



Rep. DEL 23/01/2023.0000013. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da BOETTI MAURO ANGELO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è con servato negli archivi di Comune di Torino



CITTA' DI TORINO

# AREA EX OFFICINE GRANDI MOTORI

Via CUNEO

PROGRAMMA INTEGRATO  
ai sensi L.R. 18/1996

AMBITO DEL P.R.G. 9.33 DAMIANO

## PROGETTO PRELIMINARE

**Committente:**

ESSELUNGA S.p.A.  
Via Giambologna, 1  
20096 Limito di Pioltello (Milano)

**Progetto urbanistico:**

**SMA**  
PROGETTI  
Corso Moncalieri, 56  
10133 Torino  
Ing. Mauro Boetti

**Aspetti geologici, geotecnici, ambientali:**

**Planeta**  
ECOconsulting  
via Cerello, 21 - SP 87 Km1  
10034 Chivasso (TO)  
Dott. Gabriella Pogliano

**Procedure ambientali:**

Ing. Antonio Pierro  
Via Mazzini, 11  
10090 Gassino Torinese (TO)

**Aspetti acustici:**

**PAPI STP S.r.l.**  
Corso G. Ferraris, 2  
10121 Torino

Ing. Davide Papi

**Aspetti paesaggistici:**

Dott. Giuliano Arcari  
Via Giambologna 1  
20096 Limito di Pioltello (Milano)

**Progetto impianti:**

**qb service srl**  
Via Filatoio 23/A  
10072 Caselle Torinese (TO)  
Ing. Luca Mioliggi  
Ing. Andrea Nicola

**Aspetti viabilistici:**

Ing. Gianni Vescia  
Via Senato, 45  
20121 Milano

Titolo:		Scala:	CODICE ELABORATO:
RELAZIONE ILLUSTRATIVA			EU.R.02

Revisione	Data	Oggetto
01	Agosto 2019	Emissione
02	Gennaio 2020	Aggiornamento
03	Gennaio 2021	Aggiornamento per Rapporto Ambientale
04	Giugno 2021	Aggiornamento per Adozione
05	Ottobre 2022	Aggiornamento post Adozione



Rep. DEL 23/01/2023, 0000013. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da BOERTI MAURO ANGELO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

# INDICE

<b>PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<i>Premessa .....</i>	<i>3</i>
1 ANALISI E RICERCA STORICA .....	5
1.1 Cenni storici.....	6
2 PROCEDURA E NUOVO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO .....	15
2.1 Formazione e approvazione di un nuovo Programma Integrato in variante parziale al PRG vigente .....	16
3 METODOLOGIA E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO .....	17
3.1 Inquadramento urbano e obiettivi dell'intervento .....	18
3.2 Lettura dello stato di fatto e strategie di trasformazione .....	20
3.3 Attività insediate e spazio pubblico .....	22
4 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO E INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	25
4.1 Il Programma Integrato.....	26
4.2 Dimensionamento e destinazioni d'uso della capacità edificatoria del nuovo Programma Integrato .....	27
4.3 Quantificazione aree per servizi pubblici e loro collocazione.....	28
4.4 Superficie per viabilità pubblica e Superficie fondiaria.....	32
4.5 Contenuti delle Norme tecniche d'Attuazione .....	32
4.6 Tempi previsti per l'attuazione del Programma Integrato .....	33
5 TEMATICHE ENERGETICO AMBIENTALI.....	34
5.1 Premessa .....	35
5.2 Strategia energetica ed ambientale dell'intervento .....	35
6 ALLEGATI.....	37
6.1 Vincolo della Soprintendenza.....	38
6.2 Visure catastali .....	43



. - Rep. DEL 23/01/2023.0000013. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da BOETTI MAURO ANGELO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è con servato negli archivi di Comune di Torino



. - Rep. DEL 23/01/2023.0000013.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da BOETTI MAURO ANGELO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è con servato negli archivi di Comune di Torino

**PREMESSA**



## Premessa

*In seguito all'adozione del Programma Integrato e alla conclusione della procedura ambientale sono emersi alcuni elementi progettuali che hanno determinato parziali modifiche agli elaborati del PRIN stesso, recepiti nella presente versione della Relazione Illustrativa, nonché in tutti gli altri documenti che costituiscono lo Strumento Urbanistico esecutivo.*

*Tra le principali variazioni si ricorda quanto segue:*

- *A conclusione del processo di VAS, per migliorare la sostenibilità ambientale dell'intervento di trasformazione dell'area e renderlo più coerente con gli obiettivi ambientali prefissati, il Proponente ha proposto una diversa distribuzione della SLP massima realizzabile privata, prevedendo una riduzione della superficie destinata a residenza e confermando per questa destinazione d'uso lo stesso limite superiore del PRIN precedentemente approvato (pari complessivamente a 22.250 mq di SLP residenziale, considerando la somma tra i diritti edificatori di proprietà privata e quelli del Comune di Torino), incrementando pertanto la superficie destinata ad ASPI/Eurotorino.*

*La riduzione della superficie destinata a residenza sarà attuata nella UMI II nella quale saranno previste solamente destinazioni ASPI e EuroTorino.*

*Tale variazione non modifica lo scenario ambientale derivato dalle Valutazioni della VAS ma contribuisce a ridurre l'esposizione della futura popolazione insediata nell'area del PRIN alle fonti di inquinamento, in particolare alle emissioni acustiche generate dal traffico urbano. In tal modo sarà possibile conseguire in modo più efficace l'obiettivo specifico di sostenibilità ambientale OS2.3 – "Ridurre l'esposizione della popolazione alle fonti di inquinamento" definito nell'ambito della VAS del PRIN.*

*Gli elaborati interessati da tale aggiornamento sono i seguenti:*

<i>EU.R.00</i>	<i>Elenco Elaborati</i>
<i>EU.R.02</i>	<i>Relazione Illustrativa</i>
<i>EU.R.03</i>	<i>Norme Tecniche di Attuazione</i>
<i>EU.R.04</i>	<i>Schema di Convenzione</i>
<i>EU.T.10.1</i>	<i>Destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in superficie</i>
<i>EU.T.10.2</i>	<i>Inserimento delle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati su Prgc vigente e su base catastale</i>
<i>EU.T.11.2</i>	<i>Verifica soddisfacimento aree a standard</i>

- *Per quanto concerne la permeabilità del suolo il nuovo PRIN consente un incremento rispetto allo scenario ante operam, sia nei confronti della soluzione prevista dal PRIN precedentemente approvato (a fine 2007), sia per quanto riguarda lo stato di fatto dell'area. Tuttavia, tale incremento di permeabilità realizzato per la maggior parte della sua estensione nell'area del futuro parco risulta condizionato dal procedimento di bonifica dell'area, non ancora del tutto definito. A questo proposito il Parere Motivato di Compatibilità Ambientale dell'Organo Tecnico Comunale di VAS, specificato nella Determina Dirigenziale del Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali n. 71 del 14 gennaio 2022, ha posto come ulteriore misura di compensazione la specifica che "qualora nel quadro del procedimento di bonifica fosse esclusa la possibilità di realizzare parte dell'area verde posta a sud in piena terra, superfici permeabili di pari estensione siano ottenute con interventi di*

**deimpermeabilizzazione dello spazio pubblico, secondo i criteri individuati dal Piano di Resilienza Climatica approvato con D.C.C. n. ord. 94 del 09/11/2020, adeguando e integrando il progetto delle opere di urbanizzazione”.**

**In recepimento di tale prescrizione è stata elaborata una soluzione progettuale alternativa che prevede la deimpermeabilizzazione delle fasce laterali su entrambi i lati di Corso Vercelli nel tratto interno al perimetro del PRIN, che ospiteranno gli stalli permeabili per la sosta delle auto e aiuole verdi e nel tratto pedonale di Via Cuneo, come rappresentato graficamente negli elaborati contrassegnati dalla dicitura “bis” allegati al “Progetto di fattibilità tecnico economica” delle sistemazioni superficiali.**

**Gli elaborati interessati da tale aggiornamento sono i seguenti:**

- EU.T.15bis Individuazione delle superfici impermeabili, coperte e permeabili. Soluzione alternativa**
- OU.R.01bis Stima dei costi di intervento. Soluzione alternativa.**
- OU.T.01bis Planimetria delle sistemazioni superficiali. Soluzione alternativa**
- OU.T.03bis Dettaglio zona Parco. Soluzione alternativa.**
- OU.T.08bis Individuazione delle superfici impermeabili, coperte e permeabili. Soluzione alternativa**

**Sulla base di quanto emerso nel corso della procedura ambientale sono stati aggiornati anche i seguenti documenti:**

- EU.R.13.1 Rapporto Ambientale**
- EU.R.13.1.1 Rapporto Ambientale (con evidenziazione modifiche)**
- EU.R.13.3 Proposta del piano di monitoraggio**

**Per facilitare la lettura del presente documento, in modo da poter riconoscere le modifiche inserite nella versione definitiva, rispetto alla versione del documento adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 720 in data 02 agosto 2021, le variazioni in aggiunta risultano evidenziate con un **carattere grassetto corsivo di colore azzurro**.**



. - Rep. DEL 23/01/2023.0000013.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da BOETTI MAURO ANGELO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

5

## **ANALISI E RICERCA STORICA**

1

## 1.1 Cenni storici

Il primo insediamento industriale in Via Cuneo risale al 1899, ad opera delle Officine Meccaniche Michele Ansaldo come ampliamento degli stabilimenti già esistenti in Via Ponte Mosca 40.

I nuovi fabbricati vengono destinati alla produzione di macchine utensili per la lavorazione del legno e del metallo, materiale d'artiglieria e macchine litografiche, tipografiche e agricole.

A partire dal 1905 la Fiat, che fino ad allora ha seguito un percorso autonomo, perseguendo una nuova politica di diversificazione nell'investimento dei capitali, indirizza la propria attenzione verso nuovi mercati come le forniture industriali e pubbliche. Seguono quindi numerose acquisizioni e partecipazioni, tra le quali spiccano l'associazione con il Cantiere Navale San Giorgio (diventato successivamente Fiat San Giorgio) e la collaborazione con i Cantieri del Muggiano; rilevata inoltre la pericolosa competizione delle Officine Ansaldo, forti dei legami con la Comit, la Fiat procede all'acquisizione della stessa.

Nel medesimo periodo, negli stabilimenti di Via Cuneo ha inizio la produzione dei primi motori per unità sommergibili, inizialmente a benzina, quindi diesel.

Nel 1908 gli stabilimenti ex Ansaldo di Via Cuneo diventano Società Brevetti Fiat e quest'ultima, nel corso dello stesso anno, viene liquidata per entrare a far parte della società madre. Nello stesso periodo la sezione meccanica viene riconvertita alla produzione di mitragliatrici e inizia la produzione di componentistica minore per il Cab (una piccola autovettura realizzata in Corso Dante). Tra il 1911 e 1913, data la crescente produzione, si rende necessario un ampliamento della fabbrica, che porta all'edificazione di un ampio fabbricato in cemento armato sul lato nord di via Pinerolo.

Fra gli anni 1914 e 1918, in pieno periodo bellico, si attua una piena conversione alla produzione militare, in particolar modo motori a due tempi per sommergibili e autocarri militari.

Al 1914 risale anche il trasferimento negli stabilimenti di Via Cuneo della Fiat San Giorgio, al fine di rafforzare il gruppo.

Nel 1916 la Fiat San Giorgio è ceduta al gruppo genovese Ansaldo, e muta il nome in Ansaldo San Giorgio, segnando un momentaneo ritiro della Fiat dalla produzione di componenti navali.

