



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIREZIONE URBANISTICA
SETTORE STRATEGIE DI VALORIZZAZIONE URBANA
VIA MEUCCI, 4



VARIANTE PARZIALE N. 254 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

Corso Giovanni Lanza

area sita in Torino, in area collinare in un isolato delimitato da Viale Thovez e Corso Giovanni Lanza.

Circoscrizione Amministrativa n. VIII

**DIRIGENTE DEL SETTORE
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Daniela Grogardi

COLLABORATORI GRAFICI

Geom. Pierfranco Rossin

RESPONSABILE TECNICO

Geom. Angelo Annicchiarico

COLLABORATORI TECNICI

Arch. Alberta Bellia
Arch. Raffaella Ghiggia

Torino marzo 2011



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il sito in oggetto, di proprietà della Provincia di Torino, di circa 16.000 mq, è ricompreso nella Circoscrizione Amministrativa VIII (San Salvario, Cavoretto e Borgo Po) e si inserisce in area collinare a monte di Piazza Crimea, tra corso Lanza e viale Thovez.

Il contesto urbano nel quale è inserita l'area è caratterizzato dal tessuto di edificazione sparsa, mediamente di buona qualità architettonica, inserito nel verde della collina torinese. In un contesto a prevalente destinazione residenziale sono presenti nella zona usi e servizi di interesse generale come scuole, uffici di enti pubblici, edifici per la sanità.

Negli anni Trenta il complesso rappresentò per la città di Torino un'espressione significativa per quel che concerneva le iniziative di tipo assistenziale, divenendo un importante riferimento per la Città.

Conosciuto come "Villa di cura Sanatrix", situato alle prime pendici della collina torinese, nel corso degli ultimi decenni ha cambiato diverse destinazioni d'uso, ospitando attività e servizi della Città, Comunità alloggio, attività dell'ASL, e negli ultimi anni le attività della Provincia di Torino.

I padiglioni sono stati realizzati in tempi e modalità differenti: i tre padiglioni più a monte sono stati realizzati negli anni Trenta sono opera dell'Ing. Antonio Sibilla, e il padiglione verso valle realizzato negli anni Cinquanta è opera di Natale Reviglio.

Nonostante siano stati oggetto di interventi che ne hanno alterato parzialmente l'aspetto, i padiglioni originari presentano qualità architettoniche ed ambientali e mantengono una discreta fedeltà nel disegno dei fronti al loro carattere originario.

Tuttavia, la destinazione ad attività sanitarie e i successivi cambi di destinazione d'uso, sino all'attuale sede di uffici provinciali, hanno causato significative trasformazioni ai volumi originari negli elementi interni soprattutto per adeguamenti di carattere funzionale e nell'organizzazione dei percorsi interni orizzontali e verticali.

I padiglioni storici sono stati oggetto di sopraelevazioni: mentre la sopraelevazione di uno dei tre fabbricati è coerente in termini di materiali e scansioni verticali al volume preesistente, le sopraelevazioni dei restanti Padiglioni sono incongrue sia nei materiali che nella geometria.

La continuità d'uso ne ha garantito la manutenzione e la funzionalità complessiva, anche se oggi il complesso necessita di interventi su tutti gli elementi di chiusura e sugli impianti, per l'adeguamento agli attuali standard in tema di risparmio energetico.

La realizzazione della nuova sede della Provincia di Torino, in Corso Inghilterra, ed il progressivo trasferimento delle funzioni, porterà nei prossimi anni all'abbandono del complesso.

Il sito privilegiato dal contesto ambientale, presenta un eccezionale valore storico, ambientale e documentario.

In conseguenza agli utilizzi sopra descritti, gli edifici in oggetto sono destinati dal Piano regolatore vigente a Servizi pubblici.

Tali immobili – originariamente parte del patrimonio indisponibile dell’Ente in relazione al loro utilizzo quali uffici provinciali – sono stati considerati nell’ambito del piano di razionalizzazione delle sedi; per essi si è realizzata una progressiva cessazione di utilizzo con conseguente acquisizione dei medesimi al patrimonio disponibile dell’Ente.

E’ stato esplicitato l’obiettivo di razionalizzare al massimo l’utilizzo dei beni immobiliari di proprietà provinciale anche con la dismissione di beni non utilizzati e/o non utilizzabili per fini istituzionali e consentendo pertanto di liberare nuove risorse per gli investimenti necessari.

In particolare gli immobili sopracitati, figurano come prioritari tra quelli posti in disponibilità dalla Provincia, si rende quindi necessaria l’alienazione previa modifica della attuale destinazione urbanistica.

Si specifica inoltre che, trattandosi di beni di proprietà pubblica realizzati da più di cinquanta anni la loro alienazione è vincolata alla verifica dell’interesse culturale della Soprintendenza Regionale per i beni e le attività culturali del Piemonte.

Per le ragioni suddette gli edifici, nell’ambito del citato piano di razionalizzazione del patrimonio Provinciale, sono stati valutati in relazione ad un utilizzo nuovo di tipo privatistico.

Il Protocollo di Intesa tra Provincia e Città di Torino, assunto dalla Città con Deliberazione di Giunta Comunale mecc. n. 2010 07262/009 e sottoscritto in data 14 febbraio 2011 ha sancito l’interesse dell’Ente provinciale a razionalizzare la collocazione dei propri uffici anche attraverso la valorizzazione patrimoniale di due compendi (l’area di ponte Mosca e corso G.Lanza) e l’interesse della Città a cambiare la destinazione urbanistica dell’area per attuare una riqualificazione dell’ambito di corso Giovanni Lanza.

L’Amministrazione Comunale, ferme restando le necessarie verifiche di corretto inserimento urbanistico, ritiene quindi di pubblico interesse favorire il processo di revisione della destinazione urbanistica.

Per quanto attiene le prescrizioni urbanistiche e di pianificazione generale si rileva quanto segue.

Il sito individuato ricade in area che il vigente Piano Regolatore Generale destina a **Servizi pubblici S** in particolare, lettera “a” – **Aree per attrezzature di interesse comune**” (di cui all’art. 8, comma 62 N.U.E.A., servizi zonali ex. art. 21 L.U.R.) e lettera “f”, “**uffici pubblici**” – (di cui all’art. 8,

comma 64 NUEA servizi extrastandard). Per tali aree le attività prescritte dal Piano sono normate all'art. 3 comma 15 lettere "a", e "f".

L'intera area ricade tra quelle tutelate ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004, come si evince dall'Allegato Tecnico del P.R.G. n. 14 "Immobili soggetti a vincolo ai sensi delle leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939".

L'area è ricompresa inoltre in "Zone suscettibili di ritrovamenti di interesse paleontologico", come illustrato dall'Allegato Tecnico del P.R.G. n. 15 "Aree di interesse archeologico e paleontologico".

Sotto il profilo idrogeomorfologico l'area ricade parzialmente nella classe II 1(C) (in cui è ricompreso l'edificio degli anni Cinquanta) e per la maggior parte nella classe IIIb3 (C). Per tali classi si rimanda al paragrafo 3.1.2 "Disposizioni specifiche per le zone sottoposte a classificazione idrogeomorfologica" dell'Allegato B delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione, che si riportano di seguito:

Sottoclasse II 1(C):

- 3 Gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88
- 4 Per le aree inserite in tale classe si applicano le destinazioni d'uso, i tipi di intervento, le procedure e le limitazioni previste dalle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del P.R.G. , relative alle singole zone e aree normative e dell'allegato B.
- 5 Gli interventi di cui ai commi 14, 16 e 18 dell'art. 4 delle N.U.E.A. e gli interventi relativi al primo piano fuori terra e/o ai piani seminterrato e interrato fatta eccezione per le opere interne che non comprendono interventi su elementi strutturali o connessioni verticali, non comportano aumento della S.L.P. e modifica delle destinazioni d'uso, devono essere preceduti da una verifica tecnica con studi idrogeologici di dettaglio volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento e le condizioni di rischio esistente in rapporto al condizionamento localmente presente.

