



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
SETTORE URBANISTICA E PATRIMONIO STORICO
SETTORE PROGETTI E STRATEGIE URBANE
VIA MEUCCI, 4



VARIANTE PARZIALE N. 233 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

**VALORIZZAZIONE E RAZIONALIZZAZIONE DI BENI
IMMOBILIARI DI PROPRIETA' COMUNALE**
(CIRCOSCRIZIONE 1 "CENTRO - CROCCETTA")

DIRIGENTE DEL SETTORE PROGETTI E STRATEGIE URBANE
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

DIRIGENTE SETTORE PROGETTI E STRATEGIE URBANE

Arch. Daniela Groggato

Arch. Daniela Groggato

COLLABORATORI GRAFICI

Geom. Donato Gugliotta



RESPONSABILE TECNICO

Arch. Giacomo Leonardi

COLLABORATORI TECNICI

Arch. Savino Nesta
Geom. Gian Mario Siragusa

Torino, ottobre 2010



**our
time**
Torino 2010
European
Youth Capital

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Gli immobili oggetto della presente variante sono ubicati nella Circostrizione I Centro Crocetta, ai numeri civici 4 e 6 della Via Riberi.

Tali immobili, in passato sono stati oggetto di una Variante Parziale (la n. 182) con la quale la Città di Torino aveva provveduto, a seguito di una progressiva ricognizione del proprio patrimonio immobiliare, alla razionalizzazione e valorizzazione dello stesso, operando anche sulla logistica degli uffici (accorpare le sedi, recuperando gli immobili di proprietà non adeguatamente utilizzati e riducendo via via, dove possibile, i fitti passivi). In base alle risultanze di tali ricognizioni l'Amministrazione ha proceduto alla vendita di immobili individuati con i criteri sopra richiamati, ovvero di diritti edificatori con il relativo sedime di insidenza, attraverso le consuete procedure di legge ad evidenza pubblica.

Nelle more di approvazione definitiva della variante, in data 23 dicembre 2008 un operatore privato aveva partecipato all'asta pubblica n. 108/2008 per l'acquisto dell'immobile di proprietà della città ubicato in via Riberi 6 (lotto 2), risultandone aggiudicatario. Successivamente veniva definitivamente approvata la variante di cui trattasi con Deliberazione del Consiglio Comunale del 6 luglio 2009 (n. mecc. 009 03235/009).

Va tuttavia evidenziato, altresì, che per l'immobile di via Riberi n. 6, come per altri compresi nella stessa variante n. 182, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, con nota prot. 998/09 del 28 gennaio 2009, segnalava "l'opportunità di preservare le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio, in considerazione del suo valore storico e ambientale, mediante gli strumenti urbanistici".

A seguito di questa segnalazione gli Uffici avevano attivato interlocuzioni con la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, la quale indicava la necessità di riformulare la disciplina urbanistica rafforzando la tutela verso la Mole Antonelliana. In tal senso, pertanto, in merito all'immobile di via Riberi n. 6, si era ritenuto di introdurre una precisazione normativa riferita alla fase attuativa ed in particolare richiamando l'attenzione verso il rapporto tra gli edifici e la Mole Antonelliana, le vedute prospettive e gli scorci esistenti dalle vie circostanti, specificando che il progetto degli interventi previsti sarebbe stato assoggettato al preventivo parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il

Paesaggio.

Con tale modifica l'operatore riteneva che la normativa introdotta nella fase di approvazione definitiva pregiudicava l'effettiva realizzabilità dell'edificio rispetto alla proposta del progetto preliminare della variante e in rapporto ai nuovi vincoli introdotti e riteneva, nel contempo, che avrebbe reso ulteriormente aleatoria la trasformazione dell'area rispetto a quanto era stato in allora valutato ai fini dell'offerta economica dell'asta pubblica sopra richiamata.

Al fine di contemperare da una parte in modo compiuto agli obiettivi di tutela indicati dalla competente Soprintendenza e dall'altra evitare di attivare eventuali contenziosi con l'operatore privato aggiudicatario dell'immobile di via Riberi, l'Amministrazione ha ritenuto di avviare nuove interlocuzioni con la stessa Soprintendenza per ridefinire in modo certo la disciplina urbanistica sugli immobili sulla base di una proposta progettuale dell'area da trasformare e in riferimento al contesto circostante, con particolare riguardo alla vista sulla Mole Antonelliana che evidenzia l'andamento planivolumetrico e i principali elementi architettonici.

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte (competente Soprintendenza per Beni Architettonici Paesaggistici) con nota del 4 agosto 2010 (prot. 17094 el.34.16.08/1068,26) esprimeva le seguenti considerazioni *"...visti gli elaborati, la documentazione e le relazioni in allegato, ai vari incontri intercorsi, esprime i seguenti pareri:*

- *all'esame di quanto emerso dalla verifica archeologica tesa ad appurare l'esistenza di strutture fortificate di interesse monumentale, recepito il parere della competente soprintendenza per Beni Archeologici (nota 4666/8.6.2010) circa la verifica di non importante interesse archeologico delle strutture esistenti nella cantina dell'edificio sito in via Riberi n. 6, considerata la prevalenza delle motivazioni che inducono il Comune, proprietario dello stabile in pessimo stato di conservazione, alla alienazione dello stesso per demolizione e successiva ricostruzione, non si avanzano ostantive circa la rimozione delle residue strutture degli spezzoni di cortina laterizia di rivestimento del muro di scarpa del bastione San Carlo.*
- *Valutato il progetto di riqualificazione dell'area in oggetto che non presenta particolari caratteristiche di omogeneità urbanistica, recepita positivamente la soluzione progettuale presentata che lascia percepibile da via Sant'Ottavio la vista della Mole Antonelliana e che arricchisce il lotto con previsione di presenza*

di vegetazione, non si avanzano ostantive circa la proposta di variante al PRG per le modifiche in altezza del complesso di nuova edificazione a parziale compensazione della riduzione di volume del fabbricato che si affaccia su la Mole.”

In relazione a quanto sopra si rende ora necessaria, coerentemente con le linee e gli indirizzi evidenziati, la predisposizione di un nuovo provvedimento per gli immobili siti in Via Riberi n. 4 e 6.

Le analisi condotte sotto il profilo urbanistico, hanno verificato le specifiche destinazioni d'uso previste dal vigente P.R.G., i relativi vincoli e l'eventuale assoggettamento a strumenti urbanistico-ambientali di rango superiore, quali il Piano Territoriale Operativo del Po (P.T.O.) e i relativi Piani d'Area (P.d'A.), il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.). In ultimo è stata verificata la coerenza della presente variante con il Piano di Zonizzazione Acustica, che conferma quello già espresso per la stessa area nell'ambito della variante al PRG n. 182, non essendo oggetto di modifica le destinazioni urbanistiche dell'area. Si allega pertanto il parere del competente settore già espresso per la precedente variante.

Per l'immobile di Via Riberi n. 6 e l'adiacente altra proprietà del civico n. 4 si procede con la riformulazione della scheda normativa – la n. 37 – area di Via Riberi – inerente l'area da trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica, che disciplina la destinazione d'uso dell'area, i tipi di intervento e le loro modalità attuative introducendo altresì un allegato grafico alla stessa scheda normativa.

Le indicazioni relative ai Piani sovraordinati ed alle condizioni di rischio idrogeologico precedentemente richiamate, oltre alle ulteriori prescrizioni del Piano Regolatore, sono contenute all'interno della scheda tecnica, allegata qui di seguito, nella quale sono raccolti i dati più significativi e ai quali si rimanda per una illustrazione puntuale e specifica.

In riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale n. 12-8931 del 9 giugno 2008 (pubblicata sul BUR n. 24 del 12/06/2008), inerente il D.lgs. 152/2006 e s.m.i. «“Norme in materia ambientale”. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi», si

evidenzia che, ai sensi di tali indirizzi, sono di norma escluse dal processo di valutazione ambientale, le varianti parziali *“non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.lgs 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi”*.

La presente variante riguarda gli immobili di via Riberi nn. 4-6, già compresi nella variante n. 182 al PRG e per i quali si confermano gli interventi già in allora ammessi inerenti la demolizione e la contestuale ricostruzione, sono situati in un contesto già edificato, classificato di categoria A) ai sensi del DM. 1444/68 e posto all'interno del centro abitato ai sensi dell'art. 81 della Legge Urbanistica Regionale e sono siti nell'“Area Centrale Storica”. La variante nello specifico non modifica la possibilità di demolire e ricostruire gli edifici, interventi già ammessi dal P.R.G. vigente, ma descrive più puntualmente rimodulando in una specifica scheda normativa, le modalità attuative degli interventi stessi, a seguito del parere della Soprintendenza sopra richiamato e integralmente allegato al presente provvedimento.

In relazione a quanto sopra si ritiene pertanto che la variante non richieda l'attivazione del processo di valutazione ambientale.

La Civica Amministrazione, valutata anche l'attuale situazione degli immobili di proprietà comunale, è giunta nella determinazione di provvedere alla variazione sopra descritta al fine di meglio valorizzare gli stessi, assegnando una destinazione urbanistica coerente con i tessuti urbanistico-edilizi consolidati e perseguendo in tal modo un prevalente interesse pubblico.

Si rende pertanto necessario approvare una variante urbanistica al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'articolo 17, comma 7, della Legge Urbanistica Regionale.

In relazione a quanto sopra la variante prevede:

- A) La modifica nel fascicolo II delle N.U.E.A. della scheda relativa all'Area da Trasformare n. 37 Area di **Via Riberi**, (vedi scheda tecnica);
- B) L'iscrizione nel fascicolo II delle N.U.E.A. dell'allegato grafico relativo all'area da trasformare n. 37 in scala 1:1000 nel quale si individuano i lotti di intervento e i tipi di intervento;
- C) la conseguente attribuzione dei parametri urbanistici ed edilizi disciplinati dalla scheda n. 37, dall'allegato grafico alla stessa scheda e dalle regole generali di cui all'articolo 10 delle N.U.E.A..

La variante interessa complessivamente una superficie territoriale totale pari a circa mq. 1.000 e non determina decremento delle aree destinate a servizi pubblici.

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con piani sovracomunali vigenti e costituisce variante parziale al P.R.G. vigente, ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e s.m.i..

Si specifica inoltre che, per effetto di tutte le varianti parziali al P.R.G. vigente adottate ed approvate successivamente alla data di approvazione del P.R.G., compreso il presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell'art. 17 della Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e s.m.i..

