



CITTA' DI TORINO

**DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA**  
**Settore Trasformazioni Convenzionate**

**VARIANTE N. 229 AL P.R.G.**

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



**INTEGRAZIONE AL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI  
IMMOBILIARI – PIANO DISMISSIONI 2010**

(Concernente la Zona Urbana di Trasformazione del PRG "Ambito 5.12 INCET")

Torino, settembre 2010

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

- . responsabile procedimento: Angelica CIOCCHETTI
- . responsabile tecnico dell'atto: Giuseppina BOLOGNA
- . collaboratore tecnico principale: Mauro CASER
- . disegnatore: Claudio RUFFINENGO

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente provvedimento riguarda aree ubicate nella Circoscrizione Amministrativa n. 6, ( Barriera di Milano, Regio Parco, Barca, Bertolla, Falchera, Rebaudengo) comprese tra corso Vigevano e le vie Cigna, Cervino e Banfo.

Il Piano Regolatore Generale della Città di Torino, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995, pubblicato sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995, classifica l'area in oggetto come Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 5.12 INCET" (vedasi allegato "g").

Il complesso industriale denominato "Ex-Incet" sorge nell'ultimo decennio del XIX secolo, ad ovest dell'antica Barriera daziaria di Milano (ora P.zza Crispi), quale sede della fabbrica di cavi elettrici di proprietà della Società Anonima Ing. Virginio Tedeschi, entrata a pieno titolo tra le attività ausiliarie per la nascente industria dell'automobile grazie alla rapida affermazione della produzione di energia elettrica. Nel 1938, a seguito delle leggi razziali, la Società suddetta prende il nome di "I.N.C.E.T." (Industria Nazionale Cavi Elettrici Torino) e il periodo compreso tra i primi anni del XX secolo e il secondo dopoguerra, vede la INCET e la CEAT, fondata anch'essa dall'Ing. Virginio Tedeschi nel 1924, dividersi l'80% della produzione italiana della gomma e degli accessori per l'automobile.

Nel secondo dopoguerra la Pirelli assorbe l'azienda conservandone il nome fino al 1968, anno in cui abbandona lo stabilimento di via Banfo che diventa proprietà della Provincia e successivamente del Comune di Torino.

L'ambito 5.12 è stato oggetto di due provvedimenti urbanistici: un Piano Particolareggiato, precedente al PRG vigente, approvato in data 15/02/93 e la variante parziale n. 92 al PRG approvata in data 25/07/2005.

Allo stato attuale gli immobili dell'EX-INCET sono stati sottoposti ad alcuni interventi in attuazione di detti provvedimenti, in particolare:

- gli edifici affacciati su via Cigna e parte di via Cervino sono stati ristrutturati e ospitano gli uffici e gli spazi commerciali della ditta di abbigliamento FACIT;
- la porzione lungo corso Vigevano è stata demolita quasi completamente e sostituita da nuovi edifici a destinazione residenziale;
- sull'area all'angolo nord-est delle vie Banfo e Cervino, sono stati eseguiti i lavori di demolizione propedeutici alla costruzione di una nuova scuola materna e asilo nido;
- è in corso la realizzazione di una nuova Caserma dei Carabinieri;
- sono stati demoliti gli edifici insistenti sulle aree destinate alla realizzazione dei parcheggi pubblici.

## **Il Piano Particolareggiato (P.P.)**

Con deliberazione della Giunta Regionale del 15 febbraio 1993 n. 151 – 22998, veniva approvato il P.P. relativo all'area denominata "Ex Incet".

Il P.R.G. vigente ha in seguito classificato l'area oggetto del P.P. in Zona Urbana di Trasformazione denominata "Ambito 5.12 Incet", confermando i contenuti del piano esecutivo di iniziativa pubblica.

Il termine massimo di 10 anni dall'approvazione per l'attuazione del P.P. è scaduto in data 31 marzo 2003.

Il progetto di P.P. interessava un'area compresa nella Circoscrizione n. 6, più estesa dell'attuale ambito 5.12 Incet, delimitata a sud da corso Vigevano, a ovest da via Cigna, a est delle vie Banfo e Mottarone, a nord dalle vie Cervino e Courmayeur.

Dette aree erano in gran parte di proprietà dell'Amministrazione Comunale ed in parte di proprietà privata.

Il piano si prefiggeva di attuare un intervento integrato multifunzionale:

- operando la riqualificazione urbana di fabbricati industriali dismessi di pregio;
- offrendo risposte ai fabbisogni di edilizia residenziale pubblica, di localizzazione di attività artigianali e terziarie attraverso un'operazione di recupero edilizio;
- insediando servizi pubblici, per soddisfare i fabbisogni pregressi relativi all'edilizia scolastica del preobbligo e dell'obbligo, al verde pubblico ed alle attrezzature di interesse comune.

Tali funzioni nel P.P. erano suddivise in otto distinti lotti di intervento, con le seguenti destinazioni d'uso: LOTTO I – Edilizia residenziale pubblica; LOTTO II – Attività di servizio alle persone ed alle imprese; LOTTO III – Attrezzature d'interesse comune; LOTTO IV – Attrezzature scolastiche; LOTTO V – Attrezzature d'interesse comune – Attrezzature scolastiche; LOTTO VI – Impianti tecnologici; LOTTI VII – VIII – Verde pubblico attrezzato.

Per quanto riguarda l'attuazione delle previsioni del P.P. si rileva quanto segue.

Il Lotto I è stato attuato in gran parte, con la realizzazione di cinque nuovi edifici e il recupero del fabbricato pluripiano esistente, creando una cortina edilizia in allineamento al corso Vigevano, per un totale di circa 115 alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Il piano terra dei nuovi edifici ospita attività di servizio alle persone ed alle imprese.

A completamento dell'intervento di cui al lotto I è in corso di assegnazione all'ATC l'area residua, posta all'incrocio fra via Cigna e corso Vigevano, sulla quale è prevista la realizzazione di un'ulteriore quota di SLP a destinazione residenziale.

Il Lotto II era caratterizzato dal recupero di due dei principali corpi di fabbrica dell'impianto produttivo, ora quasi completamente ristrutturati e occupati prevalentemente dall'attività commerciale della Società FACIT S.p.A., in forza di contratti di locazione stipulati con la Città.