Sottoclasse IIIb3(C):

- 29 Comprende aree già compromesse e profondamente modificate nelle loro caratteristiche geomorfologiche naturali dagli interventi edificatori realizzati nel corso degli ultimi 2-3 secoli e più intensivamente durante gli ultimi decenni.

- 30 Ferme restando le prescrizioni del P.R.G. sulle edificazioni ricadenti in questa sottoclasse sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 4 lettere d2) (esclusa la costruzione di piscine), d3) e d4) delle presenti N.U.E.A. e allegato A, punto 5.
- 31 E' inoltre consentita la realizzazione di locali tecnici, cantine, garage di pertinenza delle abitazioni esistenti, previo uno studio che ne attesti la fattibilità e ne precisi le eventuali limitazioni come meglio prescritto al successivo comma 34.
- 32 Sono inoltre ammessi lavori di manutenzione e/o ristrutturazione della rete stradale e delle reti tecnologiche esistenti. Detti lavori sono subordinati alle seguenti di prescrizioni:
- a) Qualsiasi intervento che comporti lavori di scavo o di movimento terra dovrà essere tempestivamente risarcito con adeguate opere di contenimento e/o sostegno e di drenaggio;
 - b) Non è ammessa la realizzazione di nuovi terrapieni ma solo di eventuali interventi di stabilizzazione e di drenaggio di quelli già esistenti;
 - c) Nel caso di scavi i materiali di risulta non potranno essere accumulati ma dovranno essere trasferiti in aree di discarica in conformità ai disposti di legge.
 - d) I lavori di manutenzione/ristrutturazione dovranno essere effettuati avendo cura di non compromettere la funzionalità dei sistemi di drenaggio naturali ed artificiali già presenti.
- 33 Per le opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- 34 Qualsiasi intervento, fatto salvo quanto specificato al capitolo 1 comma 9 del presente allegato, deve essere preceduto in ogni caso da uno specifico studio idrogeomorfologico e geotecnico ai sensi del D.M. 11 marzo 1988 mirato a definire le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, che valuti la compatibilità dell'intervento in progetto con la situazione geologica locale e dell'area geologicamente significativa al contorno, in sintonia con quanto previsto dagli artt. 12, 14 19 delle Norme di Attuazione del Progetto di PAI.

Per quanto riguarda altri strumenti di pianificazione sovraordinata, alcuni di recente formazione e rielaborazione, si relaziona quanto segue in merito agli indirizzi di carattere generale riferiti alla più ampia porzione territoriale entro cui ricade l'area oggetto di variante.

In data 19/06/1997 con DCR n. 388-9126 è stato approvato il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.); in data 16/12/2008 è stato adottato il nuovo P.T.R. con DGR n. 16-10273, in corso di approvazione, che fornisce gli indirizzi generali per garantire la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale dei centri storici della Regione.

Dalla lettura della tavola Tavola P1: “Quadro strutturale” l’area risulta facente parte delle aree a “Boschi seminaturali o con variabile antropizzazione storicamente stabili o permanenti connotanti il territorio nelle diverse fasce altimetriche”.

Il Piano Paesaggistico Regionale P.P.R., adottato in data 04/08/2009 con DGR n. 53-11975, redatto ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio e in coerenza alla Convenzione Europea del Paesaggio, è finalizzato a garantire il rispetto prioritario del patrimonio paesaggistico.

Dalla lettura della tavola Tavola 4.5 si evince che l’area analizzata è compresa nei “Territori a prevalente copertura boscata inserita in Sistemi di ville, vigne e giardini storici e aree prevalentemente residenziali”.

Il Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento P.T.C.P. vigente (approvato in data 01/08/2003 con D.C.R. 291-26243), si prefigge di provvedere e sostenere la compatibilità tra l’ecosistema ambientale e naturale ed il sistema antropico, armonizzando la reciproca salvaguardia della tutela e valorizzazione del primo e sviluppo del secondo, attraverso la corretta gestione delle risorse. La tavola A.1 rileva che l’area in oggetto rientra tra quelle di particolare pregio ambientale e paesistico di competenza Regionale, e nella tavola A.6 risulta essere contemplata nelle aree residenziali.

In data 20/07/2010, con deliberazione n. 26817, il Consiglio Provinciale ha adottato il Progetto Definitivo del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento (PTC2), trasmesso alla Regione Piemonte in data 12 agosto 2010 per l’approvazione.

Nella tavola 3.1 “Sistema del Verde e delle Aree Libere” si desume che l’area è soggetta a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

L’Amministrazione Comunale, accertato il parere preventivo e favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio del Piemonte, ritiene di pubblico interesse l’approvazione del presente provvedimento al fine di rendere coerenti gli interventi previsti con lo Strumento Urbanistico generale. In particolare in base all’analisi urbanistica condotta, si è valutato che la destinazione da imprimere sull’ambito debba essere quella residenziale, coerentemente con il tessuto urbano circostante.

Inoltre, la nuova destinazione urbanistica ipotizzata a “Zone a verde privato con preesistenze edilizie parte collinare a levante del fiume Po” con prescrizioni particolari per gli immobili di Corso Giovanni Lanza consente da una parte il riutilizzo dell’immobile per attività residenziali e allo stesso tempo tutela l’impianto originario non solo degli edifici esistenti, per i quali sono consentiti sostanzialmente interventi di ristrutturazione, ma anche del parco che lo circonda meritevole di essere salvaguardato per le evidenti valenze ambientali e paesaggistiche.

In particolare col presente provvedimento si attribuisce all'area la classificazione a:

“Zone a verde privato con preesistenze edilizie parte collinare a levante del fiume Po” con prescrizioni particolari di cui all'articolo Art.17 delle NUEA, con nuovo comma 8bis che si riporta di seguito:

8 bis CORSO LANZA 75 - COMPLESSO “EX SANATRIX”

Area per la quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistici.

Superficie territoriale: 16.000 mq. circa

SLP max.: 11.500 mq. circa

Destinazioni d'uso: min. 90% residenza; max. 10% ASPI

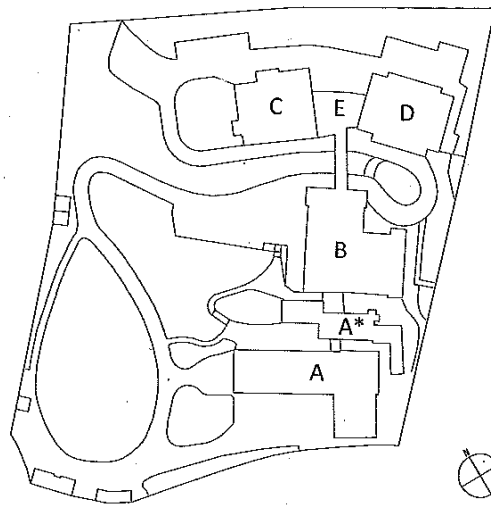
L'attuazione degli interventi edilizi avviene tramite Permessi di Costruire ed è subordinata alla monetizzazione delle aree a standard previste dall'art. 21 L.R. 56/77.

La dotazione di aree a parcheggio dovrà essere reperita nel sottosuolo o in superficie a condizione che in tal caso sia previsto un idoneo sistema di schermatura e ombreggiamento da realizzarsi con l'inserimento di elementi di mitigazione a verde e con la realizzazione di superfici verdi su soletta per almeno il 50%.

