata a interpretare i tessuti in base alle loro configurazioni spaziali, ai rapporti tra costruito e spazio aperto, alla struttura dei lotti e dei fronti edilizi, nonché alle modalità di relazione con lo spazio pubblico. L'intersezione tra la lettura genealogica e quella morfo-tipologica ha condotto all'individuazione e alla definizione dei tessuti urbani, come descritti nel paragrafo dedicato, costituendo il primo livello di organizzazione conformativa del Piano.

La medesima impostazione metodologica è stata successivamente applicata alla definizione delle zone normative, attraverso un ulteriore processo di integrazione tra differenti livelli di analisi. In questo caso, la lettura genealogica dei tessuti è stata incrociata con i dati elaborati nel corso del Progetto Preliminare relativi alle densità urbane attuali, con gli indici insediativi del PRG vigente e con la distinzione del territorio comunale in due macro-ambiti – pianura e collina – derivata dalle analisi geologiche. Tale integrazione ha consentito di riconoscere condizioni urbane omogenee sotto il profilo insediativo, ambientale e prestazionale, definendo un sistema di zone normative capace di rispondere in modo differenziato alle specificità dei contesti.

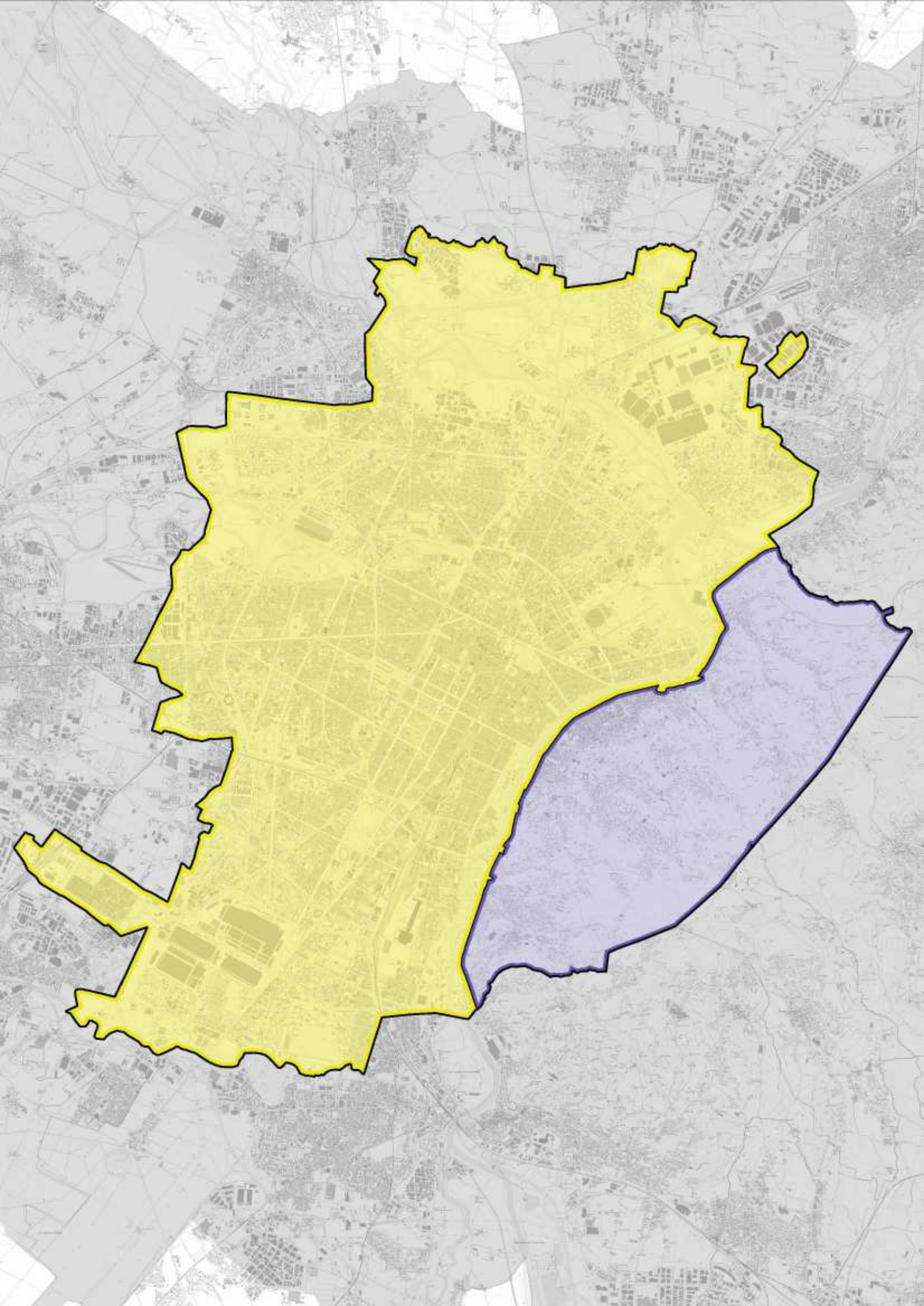
L'insieme delle analisi sui tessuti urbani e sulle zone normative ha costituito la base conoscitiva e progettuale per la costruzione dell'azzonamento. Attraverso l'azzonamento, il Piano ha tradotto le letture interpretative in una rappresentazione cartografica unitaria, capace di restituire in forma sintetica e operativa l'organizzazione conformativa del territorio comunale.

All'interno dell'azzonamento, le aree normative sono state individuate come unità minime di tessuto, caratterizzate da unitarietà morfologica e tipologica, ricomprese all'interno delle rispettive zone normative. Esse rappresentano il livello più puntuale della disciplina conformativa e costituiscono il riferimento diretto per la definizione delle modalità di conservazione e trasformazione del costruito.

A completamento del quadro conformativo, si è proceduto alla mappatura sistematica delle aree per servizi, necessaria per restituire in modo coerente l'insieme delle dotazioni territoriali e delle attrezzature pubbliche e di interesse generale, in relazione tanto ai tessuti esistenti quanto alle previsioni di trasformazione.

Nel suo complesso, il livello conformativo si configura quindi come un sistema integrato, costruito a partire dalla conoscenza approfondita della città esistente e orientato a governarne l'evoluzione attraverso regole chiare, differenziate e coerenti con le specificità dei contesti urbani, ambientali e paesaggistici.

figura: Dividente pianura e collina - Cartografia di sintesi



4.4.1. DEFINIZIONE TESSUTI URBANI

▾ L'individuazione e la classificazione delle diverse tipologie di tessuto urbano avviene sulla base di criteri storici e morfologici, consentendo di distinguere ambiti omogenei per caratteri insediativi, densità e struttura spaziale. Tale lettura costituisce uno strumento operativo per orientare le successive scelte di disciplina urbanistica del Piano. Il testo seguente illustra le categorie di tessuto individuate, attraverso una descrizione sintetica e relativi esempi.

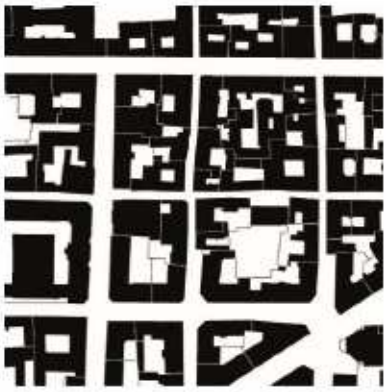


fig.1 - Tessuto storico

4.4.1.1. TESSUTO STORICO [fig.1]

Il tessuto storico è una porzione insediativa riconducibile esclusivamente al centro storico, caratterizzata dalla persistenza e stratificazione di modelli insediativi e forme edilizie pre-ottocentesche, derivanti da logiche funzionali e produttive antecedenti alle trasformazioni urbanistiche ottocentesche. Questo tessuto si configura attraverso un'organizzazione spaziale e tipologica consolidata nel tempo, frutto di processi evolutivi pluridecennali che hanno determinato la morfologia originaria delle trame viarie, dei lotti e delle funzioni insediative.

➔ Esempio: Il centro storico, Piazza Castello e area circostante: rappresenta il cuore del tessuto storico medievale e rinascimentale, con una trama viaria irregolare che ingloba antiche strutture (ad esempio, resti del Foro Romano e edifici di origine medievale). Qui si evidenziano i principi di stratificazione storica con edifici e funzioni che si sono sovrapposti nel tempo.

fig.2 - Tessuto urbano a bordo continuo

4.4.1.2. TESSUTO A CORTINA CONTINUA [fig.2]

Il tessuto a cortina continua riflette le trasformazioni urbanistiche della città di Torino nell'Ottocento, con fronti edificati continui che definiscono chiaramente lo spazio stradale. Il tessuto tipico a maglia è caratterizzato dalla presenza di edifici disposti in maniera ininterrotta lungo il perimetro delle strade, creando un fronte edilizio continuo che definisce e qualifica lo spazio pubblico. In questo sistema a maglia regolare e ortogonale l'edificio delimita fisicamente la strada e definisce lo spazio e l'orientamento urbano, mentre la rete stradale definisce le dimensioni, la forma e la gerarchia dei lotti edificati. Il rapporto sinergico tra il bordo edilizio continuo e la trama viaria genera un'articolazione dello spazio urbano, definisce una coesione morfologica e una sequenza visiva e percettiva chiara e definita. Tale tessuto riflette la pianificazione ottocentesca di Torino basata su di una regolamentazione

urbanistica che puntava alla valorizzazione dei grandi viali e della rete stradale e al consolidamento di forme urbane razionali e rappresentative.

➔ Esempio: I quartieri San Salvario, Cit Turin, San Donato sono un esempio di maglia ortogonale ottocentesca, sviluppata con continuità edilizia lungo le vie principali.

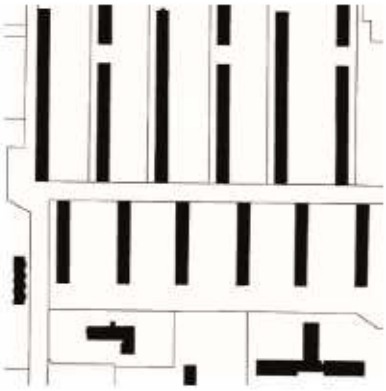


fig.3 - Tessuto urbano a edilizia aperta

4.4.1.3. TESSUTO URBANO A EDILIZIA APERTA [fig.3]

Il tessuto a edilizia aperta è tipico delle espansioni urbane del XX secolo, caratterizzato da edifici isolati o raggruppati in blocchi separati (generalmente strutture con conformazione a stecche e/o torri) e privi di un fronte edilizio continuo lungo la strada. In questo tessuto, l'edificio non definisce direttamente la rete viaria, bensì si allinea ad essa senza contribuire alla creazione di un bordo stradale definito; la strada, infatti, mantiene una natura più indipendente rispetto alla volumetria edilizia. La distanza tra gli edifici e l'assenza di continuità edilizia generano spazi aperti interstiziali, che favoriscono una permeabilità visiva e spaziale e permettono la presenza di maggiori dotazioni di verde. Questo tessuto riflette lo stile pianificatorio novecentesco che supera il tessuto compatto tipico dell'ottocento, privilegiando l'orientamento solare, l'aerazione e la fruizione di spazi aperti. L'assetto planimetrico si basa su allineamenti flessibili e non rigidi, che rispondono a logiche funzionali, di accessibilità e di qualità ambientale piuttosto che alla definizione di confini urbani netti.

➔ Esempio: All'interno dei quartieri residenziali Santa Rita e Mirafiori si trovano esempi di stecche e isolati con torri, disposti su lotti ampi e separati, senza continuità edilizia lungo le strade principali. Qui l'edificio non definisce direttamente la strada, ma si allinea ad essa lasciando ampi spazi aperti..

fig.4 - Tessuto urbano a palazzina su lotto

4.4.1.4. TESSUTO URBANO A PALAZZINA SU LOTTO [fig.4]

Il tessuto urbano a palazzina su lotto è una configurazione insediativa caratterizzata dalla presenza di edifici di dimensioni medio-piccole, monofamiliari o plurifamiliari, posizionati singolarmente su lotti indipendenti con una relazione diretta e definita con il sistema urbano esterno e l'ambiente circostante. A Torino è possibile ritrovare questa tipologia di tessuto che si manifesta con la presenza di ville in pianura e in collina a partire dalla fine dell'Ottocento in poi fino al periodo post-bellico del Novecento. Tale tessuto si distingue per un rapporto bilanciato tra costruito e spazio aperto privato con grande presenza di giardini e cortili, che permette una permeabilità visiva e fisica tra l'edificio e il contesto urbano. Inoltre, il tessuto a palazzina su lotto si caratterizza per una maglia insediativa meno densa rispetto al tessuto a bordo continuo, con un'articolazione planimetrica che asseconda la morfologia territoriale, particolarmente evidente nei contesti della bassa collina. Tale configurazione rappresenta un passaggio intermedio tra il tessuto a bordo continuo e le forme di edilizia aperta.

➔ Esempio: Zona residenziale posta nell'isolato racchiuso tra le strade c.so E. Tazzoli, c.so G. Agnelli, via G. Dina.

fig.5 - Tessuto urbano a prevalenza verde

4.4.1.5. TESSUTO URBANO A PREVALENZA VERDE [fig.5]

Il tessuto urbano a prevalenza verde è caratterizzato dalla distribuzione diffusa di edifici residenziali, principalmente ville unifamiliari, inserite in contesti paesaggistici fortemente naturali e a elevata copertura vegetale, tipicamente localizzati nella collina torinese. Questo tessuto si intreccia con gli ambienti boschivi o seminativi. In questo contesto la presenza del verde, sia pubblico che privato, prevale nettamente sul costruito, garantendo un'elevata permeabilità ambientale e un rapporto diretto e integrato con il paesaggio naturale circostante. Il tessuto diffuso a prevalenza verde si caratterizza per una bassa densità insediativa, l'assenza di una maglia viaria rigida e la morfologia irregolare dei lotti, che si adattano alla conformazione del terreno e alla conservazione degli elementi naturali esistenti.

➔ Esempio: Collina torinese (Precollina e Collina di Superga) dove si sviluppa un tessuto urbano diffuso caratterizzato da ville unifamiliari immerse in un contesto boschivo e verdeggiante, con forte presenza di aree naturali e parchi.

fig.6 - Tessuto disgregato

4.4.1.6. TESSUTO DIFFUSO [fig.6]

Il tessuto diffuso è caratterizzato da un'organizzazione spaziale non compatta e frammentata, in cui le funzioni residenziali, artigianali e industriali coesistono in modo eterogeneo e spesso non gerarchizzato. Questo tipo di tessuto si manifesta con edifici e strutture distribuiti in maniera irregolare, senza continuità di fronte edilizio, dove è percepibile un elevata frammentazione e una scarsa omogeneità tipologica e funzionale. Il tessuto disgregato riflette processi di espansione urbana non pianificata, dove la compresenza di attività produttive e residenziali risponde a esigenze di prossimità funzionale ma senza una chiara separazione.

➔ Esempio: Il quartiere Lucento rappresenta è un esempio significativo di tessuto disgregato, dove la compresenza storica di funzioni residenziali, artigianali e industriali, sviluppatasi in modo frammentato lungo gli assi di espansione urbana, ha generato un tessuto urbano caratterizzato da scarsa continuità edilizia e mix funzionale diffuso, con conseguenti sfide di rigenerazione urbana e riqualificazione ambientale.

fig.7 - Tessuto delle piattaforme

4.4.1.7. TESSUTO DELLE PIATTAFORME [fig.7]

Il tessuto delle piattaforme è caratterizzato da isolati urbani occupati interamente da un unico edificio di grandi dimensioni, prevalentemente di natura industriale o artigianale. Questo tipo di tessuto si distingue per l'assenza di suddivisioni interne in lotti edilizi più piccoli e per la presenza di superfici edificate monolitiche che occupano per intero la maglia viaria, spesso con volumi estesi in pianta e talvolta sviluppati su più piani. Le piattaforme sono il risultato di logiche produttive e funzionali che privilegiano l'efficienza degli spazi, l'accessibilità logistica e la gestione operativa. L'impatto morfologico di tali isolati è caratterizzato da una forte discontinuità rispetto ai tessuti urbani circostanti, con fronti edilizi spesso chiusi e scarsa permeabilità visiva o pedonale.

➔ Esempio: un esempio emblematico di tessuto delle piattaforme è rappresentato dall'area ex-industriale di Mirafiori, dove isolati occupati da grandi stabilimenti automobilistici (Fiat) costituiscono un modello tipico di piattaforma urbana, con edifici monofunzionali di grandi dimensioni che segnano profondamente la struttura urbana e le dinamiche di sviluppo della città.

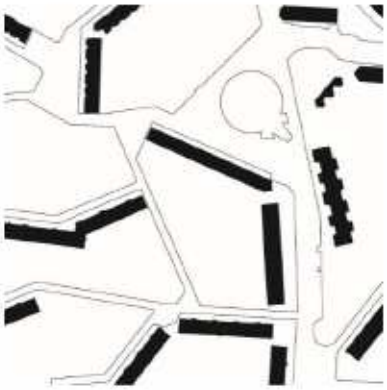


fig.8 - Progetti unitari

4.4.1.8. PROGETTI UNITARI [fig.8]

I progetti unitari sono una categoria di tessuto urbano caratterizzato da insediamenti nati da un unico progetto organico e coordinato, spesso firmato da uno stesso architetto o gruppo progettuale, in cui gli edifici condividono forme, tipologie e caratteri compositivi omogenei. I progetti unitari rappresentano una costruzione pianificata e coerente dello spazio urbano, in cui la ripetitività formale e la sistematicità tipologica conferiscono una forte identità morfologica e visiva all'intero comparto. Questi interventi rispondono a criteri di razionalizzazione progettuale, omogeneità funzionale e controllo estetico, spesso associati a politiche di edilizia pubblica o piani di espansione urbana pianificata. La coerenza tipologica e la modularità degli elementi edilizi producono un'immagine urbana riconoscibile.

➔ Esempio: il quartiere della Falchera rappresenta un esempio emblematico di progetto unitario, sviluppato nel secondo dopoguerra con un piano organico di edilizia residenziale pubblica, caratterizzato da palazzine e edifici a forma ricorrente e simile, che riflettono una progettazione integrata e coordinata a livello morfologico e funzionale.

4.4.2. ZONIZZAZIONE

▼ La zonizzazione costituisce uno degli strumenti fondamentali attraverso cui il Piano Regolatore organizza e disciplina l'uso del territorio comunale. Essa permette di suddividere la città in porzioni omogenee, definite sulla base delle loro caratteristiche morfologiche, edilizie, insediative e funzionali, attribuendo a ciascuna un insieme di regole che orientano la trasformazione e garantiscono coerenza tra gli interventi. Nel contesto piemontese, la zonizzazione si colloca all'interno del quadro normativo delineato dalla Legge Regionale 56/77 e s.m.i., che assegna al PRG il compito di definire gli elementi strutturali e operativi della disciplina urbanistica, e si coordina con le Zone Territoriali Omogenee stabilite dal Decreto Interministeriale 1444/1968.

In coerenza con questo sistema, il PRG di Torino individua le zone normative, grandi ambiti territoriali accomunati da densità edilizie analoghe – esistenti e previste dal Piano – che rappresentano le più ampie unità di regolazione. Ogni zona normativa definisce un quadro di riferimento entro cui si stabiliscono la Capienza Edificatoria Massima, le principali condizioni insediative e il rapporto tra tessuto costruito e spazi aperti, costituendo il primo livello di disciplina dell'assetto urbano.

All'interno delle zone normative, il Piano introduce un'articolazione maggiormente determinata attraverso le aree normative, che riconoscono e descrivono la varietà dei tessuti urbani torinesi: dalla città storica ai tessuti consolidati, dalle aree a edilizia aperta ai sistemi verdi, fino ai contesti di impianto rurale o alle piattaforme funzionali specializzate. Le aree normative, risposta pianificatoria alla definizione dei tessuti urbani, permettono di leggere la città nelle sue diverse forme e di orientarne l'evoluzione tenendo conto dei caratteri morfologici, tipologici e ambientali propri di ciascun ambito. Esse specificano, attraverso norme dedicate, le modalità ammesse di conservazione, trasformazione e rigenerazione, definendo criteri che assicurano continuità e coerenza con l'identità dei luoghi.

Questa struttura multilivello – zone come cornice generale e aree come articolazione puntuale – consente al Piano di bilanciare esigenze di tutela e potenzialità di trasformazione. Da un lato, la zonizzazione garantisce che i tratti storici, tipologici e paesaggistici della città siano riconosciuti e salvaguardati; dall'altro, offre un quadro regolativo chiaro per promuovere interventi di rinnovo e rigenerazione urbana, assicurando che siano

compatibili con il contesto e orientati a migliorare la qualità urbana, ambientale e insediativa.

La zonizzazione diventa uno strumento attivo di progetto: interpreta i tessuti urbani, ne valorizza le specificità, struttura le potenzialità di trasformazione e permette al Piano di governare in modo trasparente e coerente l'evoluzione della città nel tempo. È attraverso di essa che il PRG definisce un quadro regolativo capace di rafforzare l'identità dei luoghi, migliorare la qualità della vita urbana e orientare Torino verso un modello di sviluppo più equilibrato, leggibile e sostenibile.

4.4.3. ZONE NORMATIVE

▾ Le Zone Normative costituiscono il primo e più ampio livello della disciplina urbanistica del Piano Regolatore. Esse suddividono il territorio comunale in grandi porzioni omogenee, riconoscibili per densità edilizie analoghe e per caratteri insediativi coerenti, definendo per ciascuna un insieme di regole generali che orientano la trasformazione e la conservazione dei tessuti urbani.

In coerenza con la L.R. 56/77 e con le Zone Territoriali Omogenee del D.M. 1444/1968, il PRG di Torino articola il territorio in zone che riflettono la diversità strutturale della città: dal centro storico alle aree consolidate della pianura, dalle parti collinari edificate alle zone destinate alle attrezzature e ai servizi di interesse generale. A ciascuna zona è attribuita una Capienza Edificatoria Massima, che costituisce il limite complessivo delle potenzialità edificatorie coerenti con i caratteri del tessuto urbano di riferimento.

All'interno delle Zone Normative, il Piano individua inoltre le Aree Normative, che specificano le condizioni morfologiche, tipologiche e funzionali dei diversi tessuti urbani, precisando le modalità attraverso cui gli interventi edilizi devono mantenere coerenza con il contesto o promuovere processi di rigenerazione compatibile.

Le Zone Normative sono organizzate secondo la seguente struttura, a partire dalle loro caratteristiche:

1. Zona Centrale Storica (Art. 15)

Riferimento normativo:

- ➔ Art. 15; Categoria A del D.M. 1444/1968.

Ambito:

- ➔ comprende il centro storico cittadino e tre nuclei storici esterni (Abbadia di Stura, Castello della Saffarona, Castello del Drosso)

Caratteri:

- ➔ riconosciuta come insediamento storico-artistico e paesaggistico, presenta un tessuto urbano di alta qualità e continuità morfologica, tutelato dalla normativa regionale e dalle prescrizioni sul recupero edilizio.

Disciplina edificatoria:

- ➔ non è previsto un indice di base né una Capienza Edificatoria Massima; la nuova edificazione è ammessa solo nelle Aree da Trasformare individuate nelle relative schede normative.

Funzione urbanistica:

- ➔ garantire la tutela dei valori storici e tipologici, orientando gli interventi verso il recupero e la riqualificazione, in coerenza con le norme sulla conservazione e con i principi della L. 457/1978.

