

**PIANO TECNICO ESECUTIVO  
COMPLESSO DI TORINO ESPOSIZIONI**

**COMPLESSO DI TORINO ESPOSIZIONI**

**PIANO TECNICO ESECUTIVO**

(AI SENSI DELL'ART. DELL'ART. 47 DELLA L.U.R.)



**Prima Conferenza dei Servizi**

10 gennaio 2023



CITTA' DI TORINO

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

## PIANO TECNICO ESECUTIVO COMPLESSO DI TORINO ESPOSIZIONI

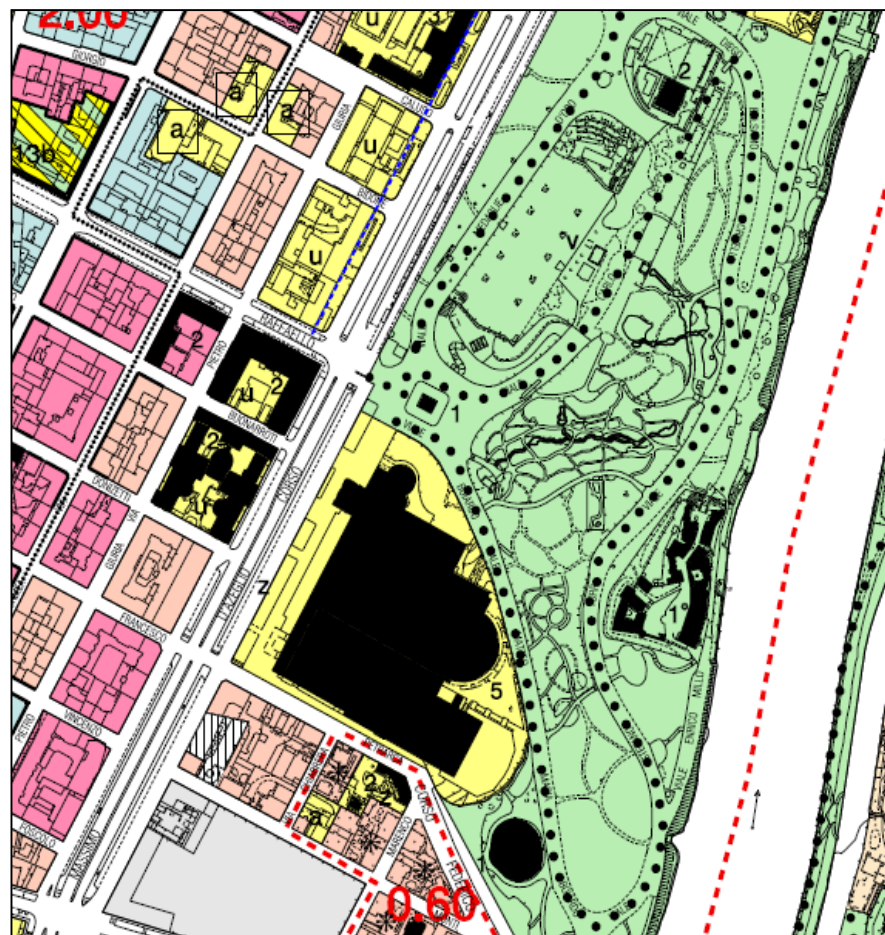
Nel 2021, la Città di Torino è risultata assegnataria del finanziamento statale, derivante dal c.d. Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza destinato a finanziare specifici progetti che integrano e completano il PNRR per gli anni dal 2021 al 2026, finalizzato alla realizzazione del progetto “Torino, il suo parco e il suo fiume: memoria e futuro”. Il progetto in questione prevede una serie di interventi quali il recupero del Parco storico del Valentino, il restauro del Borgo Medievale, il ripristino della navigazione fluviale sul fiume Po nonché **la riqualificazione del complesso immobiliare di Torino Esposizioni.**



# PIANO TECNICO ESECUTIVO COMPLESSO DI TORINO ESPOSIZIONI

## IL PIANO REGOLATORE GENERALE - PRG

Il Complesso di Torino Esposizioni è destinato dal Piano Regolatore Generale vigente a **“Servizi Pubblici S”**– **“Aree a verde pubblico, a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all’uso pubblico”** (art. 8 punto 15 e dell’art. 19 N.U.E.A.), in particolare lettera **“z”**: Aree per altre attrezzature di interesse generale (art. 3 punto 7 - attività di interesse pubblico generale: musei, teatri, attrezzature fieristiche e congressuali, attrezzature per la mobilità, attrezzature giudiziarie, attrezzature annonarie...) ed è compreso tra i **“Servizi Sociali e Attrezzature di Interesse Generale oltre alle quantità minime di legge”** (art. 8, comma 64).