In particolare, il primo, con cui la Città ha concesso in locazione alla Società Facit l'immobile per una

superficie di mq. 3.078, è stato approvato dalla Giunta Comunale con propria deliberazione il 25 luglio 1995. Tale atto prevedeva l'impegno da parte della Società locataria ad eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere di ristrutturazione e trasformazione atte a rendere gli immobili idonei all'uso convenuto, alla demolizione delle tettoie e dei fabbricati meno significativi, nonché alla realizzazione di un parcheggio pubblico a raso.

Relativamente agli altri lotti di intervento di proprietà pubblica, destinati dal P.P. a servizi, sono state avviate varie iniziative volte a verificare la fattibilità di utilizzo dei manufatti esistenti. Per quanto riguarda il Lotto III, la Città aveva attivato, attraverso un bando di gara, ai sensi dell'art. 7, comma 1, del D.Lvo 157/95 e s.m.i., il servizio di informazione e consultazione dei cittadini per la costruzione di un processo partecipato rivolto all'utilizzo e alla sistemazione di spazi pubblici di proprietà della Città.

Infine, in seguito ad approfondimenti effettuati con il Settore Edilizia Scolastica e con la Circoscrizione Amministrativa n. 6, era emersa l'esigenza di prevedere una struttura scolastica per il preobbligo .

Si specifica a tal proposito che il P.P prevedeva di destinare parte del Lotto V per le attrezzature scolastiche del preobbligo e il Lotto IV per l'obbligo.

#### **Variante n. 92 al P.R.G.**

Lo stato dell'area alla scadenza del P.P. vedeva quindi la quasi completa realizzazione delle previsioni riguardanti le destinazioni "Residenziale - ASPI" e la mancata attuazione dei servizi pubblici.

Le particolarità tipologiche e dimensionali dei fabbricati individuati dal P.P come sedi per servizi pubblici e la stima dei costi legati alla loro riqualificazione ne avevano ostacolato le previsioni di riutilizzo.

Era quindi stata vanificata proprio la motivazione principale dello strumento urbanistico attuativo: la creazione di una riserva di spazi pubblici per soddisfare parzialmente il fabbisogno pregresso di servizi per la città, recuperando un'area dismessa ricca di testimonianze della storia produttiva di Torino.

L'assenza di interventi di manutenzione aveva inoltre accentuato il degrado del complesso, creando anche una situazione di disagio per i residenti del complesso di edilizia residenziale pubblica che si trovava in prossimità di edifici fatiscenti e parzialmente demoliti.

La suscettibilità di future utilizzazioni di interesse pubblico, nonché il cambiamento della situazione urbanistica e sociale al contorno, avevano fatto emergere la necessità di una maggiore flessibilità nella definizione delle tipologie di servizi da insediare e lo snellimento delle procedure per la loro attivazione in fabbricati che, per dimensioni e per suggestione degli spazi, possono ospitare attività anche atipiche rispetto ai servizi pubblici comunemente intesi.

Tale richiesta comportava, con la dovuta attenzione al rispetto dei caratteri architettonici degli edifici, che non venissero predefiniti con prescrizioni eccessivamente vincolanti gli interventi possibili sugli stessi. Pertanto si ritenne di modificare la scheda normativa di PRG relativa all'ambito 5.12 con un provvedimento di variante, ai sensi dell'art. 17 comma 7 LUR, individuando uno scenario più ampio di tipologie per i servizi pubblici rappresentato graficamente in un allegato alla stessa (vedasi allegato k),

demandandone la definizione alla fase attuativa degli interventi inerenti i programmi delle opere pubbliche.

Inoltre, a causa dell'oggettiva difficoltà dell'Amministrazione Comunale nel predisporre gli espropri delle porzioni ancora di proprietà privata in tempi brevi, si riteneva opportuno attribuire un doppio regime normativo per l'acquisizione delle stesse, in conformità con quanto stabilito dal P.R.G. relativamente alle Aree da Trasformare per Servizi (ATS ex art. 20 NUEA di PRG), affidando un ruolo attivo ai privati che avrebbero avuto la facoltà di cedere gratuitamente le aree per servizi pubblici, avendo in contropartita una capacità edificatoria.

In relazione a quanto sopra esposto la variante n. 92 al PRG, ha adeguato la scheda normativa dell'ambito 5.12 INCET, nonché enucleato dal perimetro originario dell'ambito 5.12 gli ex lotti V, VI e VIII del P.P (in gran parte di proprietà privata) riclassificandoli in una nuova ATS denominata "Ambito 5aa – Incet 2".

I nuovi lotti definiti dalla variante potevano essere articolati in fase esecutiva in più unità minime di intervento, ma i singoli interventi venivano subordinati alla predisposizione di studi progettuali di fattibilità per ciascun lotto, individuandone i caratteri architettonici e compositivi per garantire l'esigenza di unitarietà formale e gestionale degli stessi ed il rispetto del dimensionamento definito dalla scheda normativa di piano.

In particolare detti lotti risultano così articolati:

- lotto 1, ( ex lotto I ) destinato a Edilizia residenziale pubblica e ad attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI);
- lotto 2 ( ex lotto II ), destinato ad ASPI, con un incremento di 500 mq rispetto alla quota prevista dal P.P. per permettere la piena utilizzazione dell'edificio esistente;
- lotto 3, ( ex lotto III, compreso il padiglione ovest precedentemente inserito nell' ex lotto II ), destinato a servizi pubblici escluse alcune attività ritenute non coerenti, da insediare in funzione delle esigenze che sarebbero emerse anche attraverso la costruzione di un processo partecipato rivolto all'utilizzo degli immobili di proprietà della Città. Il lotto comprende tre grandi padiglioni, connotati da imponenti strutture in cemento armato raccordati, al loro estremo sud, da un corpo di fabbrica continuo a manica semplice e a struttura mista. Per il loro rilevante interesse architettonico, i suindicati padiglioni sono stati riconosciuti degni di essere conservati e recuperati anche dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali;
- lotti 4 e 5 ( ex lotto IV ) destinati a servizi pubblici art. 21 LUR. In particolare nel lotto 5 veniva prevista la conservazione dell'organismo edilizio originario composto da tre maniche parallele

alla via Banfo: salvaguardando e valorizzando il sistema costruttivo a colonnati portanti in ghisa, nonché la demolizione dei bassi fabbricati e delle strutture in cemento armato addossate a tale edificio;

- lotto 6 ( ex lottoVII ), destinato a verde pubblico e parcheggi pubblici a raso e in sottosuolo.