2. Zone della Città Consolidata Piana (Art. 16 – B1, B2, B3)

Riferimento normativo:

- ➔ Art. 16; Categoria B del D.M. 1444/1968.

Ambito:

- ➔ porzioni della città pianeggiante totalmente o parzialmente edificate.

Obiettivi:

- ➔ consolidare e migliorare la qualità urbana, potenziare l'efficienza dei servizi, valorizzare il patrimonio edilizio esistente e orientare gli interventi verso forme coerenti con la struttura urbana.

Articolazione interna

B1 – Città consolidata densa:

- ➔ Tessuti regolari, fronti continui, saturazione edilizia elevata, prevalenza di edifici anteriori alla metà del Novecento. Richiede un'elevata sensibilità tipologica e un forte controllo della morfologia urbana.

B2 – Città consolidata a media densità:

- ➔ Trasparenza tipologica tra edifici storici e contemporanei, trama urbana continua e mix funzionale. Offre margini di trasformazione controllata in coerenza con la qualità dei servizi e della dotazione infrastrutturale.

B3 – Città consolidata discontinua:

- ➔ Tessuti moderni con tipologie variegate, presenza più significativa di spazi aperti e densità inferiore. Gli interventi puntano a rafforzare la coerenza insediativa e a qualificare il rapporto tra costruito e spazi pubblici.

3. Zone della Città Consolidata Collinare (Art. 17 – C1, C2)

Riferimento normativo:

- ➔ Art. 17; Categoria C del D.M. 1444/1968.

Ambito:

- ➔ parti di territorio collinare caratterizzate da bassa densità edilizia e rilevante valore paesaggistico.

Caratteri:

- ➔ edificazione meno intensa rispetto alla pianura, presenza di tipologie insediative di pregio, forte integrazione con il contesto naturale.

Disciplina edificatoria:

- ➔ attribuzione di Indici Territoriali coerenti con la delicatezza del contesto; tutela delle caratteristiche tipologiche e del rapporto con il paesaggio; limitazione delle trasformazioni incongrue.

Funzione urbanistica:

- ➔ preservare l'equilibrio tra insediamento e ambiente collinare, garantendo una gestione attenta della densità e della qualità paesaggistica.

4. Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale (Art. 18 – F)

Riferimento normativo:

- ➔ Art. 18; Categoria F del D.M. 1444/1968.

Ambito:

- ➔ aree destinate a servizi pubblici e attrezzature collettive di interesse generale, previste dall'Art. 22 della L.R. 56/77.

Caratteri:

- ➔ comprendono impianti sportivi, scolastici, attrezzature collettive, servizi urbani e territoriali di rilevanza pubblica.

Disciplina edificatoria:

- ➔ stabilita specificamente nel Capo III delle Norme; la trasformazione è guidata da parametri funzionali e prestazionali più che da indici edificatori generali.

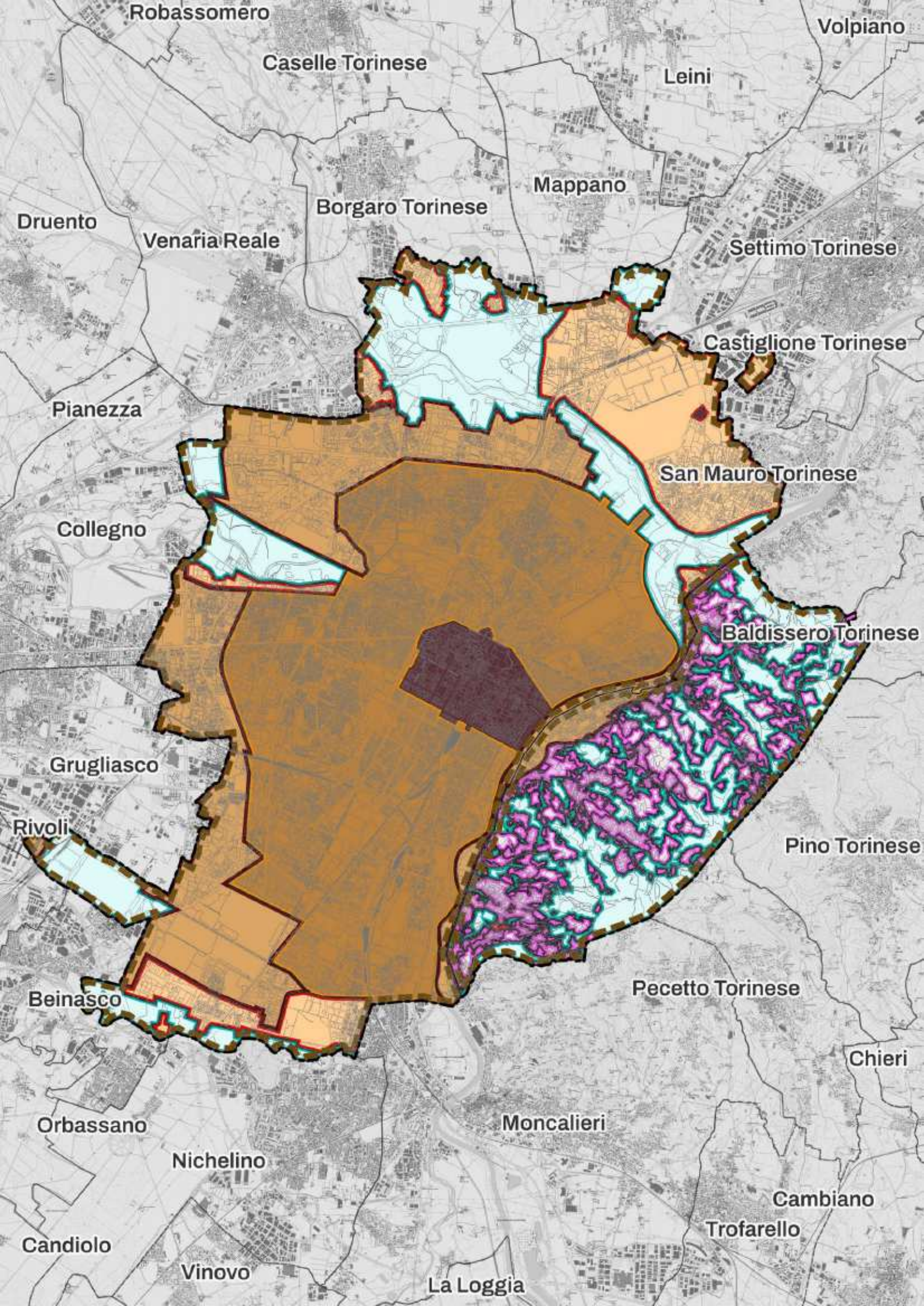
Funzione urbanistica:

- ➔ garantire una dotazione equilibrata di servizi, assicurare la qualità delle attrezzature e la loro integrazione con il contesto urbano.

L'impianto delle Zone Normative organizza il territorio comunale in un sistema coerente di ambiti regolativi che riflettono la complessità urbana di Torino e ne guidano l'evoluzione. La distinzione tra centro storico, città consolidata di pianura, contesti collinari e aree destinate ai servizi consente al Piano di riconoscere le differenze strutturali della città e di proporre regole adeguate a ciascuna condizione.

Questa articolazione non si limita a classificare il territorio, ma orienta gli interventi verso una maggiore qualità insediativa, rafforza la coerenza tra trasformazioni e caratteri locali, tutela il patrimonio storico e paesaggistico e garantisce un equilibrio tra conservazione, rigenerazione e innovazione. Le Zone Normative rappresentano quindi la cornice strutturale entro la quale il PRG definisce un modello di sviluppo urbano leggibile, sostenibile e capace di valorizzare le specificità di ogni parte della città.

figura: Zone territoriali omogenee - Cartografia di sintesi


Robassomero
Volpiano
Caselle Torinese
Leini
Mappano
Borgaro Torinese
Druento
Venaria Reale
Settimo Torinese
Castiglione Torinese
Pianezza
San Mauro Torinese
Collegno
Baldissero Torinese
Grugliasco
Rivoli
Pino Torinese
Pecetto Torinese
Beinasco
Chieri
Orbassano
Moncalieri
Nichelino
Cambiano
Trofarello
Candiolo
Vinovo
La Loggia

4.4.4. AREE NORMATIVE

▾ Le Aree Normative permettono al Piano di leggere la città nella sua fine grana morfologica. Se le zone definiscono il quadro regolativo generale e la capienza edificatoria, le aree normative individuano porzioni di città caratterizzate da una specifica combinazione di forma urbana, tipologie edilizie, funzioni insediate e relazione tra spazi pubblici e privati.

Ogni area normativa descrive un preciso "modo di essere" del tessuto urbano: configurazione dei lotti, continuità o discontinuità dei fronti, rapporto tra costruito e spazi aperti, presenza di verde, caratteri storici o paesaggistici. A partire da questi elementi, le norme stabiliscono le modalità di conservazione e trasformazione: ciò che deve essere valorizzato, ciò che può essere rigenerato e le condizioni entro cui è possibile introdurre nuova edificazione o modificare l'esistente, distinguendo – quando necessario – tra ambiti di pianura e ambiti collinari.

In questo modo le aree normative traducono in regole operabili la storia della città e le sue trasformazioni: riconoscono i tessuti storici, le cortine ottocentesche, i quartieri a palazzina, i complessi a edilizia aperta, le zone a forte componente verde, i nuclei rurali, le grandi piattaforme funzionali, gli impianti sportivi e le aree di trasformazione. Ciascuna area è quindi insieme descrizione morfologica e dispositivo progettuale, che orienta gli interventi verso una maggiore qualità urbana e ambientale.

Le Aree Normative sono organizzate secondo le seguenti tipologie:

Aree dei tessuti storici – Art. 20

- ➜ Comprendono i tessuti di antica formazione della Zona Centrale Storica, dove si sono stratificati nel tempo modelli insediativi diversi, dal medioevo alle trasformazioni ottocentesche e novecentesche. Il PRG distingue gruppi di edifici (di gran prestigio, di rilevante interesse, ottocenteschi, complesso di via Roma, edifici tra le due guerre, edifici recenti) e parti dell'edificio (fronti su spazi pubblici, sistemi distributivi, cortili e giardini, interni), attribuendo a ciascuno specifiche qualità di valore architettonico e urbano.
- ➜ La disciplina associa a queste qualità i tipi di intervento ammessi (restauro, risanamento, ristrutturazione), regolando puntualmente demolizioni, ricostruzioni, recupero di sottotetti, inserimento di impianti tecnologici, interventi nei cortili e sulle superfetazioni incongrue. Particolare attenzione è posta alla documentazione storica, allo studio di insieme e al parere degli enti preposti alla tutela (Soprintendenza, Commissione Locale per il Paesaggio), per garantire che ogni intervento contribuisca alla conservazione dei valori storici e alla riqualificazione dell'ambiente urbano.

Aree a cortina continua – Art. 21

- ➜ Riguardano i tessuti caratterizzati da fronti edilizi continui che definiscono con chiarezza lo spazio stradale. Gli edifici si dispongono lungo il perimetro degli isolati, costruendo bordi urbani compatti e unitari. La normativa ribadisce l'obbligo di edificare "in cortina" in caso di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione, di rispettare l'altezza degli edifici adiacenti (o i limiti del Regolamento Edilizio) e di evitare la creazione di nuovi fronti ciechi. L'edificazione nei cortili è ammessa solo in sostituzione dell'esistente, con limiti di altezza.

Aree a palazzina su lotto – Art. 22

- ➜ Individuano i tessuti composti da edifici mono o plurifamiliari collocati singolarmente su lotti indipendenti, con un rapporto equilibrato tra costruito e giardini o cortili privati. La maglia è poco densa e consente una certa varietà nella disposizione dei volumi e nei fronti. La disciplina tutela questo equilibrio, limitando l'insediamento di nuove attività produttive, logistiche e grandi strutture di vendita non compatibili con il carattere residenziale e con la presenza di spazi aperti privati.

Aree a edilizia aperta – Art. 23

- ➜ Comprendono i tessuti in cui gli edifici sono isolati o aggregati in blocchi separati (stecche, torri), senza continuità edilizia lungo la strada. Le distanze tra i fabbricati generano spazi interstiziali ampi, potenzialmente destinabili a verde e spazi collettivi, e la disposizione segue criteri di soleggiamento, orientamento e distribuzione più che la costruzione di margini urbani compatti. Le norme sono orientate a governare l'inserimento di nuove volumetrie e a selezionare le destinazioni d'uso compatibili con questa struttura aperta, salvaguardando la permeabilità visiva e ambientale.

Aree a prevalenza verde – Art. 24

- Riguardano tessuti in cui la componente vegetale e gli spazi verdi, pubblici e privati, costituiscono l'elemento dominante della morfologia urbana. Gli edifici sono dispersi, la strada segue spesso l'orografia e i lotti si adattano alla presenza di elementi naturali. La disciplina punta a preservare l'alta naturalità, limitando destinazioni d'uso incongrue e orientando gli interventi verso il mantenimento della bassa densità, della permeabilità ecologica e dell'integrazione paesaggistica.

Aree a edificazione diffusa – Art. 25

- Individuano contesti nei quali l'edificazione è sparsa e priva di un disegno urbano unitario, con manufatti distanziati e spesso originati da interventi episodici. Le norme hanno l'obiettivo di evitare ulteriori frammentazioni, di contenere l'insediamento di funzioni non compatibili e di guidare eventuali trasformazioni verso un maggiore ordine insediativo e una migliore relazione con il paesaggio.

Aree di impianto rurale – Art. 26

- Corrispondono a tessuti derivati da nuclei storici rurali e piccoli aggregati edilizi spesso disposti lungo percorsi antichi e in stretta relazione con la maglia agraria. L'assetto è discontinuo, influenzato dalla morfologia del terreno e dagli usi agricoli. La disciplina tutela questo carattere, limitando le trasformazioni che snaturerebbero la struttura insediativa rurale e regolando in modo selettivo le destinazioni d'uso ammesse, per mantenere la relazione con gli spazi aperti e il paesaggio agrario.

Aree delle piattaforme – Art. 27

- Riguardano isolati occupati da un unico edificio di grandi dimensioni, spesso destinato a funzioni specialistiche (direzionali, commerciali, produttive, terziarie). Questi volumi compatti generano discontinuità rispetto ai tessuti circostanti. Le norme mirano a governare le trasformazioni di tali complessi, valutando l'eventuale ridisegno delle volumetrie, l'inserimento di nuove funzioni e il rapporto con lo spazio pubblico, nonché a controllare l'introduzione di destinazioni d'uso aggiuntive che possano accentuarne l'impatto.

Aree degli impianti sportivi privati – Art. 28

- Comprendono i tessuti occupati da impianti sportivi di iniziativa privata, spesso costituiti da campi, strutture coperte, servizi e spazi accessori. Le norme definiscono le condizioni per la manutenzione, l'eventuale riqualificazione e l'inserimento di servizi complementari, preservando al contempo la funzione sportiva principale e contenendo la trasformazione in funzioni non compatibili.

Aree di trasformazione – Art. 29

- Sono porzioni specifiche del territorio dove il PRG prevede interventi di nuova edificazione, riuso, rigenerazione o riqualificazione funzionale. Ogni area è disciplinata da una scheda normativa che definisce nome e codice, relazione con la Figura di Ricomposizione Urbana, superficie territoriale, indice di base, capienza edificatoria massima, eventuale SL già consolidata, superficie minima da

cedere/asservire, destinazioni d'uso e vincoli sovraordinati. L'attuazione avviene di norma tramite strumento urbanistico esecutivo, con riferimento alle indicazioni morfologiche della FRU e alle esigenze di servizi individuate nell'Atlante dei Quartieri. Per ambiti complessi, l'amministrazione può richiedere un masterplan di coordinamento.

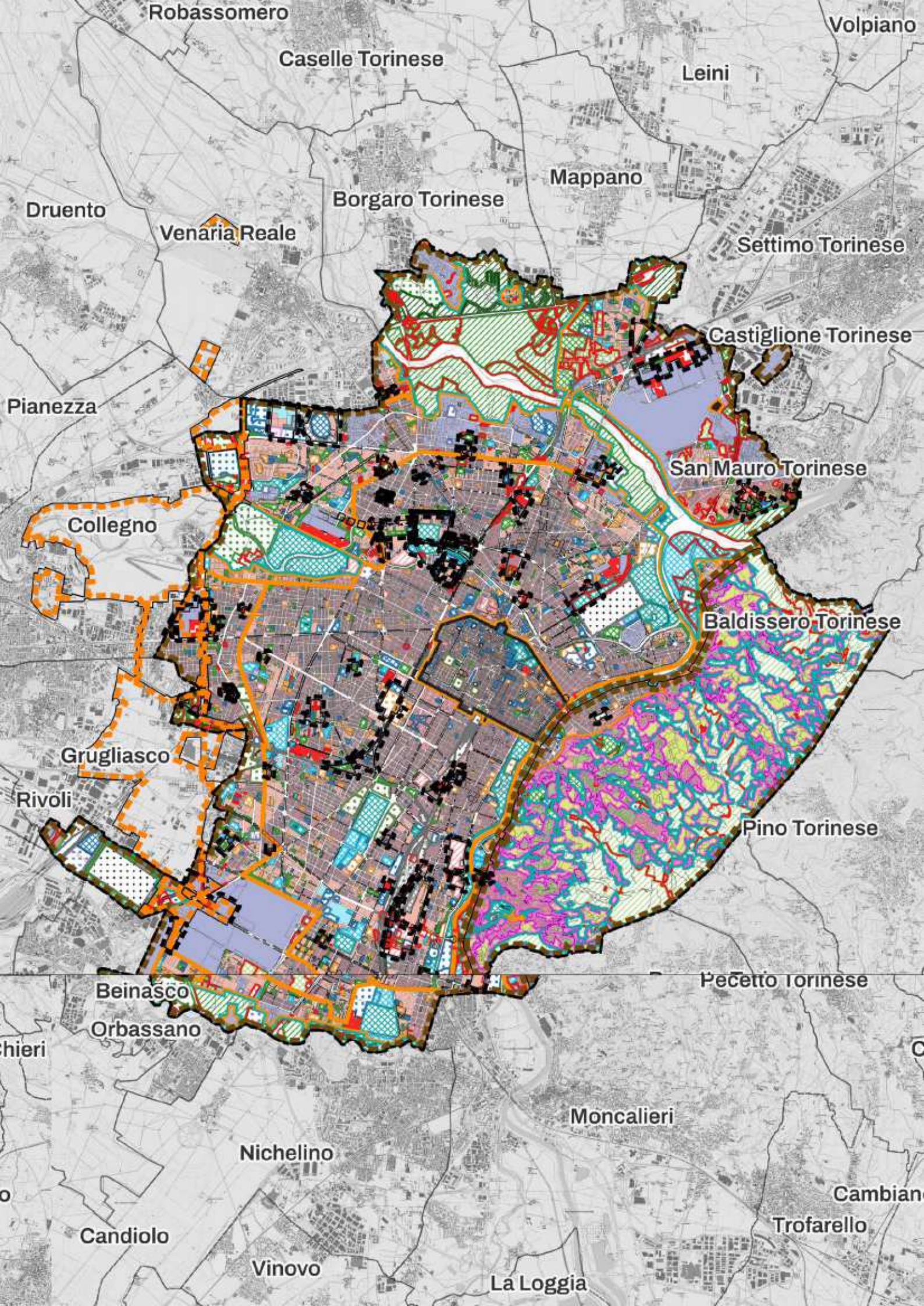
Aree di trasformazione del centro storico – Art. 30

- ➔ Sono le aree di trasformazione ricadenti nella Zona Centrale Storica, per le quali il Piano prevede interventi con parametri urbanistici ed edilizi specifici, definiti da apposite schede. Qui la disciplina coniuga le esigenze di rigenerazione con la forte tutela dei valori storici e paesaggistici, prevedendo procedure, pareri e forme di attuazione (ad es. permesso di costruire convenzionato) più articolate e maggiormente controllate.

Le Aree Normative rappresentano il livello in cui il Piano Regolatore si confronta direttamente con la materialità della città: la forma degli isolati, la continuità delle cortine, i cortili e i giardini, le stecche di edilizia moderna, i frammenti rurali, le grandi piattaforme funzionali, i tessuti storici complessi. Attraverso la loro definizione il PRG di Torino riconosce che la città non è un insieme indistinto di volumi, ma un mosaico di tessuti diversi, ognuno con proprie regole, vulnerabilità e potenzialità.

Questo impianto consente di calibrare gli interventi: massimizzare la tutela dove i valori storici e paesaggistici sono più elevati; accompagnare la trasformazione dove esistono margini per la rigenerazione; governare le grandi trasformazioni con strumenti mirati e schede dedicate. In tal modo le Aree Normative diventano un laboratorio di progetto regolativo, capace di tenere insieme la memoria dei luoghi e le esigenze di cambiamento, e di orientare la crescita di Torino verso una città più coerente, leggibile e di qualità.

figura: Aree normative -
Cartografia di sintesi


Robassomero
Volpiano
Caselle Torinese
Leini
Mappano
Borgaro Torinese
Druento
Venaria Reale
Settimo Torinese
Castiglione Torinese
Pianezza
San Mauro Torinese
Collegno
Baldissero Torinese
Grugliasco
Rivoli
Pino Torinese
Pecetto Torinese
Beinasco
Orbassano
Moncalieri
Nichelino
Cambiano
Trofarello
Candiolo
Vinovo
La Loggia

4.4.5. AREE PER SERVIZI

▾ Nel Piano il tema delle aree per servizi è stato oggetto di un approfondimento specifico, in particolare a seguito delle osservazioni pervenute in sede di Conferenza di Co-pianificazione. L'obiettivo è stato duplice: da un lato, dettagliare meglio la natura e la localizzazione delle aree a standard, dall'altro rivederne la quantificazione, eliminando alcune criticità riscontrate in passato.
La puntuale quantificazione degli standard urbanistici ai sensi degli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. è contenuta nel documento R01-01 "*Verifica del dimensionamento*", allegato al Piano, che esplicita in modo trasparente il rapporto tra fabbisogni, dotazioni esistenti e nuove previsioni.

Il Piano, inoltre:

- ➜ rimuove la categoria "servizi privati di interesse pubblico", riconducendo le attività in essa contenute, a seconda dei casi, o al tessuto urbano come attività economiche, o alle aree per servizi di interesse generale oltre standard;
- ➜ sceglie consapevolmente di non avvalersi, per il calcolo degli standard ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77, della possibilità di aggregare aree per servizi destinate ad attività polifunzionali, preferendo una lettura più chiara e distinta delle diverse dotazioni;
- ➜ conferma che l'acquisizione delle aree destinate a servizi avviene principalmente attraverso il meccanismo perequativo disciplinato dall'art. 7 delle NdA ("Perequazione e incentivazione"), rendendo quindi non necessaria, per il Piano, una quantificazione economica preventiva dei costi di esproprio.

All'interno di questo quadro, gli artt. 31, 32, 33 e 34 delle Norme di Attuazione definiscono in modo organico le aree per servizi:

- ➜ distinguendo le aree a standard urbanistici (art. 21 L.R. 56/77 – servizi sociali e attrezzature a livello comunale; art. 22 L.R. 56/77 – servizi di interesse generale);
- ➜ disciplinando le aree per servizi di interesse generale oltre standard, intese come dotazioni territoriali aggiuntive rispetto ai minimi di legge;
- ➜ chiarendo le modalità attuative, il ruolo dei soggetti pubblici e privati e il regime convenzionale che garantisce la fruibilità collettiva delle attrezzature.