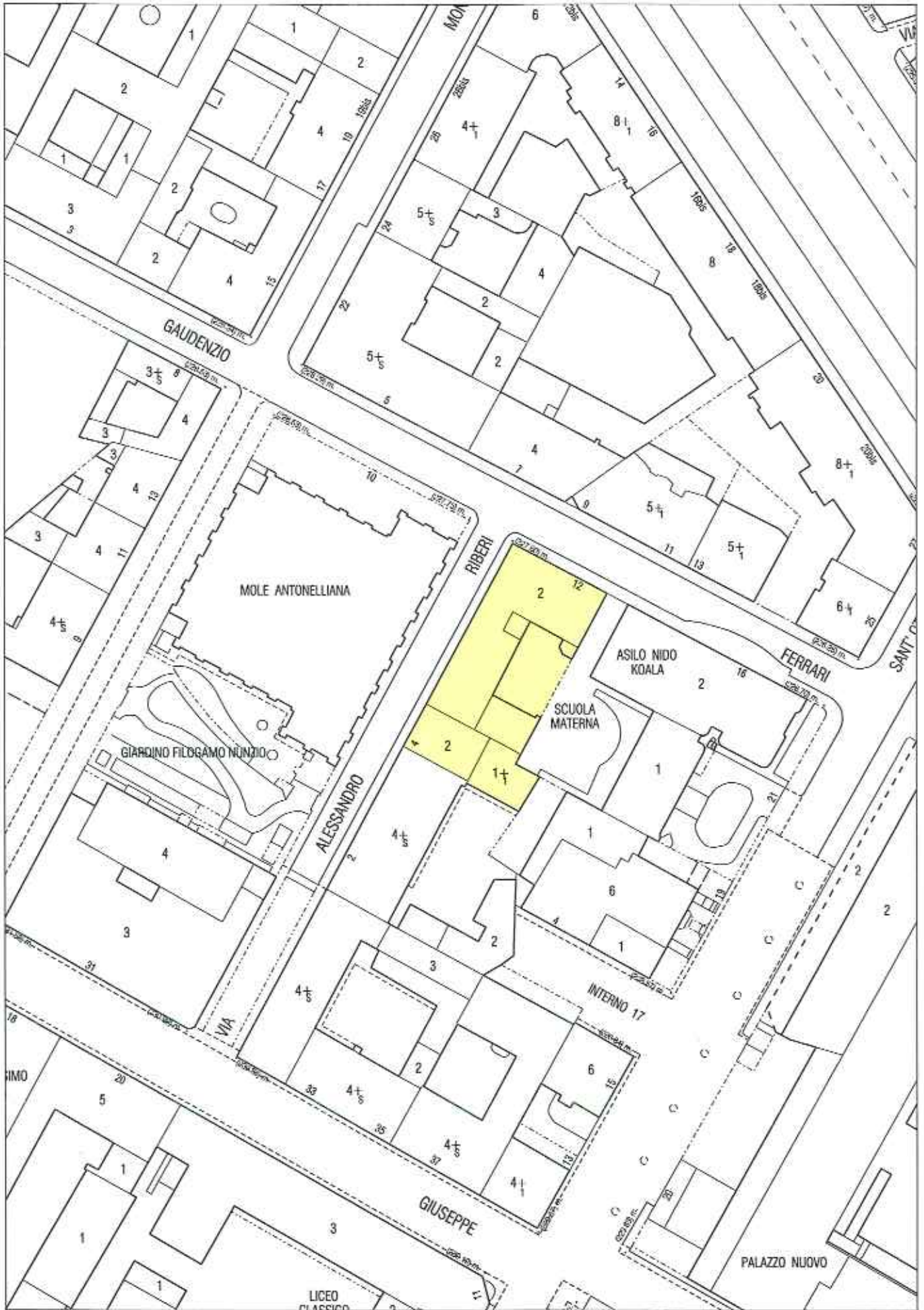
La variante risulta coerente con il Piano di Zonizzazione Acustica avviato dalla Giunta Comunale con Deliberazione mecc. n. 2008-05372/126 del 26 agosto 2008 così come risulta dal parere redatto dalla Divisione Ambiente e Verde – Settore Ambiente e Territorio prot. 17511 del 10/11/2008 che si era già espresso per la stessa area nella variante n. 182 e che si allega.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento si procederà all'adeguamento del Foglio n. 9A, della Tavola n. 1, del fascicolo II delle N.U.E.A. del Piano Regolatore Generale, l'adeguamento delle Scheda normativa dell'Arca da Trasformare nella zona centrale storica n. 37 – via Riberi, in conformità alle variazioni precedentemente descritte.

Gli elaborati della variante sono i seguenti:

- a) relazione illustrativa generale;
- b) situazione fabbricativa con evidenziazione area oggetto della variante;
- c) documentazione fotografica;
- d) scheda tecnica di sintesi relativa all'immobile di Via Riberi n. 4- 6;
- e) estratto della Tavola n. 1 del P.R.G. "Azzonamento. Legenda" – Foglio 0;
- f) estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G. "Azzonamento. Aree normative e destinazioni d'uso" – Foglio 9A (parte), Stato Attuale, in scala 1:5.000;
- g) estratto planimetrico della Tavola n. 3 del P.R.G. "Zona Urbana Centrale Storica. Tipi di intervento" – Foglio 6 (parte), Stato Attuale, in scala 1:1.000;
- h) estratto planimetrico della Tavola n. 6 del P.R.G. "Zona Urbana Centrale Storica. Riconoscimento dei caratteri architettonici degli edifici" – Stato Attuale, in scala 1:2.000;
- i) estratto planimetrico dell'Allegato Tecnico del P.R.G. n. 15 "Aree di interesse archeologico e paleontologico", in scala 1:25.000;
- j) estratto delle N.U.E.A – Fascicolo 2 - Schede Normative, Stato Attuale;
- k) estratto delle N.U.E.A – Fascicolo 2 - Schede Normative, Variante;
- l) nota della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte (competente Soprintendenza per Beni Architettonici Paesaggistici) del 4 agosto 2010 (prot. 17094 cl.34.16.08/1068.26);
- m) parere della Divisione Ambiente e Verde – Settore Ambiente e Territorio prot. 17511 del 10/11/2008 (relativo alla variante n.182 che si conferma).
- n) Estratti della proposta progettuale sottoposta alla competente Soprintendenza

SITUAZIONE FABBRICATIVA



Area oggetto della Variante

Estratto scala 1:1000

Variante n. 233 al P.R.G.
Immobili di Via Riberi n. 4 e 6

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







Variante n. 233 al P.R.G.
Immobili di Via Riberi n. 4 e 6

SCHEDA TECNICA DI SINTESI

Scheda tecnica relativa agli immobili siti in via Riberi nn. 4 e 6, angolo via Gaudenzio Ferrari 12

1. CARATTERISTICHE DELLA ZONA IN CUI IL FABBRICATO E' UBICATO

Il complesso immobiliare è sito nella Circostrizione Amministrativa n. 1 (Centro - Crocetta) ed è ricompreso in un contesto urbano di grande valenza storica; in particolare, è situato sul retro della Mole Antonelliana.

Il tessuto circostante è caratterizzato principalmente da residenza (R4, R5) e da servizi pubblici.

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il complesso è costituito da tre fabbricati, a due piani fuori terra, insistenti su un terreno di complessivi mq. 1.000.

La Città è proprietaria del solo fabbricato sito al n. 6 di Via Riberi (che insiste su terreno della superficie di circa 770 mq). Tale immobile non è attualmente utilizzato dall'Amministrazione; una porzione del piano terreno e del primo piano è condotta in locazione. L'edificio presenta cedimenti strutturali puntuali e necessita opere di messa in sicurezza e/o bonifica ambientale.

3. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE – STATO ATTUALE

La variante n. 182 al P.R.G. aveva previsto l'esclusione degli immobili in oggetto dal perimetro di studio dell'Area della Mole Antonelliana ed aveva attribuito ad essi le prescrizioni individuate e descritte in una scheda normativa specifica.

Si riportano di seguito la scheda normativa 25 – Area della Mole Antonelliana e la scheda normativa 37 – Via Riberi con le modifiche già apportate dalla variante n. 182

25. Area della Mole Antonelliana (perimetro di studio)

(via Montebello, via Verdi, vicolo Benevello, via G. Ferrari, via Riberi.)

L'area della Mole Antonelliana è caratterizzata nel suo intorno da alcuni spazi inedificati e privi di delimitazione e dai ruderi del teatro di Torino.

L'intervento riguarda in particolare 2 aree non costruite lungo Via Montebello e Via Gaudenzio Ferrari.

Si rimanda la definizione puntuale degli interventi ad un piano esecutivo che preveda la sistemazione complessiva dell'area, redatto sulla base di un concorso di idee appositamente promosso.

L'area del concorso è individuata da un perimetro di studio che comprende, oltre alle aree suddette la Mole Antonelliana e i suoi giardini, l'edificio della Rai, il teatro di Torino e gli edifici residenziali lungo Via Montebello.

Il progetto dovrà definire la configurazione di questi spazi valutando la possibilità di creare una piazza aperta verso la Mole demolendo parte degli edifici esistenti.

Nuove edificazioni sono ammesse entro i limiti della S.L.P. esistente.

Nell'individuare la destinazione del vecchio teatro dovrà essere considerata l'opportunità di integrare le strutture per lo spettacolo con la realizzazione di sale, anche legate alle attività sperimentali del Museo del Cinema, situato nelle immediate vicinanze.

37. Via Riberi

L'area è ubicata all'angolo tra le vie Alessandro Riberi e Gaudenzio Ferrari ed è occupata da due edifici, entrambi a 2 piani fuori terra.

È ammessa la demolizione degli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici allineati sui medesimi fili dell'isolato, con la possibilità di mantenere la distanza preesistente dalla proprietà confinante lungo la via Gaudenzio Ferrari e in aderenza all'edificio adiacente lungo la via Alessandro Riberi.

Per tali interventi non è richiesto il rispetto degli articoli 30.3 (verde su terrapieno) e 40.3 (rapporto di copertura) del Regolamento Edilizio.

Gli edifici dovranno avere un'altezza massima di 4 piani f.t. e in ogni caso non superiore alla linea di gronda dell'edificio in aderenza, uno spessore di manica non superiore a m. 12, materiali e finiture coerenti con l'ambiente circostante.

Gli edifici dovranno rispettare il rapporto con la Molc Antonelliana, anche tramite la modulazione delle altezze e le vedute prospettiche e gli scorci attualmente esistenti dalle vic circostanti.

In ogni caso il progetto degli interventi previsti è assoggettato al preventivo parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio.

La destinazione è residenziale.

Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio (di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1) nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C; attività per la ristorazione e pubblici esercizi (art. 3 punto 4A2); attività artigianali di servizio (art. 3 punto 4A3); studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (art. 3 punto 5A). A tutti i piani è ammesso l'uso ricettivo (v. art. 3 punto 2A).

La realizzazione di nuove volumetrie, è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, interrati, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari a mq. 25 per ogni abitante teoricamente insediabile ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. per la nuova S.L.P. in incremento rispetto a quella attualmente esistente. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi.

Gli interventi si attuano tramite Permesso di costruire.

Gli interventi possono essere attuati per fasi e lotti di intervento purché autonomamente funzionali e inquadrati in uno studio di insieme esteso all'intera area, volto a dimostrare la fattibilità degli interventi e a garantire l'immagine unitaria e organica della stessa.

4. VINCOLI DI P.R.G.

Gli edifici in oggetto ricadono nella "Area Centrale Storica" come individuato dall'Allegato Tecnico n. 15 del P.R.G. "Aree di interesse archeologico e paleontologico".

5. VINCOLI IDROGEOMORFOLOGICI.

Per quanto attiene alle condizioni idrogeomorfologiche dell'area, si rileva che, il P.R.G. vigente, aggiornato con la Variante n. 100, approvata dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 21-9903 in data 27 ottobre 2008, comprende l'area nella classe I(P) di pianura, che riguarda zone non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento, caratterizzate da porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre particolari limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/2008 "Approvazione delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni".

Si rimanda, in ogni caso per gli aspetti di carattere generale, ai disposti e alle ulteriori prescrizioni del nuovo allegato B delle N.U.E.A., parte integrante della Variante n. 100 al P.R.G..

6. ASSOGGETTAMENTO A STRUMENTI SOVRAORDINATI

In data 16/12/2008 è stato adottato il nuovo Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) con D.G.R. n. 16-102738 (ai sensi della L.U.R. che prevede una revisione delle previsioni e prescrizioni del P.T.R. almeno ogni 10 anni e comunque in relazione al variare delle situazioni sociali ed economiche) e da ogni elaborato dello stesso si evince che tale immobile si colloca all'interno dell'area urbanizzata.