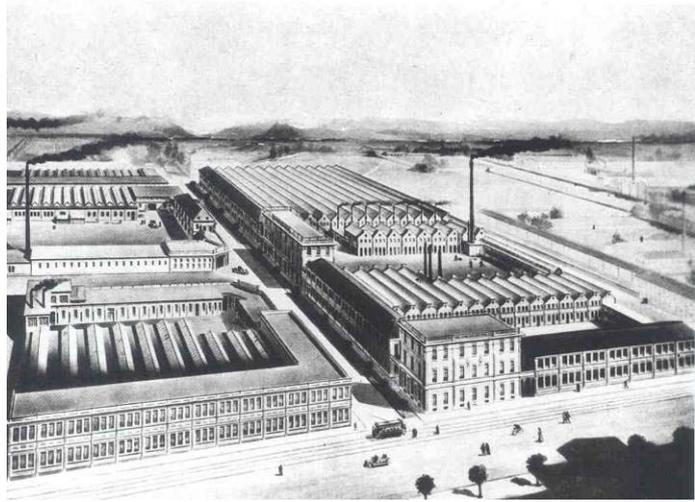


Figura 1 - Vista degli isolati A e B da Corso Vercelli.

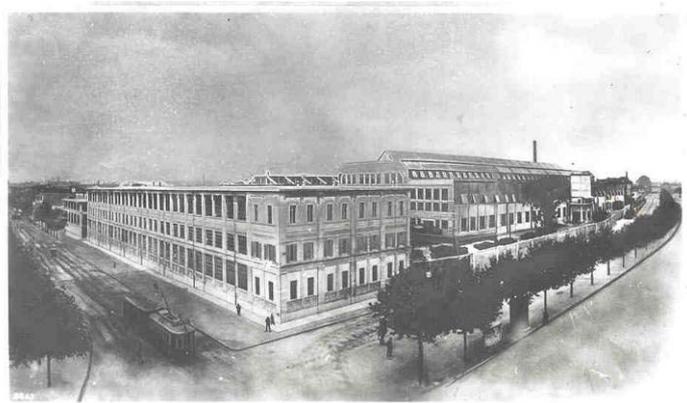


Figura 2 - Vista dello stabilimento da Corso Vigevano.



Durante la prima guerra mondiale le Officine torinesi sono per lo più impegnate nella produzione di motori diesel, tubi di lancio per siluri e mine galleggianti, in volumi tali da necessitare l'approntamento di locali di fortuna per i reparti di montaggio e prova.

La gestione Ansaldo, in seguito agli elevati costi della riconversione post-bellica, attraversa però una grande crisi negli anni Venti, tanto che la Fiat, rilevando la debolezza finanziaria della società, e intravedendo le buone possibilità di sviluppo del settore, riacquista la San Giorgio dando vita alla Società Grandi Motori.

Negli stessi anni diventa direttore dello stabilimento l'ing. Giovanni Chiesa, che risulta essere l'artefice degli ampliamenti avvenuti tra le due guerre.



Figura 3 - Vista dell'isolato A da Via Cuneo.

Ricevute nuove importanti commesse militari, inizia un piano di totale rinnovamento dell'officina, un ampliamento che prosegue in modo pressoché costante fino alla fine degli anni venti, che passa attraverso la copertura di alcuni cortili interni, vede la soppressione dell'impianto di fucinatura e la crescita dei reparti per lavorazioni di media dimensione, fino ad avviare la costruzione di un nuovo fabbricato destinato a magazzino e deposito materiali lungo Corso Vercelli.

Nel 1925, in seguito alla sottoscrizione dell'aumento di capitale della Società Anonima Fonderia Garrone da parte della Fiat vengono edificati nuovi capannoni in calcestruzzo armato per una superficie coperta totale di 7000 mq, i quali sono adibiti a Nuova Fonderia per Alluminio. Nello stesso periodo, è inoltre da segnalare l'inizio della sperimentazione riguardo applicazioni motoristiche per l'aviazione.

Sempre in previsione di una crescita della produzione, si evidenziano alcuni interventi strutturali destinati alle nuove produzioni ed allo sviluppo di quelle in atto, come testimonia la Convenzione, datata 3 giugno 1927, stipulata con il Municipio di Torino circa l'occupazione precaria, della durata di 29 anni, del sedime stradale di Via Pinerolo compreso tra Corso Vercelli e Via Mondovì, per ampliamento dei piazzali interni, nonché la costruzione, coeva, di una nuova campata (lunghezza 120 m, luce 30 m, altezza 25 m) per la fabbricazione, montaggio e prove dei motori di grande potenza.

Negli stessi anni incomincia anche la costruzione di una nuova fonderia per una superficie coperta totale di 3500 mq; viene smantellata la vecchia fonderia e si incomincia a progettare un nuovo ampliamento.

Con l'inizio degli anni trenta, sempre nella previsione di una forte crescita futura, si muovono i primi passi verso la realizzazione di unità motrici leggere per trazione ferroviaria e, fino allo scoppio della Seconda Guerra Mondiale, si riscontrano numerose innovazioni nei cicli di lavorazione, con particolare riferimento all'applicazione delle strutture saldate nella realizzazione di motori leggeri.



. - Rep. DEL 23/01/2023.0000013. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da BOERTI MAURO ANGELO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è con servato negli archivi di Comune di Torino

I primi anni di guerra portano molte commesse agli stabilimenti di Via Cuneo, ma il mutare delle sorti del conflitto determina una profonda fase di declino, aggravata dai bombardamenti sulla città.

La Grandi Motori viene ripetutamente bersagliata a partire dal novembre del 1942, ma è soprattutto nella notte tra il 12 e 13 luglio dell'anno successivo che cadono sulla fabbrica un totale di 25 bombe e 130 spezzoni incendiari, distruggendo e danneggiando molti reparti (reparto tornitura, uffici, fonderia, reparto fotografico, e pubblicità, reparto montaggio e magazzini generali, ecc.) dell'area di via Cuneo. Tra il 13 e il 16 agosto si verificano ulteriori incursioni aeree che causano ingenti danni allo stabilimento, ma con effetti ben più gravi alle abitazioni del quartiere, ridotto ormai in un cumulo di macerie con centinaia di cadaveri sepolti al di sotto di esse.

In questo clima di paura e terrore, il fenomeno della Resistenza trova nella Grandi Motori uno dei fulcri più combattivi. Tra i lavoratori operai si diffondono dal 1942 le prime agitazioni, causate dalle pesanti condizioni di lavoro all'interno delle fabbriche, dalla fame e dalla crescente durezza dell'occupazione nazista. Nel 1943 vengono indetti i primi scioperi, che coinvolgono 100.000 operai delle fabbriche torinesi. All'interno delle Officine dal 1944 sono presenti le S.A.P., squadre interne alla fabbrica addestrate e armate che collaborano da subito con gli antifascisti e il clandestino Cln aziendale.

Figura di spicco della lotta antifascista torinese è Antonio Banfo, operaio impiegato alla Fiat Grandi Motori e punto di riferimento per tutti i lavoratori. Banfo diviene l'anima del movimento, dirigendo nel 18 Aprile 1945 lo sciopero pre-insurrezionale. Il suo corpo viene trovato il giorno seguente assieme a quello del genero Salvatore Melis davanti ai cancelli della Grandi Motori.

Solo a partire dalla fine degli anni quaranta si intravede la possibilità di una ripresa delle attività industriali. Nei primi anni cinquanta nascono studi rivolti ad un ampliamento dello stabilimento e

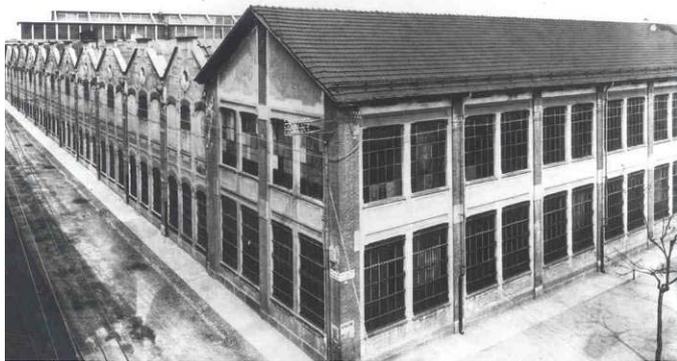


Figura 5 - Vista dello stabilimento da Via Cuneo angolo Via Damiano, in cui si notano i danni causati dai bombardamenti del 1943.



Figura 6 - Vista dello stabilimento da Via Cuneo angolo Via Damiano, in cui si notano i danni causati dai bombardamenti del 1943.



all'aggiornamento dei mezzi di produzione al fine di rendere la fabbrica competitiva con la concorrenza estera.

Tale ampliamento risulta facilitato dalla disponibilità, conseguente alla costruzione dello stabilimento di Mirafiori, dei fabbricati a sud di Via Cuneo, precedentemente occupati dalle fonderie di ghisa e alluminio della produzione automobilistica.

Ed è proprio a partire dagli anni '50 che si evidenzia la trasformazione dell'area a sud di via Cuneo con la realizzazione di fabbricati per la produzione e per uffici che si completa con l'inizio degli anni '60. Lo stabilimento sembra aver riacquisito lo splendore di un tempo e subisce un incremento delle commesse nel campo dei grandi motori e anche quelli leggeri e veloci.

Nel 1966 il presidente della Fiat sigla un accordo per dare vita alla "Società Grandi Motori di Trieste", fabbrica che raccoglie l'eredità della torinese Grandi Motori, della triestina Fabbrica Macchine di Sant'Andrea ed in parte della genovese Ansaldo. Questo nuovo stabilimento entra in funzione nel 1971.



Figura 7 – Vista interna dello stabilimento di via Cuneo nella quale si evidenziano i danni dei bombardamenti durante la seconda guerra mondiale.



Figura 8 – Vista del Lingottino dopo i bombardamenti

Rep. DEL 23/01/2023, 0000013. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da BOERTI MAURO ANGELO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è con servato negli archivi di Comune di Torino



Figura 9 – Vista aerea del lotto da nord negli anni Sessanta

Nel ventennio successivo, dopo il quale si esaurisce praticamente la produzione industriale nell'area, rimanendo per lo più solo attività terziarie, si evidenziano interventi volti prevalentemente alla ristrutturazione e al mantenimento degli edifici esistenti, fino alla fine degli anni '90, periodo nel quale si esaurisce completamente l'attività lavorativa.



Figura 10 – Fotografia storica – Grandi motori in costruzione

# SVILUPPO DELLO STABILIMENTO DAL 1909 AL 1930



1909



- 1 Direzione ed uffici
- 2 Lavorazione meccanica
- 3 Fucatura
- 4 Sala Prove motori
- 5 Fonderia

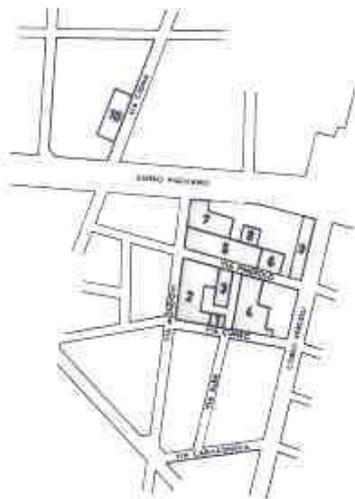
1915



- 1 Direzione ed uffici
- 2 Lavorazione meccanica
- 3 fucatura
- 4 Sala Prove motori piccoli e medi
- 5 Fonderia
- 6 Lavorazione, montaggio e Sala Prove motori grandi

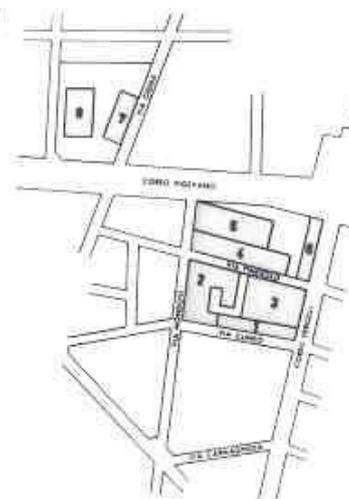


1922



- 1 Direzione ed uffici
- 2 Lavorazione pezzi medi
- 3 Montaggio e Sala Prove mot. piccoli
- 4 Fonderia
- 5-6 Lavorazione montaggio e Sala Prove motori grandi - Lavorazione pezzi piccoli
- 7 Magazzino generale
- 8 Sala Prove motori testa calda
- 9 Servizi ausiliari
- 10 Lavoraz. e montaggio gruppo motore vettura ANSALDO