L'art. 31 delle NdA definisce il quadro generale delle aree per servizi, articolandole nelle categorie previste dagli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. e introducendo, accanto a queste, le aree per servizi di interesse generale oltre standard (art. 34).

Ai fini del computo degli standard ex artt. 21 e 22 L.R. 56/77, sono considerate utili le superfici per le quali è prevista l'acquisizione pubblica e quelle private assoggettate all'uso pubblico tramite convenzione (art. 31.02). Ne deriva una concezione "estensiva" di servizio pubblico, che include anche spazi formalmente privati ma funzionalmente destinati alla collettività.

L'attuazione avviene attraverso diverse modalità (art. 31.05):

- ➜ distinguendo le aree a standard urbanistici (art. 21 L.R. 56/77 – servizi sociali e attrezzature a livello comunale; art. 22 L.R. 56/77 – servizi di interesse generale);
- ➜ disciplinando le aree per servizi di interesse generale oltre standard, intese come dotazioni territoriali aggiuntive rispetto ai minimi di legge;
- ➜ chiarendo le modalità attuative, il ruolo dei soggetti pubblici e privati e il regime convenzionale che garantisce la fruibilità collettiva delle attrezzature.

Il PRG non attribuisce specifici parametri urbanistici alle aree per servizi ex artt. 21 e 22 (art. 31.06), rinviando ai parametri edilizi del Regolamento Edilizio Comunale, derogabili con deliberazione consiliare. Ciò consente una certa flessibilità progettuale, mantenendo al contempo il controllo pubblico sugli assetti dimensionali attraverso gli atti del Consiglio Comunale.

In tutte le aree per servizi sono ammesse:

➜ opere, impianti tecnici e infrastrutture connesse all'erogazione di servizi pubblici, comprese le opere in sottosuolo e soprasuolo per la metropolitana e il trasporto pubblico;

➜ destinazioni accessorie (commercio al dettaglio, ricettivo, pubblici esercizi, artigianato di servizio) entro il limite del 25% della SL, salvo deroghe motivate;

➜ in quasi tutte le aree a servizi, fatta eccezione per alcune tipologie di parchi, la presenza di chioschi e piccole strutture di presidio e ristoro, previa verifica di coerenza con i regolamenti comunali, i progetti di spazio pubblico e la disciplina del commercio.

1. Aree a standard urbanistici per servizi sociali e attrezzature a livello comunale (Art. 32 – ex art. 21 L.R. 56/77)

Le aree a standard per servizi sociali e attrezzature a livello comunale, ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., sono elencate e definite dall'art. 32 delle NdA. Esse costituiscono la dotazione minima obbligatoria che il PRG deve garantire in rapporto alla popolazione insediata e prevista.
Le destinazioni sono articolate in quattro gruppi:

- Istruzione
  - Comprende asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo, ovvero l'insieme delle strutture scolastiche di base.
- Attrezzature comuni
  - Raccoglie attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, mercati su area pubblica e centri commerciali pubblici, configurando il sistema dei servizi collettivi di prossimità.
- Spazi pubblici
  - Suddivisi in:
    - C1. Parco – area a verde pubblico di quartiere, non edificata e non edificabile, con funzione ecologica, climatica e ricreativa;
    - C2. Gioco – spazi verdi attrezzati per attività ludiche e ricreative, con forte valenza sociale e inclusiva;
    - C3. Sport – impianti e spazi pubblici per l'attività fisica e sportiva;
    - C4. Parco plurifunzionale – ambito verde polivalente che integra funzioni ricreative, sportive, sociali e culturali;
    - C5. Verde ecosistemico – aree verdi private assoggettate all'uso pubblico tramite convenzione, che svolgono funzioni ecologiche e ambientali analoghe a quelle del verde pubblico.
- Parcheggi pubblici
- Necessari a garantire l'accessibilità alle attrezzature e la gestione della mobilità locale.

Le destinazioni sopra elencate sono considerate tra loro compatibili ai fini della realizzazione di opere o servizi pubblici, consentendo una certa flessibilità nella progettazione e integrazione funzionale. Le aree possono essere reperite anche in strutture multipiano o nelle strutture degli edifici e sulle coperture, purché direttamente accessibili dallo spazio pubblico.

Particolare rilievo è attribuito ai parcheggi pubblici, sempre ammessi (salvo eccezioni per alcune tipologie di parchi) sia in superficie sia nel sottosuolo, con l'obbligo di ripristinare in soprassuolo le destinazioni di piano o sistemazioni a verde adeguate.

Il Piano riconosce le aree a standard come dotazione minima, prevedendo la possibilità per l'Amministrazione di richiedere ulteriori superfici a servizi nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi e titoli edilizi convenzionati. Qualora l'acquisizione diretta delle aree non sia possibile o opportuna, è ammessa la monetizzazione, con risorse vincolate all'acquisizione o alla realizzazione di altre aree per servizi.

2. Aree a standard per servizi sociali e attrezzature di interesse generale (Art. 33 – ex art. 22 L.R. 56/77)

Le aree a standard per servizi sociali e attrezzature di interesse generale, ai sensi dell'art. 22 L.R. 56/77, sono disciplinate dall'art. 33 delle NdA e corrispondono a dotazioni che, pur essendo standard urbanistici, si collocano su una scala sovracomunale o comprensoriale.

Le destinazioni ammesse comprendono:

- ➔ Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, escluse le sedi universitarie;
- ➔ Attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere, con bacino d'utenza ampio;
- ➔ Parchi pubblici urbani e comprensoriali, articolati in:
    - C1. Parco urbano del sistema intercomunale Tangenziale Verde;
    - C2. Parco fluviale;
    - C3. Parco collinare.

Anche in questo caso, le destinazioni sono considerate compatibili tra loro e possono essere reperite anche in strutture multipiano o in edifici direttamente accessibili dallo spazio pubblico. I parcheggi pubblici sono sempre ammessi, fermo restando che nelle aree a parco devono localizzarsi in fregio alle sedi stradali.

I parchi urbani e comprensoriali sono riconosciuti come sistemi urbani del verde ad elevato valore ambientale, paesaggistico ed ecologico. La normativa approfondisce in particolare:

- ➔ il Parco della Tangenziale Verde, area cuscinetto metropolitana parte del progetto "Corona Verde", con funzioni di corridoio ecologico est-ovest e di grande parco fruibile;
- ➔ il Parco fluviale, che tutela l'ecosistema dei fiumi Stura, Po, Sangone e delle aree verdi lungo la Dora, regolato dal Piano d'Area del Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale;
- ➔ il Parco collinare, ambito di pregio naturalistico e paesaggistico, parte del Parco Naturale della Collina di Superga, nel quale prevalgono obiettivi di tutela, fruizione controllata e limitazione del consumo di suolo.

In questi contesti, gli interventi sono fortemente guidati da finalità di rinaturalizzazione, continuità ecologica, tutela paesaggistica e da un uso pubblico ordinato, con regole puntuali su edificabilità, manutenzione, attività agricole compatibili e inserimento di impianti energetici o nuovi volumi

3. Aree per servizi di interesse generale oltre standard (Art. 34)

Le aree per servizi di interesse generale oltre standard rappresentano un livello ulteriore di dotazione territoriale: non concorrono al soddisfacimento dei minimi di cui agli artt. 21 e 22 L.R. 56/77, ma ospitano attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico che rispondono a esigenze specifiche, spesso di scala sovracomunale.

Si tratta di servizi considerati essenziali, che possono essere gestiti da enti pubblici o soggetti privati, a condizione che siano rispettati obblighi relativi ad accesso universale, continuità e standard di qualità. Il PRG riconosce le seguenti categorie:

- ➔ Attrezzature universitarie: istruzione, ricerca, residenze collettive (U);
- ➔ Attrezzature e impianti tecnologici (T);
- ➔ Impianti di interesse militare (M);

- Attrezzature ferroviarie (F);
- Campi nomadi (N);
- Spettacoli viaggianti (SV);
- Attrezzature di interesse generale (AIG);
- Cimiteri (C);
- Parco agrario urbano (PAU).

Su tali aree sono ammessi ampliamenti della SL esistente fino al 20%, con applicazione dei parametri edilizi del REC; superamenti di tale soglia e deroghe ai parametri sono subordinati a deliberazione del Consiglio Comunale e richiedono un masterplan per interventi che vadano oltre la ristrutturazione leggera.

Per i cimiteri, la normativa prevede, nelle aree soggette a vincolo cimiteriale e ricomprese in specifiche classi di pericolosità geomorfologica, la possibilità di inumazione di animali d'affezione, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

In tutte le aree di cui all'art. 34 sono sempre ammessi parcheggi pubblici o di servizio e, per le nuove costruzioni, deve essere garantita almeno la dotazione minima di parcheggi prevista dalla L. 122/1989.

3.1 Il Parco Agrario Urbano (PAU)

All'interno delle aree per servizi di interesse generale oltre standard, il Parco agrario urbano (PAU) merita un approfondimento specifico. Esso è definito come un parco ai margini della città, parte di un sistema verde unitario di interesse naturalistico e paesaggistico che funge da zona di transizione tra la città e le aree rurali residuali.

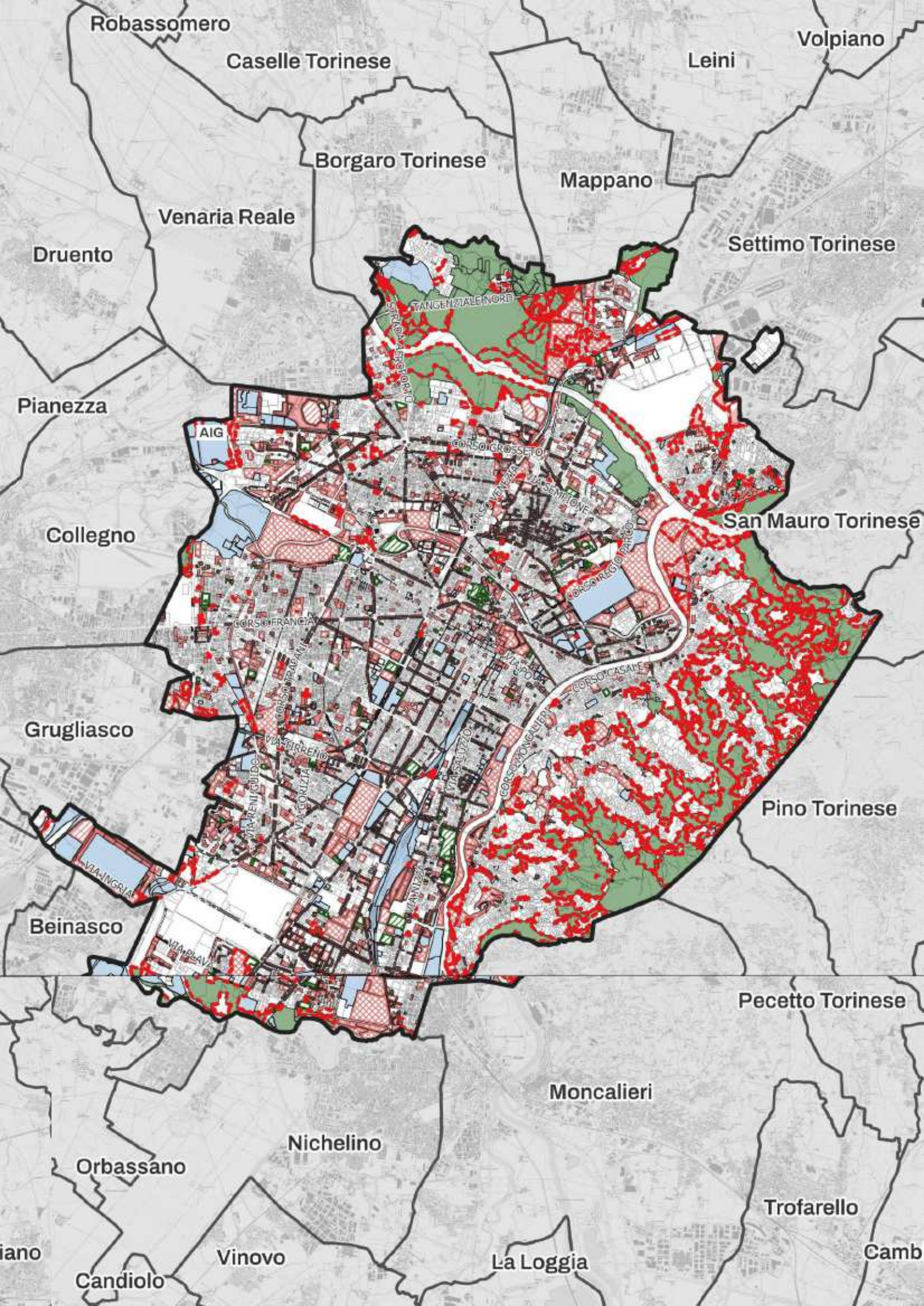
Il PRG riconosce il PAU come ambito finalizzato a:

- promuovere la produzione agraria e la valorizzazione del territorio;
- ospitare attività agricole (preferibilmente sperimentali), didattiche, educative, sociali, ricreative e agrituristiche;
- integrare colture legnose, orti urbani e percorsi ciclopedonali;
- sviluppare esperienze di relazione con gli animali (es. pet therapy) e iniziative di vendita diretta dei prodotti agricoli.

Le aziende agricole che intendono aderire a queste finalità presentano un progetto con convenzione che definisce:

- sistemazione delle aree (anche su suolo comunale, se concordato);
- uso di spazi ed edifici e loro fruibilità pubblica/privata;
- funzioni insediate e da insediare;
- eventuali ampliamenti (max 20% della SL esistente) per strutture strettamente funzionali;
- reperimento dei parcheggi, privilegiando le pertinenze e garantendo suoli permeabili e reversibili;
- organizzazione, gestione e cronoprogramma delle attività.

figura: Aree a Servizi - Cartografia di sintesi


Robassomero
Caselle Torinese
Leini
Volpiano
Borgaro Torinese
Mappano
Venaria Reale
Druento
Settimo Torinese
TANGENZIALE NORD
STRADA CASELLE PORTO
Pianezza
AIG
CORSO GROSSETO
CORSO VENEZIA
LA SEMITONE
San Mauro Torinese
Collegno
CORSO REGIO PARCO
CORSO FRANCIA
CORSO TRAPANI
VIA PO
CORSO CASALE
Grugliasco
VIA TIRRENO
VIA GORIZIA
VIA SALUZZO
CORSO MONCALIERI
Pino Torinese
VIA INGRIA
VIA NIZZA
Beinasco
VIA PIAVE
Pecetto Torinese
Moncalieri
Nichelino
Orbassano
Trofarello
Vinovo
La Loggia
Candiolo

4.4.6. AREE DI TRASFORMAZIONE

▾ Le Aree di trasformazione rappresentano, all'interno del PRG, gli ambiti nei quali il progetto urbano assume una dimensione più operativa e mirata. Se le Zone e le Aree normative definiscono la struttura di fondo della città consolidata, le Aree di trasformazione sono i luoghi in cui il Piano concentra in modo esplicito nuova edificazione, riuso, rigenerazione urbana e riqualificazione funzionale. Si tratta di porzioni specifiche di territorio, selezionate in base al loro potenziale strategico, alle criticità presenti o alla necessità di ridefinire assetti ormai superati, e disciplinate attraverso schede normative dedicate.

Questi ambiti diventano così i principali dispositivi attraverso cui il PRG rende attuabili le strategie del livello strategico (Figure di Ricomposizione Urbana, centralità, accessibilità, valori ambientali e paesaggistici), traducendole in previsioni concrete di progetto. Le Aree di trasformazione, infatti, non sono "vuoti" generici o semplici riserve edificatorie, ma luoghi in cui la trasformazione viene guidata da una visione d'insieme, da obiettivi prestazionali e da regole morfologiche precise, calibrate sul contesto e sui bisogni dei quartieri.

Ogni Area di trasformazione è disciplinata da una scheda normativa che ne definisce con chiarezza il perimetro, le potenzialità e i vincoli. In particolare, le schede riportano:

- ➜ Nome e codice dell'Area di trasformazione, che la identificano in modo univoco;
- ➜ la Figura di Ricomposizione Urbana di riferimento, che collega l'intervento puntuale al quadro strategico complessivo;

- ➜ la Superficie territoriale e l'Indice di base, che costituiscono il riferimento dimensionale dell'intervento;
- ➜ l'eventuale Superficie lorda (SL) già consolidata oltre l'indice di base, utile a leggere la situazione esistente e a definire correttamente i margini di trasformazione;
- ➜ la Capienza edificatoria massima, quale limite complessivo della trasformazione ammessa;
- ➜ la Superficie minima da cedere o asservire, che garantisce la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere pubbliche necessarie;
- ➜ le destinazioni d'uso ammissibili, che precisano il mix funzionale ricercato.

Le schede includono inoltre una ricognizione dei vincoli sovraordinati e delle condizioni specifiche di ciascun ambito (tutele paesaggistiche, infrastrutture, rischi, prescrizioni di settore), così da integrare da subito, nel disegno della trasformazione, le esigenze di compatibilità ambientale, paesaggistica e normativa.

L'attuazione delle Aree di trasformazione avviene di norma tramite strumento urbanistico esecutivo – piano attuativo, accordo urbanistico, permesso convenzionato – nel rispetto del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 56/77 e s.m.i., salvo diverse specificazioni contenute in scheda. Ciò consente un livello adeguato di dettaglio progettuale, di verifica delle dotazioni pubbliche e di coordinamento tra più soggetti attuatori.

Le indicazioni morfologiche e strategiche per la redazione dei progetti fanno riferimento alla Figura di Ricomposizione Urbana corrispondente: ciò significa che ogni intervento locale deve contribuire agli obiettivi di ricucitura urbana, di rafforzamento dello spazio pubblico, di mix funzionale e di qualità ambientale definiti a livello strategico.

L'individuazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi necessari è rimandata al progetto di trasformazione, che deve attingere alle indicazioni dell'Atlante dei Quartieri: il fabbisogno di attrezzature e spazi pubblici non è quindi definito in astratto, ma costruito a partire dalle esigenze specifiche dei contesti locali.

Per gli ambiti di maggiore complessità – per dimensione, pluralità di proprietà, ruolo urbano – l'Amministrazione può richiedere un progetto di coordinamento (masterplan), che svolge la funzione di quadro guida per gli strumenti attuativi, assicurando coerenza tra le diverse fasi e tra gli interventi dei vari operatori.

Infine, qualora un'Area di trasformazione ricada in porzioni di territorio con rilevanza paesaggistica sarà quindi obbligatoria la verifica, tramite consultazione delle opportune tavole, dell'eventuale presenza di vincoli e prescrizioni paesaggistiche, che devono essere integrati nel progetto sin dalle fasi iniziali, evitando conflitti tra trasformazione urbanistica e tutela dei valori ambientali e paesaggistici.

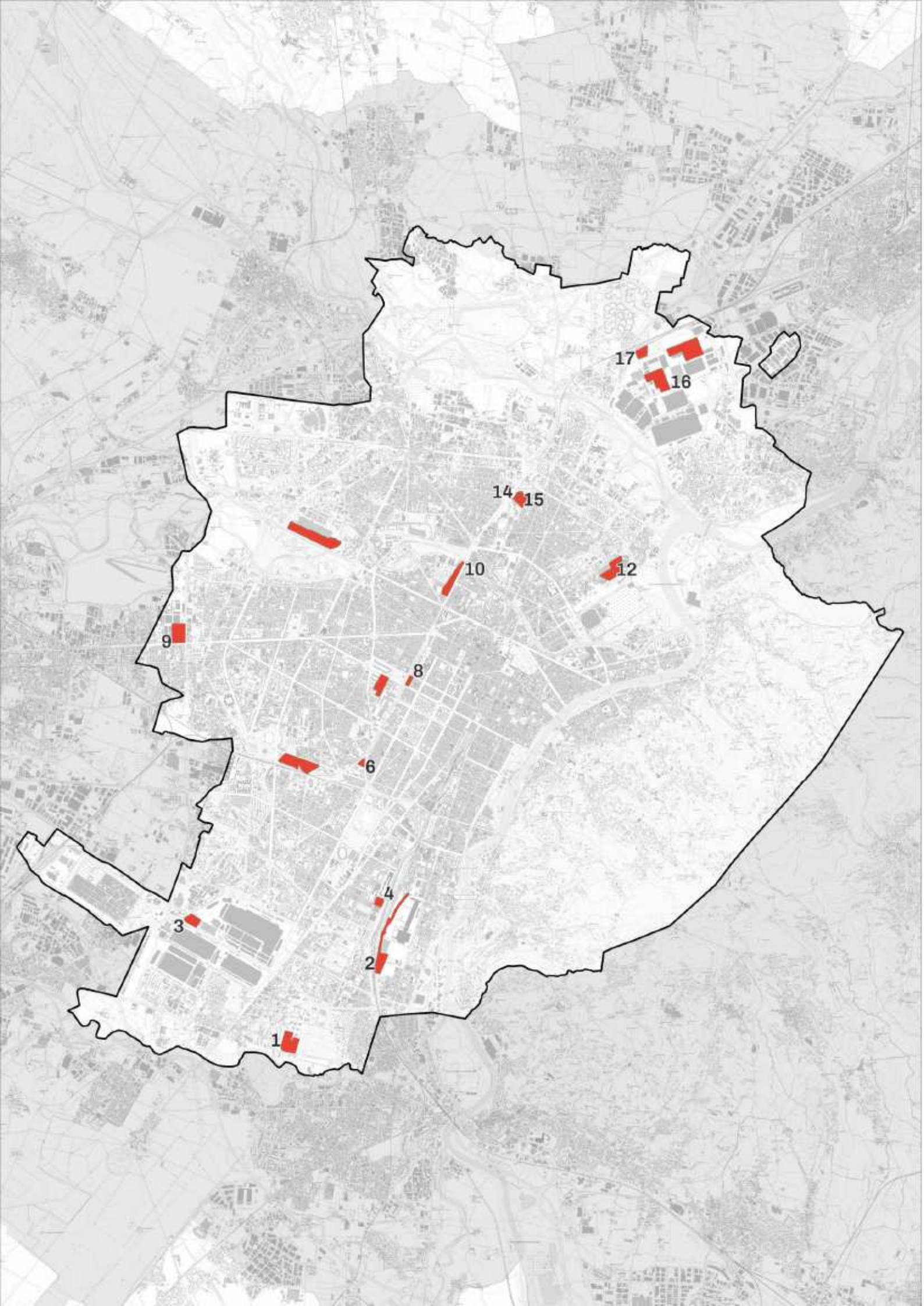
Nel quadro del nuovo PRG, le Aree di trasformazione sono il dispositivo attraverso cui il Piano supera l'idea della trasformazione come semplice espansione o saturazione fondiaria, per assumere una logica di rigenerazione

guidata e contestuale. Ogni area è chiamata a svolgere un ruolo preciso: ricucire tessuti frammentati, riusare compendi dismessi, introdurre nuove funzioni in coerenza con l'accessibilità e i servizi, migliorare la qualità ambientale e dello spazio pubblico.

La scelta di ancorare le Aree di trasformazione alle Figure di Ricomposizione Urbana, di sostenerle con schede normative dettagliate e di richiedere, ove necessario, masterplan di coordinamento, consente al Piano di tenere insieme scala strategica e scala progettuale. In questo modo, la trasformazione è ricondotta a un disegno complessivo, capace di generare valore pubblico – in termini di servizi, spazi collettivi, qualità morfologica e ambientale – oltre che valore immobiliare.