## **INTERVENTI SUCCESSIVI ALL' APPROVAZIONE DELLA VARIANTE N. 92**

L' area Ex Incet, è stata oggetto, nel corso degli ultimi anni, di progetti (oggi in corso di attuazione) volti ad una complessiva rifunzionalizzazione del comprensorio ex industriale.

In particolare, attraverso la partecipazione della Città al bando, indetto dalla Regione nel 2005, avente ad oggetto la redazione di "Programmi integrati per lo sviluppo locale", è stato predisposto uno studio di fattibilità volto al recupero di tale area attraverso la localizzazione di servizi e funzioni attrattive per il territorio.

Tale studio è stato successivamente finanziato nell'ambito di un apposito Accordo di Programma Quadro per lo Sviluppo Locale e Territoriale, sottoscritto il 13 luglio 2007 dal Ministero dello Sviluppo Economico, il Ministero delle Infrastrutture e la Regione Piemonte.

Si prevede inoltre di disporre, a ulteriore finanziamento degli interventi, di risorse a valere sulla programmazione dei fondi strutturali 2007-2013, come indicato nel Protocollo d'Intesa per la Promozione dei Programmi Integrati Territoriali, sottoscritto da Città e Regione il 16 marzo 2009.

Sulla base di tali finanziamenti è stato così possibile sviluppare le fasi progettuali ed avviare i primi lavori, oggi in corso di svolgimento.

Il progetto sviluppato prevedeva l'insediamento nel comprensorio in oggetto di una pluralità di funzioni: caserma dei carabinieri, asilo/scuola materna, spazi per l'associazionismo locale, centro multiconfessionale, cineteca del Museo del Cinema, oltre a spazi pubblici sia coperti che all'aperto.

Il programma integrato per lo sviluppo locale (PISL– Torino/ barriera di Milano) prevede il recupero dei fabbricati industriali (circa 11.000 mq in totale), in particolare facenti parte del lotto centrale; gli interventi in progetto riguarderanno:

- l' edificio ad "H" prospiciente Via Banfo, lotto 5 – (mq 2.413 - destinazione: sede del Comando dei Carabinieri);
- l'edificio lotto 3 (mq 9000 - destinazione: "Centro polifunzionale per la cittadinanza");
- gli spazi pubblici/parcheggi ( lotto 6 ).

L'ipotesi di riutilizzo prevede la collocazione nel lotto 3 di attività attrattive di natura associativa e la realizzazione di una piazza pubblica coperta.

Obiettivo principale è quello di recuperare gli edifici industriali e di destinarli ad attività polifunzionali in un quadro di coerenze formali sia nei confronti degli aspetti storico documentari che nei confronti delle

trasformazioni previste a partire dalla realizzazione della galleria coperta a connessione tra le due ali di fabbricati.

La modalità di gestione dell'opera prevede una regia mista pubblica (comune di Torino) e privata con bando aperto a soggetti privati con la compartecipazione economica dei soggetti destinatari.

Nell'area a nord di corso Vigevano ( lotto 6 ), retrostante l' area di pertinenza degli edifici residenziali, esiste un'ampia area, appartenente alla città, diventata un ricettacolo di disordine urbano e di atti vandalici.

A seguito di un percorso partecipativo con la città di Torino e il tavolo sociale di via Banfo si è giunti a definire l'apertura dell'area, ad una proposta di sistemazione a verde e a parcheggi a raso adeguati ai nuovi flussi di utenti. Tale sistemazione si estende anche all'area a parcheggio antistante il fabbricato industriale e commerciale della Facit.

All'angolo tra via Banfo e via Cervino, è prevista la costruzione di un complesso edilizio da destinare ai servizi per la prima infanzia: asilo nido ed una scuola materna.

L'obiettivo è quello di colmare il fabbisogno attuale e pregresso di servizi scolastici della prima infanzia in un tessuto urbano densamente abitato e interessato da rilevanti trasformazioni urbanistiche.

### **Motivazioni del presente provvedimento**

Il PISL prevedeva l'insediamento, nell' ambito in oggetto, di molteplici funzioni tra le quali la cineteca del Museo del Cinema, che avrebbe dovuto occupare l'intera manica sul lato ovest del grande capannone presente nel lotto 3.

Tuttavia, ragioni di opportunità e la difficoltà a reperire le ingenti risorse finanziarie per il completamento di tale intervento, hanno reso necessario valutare nuove ipotesi di intervento che prevedano la rilocalizzazione della cineteca in altro sito, ponendo a carico di investimenti privati il recupero di tale porzione dell'immobile.

L' Amministrazione Comunale, coerentemente con le linee e gli indirizzi in termini di bilancio comprendente i singoli beni immobili indicati dal Piano dismissioni 2010 ( allegato 7 deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 17/05/2010 mecc. 2010 01785/024 ) ha pertanto formulato la proposta di conferire a tale porzione del fabbricato una destinazione d'uso volta all'insediamento di funzioni di tipo commerciale, terziarie e residenziali.

Le nuove attività potrebbero garantire una redditività tale da compensare i relativi costi di ristrutturazione, nonché arricchire il mix funzionale complessivo.

A tale proposito si segnala che è pervenuta all' Amministrazione, da parte della Società Facit spa, una nota con la quale si esprime una manifestazione d'interesse a valutare l'acquisizione dell' immobile suddetto, qualora questo possa essere utilizzato per funzioni prevalentemente di tipo commerciale/ ASPI. Tutto ciò premesso, l' attuale destinazione di PRG a servizi pubblici del fabbricato in questione necessita di variante urbanistica per poter ospitare le nuove attività previste dal Piano Dismissioni 2010.

La variante, prevede di enucleare dal lotto 3 aggregandola al lotto 2, la manica ovest del grande capannone attribuendogli le destinazioni d'uso ASPI e, in parte, residenziale.

Il lotto 3 passa dalla destinazione generica a "servizi pubblici" a quella più definita di servizi pubblici art. 21 LUR, al fine di consentire un corretto equilibrio del rapporto fabbisogno/offerta degli standard urbanistici in relazione alle nuove funzioni private inserite nell'ambito con il presente provvedimento. Le modifiche e relative nuove perimetrazioni che si intendono apportare sono più dettagliatamente indicate nell'allegato progetto grafico.