Principali interventi ammessi per i diversi padiglioni:

- **Padiglione A: fino alla demolizione con ricostruzione di edificio di pari SLP, con possibilità di aumento di SLP con superfici derivanti da parziali demolizioni in altre Unità d'Intervento.**
Realizzazione di autorimessa in interrato. Altezza massima edificio di nuova costruzione come da R.E.: 15,00 m.
- **Locali tecnici e passerella A*: fino alla demolizione con possibilità di trasferimento della SLP nel padiglione A. Riplasmazione volumi tecnici per ospitare centrale tecnologica dell'intero complesso.**
- **Padiglione B: risanamento conservativo dei fronti originari, riplasmazione della sopraelevazione con arretramento anche sul fronte est. Ristrutturazione del sistema distributivo e dell'interno del corpo di fabbrica, con possibilità di aggiungere o ricollocare corpo scala ascensore.**
- **Padiglione C: risanamento conservativo dei fronti esterni originari e del sistema distributivo. Possibilità di realizzazione di nuova copertura a falde con geometria originaria. Eliminazione dei volumi emergenti in copertura di corpo scala ascensore.**

- **Padiglione D: risanamento conservativo dei fronti originali; ristrutturazione con riplasmazione della sopraelevazione con nuovo arretramento verso sud e limitazione dei volumi emergenti in copertura.**
- **Passerella coperta E: possibilità di demolizione e ricollocazione della SLP nella UI A.**
- **Edificio d'ingresso e area verde: salvaguardia del verde e verifica dell'impianto arboreo esistente con eventuali nuove piantumazioni. Risanamento conservativo dell'edificio, oggi portineria, posto all'ingresso di corso Lanza.”**



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 obbligatorie di adeguamento a norme e piani sovraordinati, in caso di esclusivo recepimento di indicazioni normative, ivi comprese le varianti di esclusivo adeguamento al PAI”, 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”.

Ai sensi di tali indirizzi, si deve pertanto procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale nel caso di varianti parziali formate e approvate ai sensi dell'art. 17, c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. se la portata dei possibili effetti ambientali, derivanti dalle nuove previsioni poste in essere dalle varianti stesse, sia tale da rendere necessaria una procedura valutativa.

In relazione a quanto sopra si evidenzia che la presente variante interessa un'area ricompresa in un contesto non densamente edificato quale quello collinare, nella quale il P.R.G. vigente prevede interventi di riorganizzazione volti alla valorizzazione in relazione alle prescrizioni particolari dettate dal presente provvedimento.

In particolare la presente variante prevede, in sintesi, la modifica della destinazione urbanistica da servizi pubblici ad area normativa residenziale riconducibile a R6.

Premesso quanto sopra, al fine di garantire il corretto inserimento ambientale dei nuovi volumi, sono state avviate le procedure utili all'individuazione degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili presenti all'interno dell'ambito interessato dalla variante, il cui esito verrà puntualmente perfezionato e formalizzato nel documento "Relazione tecnica di verifica preventiva dell'assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)" contestualmente all'atto deliberativo di adozione del provvedimento in parola.

Il competente Settore Ambiente e Territorio si esprimerà a riguardo della coerenza con il "Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comune di Torino" approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. mecc. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010, ai sensi della legge quadro sull'inquinamento acustico n. 447/1995 e della legge regionale 20 ottobre 2000 n. 52 di adeguamento al DPR n. 142/2004, i cui esiti verranno puntualmente resi prima dell'adozione del presente provvedimento.

Per quanto sopra espresso, al fine di dare attuazione agli orientamenti, che rivestono carattere di pubblica utilità, si è addivenuti nella decisione di avviare la presente variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale. che prevede di apportare le seguenti modifiche ed integrazioni:

- 1) il cambiamento di destinazione urbanistica dell'area in oggetto, meglio individuata negli allegati estratti planimetrici del P.R.G., da area normativa per **Servizi Pubblici "S", in particolare lettera "a" – "Aree per attrezzature di interesse comune" e lettera "f", "uffici pubblici"** -ad zona normativa **"Zona a verde privato con preesistenze edilizie parte collinare a levante del fiume Po". con prescrizioni particolari "CORSO LANZA 75 - COMPLESSO "EX SANATRIX"**

- 2) il conseguente assoggettamento degli immobile oggetto della variante ai disposti afferenti la “Zona a verde privato con preesistenze edilizie parte collinare a levante del fiume Po”, di cui all’art. 17 delle N.U.E.A. del P.R.G., con la attribuzione all’area in oggetto dei parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi della zona normativa di appartenenza afferenti la residenza R6-(di cui alla Tavola normativa n. 4), e delle specifiche prescrizioni della scheda particolare allegata, che costituisce nuovo comma 8 BIS dell’articolo 17.

Il presente provvedimento comporta decremento di aree per Servizi pubblici pari a circa 15.965 mq. di superficie territoriale, costituenti in parte servizi zonali ed in parte servizi oltre gli standard minimi di legge, ai sensi della L.U.R..

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti e costituisce variante parziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale.

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'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale.

La variante si compone dei seguenti elaborati:

- a) relazione illustrativa;
- b) estratto della situazione fabbricativa in scala 1:2.000, con individuazione dell'area oggetto di variante;
- c) documentazione fotografica;
- d) Estratto Tavola n. 1 del P.R.G. Foglio 0 "Legenda";
- e) Estratto planimetrico dell'Allegato Tecnico n. 3 del P.R.G. "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1: 5.000 e relativa legenda;
- f) Estratto planimetrico dell'Allegato Tecnico n. 7 del P.R.G. "Fasce di rispetto", in scala 1:5.000 e relativa legenda;
- g) Estratto planimetrico dell'Allegato Tecnico n. 7 bis del P.R.G. "Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale", in scala 1:5.000 e relativa legenda;
- h) Estratto planimetrico dell'Elaborato a titolo illustrativo del P.R.G. "Individuazione dei corsi d'acqua minori – Settembre 2004", in scala 1:5.000 e relativa legenda;
- i) Estratto delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del PRG: art.17, stato di fatto e variante;
- j) estratto planimetrico dell'Allegato Tecnico n. 14 del P.R.G. "Immobili soggetti a vincolo ai sensi delle leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939";
- k) estratto planimetrico dell'Allegato Tecnico n. 15 del P.R.G. "Aree di interesse archeologico e paleontologico";
- l) Deliberazione di Giunta Comunale mecc. n. 2010 07262/009 "Protocollo di intesa tra la Citta' e la Provincia di Torino relativo alla valorizzazione di immobili della Provincia – Approvazione."
- m) Protocollo di intesa tra la Citta' e la Provincia di Torino relativo alla valorizzazione di immobili della Provincia siglato in data 14 febbraio 2011.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento dei Fogli 13A (parte) e 13 B (parte) della Tavola n. 1 del P.R.G in conformità alla variante sopra descritta.