# PIANO TECNICO ESECUTIVO COMPLESSO DI TORINO ESPOSIZIONI

## IL PIANO REGOLATORE GENERALE - PRG

In particolare **il PRG vigente, prevede, per il Complesso Torino Esposizioni interventi di riqualificazione fisica**, come riportato nell'apposita scheda «Area del complesso di Torino Esposizioni» di cui al comma 17 dell'art. 19 delle NUEA, nella quale sono declinate le destinazioni d'uso ammesse e i tipi di intervento da attuarsi nel rispetto dei caratteri formali, storici e strutturali dei manufatti esistenti, attraverso un progetto d'insieme che permetta di valutarne il corretto inserimento architettonico e ambientale.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: attività ricettive, espositive, congressuali, attrezzature fieristiche, servizi per l'istruzione, attività sportive e culturali (v. art. 3 punti 2A, 6, 7i, s, a, e, u, v, z).

La trasformazione avviene mediante Piano Tecnico Esecutivo di opere pubbliche ai sensi dell'art.47 della L.U.R..

# PIANO TECNICO ESECUTIVO COMPLESSO DI TORINO ESPOSIZIONI

## IL PIANO REGOLATORE GENERALE - PRG

Gli edifici appartenenti al complesso di Torino Esposizioni sono annoverati fra gli **“Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico esterni alla Zona Urbana Centrale Storica”** e sono classificati nel gruppo 5 - “Edifici e manufatti speciali di valore documentario”, di cui al comma 7 dell’art. 26 delle N.U.E.A.

Per tali edifici e per quelli coevi e coerenti con l’impianto dei fabbricati principali **sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia**, come disciplinata nell’allegato A alle N.U.E.A., fatto salvo il parere favorevole della competente Soprintendenza.



# PIANO TECNICO ESECUTIVO COMPLESSO DI TORINO ESPOSIZIONI

## BENI CULTURALI ED AMBIENTALI - PROVVEDIMENTI DI TUTELA

L'intera area del Parco del Valentino è ricompresa tra gli **immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale**. Gli eventuali interventi proposti sono sottoposti alla preventiva approvazione delle autorità competenti in base alla normativa vigente, alla tutela del vincolo stesso e del vigente PRG.

Il Complesso di Torino Esposizioni riveste l'interesse culturale di cui agli artt. 10, c. 1 e 12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e, come tale, rimane sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

Estratto PRG Allegato Tecnico n. 14 «Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i.»



# PIANO TECNICO ESECUTIVO COMPLESSO DI TORINO ESPOSIZIONI

## BENI CULTURALI ED AMBIENTALI - PROVVEDIMENTI DI TUTELA

Il PPR individua il complesso tra i Beni Paesaggistici - catalogo immobili e aree di notevole interesse pubblico - A136: **Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Parco del Valentino, sito entro la cinta del Comune di Torino - provvedimento D.M. 14/04/1948** - "perché il suo insieme costituito da boschi, prati, viali, chalets ed altre costruzioni costituisce un complesso panoramico assai caratteristico". La relativa scheda fornisce le seguenti specifiche prescrizioni: "Edificio di Torino Esposizioni: non sono ammessi interventi che ne alterino le caratteristiche strutturali e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla sua conservazione e valorizzazione. Non è ammesso l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione."

Scheda Bene Paesaggistico A136 "Parco del Valentino"