In data 4/08/2009 è stato adottato il nuovo Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) con D.G.R. n. 13-8784, e dalla Tav. P4.0 – "Componenti Paesaggistiche", emerge che l'immobile in oggetto è iscritto all'interno delle aree urbane consolidate e nello specifico "urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.2", costituite da tessuti edificati compatti.

In data 20 luglio 2010, il Consiglio provinciale ha approvato il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.2) e da ogni tavola si evince che tale immobile si colloca all'interno dell'area urbanizzata.

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

Poiché l'edificio ha più di 50 anni, si è provveduto ad attivare il procedimento volto alla verifica dell'interesse di cui al D. Lgs n. 42/2004. Si segnala inoltre la nota della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte (competente Soprintendenza per Beni Architettonici Paesaggistici) del 4 agosto 2010 (prot. 17094 cl.34.16.08/1068.26);

9. DESTINAZIONE DI P.R.G. – VARIANTE

Per quanto espresso nella relazione illustrativa, si riporta di seguito la scheda normativa 37 – Via Riberi, con le modifiche proposte dalla presente variante.

37. Area di Via Riberi

L'area è ubicata all'angolo tra le vie Alessandro Riberi e Gaudenzio Ferrari ed è occupata da tre edifici a 2 piani fuori terra.

PRESCRIZIONI GENERALI

Gli interventi in tale area devono essere attuati secondo le prescrizioni qui di seguito descritte e secondo le indicazioni dello schema planimetrico allegato in scala 1:1000 parte integrante della presente scheda. Lo schema planimetrico individua tre lotti (A, B, C) nei quali gli interventi si attuano con le modalità generali e specifiche dei singoli lotti.

La destinazione dell'area è residenziale.

Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio (di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1) nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C; attività per la ristorazione e pubblici esercizi (art. 3 punto 4A2); attività artigianali di servizio (art. 3 punto 4A3); studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (art. 3 punto 5A). A tutti i piani è ammesso l'uso ricettivo (v. art. 3 punto 2A).

Gli edifici dovranno rispettare il rapporto con la Mole Antonelliana, tramite le vedute prospettiche e gli scorci attualmente esistenti dalle vie circostanti come risultanti dall'attuazione delle prescrizioni specifiche dei singoli lotti.

Gli interventi nell'area da trasformare possono essere attuati per fasi e lotti di intervento tramite Permesso di costruire purché autonomamente funzionali nel rispetto delle prescrizioni specifiche dei singoli lotti che nel loro complesso costituiscono Studio di insieme.

Per tali interventi non è richiesto il rispetto degli articoli 30.3 (verde su terrapieno) e 40.3 (rapporto di copertura) del Regolamento Edilizio.

Fatte salve le prescrizioni specifiche, i progetti attuativi devono essere coerenti con la proposta progettuale estesa ai tre lotti (i cui contenuti costituiscono Studio d'insieme), che abbia ottenuto parere preventivo favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

La realizzazione di nuove volumetrie, è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, interrati, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari a mq. 25 per ogni abitante teoricamente insediabile ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. per la nuova S.I.P. in incremento rispetto a quella attualmente esistente. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi secondo le regole generali del Piano Regolatore Generale di cui all'articolo 6 delle presenti Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DEI SINGOLI LOTTI

LOTTO A - È ammessa la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di un nuovo edificio allineato sui medesimi fili dell'isolato, con la possibilità di mantenere la distanza preesistente dalla proprietà confinante lungo la via Gaudenzio Ferrari e di essere edificato in aderenza sul confine dell'adiacente lotto B sulla via Riberi. Al fine di garantire la libera visuale e le prospettive consolidate della Mole Antonelliana dalla via Sant'Ottavio, tale nuovo edificio dovrà avere un'altezza di 2 piani fuori terra lungo la via Riberi, da raccordarsi in altezza con l'edificio del confinante lotto B e potrà avere un'altezza massima di 7 piani fuori terra, in corrispondenza del risvolto tra le vie Riberi e Gaudenzio Ferrari secondo le indicazioni stabilite nell'allegato planimetrico e dallo studio di insieme da sottoporre all'esame preventivo della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

In ogni caso l'altezza massima dell'edificio non potrà superare il filo inferiore del primo livello di copertura in loco del basamento della Mole.

La linea di gronda dell'edificio da erigersi all'angolo tra la via Riberi e la via Gaudenzio Ferrari dovrà essere allineato con la linea di gronda dell'edificio esistente a 4 piani fuori terra di via Riberi 2. Oltre a tale quota sono ammessi 2 ulteriori piani con copertura anche non tradizionale con linee geometriche curve.

Verso il cortile interno lo spessore della manica potrà variare nel suo sviluppo verticale fino a un massimo di m. 15.

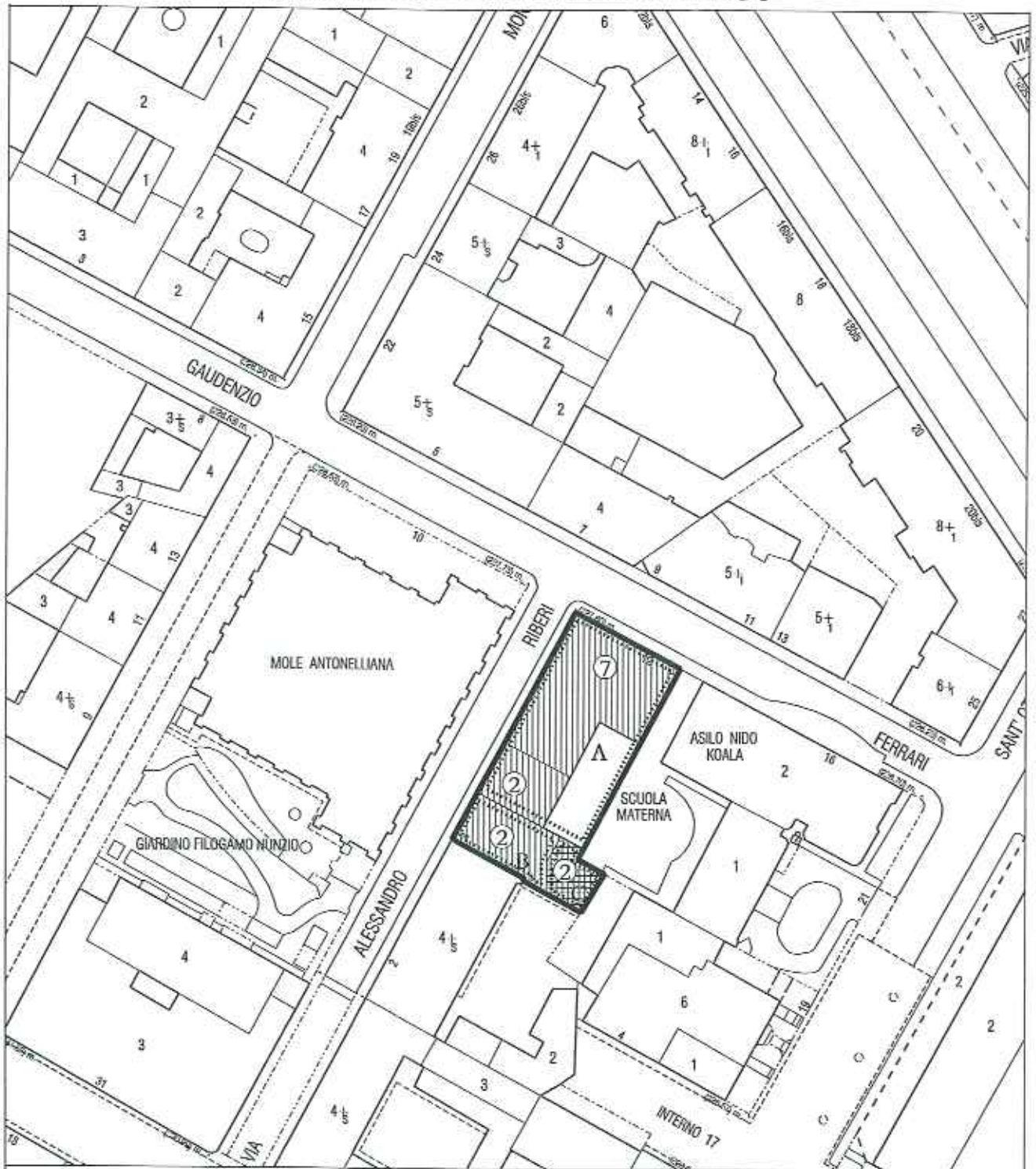
LOTTO B - Per tale lotto è ammessa la demolizione dell'edificio esistente e la contestuale costruzione di uno nuovo a 2 piani fuori terra con altezza alla linea di colmo e Superficie Lorda di Pavimento pari a quelle dell'edificio esistente; allineato sui medesimi fili dell'isolato, edificato in aderenza all'edificio sul confine dell'adiacente lotto A sulla via Riberi e per il quale non è richiesto il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati previsti dal Regolamento Edilizio.

Lo spessore massimo della manica è di m. 13 e comunque coerente con lo spessore dell'adiacente lotto A.

LOTTO C - Per tale edificio si attuano gli interventi previsti per i tessuti consolidati di cui all'articolo 10 delle presenti Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione e il tipo di intervento massimo è la ristrutturazione ai sensi dell'allegato A.

Allegato grafico alla scheda n° 37 Via Riberi

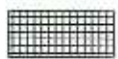
Area da Trasformare nella ZUCS



Arca oggetto della Variante



Nuova edificazione



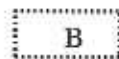
Ristrutturazione ai sensi dell'Allegato A delle NUEA

②

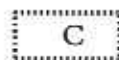
Numero dei piani



Individuazione Lotto di Intervento A



Individuazione Lotto di Intervento B



Individuazione Lotto di Intervento C

Estratto scala 1:1000

Variante n. 233 al P.R.G.
Immobili di Via Riberi n. 4 e 6

ESTRATTO DELLE TAVOLE DEL P.R.G.

Tavola 1. Azzonamento. Aree normative e
destinazioni d'uso"

Tavola 3. Zona Urbana Centrale Storica.
Tipi di intervento

Tavola 6. Zona Urbana Centrale Storica.
Riconoscimento dei caratteri
architettonici degli edifici