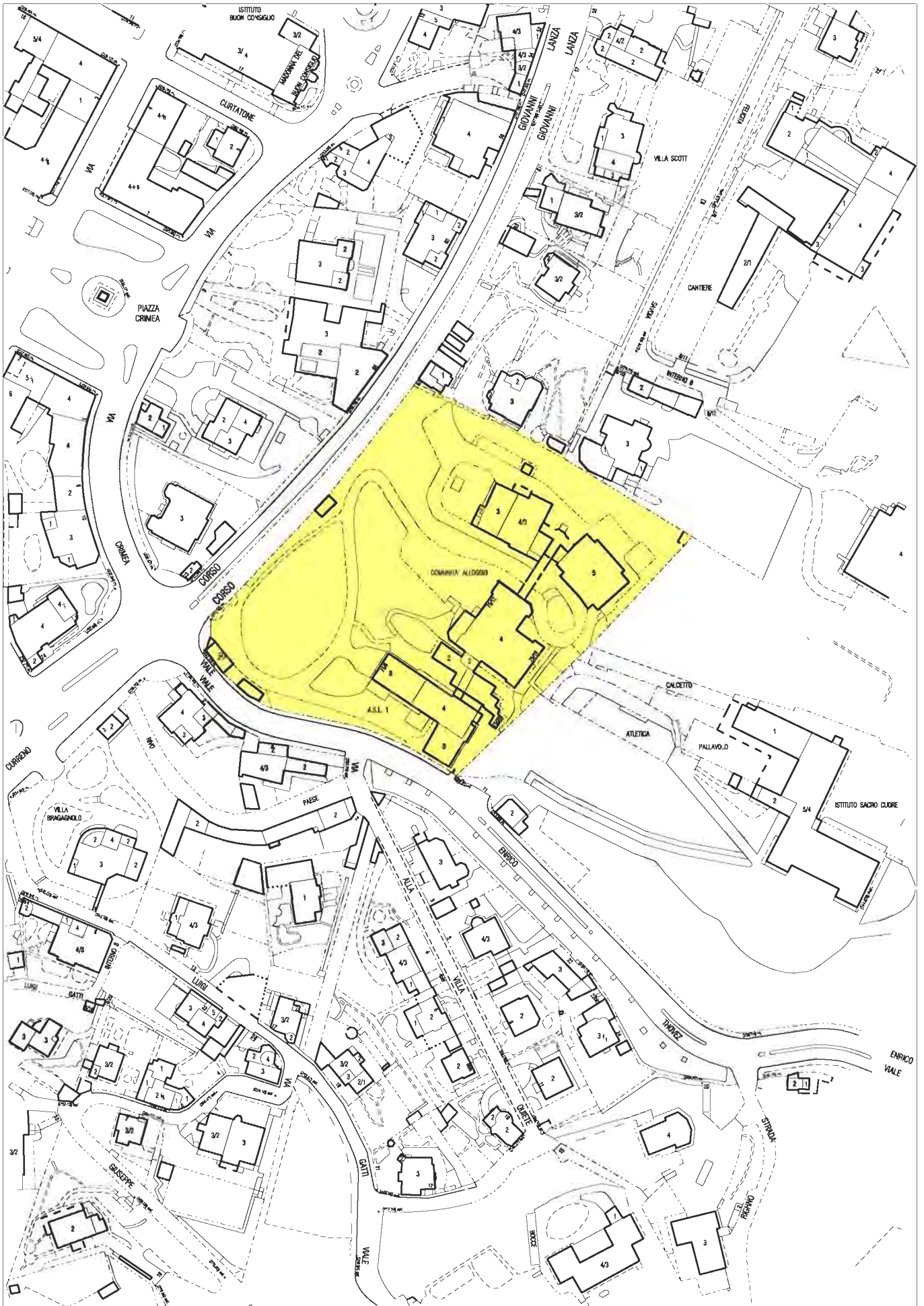
VARIANTE PARZIALE N. 254 AL P.R.G.

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

“GIOVANNI LANZA”

**ESTRATTO DELLA SITUAZIONE FABBRICATIVA
CON EVIDENZIAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI
VARIANTE IN SCALA 1:2.000**

SITUAZIONE FABBRICATIVA



 Area oggetto della Variante

Estratto Scala 1:2000

VARIANTE PARZIALE N. 254 AL P.R.G.

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

“GIOVANNI LANZA”

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Padiglione A



Vista padiglione A



Edificio portineria



Zona accesso pedonale Viale Thovez



Viale pedonale



Terrapieno sotto area a parcheggio



Fronte Ovest Padiglione B



Prospetto originario fronte Sud



Vista terrazzo dal Padiglione B verso Padiglione C



Superfetazione Padiglione B



Vista Padiglione D e collegamenti coperti con il Padiglioni B e C



Interno del tunnel di collegamento con i Padiglioni B, C e D



Terrazzamenti esistenti lato Corso Giovanni Lanza



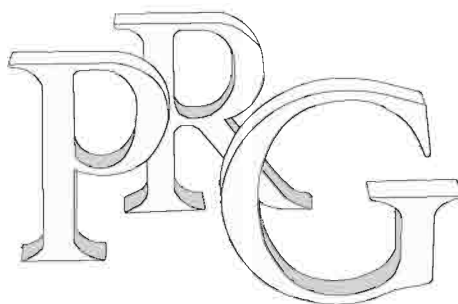
VARIANTE PARZIALE N. 254 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

“GIOVANNI LANZA”

**ESTRATTO PLANIMETRICO DELLA TAVOLA N. 1
DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

FOGLIO 0 (PARTE) LEGENDA

**FOGLIO 13A (PARTE) E 13B (PARTE)– STATO ATTUALE
E VARIANTE SCALA 1:5.000**



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.

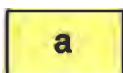
Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 31 Dicembre 2009

ESTRATTO

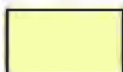
Aree per Servizi

Servizi pubblici S

Servizi zonali (art.21 LUR):



Attrezzature di interesse comune



Zone a verde privato con preesistenze edilizie

Altre attrezzature di interesse generale:

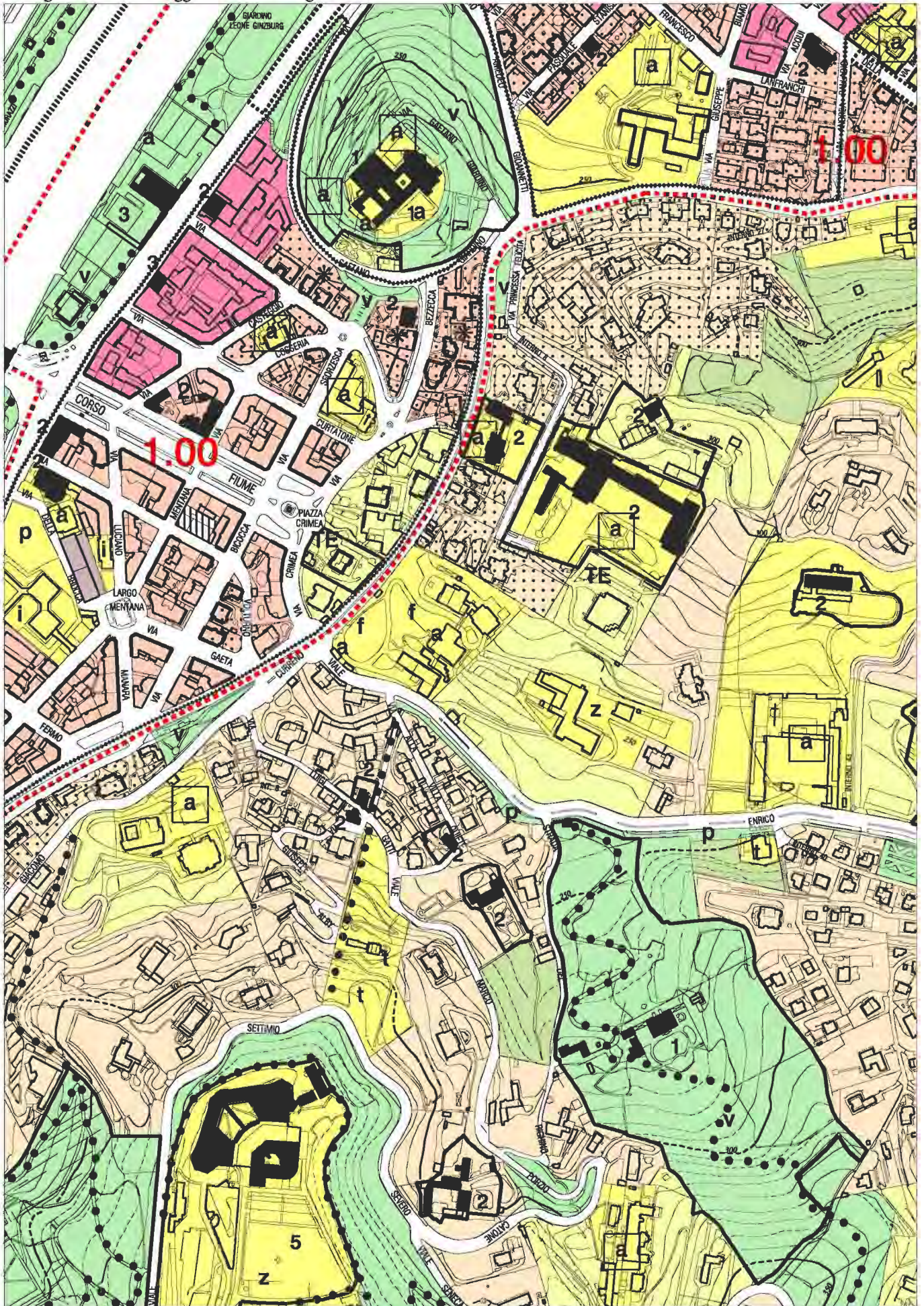


Uffici pubblici

Altre prescrizioni

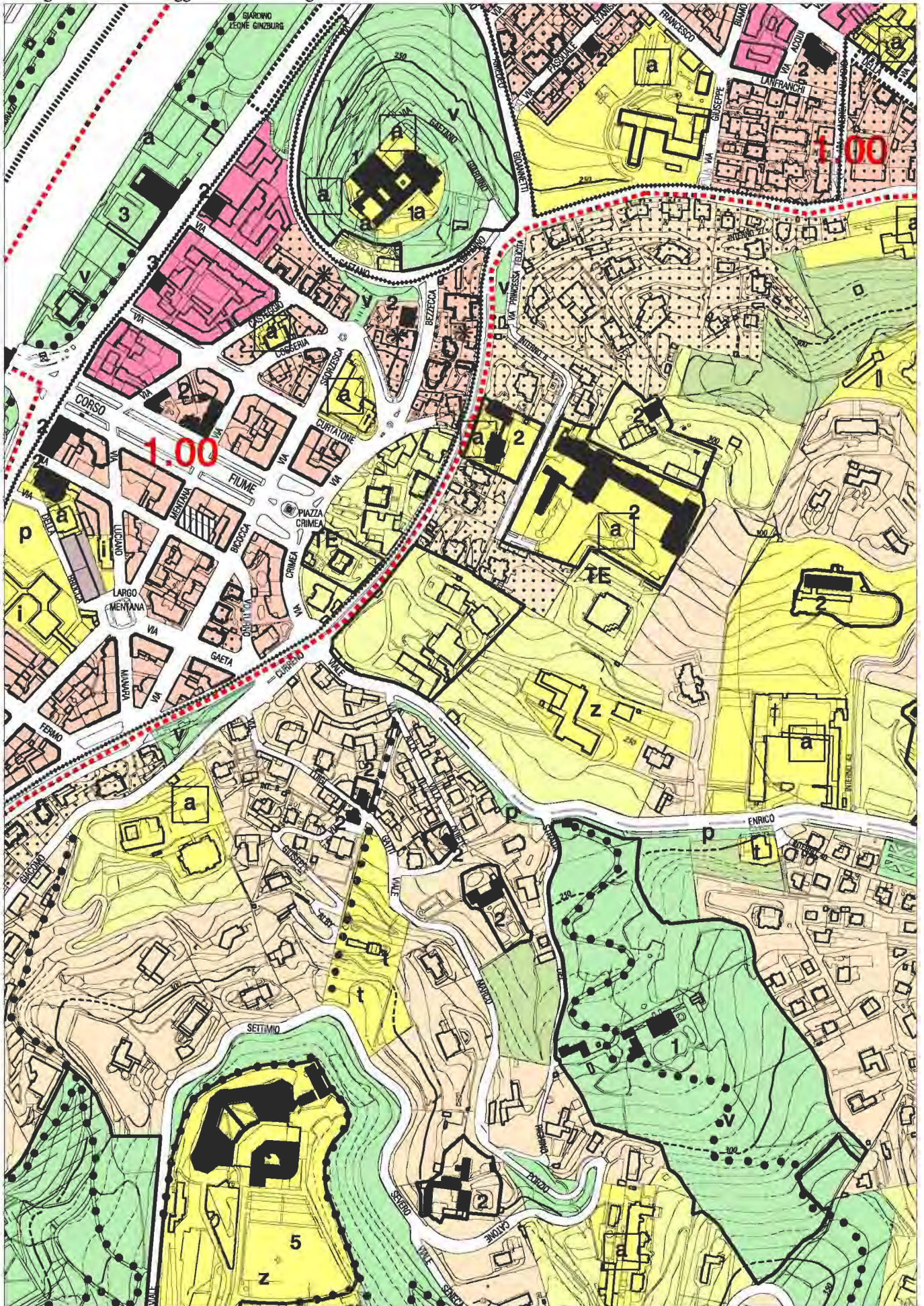
— Dividente





Estratto TAVOLA 1, fogli 13A e 13B (parte) del P.R.G.

STATO ATTUALE



VARIANTE PARZIALE N. 254 AL P.R.G.

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

“GIOVANNI LANZA”

**ESTRATTO DEL P.R.G. VIGENTE, TAVOLA N. 3
CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ
GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ
ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA
IN SCALA 1:5.000 E RELATIVA LEGENDA**

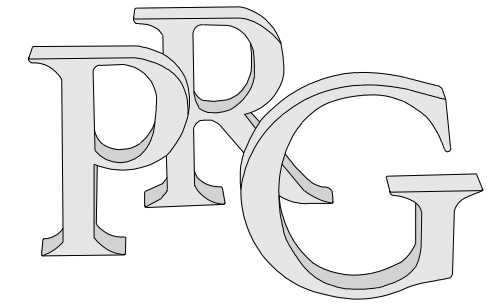
LEGENDA

Parte Piana Classi e sottoclassi	Parte Collinare Classi e sottoclassi
I (P)	
II (P)	II1 (C)
IIIa (P)	II2 (C)
IIIa1 (P)	II3 (C)
IIIb2 (P)	IIIa (C)
IIIb2a (P)	IIIa1 (C)
IIIb2b (P)	IIIb1 (C)
IIIb3 (P)	IIIb2 (C)
IIIb4 (P)	IIIb3 (C)
IIIb4a (P)	IIIb4 (C)
IIIc (P)	III4 (C) - Eel

	Corsi d'acqua soggetti a fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 10 dal piede dell'argine o sponda naturale
	Processi di dissesto lineare: intensità/pericolosità molto elevata (EeL) comportante una fascia di rispetto di m 10 dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale
	Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti al deflusso della portata liquida di progetto
	Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti ai sensi della direttiva di attuazione dell'art. 15 del PSFF (Agosto 1999) [già indicati con una stella rossa]
	Limite dell'area soggetta all'onda di piena per collasso dei bacini artificiali
	Perimetro di frana attiva
	Perimetro di frana stabilizzata

Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.	
	Limite tra la fascia A e la fascia B
	Limite tra la fascia B e la fascia C
	Limite esterno della fascia C
	Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C
Dividente tra le classi geologiche dell'area di pianura e dell'area di collina	