Le Aree di trasformazione diventano così i luoghi in cui la città può cambiare forma senza perdere identità, aggiornare le proprie funzioni senza compromettere la coerenza dell'impianto urbano e orientare l'investimento privato verso esiti di interesse collettivo, in una prospettiva di rigenerazione urbana coerente, incrementale e climaticamente consapevole.

figura: Aree di Trasformazione - Cartografia di sintesi


17
16
14
15
10
12
9
8
6
4
3
2
1

4.4.7. ZONA CENTRALE STORICA

▾ Le Aree di trasformazione rappresentano, all'interno del PRG, gli ambiti nei quali il progetto urbano assume una dimensione più operativa e mirata. Se le Zone e le Aree normative definiscono la struttura di fondo della città consolidata, le Aree di trasformazione sono i luoghi in cui il Piano concentra in modo esplicito nuova edificazione, riuso, rigenerazione urbana e riqualificazione funzionale. Si tratta di porzioni specifiche di territorio, selezionate in base al loro potenziale strategico, alle criticità presenti o alla necessità di ridefinire assetti ormai superati, e disciplinate attraverso schede normative dedicate.

È dalla qualità dei luoghi che si genera il senso di appartenenza della cittadinanza e la capacità delle persone di riconoscersi nel proprio territorio. In questo quadro, il Progetto Preliminare prosegue e approfondisce il lavoro già avviato con la PTPP, intervenendo in particolare sul rafforzamento dell'impianto normativo dedicato alla tutela degli immobili e del paesaggio urbano e naturale. L'obiettivo è duplice: da un lato, consolidare gli strumenti di protezione dei valori storici, culturali e paesaggistici; dall'altro, orientare le trasformazioni verso una maggiore coerenza con le identità locali e i caratteri insediativi consolidati.

In questa prospettiva, la Zona Centrale Storica assume un ruolo centrale: essa rappresenta al tempo stesso il nucleo originario della città, il luogo di massima concentrazione di valori storico-architettonici e paesaggistici, e uno degli ambiti urbani nei quali la relazione fra tutela e trasformazione richiede un più attento bilanciamento tra vincoli, regole e opportunità di rigenerazione.

Il Piano Regolatore del 1995 ha introdotto un sistema di norme specifiche per il Centro Storico, distinto e più dettagliato rispetto a quello previsto per le altre parti della città. Tale scelta discende dal riconoscimento che, in questa porzione di territorio, è necessario tutelare non solo i singoli edifici di pregio, ma l'insieme dei valori che compongono l'ambiente costruito, gli spazi inedificati e tutti quegli elementi che concorrono a definire l'immagine collettiva della città.

L'ambiente urbano del Centro Storico di Torino è contraddistinto da una forte uniformità di impianto e da regole ricorrenti nelle fronti edilizie che delimitano gli spazi pubblici: assialità, prospettive, continuità delle cortine, rapporto calibrato tra pieni e vuoti. Queste caratteristiche costruiscono una figura urbana riconoscibile, nella quale si stratificano la memoria storica e la rappresentazione simbolica della città. Di qui l'esigenza di una normativa che salvaguardi il tessuto storico nel suo complesso, tutelando tanto i "monumenti" quanto i tessuti minori e i caratteri d'impianto originari.

Le trasformazioni del Centro Storico sono state disciplinate, sin dal PRG del 1995, attraverso un impianto regolativo alternativo alla logica degli indici territoriali e fondiari utilizzata nel resto del territorio comunale. Anche per le nuove costruzioni limitate ai "vuoti urbani" o agli edifici incongrui, privi di qualità, il Piano ha scelto di non ricorrere a indici di edificabilità, ma di far riferimento a regole edilizie derivate dai precedenti regolamenti comunali, con l'obiettivo di garantire la conservazione delle morfologie insediative storiche e dell'assetto complessivo del tessuto.

Questi presupposti risultano ancora oggi pienamente validi: la salvaguardia della riconoscibilità dell'immagine urbana – garantita non solo dalla protezione del singolo edificio di pregio, ma da regole di trasformazione coerenti con la storia del tessuto – continua a rappresentare un tema centrale del PRG. Ciò avviene anche in coerenza con gli obiettivi di adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR), che riconosce nel centro storico un ambito prioritario di tutela e di regolazione attenta delle trasformazioni.

È pertanto riconosciuta e ribadita l'attualità delle regole vigenti per il Centro Storico, che hanno dimostrato di essere strumenti efficaci di conservazione dell'immagine urbana e di riqualificazione complessiva. Il Progetto Preliminare conferma la struttura generale del sistema normativo: anche i nuovi volumi e gli interventi di ricostruzione sugli edifici recenti e privi di qualità devono continuare a essere progettati non sulla base di indici edificatori, ma secondo le regole edilizie definite dalle Norme del 1995, così da assicurare il rispetto della morfologia urbana storicamente consolidata.

In questa logica, l'art. 19 delle Norme di Attuazione, dedicato alle "Aree dei tessuti storici", riprende e aggiorna l'impostazione dell'art. 10 del PRG del 1995, confermando:

➔ la categorizzazione degli edifici del Centro Storico in sei gruppi, distinti per epoca, valore e ruolo urbano;

➔ la suddivisione della cellula edilizia in quattro parti (esterni su spazi pubblici, sistemi distributivi, cortili e giardini, interni dei corpi di fabbrica);

➔ i tipi di intervento ammessi sulle singole parti, graduati in rapporto alle qualità architettoniche e urbane riconosciute.

Per agevolare il recupero, la conservazione e la valorizzazione degli edifici oggetto di decreto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), il PRG prevede che su tali immobili possano essere ammessi interventi aggiuntivi qualora richiesti dalla competente Soprintendenza, alla quale spetta l'approvazione degli interventi stessi. In questo modo si elimina la sovrapposizione tra disposizioni urbanistiche e valutazioni di dettaglio di competenza ministeriale, riconoscendo alla tutela monumentale un ruolo chiaro e coordinato all'interno del quadro di piano.

Sono inoltre introdotte modifiche mirate ad accogliere gli adeguamenti legislativi intervenuti nel tempo, a correggere riferimenti normativi ormai superati e a recepire le prescrizioni del PPR, con particolare riferimento alla disciplina degli apparati tecnologici. Per questi ultimi è prevista una normativa specifica che ne orienta l'inserimento prioritariamente nei piani interrati o all'interno degli edifici, e in ogni caso in coerenza con i caratteri storico-architettonici, evitando interferenze con le visuali principali e panoramiche e limitando l'impatto percettivo sul paesaggio urbano.

Sul piano perimetrale, il Progetto Preliminare conferma la modifica del perimetro del Centro Storico, integrando nella Zona Centrale Storica l'intera Piazza della Repubblica, così da garantirne una progettazione omogenea e coerente con il resto del tessuto storico. Fanno inoltre parte della Zona Centrale Storica le tre aree di categoria A di cui al D.M. 1444/1968: Castello del Drosso, Castello della Saffarona e Abbadia di Stura, alle quali viene attribuita l'area normativa dei tessuti storici, riconoscendo la continuità di valore storico e paesaggistico con il centro cittadino.

L'Allegato A alle Norme viene aggiornato in coerenza con la normativa vigente, mantenendo tuttavia le limitazioni agli interventi già previste e finalizzate a salvaguardare l'immagine complessiva del Centro Storico. Per quanto riguarda i tipi di intervento, si è scelto di conservare sostanzialmente quelli previsti dal PRG del 1995, evitando una liberalizzazione degli interventi che potrebbe compromettere la riconoscibilità dell'area centrale come «porzione di città nella quale sono ancora riconoscibili l'impianto urbanistico ed il tessuto edilizio caratteristici delle diverse fasi storiche dello specifico processo di costruzione» (Beni culturali ambientali nel Comune di Torino, 1984).

Un capitolo specifico riguarda le Aree da Trasformare, ora denominate Aree di trasformazione del centro storico. Su queste aree è stata condotta un'analisi approfondita, sia rispetto allo stato di attuazione, sia in relazione alle condizioni che ne hanno ostacolato o impedito la trasformazione. Il lavoro ricognitivo ha portato all'individuazione di:

- 23 aree da trasformare attuate;
- 1 area in corso di attuazione;
- 6 aree non attuate le cui caratteristiche non hanno consentito e non consentiranno la trasformazione prevista;
- 11 aree non attuate ma ritenute ancora meritevoli di trasformazione, sulle quali sono state introdotte modifiche alle schede normative.
- A partire da questa analisi sono state assunte le seguenti scelte progettuali:

- alle 23 aree attuate e all'area in corso di attuazione sono state attribuite le destinazioni proprie del tessuto consolidato, riconoscendo l'avvenuto completamento dei processi di trasformazione;
- alle 6 aree non attuate e ritenute inattuabili sono state assegnate anch'esse destinazioni di tessuto consolidato, superando previsioni non più realistiche;
- per le 11 aree non attuate ma ancora meritevoli di trasformazione sono state modificate le schede normative, al fine di renderne effettivamente praticabile l'attuazione; in particolare, l'area della Mole Antonelliana, costituita da due lotti separati, è stata suddivisa in due distinte aree di trasformazione, così da facilitare le operazioni, anche in relazione alla situazione patrimoniale;
- è stata inoltre individuata una nuova area di trasformazione relativa all'edificio dell'ex grattacielo RAI in piazza XVIII Dicembre;
- sono stati eliminati i Perimetri di Studio, compresa l'area "Piazza Vittorio – Sponde Po", in quanto, per la maggior parte, le trasformazioni previste sono già state realizzate e le relative indicazioni non risultano più necessarie.

Alla luce di queste scelte, il Piano prevede, all'interno della Zona Centrale Storica, l'individuazione delle seguenti 13 Aree di trasformazione:

- AT n. 1 Isolato S. Eligio
- AT n. 2 Corso Bolzano 18
- AT n. 3 Corso Bolzano 22
- AT n. 4 Corso Valdocco
- AT n. 5 Complesso della Cavallerizza Reale
- AT n. 6 Via Vittorio Amedeo II
- AT n. 7 Area della Mole Antonelliana 1
- AT n. 8 Area della Mole Antonelliana 2
- AT n. 9 Piazza XVIII Dicembre (ex Grattacielo RAI)
- AT n. 10 Ex Borsa Valori
- AT n. 11 Grattacielo di piazza Castello
- AT n. 12 Isolato Santa Genovieffa (via Corte d'Appello 11)
- AT n. 13 Via dell'Arcivescovado 18

Nell'ambito dell'adeguamento della normativa relativa al Centro Storico, volto a recepire le principali innovazioni legislative degli ultimi anni, il PRG specifica il campo di applicazione delle norme in deroga sovraordinate nella Zona Centrale Storica, chiarendo le condizioni e i limiti entro cui tali disposizioni possono operare senza compromettere i valori storico-paesaggistici tutelati dal Piano.

Un approfondimento specifico è dedicato al recepimento dell'art. 24 del PPR "Centri e nuclei storici", così come illustrato nella Relazione di Adeguamento al PPR e nella "Tabella II. Raffronto tra le norme di attuazione del PPR e le previsioni della variante", predisposta secondo lo schema definito dalla Regione. Questo lavoro di allineamento consente di integrare pienamente le previsioni urbanistiche del PRG con il quadro paesaggistico regionale, rafforzando la coerenza complessiva del sistema di tutela e garantendo che

le trasformazioni nel Centro Storico avvengano nel rispetto dei suoi valori identitari, culturali e paesaggistici.

La schedatura delle unità edilizie del centro storico.

Ai sensi dell'art. 20, comma 4, delle NdA del PTC2 (approvato con D.C.R. n. 121-29759 del 21.7.2011, B.U.R. n. 32 dell'11.8.2011), gli strumenti urbanistici generali dei Comuni e le relative varianti individuano e perimetrano, con modalità univoche e puntuali, i centri storici, i nuclei storici minori e i beni di rilievo storico o artistico, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977; tale individuazione è integrata da una schedatura delle unità edilizie comprese nei perimetri indicati, che documenti le condizioni di integrità architettonica e tipologica e le modificazioni intervenute, e da disposizioni che disciplinino tipi e modalità di intervento, tecniche ammesse e destinazioni consentite, coerenti con i caratteri delle unità edilizie censite.

Il PRG dà attuazione a tale prescrizione attraverso la schedatura delle unità edilizie ricomprese nel perimetro della Zona Centrale Storica, i cui esiti sono raccolti nel Quaderno «Valori urbani e culturali della Città di Torino» [rif. R01-04-00 – da verificare sul testo pubblicato], che documenta, per ciascuna unità censita, lo stato di conservazione, i caratteri architettonici e tipologici e le modificazioni intervenute nel tempo. La disciplina dei tipi e delle modalità di intervento ammessi, articolata per gruppi di edifici e per le quattro parti della cellula edilizia, è dettata dall'art. 20 delle NdA («Aree dei tessuti storici»), in continuità con l'art. 10 del PRG 1995, assicurando la coerenza tra esiti della schedatura e regole di intervento richiesta dall'art. 20, comma 4, lett. a) e b), delle NdA del PTC2.

4.5. LA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE

▾ La definizione della capacità insediativa residenziale costituisce un elemento formalmente imprescindibile nella costruzione del quadro interpretativo del Piano, poiché consente di mettere in relazione le dinamiche demografiche, l'assetto urbanistico e il sistema delle dotazioni territoriali. Attraverso questo indicatore, il Piano misura la potenzialità insediativa del territorio comunale, valutando la compatibilità tra le trasformazioni ammesse, i carichi generati e la qualità dei servizi e degli spazi pubblici a supporto della vita urbana.

La capacità insediativa rappresenta uno strumento di verifica e di orientamento, utile a comprendere come il sistema urbano possa accogliere nel tempo nuove domande abitative senza compromettere l'equilibrio complessivo della città. Essa permette di leggere congiuntamente popolazione residente, patrimonio edilizio esistente e margini di trasformazione previsti dal Piano, restituendo una misura sintetica della sostenibilità insediativa a scala comunale.

In questo senso, la capacità insediativa residenziale assume un ruolo metodologico rilevante nel processo di revisione del PRG, poiché consente di calibrare le scelte di Piano in relazione ai fabbisogni reali, di valutare il peso del patrimonio abitativo sottoutilizzato e di orientare le politiche verso il completamento, il riuso e la rigenerazione del tessuto esistente. La sua definizione costituisce pertanto una

base conoscitiva essenziale per verificare la coerenza tra previsioni urbanistiche, dotazioni territoriali e qualità complessiva dell'insediamento urbano.

4.5.1. IL METODO DEL DIMENSIONAMENTO: IL CRITERIO ANALITICO EX ART. 20 L.R. 56/1977

▾ La Capacità Insediativa Residenziale (CIR) esprime la quantità teorica di popolazione che il territorio comunale può accogliere nel rispetto degli standard urbanistici vigenti e delle dotazioni previste dal Piano. Non corrisponde alla popolazione residente né alla popolazione attesa, ma definisce la potenzialità insediabile derivante dall'assetto urbanistico e dai parametri edilizi.

La CIR costituisce un riferimento operativo per valutare l'equilibrio tra carichi insediativi e dotazioni territoriali, verificare la sostenibilità delle trasformazioni e orientare i processi di completamento e rigenerazione. Il confronto tra popolazione effettiva e popolazione teorica insediabile permette inoltre di individuare margini e condizioni utili alla calibrazione del Piano.

L'art. 20 della L.R. 56/1977 e s.m.i. disciplina la determinazione della Capacità Insediativa Residenziale Teorica (CIRT), ponendo in capo al Comune la scelta, da motivare, fra: il criterio sintetico, fondato sull'applicazione di indici volumetrici convenzionali stabiliti dalla legge, e il criterio analitico, fondato sulla misurazione delle condizioni reali del patrimonio edilizio esistente e sulla stima delle sue potenzialità. Il Piano adotta il criterio analitico, che articola la capacità insediativa in tre componenti: a) il patrimonio edilizio residenziale esistente interessato da interventi conservativi senza mutamento di destinazione d'uso, computato in abitanti residenti rilevati e vani reperibili nelle abitazioni non occupate; b) il patrimonio esistente interessato da mutamenti di destinazione d'uso e da ristrutturazioni; c) le nuove edificazioni di completamento e di nuovo impianto.

La scelta del criterio analitico risponde a tre ordini di ragioni convergenti: la natura di Torino quale città interamente consolidata, il cui sviluppo avviene per riuso, densificazione selettiva e rigenerazione piuttosto che per espansione, e nella quale il criterio sintetico — calibrato su valori convenzionali concepiti per la crescita insediativa degli anni Settanta — restituirebbe una rappresentazione deformata della capacità; la disponibilità di una base conoscitiva di dettaglio, la banca dati di Piano, che consente la misurazione diretta delle superfici residenziali, della loro occupazione e delle quote non utilizzate; la coerenza con l'impianto perequativo del Piano, che distingue la capacità realizzata, l'Indice di Base e la capacità aggiuntiva conseguibile con le modalità perequative, un'articolazione che richiede un metodo capace di sommare componenti eterogenee, propria del criterio analitico.

L'adozione del criterio analitico obbliga, per espressa previsione dell'art. 20, a corredare la scelta di dettagliate analisi di supporto. Queste sono svolte per intero nell'elaborato Verifica del dimensionamento, che ne espone metodo, derivazioni, fonti e tabelle di calcolo: ad esso i paragrafi che seguono rinviano per la dimostrazione numerica, limitandosi in questa sede agli esiti.

Il quadro normativo di riferimento si completa con l'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i., che stabilisce le dotazioni minime di aree per servizi per ciascuna destinazione e con l'art. 22, che prescrive per i piani con popolazione prevista superiore a 20.000 abitanti una dotazione aggiuntiva di attrezzature di interesse generale non inferiore a 17,5 mq per abitante. Il D.M. 1444/1968 fissa all'art. 3 la soglia minima statale di 18 mq per abitante e stabilisce che il parametro convenzionale di 25 mq di superficie lorda abitabile per abitante si assuma «salvo diversa dimostrazione»: la clausola abilita espressamente il piano a determinare il parametro sulla base di una propria analisi tecnica riferita alle caratteristiche reali dell'insediamento, ed è su tale base che si colloca la derivazione esposta al § 4.5.1.1.

Il PTC2, all'art. 21 delle Norme di Attuazione, non stabilisce un metodo autonomo di calcolo della capacità insediativa — che resta quello dell'art. 20 della L.R. 56/1977 — ma ne disciplina la variazione nel tempo in una logica differenziale: assume come dato di partenza la capacità insediativa vigente e ne verifica lo scostamento rispetto alla nuova previsione di piano, subordinando l'ammissibilità di un eventuale incremento a una verifica preventiva (comma 5) e a soglie percentuali massime (commi 6, 7 e 7-bis). Il rapporto fra i due riferimenti normativi e la relativa verifica di coerenza sono sviluppati al § 4.5.1.3.

4.5.1.1. L'INDICE VOLUMETRICO ABITATIVO

Il fabbisogno residenziale si basa sulla modellazione demografica. Lo scenario 2024–2034 prevede una lieve diminuzione della popolazione residente, da 862.999 a 855.552 abitanti, accompagnata da una progressiva riduzione della dimensione media dei nuclei familiari, da 1,88 a 1,73 componenti. Tale dinamica comporta però un aumento del numero di famiglie, da 459.330 a 494.620, pari a 35.290 nuovi nuclei. Il rapporto famiglie/alloggi rimane stabile intorno a 1,05, fornendo un'indicazione della pressione potenziale sul patrimonio abitativo e del fabbisogno aggiuntivo di alloggi.

Assumendo una dimensione media dell'alloggio di 270 mc (90 mq di superficie utile per 3 m di altezza), il fabbisogno residenziale si traduce in termini volumetrici. Il consumo volumetrico per abitante teorico è fissato a 135 mc/ab, calcolato su 45 mq/ab derivanti dalle superfici utilizzate (38.614.344 mq totali). Applicando il parametro alle superfici non utilizzate (5.057.351 mq) si ottiene un bacino aggiuntivo di 113.028 abitanti teorici, che non generano nuovo carico insediativo.

Complessivamente, la traduzione del fabbisogno in termini volumetrici porta a un volume teorico decennale di 10.004.850 mc, corrispondente a un fabbisogno insediativo potenziale di 74.110 abitanti equivalenti.

L'indice di 45 mq/ab non costituisce un valore convenzionale, ma la traduzione in parametro pianificatorio di un dato derivato dall'analisi delle condizioni insediative esistenti, rapportando le superfici assoggettate a TARI residenziale ai residenti anagrafici al 31 dicembre 2024 si ottiene un valore medio di 44,74 mq/ab, arrotondato a 45 mq/ab. La conversione in volume applica l'altezza virtuale convenzionale di 3,00 m di cui all'art. 6.05 delle Norme di Attuazione, da cui il valore di 135 mc/ab richiamato all'art. 3.03.

Il parametro trova riscontro nell'evoluzione di lungo periodo dello standard abitativo torinese: la superficie media delle abitazioni occupate è cresciuta da 76,9 a 90,4 mq fra il 1991 e oggi, mentre la dimensione media dei nuclei familiari è scesa sotto le due unità, in coerenza con un consumo pro capite dell'ordine dei 45 mq. Vi concorre l'eredità dello sviluppo edilizio del secondo dopoguerra, concepito per nuclei familiari numerosi e oggi occupato da nuclei sensibilmente più piccoli. Si precisa, per completezza del riscontro, che il bacino di 113.028 abitanti potenziali ricavabile dalle superfici residenziali non utilizzate è determinato applicando il parametro analitico non arrotondato di 44,74 mq/ab; l'applicazione del valore arrotondato di 45 mq/ab restituirebbe 112.386 abitanti, con uno scarto di 642 unità operante in riduzione.

Il valore si discosta dal parametro di 38 mq/ab assunto dalla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare. La differenza non deriva da un incremento delle esigenze abitative, ma dall'approfondimento della base conoscitiva:. il dato della Proposta Tecnica non era supportato da una puntuale ricostruzione delle superfici residenziali effettivamente occupate e includeva al denominatore anche una quota di popolazione fluttuante, restituendo un valore pro capite inferiore; il Progetto Preliminare assume invece la sola popolazione residente stabilmente insediata, ritenuta la grandezza più coerente ai fini della determinazione della capacità insediativa residenziale, per le ragioni illustrate al § 2.3.1.11 del Capitolo 2. La revisione ha altresì tenuto conto, in accoglimento delle osservazioni della Regione, degli effetti della fase pandemica e dei successivi mutamenti nei modelli di lavoro, mobilità e organizzazione familiare sulle dinamiche demografiche e insediative.

4.5.1.2. LA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA: IL CALCOLO PER COMPONENTI

La CIRT è determinata sommando, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 56/1977 e s.m.i., le tre componenti di cui al § 4.5.1: la popolazione residente rilevata (862.999 abitanti) e gli abitanti potenziali del patrimonio non occupato (113.028 abitanti) concorrono per le componenti a) e b), per un subtotale di

976.027 abitanti riferiti al patrimonio esistente; la capacità teorica aggiuntiva di progetto, componente c), è pari a 73.973 abitanti. La somma restituisce la CIRT del Piano, pari a 1.050.000 abitanti teorici.