In sintesi la variante prevede:

- modifica del Foglio n. 5A della Tavola n. 1 del Piano Regolatore Generale ( vedasi allegati "g" e "h" );
- modifica della scheda normativa relativa all'ambito 5.12 Incet (vedasi allegati "i" e "k");
- modifica della tavola allegata alla scheda normativa modificata dell'ambito 5.12 Incet (vedasi allegati "j" e "l");

Per quanto attiene l'aspetto idrogeomorfologico delle aree in oggetto, si segnala che con DGR n. 21-9903 del 27-10-2008 la Variante n. 100 è stata approvata dalla Regione Piemonte, pertanto a far data dalla sua pubblicazione (B.U.R. n. 45 del 6-11-2008) la stessa è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del PRG vigente.

In conformità a tale variante, le aree risultano comprese nella classe I (P), zone non soggette a pericolo di inondazione nè di allagamento, caratterizzata da porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88.

Si specifica inoltre che per quanto attiene la quantità globale dei servizi, per effetto di tutte le varianti parziali al PRG vigente adottate ed approvate successivamente alla data di approvazione del PRG, compreso il presente provvedimento, non sono stati superati i limiti di cui alle lettere b) e c) del comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale.

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti e costituisce variante parziale al PRG vigente ai sensi dell'art. 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale.

In riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale del 9 giugno 2008, n. 12-8931, inerente i primi indirizzi operativi per l' applicazione delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica di piani e programmi, si evidenzia che sono di norma escluse dal processo di valutazione ambientale le varianti parziali "non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardino modifiche

non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi”.

Per quanto sopra la presente variante non richiede l' attivazione del citato processo valutativo; infatti le modifiche apportate sono attinenti ad un contesto già edificato e non comportano la realizzazione di nuovi volumi, rispetto a quelli già previsti dal P.R.G. vigente.

Si ritiene pertanto di escludere dal processo di valutazione ambientale il provvedimento di variante in esame.

Il presente provvedimento è altresì coerente con il Piano di Classificazione Acustica adottato dalla Giunta Comunale con deliberazione mecc. n. 2008-05372/126 del 26.08.2008 e il cui iter di approvazione è stato avviato il 30.09.2008, così come risulta dal parere espresso dal Settore Ambiente e Territorio (vedasi allegato "m" ).

Gli elaborati della variante sono i seguenti:

- a) relazione illustrativa
- b) documentazione fotografica;
- c) tavola situazione fabbricativa in scala 1: 5000;
- d) estratto della legenda Tavola n. 3 Foglio 0 (parte), Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica, Allegati Tecnici del Piano Regolatore Generale;
- e) estratto della Tavola n. 3 Foglio 5A (parte) e 9A (parte) Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica, Allegati Tecnici del Piano Regolatore Generale;
- f) estratto della legenda - Tavola n. 1 Foglio 0 (parte), del Piano Regolatore Generale;
- g) estratto planimetrico della Tavola n. 1 Foglio 5A (parte) e 9A (parte) del Piano Regolatore Generale, come modificato con le varianti approvate STATO ATTUALE in scala 1:5000;
- h) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Foglio 5A (parte) e 9A (parte) del Piano Regolatore Generale, come modificato con le varianti approvate VARIANTE in scala 1:5000 con la sovrapposizione di supporto trasparente che evidenzia le aree oggetto di variante;
- i) estratto delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione - scheda normativa dell'Ambito "5.12 INCET" del Piano Regolatore Generale - STATO ATTUALE;
- j) tavola 5.12a allegata alla scheda normativa dell'Ambito "5.12 INCET" del Piano Regolatore Generale in scala 1:2000 - STATO ATTUALE;
- k) estratto delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione - scheda normativa dell'Ambito "5.12

INCET" del Piano Regolatore Generale - VARIANTE.

- l) tavola 5.12a allegata alla scheda normativa variante dell'Ambito "5.12 INCET" del Piano Regolatore Generale in scala 1:2000 - VARIANTE;
- m) parere della Divisione Ambiente - Settore Ambiente e Territorio di coerenza con il Piano di Zonizzazione Acustica.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento si procederà all'aggiornamento dei Fogli n. 5A e della Tavola n. 1 in scala 1:5000 e alla modifica delle Norme Urbanistico-Edilizie di Attuazione, Scheda Normativa dell'Ambito 5.12 e relativo allegato tavola 5.12a del Piano Regolatore Generale in conformità alla variante precedentemente descritta.

Documentazione fotografica – allegato b



Vista 1



Vista 2



Vista 3



Vista 4



Vista 5



Vista 6

# SITUAZIONE FABBRICATIVA



	Corsi d'acqua soggetti a fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 10 dal piede dell'argine o sponda naturale
	Processi di dissesto lineare: intensità/pericolosità molto elevata (EeL) comportante una fascia di rispetto di m 10 dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale
	Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti al deflusso della portata liquida di progetto
	Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti ai sensi della direttiva di attuazione dell'art. 15 del PSFF (Agosto 1999) [già indicati con una stella rossa]
	Limite dell'area soggetta all'onda di piena per collasso dei bacini artificiali
	Perimetro di frana attiva
	Perimetro di frana stabilizzata
Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.	
	Limite tra la fascia A e la fascia B
	Limite tra la fascia B e la fascia C
	Limite esterno della fascia C
	Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C
	Dividente tra le classi geologiche dell'area di pianura e dell'area di collina

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

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 31 Ottobre 2004.  
Carta di sintesi: elaborazione Marzo 2008

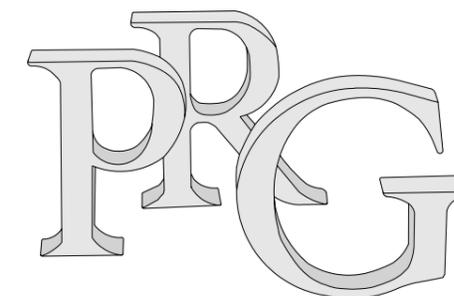
0 50m 250m  
Scala 1:5000

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

### LEGENDA

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

### Città di Torino



#### Piano Regolatore Generale - Variante n° 100

**Determinazioni in merito alle Osservazioni Regionali articolo 15, comma 13 L. R. n. 56/77 s.m.i.**

Variante al Piano Regolatore Generale in adeguamento alla Circolare P.G.R. 8 Maggio 1996 n° 7 LAP ed al Piano per l'Assetto Idrogeologico

Divisione Edilizia e Urbanistica  
Settore Strumentazione Urbanistica  
Direttore di Divisione : Dott. Paola VIRANO  
Dirigente di Settore: Arch. Rosa GILARDI

#### Allegati Tecnici

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

**Tavola n. 3**

**Marzo 2008**

Foglio n.