1930



- 1 Direzione ed uffici
- 2 Lavorazione pezzi medi, centrale elettrica e termica
- 3 Fonderia
- 4 Lavorazione pezzi grandi e piccoli
- 5 Montaggio e Sala Prove motori
- 6 Magazzino generale
- 7 Officina ausiliaria
- 8 Tettoia per deposito materiale

— area coperta

- - - area scoperta

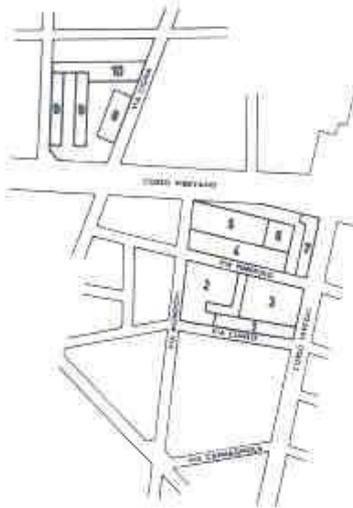
- Rep. DEL 23/01/2023, 0000013. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da BOERTI MAURO ANGELO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

# SVILUPPO DELLO STABILIMENTO DAL 1940 AL 1962



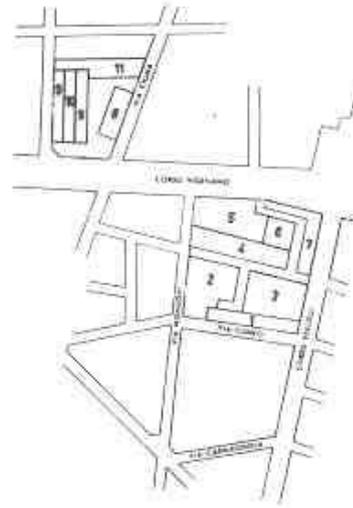
- Rep. DEL 23/01/2023, 0000013. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da BOERTI MAURO ANGELO. Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

1940



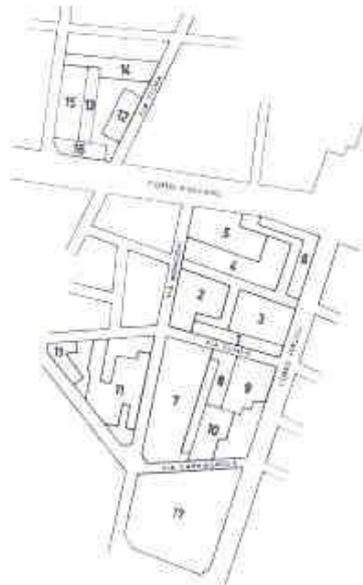
- |                                   |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1 Direzione ed uffici             | 6 Prestatura e deposito materiali |
| 2 Lavorazione pezzi medi          | 7 Magazzino generale              |
| 3 Fonderia                        | 8 Officina ausiliaria             |
| 4 Lavoraz. pezzi grandi e piccoli | 9 Capannoni occupati da FIAT-SIMA |
| 5 Montaggio e Sala Prove motori   | 10 Montaggio macchine utensili    |

1950



- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| 1 Direzione ed uffici                | 7 Uffici tecnici e magazzino generale       |
| 2 Lavorazione pezzi medi             | 8 Officina ausiliaria                       |
| 3 Fonderia                           | 9-10 Magazzino ricambi, caldaie, spedizioni |
| 4 Lavorazione pezzi grandi e piccoli | 11 Montaggio macchine utensili              |
| 5 Montaggio e Sala Prove motori      |   |
| 6 Prestatura                         |   |

1962



- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| 1 Direzione ed uffici   | 9 Lavorazione pezzi piccoli         |
| 2 Lavorazione pezzi medi  | 10 Sbovatura                        |
| 3 Lavorazione pezzi medi e montaggio motori piccoli             | 11 Magazzini e spedizioni           |
| 4 Lavorazione pezzi grandi                                      | 12 Officina ausiliaria              |
| 5 Montaggio motori grandi e Sala Prove                          | 13 Lavorazione pezzi grandi         |
| 6 Uffici Tecnici, depositi materiali, lavorazione di precisione | 14 Montaggio macchine utensili      |
| 7 Fonderia  | 15 Lavorazione e Sala Prove turbine |
| 8 Trattamenti termici   | 16 Deposito materiali               |
|   | 17 Deposito materiali fonderia      |



## NUOVO REPARTO CALDERIA E MAGAZZINI STACCATI DI STURA

- |  |
|--|
| 1 Uffici                                   |
| 2 Deposito motori                          |
| 3 Reparti lavorazione lamiera              |
| 4 Deposito modelli                         |
| 5 Deposito attrezzature                    |
| 6 Sala prove motori sperimentali           |
| 7 Centrale termica e compressori           |
| 8 Lago artificiale acqua di raffreddamento |

area coperta

area scoperta

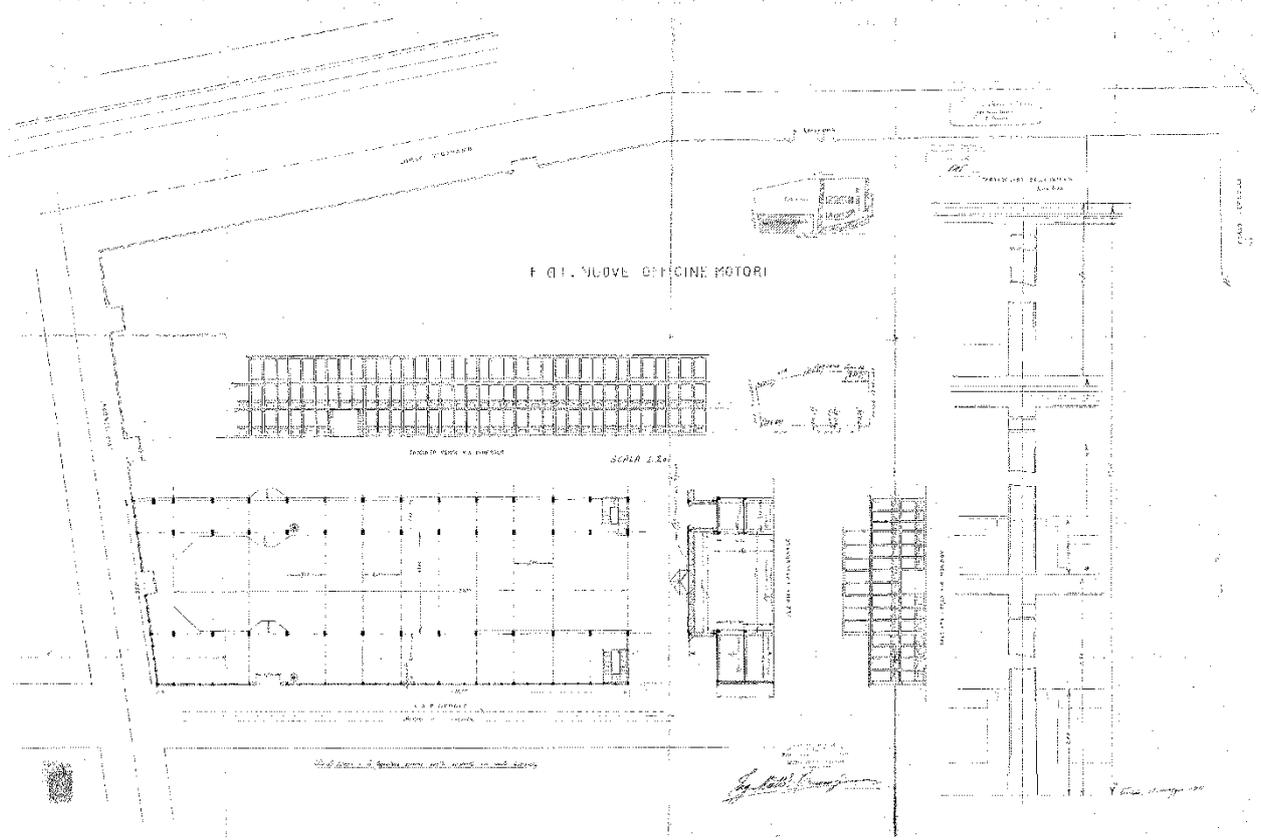


Figura 11 – Progetto originale area nord - 1911

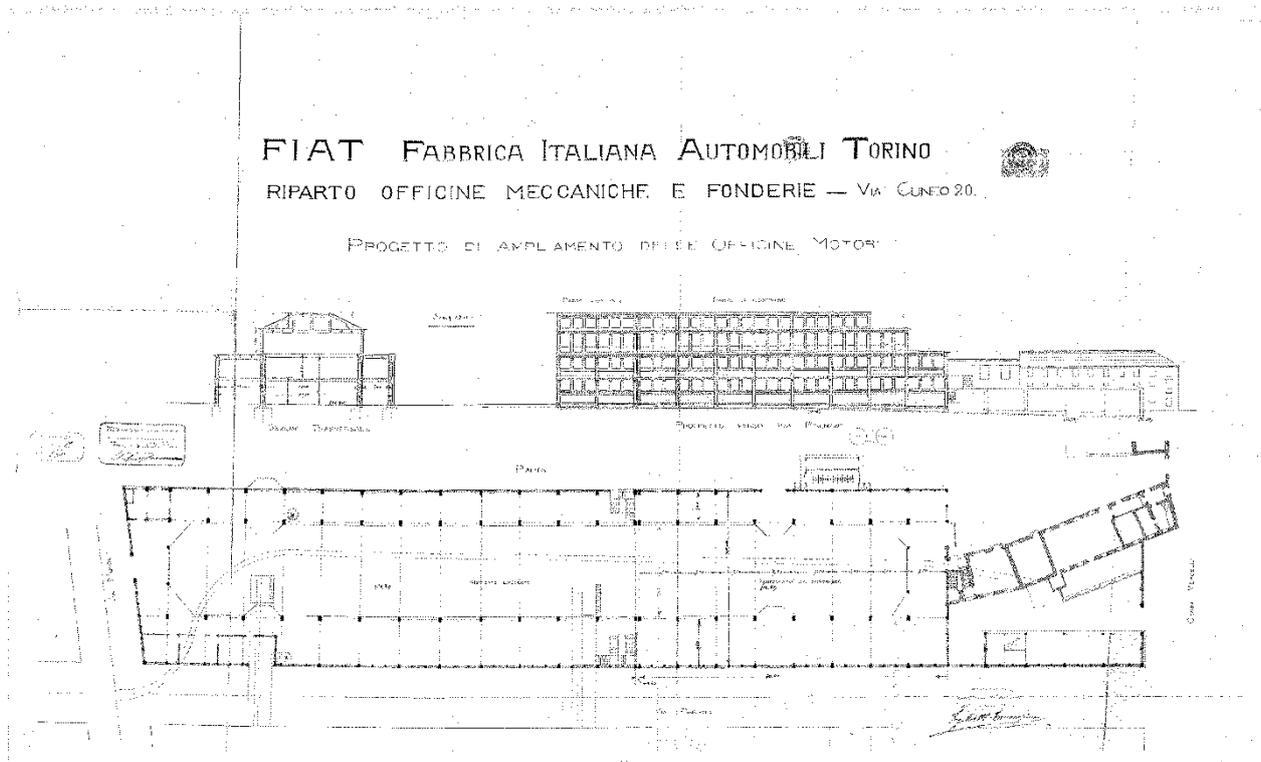


Figura 12 – Progetto originale area nord - 1912



- Rep. DEL 23/01/2023.0000013. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da BOETTII MAURO ANGELO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è con servato negli archivi di Comune di Torino