Città di Torino



Piano Regolatore Generale

Allegati Tecnici

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

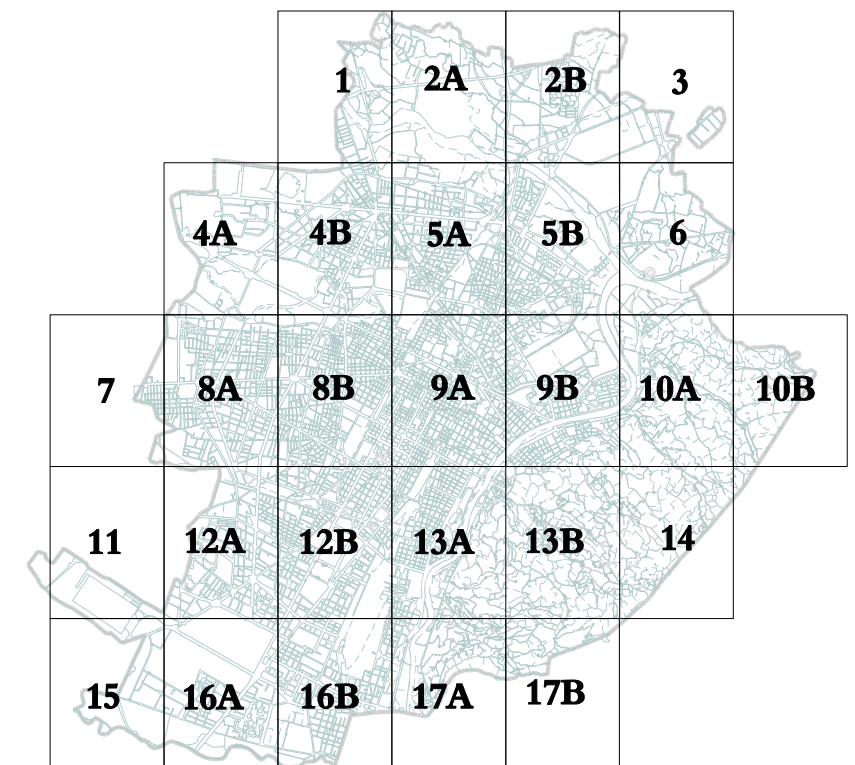
Tavola n. 3

Foglio n. 13A - 13B

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 6 Novembre 2008.

Carta di sintesi: elaborazione Marzo 2008

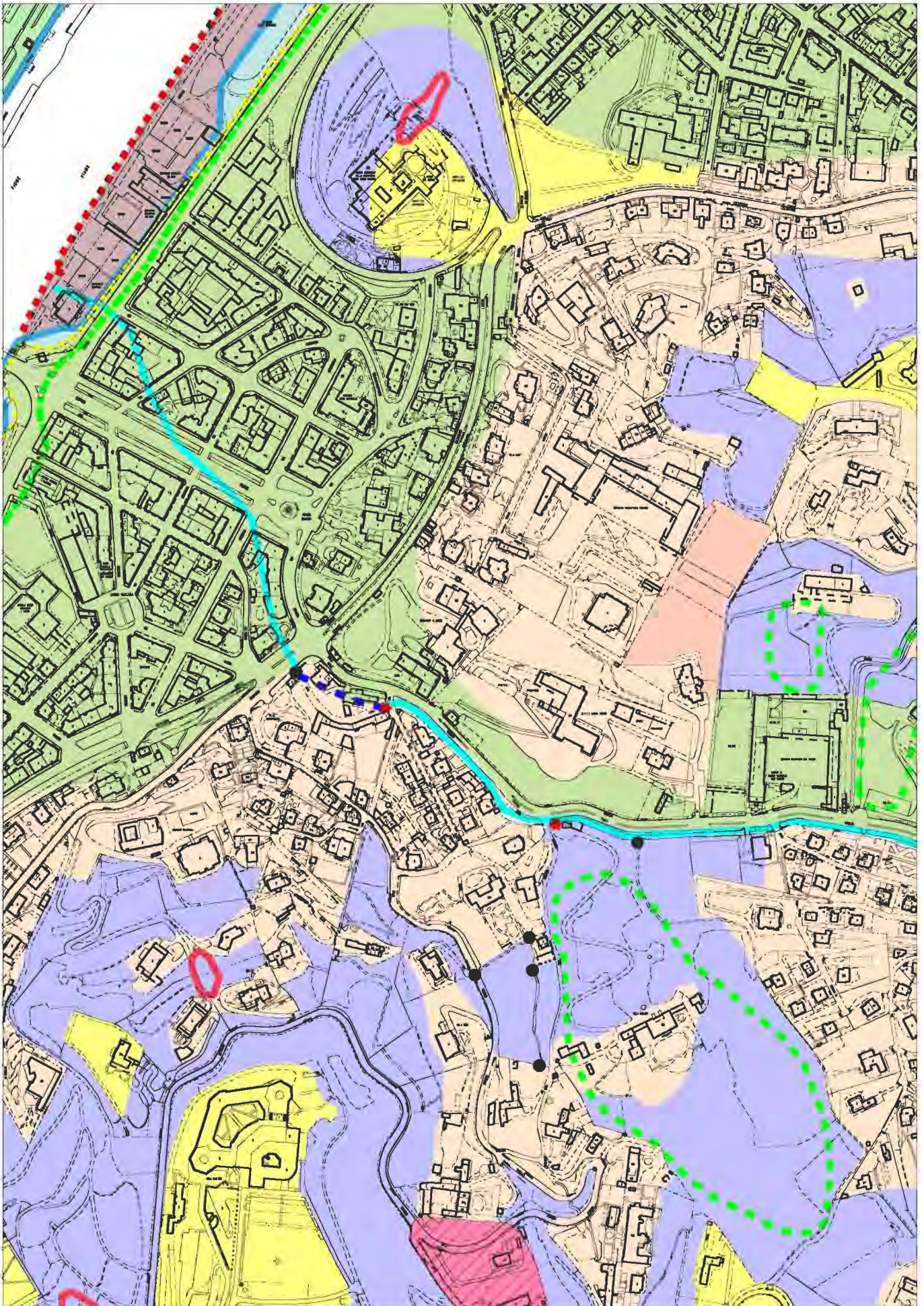


0 50m 250m

Scala 1:5000

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

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



Con D.G.R. N. 21-9903 del 27.10.2008 la variante n. 100 è stata approvata dalla Regione Piemonte, pertanto a far data dalla sua pubblicazione (B.U.R. n. 45 del 6.11.2008) la stessa è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del PRG vigente.

Estratto scala 1:5.000

VARIANTE PARZIALE N. 254 AL P.R.G.