Allegato Tecnico n. 15 "Aree di interesse
archeologico e paleontologico



Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Azzonamento Legenda

Tavola n. 1

Foglio n. 0

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

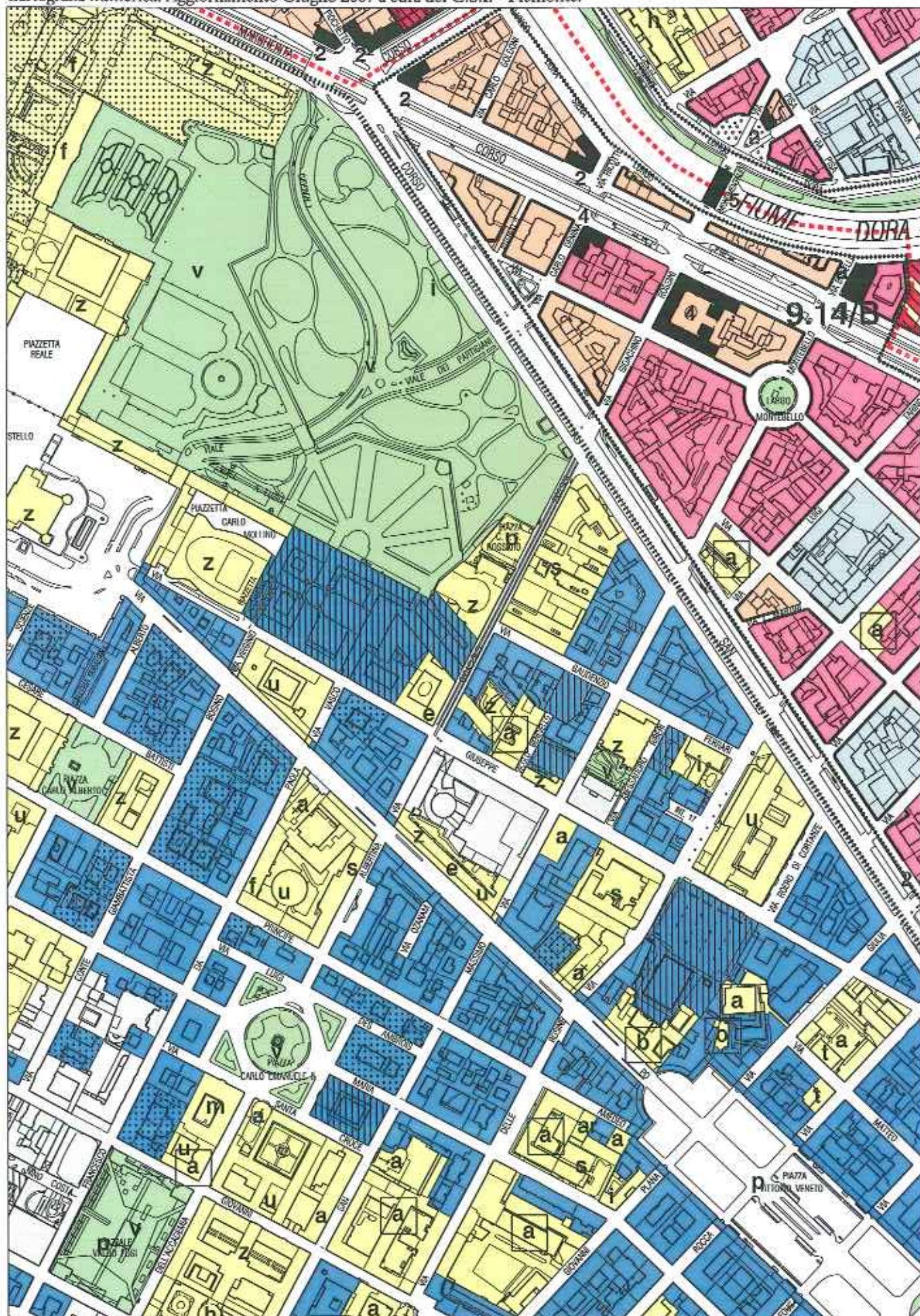
Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate
alla data del 31 dicembre 2009

ESTRATTO

Aree normative



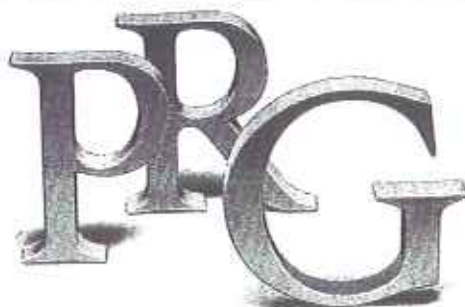
Aree da trasformare comprese nella Zona urbana
centrale storica AT



Estratto TAVOLA 1, foglio 9A (parte) del P.R.G.

STATO ATTUALE

Città di Torino



Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Tavole di Piano

Zona urbana centrale storica
Tipi di intervento

Data

Tavola n. 3

Foglio n. 6

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.

ESTRATTO



Scala 1:1000

Cartografia numerica - S.T. XII

Rilievo del 1973







Aggiornamento 1985

Controllato ai sensi della legge 02/02/1960 n. 68





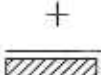

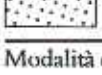
Nulla osta alla diffusione n. 76 in data 12/03/1992
e n. 401 in data 06/11/1992.

Legenda



Individuazione dei gruppi di edifici

	Edifici di gran prestigio
	Edifici di rilevante interesse
	Edifici della costruzione ottocentesca della città
	Edifici del complesso di via Roma
	Edifici del periodo tra le due guerre
	Edifici recenti

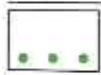


Qualità relative alle parti di edifici

	Fronti di architettura uniforme, fronti di notevole pregio
	Fronti caratterizzanti ambienti urbani
	Androni collegati con cortili e con giardini privati
	Spazi di cortile e giardino privato improntati a un disegno architettonico di prestigio
	Spazi di cortile e giardino privato improntati a un disegno architettonico coerente
	Tessuti "minori" residui
	Tessuti ad alta densità edilizia

Modalità di attuazione

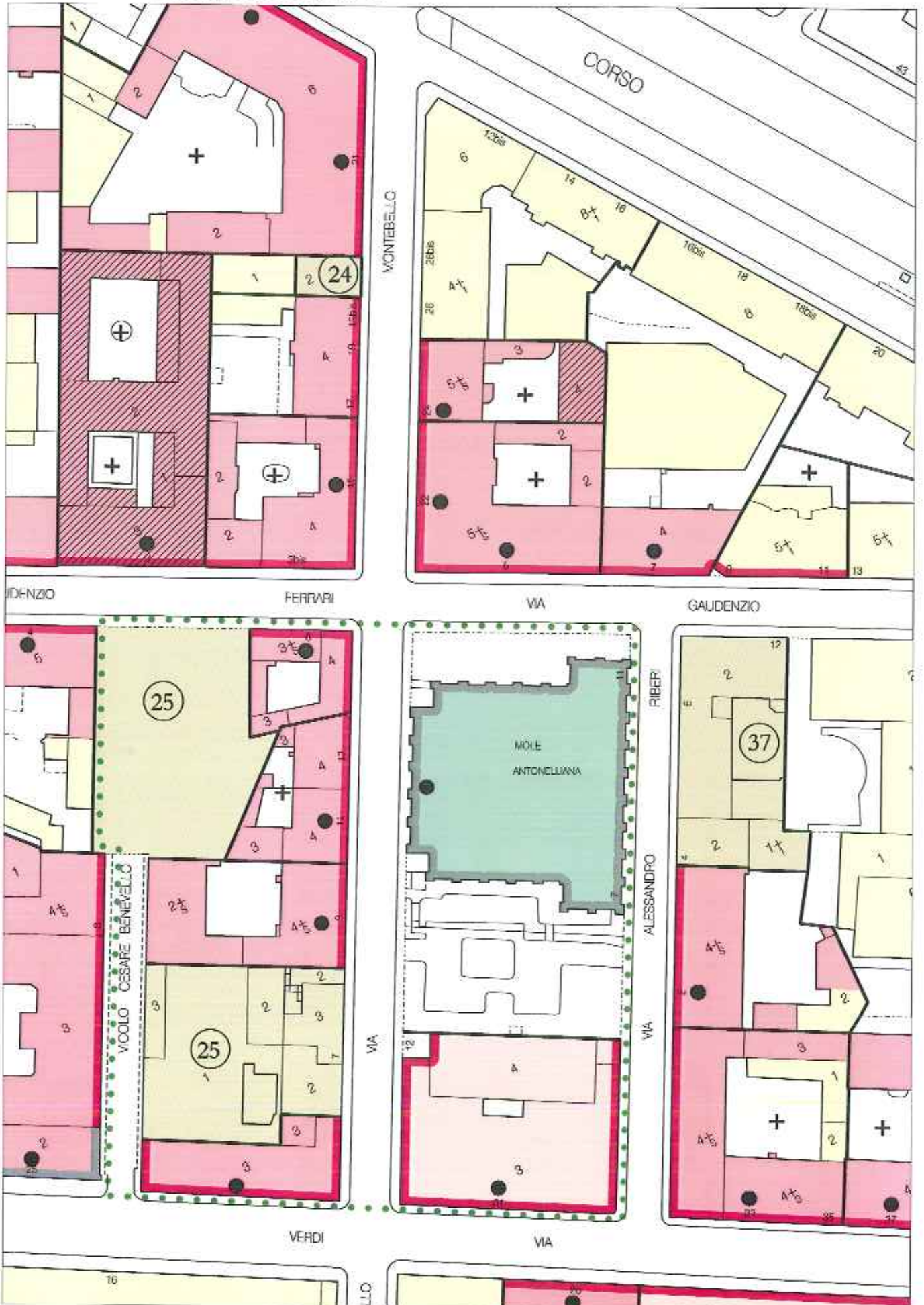
	Suddivisione delle cellule
	Edifici complessi

Arcc soggette a particolare normativa

	Perimetro di studio
	Area delle Porte Palatine
	Arcc da trasformare

ESTRATTC

Grafico di cui al P.R.G. approvato il 21/4/1995



Estratto TAVOLA 3, fogli 5,6,12 e 13 (parte) del P.R.G. STATO ATTUALE

Città di Torino



**Nuovo Piano Regolatore Generale
Progetto definitivo**

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

ESTRATTO

Tavole di Piano illustrative

**Zona urbana centrale storica
Riconoscimento dei caratteri architettonici degli edifici**

Data Dicembre 1994

Tavola n. 6

Progetto definitivo di PRG adottato dal CC il 16/12/1993 con le
modifiche introdotte in accoglimento delle osservazioni regionali,
adottate dal CC il 22/12/1994

Cartografia numerica - S.T. XII
Rilievo del 1973
Aggiornamento 1985
Controllato ai sensi della legge 02/02/1960 n. 68
Nulla osta alla diffusione n. 76 in data 12/03/1992
c. n. 401 in data 06/11/1992.