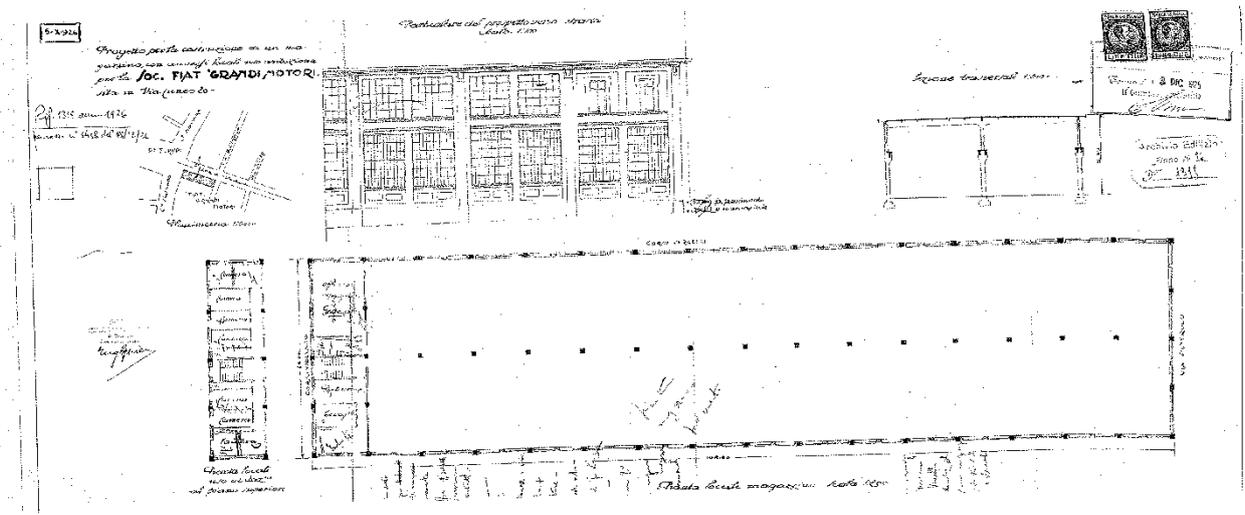


Figura 13- Progetto originale Lingottino - 1926

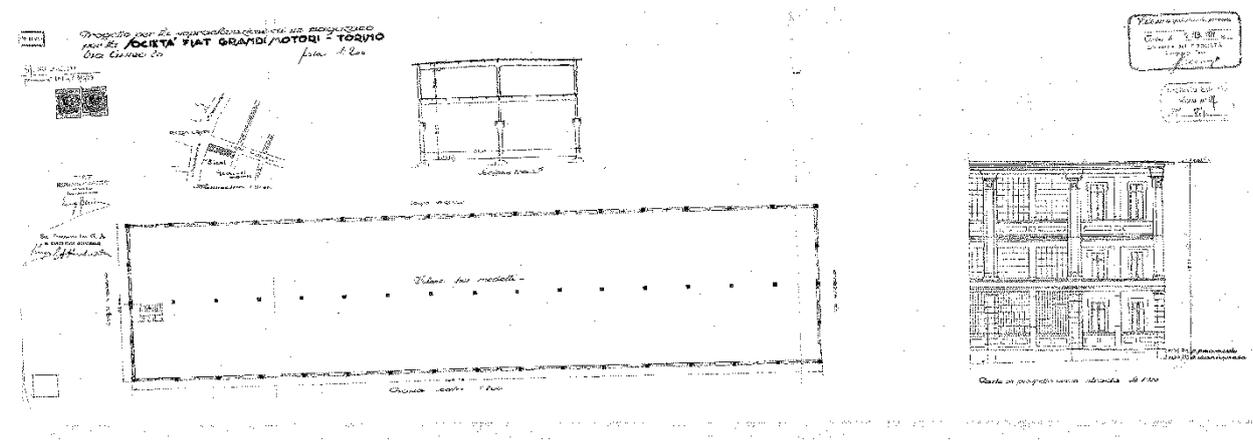


Figura 14 - Progetto originale Lingottino-1927



. - Rep. DEL 23/01/2023.0000013.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da BOETTI MAURO ANGELO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è con servato negli archivi di Comune di Torino

**2 PROCEDURA E NUOVO STRUMENTO URBANISTICO  
ESECUTIVO**



· - Rep. DEL 23/01/2023.0000013. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da BOERTI MAURO ANGELO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è con servato negli archivi di Comune di Torino

## 2.1 Formazione e approvazione di un nuovo Programma Integrato in variante parziale al PRG vigente

Nell'area oggetto del presente intervento è stato approvato un Programma Integrato, in variante parziale al PRG (con **Delibera del Consiglio Comunale n. 109, del 29 ottobre 2007**) relativo alla Zona Urbana di Trasformazione denominata "Ambito 9.33 Damiano", ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 18 del 9 aprile 1996 e dell'art. 17, comma 7, della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977.

Per dare attuazione al nuovo PRIN, è stata stipulata la **Convenzione Urbanistica**, tra il Proponente (Esselunga S.p.A.) e il Comune di Torino, in data **06/12/2007**.

La durata dello SUE, originariamente pari a 10 anni, è stata prolungata di ulteriori 3 anni (per una durata complessiva di **13 anni dalla data di stipula della Convenzione**) tramite l'applicazione dei contenuti del cosiddetto "Decreto del Fare" (DL 69/2013, convertito in Legge con L. 98/2013).

Successivamente, con l'entrata in vigore della Legge 120/2020 (conversione del DL n. 76/2020, cosiddetto "Decreto Semplificazioni") il termine di scadenza del PRIN è stato ulteriormente prorogato di 3 anni aggiornando la **scadenza dello Strumento Urbanistico Esecutivo al 06 dicembre 2023**.

Durante il periodo di validità del PRIN, si è dato corso agli interventi di demolizione dei fabbricati ex industriali presenti nell'area di intervento, tramite il **Permesso di Costruire n. 10/c/2010 del 5 marzo 2010**. I lavori si sono conclusi in data **23 novembre 2012**.

Essendo nel frattempo mutate le intenzioni di trasformazione nell'area in oggetto, si è ritenuto opportuno redazione di un nuovo PRIN che sostituisca quello vigente al momento dell'approvazione in **della LUR 18/1996** prevedendo comunque che, qualora i contenuti delle Strumento Urbanistico Esecutivo, comportino la necessità di variare anche il Piano Regolatore, si applichi la procedura di cui **all'art. 40, comma 9, della LUR 56/77** e s.m.i.

E' pertanto previsto che i Programmi Integrati di riqualificazione di cui alla LUR 18/1996, nel caso in cui richiedano, per la loro formazione, una variante parziale di cui all'art. 17, comma 5 della LUR 56/77, **siano formati e approvati contestualmente alla variante applicando le procedure per essa previste al comma 7 dell'art. 17**.

Dal punto di vista ambientale il presente PRIN, in variante parziale al PRG, è accompagnato da una procedura di **Valutazione Ambientale Strategica**, in applicazione della **Legge Regionale n. 40/1998**.



. - Rep. DEL 23/01/2023.0000013.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da BOETTI MAURO ANGELO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è con servato negli archivi di Comune di Torino

### **3                    METODOLOGIA E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO**



### 3.1 Inquadramento urbano e obiettivi dell'intervento

L'ambito del programma integrato si concentra in una parte del quartiere Aurora, nella città di Torino. L'ambito 9.33-Damiano rientra nella Circoscrizione amministrativa 7 e si sviluppa su una superficie complessiva di circa **91.167 mq**. Il P.R.G.C. vigente classifica l'area come una Zona Urbana di Trasformazione, Z.U.T., la cui superficie è pari a **72.062 mq**, suddivisi tra proprietà privata e comunale.

Rispetto alla geografia cittadina l'area si trova al di sopra della Dora Riparia, a nord del centro storico, al quale è piuttosto vicina e ben collegata.

Il limite nord dell'area di intervento è rappresentato da corso Vigevano e piazza Crispi, luoghi dove a metà Ottocento era stata tracciata la cinta daziaria che separava fisicamente la città dalla campagna, nonché l'ideale separazione attuale con il quartiere Barriera di Milano.

Ad est il lotto affaccia su corso Vercelli, importante arteria di comunicazione nella zona nord di Torino, che unisce il Lungo Dora con la rotonda davanti alla Stazione Stura, all'incrocio con Corso Giulio Cesare.



Figura 15 –Individuazione dell'area di intervento su foto aerea

Il limite inferiore, verso sud, è caratterizzato da Via Carmagnola. A Sud-Ovest l'area confina con i giardini di Via Saint Bon, luogo di numerose criticità e in stato di degrado, tra Via Carmagnola e via Generale Luigi Damiano, limite ovest dell'area di intervento. L'intera area è tagliata in due grandi isolati dalla presenza di Via Cuneo che divide l'ambito in direzione est-ovest.

Rep. DEL 23/01/2023, 0000013. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da BOETTI MAURO ANGELO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è con servato negli archivi di Comune di Torino



Il rinnovamento dell'area ex-FIAT Grandi Motori di corso Vercelli si inserisce nel più ampio processo di riqualificazione urbana iniziato nel 1995 in seguito alla dismissione delle aree industriali disposte lungo l'asse infrastrutturale della cosiddetta "Spina centrale", in attuazione del PRG della Città.



Figura 16 – Vista a volo d'uccello prima delle demolizioni

In seguito alle demolizioni di gran parte dei fabbricati avvenute tra il 2010 e il 2012 (PdC demolizioni n. 10 del 05/03/2010) è seguita una fase di stallo. Ad oggi l'area delle Officine Grandi Motori si presenta a tutti gli effetti come un grande vuoto urbano, in stato di avanzato degrado e abbandono, ma anche come una grande occasione di progetto di ciò che rimane di un complesso di archeologia industriale di gran rilevanza. Primo segnale di cambiamento, è stata la messa in sicurezza del luogo da parte dell'investitore privato. Il lotto è stato recentemente perimetrato con muri temporanei in blocchi di calcestruzzo, al fine di proteggere l'accesso di persone non autorizzate all'interno dell'area, in modo da prevenire ed evitare l'uso improprio degli spazi attualmente non utilizzati.

La riconversione dell'area offre l'opportunità di dar forma alla testata di un potenziale nuovo sistema di spazi e servizi pubblici che intercetta e implementa i servizi locali esistenti.

Quella che fino ad oggi è stata un'unità monofunzionale specializzata destinata alla produzione industriale, sostanzialmente chiusa rispetto alla città, si trasforma con il progetto in un vivace e articolato complesso polifunzionale, integrato con il quartiere e aperto ai flussi urbani.

La scelta di rinnovare conservando i caratteri dei principali edifici industriali come il "Lingottino", la "Basilica" e la facciata di Fenoglio su via Damiano, garantisce la permanenza dell'identità architettonica di un luogo fortemente radicato nella memoria del quartiere e nella storia urbana di Torino.



servato negli archivi di Comune di Torino  
- Rep. DEL 23/01/2023.0000013. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da BOERTI MAURO ANGELO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è con

### 3.2 Letture dello stato di fatto e strategie di trasformazione



Figura 17 – Fotografia aerea dell'area di intervento prima delle demolizioni



Figura 18– Fotografia aerea dell'area di intervento dopo le demolizioni

La situazione prima delle demolizioni, avvenute tramite il Pdc n.10 del 05/03/2010, era caratterizzata da un tessuto urbano molto denso, quasi del tutto impermeabile.

Nonostante le demolizioni, sono stati salvaguardati alcuni edifici maggiormente rappresentativi del passato industriale per i quali è prevista una integrale riqualificazione rivolta ad ospitare le nuove funzioni previste dagli interventi.

L'area, come sopra riportato, è suddivisibile in due grandi isolati, uno a nord e uno a sud di Via Cuneo.