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)



















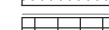
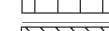


“GIOVANNI LANZA”

ESTRATTO PLANIMETRICO ALLEGATO TECNICO N. 7

FASCE DI RISPETTO

IN SCALA 1:5.000 E RELATIVA LEGENDA

Legenda

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

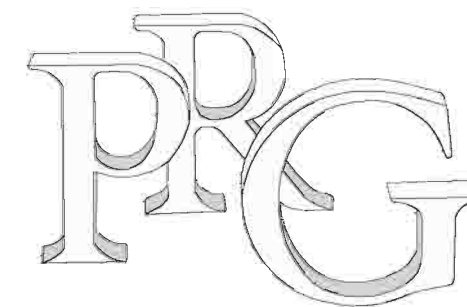
N.B. I limiti delle fasce di rispetto sono riportati a titolo indicativo e dovranno essere verificati in sede esecutiva



Scala 1:5000

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

Città di Torino



Piano Regolatore Generale

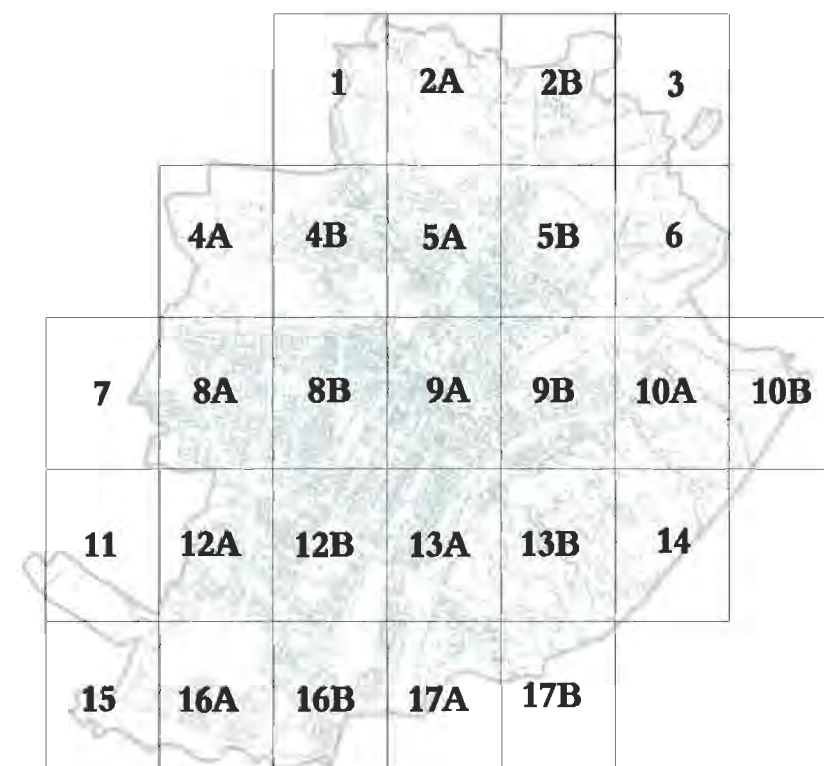
Allegati Tecnici

Fasce di Rispetto

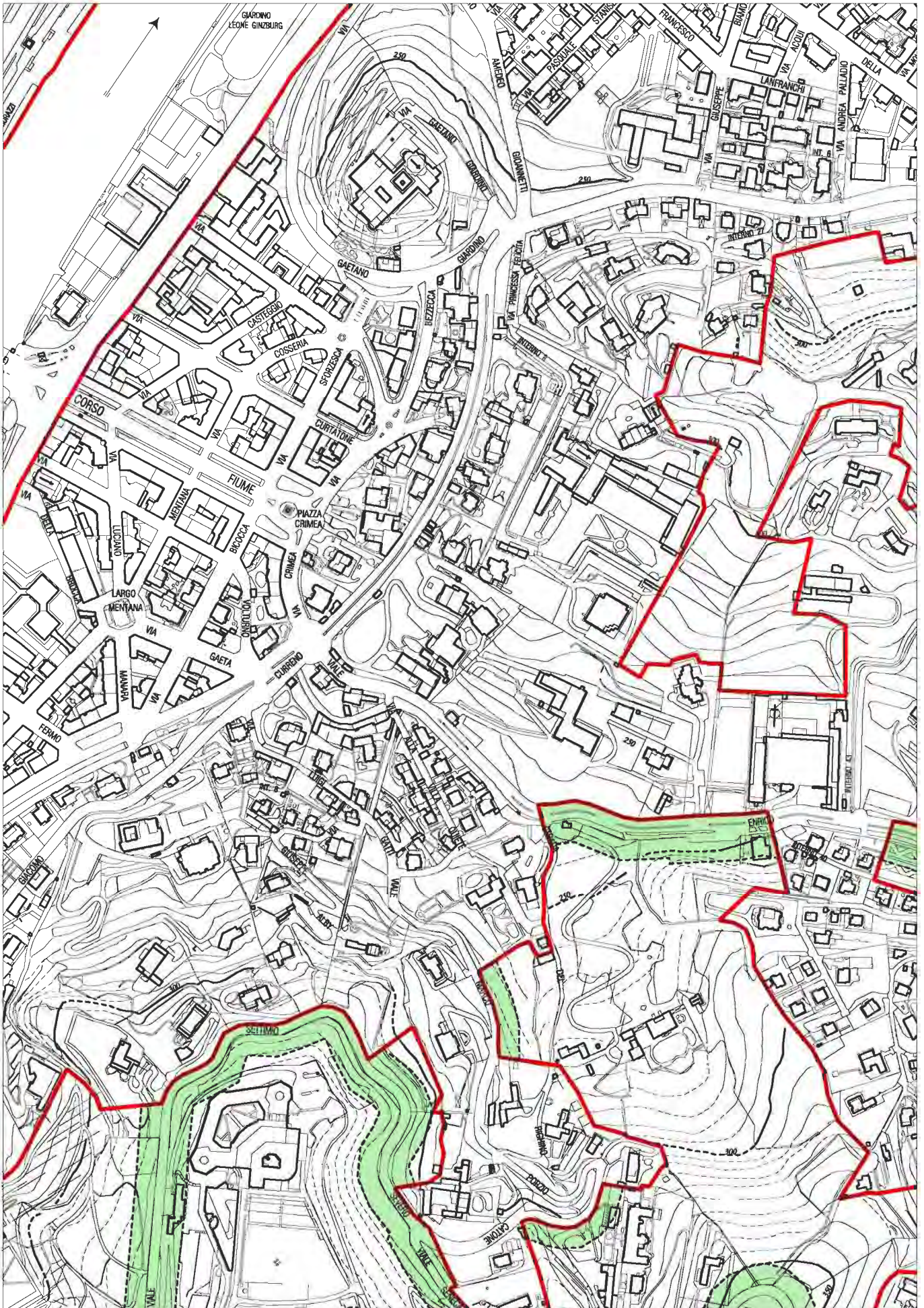
Tavola n. 7

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

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 6 Novembre 2008.
 Elaborazione Marzo 2008



STATO ATTUALE









Estratto TAVOLA 1, fogli XXA e XXB (parte) del P.R.G.

VARIANTE PARZIALE N. 254 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

“GIOVANNI LANZA”

**ESTRATTO PLANIMETRICO ALLEGATO TECNICO N. 7/BIS
FASCE FLUVIALI E FASCE DI RISPETTO FLUVIALE
IN SCALA 1:5.000 E RELATIVA LEGENDA**

Legenda

	Perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 81 L.R. 56/77
	Fasce di rispetto fluviale art. 29 L.R. 56/77
<i>Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.</i>	
	Limite tra la fascia A e la fascia B
	Limite tra la fascia B e la fascia C
	Limite esterno della fascia C
	Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C

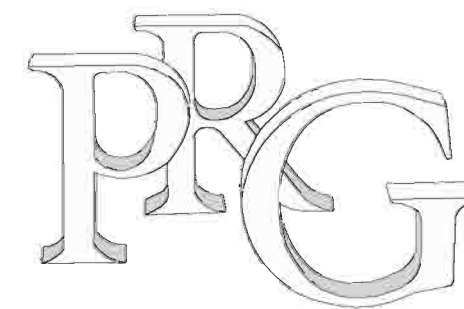
N.B. I limiti delle fasce di rispetto sono riportati a titolo indicativo e dovranno essere verificati in sede esecutiva