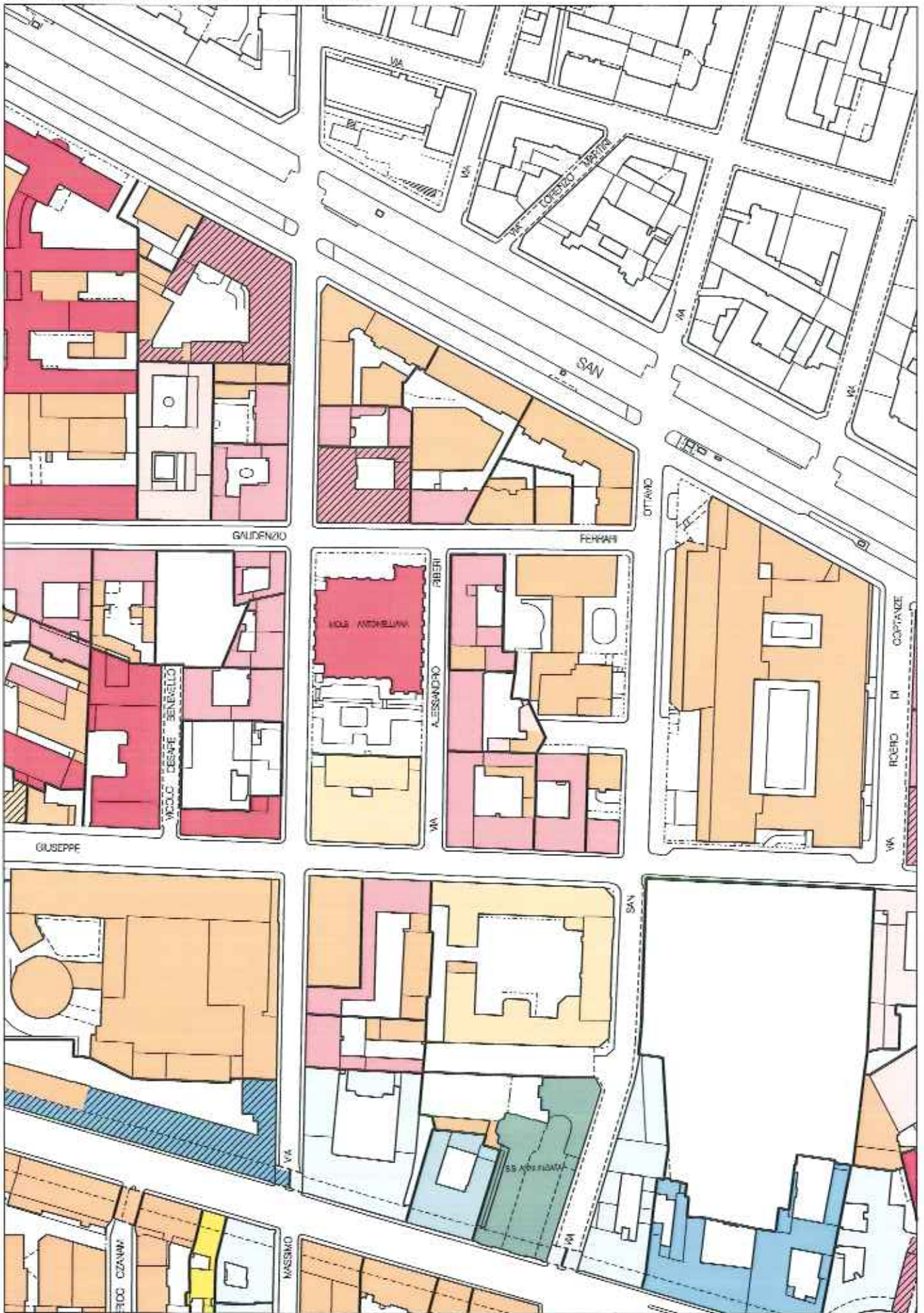
0 20m 100m

Scala 1:2000

Legenda

	Residenze reali
	Edifici per governo e servizi del 600 e 700
	Palazzi nobiliari del 600
	Palazzi nobiliari del 700 e dell'800
	Edifici residenziali del 600
	Edifici residenziali del 700
	Edifici residenziali in tessuto medioevale con successive riplasmazioni e adattamenti
	Chiese
	Edifici per abitazioni collettive del 600, 700 e 800
	Edifici residenziali dell'800, periodo pre-unitario
	Edifici residenziali dell'800, periodo post-unitario fino alla I guerra mondiale
	Edifici per servizi e per uffici dell'800, fino alla I guerra mondiale
	Edifici per abitazioni ed attivita' di servizio, artigianali e produttive dall'800 fino alla I guerra mondiale
	Palazzine e ville con giardino del 700, 800 e 900
	Complesso degli edifici di via Roma Nuova
	Edifici residenziali nel periodo tra le due guerre mondiali
	Edifici per servizi ed uffici nel periodo tra le due guerre mondiali
	Edifici costruiti dopo il 1945
	Presenze archeologiche
	Vuoti urbani e bassi fabbricati su strada
	Edifici complessi
	Suddivisione delle cellule
	Tessuti ad alta densita' edilizia

ESTRATTO



Estratto TAVOLA 6 (parte) del P.R.G.

STATO ATTUALE

Città di Tonno



**Nuovo Piano Regolatore Generale
Progetto definitivo**

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

Il Sindaco

Il Segretario Generale

Allegati tecnici

Arco di Interesse Archeologico e paleontologico

data

tavola n. 15

foglio unico

Legenda



Area centrale storica

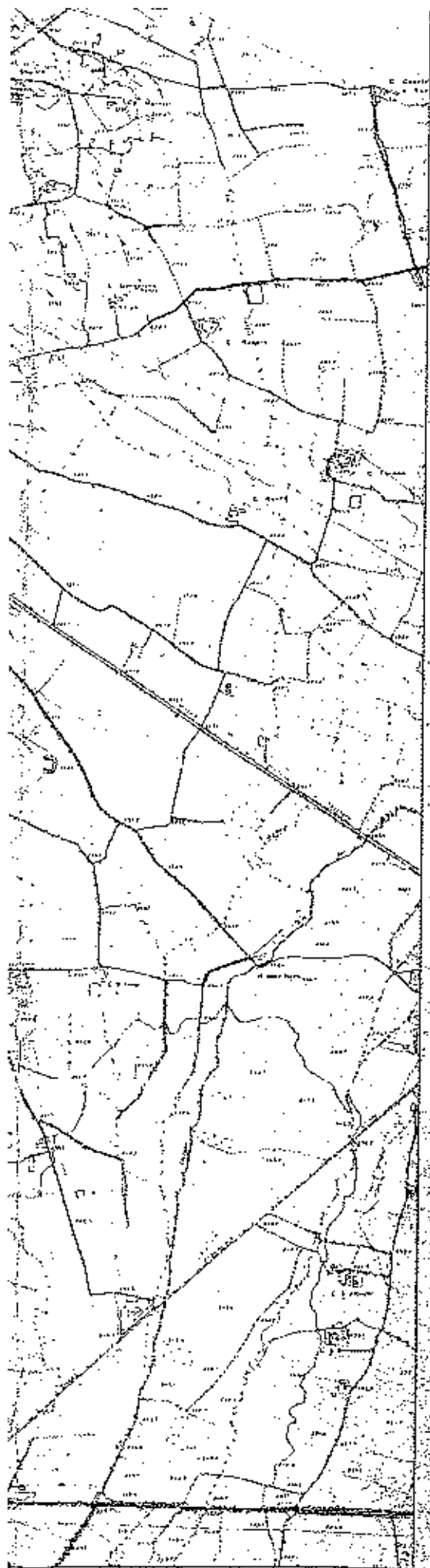


Zone suscettibili di ritrovamenti
di interesse archeologico



Zone suscettibili di ritrovamenti
di interesse paleontologico





0 - 250m - Km

Scale 1:25000

Carta del territorio C.A.T. (dicembre 1988)
a cura dell'U.F. del C.A.T.
(base carte tecniche regionali in scala 1:10000
del giugno 1974, riduzione in scala 1:25000)
aggiornamento effettuato con l'impiego di carte tecniche
fornite dal Comune (aggiornamenti a varie date)
e fornite dalla Provincia (aggiornamento 1985)

Controllato ai sensi della legge 7/3/2950 n. 68
Nulla osta alla diffusione n. 238 in data 19/11/288



Variante n. 233 al P.R.G.
Immobili di Via Riberi n. 4 e 6

**ESTRATTO DELLE N.U.E.A –
FASCICOLO 2 - SCHEDE NORMATIVE
STATO ATTUALE**

Fascicolo 2 delle N.U.E.A. – Schede normative Stato Attuale

Elenco delle arce da trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica

1. Isolato S. Eligio (via Giulio - via Bligny - via S. Chiara - via Piave)
2. Isolato S. Crocc (via Egidi - via della Basilica)
3. Isolato S. Rosa (via Conte Verde)
4. Isolato S. Stefano (via Conte Verde - via della Basilica – via Porte Palatine)
5. Isolato S. Liborio (via S. Chiara – via Bellezia – via S. Domenico – via S. Agostino)
6. Isolato S. Silvestro (largo IV Marzo)
7. Isolato S. Cecilia (via Porte Palatine – via Cappel Verde)
8. Isolato S. Biagio (via Porte Palatine – via Cappel Verde)
9. Isolato SS. Trinità (via XX Settembre)
10. Isolato S. Eufrasia (via Bellezia)
12. Corso Valdocco tra via S. Domenico e via del Carmine
13. Corso Palestro
14. via Juarra ang. Via Perrone
15. via Vittorio Amedeo II
16. corso Bolzano
17. corso Bolzano
18. corso Bolzano
19. via Avogadro – via Revel – via Donati – via De Sonnaz
20. via S. Maria ang. Via via S. Dalmazzo
21. Isolato S. Maria (via Stampatori – vicolo S. Maria)
22. Isolato S. Secondo (via Botero)
23. Piazza Castello (perimetro di studio)
24. via Montebello
25. Area della Mole Antonelliana (perimetro di studio)
26. via Verdi ang. Via S. Ottavio “piazzale Aldo Moro”
27. via Fratelli Calandra
28. via Fratelli Calandra
29. Complesso della Cavallerizza (perimetro di studio)
30. Piazza Vittorio – sponde del Po (perimetro di studio)
31. Ex- Albergo di virtù (Isolato compreso tra la piazza Carlo Emanuele II e le vie Santa Croce, San Massimo e Maria Vittoria)
32. Via dell'Arcivescovado n°18
33. Corso Cairoli n°30
34. Palazzo Villa – Piazza San Carlo 161
35. Via della Rocca 47
36. Casa del Senato
37. Via Riberi

Fascicolo 2 delle N.U.E.A. – Schede normative
Area da Trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica
25. Area della Mole Antonelliana (perimetro di studio)
Stato attuale

... *omissis*

25. Area della Mole Antonelliana (perimetro di studio)

(via Montebello, via Verdi, vicolo Benevello, via G. Ferrari, via Riberi.)

L'area della Mole Antonelliana è caratterizzata nel suo intorno da alcuni spazi inedificati e privi di definizione e dai ruderi del teatro di Torino.

L'intervento riguarda in particolare 2 aree non costruite lungo Via Montebello e Via Gaudenzio Ferrari.

Si rimanda la definizione puntuale degli interventi ad un piano esecutivo che preveda la sistemazione complessiva dell'area, redatto sulla base di un concorso di idee appositamente promosso.

L'area del concorso è individuata da un perimetro di studio che comprende, oltre alle aree suddette la Mole Antonelliana e i suoi giardini, l'edificio della Rai, il teatro di Torino e gli edifici residenziali lungo Via Montebello.

Il progetto dovrà definire la configurazione di questi spazi valutando la possibilità di creare una piazza aperta verso la Mole demolendo parte degli edifici esistenti.

Nuove edificazioni sono ammesse entro i limiti della S.L.P. esistente.

Nell'individuare la destinazione del vecchio teatro dovrà essere considerata l'opportunità di integrare le strutture per lo spettacolo con la realizzazione di sale, anche legate alle attività sperimentali del Museo del Cinema, situato nelle immediate vicinanze.

... *omissis*

37. Via Riberi

L'area è ubicata all'angolo tra le vie Alessandro Riberi e Gaudenzio Ferrari ed è occupata da due edifici, entrambi a 2 piani fuori terra.

È ammessa la demolizione degli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici allineati sui medesimi fili dell'isolato, con la possibilità di mantenere la distanza preesistente dalla proprietà confinante lungo la via Gaudenzio Ferrari e in aderenza all'edificio adiacente lungo la via Alessandro Riberi.

Per tali interventi non è richiesto il rispetto degli articoli 30.3 (verde su terrapieno) e 40.3 (rapporto di copertura) del Regolamento Edilizio.

Gli edifici dovranno avere un'altezza massima di 4 piani f.t. e in ogni caso non superiore alla linea di gronda dell'edificio in aderenza, uno spessore di manica non superiore a m. 12, materiali e finiture coerenti con l'ambiente circostante.

Gli edifici dovranno rispettare il rapporto con la Mole Antonelliana, anche tramite la modulazione delle altezze e le vedute prospettiche e gli scorci attualmente esistenti dalle vie circostanti.

In ogni caso il progetto degli interventi previsti è assoggettato al preventivo parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio.

La destinazione è residenziale.

Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio (di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1) nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C; attività per la ristorazione e pubblici esercizi (art. 3 punto 4A2); attività artigianali di servizio (art. 3 punto 4A3); studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (art. 3 punto 5A). A tutti i piani è ammesso l'uso ricettivo (v. art. 3 punto 2A).

La realizzazione di nuove volumetrie, è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, interrati, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari a mq.

25 per ogni abitante teoricamente insediabile ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. per la nuova S.I.P. in incremento rispetto a quella attualmente esistente. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle arce a servizi.

Gli interventi si attuano tramite Permesso di costruire.

Gli interventi possono essere attuati per fasi e lotti di intervento purché autonomamente funzionali e inquadrati in uno studio di insieme esteso all'intera area, volto a dimostrare la fattibilità degli interventi e a garantire l'immagine unitaria e organica della stessa.