Professionisti incaricati della redazione degli Studi Idrogeomorfologici:

Prof. Geol. Francesco CARRARO

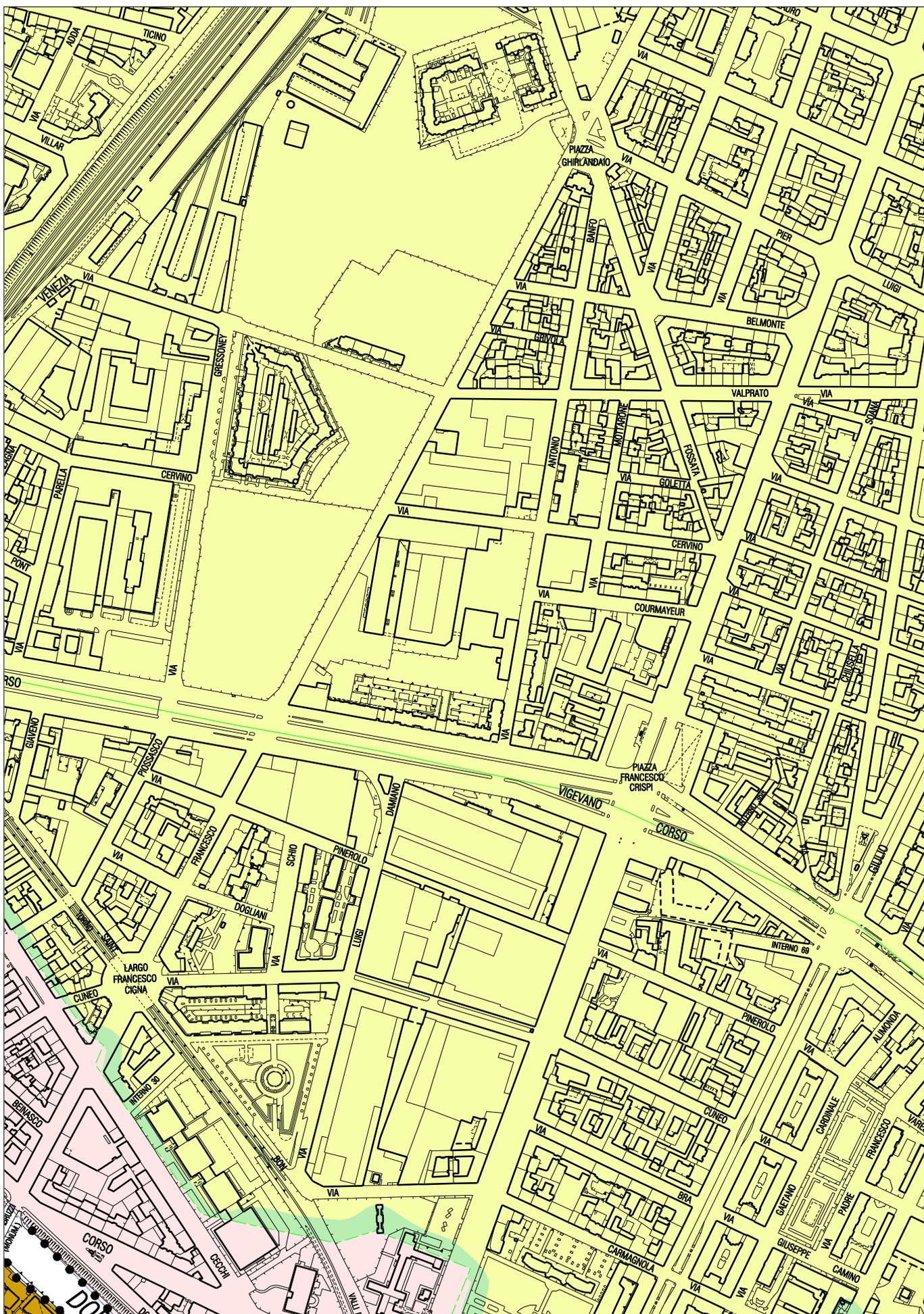
Prof. Geol. Franco GRASSO

Dott. Geol. Eugenio ZANELLA

Prof. Ing. Virgilio ANSELMO

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

allegato e)



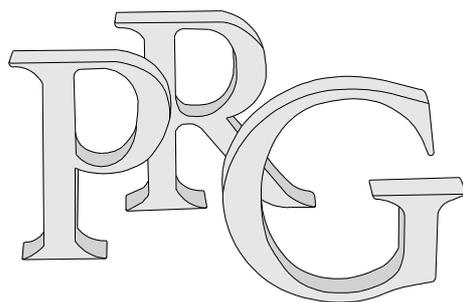
Con D.G.R. N. 21-9903 del 27.10.2008 la variante n. 100 è stata approvata dalla Regione Piemonte, pertanto a far data dalla sua pubblicazione (B.U.R. n. 45 del 6.11.2008) la stessa è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del PRG vigente.

Estratto scala 1:5.000

---

**Città di Torino**

---



## **Nuovo Piano Regolatore Generale**

---

Progetto: Gregotti Associati Studio

---

Augusto Cagnardi

---

Pierluigi Cerri

---

Vittorio Gregotti

---

Architetti

---

il Sindaco

---

il Segretario Generale

---

### **Azzonamento Legenda**

---

Tavola n. 1

---

Foglio n. 0

---

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

---

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

---

**1.1** **Zone urbane di trasformazione:**  
(denominazione ambito)



Servizi

---

Concentrazione dell'edificato, destinazione d'uso prevalente:



---

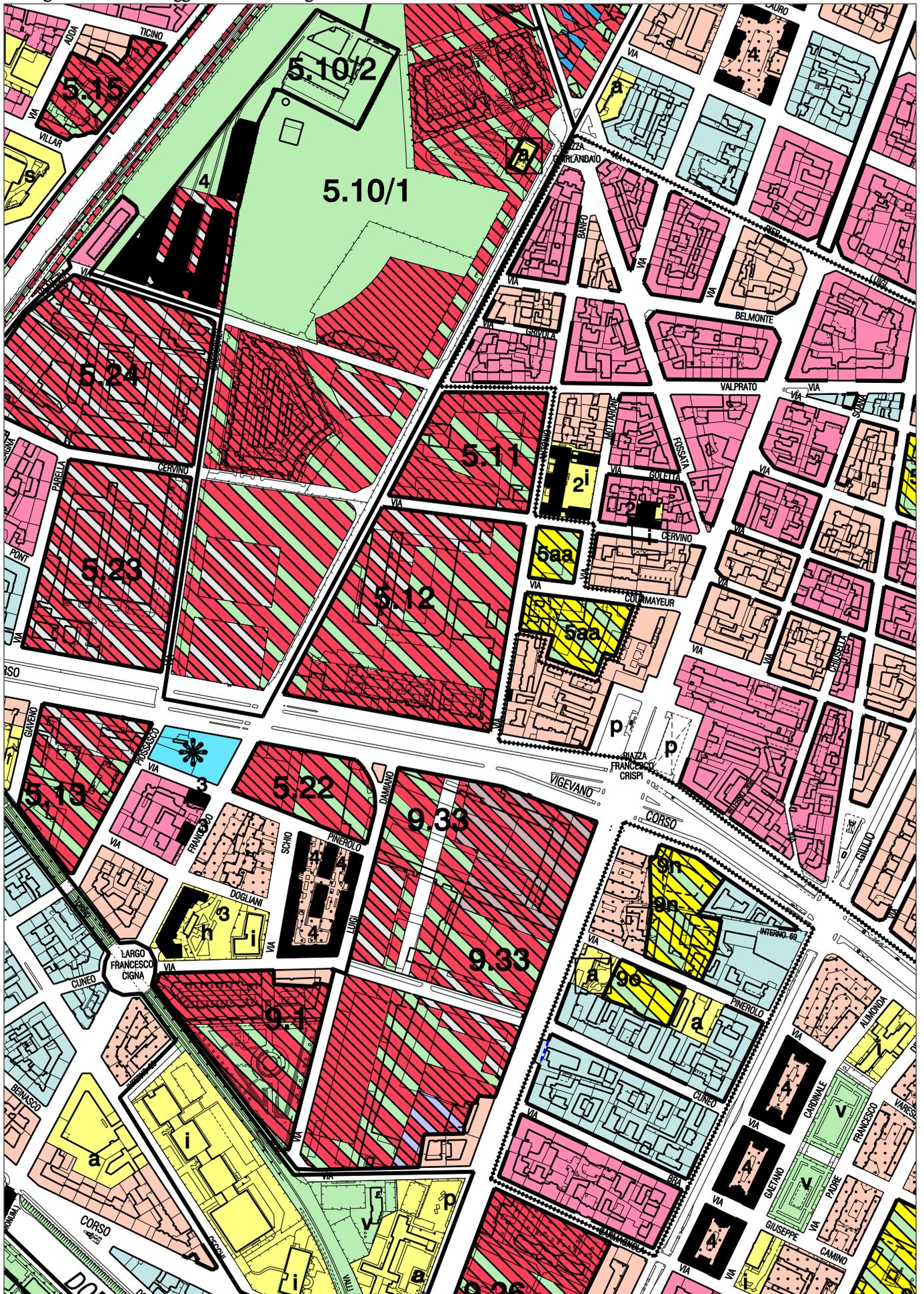
Attività terziarie e attrezzature di servizio  
alle persone e alle imprese

---

0 50m 250m  
  
Scala 1:5000

Cartografia numerica  
Aggiornamento Giugno 2009 a cura del C.S.I. - Piemonte.





**Ambito 5.12 INCET**

SLP Totale	21416 mq
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza	min 12.916 mq
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese	max 8.500 mq
TOTALE AREE A SERVIZI (min):	21272 mq

La zona urbana di trasformazione è articolata nei lotti individuati sulla planimetria allegata alla presente scheda normativa ( tav. 5.12a) :

Il lotto 1 è destinato prioritariamente ad edilizia residenziale pubblica (E.R.P.).

Sono ammesse le attività di servizio alle persone e alle imprese nei piani terreno e primo interrato.

I nuovi corpi di fabbrica dovranno essere edificati in allineamento ai margini del lotto, le testate saranno trattate come fronti stradali, non sono ammessi piani pilotis.

L' altezza massima delle nuove costruzioni non dovrà superare quella degli edifici esistenti sullo stesso lotto.

Il lotto 2 è destinato ad attività di servizio alle persone e alle imprese.

Il lotto 3 è destinato a servizi pubblici escluse le attività ac, an, c, t, ar (art.3 punto 7 NUEA).

I lotti 4 e 5 sono destinati a servizi pubblici ex art. 21 L.U.R.

Il lotto 6 è destinato a verde pubblico e parcheggi pubblici, anche nel sottosuolo.

Una quota minima del 60% dell' area è riservata alla realizzazione del verde in piena terra (non su soletta).

Gli edifici attualmente insistenti sul lotto dovranno essere demoliti.

Dovrà essere garantito l' accesso veicolare ai lotti prospicienti.

Nel sottosuolo dei lotti 2, 3, 4 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate al servizio delle attività insediate, compatibilmente con il mantenimento dei fabbricati.

Per il fabbricato preesistente sul lotto 1 e per gli edifici presenti nei lotti 2, 3, 5 è prescritto il recupero degli organismi edilizi esistenti, con mantenimento delle linee architettoniche e dei sistemi strutturali.

Nel lotto 4 dovrà essere mantenuta la facciata lungo via Banfo; è ammessa la demolizione delle altre parti.