Grandezza	Abitanti teorici	Componente art. 20
Popolazione residente rilevata (31.12.2024)	862.999	a)
Abitanti potenziali da patrimonio residenziale non occupato	113.028	a)
Sub-totale patrimonio esistente	976.027	a) + b)
Capacità insediativa teorica aggiuntiva di progetto	73.973	c)
Capacità Insediativa Residenziale Teorica del PRG	1.050.000	a) + b) + c)

tabella. Capacità Insediativa Residenziale Teorica per componenti dell'art. 20 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

Le prime due voci descrivono una capacità già interamente contenuta nel patrimonio esistente. La sua attivazione non genera nuovo carico insediativo né nuovo consumo di suolo, ma il riuso di superfici già edificate e urbanizzate. Gli interventi riconducibili alla componente b) — mutamenti di destinazione d'uso verso la residenza e ristrutturazioni — non determinano un incremento autonomo della capacità: dipendendo da dinamiche economiche, immobiliari e funzionali non prevedibili a priori e potendo operare in entrambe le direzioni, anche per effetto dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001, essi trovano collocazione all'interno del serbatoio già rappresentato dal patrimonio non occupato, e una loro sommatoria autonoma comporterebbe la duplicazione della medesima potenzialità insediativa.

La somma fra la capacità del patrimonio esistente (976.027 abitanti teorici) e il fabbisogno rilevato al § 4.5.1.1 (74.110 abitanti equivalenti) restituisce 1.050.137 abitanti; il Piano assume quale CIRT il valore di 1.050.000 abitanti, arrotondato per difetto, dal quale discende la capacità aggiuntiva di progetto di 73.973 abitanti, corrispondenti a 3.328.785 mq di Superficie Lorda al parametro di 45 mq/ab. Si segnala, ai fini della corretta lettura del capoverso che segue, che il valore di 74.110 abitanti equivalenti e quello di 73.973 abitanti designano grandezze concettualmente distinte: il primo esprime il fabbisogno insediativo potenziale stimato dalla modellazione demografica, il secondo la capacità insediativa teorica aggiuntiva effettivamente attribuita dal Piano quale componente c) della CIRT. I due valori sono esattamente riconciliati, con uno scarto di 137 abitanti — pari a 6.165 mq di Superficie Lorda e a meno del due per mille del fabbisogno — dovuto al solo arrotondamento e operante in riduzione.

La stima ha inoltre carattere deliberatamente cautelativo. Essa assume, quale ipotesi di massimo carico, la completa utilizzazione della capacità edificatoria con destinazione integralmente residenziale. Si tratta di uno scenario convenzionale, difficilmente destinato a realizzarsi nella sua interezza, poiché una quota delle potenzialità sarà prevedibilmente destinata a funzioni produttive, terziarie, commerciali o di servizio. Il raffronto con la domanda attesa lo conferma: i 35.290 nuovi nuclei, di dimensione media pari a 1,73 componenti, esprimono circa 61.050 persone effettivamente attese, a fronte dei 73.973 abitanti teorici assunti per la verifica delle dotazioni, che

sovrastimano dunque di circa un quinto la popolazione attesa. La verifica delle dotazioni territoriali è pertanto condotta su un carico maggiorato, a garanzia del dimensionamento dei servizi. La composizione analitica della capacità di progetto per componente — indici di base della città consolidata, indici territoriali della collina, Aree di Trasformazione, diritti generati dalle aree per servizi, capacità attribuibile ai sensi dell'art. 7 delle Norme di Attuazione — è esposta nell'elaborato *Verifica del dimensionamento* e ripresa, per i profili perequativi, al § 4.6.2.3.

Nel verificare il dimensionamento del Piano si considerano alcuni valori di riferimento: la popolazione residente al dicembre 2024, pari a 862.999 abitanti; la quota di abitanti potenziali ricavabile dagli alloggi attualmente vuoti, pari a 113.028; e la componente di popolazione teoricamente insediabile aggiuntiva, pari a 74.100 abitanti. Complessivamente, questi elementi delineano una capacità potenziale che si attesta attorno a 1.050.000 abitanti teorici nel decennio, in modesta riduzione rispetto a quanto stimato in precedenza.

Le dotazioni territoriali si articolano in:

- **Sc**: aree per spazi pubblici, parchi, gioco e sport;
- **Sd**: aree per parcheggi pubblici;
- **Sa**: aree per l'istruzione;
- **Sb**: aree per attrezzature di interesse comune;

Le attrezzature di interesse generale di cui all'art. 22 comprendono:

1. attrezzature per istruzione superiore all'obbligo;
2. attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere;
3. parchi pubblici urbani e comprensoriali.

Per il calcolo della dotazione di art. 21 sono state considerate le superfici dei parcheggi pubblici multipiano e interrati (57.321 mq)) e le superfici a standard derivanti dalle Aree di Trasformazione (413.526 mq). Il confronto delle quantità derivanti dalla banca dati di piano, rispetto alla popolazione residente, potenziale e teorica, serve a verificare il rispetto della dotazione di standard prescritta dalla normativa regionale vigente.

Complessivamente, gli standard urbanistici risultano superiori al minimo di legge se confrontati con abitanti residenti, potenziali e teorici della variante generale. Le superfici reperite in aree private assoggettate risultano largamente inferiori al limite massimo consentito dalla legge regionale (7 mq/ab).

In termini complessivi la verifica è condotta distinguendo le destinazioni insediate: alla dotazione dovuta per gli insediamenti residenziali, commisurata alla CIRT di 1.050.000 abitanti con il parametro di 25 mq/ab, si sommano le quantità dovute per gli insediamenti produttivi ai sensi del comma 2 dell'art. 21 e per quelli direzionali, turistico-ricettivi e commerciali ai sensi del comma 3. Il quadro complessivo, ripreso in sintesi dalle tabelle di calcolo dell'elaborato *Verifica del dimensionamento*, è il seguente.

	Dotazione di Piano (mq)	Fabbisogno (mq)
Art. 21 — insediamenti residenziali	26.335.216	26.250.000
Art. 21 — insediamenti produttivi	1.002.674	1.001.377
Art. 21 — insediamenti direzionali, turistico-ricettivi e commerciali	149.222	139.578
Totale art. 21	**27.487.112**	**27.390.955**
Art. 22 — attrezzature di interesse generale	21.654.817	18.375.000
Aree per servizi oltre standard	8.338.938	–
Totale servizi	57.480.867	45.765.955

Tabella. Quadro complessivo delle dotazioni e del fabbisogno di aree per servizi

Le dotazioni risultano superiori alle quantità dovute per ciascuna destinazione. Alla base di computo più gravosa — la CIRT di 1.050.000 abitanti — la dotazione residenziale complessiva raggiunge 53,65 mq per abitante: 25,1 mq/ab per l'art. 21, a fronte dei 25 mq/ab prescritti; 20,6 mq/ab per l'art. 22, a fronte dei 17,5 mq/ab prescritti; 7,9 mq/ab di aree per servizi oltre standard, che costituiscono dotazione aggiuntiva rispetto ai minimi di legge. La soglia statale di 18 mq per abitante fissata dall'art. 3 del D.M. 1444/1968 è ampiamente assorbita dalle quantità regionali. Le superfici reperite in aree private assoggettate all'uso pubblico si attestano a 1,91 mq per abitante, con ampio margine rispetto al limite di 7 mq/ab.

Vale infine, per la città di progetto, il principio secondo cui la dotazione di aree per servizi è sempre dovuta in ragione della destinazione effettivamente insediata: ogni nuova capacità — derivante dagli Indici di Base, dalle modalità perequative o dagli incentivi — genera contestualmente il proprio fabbisogno di standard, che l'intervento è tenuto a soddisfare in loco reperendo in via prioritaria aree da cedere o assoggettare, ovvero mediante monetizzazione nei limiti e alle condizioni dell'art. 21, comma 4-bis, della legge regionale. Tabelle di verifica e cartografia distinguono per ciascuna categoria i servizi esistenti da quelli in progetto. Il dettaglio per categoria, per destinazione e per area, con la verifica dei limiti di legge, è esposto nell'elaborato Verifica del dimensionamento.

4.5.1.3. LA COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE DI AREA VASTA (EX ART. 21 DEL PTC2)

Le prescrizioni dell'art. 21 delle Norme di Attuazione del PTC2 richiamate al § 4.5.1 presuppongono tutte, nella loro formulazione testuale, un aumento della capacità insediativa: la verifica preventiva del comma 5 si rivolge ai Comuni che intendano variare il piano regolatore prevedendo un incremento insediativo residenziale, il comma 6 detta le modalità di calcolo di tale aumento, i commi 7 e 7-bis ne fissano i tetti percentuali rispetto alla capacità del PRG vigente. Anche il comma 4, che individua nello stock abitativo inutilizzato la soluzione da privilegiare, è riferito all'ipotesi di nuova edificazione.

Tale presupposto non ricorre. La Capacità Insediativa Residenziale Teorica scende dai 1.151.400 abitanti del PRG vigente ai 1.050.000 abitanti di

progetto: una contrazione di 101.400 abitanti, pari all'8,81%. Il Piano non incrementa la capacità insediativa ma la riduce, e le fattispecie disciplinate dai commi 5 e 7 non trovano quindi applicazione.

Restano applicabili, a prescindere dall'esito della verifica dimensionale, i commi 9 e 9-bis in materia di qualità urbanistica ed edilizia e di invarianza idraulica, che non presuppongono alcun incremento di capacità. Le prescrizioni localizzative dei commi 2 e 3 — nuova edificazione entro le aree già urbanizzate ed esclusione degli sviluppi lineari e sfrangiati — risultano già soddisfatte dall'impianto del Piano, fondato sul riuso e sulla rigenerazione del tessuto consolidato.

La contrazione della capacità colloca il progetto in coerenza piena con gli obiettivi del PTC2 in tema di contenimento del consumo di suolo, rigenerazione urbana e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente (art. 1, comma 3; art. 14, comma 1, lettera a; art. 15). La Revisione Generale del PRG deve pertanto ritenersi coerente con l'art. 21 delle Norme di Attuazione del PTC2, non sussistendo l'incremento di capacità che rende dovute le verifiche previste per le ipotesi di espansione residenziale. La ricostruzione analitica del raffronto è svolta nell'elaborato *Verifica del dimensionamento*.

4.6. LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

▾ La perequazione urbanistica costituisce uno degli snodi concettuali e operativi attraverso cui il nuovo Piano Regolatore Generale ridefinisce il rapporto tra trasformazioni urbane, interesse pubblico ed equità territoriale. In una fase storica caratterizzata da profondi mutamenti economici, sociali e ambientali, la revisione del modello perequativo assume un ruolo strategico nel garantire la capacità del Piano di governare i processi di rigenerazione, contenere il consumo di suolo e valorizzare le risorse collettive della città.

L'esperienza applicativa del PRG vigente ha evidenziato come strumenti concepiti per sostenere la trasformazione e l'acquisizione di servizi pubblici abbiano progressivamente incontrato limiti operativi, legati alla rigidità normativa, alla frammentazione fondiaria e alla crescente distanza tra previsioni di Piano e dinamiche reali di attuazione. Allo stesso tempo, l'evoluzione delle priorità urbane ha reso centrale il riconoscimento del valore ecosistemico degli spazi aperti, delle aree permeabili e dei sistemi ambientali, che contribuiscono in modo determinante alla qualità urbana e alla resilienza della città.

In questo quadro, la perequazione viene assunta come dispositivo strutturante del nuovo PRG, capace di integrare flessibilità operativa e stabilità regolativa, redistribuzione dei diritti edificatori e rafforzamento della città pubblica. Il modello proposto mira a orientare le trasformazioni verso la rigenerazione della città consolidata, a sostenere l'acquisizione e la gestione delle dotazioni collettive e a governare i processi di densificazione in modo e

coerente con la capacità insediativa e ambientale del territorio.
La sezione illustra i presupposti metodologici, le criticità affrontate e le principali linee di sviluppo del nuovo strumento perequativo, delineandone il ruolo come elemento chiave per costruire un Piano equo, sostenibile e capace di accompagnare nel tempo le trasformazioni urbane.

4.6.1. PREMESSE METODOLOGICHE PER UN NUOVO MODELLO PEREQUATIVO

▾ Questa sezione ricostruisce il quadro conoscitivo e operativo entro cui il modello perequativo è stato sviluppato: le criticità emerse dall'attuazione del Piano vigente, le linee di risposta che ne discendono e i tre obiettivi — contenimento dell'espansione, recupero delle aree per servizi, densificazione selettiva — su cui il nuovo dispositivo è costruito.

4.6.1.1. ANALISI DELLE CRITICITÀ DEL PRG VIGENTE

Il nuovo meccanismo perequativo nasce per rispondere in modo strutturale alle criticità emerse dal PRG vigente che, pur fondato su solide impostazioni metodologiche, risente oggi dei profondi cambiamenti economici, sociali e territoriali che hanno interessato la città. Tali criticità si concentrano in tre ambiti principali:

- ➜ eccessiva rigidità delle ZUT e delle ATS
- ➜ diffusa attuazione in difformità dal Piano
- ➜ mancata valorizzazione di aree con valore ecosistemico

Il PRG vigente, basato su un controllo molto analitico e su previsioni normative quasi progettuali, ha garantito coerenza regolativa ma ha ridotto la capacità del Piano di adattarsi alle nuove condizioni della città. ZUT e ATS, nate per sostenere rigenerazione e dotazioni pubbliche, hanno prodotto risultati limitati a causa della frammentazione fondiaria, della scarsa flessibilità e dell'incoerenza con le dinamiche di mercato, generando ritardi attuativi e un crescente ricorso alle deroghe.
In questo quadro la perequazione diventa lo strumento che consente al nuovo PRG di governare le trasformazioni in modo ordinato e coerente, evitando irrigidimenti e riducendo la necessità di varianti puntuali. La flessibilità introdotta non incrementa le potenzialità edificatorie, ma permette di modulare gli interventi entro un quadro regolativo stabile.
Un ulteriore tema centrale riguarda la mancata valorizzazione delle aree con valore ecosistemico, fondamentali per la qualità ambientale e la resilienza urbana. Il nuovo modello riconosce e compensa il ruolo svolto da questi

ambiti non edificabili, attribuendo loro una funzione di interesse generale e favorendo accordi per la gestione e la manutenzione. Tali spazi diventano così parte integrante della rete ecologica urbana, valorizzando il beneficio ambientale prodotto anche da aree private.

4.6.1.2. DALLE CRITICITÀ ALLA DEFINIZIONE DI UN NUOVO MODELLO

Dalle criticità rilevate discende un dispositivo che integra in un unico quadro le dimensioni economica, territoriale e sociale della trasformazione urbana, con l'obiettivo di orientare lo sviluppo, sostenere la città pubblica e assicurare continuità, efficienza e sostenibilità alle politiche di trasformazione. Ne derivano tre linee operative prioritarie:

- ➔ la limitazione dell'espansione urbana e la rigenerazione della città consolidata in coerenza con gli obiettivi del Piano e non in deroga ad essi;
- ➔ il recupero delle aree per servizi attraverso un nuovo meccanismo perequativo;
- ➔ la promozione di processi di densificazione selettiva, coerenti con i principi dell'economia circolare e della città compatta.

Ciascuna di esse è ripresa nei paragrafi che seguono. Il criterio che le tiene insieme è la costruzione di uno strumento stabile e trasparente, capace di accompagnare le trasformazioni urbane secondo criteri di equità, sostenibilità e semplificazione.

4.6.1.3. LIMITAZIONE DELL'ESPANSIONE E RIGENERAZIONE DELLA CITTÀ CONSOLIDATA

Nel nuovo PRG la perequazione è il dispositivo che orienta le trasformazioni verso la rigenerazione del tessuto urbano consolidato, superando la logica espansiva delle precedenti stagioni pianificatorie. Il Piano assume il Tessuto Urbano Consolidato come ambito prioritario di intervento, riduce il numero di Aree di Trasformazione e concentra le previsioni su ambiti strategici o in condizioni di degrado, promuovendo il recupero, la densificazione controllata e la riqualificazione dei tessuti esistenti e integrando le Aree di Trasformazione residue in modo organico con il sistema urbano, per garantire continuità morfologica, infrastrutturale e funzionale. Gli interventi sono calibrati sulla capacità insediativa, sulla dotazione di servizi e sugli obiettivi ambientali, con l'obiettivo di costruire una città compatta, efficiente e resiliente, che valorizzi il patrimonio edilizio e territoriale esistente e orienti lo sviluppo verso un equilibrio stabile tra sostenibilità, efficienza insediativa e coesione sociale.

4.6.1.4. RECUPERO DELLE AREE A SERVIZI ATTRAVERSO IL NUOVO MECCANISMO PEREQUATIVO

Una priorità operativa riguarda la ricostruzione di un sistema efficace di acquisizione delle aree destinate a servizi pubblici. Il meccanismo introdotto dal PRG del 1995, basato sulla cessione di aree a standard con riconoscimento di capacità edificatoria da trasferire, risulta oggi in parte

superato: molti siti di atterraggio non sono più coerenti con le attuali condizioni urbanistiche ed economiche.
Il nuovo Piano aggiorna e semplifica la catena perequativa, con strumenti più flessibili e procedure ordinarie, per garantire trasparenza e coerenza con gli obiettivi di interesse pubblico. In particolare, il sistema prevede:

- ➜ nuovi ambiti di destinazione per le capacità edificatorie generate dalle aree cedute o assoggettate all'uso pubblico;
- ➜ valori perequativi aggiornati e coerenti con il mercato;
- ➜ modalità di trasferimento e di annotazione dei diritti edificatori integrabili con le procedure urbanistiche ordinarie.

Parallelamente il Piano valorizza le aree libere e permeabili, preservandole dalle trasformazioni edilizie e riconoscendone il ruolo ambientale, paesaggistico ed ecosistemico. L'obiettivo è duplice: contenere il consumo di suolo e valorizzare il contributo ecologico e sociale che tali spazi apportano alla qualità urbana. Anche quando restano private, queste aree possono concorrere al beneficio collettivo attraverso strumenti convenzionati, con valori perequativi proporzionati alla qualità ecosistemica prodotta. Vincoli e monitoraggi assicurano la permanenza delle funzioni ambientali, ampliando la nozione di standard urbano e integrando interesse pubblico ed equità nella gestione del territorio.

4.6.1.5. DENSIFICAZIONE DELLA CITTÀ ESISTENTE E PROMOZIONE DELLA CITTÀ COMPATTA

Il terzo obiettivo è la densificazione controllata della città esistente, in coerenza con i principi di rigenerazione urbana e di uso razionale del suolo. Il territorio comunale è articolato in zone con differenti capacità edificatorie, così da favorire il completamento urbano e la valorizzazione del costruito.
La nuova edificazione si concentra nel Tessuto Urbano Consolidato e utilizza la capacità edificatoria recuperata attraverso la cessione di aree per servizi pubblici o la valorizzazione di suoli con funzione ecosistemica. L'Indice di Base opera in funzione dello stato del lotto:

- ➜ i lotti liberi usufruiscono dell'indice pieno;
- ➜ i lotti già edificati conservano la capacità esistente e legittimamente assentita e possono incrementarla sino all'Indice di Base ove questa risulti inferiore; oltre tale soglia l'incremento è conseguibile soltanto mediante le modalità perequative descritte al § 4.6.2.2.

La densificazione si realizza attraverso due leve complementari: l'impiego dei diritti edificatori generati dalle aree destinate a servizi, che libera spazi per la città pubblica e trasferisce altrove la capacità corrispondente; e il convenzionamento di capacità aggiuntiva a fronte del Contributo Perequativo, che restituisce alla collettività una quota del maggior valore generato e alimenta le risorse per l'acquisizione di aree o la realizzazione di politiche di interesse pubblico. Entrambe sono tracciate nel Registro dei diritti edificatori (§ 4.6.2.4).

Il sistema consente di governare la densificazione in modo ordinato e trasparente, evitando gli stalli dovuti alla frammentazione fondiaria e promuovendo la rigenerazione dei tessuti. Il risultato è una città compatta,

efficiente e sostenibile, in cui l'incremento edilizio avviene senza consumo di suolo, integrando qualità urbana, equità e interesse collettivo.

4.6.2. LA PEREQUAZIONE NEL NUOVO PRG DI TORINO

La perequazione urbanistica è lo strumento attraverso il quale il Piano regola la redistribuzione del valore fondiario e immobiliare generato dalle trasformazioni del territorio.

Trova fondamento nell'art. 12-bis della L.R. 56/1977 e s.m.i. e opera nelle Zone della città consolidata e nella Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale, dove il Piano consente di generare e trasferire i diritti edificatori. Il suo nucleo conformativo — l'Indice di Base riconosciuto ai suoli e la Capienza Edificatoria Massima fissata per zona — risiede nelle Norme di Attuazione e in cartografia, mentre l'attuazione tecnica è supportata da un modello di calcolo del Contributo Perequativo e dal Registro dei diritti edificatori.

Rispetto alla perequazione classica il nuovo modello introduce una discontinuità significativa, concettuale prima ancora che operativa: concentra gli interventi sulla città consolidata, elimina il consumo di suolo e promuove densificazione, riuso e rigenerazione, con l'obiettivo di

- ridurre la pressione edilizia sulle aree libere o di pregio ambientale;
- concentrare crescita e investimenti negli ambiti più idonei;
- rafforzare il legame tra sviluppo privato e interesse collettivo, finanziando opere e infrastrutture pubbliche.

Tre principi lo governano:

- equità, con il riconoscimento di una capacità edificatoria uniforme ai suoli, indipendente dalle scelte localizzative del Piano;
- impiego del trasferimento dei diritti edificatori per l'acquisizione delle aree destinate a servizi;
- flessibilità regolata, con capacità aggiuntiva conseguibile entro limiti prefissati e attraverso procedure ordinarie.

Tabella 1. Le fasi strategiche e attuative della perequazione

La costruzione del sistema si articola in quattro fasi logicamente connesse:

FASE	CONTENUTI
Delimitazione delle aree	Individuazione delle aree di trasformazione urbanistica. Selezione delle aree oggetto di perequazione
Classificazione dei suoli	Analisi delle caratteristiche di fatto (effettive condizioni di utilizzo delle aree, loro localizzazione) e di diritto (norme vigenti con il piano precedente) dei suoli
Attribuzione degli indici	Attribuzione delle capacità edificatorie di carattere privato
Definizione degli strumenti di gestione	Delimitazione dei comparti perequativi. Determinazione delle regole di utilizzo dei diritti edificatori. Integrazione delle regole perequative con le altre regole di trasformazione della città

Il modello garantisce che la contribuzione dei privati avvenga in modo automatico, trasparente e non negoziabile, restituendo alla collettività una quota del valore generato dagli investimenti privati.

4.6.2.1. IL MECCANISMO PEREQUATIVO TRA NUOVI SERVIZI URBANI ED ECOSISTEMICI E LA RIGENERAZIONE DELLA CITTÀ ESISTENTE

Il meccanismo perequativo si basa su due categorie di aree:

➔ ***Sending Areas***: aree dei servizi urbani ed ecosistemici destinate a servizi pubblici, ad attrezzature collettive o a funzioni ecosistemiche, che generano diritti edificatori trasferibili.

➔ ***Receiving Areas***: aree della rigenerazione urbana, ambiti in cui è prevista la possibilità di densificazione del tessuto e i diritti generati altrove trovano nuova localizzazione.

L'integrazione tra *Sending* e *Receiving Areas* consente di modulare la densificazione in modo coerente con la capacità infrastrutturale e ambientale, nel rispetto delle condizioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche. Il trasferimento regolato dei diritti edificatori redistribuisce il valore generato dal Piano e finanzia la città pubblica attraverso le trasformazioni private.