... *omissis*

Variante n. 233 al P.R.G.
Immobili di Via Riberi n. 4 e 6

**ESTRATTO DELLE N.U.E.A –
FASCICOLO 2 - SCHEDE NORMATIVE
VARIANTE**

Fascicolo 2 delle N.U.E.A. – Schede normative
Area da Trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica
37. Via Riberi
Variante

... *omissis*

37. Via Riberi

L'area è ubicata all'angolo tra le vie Alessandro Riberi e Gaudenzio Ferrari ed è occupata da tre edifici a 2 piani fuori terra.

PRESCRIZIONI GENERALI

Gli interventi in tale area devono essere attuati secondo le prescrizioni qui di seguito descritte e secondo le indicazioni dello schema planimetrico allegato in scala 1:1000 parte integrante della presente scheda. Lo schema planimetrico individua tre lotti (A, B, C) nei quali gli interventi si attuano con le modalità generali e specifiche dei singoli lotti.

La destinazione dell'area è residenziale.

Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio (di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1) nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C; attività per la ristorazione e pubblici esercizi (art. 3 punto 4A2); attività artigianali di servizio (art. 3 punto 4A3); studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (art. 3 punto 5A). A tutti i piani è ammesso l'uso ricettivo (v. art. 3 punto 2A).

Gli edifici dovranno rispettare il rapporto con la Mole Antonelliana, tramite le vedute prospettiche e gli scorci attualmente esistenti dalle vie circostanti come risultanti dall'attuazione delle prescrizioni specifiche dei singoli lotti.

Gli interventi nell'area da trasformare possono essere attuati per fasi e lotti di intervento tramite Permesso di costruire purché autonomamente funzionali nel rispetto delle prescrizioni specifiche dei singoli lotti che nel loro complesso costituiscono Studio di insieme.

Per tali interventi non è richiesto il rispetto degli articoli 30.3 (verde su terrapieno) e 40.3 (rapporto di copertura) del Regolamento Edilizio.

Fatte salve le prescrizioni specifiche, i progetti attuativi devono essere coerenti con la proposta progettuale estesa ai tre lotti (i cui contenuti costituiscono Studio d'insieme), che abbia ottenuto parere preventivo favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

La realizzazione di nuove volumetrie, è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, interrati, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari a mq. 25 per ogni abitante teoricamente insediabile ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. per la nuova S.L.P. in incremento rispetto a quella attualmente esistente. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi secondo le regole generali del Piano Regolatore Generale di cui all'articolo 6 delle presenti Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DEI SINGOLI LOTTI

LOTTO A - È ammessa la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di un nuovo edificio allineato sui medesimi fili dell'isolato, con la possibilità di mantenere la distanza preesistente dalla proprietà confinante lungo la via Gaudenzio Ferrari e di essere edificato in aderenza sul confine dell'adiacente lotto B sulla via Riberi. Al fine di garantire la libera visuale e le prospettive consolidate della Mole Antonelliana dalla via Sant'Ottavio, tale nuovo edificio dovrà avere un'altezza di 2 piani fuori terra lungo la via Riberi, da raccordarsi in altezza con l'edificio del confinante lotto B e potrà avere un'altezza massima di 7 piani fuori terra, in corrispondenza del risvolto tra le vie Riberi e Gaudenzio Ferrari secondo le indicazioni stabilite nell'allegato

planimetrico e dallo studio di insieme da sottoporre all'esame preventivo della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

In ogni caso l'altezza massima dell'edificio non potrà superare il filo inferiore del primo livello di copertura in lise del basamento della Mole.

La linea di gronda dell'edificio da erigersi all'angolo tra la via Riberi e la via Gaudenzio Ferrari dovrà essere allineato con la linea di gronda dell'edificio esistente a 4 piani fuori terra di via Riberi 2. Oltre a tale quota sono ammessi 2 ulteriori piani con copertura anche non tradizionale con linee geometriche curve.

Verso il cortile interno lo spessore della manica potrà variare nel suo sviluppo verticale fino a un massimo di m. 15.

LOTTO B - Per tale lotto è ammessa la demolizione dell'edificio esistente e la contestuale costruzione di uno nuovo a 2 piani fuori terra con altezza alla linea di colmo e Superficie Lorda di Pavimento pari a quelle dell'edificio esistente; allineato sui medesimi fili dell'isolato, edificato in aderenza all'edificio sul confine dell'adiacente lotto A sulla via Riberi e per il quale non è richiesto il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati previsti dal Regolamento Edilizio.

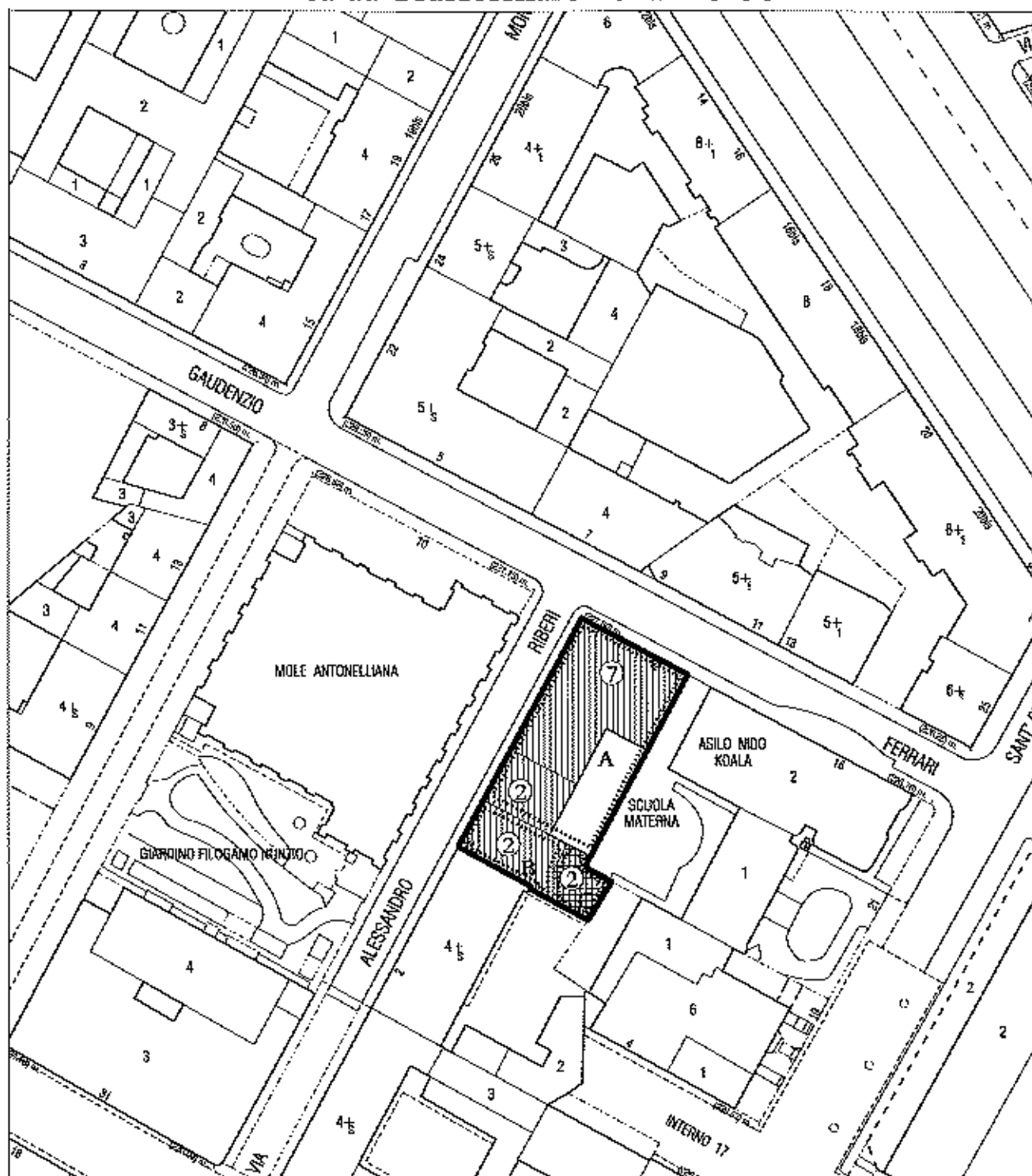
Lo spessore massimo della manica è di m. 13 e comunque coerente con lo spessore dell'adiacente lotto A.

LOTTO C - Per tale edificio si attuano gli interventi previsti per i tessuti consolidati di cui all'articolo 10 delle presenti Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione e il tipo di intervento massimo è la ristrutturazione ai sensi dell'allegato A.

... omissis

Allegato grafico alla scheda n° 37 Via Riberi

Area da Trasformare nella ZUCS



Area oggetto della Variante



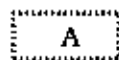
Nuova edificazione



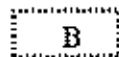
Ristrutturazione ai sensi dell'Allegato A delle NUEA

②

Numero dei piani



Individuazione Lotto di Intervento A



Individuazione Lotto di Intervento B



Individuazione Lotto di Intervento C

Estratto scala 1:1000

Variante n. 233 al P.R.G.
Immobili di Via Riberi n. 4 e 6

**NOTA DELLA DIREZIONE
REGIONALE PER I BENI CULTURALI
E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE
DEL 4 AGOSTO 2010 (PROT. 17094
CL.34.16.08/1068.26)**



3654
 17 AGO 2010
 09 AGO 2010
 06 003 Fasc. Torino / 2010 / 20

CITTA' DI TORINO
 Protocollo Generale N. 311
 09 AGO 2010

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER LE PROVINCE DI TORINO, ASTI, CUNEO, BIELLA E VERCELLI



- Alla Città di Torino - Divisione Urbanistica e Edilizia Privata
 Coordinamento Pianificazione Urbanistica
 Settore Urbanistica e Patrimonio Storico
 Via Meucci 4- 10121 Torino
- Alla Divisione Patrimonio, Innovazione e Sviluppo, Lavoro e Formazione Professionale, Servizi al cittadino
 piazza Palazzo di Città 7- 10122 Torino
- p.c. al Direttore Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata
 dott.ssa Paola Virano- *Paola Virano*
- alla Direzione Regionale Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte
- p.c. Soprintendenza Beni Archeologici del Piemonte

DA CITARE NELLA RISPOSTA

Prot. 17094 cl. 34.16.03/1068.26;

Rif. Prot. Arrivo 13758/11751/15628

OGGETTO: TORINO - - verifica interesse monumentale delle strutture fortificate al piano cantinato dell'immobile via Riberi 6- Immobili siti in via Riberi nr. 4 e 6, angolo via G. Ferrari 12- Proposta di Variante al PRG e proposta progettuale relativa all'area da trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica n. 37- via Riberi D. lgs. 42 del 22 gennaio 2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio- Parere di competenza

In risposta all'istanza qui pervenuta, questa Soprintendenza, per quanto di competenza, ai sensi delle norme richiamate o delle altre vigenti, visti gli elaborati, la documentazione e le relazioni in allegato, ai vari incontri intercorsi, esprime i seguenti pareri:

- all'esame di quanto emerso dalla verifica archeologica tesa ad appurare l'esistenza di strutture fortificate d'interesse monumentale, ricevuto il parere della competente soprintendenza per i Beni Archeologici (nota 4666/8.6.2010) circa la verifica di non importante interesse archeologico delle strutture esistenti nella cantina dell'edificio sito in via Riberi n. 6, considerata la prevalenza delle motivazioni che inducono il comune, proprietario dello stabile in pessimo stato di conservazione, alla alienazione dello stesso per demolizione e successiva ricostruzione, non si avanzano osservazioni circa la rimozione delle residue strutture degli spezzoni di cortina laterizia di rivestimento del muro di scarpa del bastione San Carlo.

