



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO  
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DEGLI SPAZI URBANI  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE  
VIA MEUCCI, 4



**PROGRAMMA INTEGRATO IN VARIANTE AL P.R.G.**  
**Concernente l'area sita in Torino, via Botticelli (area ex Alfa Romeo)**  
**(Circoscrizione 6)**

**DIRIGENTE AREA URBANISTICA**  
**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Rosa Gilardi

**RESPONSABILE COORDINAMENTO**  
**SERVIZIO PIANIFICAZIONE**

Arch. Giacomo Leonardi

**COLLABORATORE GRAFICO**

Geom. Pierfranco Rossin

**RESPONSABILE TECNICO**

Geom. Angelo Annicchiarico

**COLLABORATORE TECNICO**

Arch. Mauro Caser

Torino, gennaio 2018

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### PREMESSA

La Zona Urbana di Trasformazione, ambito 5.25 Botticelli, oggetto della presente variante è ubicata nella circoscrizione n.6 ( Barriera di Milano – Regio Parco – Barca – Bertolla – Falchera Rebaudengo – Villaretto ), ed occupa un'ampia porzione dell'esteso isolato delimitato a sud da via Sandro Botticelli, a ovest da Piazza Derna e corso Giulio Cesare, a nord da via Bernardino Ramazzini e dal parco della Stura, a est da strada Basse di Stura .

L'ambito in esame è compreso nel perimetro del Programma Integrato "Botticelli", approvato con DCC n. 2012 01894/009 del 14/05/2012, promosso dalla Città di Torino e dai Proponenti privati (area ex Alfa Romeo) proprietari complessivamente della totalità della superficie territoriale interessata dal Programma approvato ai sensi della L.R. 18/96 "*Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della Legge 17/02/1992 n. 179.*"

Il PR.IN. vigente prevede la realizzazione di ASPI (min 8.500 mq e max 10.500 mq di SLP) e residenza (ugualmente min 8.500 mq e max 10.500 mq di SLP) in sostituzione degli edifici dell'ex Alfa Romeo.

Il progetto di riconversione del vigente PR.IN. prevede la demolizione di tutti i fabbricati esistenti e la realizzazione di una grande piazza pubblica su via Botticelli sulla quale si affacciano tutte le funzioni previste; in particolare la residenza è articolata con edifici alti per la cui realizzazione è necessaria una deroga al Regolamento Edilizio.

L'assetto dell'infrastruttura viaria e la presenza, a nord, di un'attività produttiva hanno orientato la scelta di concentrare prevalentemente le attività commerciali a nord dell'ambito, organizzate in un manufatto con tipologia a piastra.

A causa dei mutati scenari di sostenibilità dell'intervento, d'intesa con l'Amministrazione Comunale i Proponenti hanno presentato una proposta di variante al PRIN vigente che prevede la riduzione di 6.000 mq della superficie edificabile destinata a residenza. L'obiettivo è rendere maggiormente equilibrato l'intervento, diminuendo il carico antropico, mantenendo però l'impegno di realizzare una maggiore connessione tra le diverse parti del territorio e di rendere l'area un luogo più attrattivo.

E' di tutta evidenza che una riduzione così significativa della SLP prevista porti ad un progetto decisamente migliorativo sotto il profilo dell'impatto con il tessuto circostante, anche grazie alla eliminazione degli edifici alti previsti nel PR.IN. vigente; la proposta, infatti, esclude l'attuale necessità di deroga al Regolamento Edilizio relativa all'altezza massima ammessa.

Per raggiungere questi obiettivi la proposta di variante al PR.IN. prevede, in sintesi, le seguenti azioni:

- la riduzione di 6.000 mq della SLP a destinazione residenziale e il mantenimento delle destinazioni d'uso già previste;
- il conseguente ridisegno planivolumetrico della piazza, con l'eliminazione dei due edifici più alti e dei relativi parcheggi interrati legati alla residenza;
- il mantenimento della piastra commerciale prevista nel PR.IN. vigente con piccole modifiche dovute agli approfondimenti progettuali, che hanno interessato principalmente la riduzione dell'area vendita della parte misto-alimentare e l'eliminazione della piccola galleria di negozi, con la creazione di una media superficie extra-alimentare.

- la riconfigurazione di via Botticelli, il cui nuovo progetto conserverà, aggiornandoli, gli obiettivi ambientali, di qualità e di sicurezza che hanno modellato la soluzione attuale.

Le variazioni progettuali architettoniche interessano unicamente la parte a sud della ZUT, relativamente agli edifici posti attorno alla piazza pubblica, mentre le modifiche alle opere di urbanizzazione riguardano la via Botticelli e la futura piazza pedonale.

Tutto ciò premesso, al fine di consentire gli interventi descritti, si rende necessario approvare modifiche al PR.IN, in variante al Piano Regolatore Generale, per la modifica della scheda normativa dell'ambito al fine di attribuire allo stesso prescrizioni coerenti con quanto previsto dalla variante proposta.

La variante urbanistica riguarda quindi l'ambito 5.25 Botticelli (ST 25.829 mq), costituente parte del PRIN (ST 56.026 mq) di cui viene ridotta la SLP destinata a residenza (da 8.500 mq a 2.500 mq), mantenendo la quota destinata ad ASPI (10.500mq), con la conseguente riduzione della SLP totale da 19.000 mq a 13.000 mq.

Come successivamente specificato, le analisi condotte sotto il profilo urbanistico, hanno verificato le destinazioni d'uso previste dal P.R.G., i relativi vincoli e l'assenza di incompatibilità con le indicazioni degli strumenti di pianificazione di rango superiore, quali il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), e la Variante al Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.2).

In riferimento alla Legge regionale n.18 del 9 aprile 1996 sui Programmi Integrati di Riqualficazione Urbanistica, edilizia ed ambientale, si evidenzia che, ai sensi dell'art.8 (*Varianti progettuali*), comma 3 bis, "nel caso le variazioni progettuali (...) determinino la necessità di variare lo strumento urbanistico", si applica la procedura di cui all'articolo 40 (*Formazione, approvazione ed efficacia del piano particolareggiato*), comma 9, della l. r. 56/1977, il quale dispone che: " I piani particolareggiati e i programmi integrati di riqualficazione di cui alla l.r. 18/1996, nei casi in cui richiedano, per la loro formazione, una delle varianti di cui all'articolo 17, commi 4 o 5, sono formati e approvati contestualmente alle varianti, applicando le procedure per esse previste. L'eventuale procedura di VAS è riferita agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione in sede di piani sovraordinati".

## **1. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Gli immobili oggetto di variante urbanistica si collocano in posizione nord-est rispetto alla zona centrale del territorio comunale di Torino, all'interno del territorio della Circostrizione 6 e, nello specifico, del quartiere "Barriera di Milano".

L'ambito è delimitato nell'immediata area a nord dalla presenza dell'impianto produttivo industriale di Sesia Fucine e dal Parco Stura, ad est dalla presenza dei lotti di proprietà TERNA, ad ovest di un distributore di metano e a sud da via Sandro Botticelli.

L'area di intervento si inserisce in una zona oggi fortemente antropizzata, caratterizzata dalla presenza di attività molto differenziate, con una prevalenza di quelle artigianali e produttive, dismesse o in esercizio, nella parte a nord di via Botticelli.

Più a nord, l'area assume valenze naturalistiche per la presenza del torrente Stura di Lanzo e del relativo Parco nei cui confronti la realizzazione dell'intervento è compatibile, come già confermato con la procedura di Valutazione Ambientale Strategica – VAS del PR.IN. vigente e la Fase di Verifica ai sensi della dell'art.10, comma 1, della l.r. 40/1998 e s.m.i., relativa alla struttura commerciale.

Il PR.IN. non ha rapporti diretti con il parco, ad eccezione delle parti destinate al completamento della viabilità veicolare e ciclo-pedonale, per cui sono state adottate le raccomandazioni contenute nel parere dell'Ente di Gestione del Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po – Tratto torinese al Documento Tecnico Preliminare relativo alla VAS. Il rapporto tra parco e nuovo edificato attiene, dunque, alle visuali e ai rapporti percettivi indiretti.

Nelle aree limitrofe a quelle in oggetto sono presenti numerose vie senza sbocco: via Basse di Stura, via Ramazzini e l'interno di corso Giulio Cesare 338; conseguentemente è impossibile attraversare l'area per la mancanza di collegamenti tra gli assi di penetrazione da nord, da ovest e da sud.

Nella zona a sud, oltre via Botticelli il tessuto urbano è caratterizzato dalla presenza di isolati di grandi dimensioni che ospitano molteplici destinazioni d'uso e in particolare: residenze, terziario e commercio di vicinato, verso piazza Derna; attività commerciali di medie dimensioni e attività produttive e di servizio, con presenza sporadica di residenze nella parte intermedia; attività esclusivamente residenziali nel tratto finale verso piazza Sofia. La trama dei volumi edificati è estremamente frammentata e articolata, ad eccezione degli isolati residenziali verso le due piazze, che in ogni caso presentano tipologie diversificate e rapporti disomogenei con lo spazio pubblico.

Ugualmente varie e articolate sono le attività localizzate lungo il fronte nord di via Botticelli, che partendo da piazza Sofia comprendono un parcheggio GTT, chiesa, servizi generali, produttivo e artigianato, con un'appendice commerciale ad ovest del lotto, verso piazza Derna i cui volumi costruiti sono altrettanto eterogenei e discontinui nei rapporti reciproci e con lo spazio pubblico. Quello che ne risulta è un fronte disomogeneo ma ininterrotto, in cui gli accessi alle aree verdi del futuro parco sono molto limitati e di difficile percezione, con l'eccezione del tratto terminale verso piazza Sofia.

## **2. CARATTERISTICHE DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE AL PRG**

Il terreno su cui insiste il complesso immobiliare, oggetto della trasformazione e della presente variante urbanistica, si presenta sostanzialmente pianeggiante, ad eccezione del fronte nord interessato dalla scarpata del terrazzo di origine alluvionale che lo separa dalla piana alluvionale della Stura di Lanzo, con un dislivello di circa 10 m.

L'area è attualmente occupata dal cantiere dell'edificio a destinazione commerciale che è confermato dall'attuale proposta di variante al PR.IN. Il progetto è, infatti, in fase di realizzazione in attuazione del permesso di costruire n. 20/c/2017 del 19/06/2017.

## **3. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE – STATO ATTUALE**

L'area oggetto di variante è destinata dal Piano Regolatore vigente a Zona Urbana di Trasformazione ambito 5.25 Botticelli; le destinazioni ammesse sono ASPI e Residenza.

Sotto il profilo commerciale, il PR.IN. è conforme alla normativa vigente. Infatti l'area del Programma Integrato comprende una localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata L2, denominata Botticelli, individuata dai Criteri Commerciali di cui alla Delibera del Consiglio Comunale 12 marzo 2007 n.18, e della variante 160 al P.R.G. adottata con deliberazione n.36/08 mecc. 0804921/009 riguardante l'adeguamento urbanistico ai suddetti Criteri Commerciali.

## **4. VINCOLI DI P.R.G.**

L'area interessata dalla variante è compresa all'interno della perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art.81 L.R. 56/77.

Come risulta dal foglio 5B della tavola n.7 (Allegato Tecnico – Fasce di Rispetto) nelle aree coinvolte dal PRIN esterne alla ZUT 5.25, la porzione nord-est destinata, come detto, alla viabilità, è interessata da due fasce di rispetto degli elettrodotti, tuttavia quello più a ovest non è più esistente (cfr. allegati "j-k").

## 5. VINCOLI IDROGEOMORFOLOGICI

Sotto il profilo idrogeomorfologico, in base alla variante n.100 al PRG, l'area oggetto del presente provvedimento, come si evince dalla Tavola n. 3 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" e dall'Allegato B delle N.U.E.A è inserita per quanto attiene la porzione su cui insisteva il complesso immobiliare ex Alfa Romeo oggetto degli interventi edilizi in corso, in classe I(P), che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento, pertanto con pericolosità assente. L'attuale scarpata, destinata a viabilità e in minima parte a concentrazione dell'edificato, si trova invece in classe II(P) che comprende settori di aree di pianura a margine di aree inondabili a pericolosità moderata, in cui gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14.1.2008 "Approvazione delle nuove Norme tecniche per le costruzioni". Sono in ogni caso fatte salve le prescrizioni di carattere generale dell'allegato B delle N.U.E.A di PRG.

## 6. ASSOGGETTAMENTO A STRUMENTI SOVRAORDINATI

In data 21.7.2011 con D.C.R. n. 121-29759, la Regione Piemonte ha approvato la variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.2); dalla lettura degli elaborati si evince che l'area in oggetto si colloca all'interno dell'area urbanizzata e non vi sono prescrizioni di carattere specifico. Ai sensi dell'art. 16 delle N.d.A del P.T.C.2, le aree di influenza degli immobili di via Botticelli sono state classificate prevalentemente quali aree dense.

In data 21.07.2011 con D.C.R. n. 122-29783 è stato approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) che fornisce gli indirizzi generali ad ogni livello per garantire la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale di tutti i centri storici della Regione. Dagli elaborati dello stesso si evince che l'area in oggetto si colloca all'interno dell'area urbanizzata; gli elaborati non dettano prescrizioni di carattere specifico per l'area oggetto del presente provvedimento.

### **Relazione di coerenza con il P.P.R.**

In data 3 ottobre 2017, con D.C.R. n. 233-35836, è stato approvato il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.).

L'art. 46 comma 9 prescrive che dall'approvazione del PPR, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del Ppr stesso.

Ciò premesso, dall'esame del PPR emerge quanto segue:

- nella Tavola P.2 Beni Paesaggistici non sono presenti vincoli o prescrizioni;
- nella Tavola P.3 Ambiti e Unità di Paesaggio, l'area rientra nell'Ambito di Paesaggio n. 36, nell'Unità di Paesaggio (UP) 5 "Urbano rilevante alterato", caratterizzato dalla presenza di insediamenti urbani complessi e rilevanti, interessati ai bordi da processi trasformativi indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche e dalla dispersione insediativi particolarmente lungo le strade principali;
- la Tavola P.4 Componenti Paesaggistiche, per quanto riguarda le Componenti naturalistico-ambientali comprende l'area nella Zona Fluviale Allargata, normata dall'art.14 NdA e per quanto riguarda le Componenti Morfologico Insediative tra le Aree urbane consolidate - Tessuti urbani esterni ai centri - m.i. 3, normata dall'art. 35 delle NdA.

Per le Componenti naturalistico-ambientali, *nelle zone fluviali il Ppr persegue obiettivi di qualità paesaggistica (art. 8 NdA), in coerenza con la pianificazione di settore volta alla razionale utilizzazione e gestione delle risorse idriche, alla tutela della qualità delle acque e alla prevenzione dell'inquinamento, alla garanzia del deflusso minimo vitale e alla sicurezza idraulica, nonché al mantenimento o, ove possibile, al ripristino dell'assetto ecosistemico dei corsi d'acqua.*

Gli indirizzi sono rivolti unicamente alle zone fluviali “interne”.

Le direttive prevedono:

*[8]. All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:*

*a. verificano e precisano le aree di cui al comma 2, lettere a. e b., anche in conseguenza dell'adeguamento alla pianificazione di bacino;*

*(...)*

*b. nelle zone fluviali “allargate” limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5 NdA, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42 NdA.*

Poiché il provvedimento di variante riguarda un intervento di trasformazione urbana, lo stesso è pertanto interessato da quanto previsto all'articolo 34, comma 5 NdA :

*[5]. I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.*

Per le Componenti Morfologico Insediative gli obiettivi sono:

*a. qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale ai luoghi centrali, con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato;*

*b. caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo, ecc.) e agli sviluppi urbanizzativi.*

Gli indirizzi sono:

*[3]. I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:*

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

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

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

Le direttive sono:

*[5]. I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario; inoltre verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri:*

*a. presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000;*

*b. dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori;*

*c. prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragricolo.*

- nella Tavola P.5 Rete di connessione paesaggistica non sono presenti aree e siti di cui all'art. 18 delle NdA;

- nella Tavola P.6 Strategie e politiche per il paesaggio, l'area rientra nel Macroambito "Paesaggio urbanizzato della piana e della collina di Torino", Ambito 36 Torinese.

Ciò premesso il presente provvedimento riguarda un'area posta in zona semiperiferica, non interessata da vincoli paesaggistici, senza presenza di edifici di pregio ed anzi, come precedentemente descritto, caratterizzata da una disomogenea distribuzione di attività tecnologiche produttive e miste.

Il contesto è pertanto rappresentativo di una storicizzata distribuzione di attività poste nelle aree periferiche intese quali spazi di risulta marginali alla città.

Già il PR.IN. vigente interveniva nel contesto quale elemento di riqualificazione sostituendo immobili in stato di abbandono con nuovi insediamenti ed attività.

Inoltre gli interventi di viabilità previsti, riproposti con la presente variante, costituiscono elementi ordinativi del tessuto stesso.

Come si è detto la presente variante al PR.IN. dell'Ambito 5.25 Botticelli prevede una consistente riduzione della superficie edificabile destinata a residenza, in coerenza con i mutati scenari di sostenibilità, riutilizzando esclusivamente aree già antropizzate.

Con il presente provvedimento, inoltre, si provvede ad implementare le superfici in piena terra.

L'intervento di riqualificazione si propone come obiettivi: la diminuzione del carico antropico attraverso la riduzione della SLP a destinazione residenziale con evidente diminuzione dell'impatto paesaggistico ed una maggiore connessione tra le diverse parti del territorio anche tramite la realizzazione di nuovi spazi pubblici.

Il progetto per via Botticelli consente quindi di avviare un concreto processo di rivitalizzazione urbana attraverso il recupero di aree degradate, da tempo dimesse e non più funzionali alle esigenze attuali ed è pertanto coerente con i disposti del PPR vigente.

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale e non presenta pertanto incompatibilità con i piani sovracomunali vigenti.

## **7. VINCOLI DERIVANTI DAL DECRETO LEGISLATIVO n. 42/2004 CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO**

Non risultano vincoli relativi all'area in esame.

## **8. SITUAZIONE PATRIMONIALE**

L'area oggetto di variante (ST 25.829 mq), è attualmente di proprietà privata per 25.517 mq e di proprietà comunale in un area residuale di 312 mq.

## **9. MODIFICHE URBANISTICHE**

Come indicato in premessa si rende necessario approvare una modifica al PR.IN. variante al Piano Regolatore Generale per la modifica della scheda normativa dell'ambito al fine di attribuire allo stesso norme coerenti con quanto previsto dalla presente proposta.

L'attuale scheda normativa, infatti, rimanda alle specifiche prescrizioni contenute nel PR.IN. vigente che, in base a quanto descritto, occorre modificare inserendo la nuova conformazione della piazza pedonale ed eliminando la menzione di edifici alti, e le relative deroghe al Regolamento Edilizio per le UMI D ed E non più necessarie.

Con il presente provvedimento viene confermata l'attuazione tramite Programma Integrato o altro Strumento Urbanistico Esecutivo, e si fissano le quantità massime per le destinazioni d'uso ammesse.

Viene, invece, confermato il perimetro della ZUT ambito 5.25 Botticelli, le deroghe al Regolamento Edilizio per i seguenti articoli: art. 49, commi 1 e 2 (Altezza dei portici, percorsi pedonali coperti e "pilotis"); art. 40 comma 4 (Ribaltamento del fronte dei fabbricati verso cortile); art.21 comma 11 Regolamento del Verde pubblico e privato(sistemazione a verde in piena terra non inferiore al 20% del terreno libero) in quanto necessarie sulla base dei progetti previsti ed in parte già rilasciati.

Per quanto attiene alla quantità globale dei servizi, per effetto di tutte le varianti di PRG adottate e approvate successivamente alla data di approvazione del PRG, compreso il presente provvedimento, non vengono superati i limiti di cui alle lettere b) e c) del comma 5 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Come prescritto dall'art. 17 comma 5 lettere c) e d) della L.U.R., il presente provvedimento non riduce o aumenta la dotazione complessiva di aree per servizi oltre la soglie previste dalla L.U.R. e dalle normative di settore interessate e non interessa aree cedute al Comune in forza di convenzioni di piani esecutivi nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento si procederà all'adeguamento del volume II NUEA del Piano Regolatore Generale, in conformità alle variazioni precedentemente descritte.

## 10. DESTINAZIONE DI P.R.G. – VARIANTE

In sintesi i contenuti della variante alla scheda normativa sono i seguenti:

Slp totale dell'ambito:	13.000 mq
Slp per destinazioni d'uso:	ASPI max 10.500 mq Residenza max 2.500 mq
Tipo di servizio previsto:	Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi;
Prescrizioni generali	Ferme restando le quantità massime fissate dalla presente scheda all'interno dell'Ambito vigono le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite negli elaborati contenuti nel Programma Integrato e sue eventuali varianti (ex art. 8 Legge 18/1996).
Deroghe	E' ammesso il superamento dei limiti del Regolamento Edilizio per i seguenti articoli: art. 49, commi 1 e 2; art. 40 comma 4; art. 21 comma 11 Regolamento del Verde pubblico e privato.
ST ambito (stima):	25.830 mq



**Gli elaborati del presente provvedimento sono i seguenti:**

- a) Relazione illustrativa;
- b) Situazione fabbricativa - scala 1:10.000;
- c) Area oggetto di PRIN - scala 1:5.000;
- d) Documentazione fotografica;
- e) Documentazione fotografica – punti di ripresa;
- f) Estratto della legenda Tavola n.1 "Azzonamento", Foglio 0, del Piano Regolatore Generale;
- g) Estratto planimetrico della Tavola n.1 "Azzonamento", Foglio 5B (parte), del Piano Regolatore Generale– STATO ATTUALE/ VARIANTE - in scala 1:5.000;
- h) legenda dell'allegato tecnico tavola n.3 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" del PRG vigente;
- i) Estratto dell'allegato tecnico tavola n.3 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", Foglio 5B (parte), del PRG vigente - in scala 1:5.000;
- j) legenda dell'allegato tecnico tavola n. 7 "Fasce di rispetto" del PRG vigente;
- k) Estratto dell'allegato tecnico tavola n. 7 "Fasce di rispetto", Foglio 5B (parte), del PRG vigente - in scala 1:5.000;
- l) Schede Normative - Scheda "Ambito 5.25 Botticelli" - STATO ATTUALE;
- m) Schede Normative - Nuova Scheda "Ambito 5.25 Botticelli" - VARIANTE;

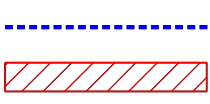
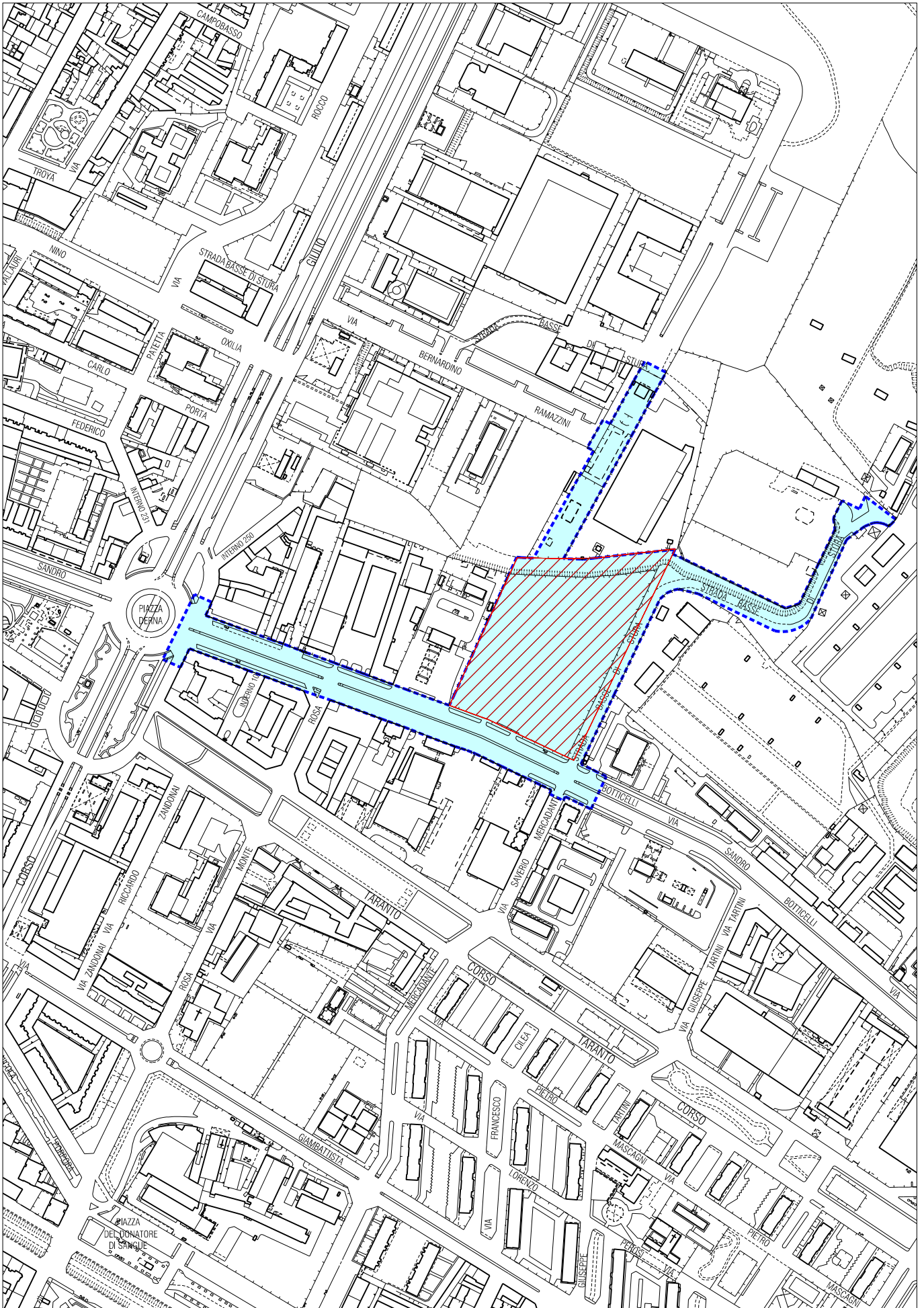
# SITUAZIONE FABBRICATIVA

allegato b)



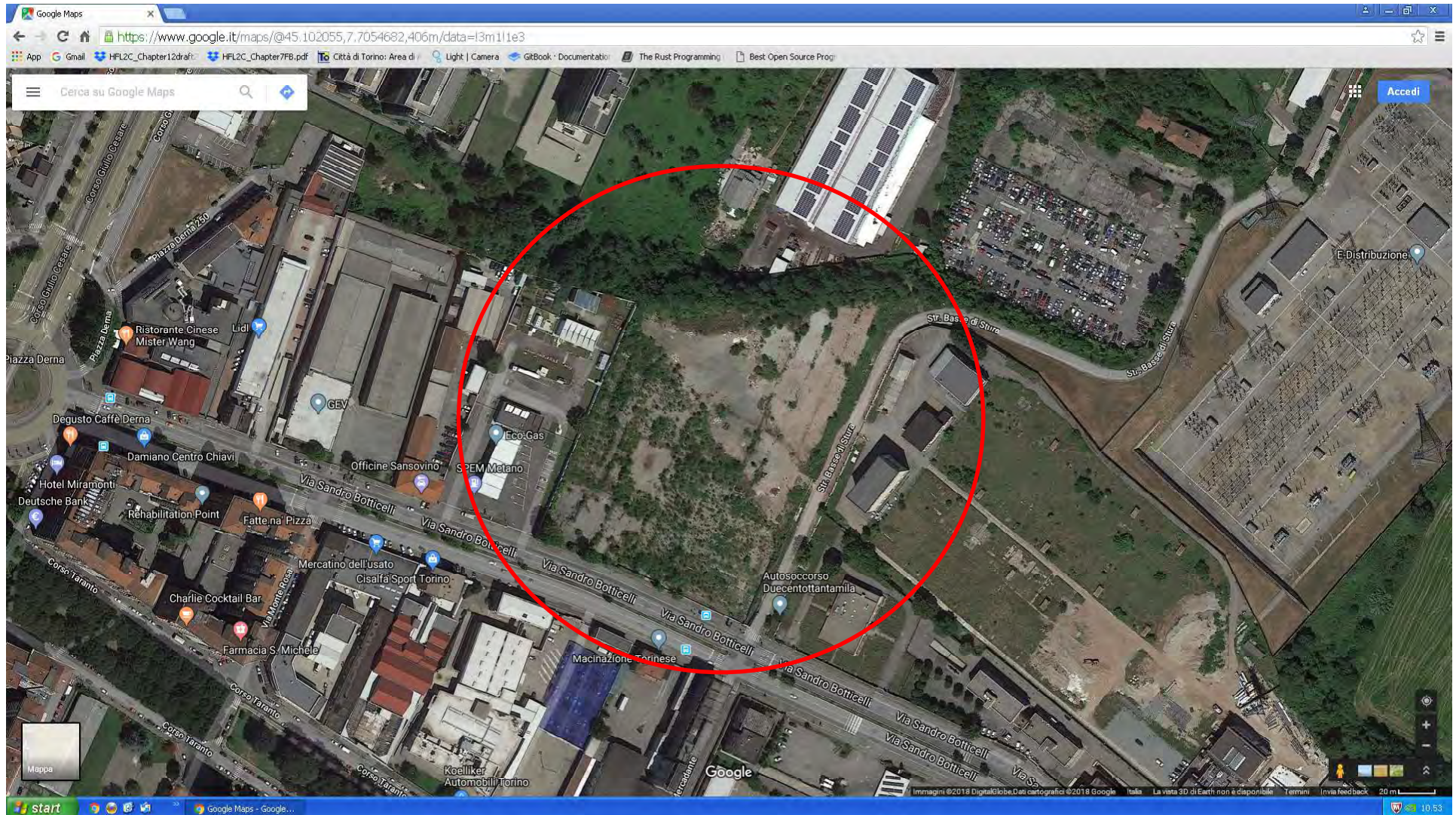
Z.U.T. 5.25 Botticelli

Estratto scala 1:10.000

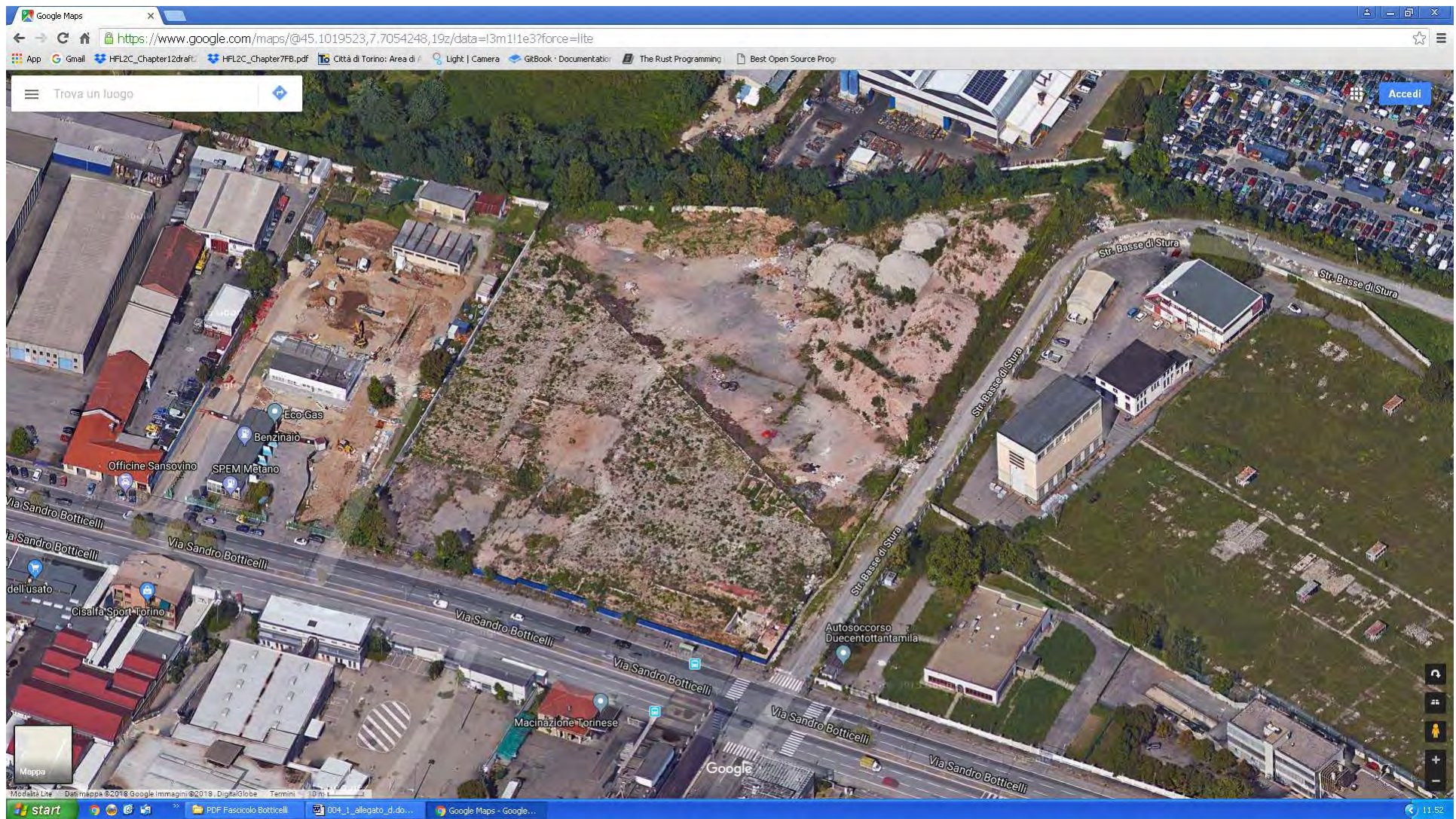


Perimetro PRIN  
Ambito 5.25 BOTTICELLI Z.U.T.

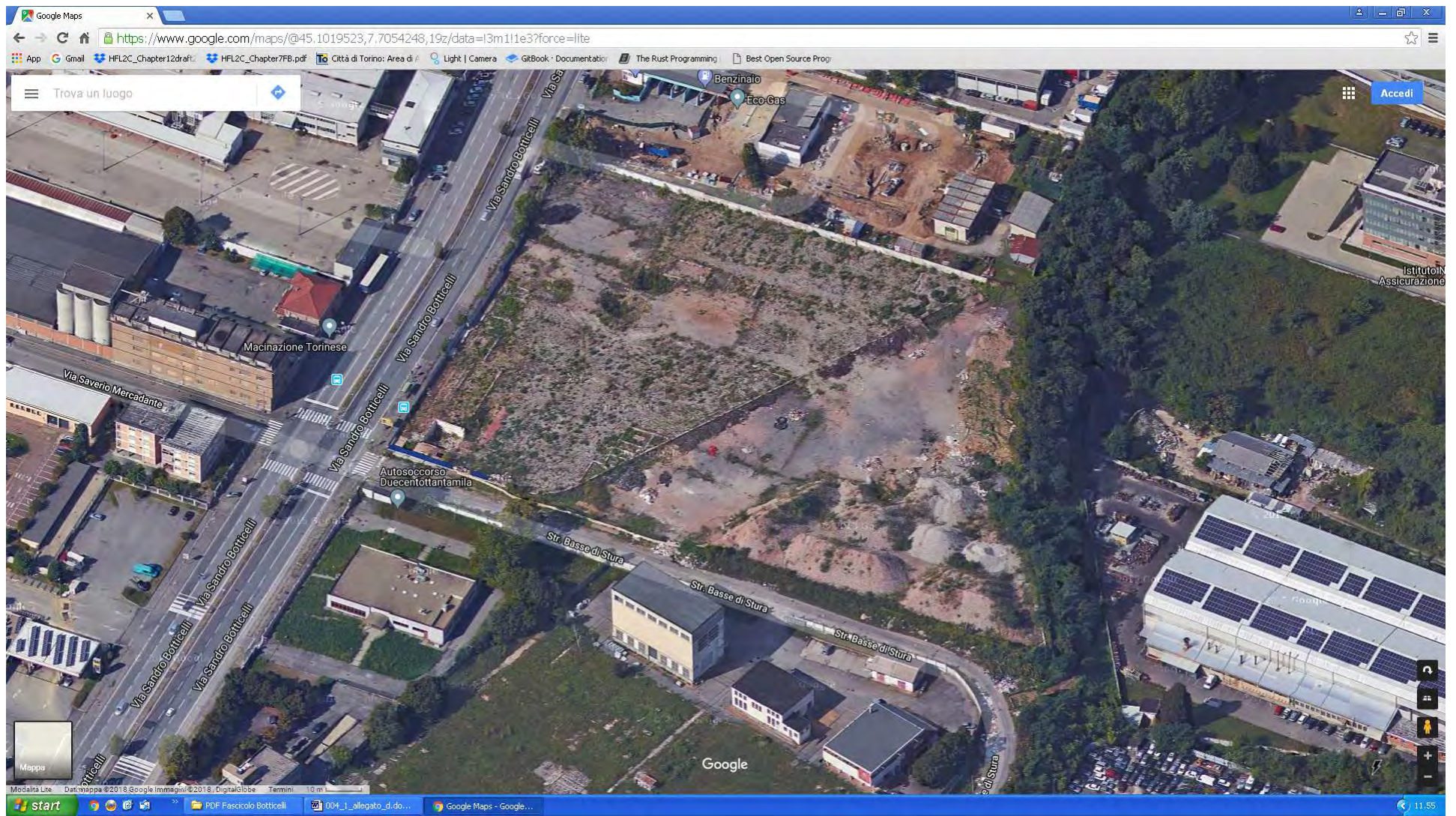
Estratto scala 1:5000



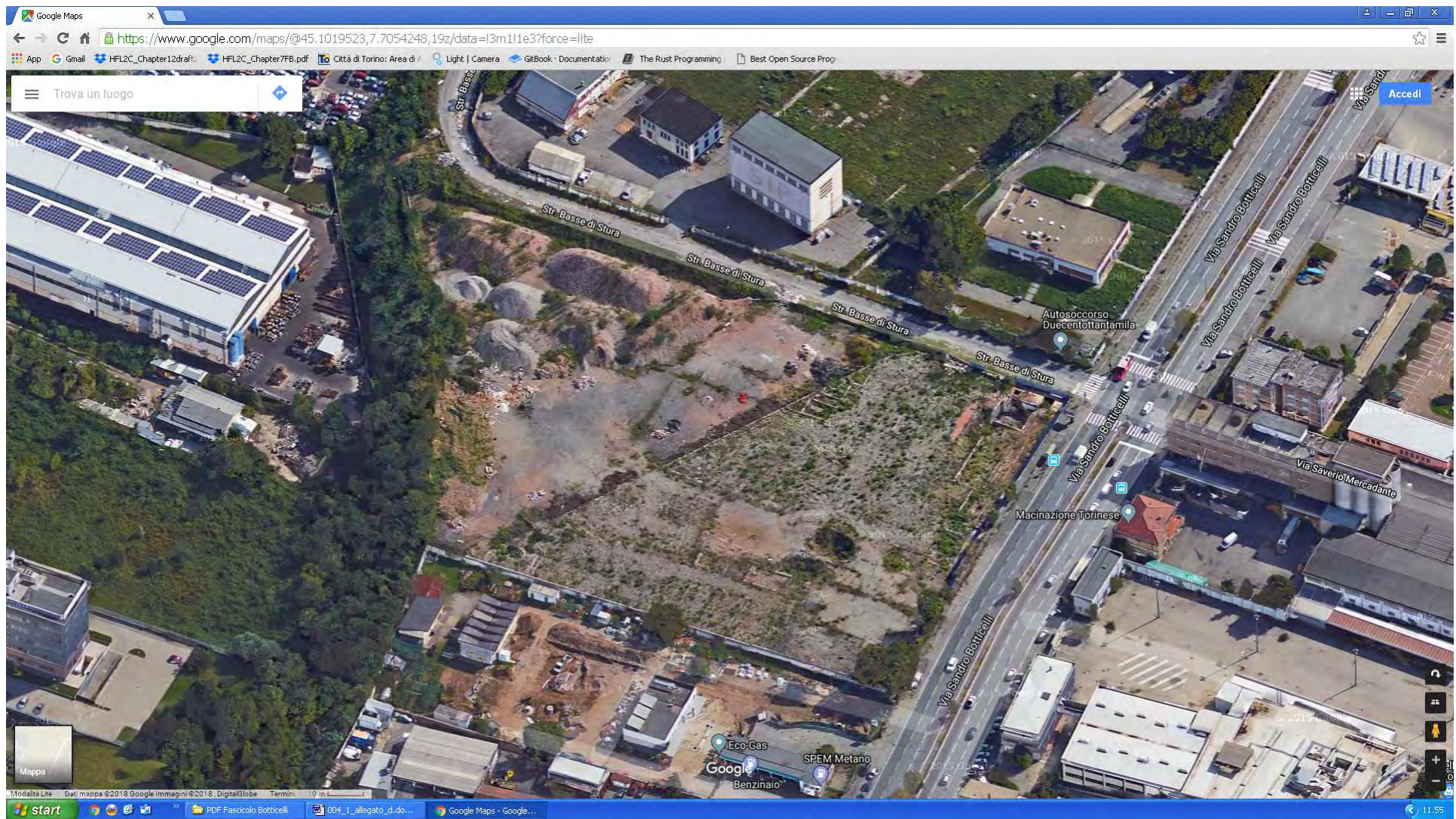
Vista aerea ambito ZUT 5.25 Botticelli



Vista aerea assometrica 1



Vista aerea assometrica 2



Vista aerea assometrica 3



Vista angolo sud-est dell'ambito

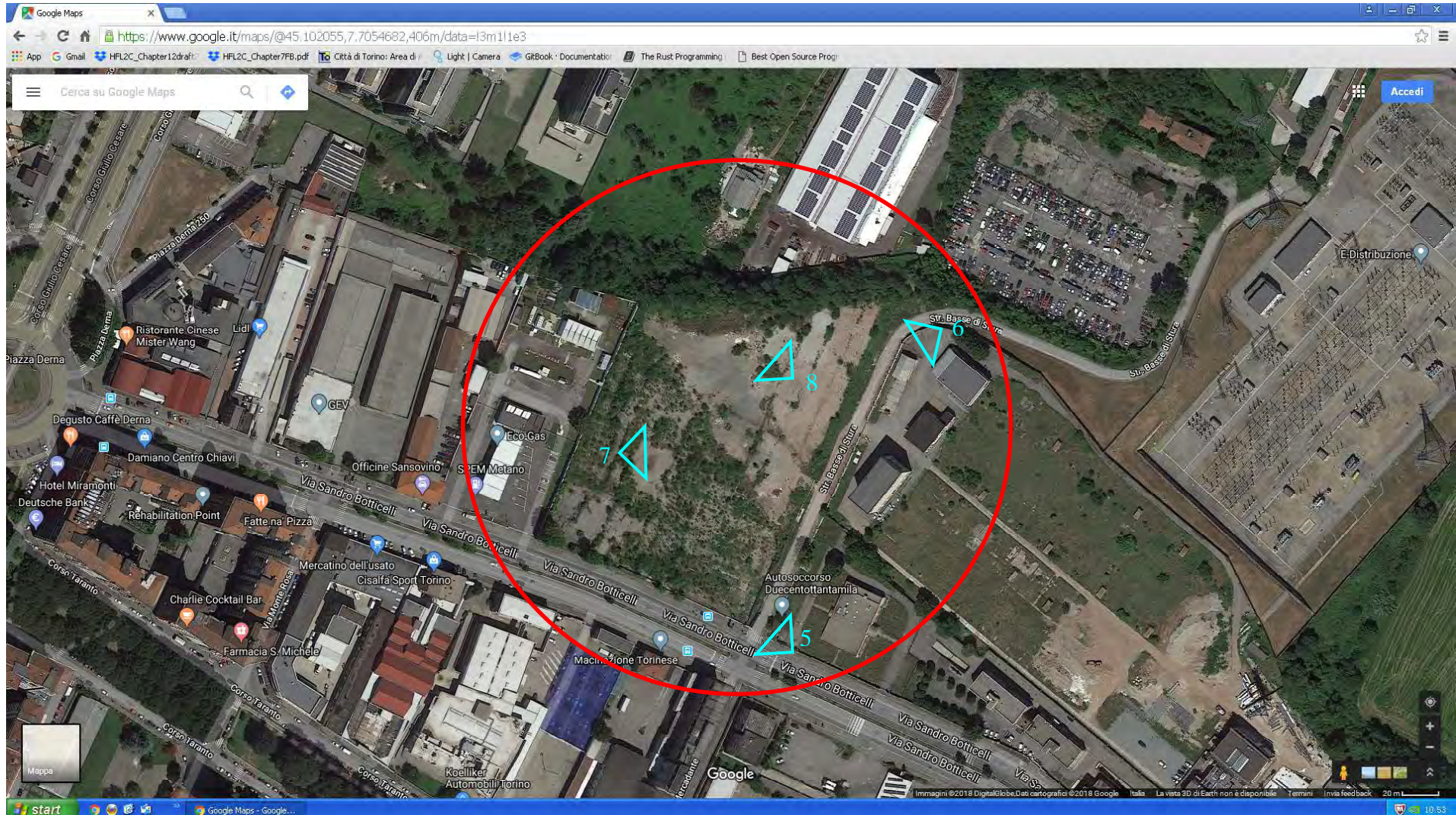


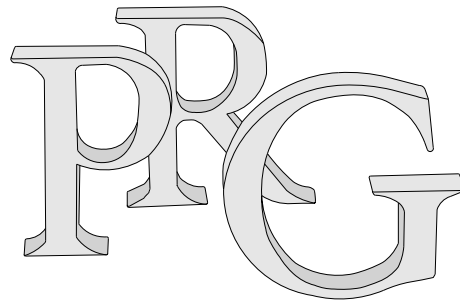


Vista angolo nord-est dell'ambito.

# Documentazione fotografica – punti di vista

allegato e)





## 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 30 Giugno 2016

**ESTRATTO**

## Zone normative



**Zone urbane consolidate per attività produttive**



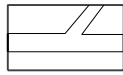
**Zone urbane di trasformazione:**  
(denominazione ambito)



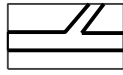
## Aree normative



Aree per le attività produttive IN



Aree per la viabilità VI esistente

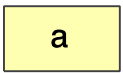


Aree per la viabilità VI in progetto

## Aree per Servizi

### Servizi pubblici S

Servizi zonali (art.21 LUR):

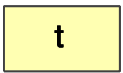


Attrezzature di interesse comune

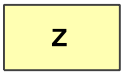


Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport

Altre attrezzature di interesse generale:



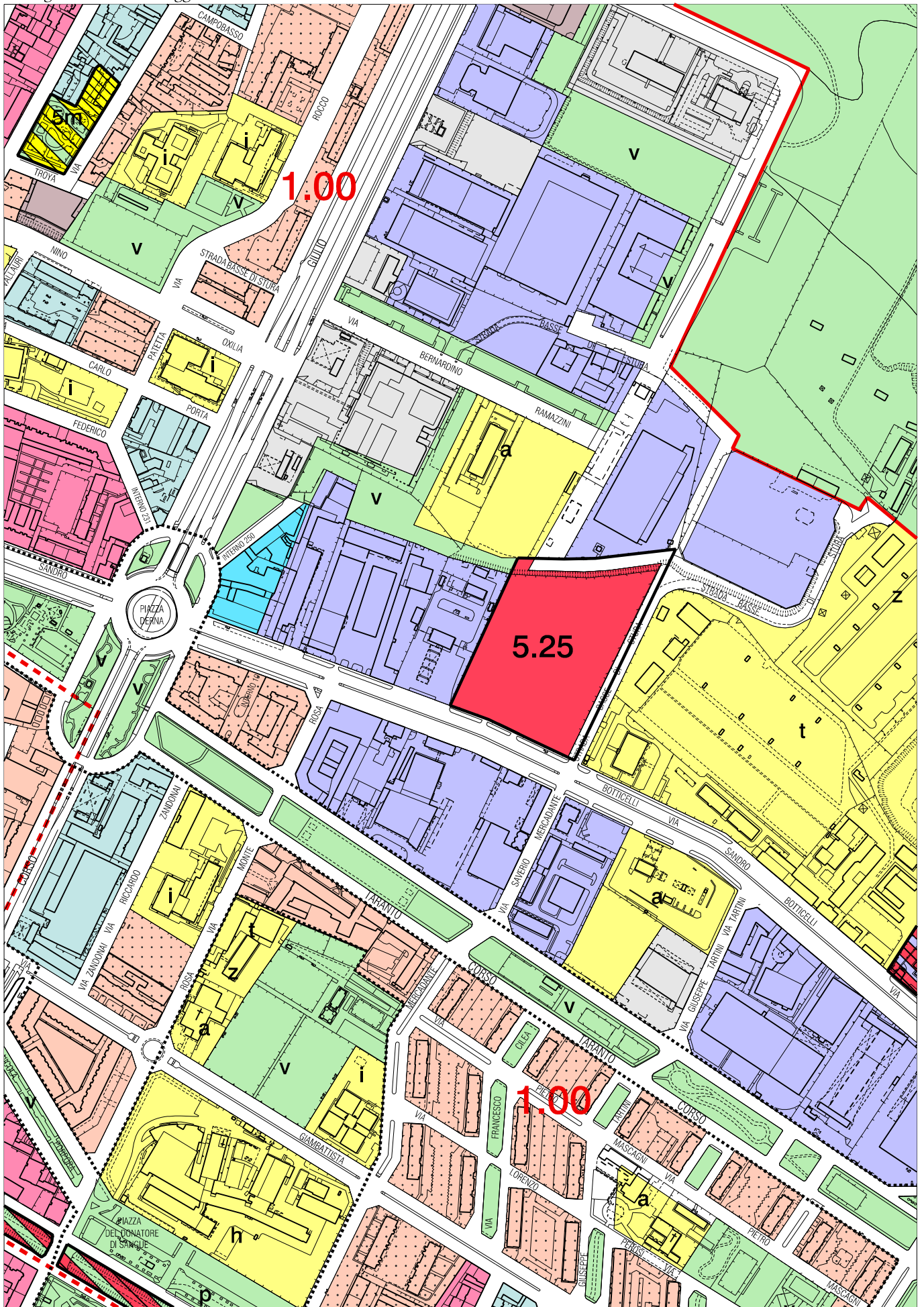
Attrezzature e impianti tecnologici



Altre attrezzature di interesse generale

ESTRATTO

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 31 agosto 2017  
 Cartografia numerica: Aggiornamento Dicembre 2015 a cura del C.S.I. - Piemonte.



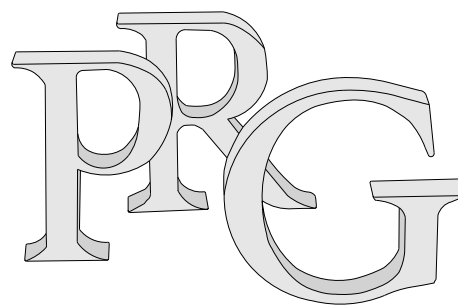
Estratto TAVOLA 1, foglio 5B (parte) del P.R.G.

STATO ATTUALE e VARIANTE

---

**Città di Torino**


---




---

**Piano Regolatore Generale**


---



---

**Allegati Tecnici**


---



---

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


---



---

**Tavola n. 3 e 3/DORA**


---

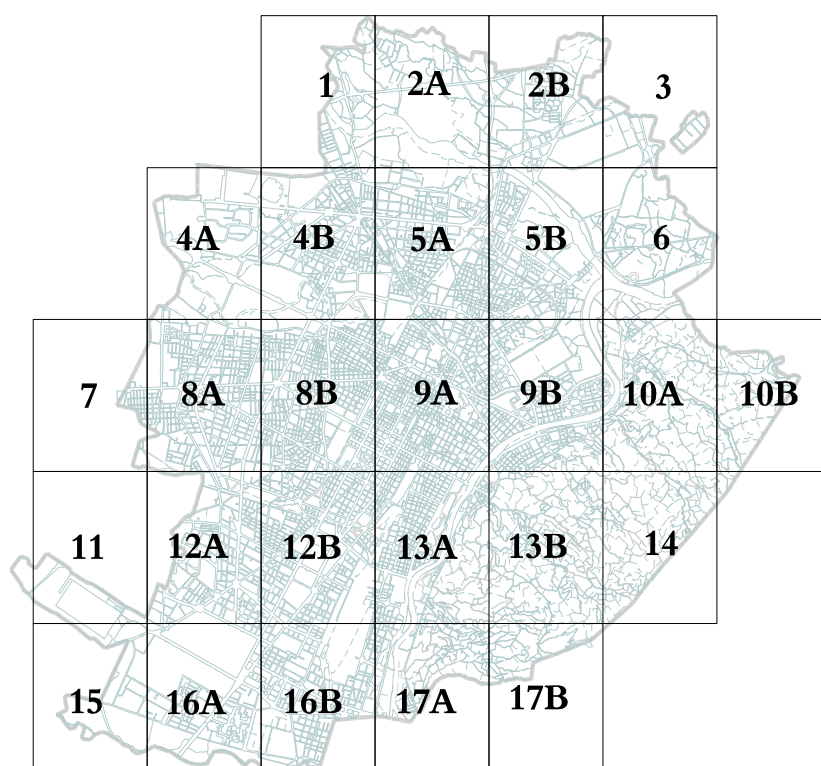
Foglio n.

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 2013.

Carta di sintesi: elaborazione Marzo 2008 aggiornata con la Variante al PRG n. 222

---



0 50m 250m





































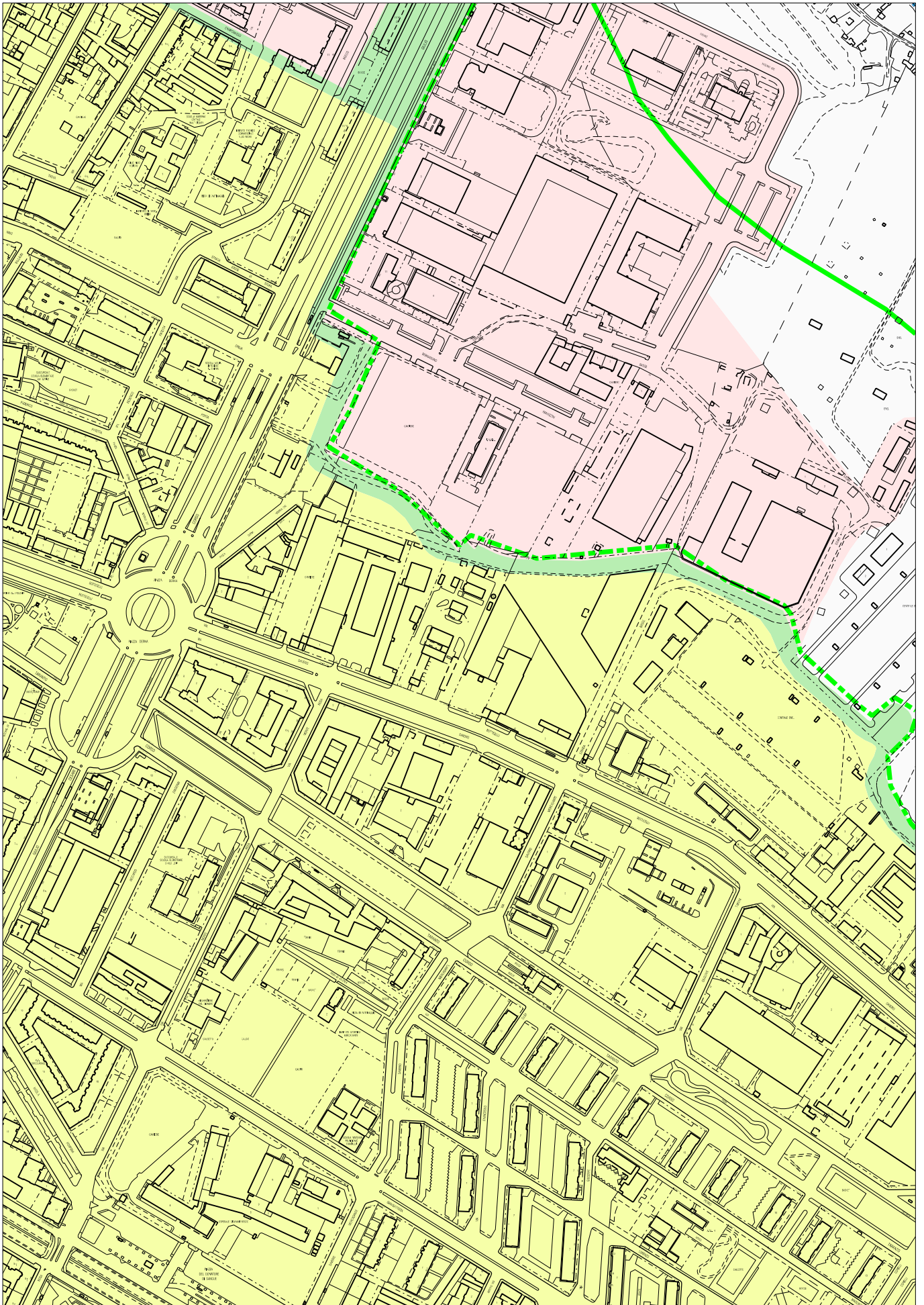
Scala 1:5000

Cartografia numerica

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

LEGENDA

<i>Parte Piana Classi e sottoclassi</i>		<i>Parte Collinare Classi e sottoclassi</i>	
	<i>I (P)</i>		
	<i>II (P)</i>		<i>II1 (C)</i>
	<i>IIIa (P)</i>		<i>II2 (C)</i>
	<i>IIIa1 (P)</i>		<i>II3 (C)</i>
	<i>IIIb2 (P)</i>		<i>IIIa (C)</i>
	<i>IIIb2a (P)</i>		<i>IIIa1 (C)</i>
	<i>IIIb2b (P)</i>		<i>IIIb1 (C)</i>
	<i>IIIb3 (P)</i>		<i>IIIb2 (C)</i>
	<i>IIIb4 (P)</i>		<i>IIIb3 (C)</i>
	<i>IIIb4a (P)</i>		<i>IIIb4 (C)</i>
	<i>IIIc (P)</i>		<i>III4 (C) - Eel</i>
<hr/>			
	<i>Corsi d'acqua soggetti a fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 10 dal piede dell'argine o sponda naturale</i>		
	<i>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</i>		
	<i>Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti al deflusso della portata liquida di progetto</i>		
	<i>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]</i>		
	<i>Limite dell'area soggetta all'onda di piena per collasso dei bacini artificiali</i>		
	<i>Perimetro di frana attiva</i>		
	<i>Perimetro di frana stabilizzata</i>		
<hr/>			
<i>Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.</i>			
	<i>Limite tra la fascia A e la fascia B</i>		
	<i>Limite tra la fascia B e la fascia C</i>		
	<i>Limite esterno della fascia C</i>		
	<i>Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C</i>		
	<i>"Aree inondabili" art. 4 Deliberazione n. 9/07 del 19/07/2007 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po: Variante fasce fluviali del Fiume Dora Riparia e Capitolo 2 Parte Piana, paragrafo 2.1 Allegato B delle NUEA di PRG.</i>		
	<i>Dividente tra le classi geologiche dell'area di pianura e dell'area di collina</i>		



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.

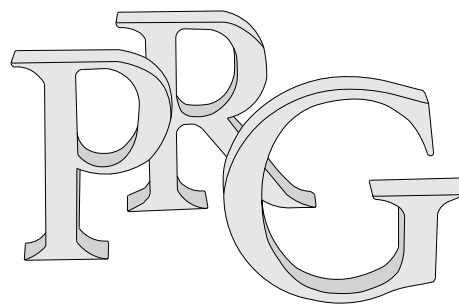
Estratto scala 1:5.000



---

**Città di Torino**

---



---

**Piano Regolatore Generale**

---

---

**Allegati Tecnici**

---

---

**Fasce di Rispetto**

---

---

**Tavola n. 7**

---

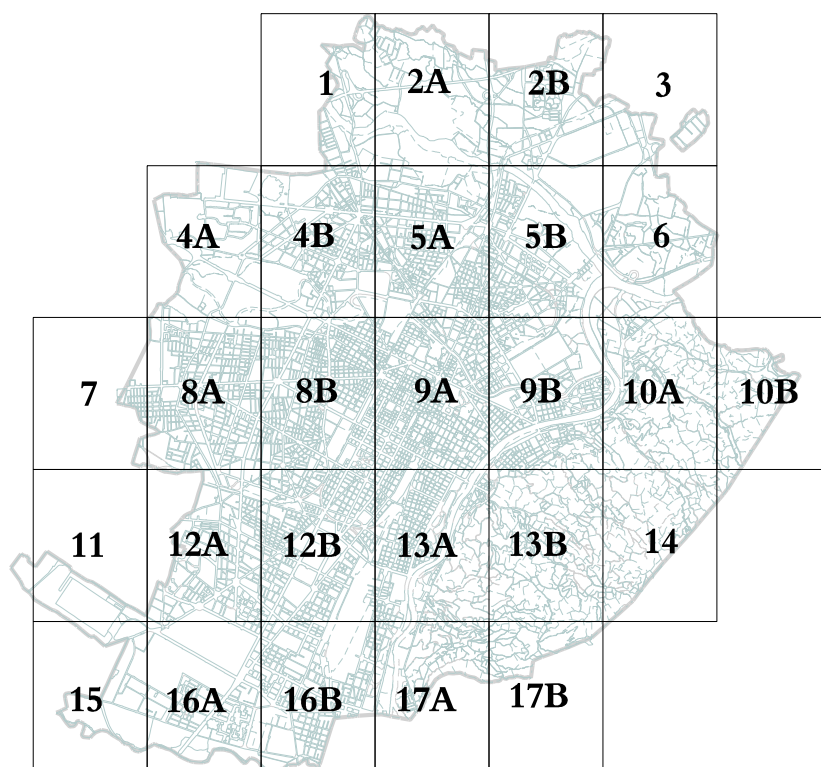
---

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 2013.

---



## Legenda

	Perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 81 L.R. 56/77
	Fasce di rispetto stradale, ferroviario, tramviario · m 150 tangenziale (lato nord) vincolo di PRG · m 60 autostrade (cat A del D.M. 1404/68) · m 40 strade di grande comunicazione (cat B del D.M. 1404/68) · m 30 strade di media importanza (cat C del D.M. 1404/68) · m 20 strade di interesse locale (cat. D del D.M. 1404/68) · m 10 strade collinari pubbliche vincolo di PRG · m 30 ferrovie (D.P.R. 753/80) · m 6 cremagliera Sassi-Superga (D.P.R. 753/80)
	Fasce di rispetto elettrodotti ai sensi del D.P.C.M. 23 aprile 1992 · m 10 linee elettriche a 132 kV · m 18 linee elettriche a 220 kV · m 28 linee elettriche a 380 kV
	Fasce di rispetto cimiteriali ai sensi del R.D. 1265/34
	Pozzi acquedotto e fasce di rispetto ai sensi D.P.R. n. 236/88
	Area di salvaguardia dei pozzi acquedotto ai sensi del D.LgS. 152/2006 e s.m.i. Zona di rispetto ristretta
	Area di salvaguardia dei pozzi acquedotto ai sensi del D.LgS. 152/2006 e s.m.i. Zona di rispetto allargata
	· m 200 pubblica discarica
	Impianti di depurazione fasce di rispetto di m 200
	Industrie classificate a "rischio" ai sensi del D.P.R. n. 175/88
	Vincoli derivanti da servitù militari
	Vincoli derivanti da impianti di teleradiocomunicazione (RAI)
	Fascia di rispetto discarica Baricalla (localizzazione nel Comune di Collegno)

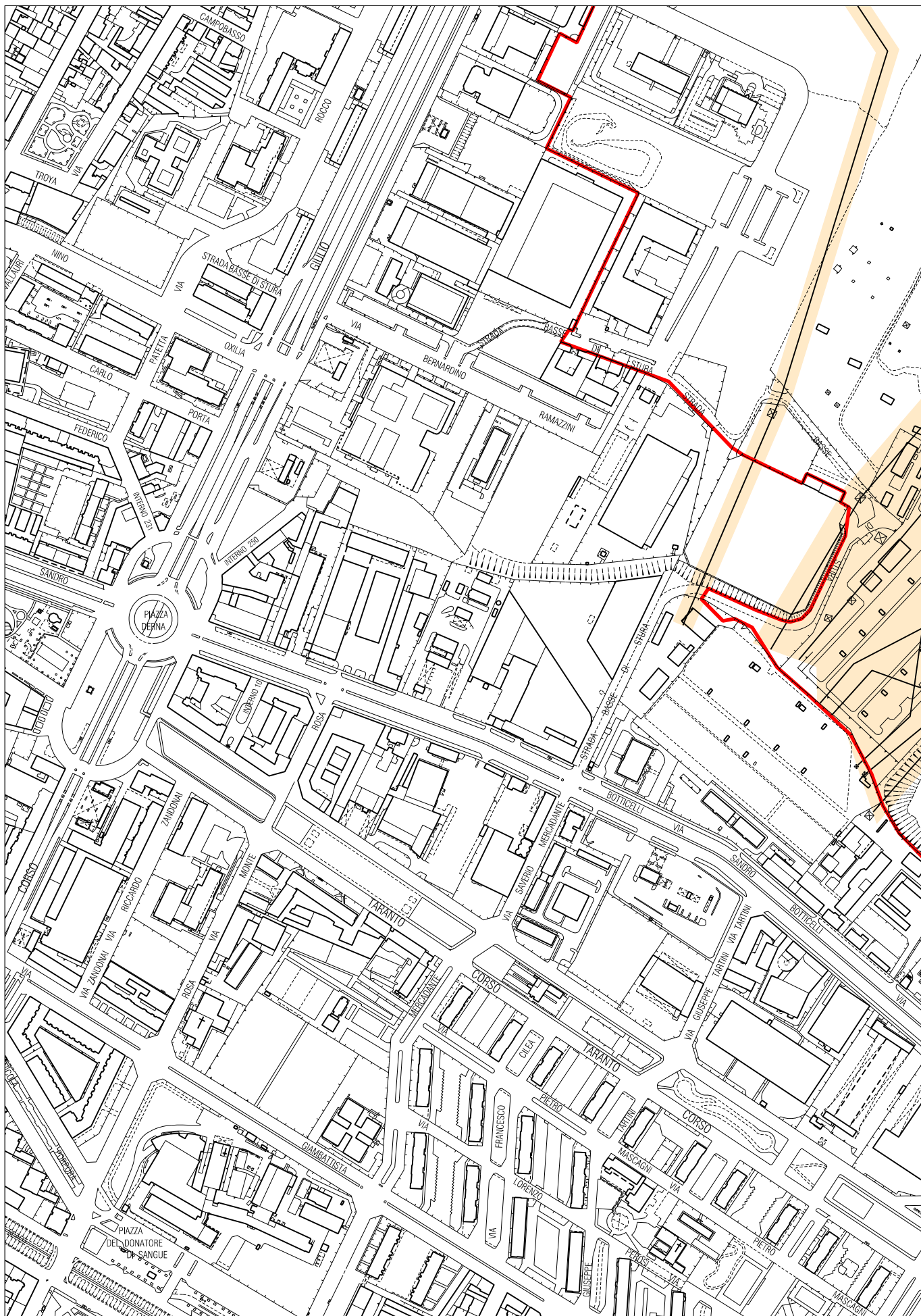
N.B. I limiti delle fasce di rispetto sono riportati a titolo indicativo e dovranno essere verificati in sede esecutiva



Scala 1:5000

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

# STATO ATTUALE



Estratto TAVOLA 7, foglio 5B (parte) del P.R.G.

## **SCHEDA NORMATIVA - STATO ATTUALE**

### **Ambito 5.25 BOTTICELLI**

All'interno dell'ambito vigono le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite negli elaborati contenuti nel Programma Integrato (art.18 Legge n. 18 del 09/04/1996), nonché nelle relative Norme di Attuazione.

#### **PRESCRIZIONI**

E' ammesso il superamento dei limiti del Regolamento Edilizio per i seguenti articoli: art. 49, commi 1 e 2; art. 40, comma 4; art. 30, comma 3; art. 13 (unicamente per UMI D altezza massima fissata in 65 metri e per UMI E altezza massima fissata in 40 metri, cfr tav. 07 del PRIN).

**SCHEDA NORMATIVA - VARIANTE****Ambito 5.25 BOTTICELLI**

## SLP PER DESTINAZIONI D'USO

A. RESIDENZA	max mq. 2.500
B. ASPI	max mq. 10.500

## AREE MINIME PER SERVIZI:

## FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(25 mq/ab)
ASPI (B)	(80% SLP)

## TIPO DI SERVIZIO PREVISTO

spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; aree per parcheggi;

L'attuazione avviene tramite Programma Integrato - PRIN (ex art. 8 Legge 18/1996) o altro Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE).

## PRESCRIZIONI GENERALI

Ferme restando le quantità massime fissate dalla presente scheda all'interno dell'Ambito vigono le destinazioni d'uso, le regole planivolumetriche, le localizzazioni di viabilità e servizi, come definite negli elaborati contenuti nel Programma Integrato approvato e sue successive varianti (ex art. 8 Legge 18/1996).

## DEROGHE

E' ammesso il superamento dei limiti del Regolamento Edilizio per i seguenti articoli: art. 49, commi 1 e 2; art. 40 comma 4; art. 21 comma 11 Regolamento del Verde pubblico e privato.

Stima della superficie territoriale dell'ambito (ST): mq 25.830

Stima della superficie lorda di pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 13.000