4.6.2.2. MODALITÀ OPERATIVE DI SVILUPPO

Alle due categorie corrispondono due regimi operativi. Le Sending Areas possono essere cedute o assoggettate all'uso pubblico, garantendo comunque ai proprietari il riconoscimento di diritti edificatori utilizzabili altrove: una soluzione che assicura insieme la tutela del territorio aperto e la piena funzionalità giuridica ed economica dello sviluppo previsto dal Piano. Le Receiving Areas ricevono un Indice di Base di edificabilità, affiancato da una Capienza Edificatoria Massima raggiungibile acquisendo diritti generati altrove o attraverso la restituzione alla collettività di una quota del maggior

valore prodotto, il Contributo Perequativo, il cui regime è precisato nelle Norme di Attuazione.

La perequazione opera come regola ordinaria del Piano e non come procedura eccezionale. I diritti edificatori possono essere costituiti, trasferiti e modificati entro l'ambito individuato dal Piano, e il loro impiego avviene sulle aree ivi indicate, nella misura consentita dalla capienza ancora disponibile. Il Comune vi partecipa stipulando accordi con soggetti pubblici e privati, nei quali sono definiti oneri, garanzie e forme di concorso alle opere di interesse pubblico. La redistribuzione della rendita generata dalle scelte pubbliche entra così nella disciplina ordinaria, senza ricorso a varianti né a negoziazioni di carattere eccezionale.

Il meccanismo si articola in tre momenti. Il primo è la generazione dei diritti. Alle aree destinate a servizi il Piano attribuisce una capacità edificatoria non realizzabile in loco e trasferibile altrove, commisurata al tipo di dotazione e al modo in cui l'area entra nella disponibilità pubblica. Per le aree a verde ecosistemico e per il parco collinare la generazione presuppone una convenzione che ne vincoli in perpetuo la non trasformabilità: il diritto nasce, in questi casi, dalla garanzia di permanenza della funzione ambientale. I diritti divengono disponibili con l'annotazione nel Registro, contestuale alla cessione o all'assoggettamento, e l'area può essere ceduta anche prima dell'intervento che ne userà i diritti.

Il secondo momento è l'impiego dei diritti nelle aree riceventi. L'edificazione eccedente la capacità di base non è un diritto autonomo del proprietario, ma una possibilità che si perfeziona soltanto con una convenzione o un atto unilaterale d'obbligo, fino al limite della Capienza Edificatoria Massima. Le vie per raggiungerla possono combinarsi fra loro: i diritti generati dalla cessione o dall'assoggettamento delle aree per servizi; i diritti convenzionati, riconosciuti a fronte del Contributo Perequativo o derivanti dagli incentivi, che restituiscono alla collettività la metà del maggior valore prodotto dall'incremento di edificabilità; e quelli connessi alla realizzazione di nuove superfici destinate a funzioni di interesse pubblico o generale.

Gli incentivi costituiscono il versante premiale del sistema e riconoscono capacità aggiuntiva a fronte di prestazioni superiori a quelle obbligatorie: opere pubbliche esterne all'ambito di intervento; edilizia residenziale a supporto delle politiche dell'abitare; forestazione urbana e soluzioni basate sulla natura per il contrasto alle isole di calore; depavimentazione dei suoli già consumati; qualità architettonica conseguita attraverso percorsi concorsuali estesi allo spazio pubblico. Nei primi tre casi il riconoscimento segue lo stesso criterio economico del Contributo Perequativo, secondo procedimenti e parametri stabiliti dai documenti attuativi; negli altri il parametro è fissato direttamente dalle Norme o dal Regolamento Edilizio.

Il terzo momento è quello delle garanzie. Le prestazioni che giustificano i diritti riconosciuti sono dichiarate e documentate già con l'istanza di titolo edilizio e assunte come impegno da mantenere nel tempo.

A supporto dell'intero sistema opera il Registro dei diritti edificatori, che tiene traccia dei diritti generati dalle Sending Areas e di quelli impiegati nelle Receiving Areas e restituisce in ogni momento lo stato di attuazione della capacità perequativa; natura e funzioni del Registro sono precisate al § 4.6.2.4.

4.6.2.3. RIFERIMENTI E APPROFONDIMENTI SUL MODELLO PEREQUATIVO

Le modalità operative descritte al paragrafo precedente si traducono in due grandezze quantitative distinte, che occorre tenere separate e che operano congiuntamente.

L'**Indice di Base** (IB) rappresenta la quota di Superficie Lorda che il Piano attribuisce alle aree edificabili; è espresso in mq/mq di superficie territoriale e coincide con l'indice di edificabilità territoriale. Nelle zone della città consolidata di pianura B1, B2 e B3 l'IB è fissato in 0,30 mq/mq e determina la capacità edificatoria di base di ciascun lotto. Per i lotti già edificati resta riconosciuta la capacità esistente e legittimamente assentita: qualora inferiore all'IB può essere incrementata fino al valore risultante dall'applicazione dell'indice, se superiore la capacità già realizzata è assunta come capacità di base (art. 6.01 delle Norme di Attuazione). L'Indice di Base costituisce pertanto il livello minimo e incondizionato di edificabilità, esercitabile mediante titolo edilizio diretto e senza necessità di convenzione.

La **Capienza Edificatoria Massima** (CEM) esprime invece il quantitativo massimo di Superficie Lorda realizzabile su un lotto. Non è un diritto disponibile: fissa il limite superiore raggiungibile soltanto acquisendo ulteriori diritti edificatori generati dai meccanismi perequativi, sicché la distanza fra CEM e Indice di Base misura il margine conseguibile mediante trasferimento di diritti dalle *Sending Areas*, cessione di aree per servizi o accesso agli incentivi urbanistici. I valori sono 1,35 mq/mq in zona B1, 1,00 in B2 e 0,60 in B3, elevabili sino a 1,70 negli Ambiti ad Alto Livello di Accessibilità. La CEM non garantisce dunque un'edificabilità automatica pari a tali soglie: individua il tetto morfologico compatibile con i caratteri di ciascun tessuto e non costituisce una previsione demografica.

La **Capacità Insediativa Residenziale Teorica**, determinata al § 4.5.1.2 in 1.050.000 abitanti teorici e in riduzione di circa 100.000 unità rispetto al PRG vigente, fissa per contro il limite di capacità che il Piano si dà a scala comunale. Le due grandezze appartengono a piani logici distinti e agiscono su scale diverse: morfologica e di zona la prima, insediativa e comunale la seconda.
La città consolidata collinare resta estranea ai meccanismi perequativi, riservati alle Zone B e F, e non è perciò dotata né di Indice di Base né di Capienza Edificatoria Massima: le zone C1 e C2 ricevono un Indice Territoriale rispettivamente di 0,07 e di 0,001 mq/mq, e la sola capacità incrementale ammessa è quella derivante dalla saturazione verso tali indici.
Il funzionamento congiunto dei due limiti è stato sottoposto a una verifica di capienza sulla città consolidata di pianura, distribuendo in modo equivalente sull'intera Zona B la capacità aggiuntiva ivi conseguibile — diritti generati dalla cessione e dall'assoggettamento delle aree per servizi e capacità ottenibile con le modalità perequative — e raffrontandone l'esito con la Capienza Edificatoria Massima di zona.

Tabella 2. Verifica di capienza in Zona B

Grandezza (Zona B)	Superficie Lorda (mq)
Superficie territoriale complessiva (ST)	23.305.000 circa
Capacità edificatoria di base residua (IB 0,30 × ST – esistente)	368.760
Capacità aggiuntiva da distribuire sulla Zona B (artt. 7.03 e 7.04 NdA)	2.752.245 circa
Margine di capienza al netto della capacità di base (CEM – IB)	9.715.600 circa

Saturare l'intero margine fra Indice di Base e Capienze Edificatorie Massime richiederebbe circa 9.715.600 mq di Superficie Lorda, a fronte di una capacità importabile di 2.752.245 mq: poco più di un quarto del margine disponibile. La capacità conseguibile per via perequativa resta dunque ampiamente contenuta entro la CEM e governata dal tetto insediativo comunale. L'applicazione simultanea e integrale degli indici non descrive quindi uno scenario di Piano, poiché la capacità eccedente quella di base non è un diritto autonomo e si consegue solo mediante le modalità tipizzate dalle Norme di Attuazione, previa convenzione o atto d'obbligo. Le verifiche del Piano, comprese quelle ambientali, assumono comunque a riferimento la condizione più cautelativa, corrispondente alla massima capacità conseguibile ammessa. Il calcolo esteso è riportato nell'elaborato *Verifica del dimensionamento*.

4.6.2.4. IL TETTO DELLA CAPACITÀ PEREQUATIVA E IL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

La capacità conseguibile oltre quella di base ammonta complessivamente a 2.752.245 mq di Superficie Lorda, che commisura la capacità insediativa alla volumetria edificata ed edificabile. Vi concorrono i diritti generati dalle aree per servizi destinate a cessione o ad assoggettamento all'uso pubblico e la quota di 1.764.495 mq che l'Amministrazione può attribuire mediante convenzionamento, a fronte del Contributo Perequativo o degli incentivi.
Le Norme di Attuazione assumono tale quota quale limite complessivo dei diritti convenzionati e di quelli riconosciuti a titolo di incentivo, e affidano al Registro dei diritti edificatori il monitoraggio del loro utilizzo e della capienza residua: il suo esaurimento segna la soglia oltre la quale ogni ulteriore incremento richiede una variante di Piano.

Il Registro dei diritti edificatori, istituito dalle Norme di Attuazione, ha natura ricognitiva: non costituisce né trascrive diritti, che sorgono e circolano secondo le ordinarie forme di legge, ma annota gli atti che li generano e li consumano — accordi convenzionali, atti unilaterali d'obbligo, permessi di costruire convenzionati — documentandone origine e destinazione. Le annotazioni alimentano il monitoraggio dell'assorbimento della capacità e restituiscono in ogni momento il raffronto fra capacità attivata e limite disponibile.

A garanzia dell'effettiva acquisizione delle aree destinate a servizi le Norme fissano inoltre una quota minima di diritti provenienti da tali aree. Le dotazioni si formano infatti per cumulo di due componenti: le aree per servizi individuate in cartografia, da acquisire per cessione o assoggettamento ove

non già di proprietà della Città, e gli standard che ciascun intervento reperisce in ragione delle superfici e delle destinazioni insediate. Poiché gli standard di intervento maturano con il procedere dell'attuazione mentre l'acquisizione delle aree cartografate richiede pari progressività, negli interventi di maggiore rilevanza urbanistica — Aree di Trasformazione e interventi soggetti a strumento urbanistico esecutivo oltre la soglia dimensionale fissata dalle Norme — almeno il 30% dei diritti perequati insediati deve provenire da aree cedute o assoggettate all'uso pubblico e iscritte nel Registro..

4.6.2.5. RIFERIMENTI E APPROFONDIMENTI SUL MODELLO PEREQUATIVO

Per una descrizione dettagliata del funzionamento operativo del modello perequativo, delle regole di trasferimento dei diritti edificatori e delle modalità di integrazione tra Sending e Receiving Areas si rinvia all'elaborato R01-03 – Un modello perequativo per il nuovo PRG del Comune di Torino, in cui il sistema è illustrato in modo completo e approfondito..

4.7. LE TEMATICHE AMBIENTALI

- Le norme del Piano contengono disposizioni pensate per promuovere la sostenibilità ambientale e rafforzare la resilienza urbana. In coerenza con le politiche della Città e con il *Climate City Contract*, gli interventi previsti dovranno essere orientati verso la riduzione e la minimizzazione delle emissioni climalteranti, il miglioramento del drenaggio urbano e del microclima, nonché la realizzazione di infrastrutture verdi.

Queste ultime hanno l'obiettivo di diminuire l'immissione delle acque meteoriche nel sistema fognario, mitigare il fenomeno delle isole di calore e contribuire a una migliore qualità abitativa grazie all'aumento del verde urbano. Per garantire che tutti i nuovi interventi edilizi prevedano misure capaci di migliorare la qualità ambientale e l'adattamento climatico come sopra previsto, l'Amministrazione comunale si dota di Linee guida attuative, che precisano le modalità applicative e il dettaglio tecnico-esecutivo degli interventi previsti dalle Norme, rimanendo fermi gli obblighi del Regolamento Edilizio di garantire sempre una quota minima di superficie permeabile.

4.7.1. MITIGAZIONE DELLE VULNERABILITÀ AMBIENTALI

▾ I cambiamenti climatici rappresentano una delle sfide che la Città dovrà affrontare negli anni a venire. In particolare a livello internazionale, alla luce della Convenzione quadro delle Nazioni Unite sui cambiamenti climatici, si pone l'attenzione sulla necessità di perseguire una maggiore integrazione delle azioni di mitigazione e di adattamento a tutti i livelli (amministrativi, istituzionali e a livello delle Città) ponendosi obiettivi generali quali: il rafforzamento della resilienza ai cambiamenti in atto, l'adesione alla decarbonizzazione, l'aumento dell'efficienza energetica e l'utilizzo di fonti rinnovabili, ecc. La Città si è quindi impegnata a "valutare mediante un approccio integrato, intersettoriale e interdisciplinare i rischi e le vulnerabilità potenziali connessi con i cambiamenti climatici" e a sviluppare, strategie settoriali coordinate in grado di contenere gli effetti di tali cambiamenti.

La strategia adottata è quella di integrare le azioni a livello locale e sovra comunale, attraverso la Revisione del PRG in coerenza con la pianificazione sovra ordinata vigente (PTR, PPR, PTC2 e PUMS Metropolitano) ed in fase elaborazione (PTGM) e la predisposizione di piani settoriali coordinati quali il Piano Strategico delle Infrastrutture del Verde, il Piano Energetico, il Piano di Resilienza Climatica, l'adeguamento del Regolamento Edilizio ecc..

In relazione alla modalità di recepimento di tali strategie, si approfondiscono di seguito alcune delle scelte rilevanti in materia ambientale, con la precisazione che per quanto riguarda le ulteriori tematiche quali l'assetto idrogeologico, la zonizzazione acustica, etc..., si rimanda alla specifica documentazione anch'essa allegata al PRG.

4.7.1.1. CONSUMO DI SUOLO

La Regione con le Leggi 25 marzo 2013, n. 3 e 11 marzo 2015, n. 3, di modifica alla legge 5 dicembre 1977, n. 56, ha introdotto il tema del contenimento del consumo di suolo fra i principi generali della pianificazione: in particolare le modifiche introdotte dalla LR 3/2013 stabiliscono che gli strumenti di pianificazione assicurino lo sviluppo sostenibile del territorio anche attraverso la riqualificazione degli ambiti già urbanizzati e il contenimento del consumo di suolo, limitandone i nuovi impegni ai casi in cui non vi siano soluzioni alternative, mentre quelle contenute nella LR 3/2015 ribadiscono il principio della limitazione del consumo di suolo al fine di giungere all'obiettivo del consumo zero e della conservazione qualitativa e quantitativa delle aree agricole evitando ogni ulteriore consumo di suolo.
Anche i principi della pianificazione regionale, e in particolare la normativa del Piano Territoriale Regionale e del Piano Paesaggistico Regionale vanno nella direzione di limitare il consumo di suolo, tutelare il territorio agricolo e favorire il recupero e la rigenerazione urbana. In particolare l'articolo 31 delle NdA del PTR "Contenimento del consumo di suolo" stabilisce, in relazione agli obiettivi e alle competenze rivolte ai diversi livelli di governo del territorio, di demandare alla Giunta regionale la predisposizione di strumenti atti a realizzare un sistema informativo per il monitoraggio del consumo di suolo.
Il Piano Territoriale Regionale individua, tra le strategie prioritarie, la riqualificazione territoriale, la tutela e valorizzazione del paesaggio, la sostenibilità ambientale, in coerenza con gli indirizzi comunitari in tema di conservazione delle risorse primarie e sviluppo territoriale sostenibile, riconosce la valenza strategica della risorsa suolo, in quanto bene non riproducibile, per il quale promuove politiche di tutela e salvaguardia, volte al contenimento del suo consumo. Introduce il concetto della compensazione ecologica che rappresenta una modalità per controllare il consumo di suolo, destinando a finalità di carattere ecologico, ambientale e paesaggistico, alcune porzioni di territorio, quale contropartita al nuovo suolo consumato.
La Regione Piemonte, per garantire un approccio rigoroso al tema oltre che una più incisiva azione di coordinamento tra i diversi livelli di pianificazione, ha ritenuto necessario adottare formalmente un documento che sviluppi le informazioni teoriche e i riferimenti metodologici fondamentali per una misurazione oggettiva del consumo di suolo nonché la definizione di un lessico specialistico preciso, capace di superare approssimazioni e interferenze di significato e quindi di descrivere e rappresentare i diversi fenomeni in termini univoci e condivisi e consentire di monitorare il fenomeno nel tempo.

Coerentemente con i principi richiamati, il Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Torino (PTC2) prevede, all'art. 15 "Consumo di suolo non urbanizzato. Contenimento della crescita incrementale del suolo non urbanizzato", che "*Gli strumenti urbanistici generali e le relative varianti, assumono l'obiettivo strategico e generale del contenimento del consumo di suolo e dello sprawling, e privilegiano pertanto, per rispondere al fabbisogno insediativo, gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente perseguendo l'obiettivo di qualità edilizia ed urbanistica, nel rispetto degli standard urbanistici per servizi pubblici e verde*".

Con Deliberazione della Giunta Regionale 27 luglio 2015, n. 34-1915 è stato approvato il documento "Il monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte-edizione 2015", quale strumento conoscitivo di riferimento per le politiche

regionali inerenti la tutela dei suoli e per l'attuazione della normativa urbanistica regionale, degli obiettivi e delle strategie del Piano Territoriale Regionale e del Piano Paesaggistico Regionale in materia di contenimento del consumo di suolo. In continuità con tale documento, la nuova edizione del rapporto "Il monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte 2022" (deliberazione della Giunta regionale n. 2-6683 del 4 aprile 2023) presenta l'aggiornamento dei dati sul consumo di suolo 2022 così come rilevati nel corso del 2021.

Il documento di monitoraggio del consumo di suolo richiamato ha introdotto un glossario comune, di riferimento per tutte le amministrazioni pubbliche, che introduce e stabilisce le modalità per la misurazione del fenomeno attraverso la definizione di alcune parole chiave a cui sono associati indicatori e indici finalizzati al monitoraggio del fenomeno.

Il glossario definisce il consumo di suolo quale "*suolo trasformato a discapito di usi agricoli o naturali*", declinandolo nelle accezioni di "consumo di suolo da superficie infrastrutturata", "*consumo di suolo da superficie urbanizzata*" e "*altri tipi di consumo di suolo*".

Ad ulteriore precisazione della definizione sono intervenute:

- la Legge regionale del 31 maggio 2022 n. 7 che, all'Art. 35. (Norme in materia di compensazione del consumo di suolo) indica: "Le soglie di consumo di suolo di cui all'articolo 31 delle norme di attuazione del piano territoriale regionale (PTR), [...] si applicano esclusivamente alle nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate in zona con destinazione agricola ai sensi della pianificazione vigente";

- la Deliberazione della Giunta Regionale 4 aprile 2023, n. 2-6683 che nell'Allegato 2, al paragrafo 1. Criteri di calcolo della soglia di incremento, indica: "Il valore utile per la quantificazione dell'incremento di consumo di suolo al quale i Comuni devono riferirsi nella stesura delle varianti urbanistiche, al fine di verificare l'ottemperanza ai disposti dell'art. 31 delle Norme di Attuazione (NdA) del Piano territoriale regionale (Ptr), è quello relativo al Consumo di Suolo Urbanizzato "CSU" come definito nella edizione 2015 del "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" (suolo trasformato per la realizzazione di superfici urbanizzate a discapito di usi agricoli o naturali) in relazione a ciascun comune".

Il PRG, in coerenza con i richiamati Piani sovraordinati, non prevede nuove aree di espansione; infatti le aree ove sono previsti interventi edilizi meritevoli di evidenziazione, sono già previsti nel PRG vigente (ex aree industriali o aree di infrastrutture ferroviarie dismesse), sulle quali l'attenzione è concentrata all'impermeabilizzazione, con le disposizioni relative all'invarianza idraulica.

4.7.1.2. L'INVARIANZA IDRAULICA

L'impermeabilizzazione delle superfici topografiche contribuisce, in modo determinante, all'incremento del coefficiente di deflusso e al conseguente aumento del coefficiente udometrico delle aree trasformate. In letteratura è

evidenziato che, al fine di evitare tale fenomeno, ogni previsione urbanistica che preveda una significativa variazione di permeabilità superficiale dovrebbe prevedere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico. Più in generale, è indicata non solo la necessità di trattenere le acque nel lotto di trasformazione, ma anche la necessità di garantire l'invarianza, ovvero, verificare che le prestazioni complessive del bacino interessato dall'urbanizzazione rimangano inalterate.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente (PTC 2), introduce il principio di invarianza idraulica e il criterio dell'attenuazione idraulica e prevede che gli interventi che determinino compromissioni di ulteriori superfici fondiarie permeabili, rispetto a quanto esistente, è necessario provvedere alla verifica.

Il Piano Territoriale Generale Metropolitano della Città Metropolitana di Torino (PTGM), al momento adottato con deliberazione del Consiglio metropolitano n. 66 del 22.12.202, tratta il tema dell'invarianza idraulica nell'Elaborato G "Disposizioni e allegati tecnici in materia di difesa del suolo" in particolare nell'Allegato "*Proposta metodologica per un regolamento di invarianza idraulica nel territorio della Città Metropolitana di Torino*".

La D.G.R. 24/03/2025 n. 8-905, definisce l'invarianza idraulica come la trasformazione di un'area che non provochi un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa.

Il PRG, in conformità con le disposizioni dei Piani sovraordinati, prevede che gli interventi che determinino compromissioni di ulteriori superfici fondiarie permeabili, rispetto a quanto esistente, è necessario provvedere alla verifica dell'invarianza idraulica, la quale deve essere garantita, ove possibile, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile; in caso di dimostrata impossibilità devono essere previste azioni di miglioramento della rete di drenaggio con la realizzazione di opere di mitigazione del fenomeno, secondo modalità stabilite dall'Amministrazione comunale con appositi atti.

4.7.1.3. LE BONIFICHE

Il PRG, in applicazione la normativa vigente, dispone che, nel caso di aree potenzialmente contaminate (aree già interessate da attività produttive, da cave e discariche, da depositi o attività di commercio all'ingrosso di materiali pericolosi, da punti vendita carburanti e da procedimenti di bonifica, le trasformazioni urbanistico-edilizie devono essere precedute da una valutazione della qualità ambientale svolta secondo specifiche indicazioni.

Il Regolamento Edilizio definisce nel dettaglio le tipologie di aree, attività e trasformazioni da sottoporre alla valutazione della qualità ambientale nonché le modalità applicative previste.

In caso di acclarata necessità di bonifica del sito, specifica inoltre che: le tempistiche e le modalità di realizzazione delle opere edilizie e di urbanizzazione dovranno rispettare quanto previsto in sede di progetto di bonifica o messa in sicurezza permanente approvato ai sensi dell'art. 242 del D.lgs. 152/2006; le opere di bonifica costituiscono condizione preliminare alla

realizzazione delle trasformazioni edilizie e urbanistiche e sono a completo onere dei soggetti attuatori della trasformazione.