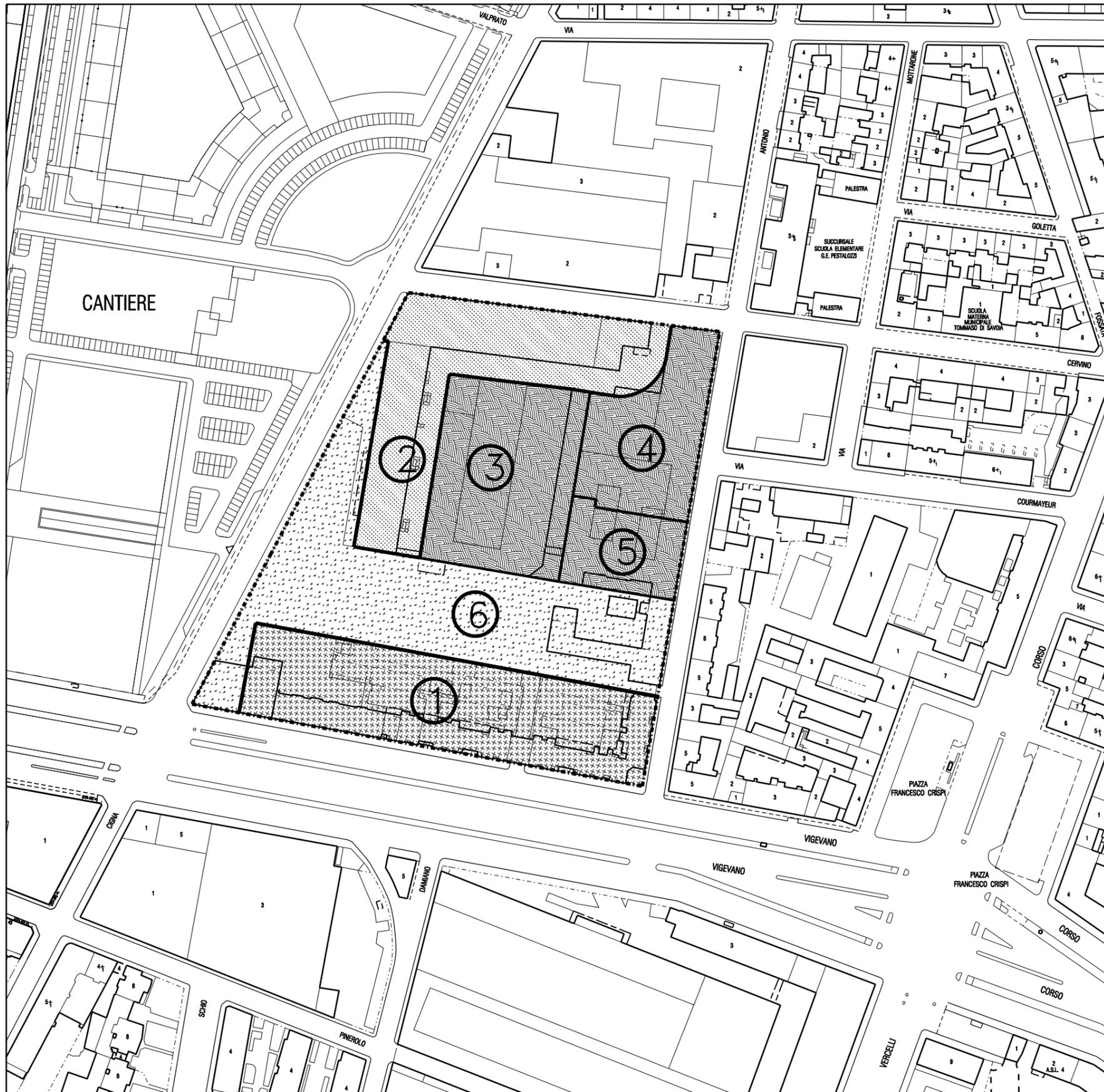
I lotti possono venire articolati in più unità di intervento previa redazione di studi progettuali che prescrivano i caratteri architettonici e compositivi da osservare nella successione degli interventi.

Stima della Superficie Territoriale dell' ambito (ST): mq 35642

TAV. 5.12A

## SCHEMA PLANIMETRICO DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE E DEI LOTTI DI INTERVENTO

SCALA 1 : 2000



### LEGENDA



PERIMETRO ZUT



LOTTO 1 – RESIDENZA E A.S.P.I.



LOTTO 2 – A.S.P.I.



LOTTO 3 – SERVIZI PUBBLICI



LOTTO 4 – SERVIZI PUBBLICI ART. 21 L.U.R.



LOTTO 5 – SERVIZI PUBBLICI ART. 21 L.U.R.



LOTTO 6 – VERDE E PARCHEGGI PUBBLICI

**Ambito 5.12 INCET**

SLP Totale	26.000 mq
SLP per destinazioni d'uso:	
A. Residenza	max 14.500 mq
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese	min 11.500 mq
TOTALE AREE A SERVIZI (min):	20.000 mq

La zona urbana di trasformazione è articolata nei lotti individuati sulla planimetria allegata alla presente scheda normativa ( tav. 5.12a) :

Il lotto 1 è destinato prioritariamente ad edilizia residenziale pubblica (E.R.P.).

Sono ammesse le attività di servizio alle persone e alle imprese nei piani terreno e primo interrato.

I nuovi corpi di fabbrica dovranno essere edificati in allineamento ai margini del lotto, le testate saranno trattate come fronti stradali, non sono ammessi piani pilotis.

L' altezza massima delle nuove costruzioni non dovrà superare quella degli edifici esistenti sullo stesso lotto.

Il lotto 2 è destinato ad attività di servizio alle persone e alle imprese e residenza.

I lotti 3, 4 e 5 sono destinati a servizi pubblici ex art. 21 L.U.R. escluse le attività ar.

Il lotto 6 è destinato a verde pubblico e parcheggi pubblici, anche nel sottosuolo.

Una quota minima del 60% dell' area è riservata alla realizzazione del verde in piena terra (non su soletta).

Gli edifici attualmente insistenti sul lotto dovranno essere demoliti.

Dovrà essere garantito l' accesso veicolare ai lotti prospicienti.

Nel sottosuolo dei lotti 2, 3, 4 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate al servizio delle attività insediate, compatibilmente con il mantenimento dei fabbricati.