- Valutato il progetto di riqualificazione dell'area in oggetto che non presenta particolari caratteristiche di omogeneità urbanistica, respinta positivamente la soluzione progettuale presentata che lascia percepibile da via Sant'Ottavio la vista della Mole Antonelliana e che arricchisce il lotto con previsione di presenza di vegetazione, non si avanzano osservazioni circa la proposta di variante al PRG per le modifiche in altezza del complesso di nuova edificazione a parziale compensazione della riduzione di volume del fabbricato che si affaccia su la Mole.

Il presente atto potrà subire variazioni o annullamento (principio di auto tutela) ove la documentazione risulti imprecisa, oppure successivamente si riscontrino situazioni o ritrovamenti non accertabili preliminarmente. A tale scopo questo Ufficio dovrà essere tenuto informato sull'andamento dei lavori per poter compiere verifiche o pronunciarsi su prove o campionature.

Si trattiene la documentazione qui inviata.

L'incaricato dell'Istruttoria
 Arch. Paola Salerno

Paola Salerno

IL SOPRINTENDENTE COORDINAMENTO
 PIANIFICAZIONE URBANISTICA
 ARRIVO
 Esp. n. 11/11/10
 Esp. 151081010

Variante n. 233 al P.R.G.
Immobili di Via Riberi n. 4 e 6

**PARERE DELLA DIVISIONE
AMBIENTE E VERDE
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO
PROT. 17511 DEL 10/11/2008**

Prot. 4456 Data 19.11.2008
Tit. 06 Cl. 001 Fasc. 3. 182
ARRIVO



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE AMBIENTE E VERDE
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO
Ufficio Inquinamento Acustico

Prot. 17541 Tit. 06 Cl. 9-5 Fasc. 4
Data 10 NOV. 2008 074/S147

A: Sell. Urbanistica e Patrimonio Storico
SEDE

e.p.c.: Sett. Procedure Amministrative Urbanistiche
SEDE

Numero e classifica di protocollo devono essere citati nella risposta.

**OGGETTO: Variante parziale n. 182 al PRG
Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica**

Come illustrato dalla bozza trasmessa (prot. ns. 4469 del 28.10.08, rif 11_V/2008, ns. prot. 16978 del 30/10/08), la variante in oggetto, al fine razionalizzare e valorizzare il patrimonio immobiliare prevede:

- la formazione di una nuova scheda normativa per l'immobile di via Riberi 4-6
- la modifica di destinazione urbanistica da area a servizi pubblici ad altre aree normative residenziali per:
 - immobile via Baltimora n.91 (da Servizi -"a" ad "Area normativa R2")
 - immobile Corso Chieri n.19 (da Servizi -"a" e "viabilità" ad "Zone a verde privato con preesistenze edilizie parte collinare a levante del fiume Po")
 - immobile via Medici n.121 (da Servizi "v" ad "Area normativa R2")

La Nuova Proposta di Zonizzazione Acustica, la cui procedura di approvazione è stata avviata dalla Giunta Comunale in data 26.08.2008, con deliberazione n. mecc. 2008 - 05372/126 assegna:

- all'area che ricomprende l'immobile di via Riberi 4-6 la classe III
- all'area che ricomprende l'immobile via Baltimora n.91 la classe V
- all'area che ricomprende l'immobile di Corso Chieri n.19 la classe III
- all'area che ricomprende l'immobile di via Medici n.121 la classe III

Con riferimento alle richieste di parere in merito alla Verifica di Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica, si dovrà attendere l'esito della procedura di verifica di assoggettabilità ovvero della Valutazione Ambientale Strategica del Piano, così come indicato dalla Regione Piemonte¹.

¹ http://www.regione.piemonte.it/sit/argomenti/pianifica/urbanistica/studi/acustica/04b_comp.htm

Torino

18/11/2008



CITTA' DI TORINO

Allo stato attuale, è parere del Settore scrivente che il provvedimento in oggetto sia compatibile con la Nuova Proposta di Zonizzazione Acustica, la cui procedura di approvazione è stata avviata dalla Giunta Comunale in data 26.08.2008, con deliberazione n. mecc. 2008 - 05372/126, eccezion fatta per l'area di via Battimora, per la quale, in presenza di un contato critico V-III, appare opportuno, prima dell'approvazione della variazione di destinazione urbanistica, un approfondimento circa gli attuali livelli di emissione ed immissione nonché gli scenari complessivi dell'area.

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

II. DIRIGENTE
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO
ing. federico saporiti

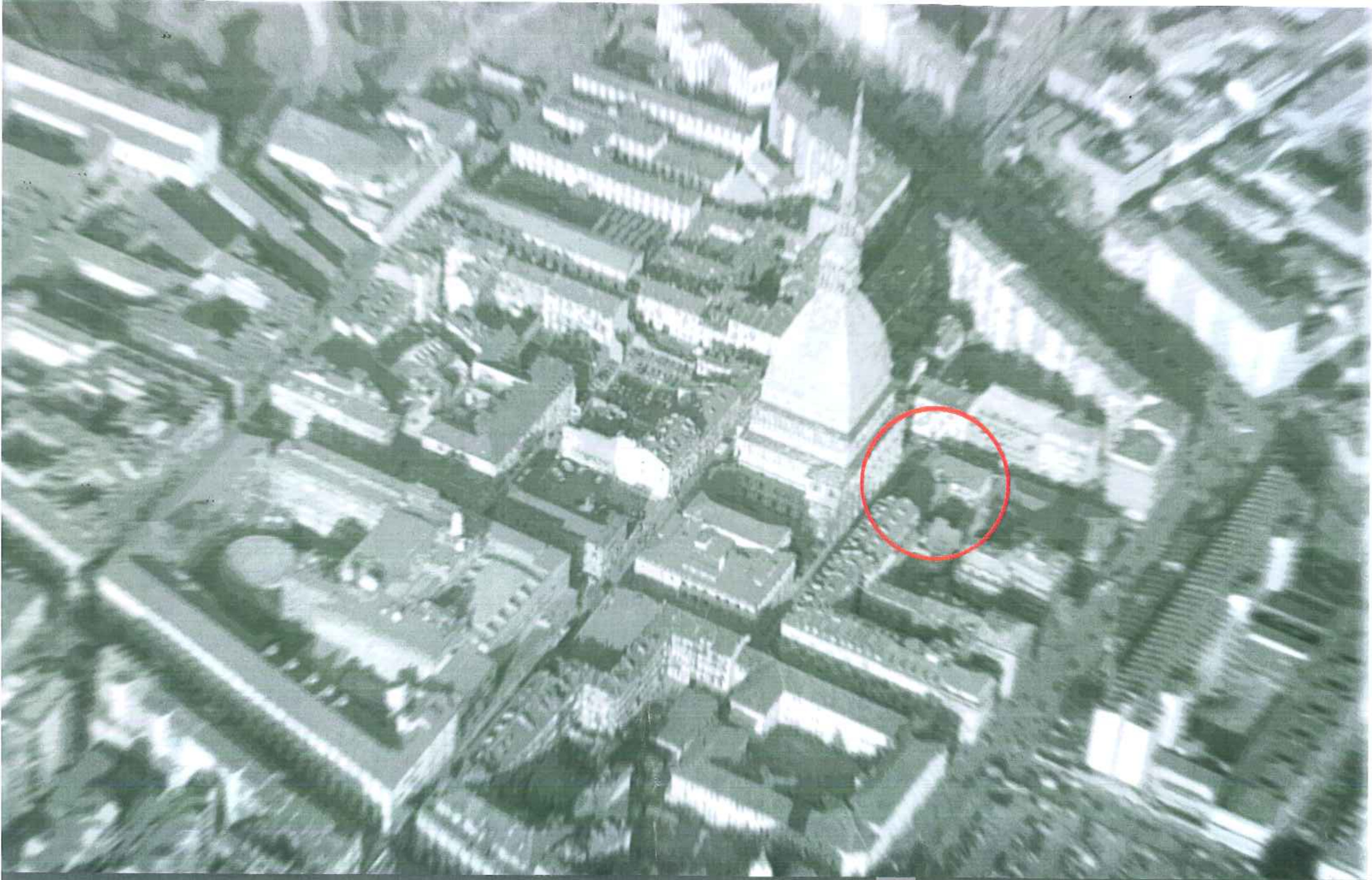
Torino

Regione Piemonte

Via Padova, 29 - 10162 Torino - tel. 011 4426544 - fax 011 4426562
<http://www.comune.torino.it> - e-mail: inform@ambiente@comune.torino.it

Variante n. 233 al P.R.G.
Immobili di Via Riberi n. 4 e 6

**ESTRATTI DELLA PROPOSTA
PROGETTUALE SOTTOPOSTA ALLA
COMPETENTE SOPRINTENDENZA**



PROPOSTA PROGETTUALE
RELATIVA ALL'AREA DA TRASFORMARE NELLA ZONA CENTRALE STORICA
SCHEDA 37 - VIA RIBERI

AGGIORNAMENTO
GIUGNO 2010

NEGOZIO BLU ARCHITETTI ASSOCIATI
Gustavo Ambrosini Cristiana Catino Paola Gatti Carlo Grometto Mauro Penna

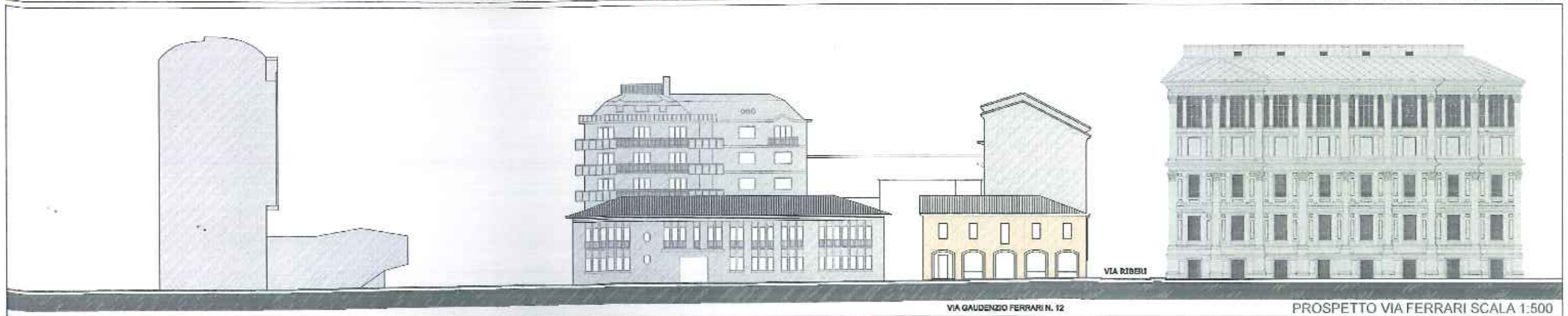
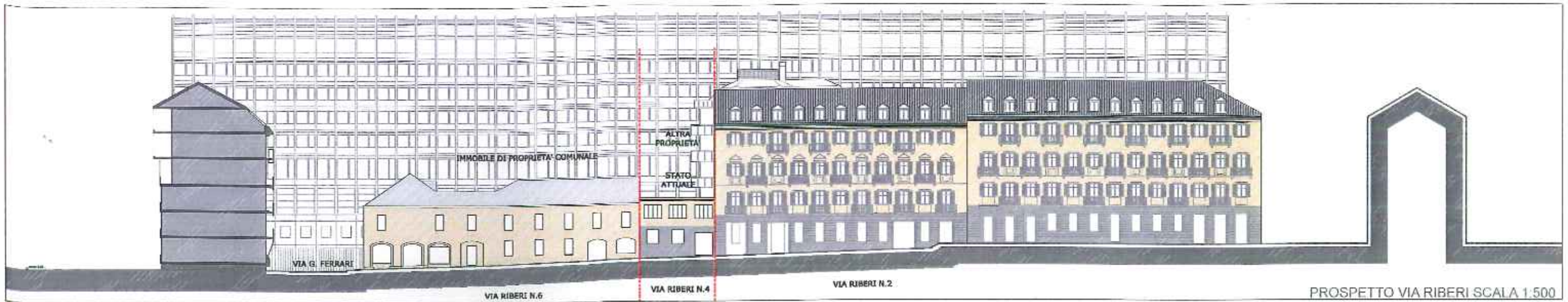