L'elenco delle aree o attività soggette a procedura di bonifica, con relativo codice dell'anagrafe regionale dei siti da bonificare, sono pubblicate sul Geoportale della Città, in ottemperanza dell'art. 251 comma 2 del D. lgs. 152/2006 e s.m.i., ai sensi dell'ex D.M. 471/99 e/o del D. lgs. 152/2006 e s.m.i.; i vincoli e le specifiche prescrizioni discendenti dalle procedure di bonifica sono riportati nei provvedimenti relativi a ciascun procedimento.

4.7.1.4. SISMICA

Nell 'ambito delle attività votate alla redazione del PRG è stato eseguito lo "STUDIO DI MICROZONAZIONE SISMICA DI LIVELLO 1 (STUDIO MS1) NEL COMUNE DI TORINO", svolto secondo gli standard più recenti definiti dalla Commissione Tecnica per la Microzonazione Sismica e composto da:

- Relazione Illustrativa;
- Carta delle Indagini – ove sono raccolti, organizzati e rappresentati i dati relativi alle indagini geognostiche, geofisiche e di laboratorio relative al territorio di riferimento;
- Carta Geologico tecnica – realizzata classificando il territorio in termini di unità geologico-tecniche secondo gli standard nazionali e internazionali (Linee Guida per la Microzonazione e ASTM), corredata da sezioni geologiche significative delle diverse situazioni litostratigrafiche e degli schemi dei rapporti stratigrafici fra le diverse unità riconosciute localmente;
- Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) – costruita sulla base degli elementi predisponenti alle amplificazioni e alle instabilità sismiche già riportati nella Carta Geologico tecnica, ove viene sintetizzato lo Studio di MS1.

4.7.1.5. GEOLOGICA

Il P.R.G.C. di Torino è adeguato al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell 'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po.
Nell 'ambito di questo nuovo studio sono state affrontate ed approfondite le seguenti tematiche:

1. Recepimento del Piano Gestione Rischio Alluvioni dell 'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po (P.G.R.A. nel prosieguo);
2. Aggiornamento della carta geologico-strutturale;
3. Aggiornamento della carta geomorfologica;
4. Realizzazione della carta del dissesto;
5. Realizzazione di nuove cartografie rappresentative dell 'assetto idrogeologico del territorio. Per questi aspetti si veda l 'elaborato G08 (relazione idrogeologica);
6. Realizzazione dell 'Atlante del reticolo idrografico e delle opere di difesa idraulica censite, partendo dal cartaceo esistente e utilizzando il database SICOD LIGHT;

7. Realizzazione della carta delle indagini relative alla microzonazione sismica e della carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) – ad opera di altro professionista incaricato;
8. Revisione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell 'idoneità all 'utilizzazione urbanistica e contestuale realizzazione della nuova carta di sintesi geologica per l 'utilizzo urbanistico;
9. Redazione della nuova relazione geologica generale, alla luce della nuova normativa del P.G.R.A. e di nuove norme tecniche di settore nazionali e regionali, partendo dalla relazione geologica esistente;
10. Redazione della relazione idrogeologica;
11. Redazione della relazione idraulica sui corsi d 'acqua del reticolo idrografico collinare;
12. Redazione della relazione illustrativa sulla microzonazione sismica (ad opera di altro professionista incaricato);
13. Redazione dello studio sulle misure di mitigazione previste.

Tali temi sono stati trattati prevalentemente in coerenza con la D.G.R. 24/03/2025 n. 8-905, ancorché questa lasci la possibilità di continuare ad applicare le previgenti disposizioni per i procedimenti in corso, quali quello riferito al presente Piano.

4.7.2. LA TEMATICA RIR

▼ La revisione del PRG, nel rispetto della normativa Seveso sulle aziende a Rischio di Incidente Rilevante (RIR), ha aggiornato gli elaborati precedentemente predisposti per la Proposta Tecnica.

Gli elaborati previsti dalla normativa in materia di rischio di incidente rilevante costituiscono, quando necessario, ai sensi dell'art 14 della L.U.R. 56/1977, allegati tecnici a corollario del PRG.

Gli elaborati previsti dalla normativa in materia di rischio di incidente rilevante costituiscono, quando necessario, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 56/1977, allegati tecnici a corollario del PRG. L'Elaborato Tecnico RIR individua e disciplina le aree da sottoporre a specifica regolamentazione attraverso tre fasi di lavoro tra loro concatenate: nella prima è stata approfondita la normativa vigente e ne sono state individuate le prescrizioni applicabili; nella seconda è stata ricostruita, in coerenza con tali norme, la situazione esistente sul territorio comunale e nei comuni contermini, individuando gli stabilimenti a rischio, le vulnerabilità territoriali e ambientali e la relativa compatibilità; nella terza è stata definita la procedura da seguire per l'insediamento di nuovi stabilimenti, per la loro eventuale modifica, o per l'inserimento di elementi sensibili sul territorio, ai fini del conseguente aggiornamento dell'elaborato.

4.7.2.1. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

La normativa di settore ha visto un susseguirsi di aggiornamenti, di cui di seguito si riportano quelli più rilevanti:

- ➔ D.M. del Ministero dei Lavori Pubblici del 9 maggio 2001 ad oggetto "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica

e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante." (GU Serie Generale n.138 del 16-06-2001 - Suppl. Ordinario n. 151)

- D.Lgs. 105/2015 del 26 giugno 2015 ad oggetto "Attuazione della direttiva 2012/18/UE relativa al controllo del pericolo di incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose." (GU n.161 del 14-07-2015 - Suppl. Ordinario n. 38), decreto legislativo che ha abrogato D.L. 334/1999 n. 334 del 17 agosto 1999, ad oggetto "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose." (GU n.228 del 28-09-1999 - Suppl. Ordinario n. 177)
- Linee guida regionali per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale, approvate con D.G.R. n. 17-377 del 26 luglio 2010
- Variante al Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Torino di adeguamento al D.M. 9 MAGGIO 2001 "Requisiti minimi in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante", di seguito denominata Variante "Seveso" al PTC, approvata con deliberazione del Consiglio Regionale del Piemonte n. 23-4501 del 12 ottobre 2010 e pubblicata sul B.U.R. n. 43 del 28/10/2010.

4.7.2.2. ADEGUAMENTO COMUNALE ALLA NORMATIVA RIR

La Città ha approfondito l'analisi della tematica RIR con la Variante al PRG n. 230 del 2018, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 30 luglio 2018 ad oggetto "Variante N. 230 al P.R.G., ai sensi della Legge Regionale 1/2007 e dell'articolo 89 comma 3 della Legge Regionale 3/2013, avente ad oggetto l'adeguamento del P.R.G. ai sensi del D.Lgs. N. 105/2015 e della Variante Seveso al P.T.C.. Adeguamento al D.M. 9 Maggio 2001. Approvazione Progetto Definitivo".

Con tale variante strutturale, la Città, pur non ospitando entro i propri confini aziende a rischio di incidente rilevante, ma dovendo tenere conto degli effetti subiti, seppur parzialmente, da alcuni stabilimenti ubicati nei comuni contermini, ha adeguato il PRG del 1995 alla normativa allora vigente.

Dalla data di approvazione della Variante n. 230 fino alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, non è emersa la necessità di aggiornare gli elaborati della Variante, sia perchè non sono sopraggiunti aggiornamenti normativi, sia perchè non ci sono state né modifiche delle aziende già censite né insediamenti di nuove aziende.

4.7.2.3. AGGIORNAMENTI CON IL PROGETTO PRELIMINARE E RIFERIMENTI ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Con la predisposizione del Progetto Preliminare, invece, si è provveduto, a seguito di consultazione della banca dati regionale ISPRA, all'aggiornamento della denominazione di una delle tre aziende Seveso (ubicate in uno dei comuni contermini della città) e al conseguente aggiornamento necessario a seguito della redazione di tutti gli elaborati costituenti il PRG.
Gli elaborati inerenti il Rischio di Incidente Rilevante sono quindi stati redatti partendo dall'azzonamento, dai vincoli di PRG, dalle limitazioni imposte dalla

pianificazione sovraordinata e dall'analisi della componente idro-geomorfologica del territorio, in modo da poter assicurare la compatibilità tanto ambientale quanto territoriale degli insediamenti previsti.

Pertanto, ad oggi è necessario che il nuovo PRG tenga conto, in riferimento alla pianificazione sovraordinata metropolitana, esclusivamente della sopra citata Variante "Seveso".
L'aggiornamento dell'elaborato ERIR, ai sensi dell'art. 22 comma 7 del D.Lgs. 105/2015 e del D.M. 9 maggio 2001, dovrà comunque avvenire almeno ogni cinque anni, e in ogni caso in presenza dell'insediamento di nuovi stabilimenti soggetti al D.Lgs. 105/2015 o all'art. 19 della Variante "Seveso", di modifiche che comportino un aggravio del livello di rischio preesistente negli stabilimenti già censiti, o di nuovi insediamenti e infrastrutture nell'intorno degli stabilimenti esistenti suscettibili di aggravare il rischio o le conseguenze di un incidente rilevante; per ciascuna fattispecie l'elaborato definisce l'iter istruttorio comunale e sovracomunale da seguire, comprensivo degli adempimenti a carico del gestore verso il Comitato Tecnico Regionale, la Regione, il Ministero competente e gli altri soggetti destinatari della notifica. Sulla base degli elementi territoriali rilevati e delle norme della Variante "Seveso" e delle Linee guida regionali sono state individuate le aree di esclusione, corrispondenti alle distanze di sicurezza dalle categorie territoriali A e B, di ampiezza pari al raggio dell'area di danno più estesa aumentato di 200 metri per lo scenario tossico e di 100 metri per lo scenario energetico, ovvero, se più cautelativa, di un'area di 300 metri per il tossico e di 200 metri per l'energetico estesa dal confine dello stabilimento in tutte le direzioni; sovrapponendo a tali aree le zone di vulnerabilità ambientale è stata infine elaborata la cartografia di sintesi della reale possibilità insediativa delle attività a rischio di incidente rilevante sul territorio comunale, confluita nell'Allegato Tecnico A28-10-00.

4.7.2.4. ELABORATI RELATIVI AL RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

In conclusione, gli elaborati inerenti il Rischio di Incidente Rilevante redatti per il presente PRG sono:

- R02-0D Norme di Attuazione - Allegato D - Norme in materia di rischio di incidente rilevante
- R10-00 Elaborato tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti
- Allegati tecnici
  - A28-01 RIR - "RIR – Inquadramento Localizzazione delle Attività Seveso ai sensi del D.Lgs. 105/2015 e delle Attività Sottosoglia Seveso ai sensi dell'art. 19 delle N.d.A della ""Variante Seveso"" al P.T.C. - Scala 1:20.000"
  - A28-02 RIR - Individuazione delle attività a rischio incidente rilevante - Scala 1:5.000
  - A28-03 RIR - Vulnerabilità territoriali - Scala 1:20.000
  - A28-04 RIR - Vulnerabilità territoriali - dettaglio degli ambiti prossimi agli impianti a rischio incidente rilevante - Scala 1:5.000
  - A28-05 RIR - Vulnerabilità ambientali - Scala 1:20.000

- A28-06 RIR - Vulnerabilità ambientali - dettaglio degli ambiti prossimi agli impianti a rischio incidente rilevante - Scala 1:5.000
- A28-07 RIR - Elementi territoriali vulnerabili - Scala 1:5.000
- A28-08 RIR - Sintesi delle vulnerabilità - Scala 1:20.000
- A28-09 RIR - Vulnerabilità delle infrastrutture - Scala 1:20.000
- A28-10 RIR - Sovrapposizione delle vulnerabilità territoriali e ambientali al fine della valutazione della reale possibilità di insediamento di nuove aziende a rischio incidente rilevante sul territorio.

4.8. L'ADEGUAMENTO AL PPR

▼ L'adeguamento del Piano Regolatore Generale (PRG) della Città al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) del Piemonte, come previsto dall'art. 46 delle Norme di Attuazione del PPR, impone agli strumenti urbanistici comunali la conformazione al Piano entro ventiquattro mesi dalla sua approvazione, pertanto il Comune di Torino si è occupato della redazione degli elaborati necessari, richiesti dalle NdA del PPR, insieme alla redazione di norme per la tutela del paesaggio.

Il PPR costituisce il riferimento fondamentale per la tutela, la valorizzazione e la gestione del paesaggio regionale, definendo strategie, obiettivi e misure normative cogenti, finalizzate a garantire uno sviluppo territoriale sostenibile e coerente con i valori identitari locali.

Il territorio della città di Torino ricade nell'Ambito di Paesaggio n. 36, caratterizzato dalla compresenza di elementi naturali, morfologie collinari, sistemi fluviali e un impianto urbano storicamente strutturato. Tale ambito è interessato da dinamiche complesse, quali trasformazioni insediative, pressioni infrastrutturali e necessità di tutela delle emergenze paesaggistiche, delle visuali privilegiate e dei sistemi ecologici.
L'adeguamento del PRG risponde alla necessità di assicurare il coordinamento tra gli obiettivi urbanistici locali e le disposizioni del PPR, integrando nel Piano comunale criteri di tutela paesaggistica, indirizzi di riqualificazione e misure per la mitigazione degli impatti territoriali.

Le variazioni apportate alla relazione non hanno introdotto contenuti estranei alla norma sovraordinata, ma ne hanno costituito l'esplicitazione alla scala locale, come richiesto dall'articolo 46 delle Norme di Attuazione del PPR, che ha affidato ai Comuni il compito di tradurre e specificare gli elementi conoscitivi del Piano regionale. Le integrazioni non sono discese dalle osservazioni pervenute sul Piano, ma da un affinamento tecnico volto a rendere pienamente leggibile quanto la norma sovraordinata già prescriveva. Il medesimo affinamento ha riguardato gli elaborati grafici, il cui apparato cartografico dedicato ha reso più immediatamente interpretabile quanto già fissato dalla disciplina normativa.

4.8.1. METODOLOGIA

L'adeguamento del PRG al PPR è stato sviluppato attraverso un percorso metodologico articolato, finalizzato a garantire la piena coerenza del piano comunale con i contenuti tecnici e le disposizioni normative del PPR. Le modalità e le fasi del processo sono descritte in modo approfondito nella Relazione di adeguamento al PPR.

4.8.2. ANALISI DEL QUADRO NORMATIVO E PIANIFICATORIO

La prima fase ha riguardato l'esame delle Norme di Attuazione del PPR, del Sistema delle strategie e degli obiettivi (Allegato A), delle Schede degli Ambiti di Paesaggio e delle prescrizioni specifiche del Catalogo dei beni paesaggistici.

L'analisi ha consentito di individuare:

- gli indirizzi e le direttive da recepire obbligatoriamente;
- le prescrizioni cogenti aventi efficacia immediatamente prevalente;
- le componenti paesaggistiche da rappresentare nella cartografia comunale (naturalistica, storico-culturale, percettiva, morfologico-insediativa).

4.8.3. VERIFICA DEGLI ELEMENTI PAESAGGISTICI DEL TERRITORIO COMUNALE

È stata condotta una ricognizione approfondita delle componenti paesaggistiche, dei beni tutelati ai sensi degli artt. 136, 142 e 157 del D.lgs. 42/2004 e degli elementi identificativi dell'Ambito di Paesaggio n. 36.

Le analisi hanno permesso di:

- definire il sistema dei beni paesaggistici secondo la perimetrazione aggiornata (parchi, riserve, boschi, aste fluviali, sponde del Po, ville e giardini storici);
- verificare le caratteristiche degli insediamenti storici, dei tracciati viari e degli elementi di valore percettivo (belvedere, assi visuali, percorsi panoramici);
- individuare criticità e potenzialità paesaggistiche secondo quanto riportato dal PPR (dispersione insediativa, pressione infrastrutturale, perdita delle aree agricole residue).

4.8.4. PREDISPOSIZIONE DELLE NUOVE TAVOLE DI PIANO

Sono state redatte le tavole richieste dal regolamento regionale per l'adeguamento al PPR (D.P.G.R. 4/R/2019), tra cui:

- Tavola dei Beni Paesaggistici (T08),
- Componenti Storico-Culturali (T09),
- Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche (T10),
- Componenti Percettivo-Identitarie (T11),
- Carta della Sensibilità Visiva (T12),

- ➜ Rete di Connessione Paesaggistica e siti UNESCO (T13),
- ➜ Rete Ecologica Comunale (T14).

Le tavole integrano e precisano gli elementi già individuati dal PPR, adattandoli alla scala comunale mediante sopralluoghi, analisi cartografiche e confronti con gli enti competenti.

4.8.5. AGGIORNAMENTO DELLE NORME DEL PRG

In coerenza con l'art. 145 del D.lgs 42/2004, sono stati aggiornati e integrati diversi articoli delle Norme di Attuazione del PRG, introducendo un impianto normativo specifico dedicato al paesaggio.

Le modifiche riguardano:

- ➜ l'introduzione di norme di tutela paesaggistica riferite ai beni del Catalogo;
- ➜ l'adeguamento della disciplina dei centri storici ai contenuti dell'art. 24 del PPR;
- ➜ la definizione di criteri di tutela delle visuali, dei belvedere e dei contesti panoramici;
- ➜ la revisione della classificazione dei tessuti urbani, con particolare attenzione ai nuclei storici e alle aree di pregio ambientale.

4.8.6. CONCLUSIONI

Il processo di adeguamento del PRG al PPR ha consentito di integrare le esigenze di tutela e valorizzazione del paesaggio all'interno della pianificazione urbanistica comunale, rafforzando la coerenza tra obiettivi locali e indirizzi regionali.

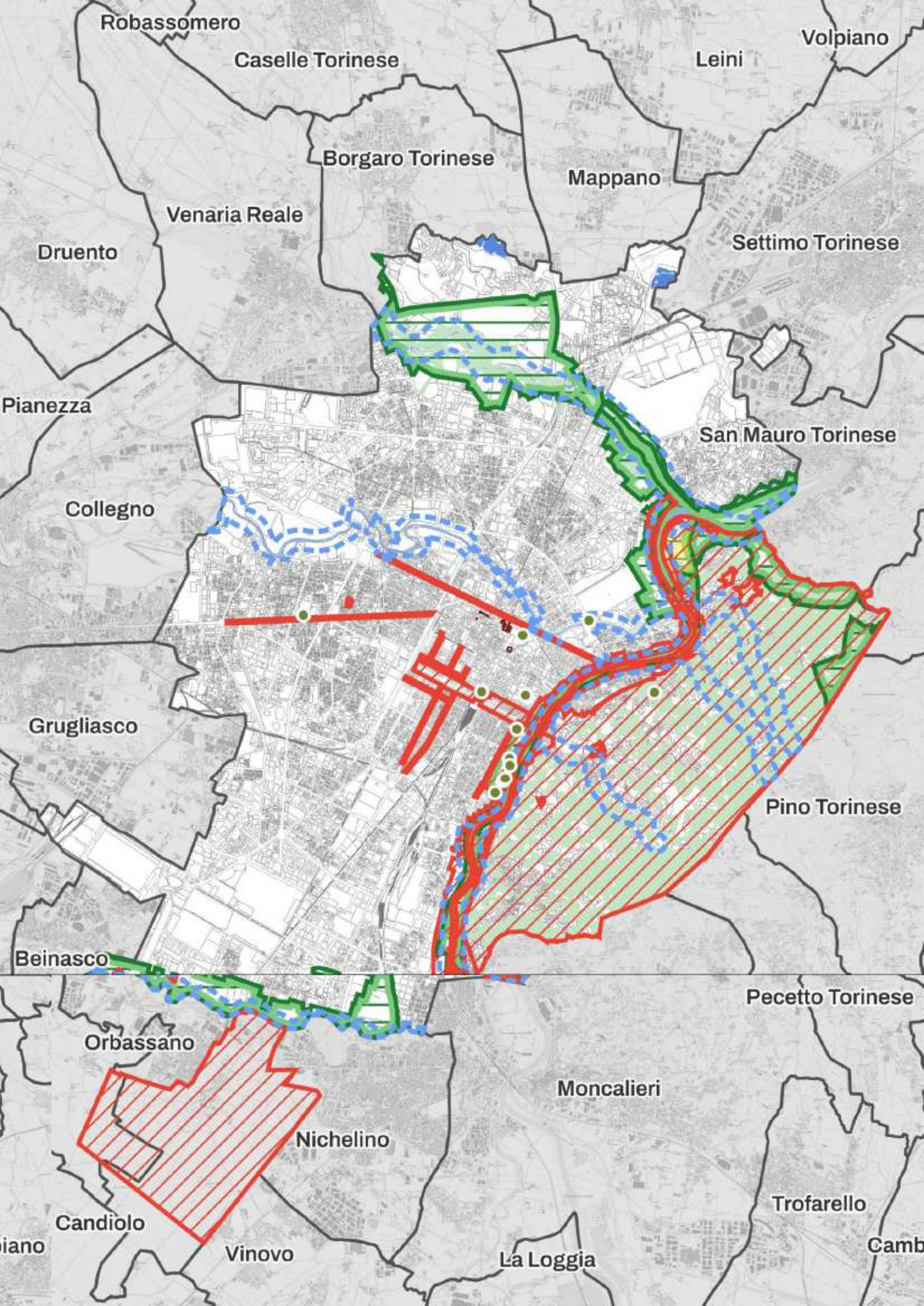
Grazie all'analisi sistematica delle componenti paesaggistiche e alla predisposizione di nuove tavole tematiche, il PRG recepisce oggi con maggiore precisione il mosaico identitario del territorio torinese, caratterizzato dalla presenza simultanea di sistemi naturali, corridoi ecologici, emergenze monumentali e spazi urbani storici.