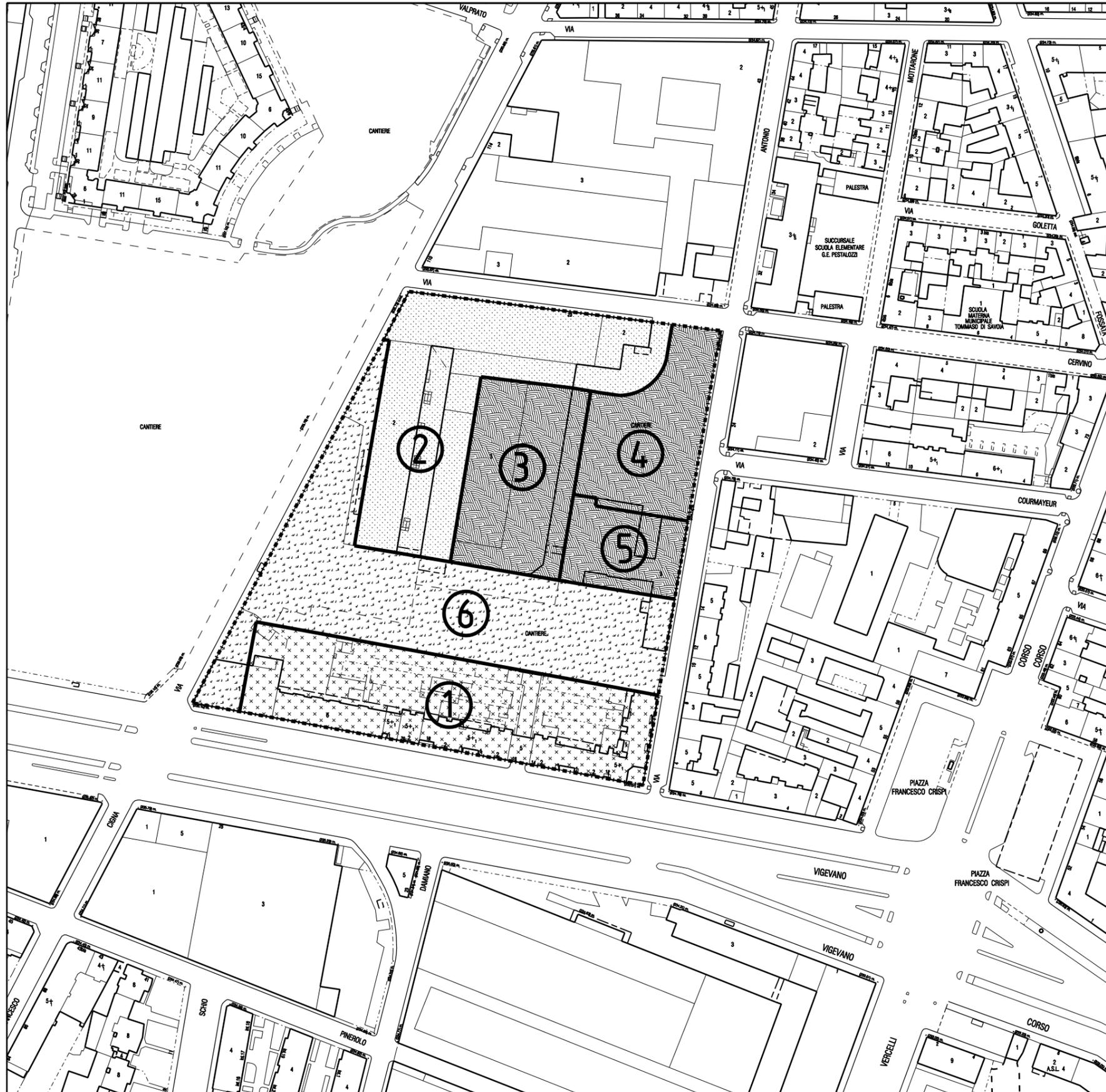
Per il fabbricato preesistente sul lotto 1 e per gli edifici presenti nei lotti 2, 3, 5 è prescritto il recupero degli organismi edilizi esistenti, con mantenimento delle linee architettoniche e dei sistemi strutturali.

Nel lotto 4 dovrà essere mantenuta la facciata lungo via Banfo; è ammessa la demolizione delle altre parti.

I lotti possono venire articolati in più unità di intervento previa redazione di studi progettuali che prescrivano i caratteri architettonici e compositivi da osservare nella successione degli interventi.

Stima della Superficie Territoriale dell' ambito (ST):	mq 35642
--	----------

# PROPOSTA DI VARIANTE



Tav. 5.12a

Schema planimetrico delle destinazioni urbanistiche e dei lotti di intervento

scala 1 : 2000

### LEGENDA

-  Perimetro ZUT
-  Lotto 1 - Residenza e A.s.p.i.
-  Lotto 2 - Residenza e A.s.p.i.
-  Lotto 3 - Servizi pubblici art. 21 L.U.R.
-  Lotto 4 - Servizi pubblici art. 21 L.U.R.
-  Lotto 5 - Servizi pubblici art. 21 L.U.R.
-  Lotto 6 - verde e parcheggi pubblici

allegato m)

DIREZIONE URBANISTICA  
EDILIZIA  
DIREZIONE URBANISTICAProt. 4025 Data 27.9.2010  
Tit. 06 CI 001 Fasc. 3 229

CITTA' DI TORINO

VICE DIREZIONE GENERALE SERVIZI TECNICI

ARRIVO \_\_\_\_\_

DIVISIONE AMBIENTE  
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIOProt. 11860 Tit. 06 CI. 9 Fasc. 6-4  
Data 27 SET. 2010 074/S147/EGA: Sett. Trasformazioni Convenzionate  
SEDE

Numero e classifica di protocollo devono essere citati nella risposta.

e.p.c.: Divisione Urbanistica  
SEDE**OGGETTO: Variante n. 229 ambito "Ambito 5.12 ex-Incet"**  
**Parere di coerenza con il Piano di Classificazione Acustica**

Come illustrato dalla bozza trasmessa (prot. n. 3800 del 06.09.2010 06.001/3-229, ns. prot. 11130 del 08.09.2010), la variante urbanistica prevede la modifica di destinazione urbanistica dalla destinazione generica a "servizi pubblici" a quella più definita di servizi pubblici art. 21 LUR e l'introduzione di destinazioni a residenza.

Tale variante è necessaria per consentire nuove attività, con funzioni prevalentemente di tipo commerciale/ASPI.

La Proposta di Piano di Classificazione Acustica adottato dalla Giunta Comunale in data 26.08.2008, con deliberazione n. mecc. 2008 - 05372/126 e il cui iter di approvazione è stato avviato il 30.09.2008 attribuisce all'area in oggetto la Classe IV (Aree di intensa attività umana).

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

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

IL DIRIGENTE  
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO  
*ing. federico saporiti*our  
time  
Torino 2010  
European  
Youth Capital