Nell'isolato a nord (Sottoambito 1), si trovano il cosiddetto “Lingottino”, la “Basilica” e l'edificio progettato dall'Architetto Pietro Fenoglio, uno dei primi fabbricati realizzati nell'ambito a cavallo tra il 1800 e il 1900.

Il Lingottino è situato all'angolo Nord-Est tra corso Vercelli e corso Vigevano. Il progetto venne firmato dall'ingegner Chiesa a metà degli anni '20 del secolo scorso e si estende su una superficie di circa 2500 mq. E' composto da un corpo principale di quattro piani fuori terra, e da un risvolto su corso Vigevano di tre piani fuori terra. Questo edificio è oggetto di vincolo da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte, pertanto in fase di progetto verrà mantenuto e riqualificato, inserendovi nuove funzioni.



. - Rep. DEL 23/01/2023.0000013. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da BOETTI MAURO ANGELO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è con servato negli archivi di Comune di Torino

L'edificio, nato con una destinazione a deposito, ha subito numerosi rimaneggiamenti negli anni, compresa la sopraelevazione degli ultimi due livelli, di cui l'ultima posteriormente ai bombardamenti della seconda guerra mondiale. In anni più recenti (fino alla fine degli anni '90) è stato riconvertito dalla FIAT ad uso uffici.

Il fabbricato "Basilica", così chiamato per il suo caratteristico impianto planimetrico, è costituito da tre "navate", di cui le due esterne su due livelli, mentre quella centrale, più ampia, è uno spazio libero a tutta altezza. Fu realizzato intorno al 1915 su progetto dell'Ingegnere Giacomo Mattè Trucco, come ampliamento delle prime fabbriche costruite in via Cuneo, per far fronte alla crescente produzione industriale di quegli anni. Dell'edificio sono state conservate 5 campate che il presente progetto di PRIN intende riqualificare inserendo nuove funzioni, integrando l'edificio anche con nuove appendici.



Figura 19 - Vista Lingottino dall'interno dell'area



Figura 20 - Vista della Basilica dall'interno dell'area



Figura 21 - Vista edificio "Fenoglio" da via Damiano

Infine, l'edificio che si affaccia su via Damiano, all'angolo con Via Cuneo, che è stato uno dei primi realizzati nell'area. Come si è detto è stato progettato dall'Architetto Pietro Fenoglio, la cui firma si nota soprattutto per i caratteri compositivi della facciata su via Damiano, la quale è segnalata dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino come oggetto di vincolo.

Nell'area a sud di via Cuneo (Sottoambito 2), sono presenti ulteriori scheletri di alcuni fabbricati industriali di rilevanza minore, attualmente non sottoposti ad alcun vincolo di natura architettonica, per i quali è prevista la demolizione e ricostruzione, salvaguardando per quelli che si affacciano su via Cuneo, all'angolo con corso Vercelli, l'impianto planivolumetrico e i principali elementi compositivi delle facciate. Alcuni fabbricati e tettoie presenti nella zona sud, compreso



l'edificio ex industriale che si affaccia su via Carmagnola, verranno invece demoliti per fare spazio alla realizzazione del nuovo parco.

In generale, attualmente tutta l'area è inutilizzata.

La proposta di progetto è il risultato di una mediazione fra le necessità del Proponente, le richieste del Comune, i vincoli legati alle differenti normative legate alle diverse discipline coinvolte nella progettazione.

Si è cercato di insediare delle funzioni che potessero riattivare la vita all'interno di quest'area, non solo dal punto di vista della fruizione dei luoghi, ma anche in un'ottica di generazione di posti di lavoro.

Gli elementi che caratterizzano il nuovo progetto di Programma Integrato possono essere così riassumibili:

- Insediamento di nuove e differenti destinazioni d'uso (logistica, residenze per anziani e studenti, attività turistiche ricettive, commercio al dettaglio e attività per la ristorazione);
- Insediamento di nuovi parcheggi, pubblici e privati, prevalentemente interrati o in struttura;
- Mantenimento della via Cuneo e sua pedonalizzazione, riutilizzando gli spazi come servizi pubblici;
- Realizzazione di un grande parco nella zona a sud, con una maggiore attenzione alla permeabilità delle aree in trasformazione;
- Riqualificazione delle infrastrutture a rete e dei sottoservizi (fognature bianche e nere, acquedotto, reti energetiche e telematiche, rete gas, ecc.);
- Riqualificazione della viabilità al contorno (nuove corsie e marciapiedi, adeguamento della pista ciclabile su corso Vercelli, realizzazione di zona a "30 km/h" in via Damiano e Carmagnola, conferma delle fermate per i mezzi pubblici, nuove alberature su corso Vercelli).

### **3.3 Attività insediate e spazio pubblico**

Il progetto prevede l'inserimento di nuove funzioni volte a rispondere ad esigenze emerse dal contesto urbano e dalle ultime indicazioni strategiche metropolitane, come ad esempio la realizzazione di residenze indirizzate verso categorie specifiche della popolazione, tra cui studenti, anziani o persone bisognose di assistenza.

Volano di questa trasformazione è l'inserimento di innovative funzioni commerciali che si accompagnano a più classiche destinazioni d'uso terziario-ricettive. Queste ultime funzioni si affacceranno su un grande parco pubblico e saranno connesse dalla nuova via Cuneo, per la quale è prevista la pedonalizzazione e l'ampliamento della rilevante fascia alberata esistente.

Nel dettaglio, il vasto isolato a nord di via Cuneo intende avere una vocazione per lo più terziario-commerciale. Nella zona a nord est, parallelamente ad altre funzioni, verrà realizzato un edificio destinato all'immagazzinamento e gestione delle merci.

Per questo motivo, viene realizzato un polo logistico e produttivo di circa **14.000 mq**, per gestire la preparazione e la consegna delle merci. Quest'area è resa accessibile ai camion e ai



furgoncini dal controviale di corso Vigevano. Oltre agli spazi di manovra dedicati ai mezzi, si predispongono delle aree verdi attrezzate per consentire una maggior vivibilità del luogo e per lo svago dei dipendenti. Inoltre, si riserva particolare attenzione al trattamento della copertura del fabbricato, prevista parzialmente a verde, nelle zone non occupate dagli impianti tecnologici e dai pannelli fotovoltaici. L'edificio della logistica viene collegato ad una media struttura di vendita realizzata all'interno dei piani bassi del Lingottino (piano terra più ammezzato). I due piani superiori ospiteranno **probabilmente** una residenza per studenti.

Sfruttando la pendenza del terreno, un dislivello di circa 5 metri, da corso Vigevano a Via Cuneo, si realizza un parcheggio al di sotto di parte del fabbricato della logistica, esteso da corso Vercelli a Via Damiano. Esso risulta essere in parte assoggettato all'uso pubblico (accessibile da corso Vercelli o da via Damiano), e in parte di uso privato per i dipendenti delle attività artigianali e commerciali.

All'angolo tra Corso Vercelli e Via Cuneo, viene realizzato uno spazio pedonale attrezzato rialzato rispetto al livello di via Cuneo, esteso fino al fronte sud del Lingottino. In questa piazza lineare trovano posto spazi per le relazioni sociali, spazi per lo studio e il relax con tavoli e sedute specialmente indirizzati agli studenti, una zona per il gioco bimbi e un'area bar, collegata con la piastra commerciale che ospita una media struttura di vendita. Per tale spazio si prevede l'assoggettamento all'uso pubblico.

In adiacenza all'appendice più bassa del Lingottino, su corso Vigevano, si realizza un nuovo edificio interamente adibito a "residenza"/**turistico ricettivo** (ad esempio **per ospitare per degli** studenti), dotato di parcheggio privato interrato che assolve al quantitativo richiesto dalla legge "Tognoli" (L.122/1989).

Ad ovest, l'edificio della Basilica viene adibito ad attività commerciali (probabilmente di tipo extra alimentare). All'angolo tra Via Damiano e corso Vigevano è previsto un parcheggio a raso, assoggettato all'uso pubblico, delimitato da una recinzione che lo separa dalla viabilità pubblica, in modo da riprendere il filo costruito dei vecchi edifici industriali all'angolo tra via Damiano e corso Vercelli.

Nell'area a sud di via Cuneo sorge un'attività turistico-ricettiva, all'angolo tra Via Cuneo e Corso Vercelli, ed una residenza per anziani nella parte sud-ovest dell'isolato, all'angolo tra Via Carmagnola e via Damiano. Per entrambe le residenze, sono previste delle aree a parcheggio privato a livello del piano di campagna (chiusi in struttura), in quanto le condizioni idrogeologiche del sito e il rispetto delle quote di riferimento sconsigliano la realizzazione di attività, anche solo per parcheggi, ai piani interrati degli edifici.

Tali "residenze" particolari si affacciano su una nuova area destinata a parco, di oltre 15.000 mq di superficie, collocata centralmente rispetto ad esse. Il parco, ceduto alla città, si estende da via Cuneo a via Carmagnola, a fare da cerniera tra il nuovo spazio pedonale di via Cuneo e tutta l'area dove hanno sede le strutture sportive e di relazione della Circostrizione.

L'ampio parco risulta articolato con una serie di percorsi, principali e secondari, che costituiscono una trama geometrica irregolare. Al centro del parco, alla confluenza dei percorsi alberati, vi sono delle aree attrezzate pensate per il fitness e il gioco dei più piccoli, in modo da costituire uno spazio di aggregazione all'interno dell'area verde.

Come si è accennato in precedenza la viabilità pubblica a contorno dell'area viene completamente riqualificata: corso Vercelli, oltre ad alcune necessarie modifiche della carreggiata e all'inserimento di nuovi spazi per parcheggi, risulta dotato di piste ciclabili e torna ad essere un viale alberato, come lo è stato in questo tratto nel periodo antecedente la seconda guerra mondiale.



Figura 22 – Vista dell'area da corso Vercelli durante il periodo bellico

Per via Cuneo si prevede la sua pedonalizzazione e l'estensione dell'aiuola esistente fino al muro di confine con la proprietà Privata verso nord. Via Damiano subisce alcune modifiche della carreggiata al fine di creare una via a traffico calmierato (zona 30 km/h) a servizio delle utenze locali. Anche il manto stradale i marciapiedi di via Carmagnola vengono rinnovati, contestualmente alla realizzazione delle reti dei sottoservizi.



. - Rep. DEL 23/01/2023.0000013.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da BOETTI MAURO ANGELO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è con servato negli archivi di Comune di Torino

**4 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO E INQUADRAMENTO URBANISTICO**



ASPI di tipo commerciale (NUEA del PRG, art. 3, punto 4A1 lettera a), 4A2 e 4A3) (max) **1.200 mq**

ASPI di tipo artigianale e terziario, attività di interesse pubblico (min) **8.383 mq**

(nella quota di ASPI artigianale e terziario, attività di interesse pubblico, sono anche compresi i 3.773 mq di SLP di proprietà del Comune di Torino)

- Aree per servizi pubblici (valore minimo) **46.121 mq**

Le aree di proprietà comunale interne alla Z.U.T. 9.33, così come quelle esterne ma racchiuse all'interno del Programma Integrato, hanno mantenuto la propria destinazione d'uso a viabilità.

#### **4.2 Dimensionamento e destinazioni d'uso della capacità edificatoria del nuovo Programma Integrato**

Come si è esplicitato nei paragrafi precedenti la **Superficie Territoriale** dell'area oggetto del presente Programma Integrato è pari a **91.167 mq** (di cui **72.062 mq interni alla Z.U.T. 9.33 Damiano**), così come desumibile dalla Tavola EU.T.02 - Estratto di mappa catastale.

Tali valori sono assunti come riferimento per il calcolo della SLP in progetto anche se il rilievo più approfondito dell'area dovesse determinare una cifra leggermente differente, in aumento o in diminuzione, delle aree.