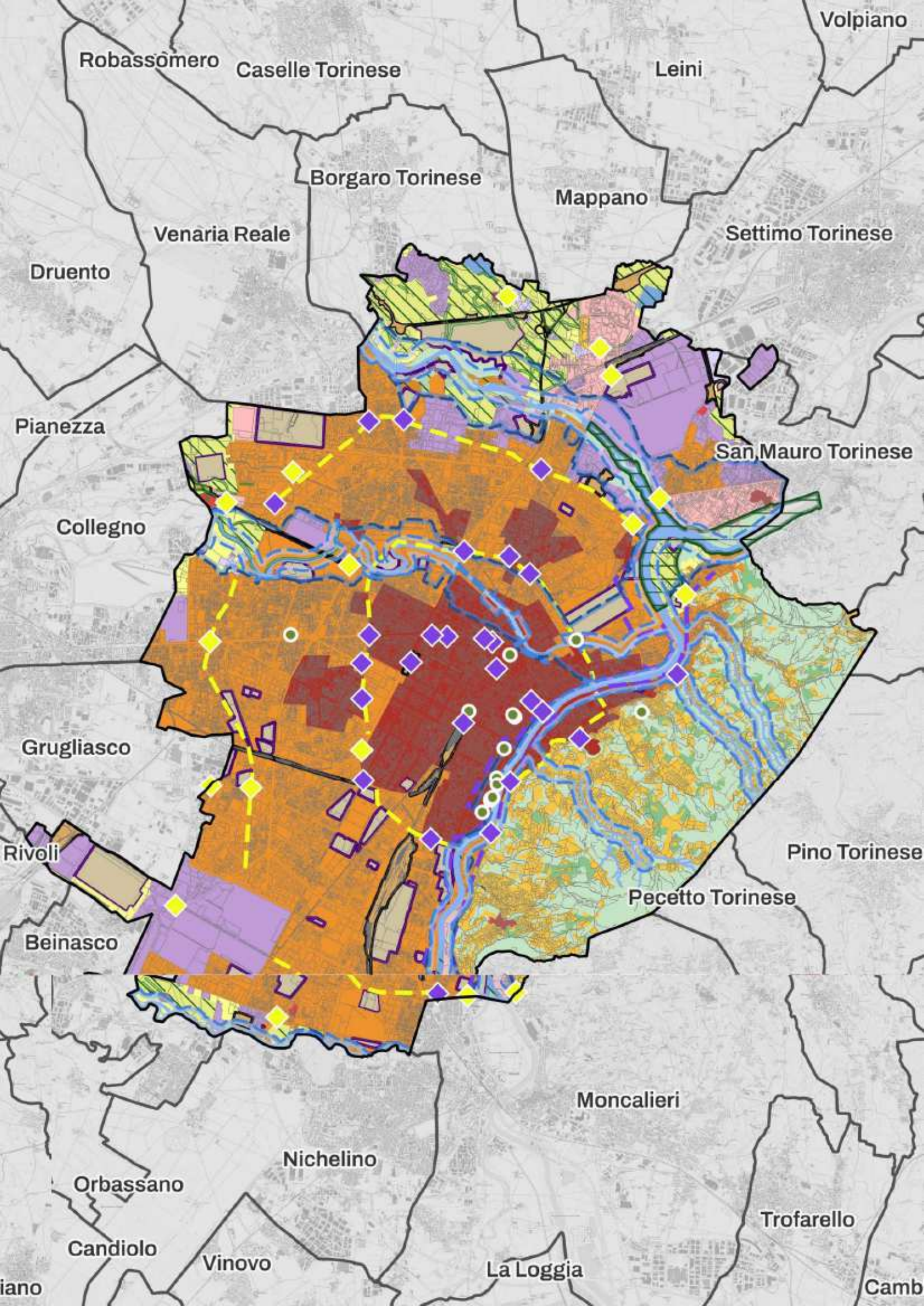
Le modifiche normative introdotte permettono di tutelare con maggiore efficacia i beni paesaggistici, preservare le visuali strategiche, contenere il consumo di suolo e orientare le trasformazioni urbane verso modelli coerenti con la qualità paesaggistica e ambientale.

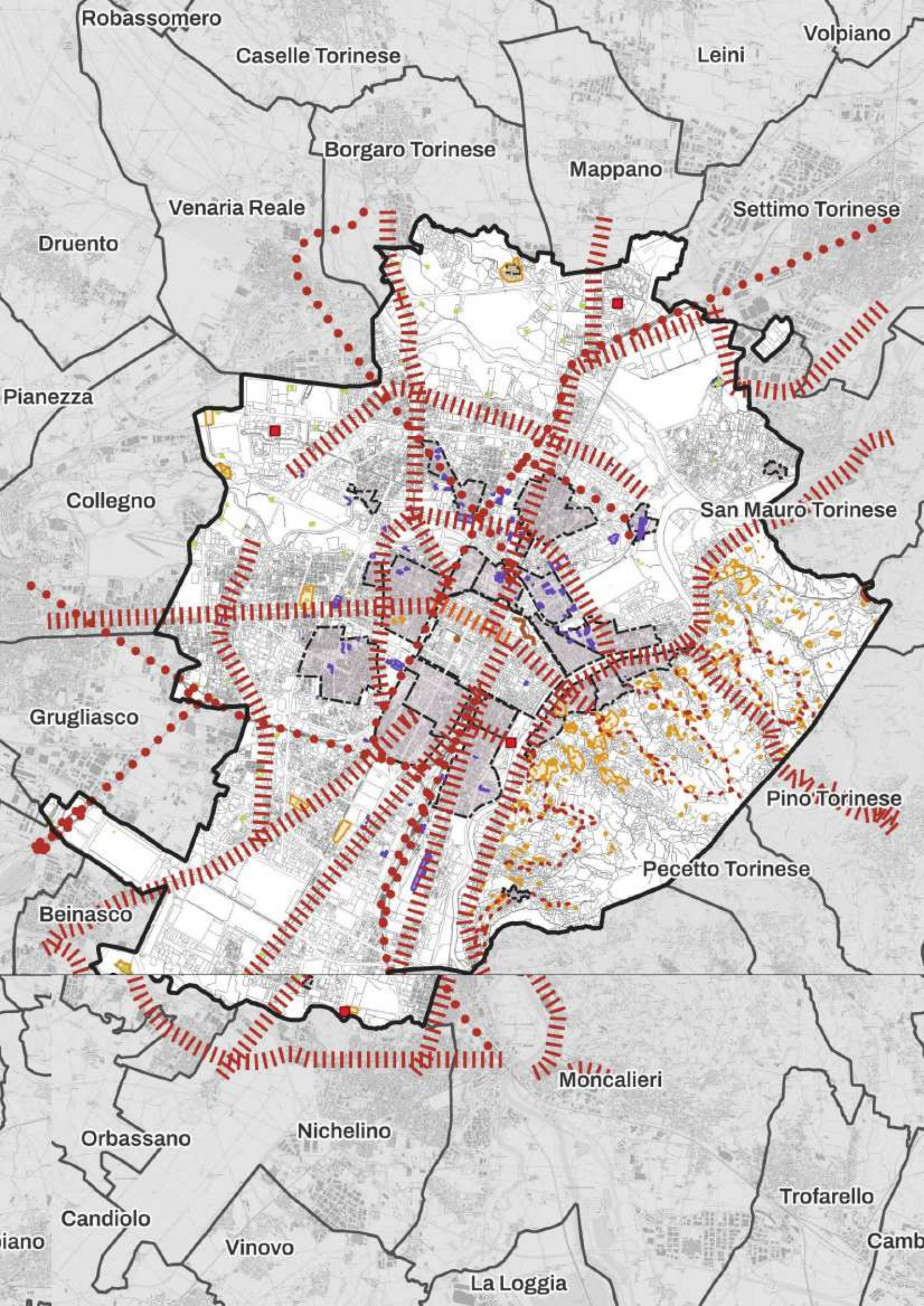
L'adeguamento del PRG rappresenta pertanto un passo fondamentale verso una gestione più responsabile e integrata del territorio, in linea con le strategie regionali di riqualificazione, sostenibilità e valorizzazione del paesaggio piemontese.

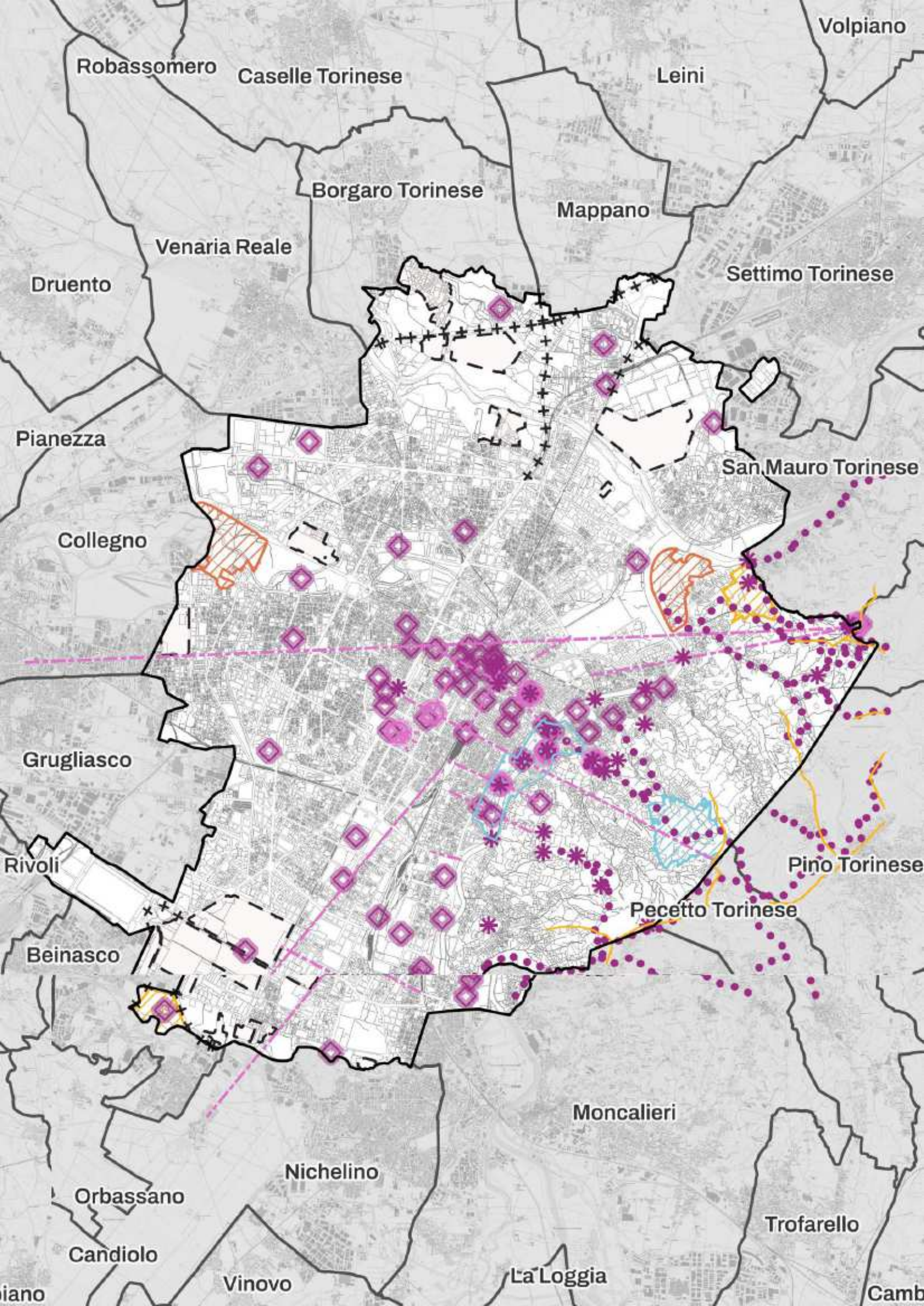
figura: Adeguamento al PPR

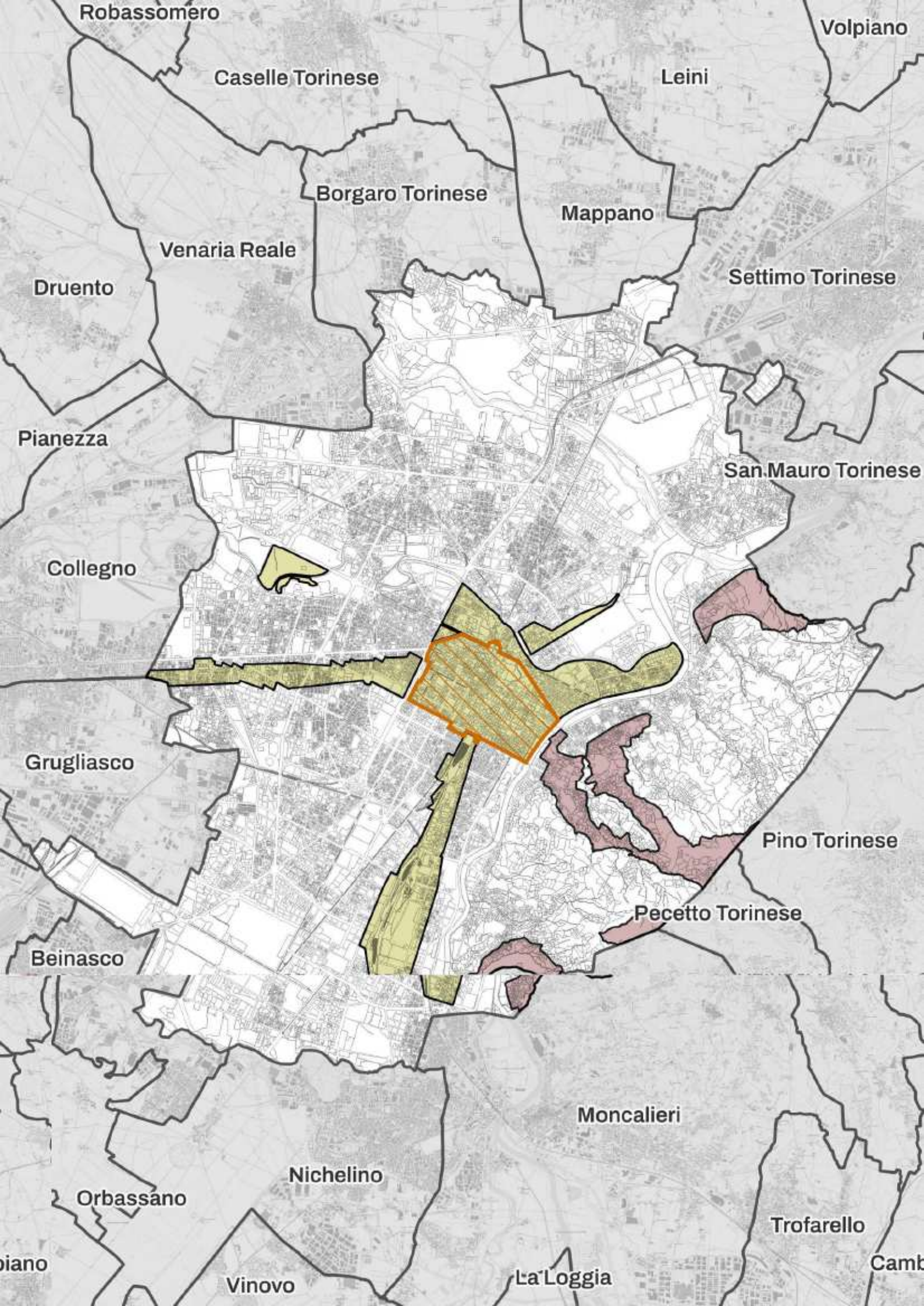
- ➜ Beni paesaggistici
- ➜ Componenti morfologico - insediative
- ➜ Componenti storico - culturali
- ➜ Componenti percettivo identitarie
- ➜ Aree di potenziale interesse archeologico e paleontologico
- ➜ Sensibilità visiva

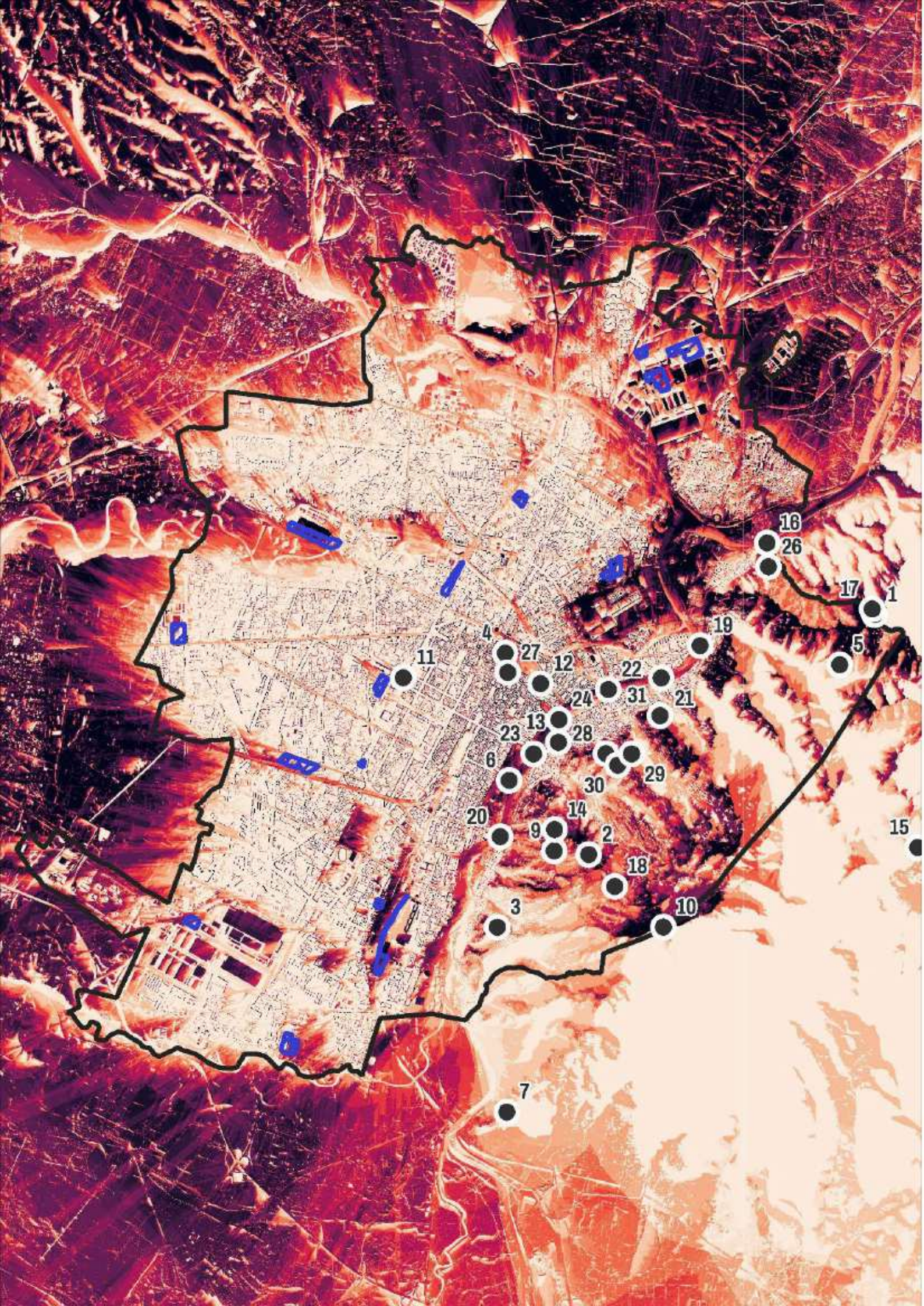

Robassomero
Caselle Torinese
Volpiano
Leini
Borgaro Torinese
Mappano
Venaria Reale
Druento
Settimo Torinese
Pianezza
San Mauro Torinese
Collegno
Grugliasco
Pino Torinese
Beinasco
Pecetto Torinese
Orbassano
Moncalieri
Nichelino
Trofarello
Candiolo
Vinovo
La Loggia


Volpiano
Robassomero
Caselle Torinese
Leini
Borgaro Torinese
Mappano
Venaria Reale
Settimo Torinese
Druento
Pianezza
San Mauro Torinese
Collegno
Grugliasco
Rivoli
Pino Torinese
Pecetto Torinese
Beinasco
Moncalieri
Nichelino
Orbassano
Trofarello
Candiolo
Vinovo
La Loggia


Robassomero
Caselle Torinese
Leini
Volpiano
Borgaro Torinese
Mappano
Venaria Reale
Settimo Torinese
Druento
Pianezza
Collegno
San Mauro Torinese
Grugliasco
Pino Torinese
Pecetto Torinese
Beinasco
Moncalieri
Orbassano
Nichelino
Trofarello
Candiolo
Vinovo
La Loggia


Volpiano
Robassomero
Caselle Torinese
Leini
Borgaro Torinese
Mappano
Venaria Reale
Druento
Settimo Torinese
Pianezza
San Mauro Torinese
Collegno
Grugliasco
Rivoli
Pino Torinese
Pecetto Torinese
Beinasco
Moncalieri
Nichelino
Orbassano
Trofarello
Candiolo
Vinovo
La Loggia


Robassomero
Volpiano
Caselle Torinese
Leini
Borgaro Torinese
Mappano
Venaria Reale
Druento
Settimo Torinese
Pianezza
San Mauro Torinese
Collegno
Grugliasco
Pino Torinese
Pecetto Torinese
Beinasco
Moncalieri
Nichelino
Orbassano
Trofarello
Vinovo
La Loggia


16
26
17
1
19
5
4
27
11
12
22
24
31
21
13
23
28
6
29
30
14
20
9
2
15
18
3
10
7

Il nuovo Piano Regolatore Generale segna una tappa decisiva del percorso per dotare **Torino** di un nuovo strumento urbanistico che dia forma a una visione di città e la traduca in un impianto regolativo coerente.

Il progetto è l'esito di un percorso pubblico lungo e articolato, fondato su un confronto continuo con il territorio e con le istituzioni. Dalle osservazioni alla Proposta Tecnica del 2020, alla conferenza di copianificazione, fino ai momenti di ascolto e approfondimento sviluppati tra il 2023 e il 2025, il processo ha consentito non solo di raccogliere contributi, ma anche di verificare e rafforzare la tenuta complessiva del Piano, chiarendo progressivamente le relazioni tra indirizzi strategici, apparato normativo ed elaborati progettuali.

Il Piano si configura come un'istituzione innovativa, inclusiva e adattiva: non una discontinuità rispetto alla tradizione urbanistica torinese, né un semplice aggiornamento tecnico, ma un'operazione di continuità critica che, rimanendo pienamente interna al quadro normativo vigente, ne sperimenta le potenzialità nel governo di una città matura, in larga parte costruita. In questa prospettiva, l'adattività non è solo una qualità tecnica dello strumento, ma una scelta culturale e politica: rafforzare il ruolo pubblico del Piano, riaffermare la centralità della città pubblica e dotarsi di strumenti capaci di redistribuire opportunità, qualità e valore nel tempo.

L'impianto del PRG è costruito per rendere questa impostazione effettivamente praticabile. Un'architettura normativa flessibile e aggiornabile che, all'interno di una visione strategica, definisce indirizzi calibrati sulle reali condizioni del territorio, stabilendo regole puntuali per l'attuazione degli interventi.

L'innovazione non risiede nella moltiplicazione delle categorie o dei dispositivi, ma nella loro capacità di agire sulla città esistente, riducendo rigidità non più coerenti con le dinamiche reali e accompagnando i processi di trasformazione entro un quadro di interesse pubblico riconoscibile.

Il Piano assume la rigenerazione come politica urbana strutturale e mette al centro prossimità, innovazione e ambiente come dimensioni intrecciate dello sviluppo urbano, integrando qualità dello spazio costruito, servizi, infrastrutture e spazio pubblico in una traiettoria comune di futuro.

Il nuovo PRG non è soltanto un insieme di norme ed elaborati, ma un patto urbano di lungo periodo. Un patto che mette in relazione visione e strumenti, e che chiama istituzioni, cittadini, operatori economici e corpi intermedi a riconoscersi in un progetto comune. L'ambizione del Piano è accompagnare Torino in una nuova stagione di trasformazione urbana, capace di crescere sulla città esistente, redistribuendo qualità e opportunità, integrando innovazione, welfare e ecosistemi urbani come infrastrutture essenziali per lo sviluppo, la coesione, la sostenibilità e la cura della città. Su questa ambizione, concreta e governabile, il PRG fonda la propria credibilità e la propria promessa

Le immagini riportate nel presente documento
provengono dai seguenti archivi e autori:

- pag. 3-4: Immagine di Michele D'Ottavio – Archivio Urban Lab
- pag. 12: Immagine di Michele D'Ottavio – Archivio Urban Lab
- pag. 16: Immagine di Michele D'Ottavio – Archivio Urban Lab
- pag. 20: OGR Torino
- pag. 26: Archivio Città di Torino
- pah. 30: Picco Architetti
- pah. 34: Archivio Città di Torino
- pag. 40: Archivio Città di Torino
- pag. 44: Archivio Città di Torino
- pag. 49-50: Archivio Città di Torino
- pag. 111-112: Archivio Città di Torino

torino: