



CITTA' DI TORINO

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



VARIAZIONE AL P.R.G.

ai sensi dell'art.17 comma 12 lettera c) della L.U.R.

**Area normativa M1 Isolati misti prevalentemente
residenziali con prescrizioni particolari denominata
"BASSE DI DORA"**

Circoscrizione 4 (San Donato – Campidoglio – Parella)

FASCICOLO ILLUSTRATIVO

LA DIRIGENTE DIVISIONE URBANISTICA
E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Teresa POCHETTINO



RESPONSABILE TECNICO
Arch. Cristina CALVI



COLLABORATORI TECNICI
Geom. Carlotta ASSOM
Arch. Matteo CORSARO



COLLABORATORI GRAFICI
Geom. Pierfranco ROSSIN



Torino, marzo 2025

Rep. DEL 12/05/2025
I, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino 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

2/2025
MOD/055
SIA
VIA
CAMPIDOGGIO
PAOLO MAZZOLEN



MODIFICA AL PRG BASSE DI DORA - SEZIONI TEMATICHE

A. RELAZIONE ILLUSTRATIVA	3
1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	3
2. CENNI STORICI E STATO DI FATTO	4
3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	5
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PROCEDIMENTI IN CORSO	6
5. PROPOSTA DI MODIFICA AL PRG	9
6. RISPETTO DEI PIANI SOVRAORDINATI	10
7. RISPETTO DELLA NORMATIVA DI PIANIFICAZIONE	11
8. CONTENUTI DELLA MODIFICA AL PRG	14
B. SITUAZIONE FABBRICATIVA	15
C. ESTRATTO TAV.1 PRG AZZONAMENTO - LEGENDA	17
D. ESTRATTO TAV.1 PRG AZZONAMENTO VIGENTE	19
E. ESTRATTO TAV.1 PRG AZZONAMENTO VARIAZIONE	21
F. ESTRATTO NUEA PRG VIGENTE	23
G. ESTRATTO NUEA PRG VARIAZIONE	25
H. RELAZIONE DI COERENZA CON IL PPR	27

- Rep. DEL 12/05/2025
 I, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digi
 tale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Tor
 info

- Rep. DEL 12/05/2028 - 0000266: I copia conforme all'originale da CARMELO BRULLINO, MARIA GRAZIA GRIPPO, PAOLO MAZZOLEM
I, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digi
tale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Tor

no

L'area oggetto del presente documento di variazione al PRG, ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettera c) della LUR, si colloca nel quartiere Parella, all'interno della Circoscrizione 4. L'area è compresa tra le vie Carrera, Bellardi, Pacchiotti e Strada Vicinale Basse di Dora, all'interno del quadrante nord-ovest della Città, in prossimità di Piazza Massaua, a circa cinquecento metri da Corso Francia, facilmente raggiungibile attraverso i principali assi viabili di corsi Francia, Telesio e via Pietro Cossa.



FIGURA 3 – AMBITO DI INTERVENTO

L'area dismessa, che allo stato attuale risulta completamente compromessa a fronte della pregressa attività industriale, costituisce un significativo tassello centrale di un isolato di grandi dimensioni, con lati che si sviluppano fino a 220 metri su via Bellardi, che tramite gli interventi di trasformazione, potrà essere reso permeabile al transito pedonale con la realizzazione di un asse di prosecuzione di via Monte Pertica da e verso il complesso scolastico e un ampio spazio pubblico centrale destinato a verde.

Interna: AOO 055, N. Prot. 00001172 del 31/03/2025

La documentazione fotografica è estratta dalla Relazione Illustrativa, allegato 1 dell'Istanza di Variante prot. 4016 del 28/11/2024.



FOTO 5

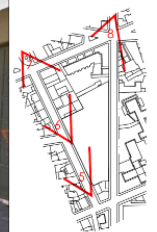


FIGURA 5 - FOTO DELL'AMBITO LATO VIA BASSE DI DORA



COSTRUZIONI SRL manifestava l'interesse per l'acquisizione della porzione di territorio di proprietà della città localizzata in via Bellardi, censita al CT Foglio 1168 particella 463, in virtù della presentazione del PEC per la trasformazione dell'area normativa M1 denominata "Basse di Dora" confinante e parzialmente interessata dalla trasformazione urbanistica.

In data 11/08/2023 la Società AMATO COSTRUZIONI SRL ha comunicato l'avvio dell'attività relativa al Procedimento di bonifica del Sito codice anagrafe 2186, area "Ghibaudi Mario S.p.A." strada Basse di Dora 24/A- Torino.

In data 22/07/2024 (prot. 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2518) è stato presentato il Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) da parte dei soggetti Proponenti, Società AMATO COSTRUZIONI SRL, proprietaria delle aree censite al Catasto Terreni Foglio 1168 particelle 511, 515, acquisite dagli eredi Ghibaudi (con atto del 23/05/2023 Rep. 106177 Racc. 44808), e FRAP S.p.A. proprietaria dell'area censita al Catasto Terreni Foglio 1168 particella 512.

Il PEC, attualmente in fase di istruttoria, comprende anche l'area contigua di 250 mq, acquisita dalla società AMATO COSTRUZIONI SRL in data 05/09/2024 (Rep. 109824 Racc. 47891), con relativa capacità edificatoria, in esito ad asta pubblica della Città (n. 18/2024 -lotto 15).

Tale area, identificata a C.T. al Fg 1168 particella 463, della superficie catastale di 250 mq, è destinata dal PRG ad area normativa "M1" con indice edificatorio pari a 1 mq SLP/mq ST con capacità edificatoria pari a 250 mq, è stata acquisita con l'obiettivo di ridefinire il perimetro dell'ambito a completamento del fronte su via Bellardi e al fine di consentire l'ottimizzazione del disegno di progetto di PEC.

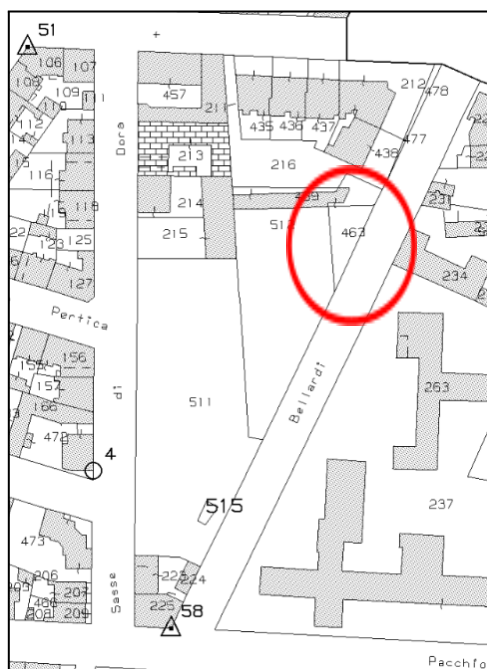
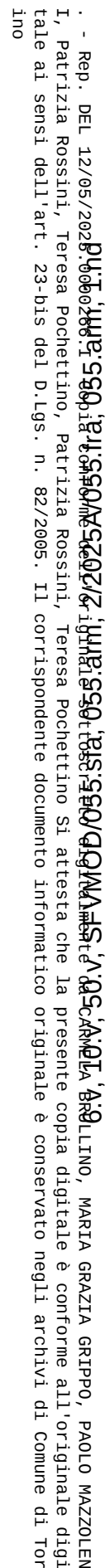


FIGURA 8 - ESTRATTO CATASTO TERRENI FOGLIO 1168 PARTICELLA 463

La Città, mediante la realizzazione della trasformazione tramite lo strumento urbanistico proposto, acquisirà la restituzione di aree pubbliche permeabili, che allo stato attuale risultano completamente compromesse, oltre ad una SLP pari a circa 1.795 mq, che potrà essere realizzata all'interno dell'area e/o alienata tramite asta pubblica, oltre alla monetizzazione di parte di aree per servizi non reperibili all'interno dell'ambito stesso.



Interna: AOO 055, N. Prot. 00001172 del 31/03/2025

Interna: AOO 055, N. Prot. 00001172 del 31/03/2025

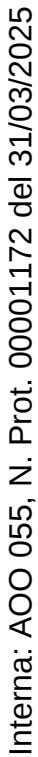
Interna: AOO 055, N. Prot. 00001172 del 31/03/2025



Interna: AOO 055, N. Prot. 00001172 del 31/03/2025

Interna: AOO 055, N. Prot. 00001172 del 31/03/2025

- Rep. DEL 12/05/2028 - 0000266: I copia conforme dell'originale depositato da CARMELO BRULLINO, MARIA GRAZIA GRIPPO, PAOLO MAZZOLEM I, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino 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



6.6V, 10N, 50V, SFVMD/055:sta, 055:am, 2/2025A/055:ita, 055:am, 1.ind

[illegible]

FIGURA 15: VAR.100 - INDIVIDUAZIONE CORSI D'ACQUA MINORI - ESTRATTO TAVOLA ILLUSTRATIVA

8. CONTENUTI DELLA MODIFICA AL PRG



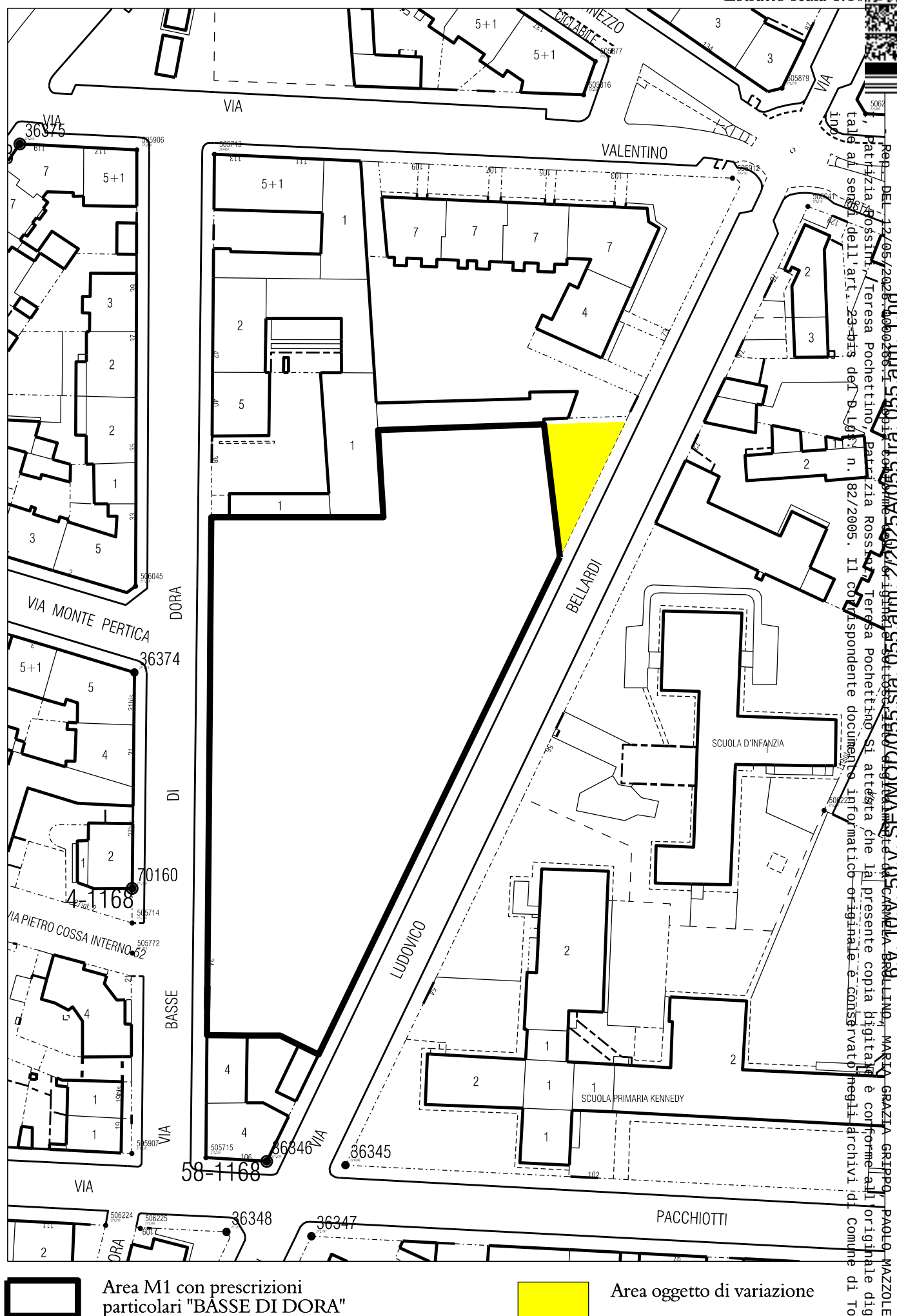
B. SITUAZIONE FABBRICATIVA

**Area Normativa "M1" con prescrizioni particolari denominata
BASSE DI DORA
Area oggetto della modifica**

scala 1:1000

ino
- Rep. DEL 12/05/2025, 00001172 del 31/03/2025
I, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digi
tale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Tor
ino

Interna: AOO 055, N. Prot. 00001172 del 31/03/2025





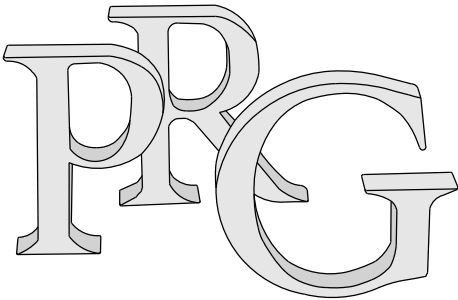
C. ESTRATTO TAV.1 PRG AZZONAMENTO - LEGENDA

LEGENDA Foglio 0 (parte)

scala 1:5000

Interna: AOO 055, N. Prot. 00001172 del 31/03/2025

Rep. DEL 12/05/2025, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino 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



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. 8a
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 2024

ESTRATTO

Zone normative

Zone urbane consolidate residenziali miste:
1.00 1,00 mq SLP/mq SF

Aree normative

Misto M1

Altre prescrizioni

Dividente

Rep. DEL 12/05/2025
I, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino 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



D. ESTRATTO TAV.1 PRG AZZONAMENTO VIGENTE

**ESTRATTO PLANIMETRICO TAVOLA N.1 DEL PRG
"AZZONAMENTO. AREE NORMATIVE"**

FOGLIO 8A (parte)

STATO ATTUALE

SCALA 1:5.000

ino
- Rep. DEL 12/05/2025
I, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digi
tale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Tor
ino

[illegible]

MAZZOLEN
ale digi
e di Tor

MAZZOLEN
ale digi
e di Tor

MAZZOLEN
ale digi
e di Tor



E. ESTRATTO TAV.1 PRG AZZONAMENTO VARIAZIONE

**ESTRATTO PLANIMETRICO TAVOLA N.1 DEL PRG
"Azzonamento - Aree normative e destinazioni d'uso"**

FOGLIO 8A (parte)

VARIAZIONE

SCALA 1:5.000

ino
- Rep. DEL 12/05/2025
I, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digi
tale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Tor
ino

[illegible][illegible][illegible][illegible]



F. ESTRATTO NUEA PRG VIGENTE

ESTRATTO NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE VOLUME I art. 8, punto 8, comma 37 quater Area Normativa "M1" - Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari BASSE DI DORA STATO ATTUALE

37quater Area Normativa "M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari BASSE DI DORA

Area per la quale valgono le destinazioni ed i parametri urbanistici dell'area normativa e della zona di appartenenza.
Superficie Territoriale: mq 5.940
Indice Territoriale: 1,00 mqSLP/mqSF (0,7 mqSLP/mqSF di edificazione privata nella porzione in allineamento con la via Monte Pertica e 0,3 mqSLP/mqSF di edificazione riservata alla Città in allineamento con la via Cossa interno 52).
SLP: mq 5.940

Le nuove edificazioni dovranno essere allineate sul protendimento della via Monte Pertica (allineamento prescrittivo) e dell'interno 52 di Via Pietro Cossa (allineamento indicativo, da definire in sede di PEC), come da grafico allegato.

L'area da cedere per standard urbanistici dovrà comprendere l'area centrale per almeno 2.000 mq, compresa tra via Basse di Dora, via Bellardi e il proseguimento di via Monte Pertica. La stessa dovrà essere prevalentemente trattata a verde.

Nel sottosuolo dell'area ceduta, in prossimità delle edificazioni, potranno essere realizzati parcheggi interrati.

Gli interventi si attuano tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.

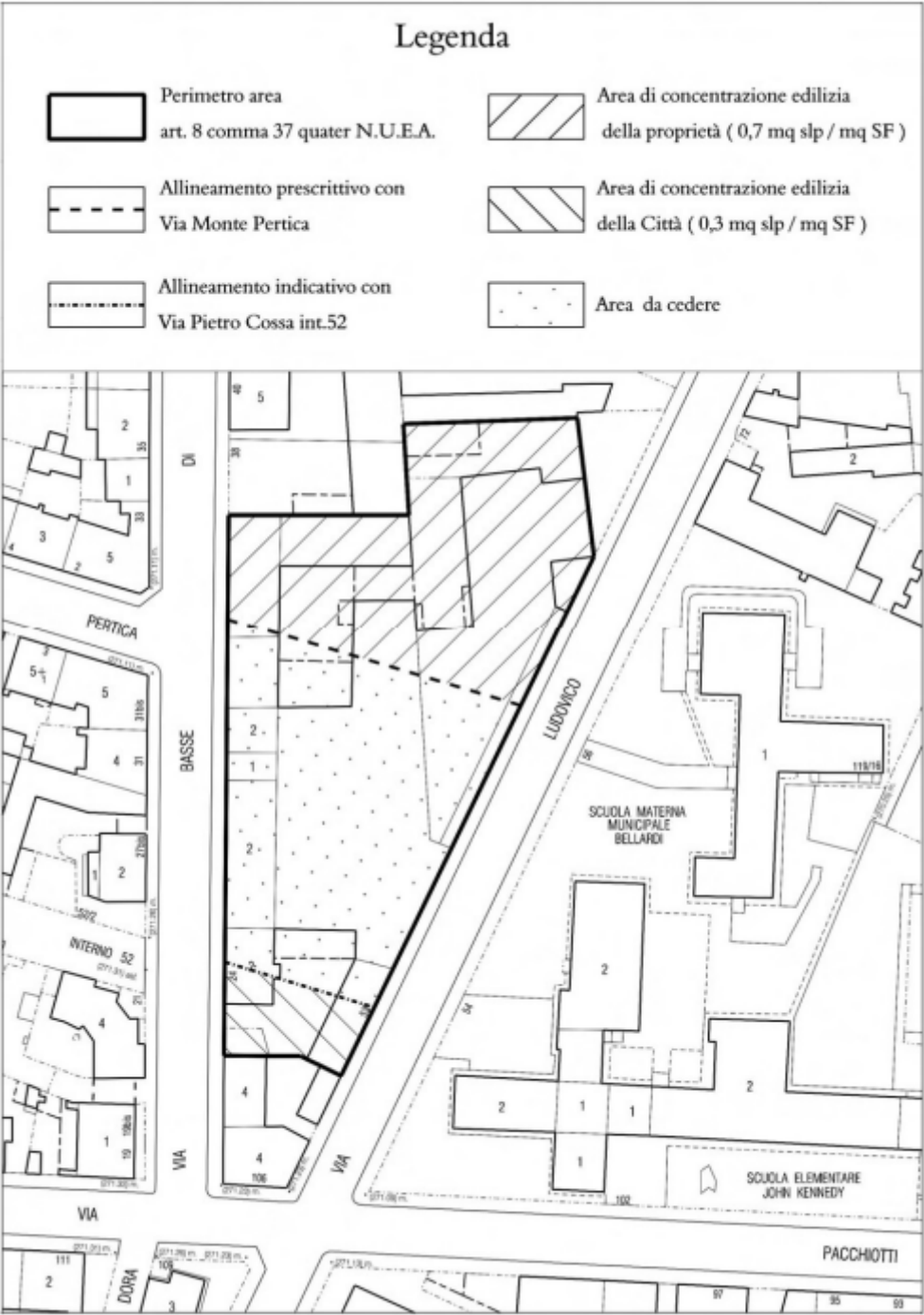
Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al parere favorevole dell'ENAC ed alla verifica del soddisfacimento delle prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale n. 365 del 26 novembre 2010 del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio di esclusione della Variante n. 194 al P.R.G. dal processo di VAS.

[*] Nota variante: n.194 - via basse di dora Approvata il 04/06/2012 n. mecc. 1201841/009

Rep. DEL 12/05/2025
I, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino 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



Allegato grafico art.8 comma 37 quater N.U.E.A.



Estratto scala 1:1000

Interna: AOO 055, N. Prot. 00001172 del 31/03/2025

Rep. DEL 12/05/2025
I, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino 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



G. ESTRATTO NUEA PRG VARIAZIONE

ESTRATTO NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE VOLUME I art. 8, punto 8, comma 37 quater Area Normativa "M1" - Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari BASSE DI DORA

VARIAZIONE

abc = nuovo testo

37 quater

Area Normativa "M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari BASSE DI DORA

Area per la quale valgono le destinazioni ed i parametri urbanistici dell'area normativa e della zona di appartenenza.

Superficie Territoriale: mq 5.940

Indice Territoriale: 1,00 mq SLP/mq SF (0,7 mq SLP/mq SF di edificazione privata nella porzione in allineamento con la via Monte Pertica e 0,3 mq SLP/mq SF di edificazione riservata alla Città in allineamento con la via Cossa interno 52)
SLP: mq 5.940

Superficie Territoriale adeguamento perimetro: mq 250

Indice Territoriale: 1,00 mq SLP/mq SF privata

SLP: mq 250

Le nuove edificazioni dovranno essere allineate sul protendimento della via Monte Pertica (allineamento prescrittivo) e dell'interno 52 di Via Pietro Cossa (allineamento indicativo, da definire in sede di PEC), come da grafico allegato.

L'area da cedere per standard urbanistici dovrà comprendere l'area centrale per almeno 2.000 mq, compresa tra via Basse di Dora, via Bellardi e il proseguimento di via Monte Pertica. La stessa dovrà essere prevalentemente trattata a verde.

Nel sottosuolo dell'area ceduta, in prossimità delle edificazioni, potranno essere realizzati parcheggi interrati. Gli interventi si attuano tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.

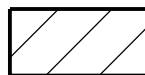
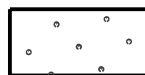
Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al parere favorevole dell'ENAC ed alla verifica del soddisfacimento delle prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale n. 365 del 26 novembre 2010 del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio di esclusione della Variante n. 194 al P.R.G. dal processo di VAS.

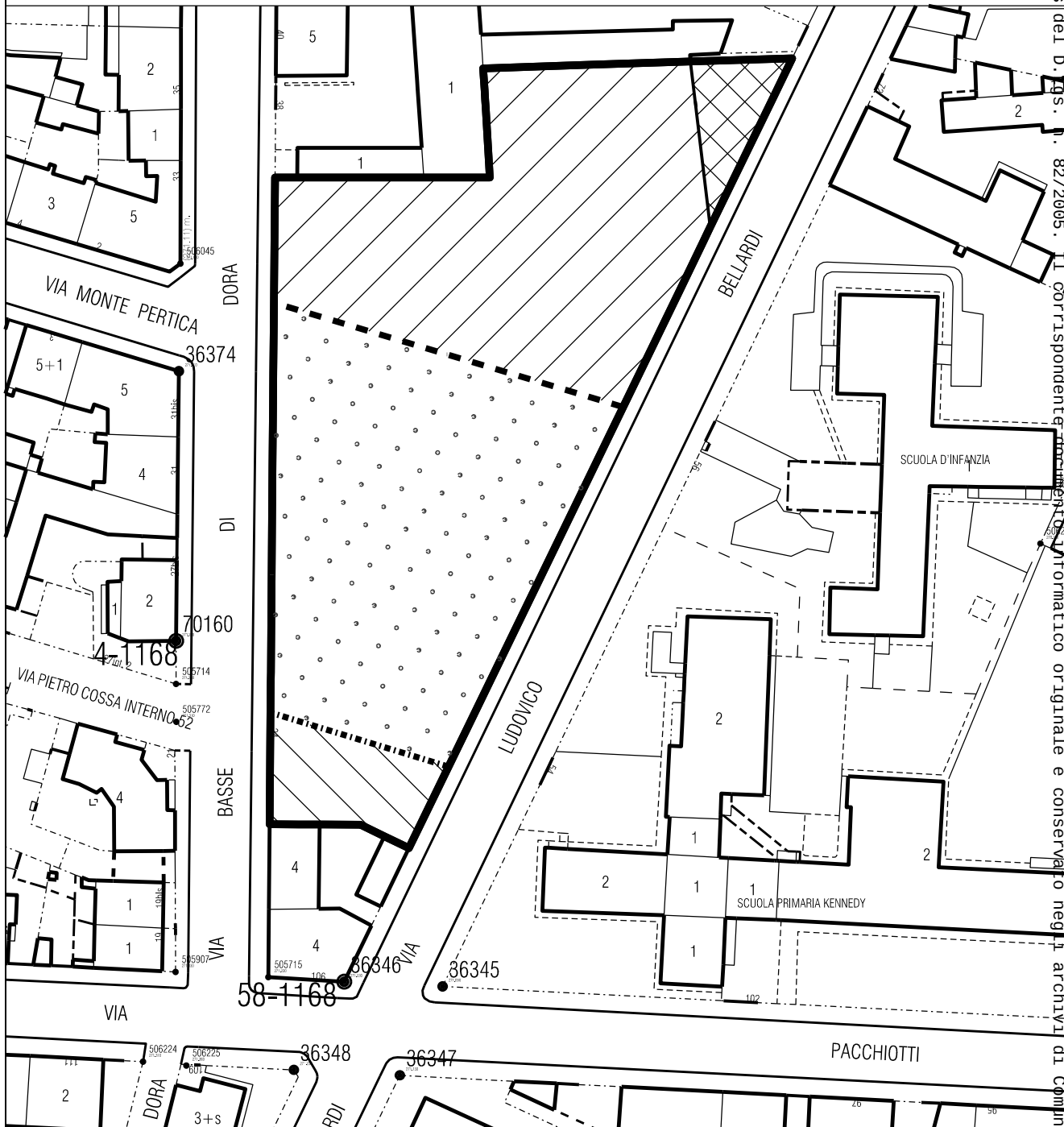
[*] Nota variante: n.194 - via basse di dora Approvata il 04/06/2012 n. mecc. 1201841/009

[*] Nota variante: approvata il

Rep. DEL 12/05/2025
I, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino 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

Legenda

- | | | | |
|---|--|--|---|
|  | Perimetro area
art. 8 comma 37 quater N.U.E.A. |  | Area di concentrazione edilizia
della proprietà (0,7 mqslp/mq S |
|  | Allineamento prescrittivo con
Via Monte Pertica |  | Area di concentrazione edilizia
della Città (0,3 mqslp/mqSF) |
|  | Allineamento indicativo con
Via Pietro Cossa int.52 |  | Area da cedere |
| | |  | Area di concentrazione edilizia
privata (1mqSLP/mqSF) |

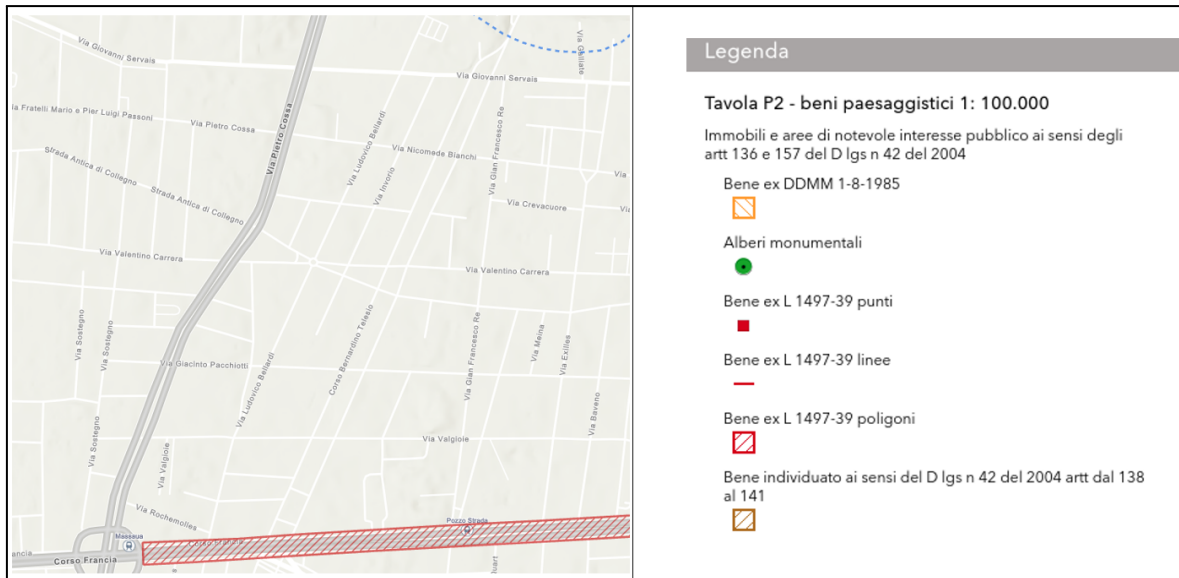


Estratto scala 1:1000

- Rep. DEL 12/05/2028 - 0000266: I copia conforme all'originale da CARMELO BRULLINO, MARIA GRAZIA GRIPPO, PAOLO MAZZOLEM
I, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digi
tale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Tor

no

Ai sensi dell'art. 11 del Regolamento attuativo del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (PPR), approvato con DGR n. 4/R del 22/03/2019 "Regolamento regionale recante: Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (PPR), ai sensi dell'articolo 8bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46 comma 10 delle norme di attuazione del PPR", anche le modifiche al PRG non costituenti variante, ai sensi dell'art. 17, c. 12 della LR 56/77, devono garantire il rispetto del PPR.



In data 03/10/2017 è stato approvato il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) con D.C.R. n. 233-35836. In ottemperanza all'art.46 comma 9 delle N.d.A. del P.P.R., a far data dall'approvazione, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del Piano stesso.

La presente modifica al PRG, non configurandosi come variante, risulta coerente con la disciplina di Beni e Componenti del Piano Paesaggistico Regionale, come dettagliato nella Relazione di seguito allegata, ai sensi di quanto previsto all'art.11 comma 9 ("Regime transitorio") del Reg. Regionale di Attuazione del PPR approvato con DPGR n.4/R del 22/03/2019.

- Rep. DEL 12/05/2028 - 0000266: I copia conforme dell'originale del documento informatico da CARMELA BRILLINO, MARIA GRAZIA GRIPPO, PAOLO MAZZOLEM
I, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digi
tale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento originale è conservato negli archivi di Comune di Tor

no

- Interna: AOO 055, N. Prot. 00001172 del 31/03/2025



Norme di Attuazione PPR - articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)

- 28

- Rep. DEL 12/05/2028 - 0060266 I-0971
Pubblicato il documento originale da CARMELO BRULLINO,
. MARIA GRAZIA GRIPPO, PAOLO MAZZOLEM
I, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino, Patrizia Rossini,
ale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Tor

Pubblicato il documento originale da CARMELO BRULLINO,

MARIA GRAZIA GRIPPO, PAOLO MAZZOLEM

I, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino, Patrizia Rossini,

tale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005.

Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Tor

Interna: AOO 055, N. Prot. 00001172 del 31/03/2025

- Rep. DEL 12/05/2028 - 0000266: I copia conforme all'originale da CARMELO BRULLINO, MARIA GRAZIA GRIPPO, PAOLO MAZZOLEM
I, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino, Patrizia Rossini, Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digi
tale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Tor

MARIA GRAZIA GRIPPO, **PAOLO MAZZOLEN**

MARIA GRAZIA GRIPPO, PAOLO MAZZOLEN

DOV'È IL MIO SIGILLO? MARIA GRAZIA GRIPPO, PAOLO MAZZOLEN

2021/12/27 10:55:12, S.F. MOD. 55, V. 10, A. 9
 MARIA GRAZIA GRIPPO, PAOLO MAZZOLEN