Circa 5.390 mq di tale area (che generano 3.773 mq di SLP) risultano essere di proprietà del Comune di Torino (sedime di via Cuneo e di parte di via Damiano); la parte di via Cuneo, nel progetto di PRIN, viene pedonalizzata perdendo la connotazione di viabilità ma assumendo destinazione di area per servizi pubblici, costituita da aiuole verdi, che integrano il filare alberato dei platani esistenti, e da spazi pedonali attrezzati, elemento di congiunzione tra il parco e le aree per servizi più a nord.

Le aree interne al Programma Integrato, che risultano però essere esterne alla Z.U.T., non generano ulteriori diritti edificatori.

L'**Indice Territoriale** utilizzato nel PRIN è lo stesso previsto dal PRG e risulta pertanto pari a 0,7 mq SLP/mq ST.

Di conseguenza la **Superficie Lorda di Pavimento** massima realizzabile è pari a **50.443 mq** con il mix di funzioni indicato nelle NTA del presente PRIN e di seguito riportato:

##### **Proprietà privata**

Residenza ***max 18.477 mq (pari a circa 40%)***

ASPI/Eurotorino ***min 28.193 mq (pari a circa 60%)***

Totale = 46.670 mq



## Proprietà del Comune di Torino

Residenza/ASPI/Eurotorino max 3.773 mq (pari a circa 100%)

Totale = 3.773 mq

All'interno della Destinazione d'uso ASPI sopra riportata, nelle quantità di competenza sia della Proprietà Privata che della Proprietà del Comune di Torino, le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3, punto 4, comma 8 delle NUEA del PRG, lettera 4A1) sono ammesse per un massimo di SLP pari al 30% del quantitativo di ASPI ed Eurotorino effettivamente realizzato; le suddette attività commerciali al dettaglio non devono superare complessivamente il valore di 10.500 mq di SLP, di cui 1.132 mq di competenza dei diritti edificatori del Comune di Torino.

Le precedenti quantità (di Proprietà Privata e di Proprietà del Comune di Torino), che derivano dall'applicazione dei parametri urbanistici ai valori catastali delle superfici, sono state ritenute prescrittive e non modificabili (fatta salva una diversa ripartizione del mix di funzioni all'interno dei valori minimi e massimi), anche qualora il rilievo dell'area in oggetto avesse comportato lievi scostamenti, in aumento o in diminuzione, rispetto alla Superficie Territoriale riportata ai commi precedenti.

In merito al rispetto dell'art. 7, comma 16, delle NUEA del PRG, il Programma Integrato prevede di destinare ad **Edilizia Convenzionata o a Social Housing** una quota pari al **10% della SLP residenziale** che verrà effettivamente realizzata, nelle modalità previste nel citato articolo delle Norme di Piano Regolatore, come meglio precisato nella Convenzione del presente PRIN.

La localizzazione delle destinazioni d'uso degli edifici privati è individuata nella Tavola EU.T.10.1 del presente Programma Integrato.

Il rispetto dell'art. 21 della L.U.R. 56/77 e della scheda del PRG relativamente alle aree per servizi pubblici, comporta una quantità di aree per standard pari a **33.720 mq**, calcolato sulla base del mix funzionale riportato al paragrafo successivo.

### **4.3 Quantificazione aree per servizi pubblici e loro collocazione**

La quantità di aree per servizi pubblici, nella configurazione del mix funzionale più penalizzante, ammonta a **33.720 mq**.

Tale valore deriva dall'applicazione delle prescrizioni dell'art. 21 della LUR 56/77 alle varie destinazioni d'uso; per la destinazione d'uso ASPI artigianale (comprese le attività di logistica), si è assunta la condizione più sfavorevole tra il 20% della ST e il 10% della Superficie Fondiaria.

Il presente conteggio è evidenziato nel dettaglio nella Tabella 1 riportata nelle pagine seguenti.

Il valore sopra riportato di standard minimi viene calcolato sulla base del seguente mix funzionale:

Residenza	0 mq di SLP;
Terziario, commerciale, turistico ricettivo	37.543 mq di SLP;
Produttivo	12.900 mq di SLP.

Oltre al quantitativo di aree per servizi derivanti dall'applicazione dell'art. 21 della LUR 56/77 alle varie destinazioni d'uso che verranno insediate, il PRIN prevede anche l'individuazione dei "**Servizi per la Città**", nel quantitativo pari al 10% della Superficie Territoriale del SUE, corrispondente quindi a  $72.062 \text{ mq} \times 10\% = \mathbf{7.206 \text{ mq}}$ .

Complessivamente il quantitativo di aree per servizi pubblici, nella configurazione più sfavorevole, ammonta a  $33.720 \text{ mq} + 7.206 \text{ mq} = \mathbf{40.926 \text{ mq}}$ .

Parallelamente a quanto sopra illustrato, in fase di attuazione dovranno essere comunque soddisfatti tutti i fabbisogni in termini di parcheggi privati e pubblici in applicazione della vigente normativa sul commercio.

· - Rep. DEL 23/01/2023.0000013. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da BOERTTI MAURO ANGELO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è con servato negli archivi di Comune di Torino



**TABELLA 1**  
**PRINCIPALI QUANTITA' URBANISTICHE ED EDILIZIE**

U.M.I.	Destinazioni d'uso	Superficie Lorda di Pavimento			Servizi Pubblici									Fabbisogno Commercio			Parcheggi privati						
		Privati (mq)	Comune (mq)	TOTALE SLP (mq)	Art. 21 L. 56/77				Standard per la Città				TOTALE SERVIZI (mq)	Formula	Privati (mq)	Comune (mq)	TOTALE FABB. C. (mq)	Legge 122/89 (Tognoli)			TOTALE (mq)		
					Parametro	Privati (mq)	Comune (mq)	Totale (mq)	Di cui min a parcheggi (mq)	Parametro	Privati (mq)	Comune (mq)						Totale (mq)	Parametro	Privati (mq)		Comune (mq)	
I	Ia-ASPI Comm. (Media Struttura)	3.500 *	0	3.500	80% SLP	2.800	0	2.800	1.400	10% ST	500	0	500	3.300	N=0,045x2.500	2.925		2.925	Ristrutturazione/1 mq/10mc	379	0	0	379
	Totale parziale	3.500	0	3.500		2.800	0	2.800	1.400		500	0	500	3.300		2.925	0	2.925		379	0	0	379
II	Ila- ASPI Comm. (Media Struttura)	3.500	0	3.500	80% SLP	2.800	0	2.800	1.400	10% ST	500	0	500	3.300	N=140+0,15(2.500-1.800)	6.860		6.860	Ristrutturazione	0	0	0	0
	Ilb - ASPI Logistica-Deposito-magazzino	12.900	0	12.900	20% ST	3.686	0	3.686	0	10% ST	1.843	0	1.843	5.529					1mq/10mc	4.515	0	0	4.515
	Reparti-preparazioni	1.100	0	1.100	80% SLP	880	0	880	440	10% ST	157	0	157	1.037					1mq/10mc	385	0	0	385
	Ilc - ASPI Turistico Ricettivo	7.570 **	0	7.570	80% SLP	6.056	0	6.056	3.028	10% ST	1.081	0	1.081	7.137					Ristrutturazione/1 mq/10mc	695	0	0	695
	Totale parziale	25.070	0	25.070		13.422	0	13.422	4.868		3.581	0	3.581	17.003		6.860	0	6.860		5.595	0	0	5.595
III	IIla - ASPI Turistico ricettivo	10.500	0	10.500	80% SLP	8.400	0	8.400	4.200	10% ST	1.500	0	1.500	9.900					1mq/10mc	3.675	0	0	3.675
	Totale parziale	10.500	0	10.500		8.400	0	8.400	4.200		1.500	0	1.500	9.900						3.675	0	0	3.675
IV	IVa - ASPI Turistico ricettivo	0	3.773	3.773	80% SLP	0	3.018	3.018	1.509	10% ST	0	539	539	3.557					1mq/10mc	0	1.321	0	1.321
	IVb - ASPI Turistico ricettivo	7.600 ***	0	7.600	80% SLP	6.080	0	6.080	3.040	10% ST	1.086	0	1.086	7.166					1mq/10mc	1.260	0	0	1.260
	Totale parziale	7.600	3.773	11.373		6.080	3.018	9.098	4.549		1.086	539	1.625	10.723						1.260	1.321	0	2.581
	Totale	46.670	3.773	50.443		30.702	3.018	33.720	15.017		6.667	539	7.206	40.926		9.785	0	9.785		10.910	1.321	0	12.230

Note: \* di cui 2.416 mq in ristrutturazione e 1.084 mq di nuova costruzione  
 \*\* di cui 5.583 mq in ristrutturazione e 1.987 mq di nuova costruzione  
 \*\*\* di cui 4000 mq in ristrutturazione e 3.600 mq di nuova costruzione

Totale ESSELUNGA	17.500	0	17.500		7.366	0	7.366	1.840		2.500	0	2.500	9.866		6.860	0	6.860		4.900	0	0	4.900
Totale COMUNE TORINO	0	3.773	3.773		0	3.018	3.018	1.509		0	539	539	3.557		0	0	0		0	1.321	0	1.321
Totale ALTRI PRIVATI	29.170	0	29.170		23.336	0	23.336	11.668		4.167	0	4.167	27.503		2.925	0	2.925		6.010	0	0	6.010

NB: il mix di funzioni individuato nella presente tabella rappresenta solo una delle possibili alternative ammesse dal PRIN, in particolare quella che comporta il maggior numero delle aree per servizi pubblici. Differenti mix delle destinazioni d'uso ammesse sono disciplinati dalle Norme Tecniche di Attuazione, con il conseguente riconteggio del fabbisogno di aree per servizi pubblici



In sede di attuazione del PRIN tale valore potrà risultare anche differente nel caso siano modificate le destinazioni d'uso all'interno del mix di funzioni ammesso dal Programma stesso.

Il progetto di Programma Integrato prevede che la quantità di aree per servizi pubblici, pari a **40.926 mq (corrispondente al valore calcolato con il mix funzionale più penalizzante, comprendente anche la quota di Servizi per la Città)**, possa essere reperita nel modo seguente (come indicato nelle Tavola EU.T.10.1):

- aree private da assoggettare all'uso pubblico per parcheggi in struttura (zona nord-est, angolo nord di via cuneo/corso Vercelli)	=	9.795 mq
- aree private da assoggettare all'uso pubblico per parcheggi in struttura (zona nord-ovest, angolo nord di via Damiano/via Cuneo)	=	4.450 mq
- aree private da assoggettare all'uso pubblico per parcheggi in superficie (angolo via Damiano/corso Vigevano)	=	2.380 mq
- aree private da assoggettare all'uso pubblico per parcheggi in superficie (zona sud-ovest, angolo sud di via cuneo/via Damiano)	=	3.800 mq
- aree private da assoggettare all'uso pubblico per parcheggi in struttura (zona sud-est, angolo sud di via cuneo/corso Vercelli)	=	654 mq
- aree private da assoggettare all'uso pubblico per spazi pedonali attrezzati (zona nord-ovest, angolo nord di via cuneo/corso Vercelli, in prossimità del fabbricato "Lingottino")	=	1.863 mq
- area già di proprietà pubblica, corrispondente al sedime di via Cuneo, sistemata con aiuole e spazi pedonali attrezzati	=	2.914 mq
- <u>aree da cedere per verde e spazi pubblici attrezzati, a raso e su soletta</u>	=	<u>15.070 mq</u>
Offerta Totale aree per servizi pubblici	=	40.926 mq

Nel soddisfacimento del quantitativo minimo delle aree a standard, deve essere comunque garantito il valore minimo di parcheggi pubblici o di uso pubblico corrispondente al 50% delle aree a servizi pubblici afferenti alla SLP Terziaria, Commerciale e Turistico – Ricettiva, secondo quanto previsto all'art. 21 della L.56/77 e s.m.i.