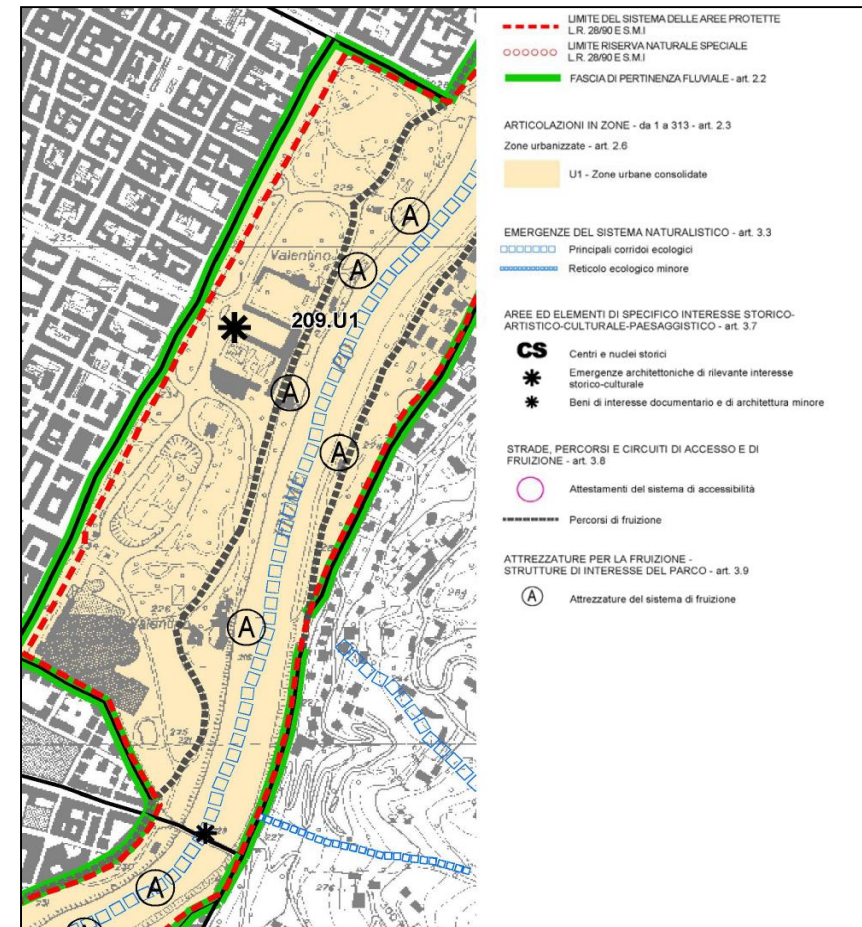


# PIANO TECNICO ESECUTIVO COMPLESSO DI TORINO ESPOSIZIONI

## PIANO D'AREA

L'area di Torino Esposizioni è ricompresa nel limite del Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po, disciplinato dal Piano d'Area (D.C.R. n. 982 - 4328 dell'8 Marzo 1995); l'immobile ricade tra le “Zone urbane consolidate” (art. 2.6 delle N.d.A.) U, zone urbanizzate, in particolare “U1: zone urbane consolidate, caratterizzate da impianti urbanistici e infrastrutturali completi o in via di completamento, con presenza di servizi e funzioni a vario livello di centralità, suscettibili di svolgere un certo ruolo nell'organizzazione della fruizione della fascia fluviale e di determinare interferenze più o meno importanti nell'ecosistema fluviale.”.

L'area è inoltre compresa all'interno della fascia di pertinenza fluviale (art. 2.2 delle N.d.A.).

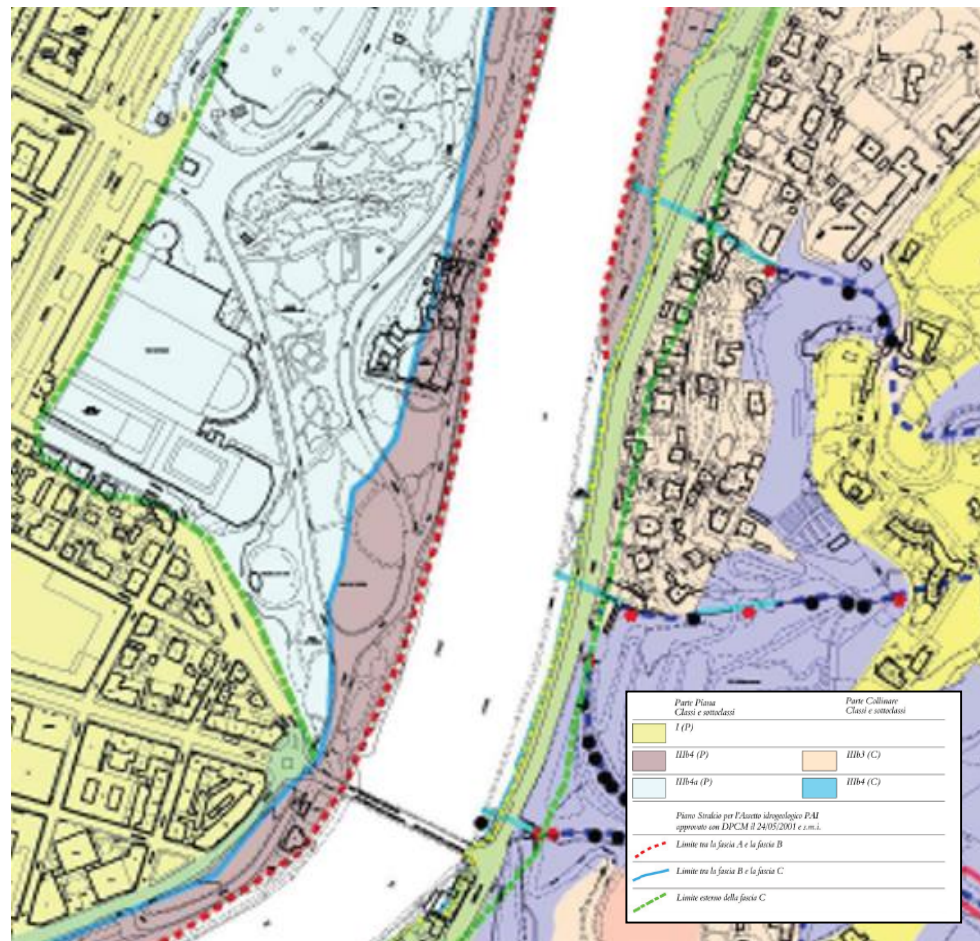




# PIANO TECNICO ESECUTIVO COMPLESSO DI TORINO ESPOSIZIONI

## PRESCRIZIONI E VINCOLI DI CARATTERE IDROGEOMORFOLOGICO

L'area ricade nella Sottoclasse IIIb4a(P), che comprende aree inondabili di preminente interesse ambientale inserite in fascia C; trattasi di area di inondazione per piena catastofica costituita dalla porzione di territorio esterna alla Fascia B, che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento. Per tali aree l'Allegato B delle NUEA (cap. 1.2.1 commi 68 e segg.) prevede quanto segue: *“Sono consentiti tutti gli interventi previsti dal PRG con le ulteriori e prevalenti prescrizioni introdotte dai rispettivi Piani d'Area.*



## PIANO TECNICO ESECUTIVO COMPLESSO DI TORINO ESPOSIZIONI

### PRESCRIZIONI, VINCOLI DI CARATTERE IDRO-GEOMORFOLOGICO

*Per gli edifici pubblici o di interesse pubblico, esistenti alla data della presa d'atto degli studi idrogeomorfologici del 27.5.2003, il cambio di destinazione d'uso è ammesso subordinatamente a specifica verifica idraulica dalla quale risulti che non vi sono criticità tali da impedire il mantenimento degli stessi, evidenziando altresì la quota di sicurezza, gli interventi e le cautele da adottare; deve essere inoltre previsto un piano di emergenza.*

*Le attività comportanti la presenza continuativa di persone dovranno in ogni caso essere collocate al di sopra della quota di sicurezza.*

*Per le opere infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali, non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 38 delle N.d.A. del PAI e all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i.”.*

**L’inserimento dell’area di Torino Esposizioni all’interno di una sottoclasse di forte attenzione dal punto di vista urbanistico e ambientale è dovuto all’elevato interesse naturalistico, ambientale, storico, artistico, culturale strettamente collegato all’ambito fluviale delle aree, in coerenza con le indicazioni contenute nell’allegato 3 “Metodo di delimitazione delle fasce fluviali” del Piano stralcio delle Fasce Fluviali (Autorità di Bacino del fiume Po – 1997), e non perché direttamente inondabile.**

# PIANO TECNICO ESECUTIVO COMPLESSO DI TORINO ESPOSIZIONI

## IL PIANO TECNICO ESECUTIVO DELLE OPERE PUBBLICHE

Gli interventi sul complesso di Torino Esposizioni sono disciplinati dall'art.19, comma 17 delle N.U.E.A. che prescrive tra le possibili modalità attuative il **Piano Tecnico Esecutivo delle opere pubbliche ai sensi dell'art. 47 della L.U.R.**, affermando la **necessità di un approccio progettuale d'insieme che comprenda l'intero complesso e le aree di pertinenza**. Tale strumento è utilizzabile *“quando si tratti di un complesso di opere, di varia natura e funzione, integrate fra loro, la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali”*, per la progettazione esecutiva di opere, attrezzature o infrastrutture pubbliche, previste dai Piani Regolatori Generali approvati e *“In tal caso il Comune, [...] forma un **Piano d'insieme, contenente i progetti di massima delle varie opere, e ne redige il programma esecutivo, anche al fine di una ordinata attuazione**”*.

Secondo le modifiche apportate agli articoli 32 e 47 della L.U.R. ad opera della L.R. 7/2022 “Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia”, il suddetto Piano non è ascrivibile alla categoria degli “Strumenti urbanistici e amministrativi per l'attuazione del piano regolatore generale” e, nel solo caso in cui abbia “effetto di variante delle localizzazioni e delle destinazioni previste in qualsiasi strumento urbanistico di livello comunale, [...] (art. 47, comma 4)“ è sottoposto a procedura di valutazione ambientale strategica” (art. 47, comma 3).

# PIANO TECNICO ESECUTIVO COMPLESSO DI TORINO ESPOSIZIONI

## IL PIANO TECNICO ESECUTIVO DELLE OPERE PUBBLICHE

Il suddetto **Piano Tecnico Esecutivo** è stato approvato dalla Giunta Comunale il 30/08/2022, con deliberazione n. 573 : «Progetto “Torino, il suo parco e il suo fiume: memoria e futuro” - Piano Tecnico Esecutivo delle Opere Pubbliche relativo al compendio di Torino Esposizioni ex art. 47 L.U.R. – Approvazione».

**Tale Piano**, propedeutico alla realizzazione di un insieme di opere di varia natura e funzione, tra loro integrate e conformi al vigente P.R.G., **coordina i progetti redatti dalla Città sui Padiglioni 2, 2B, 4 e Teatro Nuovo con quelli del Politecnico di Torino sui Padiglioni 1, 3A e 3B. Si configura quindi quale piano di coordinamento (al fine di una ordinata attuazione) dell'insieme dei progetti di massima delle opere da realizzarsi sul Compendio.**

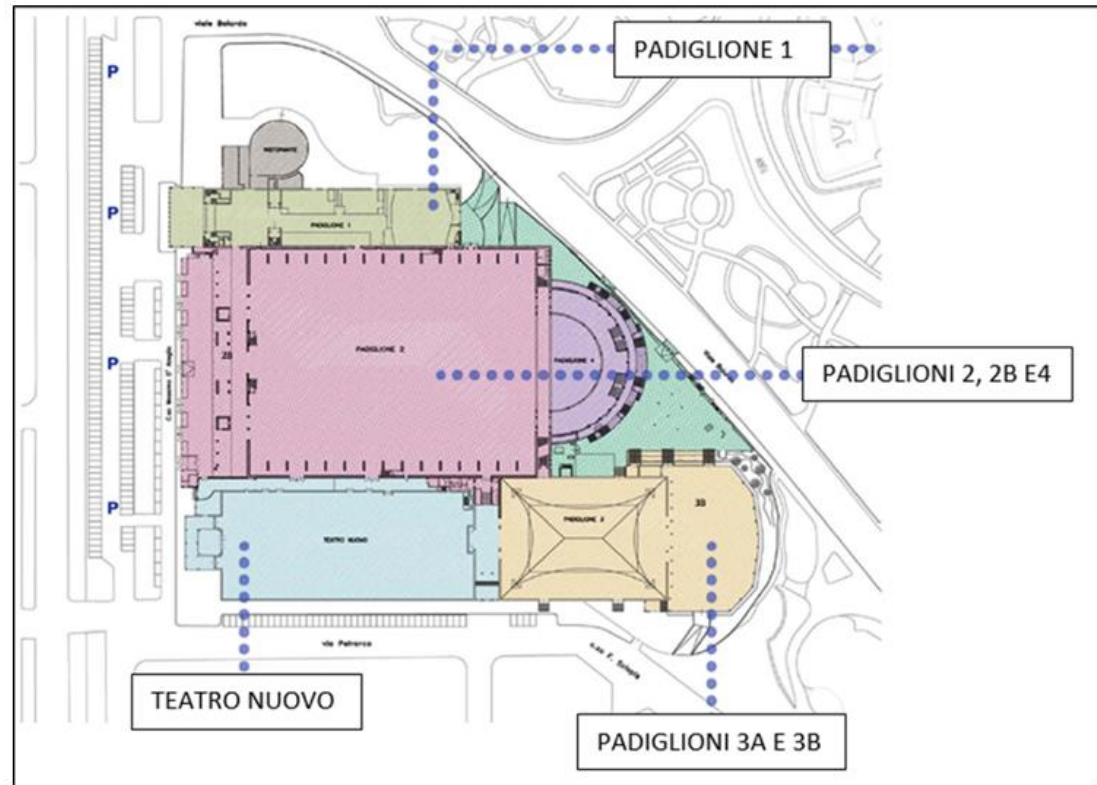
# PIANO TECNICO ESECUTIVO COMPLESSO DI TORINO ESPOSIZIONI

## IL PIANO TECNICO ESECUTIVO DELLE OPERE PUBBLICHE

Il **PTE** definisce sia le relazioni fra le destinazioni d'uso previste all'interno dei diversi Padiglioni sia il coordinamento degli interventi ammessi sul Compendio in capo ai due soggetti attuatori:

la **Città di Torino**, proprietaria degli immobili, che interviene sui Padiglioni 2, 2B e 4 (destinati alla realizzazione della Biblioteca Civica centrale) e sul Teatro Nuovo (destinato ad attività di interesse pubblico generale – teatri, ecc...), utilizzando le risorse del fondo complementare al PNRR;

il **Politecnico di Torino** che interviene sui Padiglioni 1, 3A e 3B (destinati a istruzione universitaria), in virtù dello stipulando atto di concessione da parte della Città, utilizzando risorse non derivanti dal PNRR/PNC.



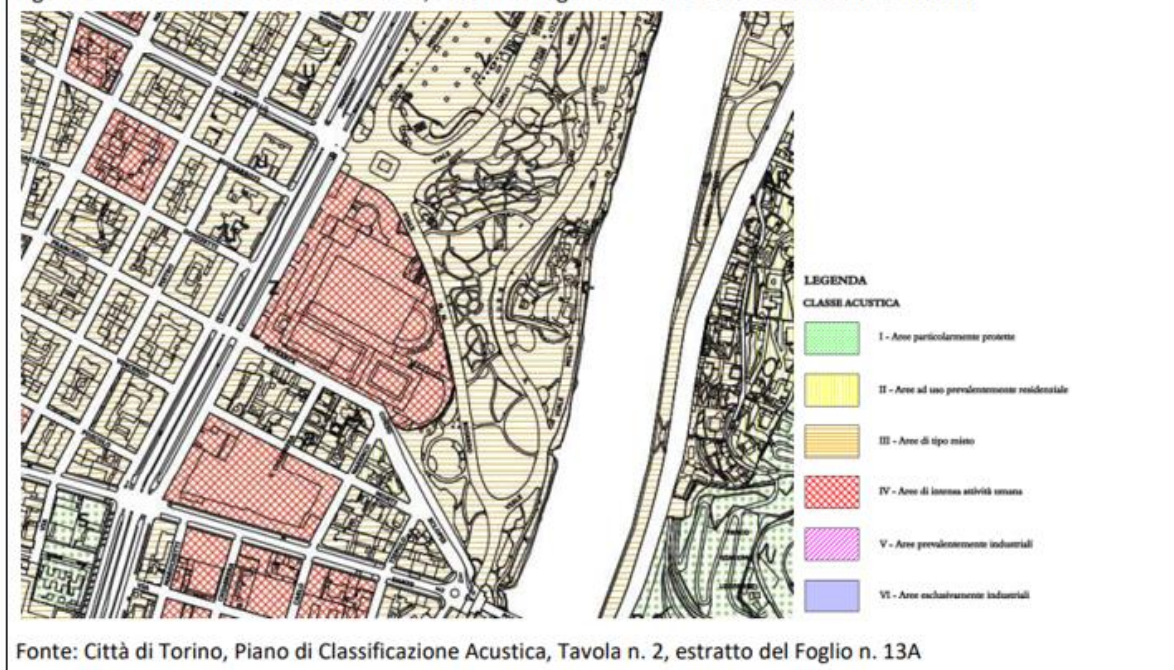
# PIANO TECNICO ESECUTIVO COMPLESSO DI TORINO ESPOSIZIONI

## IL PIANO TECNICO ESECUTIVO DELLE OPERE PUBBLICHE

Il PTE tiene conto delle indicazioni, espresse dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino nel Provvedimento di tutela - Decreto Commissione Regionale n. 20 del 2/04/2020, di recuperare i Padiglioni all'uso mantenendo gli elementi originali presenti, rimuovendo per quanto possibile le superfetazioni e le aggiunte che impediscono una lettura della dimensione architettonica del Complesso.

Il Piano è accompagnato dalla **verifica di coerenza con il Piano di Classificazione Acustica** comunale, svolta in conformità ai “Criteri per la classificazione acustica del territorio”, allegati alla DGR n. 85-3802/2021 “Linee guida per la classificazione acustica del territorio” per la quale il Servizio Qualità e Valutazione Ambientali **ha espresso parere favorevole** (nota prot. 20422, agosto 2022).

Figura 1 - Piano di Classificazione Acustica, Fase III Omogeneizzazione della Classificazione Acustica



## PIANO TECNICO ESECUTIVO COMPLESSO DI TORINO ESPOSIZIONI

### IL PIANO TECNICO ESECUTIVO DELLE OPERE PUBBLICHE Attività edilizia ammessa ai sensi del PRG e del Regolamento edilizio

Nei fabbricati di “particolare interesse storico” e in quelli coevi e coerenti con l’impianto dei fabbricati principali:

sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, come disciplinata nell’allegato A alle N.U.E.A.,

risulta compatibile la creazione di nuove superfici utili, con incremento di Superficie Lorda di Pavimento, mediante la realizzazione di nuovi solai all’interno dei volumi esistenti;

l’incremento della SLP all’interno di volumi e sagome esistenti non comporta il reperimento di nuovi parcheggi a standard;

la capacità edificatoria massima ammessa viene desunta dall’applicazione dell’indice fondiario di zona ai sensi dell’art. 19 comma 7 delle N.U.E.A..

**La verifica dell’indice deve essere condotta sulla superficie fondiaria riferita all’intero complesso.**

## PIANO TECNICO ESECUTIVO COMPLESSO DI TORINO ESPOSIZIONI

### IL PIANO TECNICO ESECUTIVO DELLE OPERE PUBBLICHE

Attività edilizia ammessa ai sensi del PRG e del Regolamento edilizio

Nei fabbricati o porzioni di fabbricati compresi nel compendio edilizio, ma costituenti superfetazioni recenti, è possibile realizzare **interventi di riplasmazione dei volumi** nel rispetto dei disposti del comma 19 dell'art. 26 e dell'allegato A alle N.U.E.A. (cap. 5.3):

comma 17: il “Recupero della S.L.P. esistente riferita a parti limitate di organismi edilizi consistenti in fabbricati o bassi fabbricati recenti o incongrui di cui il piano consente la demolizione, esistenti all'interno dei cortili o prospettanti su di essi. Il recupero della S.L.P. demolita si effettua mediante riplasmazione dei volumi all'interno dei cortili nel rispetto dei limiti quantitativi e degli indirizzi stabiliti dalle N.U.E.A. per i diversi gruppi di edifici (art.10 e art.26), nonché dei caratteri dimensionali e formali degli edifici storici presenti.”;

comma 18: “Il recupero della SLP deve avvenire a favore della residenza e, limitatamente ai piani terreno e interrato, anche per attività di artigianato di servizio.”;

comma 19: “Contestualmente alla riplasmazione dei volumi con recupero di SLP deve essere realizzata nel sottosuolo o al piano terreno degli edifici preesistenti una superficie a parcheggio nella quantità minima di legge relativamente alle SLP recuperate, incrementata di una quantità pari alla superficie dei parcheggi eventualmente demoliti nell'intervento.”.



## PIANO TECNICO ESECUTIVO COMPLESSO DI TORINO ESPOSIZIONI

IL PIANO TECNICO ESECUTIVO DELLE OPERE PUBBLICHE  
Attività edilizia ammessa ai sensi del PRG e del Regolamento edilizio

**I volumi oggetto di riplasmazione sono soggetti al reperimento di aree a parcheggio corrispondente alla misura minima di legge, ossia in misura di 1 mq ogni 10 mc.**

In considerazione del particolare pregio architettonico e ambientale del contesto e della necessità di incentivare forme di mobilità sostenibile, il PTE prevede che il reperimento di tali aree avvenga mediante la creazione di spazi da adibire a parcheggio di biciclette, in coerenza agli obiettivi contenuti nella pianificazione di settore della Città.

Per quanto riguarda il **recupero della SLP** (commi 17 e 18, cap. 5.3), la norma prescrive che tale recupero avvenga a favore della residenza, tuttavia la destinazione d'uso prevista dei volumi riplasmati rientra tra quelle riportate dall'art. 19, comma 17 delle NUEA. Il contrasto tra il disposto normativo e le effettive esigenze della rifunzionalizzazione del Complesso, viene superato con l'approvazione di una deliberazione del Consiglio Comunale, secondo quanto previsto dall'art. 26, comma 22 delle NUEA: «Per tutti gli edifici di particolare interesse storico' o 'caratterizzanti il tessuto storico' destinati a funzioni di pubblica utilità sono consentiti, previa deliberazione del C.C. interventi di adeguamento alle esigenze funzionali, in aggiunta a quelli indicati nella tabella dei tipi di intervento»

# PIANO TECNICO ESECUTIVO COMPLESSO DI TORINO ESPOSIZIONI

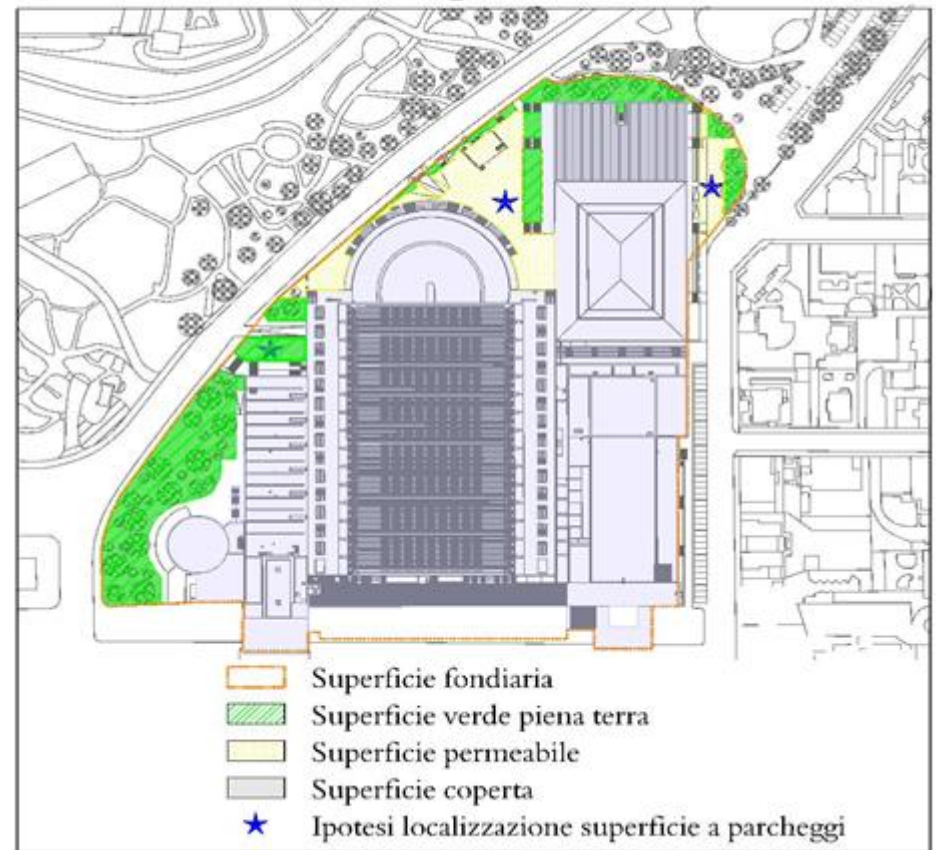
## IL PIANO TECNICO ESECUTIVO DELLE OPERE PUBBLICHE

Soddisfacimento standard

La rifunzionalizzazione del Complesso con inserimento delle attività ammesse dal P.R.G. non comporta il reperimento di nuove superfici a standard *ex art. 21* della LUR.

**In relazione al tipo d'intervento edilizio previsto dovranno essere verificate le dotazioni di parcheggio privato ai sensi dell'art. 41sexies della Legge 1150/1942.**

## Ipotesi progettuale



**PIANO TECNICO ESECUTIVO  
COMPLESSO DI TORINO ESPOSIZIONI**

***Grazie dell'  
attenzione***