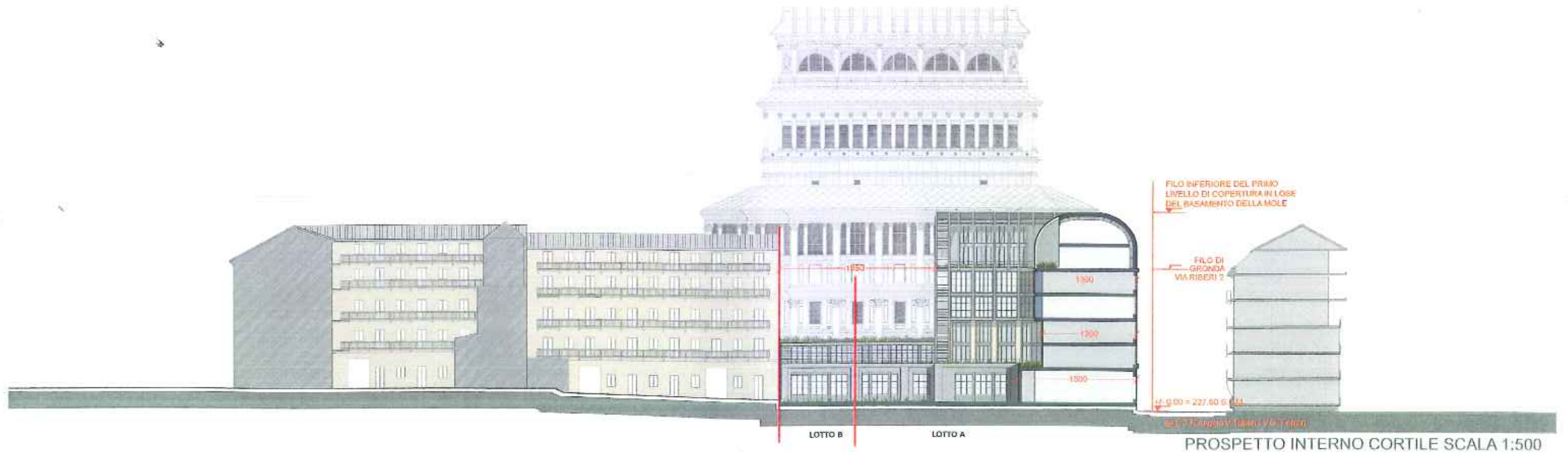
PROPOSTA PROGETTUALE
RELATIVA ALL'AREA DA TRASFORMARE NELLA ZONA CENTRALE STORICA
SCHEDE 37 - AREA VIA RIBERI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
VEDUTE AEREE

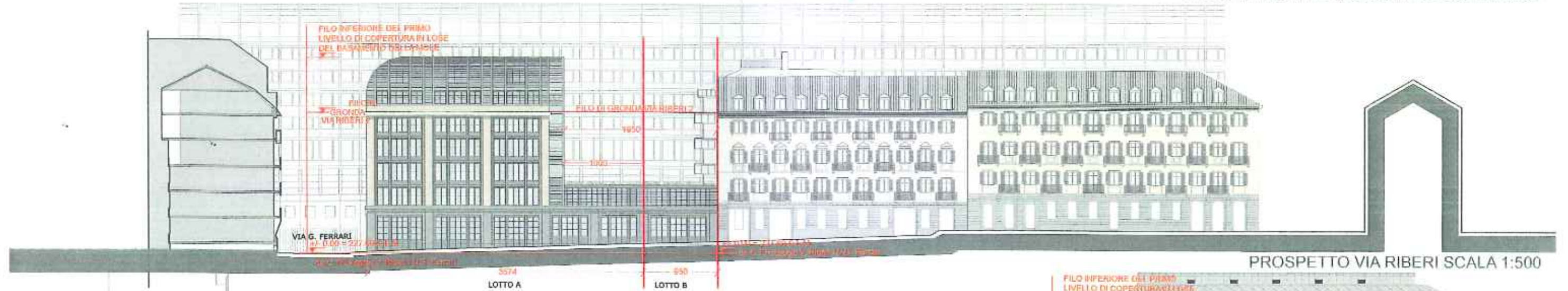
2

NEGOZIO BLU ARCHITETTI ASSOCIATI
Gustavo Ambrosini Cristiana Catino Paola Gatti Carlo Grometto Mauro Penna

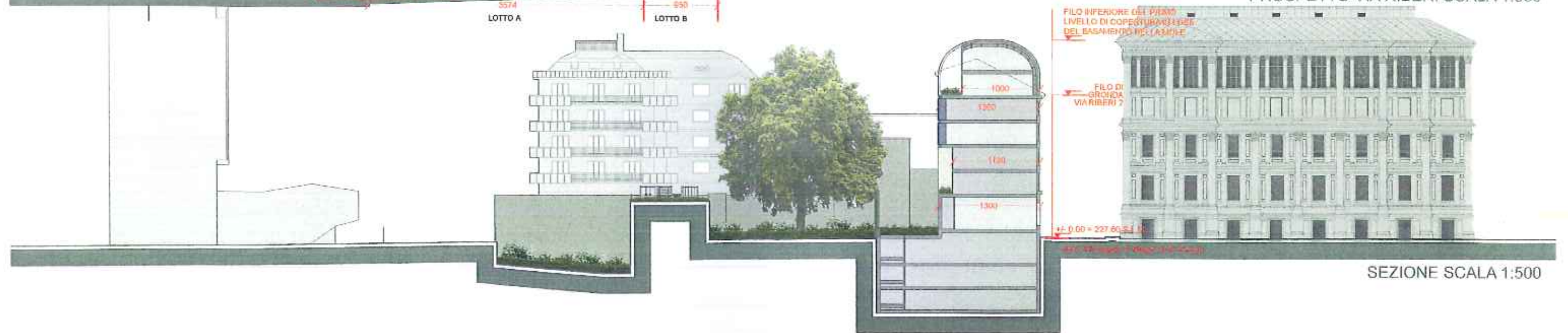




PROSPETTO INTERNO CORTILE SCALA 1:500



PROSPETTO VIA RIBERI SCALA 1:500



SEZIONE SCALA 1:500

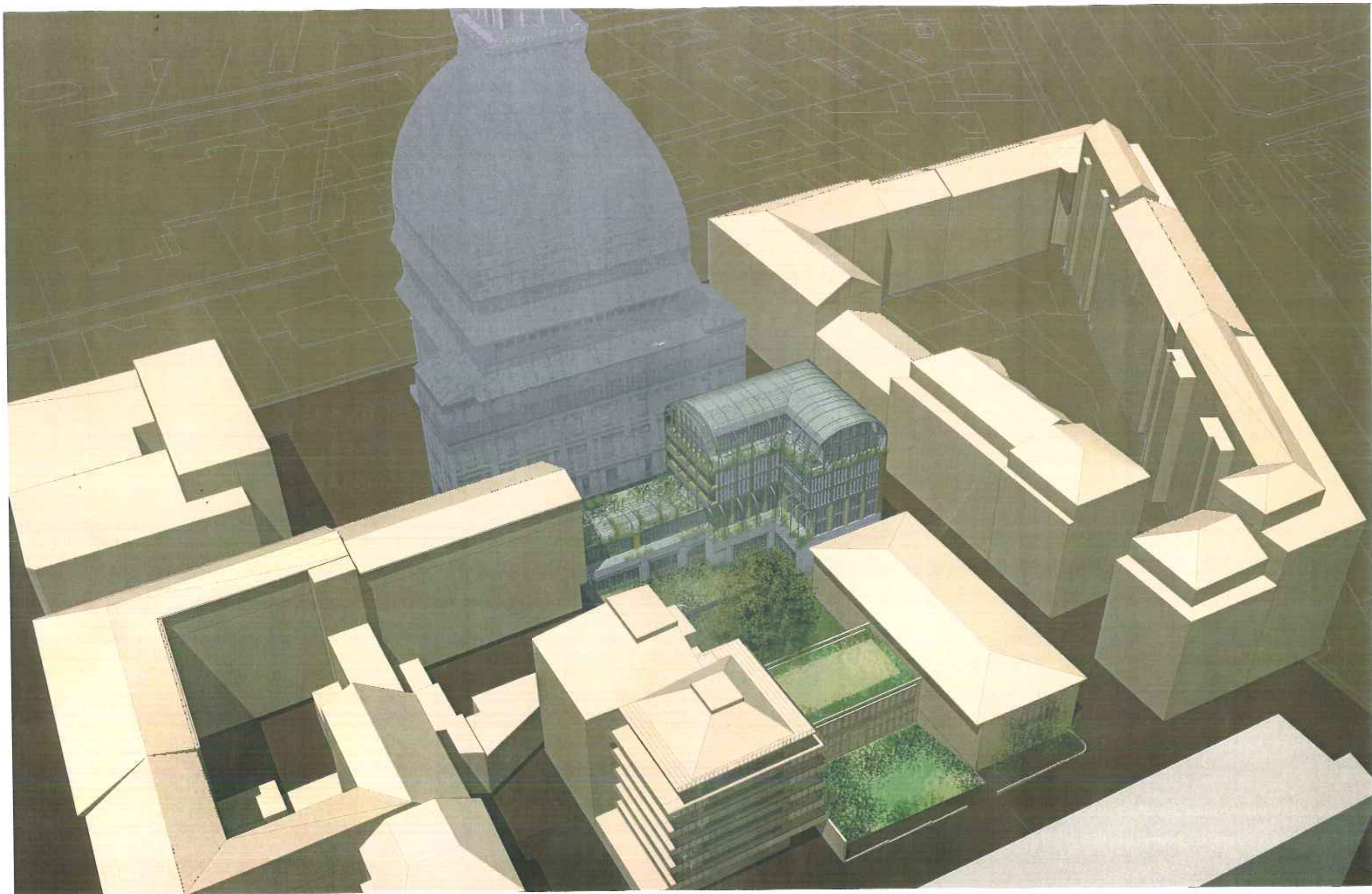


PROPOSTA PROGETTUALE
RELATIVA ALL'AREA DA TRASFORMARE NELLA ZONA CENTRALE STORICA
SCHEDA 37 - AREA VIA RIBERI

PROGETTO
INSERIMENTO AMBIENTALE,
VISTA DA PALAZZO NUOVO

14

NEGOZIO BLU ARCHITETTI ASSOCIATI
Gustavo Ambrosini Cristiana Catino Paola Gatti Carlo Grometto Mauro Penna



PROPOSTA PROGETTUALE
RELATIVA ALL'AREA DA TRASFORMARE NELLA ZONA CENTRALE STORICA
SCHEDA 37 - AREA VIA RIBERI

PROGETTO
RENDER / VISTA PROSPETTICA
SISTEMA CORTILI VERDI

16

NEGOZIO BLU ARCHITETTI ASSOCIATI
Gustavo Ambrosini Cristiana Catino Paola Gatti Carlo Grometto Mauro Penna