Una differente distribuzione delle aree per servizi pubblici (sia su terrapieno che su soletta, a raso o in struttura) dovuta anche a differenze tra spazi ceduti e spazi assoggettati all'uso pubblico, rispetto a modifiche delle aree fondiari, non costituisce variante al presente PRIN, semprechè sia garantita la quantità minima complessiva di aree per servizi pubblici che deriva dall'applicazione del metodo di calcolo contenuto ai commi 2, 3 e 4 del presente articolo, riferito al mix funzionale finale di progetto (riportato in modo esemplificativo nella precedente tabella riepilogativa "Principali Quantità Urbanistiche ed Edilizie"), integrato con il quantitativo delle aree per Servizi per la Città.



Nel rispetto del suddetto comma, in una fase più avanzata di progetto, può essere definito in modo più preciso il limite tra aree private, aree cedute e spazi assoggettati all'uso pubblico, con il conseguente riconteggio complessivo delle aree a servizi senza che ciò costituisca variante al presente Programma.

I limiti esatti delle aree per servizi pubblici saranno definiti all'atto di cessione o di assoggettamento all'uso pubblico e la verifica complessiva dovrà avvenire prima del rilascio dell'ultimo titolo abilitativo del PRIN.

In sede di richiesta di autorizzazione commerciale deve essere inoltre verificato il rispetto delle quantità minime di parcheggi pubblici (e privati), in base alla superficie di vendita delle attività previste, conformemente a quanto richiesto dalla disciplina del commercio vigente nel Comune di Torino.

Per ogni edificio di **nuova costruzione** deve essere garantito il quantitativo minimo di parcheggi privati dovuto ai sensi della Legge 122/89 (Tognoli).

#### **4.4 Superficie per viabilità pubblica e Superficie fondiaria**

La Superficie per viabilità pubblica prevista in progetto ammonta a circa **21.677 mq**, rappresentata dal sedime delle vie Damiano e Carmagnola, e dai corsi Vercelli e Vigevano, prevalentemente già di proprietà del Comune di Torino.

Tale area comprende anche **circa 133 mq** di proprietà del Proponente che saranno ceduti per viabilità pubblica e risultano così suddivisi:

- **96 mq** facenti parte della particella n. 34 e interni alla ZUT 9.33 Damiano, localizzati all'incrocio tra via Damiano e via Carmagnola;
- **37 mq** corrispondenti alla particella "34 parte bis", esterni alla ZUT 9.33 Damiano, localizzati all'incrocio tra via Damiano e via Carmagnola.

L'esatta definizione delle aree da cedere per viabilità pubblica viene definita in sede di attuazione del PRIN senza che lievi differenze nella individuazione delle strade determini variante al Programma.

Le Superfici Fondiarie, su cui vengono realizzati gli interventi privati, sono pari complessivamente a circa **43.463 mq** suddivise in **4 Unità Minime di Intervento**.

L'"area di atterraggio" dei diritti edificatori comunali (stimata in circa **1.355 mq** di superficie) è localizzata all'interno della UMI IV.

#### **4.5 Contenuti delle Norme tecniche d'Attuazione**

Insieme alle tavole grafiche, le Norme Tecniche di Attuazione costituiscono la disciplina entro cui dovranno essere realizzate tutte le opere previste.



Sia le N.T.A., che gli elaborati grafici, risultano però suddivisi in due classi principali: quella che esprime indirizzi ed orientamenti per la successiva progettazione edilizia e quella che indica invece condizioni da rispettare prescrittivamente nelle fasi progettuali.

In tal senso la definizione delle aree a servizi pubblici, pur essendo già espressa nel presente Programma, dovrà essere approfondita in sede di progettazione esecutiva in merito a materiali, essenze arboree, geometrie, ecc., la cui mutua compatibilità potrà richiedere aggiustamenti di relativa entità che non snaturino l'impianto stesso del Programma. **In tal senso non dovranno costituire variante al PRIN.**

La realizzazione degli edifici dovrà dimostrare coerenza e compatibilità con l'impianto e la scala edilizia farà emergere problemi e stimoli compositivi, soprattutto in presenza di fruitori finali che potranno esprimere con maggior precisione esigenze e limiti alla progettazione.

In tal senso il Programma Integrato propone un'ipotesi compositiva (Tavola EU.T.13.1 "PLANIVOLUMETRICO", Tavola EU.T.14 "PROFILI E SEZIONI") che non vincola in maniera rigorosa il futuro progetto architettonico, il quale, in ogni caso, dovrà dimostrare di saper cogliere lo spirito con cui lo strumento esecutivo ha delineato l'area in questione, senza contraddirne le ragioni fondamentali, tanto sul lato funzionale quanto su quello compositivo.

#### **4.6 Tempi previsti per l'attuazione del Programma Integrato**

I tempi di attuazione degli interventi, fabbricati e opere di urbanizzazione, sono stabiliti secondo modalità e impegni previsti dalla Convenzione e dal Cronoprogramma.



. - Rep. DEL 23/01/2023.0000013.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da BOETTI MAURO ANGELO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è con servato negli archivi di Comune di Torino

## 5 TEMATICHE ENERGETICO AMBIENTALI



## 5.1 Premessa

Nel seguito si illustrano sinteticamente le modalità di approvvigionamento e di utilizzo dell'energia per l'intervento di riqualificazione dell'aera Officine Grandi Motori a Torino.

Nell'area in oggetto si prevede sia il recupero edilizio di fabbricati esistenti (edifici di corso Vercelli e corso Vigevano), sia la realizzazione di nuove costruzioni a formare un insieme che comprende attività a destinazione logistico/produttiva, commerciale, terziaria e residenziale.

Le principali destinazioni d'uso sono degli edifici previsti nel progetto sono:

- Attività di logistica/produttivo;
- Attività commerciali per la vendita al dettaglio e di servizio quali supermercati, negozi di elettronica, bar, profumeria, etc;
- Terziario/ residenziale quali edifici per studenti, Residence, alberghi, RSA;
- Autorimesse private e di uso pubblico.

Sotto il profilo energetico si prevede pertanto un incremento delle richieste legate sia all'incremento volumetrico edilizio e sia alle caratteristiche e destinazioni d'uso degli edifici.

La generazione di energia termica ed il consumo di energia elettrica per la climatizzazione costituiscono un elemento fondamentale nell'inquadramento energetico del nuovo insediamento; le principali utenze risultano:

- il riscaldamento ambientale e del rinnovo dell'aria;
- la produzione del freddo per condizionamento e per il processo produttivo (celle frigorifere);
- la produzione di Acqua Calda Sanitaria;
- la produzione ed il consumo di energia elettrica per illuminazione e per la forza motrice.

## 5.2 Strategia energetica ed ambientale dell'intervento

Gli edifici che saranno oggetto di nuova costruzione e/o di recupero edilizio saranno realizzati nel rispetto delle indicazioni normative sia Regionali e sia Nazionali che contengono le disposizioni per il contenimento energetico e per l'utilizzo delle fonti energetiche.

In particolare si segnalano le seguenti norme Regionali:

- D.G.R n. 46-11968 del 4 agosto 2009 che contiene le disposizioni attuative della Legge 13/07 sul rendimento energetico dell'edilizia e aggiorna/sostituisce la DGR n. 98-1247 dell'11 gennaio 2007 (Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento);
- D.G.R. n. 45 - 11967 del 4 agosto 2009 che contiene le disposizioni attuative della Legge 13/07 relative ai sistemi per l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili (solare termico, fotovoltaico, schermature solari e serre solari).

Dal punto di vista del rendimento energetico degli edifici saranno quindi applicate le attuali normative in materia di dispersione termica delle costruzioni ed utilizzo dell'isolamento termico che prescrivono limiti molto restrittivi per le trasmittanze termiche sia dei componenti opachi e sia dei sistemi finestrati.



Si segnala che nell'area in esame l'approccio alla definizione del sistema impiantistico per il riscaldamento ambientale e la produzione dell'acqua calda sanitaria deve prendere in considerazione l'assenza del Teleriscaldamento cittadino, il cui sviluppo per quell'area non risulta compatibile con i tempi di realizzazione degli edifici.

Pertanto per tutte le destinazioni d'uso previste nell'area di intervento si prevede che la produzione dei fluidi termovettori per il riscaldamento ambientale invernale e per la climatizzazione estiva avvenga mediante l'impiego di Pompe di Calore aria-acqua del tipo reversibile ad alimentazione elettrica, che rappresentano una tecnologia a basso impatto ambientale poiché si utilizza una fonte energetica rinnovabile quale l'aria, lasciando ai sistemi di produzione a combustione quali centrali termiche a gas metano il compito di produzione di soccorso.

Questa soluzione impiantistica consente la riduzione delle emissioni in atmosfera da combustione utilizzando fonti energetiche ad alto rendimento.

Anche la produzione dell'acqua calda sanitaria sarà demandata a pompe di calore ad alta temperatura ovvero, nel caso delle attività produttive, al recupero termico di processi produttivi o delle centrali di produzione del freddo alimentare.

Dal punto di vista del consumo dell'energia elettrica si segnalano le seguenti caratteristiche di realizzazione degli impianti:

- Impianti elettrici con consumi ridotti dovuti alla presenza di produzione di energia da pannelli solari di tipo Fotovoltaico installati sulla copertura degli edifici.
- Impiego di corpi illuminanti a basso consumo del tipo a LED sia per l'illuminazione esterna e sia per l'illuminazione interna;
- Utilizzo di sistemi di controllo integrati (domotica) per la riduzione dell'energia elettrica per l'illuminazione in relazione all'occupazione effettiva dei locali e alla presenza di sistemi finestrati per lo sfruttamento della luce naturale;
- Ottimizzazione dell'efficienza dei motori elettrici ad alto rendimento per mezzo di regolazioni del tipo ad inverter e impiego di rifasatori elettrici;
- Telegestione e impiego di sistemi di regolazione climatica centralizzati (BMS).

In ultimo si segnala particolare attenzione all'utilizzo delle risorse idriche che prevedono sistemi di risparmio dell'acqua potabile quali:

- Vasche di raccolta acqua piovana per uso irriguo e impiego di sistemi di copertura con verde pensile;
- Sistemi di erogazione dell'acqua temporizzata sia per lo scarico dei servizi igienici, sia per l'uso igienico sanitario.

Si precisa infine che nell'intervento in esame, al fine di ridurre l'impatto dell'area sulle reti di scarico e sui collettori fognari delle acque bianche Comunali, si prevede la presenza di trincee drenanti nell'area a verde che consentono la laminazione dell'acqua meteorica e la reimmissione nel terreno di parte dell'acqua piovana al fine di migliorare l'attuale bilancio idrico di scarico e implementare il sistema di mitigazione delle acque piovane.



. - Rep. DEL 23/01/2023.0000013.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da BOETTI MAURO ANGELO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

37

**ALLEGATI**

**6**



SILVANO  
250

*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*  
**UFFICIO CENTRALE PER I BENI**  
**ARCHEOLOGICI ARCHITETTONICI ARTISTICI E STORICI**  
**IL DIRETTORE GENERALE**

VISTO il Decreto Legislativo 3.2.1993, n° 29;  
VISTO il Decreto Legislativo 20.10.1998, n° 368;  
VISTO il Decreto Legislativo 29.10.1999, n° 490 costituente il Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali;

VISTA la nota prot. 14632 del 30.8.2000 con la quale la competente Soprintendenza ha proposto a questo Ministero l'emanazione di provvedimenti di tutela vincolistica ai sensi del citato decreto legislativo n° 490/99 dell'immobile appresso descritto;

RITENUTO che alcune parti del complesso FIAT - GRANDI MOTORI - sito in provincia di TORINO, Comune di TORINO, segnato in catasto al foglio n° 1183, particella n° 23 parte (limitatamente alla facciata su Via L. Damiano già Via Mondovi) e part. 4 parte (limitatamente alla facciata su C.so Vercelli ang. C.so Vigevano), rivestono un interesse particolarmente importante ai sensi del citato decreto legislativo per i motivi illustrati nella allegata relazione storico-artistica;

VISTO l'art. 2 comma 1 lettera b del decreto legislativo n. 490/99;

D E C R E T A

Le parti del complesso FIAT - GRANDI MOTORI, site nel Comune di TORINO, così come individuate nelle premesse e descritte nelle allegate planimetria catastale e relazione storico-artistica sono dichiarate d'interesse particolarmente importante ai sensi del citato decreto legislativo 29.10.1999 n° 490 e vengono quindi sottoposte a tutte le disposizioni di tutela contenute nel decreto stesso.

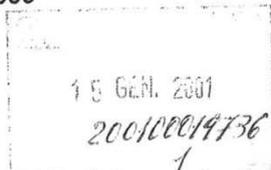
La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente provvedimento che sarà notificata, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle apposite relate di notifica e al Comune di TORINO.

A cura del competente Soprintendente esso verrà, quindi, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio o, a scelta dell'interessato, avanti il Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio, secondo le modalità di cui alla legge 6 dicembre 1971, n° 1034, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n° 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA LEGGE 04.01.1968 N.15,  
SI ATTESTA CHE LA PRESENTE COPIA COSTITUITA DA N. 1  
FOGLI E' CONFORME ALL'ORIGINALI.  
TORINO, IL 13.9.00 IL SOPRINTENDENTE

Roma, 27 SET. 2000



IL DIRETTORE GENERALE

IL DIRETTORE GENERALE  
Dott. Mario SERIO



*Superintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte*

**Oggetto: FIAT GRANDI MOTORI**

Il complesso industriale delimitato dai corsi Vigevano e Vercelli e le vie Carmagnola, Mondovì e Cuneo, presenta una struttura urbanistica disomogenea, frutto di diverse trasformazioni affrontate in epoche successive al fine di assolvere le diverse funzioni interne all'industria.

Nella scala territoriale urbana l'ambito interessato è attraversato da assi rettori e da direttrici storiche di sviluppo (strada di Venaria e stradone per Vercelli); forte della vicinanza della Dora rappresenta insieme alle aree limitrofe l'organizzazione industriale novecentesca della città.

Occupava un'area di circa 115.000 mq ed è costituita da quattro grandi complessi di fabbricati, secondo un processo produttivo che inizia con il materiale grezzo e giunge al prodotto finito - Fonderia, Trattamenti termici, Lavorazioni piccole e medie, montaggio e prove motori, pompe e combustibili.

Nel 1905 l'ing. Mattè Trucco progetta e realizza l'edificio ad angolo tra Corso Vercelli e Corso Vigevano a seguito delle nuove esigenze della Fiat, che, dopo aver assorbito l'Ansaldo inizia a produrre motori navali in collaborazione con la San Giorgio.

L'edificio prospiciente i due corsi, di notevoli dimensioni, è interessante dal punto di vista strutturale: realizzato in c.a. con il sistema Hennebique, è uno dei primi esempi di insediamento industriale che utilizza questo sistema strutturale secondo il progetto dell'impresa Porcheddu, detentrica per il Piemonte del citato brevetto; pare un'anticipazione del più famoso Lingotto, dello stesso autore e realizzato secondo il medesimo schema strutturale.

Degli altri fabbricati che si insediano sull'area, risulta di notevole pregio il corpo prospiciente la via Cuneo, opera di Pietro Fenoglio in ghisa e sheds. Il paramento murario che nasconde la maglia strutturale è caratterizzato dalla simmetria e dalla scansione dei tre archi in facciata che si ripetono in successione al fine di negare quasi la pendenza della strada. Realizzato in mattoni e rivestito di intonaco presenta frontoni decorativi e fasce marcapiano, particolari che distinguono l'attività progettuale dello stesso autore in altre sue opere industriali.

Arch. Daniela BIANCOLINI



**VISTO**

IL DIRETTORE GENERALE  
Dott. Marco SEBIO



*Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte*

FONTI DOCUMENTARIE

ARCHIVI:

A.S.C.T. Archivio Storico Città di Torino  
Pratiche edilizie I° classe sino al 1915  
A.E.C.T. Archivio Edilizio Città di Torino  
Pratiche edilizie I° classe dal 1916 al 1945

BIBLIOGRAFIA

FIAT S.p.A. – Motoris d'aviation – Torino 1931  
Società per Azioni FIAT – Stabilimento Grandi Motori, 50 anni di Motori Diesel Fiat 1909/1959 –  
Torino 1959  
Monografie FIAT – Torino 1963, Fasc 1/3  
Centro Storico Fiat – Torino 1977



SPECIFICA SPESE  
N. G.M. 130.055

Spese Specifica	10.000
Spese Postali	
Spese di Spese	
Spese di Spese	
TOTALE	

1 € (EURO) = L. 1936,27

RECEPTE DI NOTIFICA

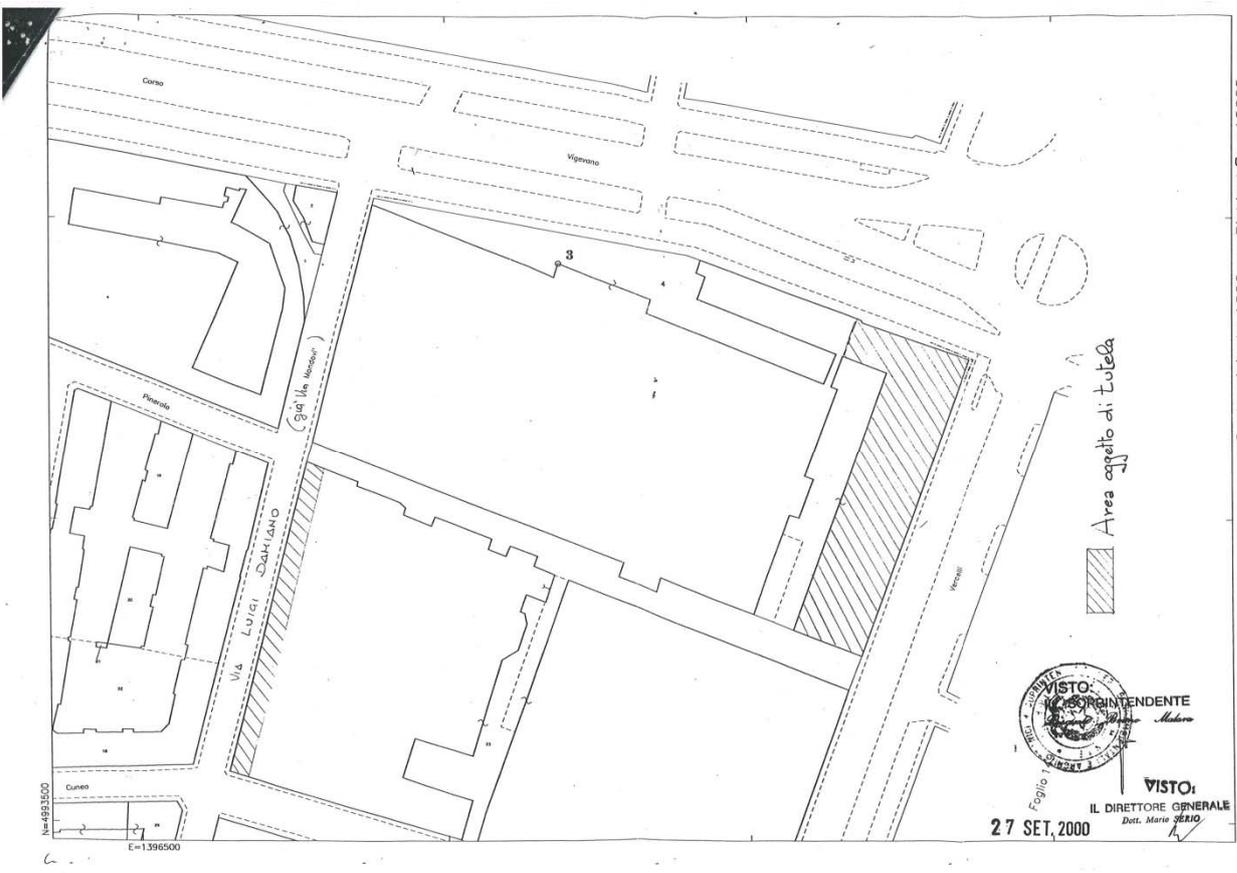
Il sottoscritto del Comune di Torino,  
 l'anno 2001 il giorno 26  
 del mese di gennaio ho notificato  
 al Comune di Torino  
 al Piazza Palazzo J. C. n. 1  
 consegnando a mani di:  
Austria Flavia s.p.a.  
 il giudice di pace

il ricevente  
Flavia Austria

SU 1466 fu anzello



- Rep. DEL 23/01/2023.0000013.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da BOETTI MAURO ANGELO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è con  
 Servizio di Ingegneria architettonica Comune di Torino



VISTO:  
 IL DIRETTORE GENERALE  
 Dott. Mario SERIO  
 27 SET, 2000



. - Rep. DEL 23/01/2023.0000013. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da BOETTI MAURO ANGELO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è con servato negli archivi di Comune di Torino

## 6.2

### Visure catastali



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2019

Data: 05/08/2019 - Ora: 12.12.39 Fine

Visura n.: T99513 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TORINO ( Codice: I.219)</b>		
	<b>Provincia di TORINO</b>		
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 1183 Particella: 4</b>		

#### Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	1183	4		-	ENTE URBANO	26 95		Dominicale Agrario	Tipo mappale del 30/04/2018 protocollo n. IO0106071 in atti dal 30/04/2018 presentato il 27/04/2018 (n. 106071.1/2018)
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>		I		
<b>Annotazioni</b>		di immobile: sr							

Mappali Fabbicati Correlati  
Codice Comune L219 - Sezione - SezUrb - Foglio 1183 - Particella 4

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica





Ufficio Provinciale di Torino - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2019

Data: 05/08/2019 - Ora: 12.14.05 Fine  
Visura n.: T100190 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TORINO ( Codice: L219)</b>	
	<b>Provincia di TORINO</b>	
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 1183 Particella: 23</b>	

#### Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	1183	23		-	ENTE URBANO	36 09		Dominicale Agrario	Tipo mappale del 30/04/2018 protocollo n. 100106071 in atti dal 30/04/2018 presentato il 27/04/2018 (n. 106071.1/2018)
<b>Notifica</b>						1			
<b>Annotazioni</b>						<b>Partita</b>			
									di immobile: sr

Mappali Fabbricati Correlati  
**Codice Comune L219 - Sezione - SezUrb - Foglio 1183 - Particella 23**

Tributi erariali: Euro 0,90

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica





Ufficio Provinciale di Torino - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 05/08/2019 - Ora: 12.14.36 Fine  
Visura n.: T100440 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2019

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TORINO ( Codice: L219)</b>	
	<b>Provincia di TORINO</b>	
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 1183 Particella: 224</b>	

#### Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	1183	224		-	ENTE URBANO	15 47		Dominicale	Agrario	Tipo mappale del 30/04/2018 protocollo n. 100106071 in atti dal 30/04/2018 presentato il 27/04/2018 (n. 106071.1/2018)
<b>Notifica</b>	Partita 1									
<b>Annotazioni</b>	di immobile: sr									

Mappali Fabbricati Correlati  
Codice Comune L219 - Sezione - SezUrb - Foglio 1183 - Particella 224

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica







Ufficio Provinciale di Torino - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2019

Data: 05/08/2019 - Ora: 12.15.57    Fine  
Visura n.: T101083 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TORINO ( Codice: L219)</b>		
	<b>Provincia di TORINO</b>		
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 1183 Particella: 34</b>		

#### Arca di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualita Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz		Reddito
1	1183	34		-	ENTE URBANO	2    74    80		Dominicale  Agrario	Tipo mappale del 30/04/2018 protocollo n. TO00106071 in atti dal 30/04/2018 presentato il 27/04/2018 (n. 106071.1/2018)
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		1			

Tributi erariali: Euro 0,90

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica





. - Rep. DEL 23/01/2023.0000013.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da BOETTI MAURO ANGELO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è con servato negli archivi di Comune di Torino