Scala 1:5000

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

Città di Torino



Piano Regolatore Generale

Allegati Tecnici

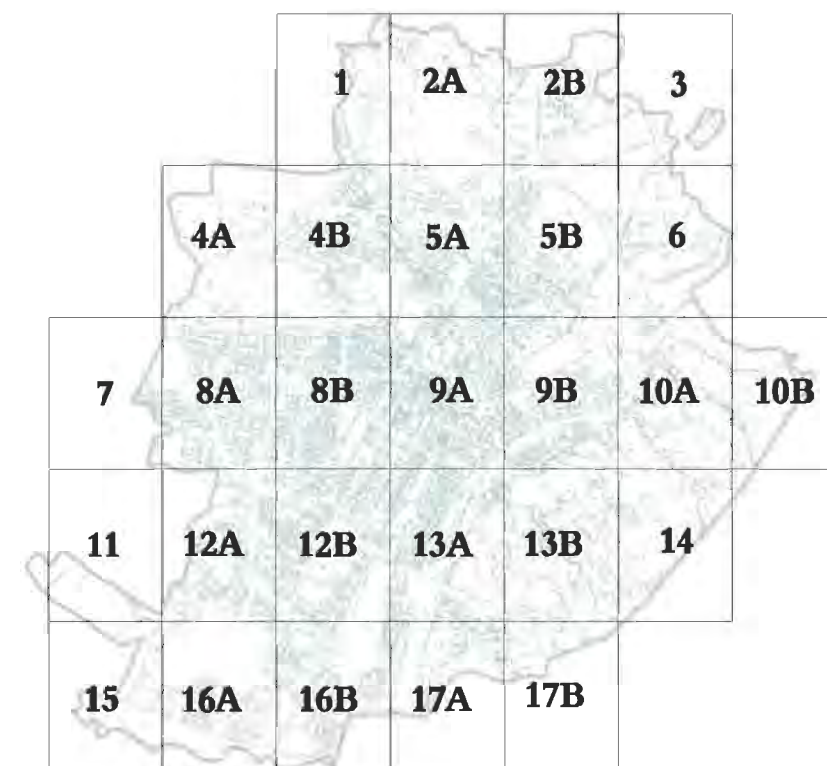
Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale

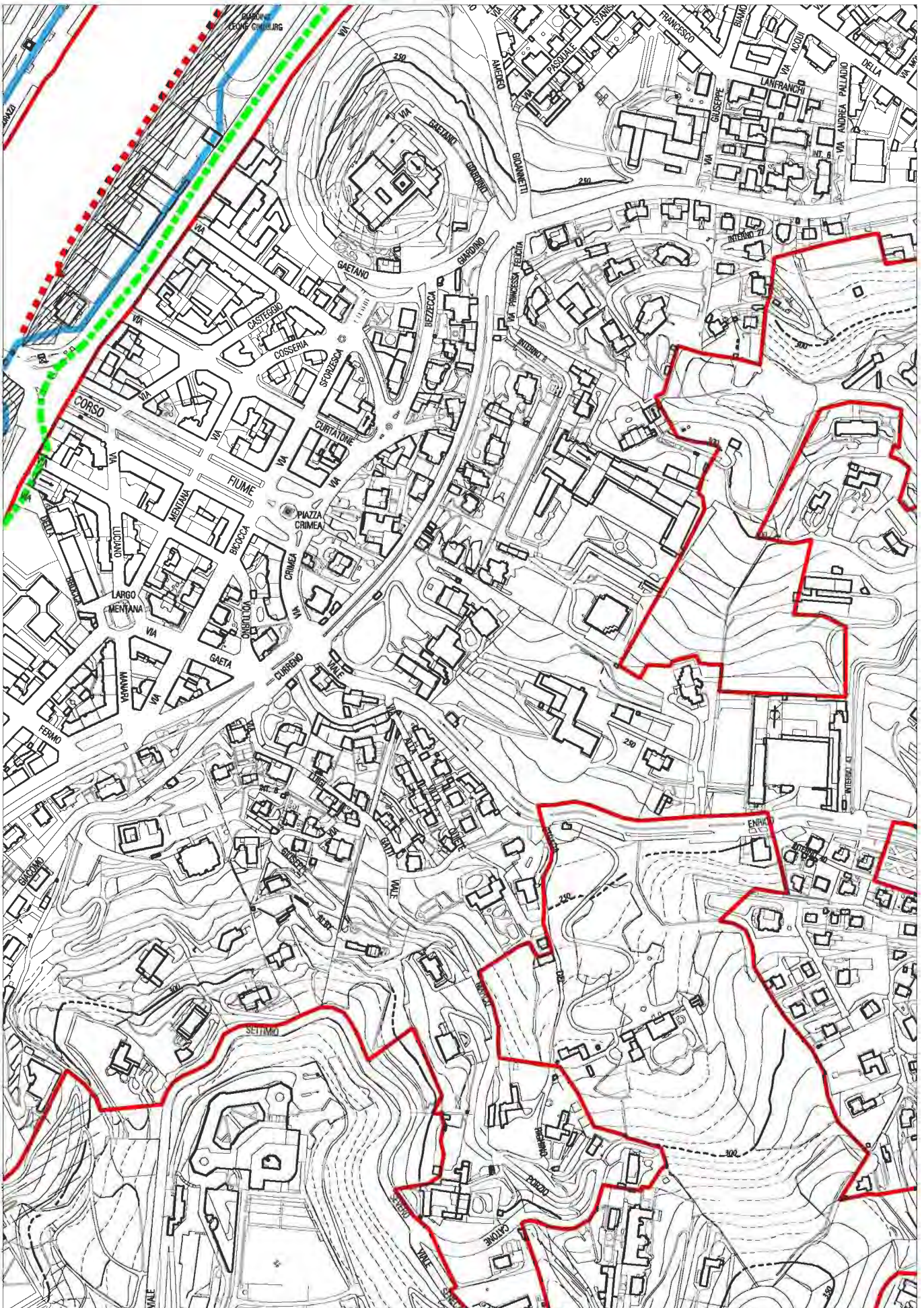
Tavola n. 7 Bis

Foglio n. 13A - 13B

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 6 Novembre 2008.
Elaborazione Marzo 2008





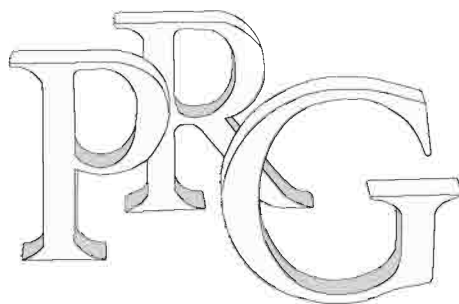
Con D.G.R. N. 21-9903 del 27.10.2008 la variante n. 100 è stata approvata dalla Regione Piemonte, pertanto a far data dalla sua pubblicazione (B.U.R. n. 45 del 6.11.2008) la stessa è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del PRG vigente.

VARIANTE PARZIALE N. 254 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

“GIOVANNI LANZA”

**ESTRATTO DELL'ELABORATO A TITOLO ILLUSTRATIVO
INDIVIDUAZIONE DEI CORSI D'ACQUA MINORI
IN SCALA 1:5.000 E RELATIVA LEGENDA**

Città di Torino



Piano Regolatore Generale

Elaborato a titolo illustrativo - Uso ufficio

Individuazione dei corsi d'acqua minori - Settembre 2004

Scala 1:5.000

LEGENDA



*Corsi d'acqua comprensivi di fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 5 dal piede dell'argine o sponda naturale
- Allegato B NUEA Punto 1.1 comma 5*



*Corsi d'acqua comprensivi di fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 10 dal piede dell'argine o sponda naturale
- Allegato B NUEA Punto 1.1 comma 4*



*Processi di dissesto lineare: intensità/pericolosità molto elevata (EeL) comportante una fascia di rispetto di m 10
dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale - Allegato B NUEA Punto 1.1 comma 6*



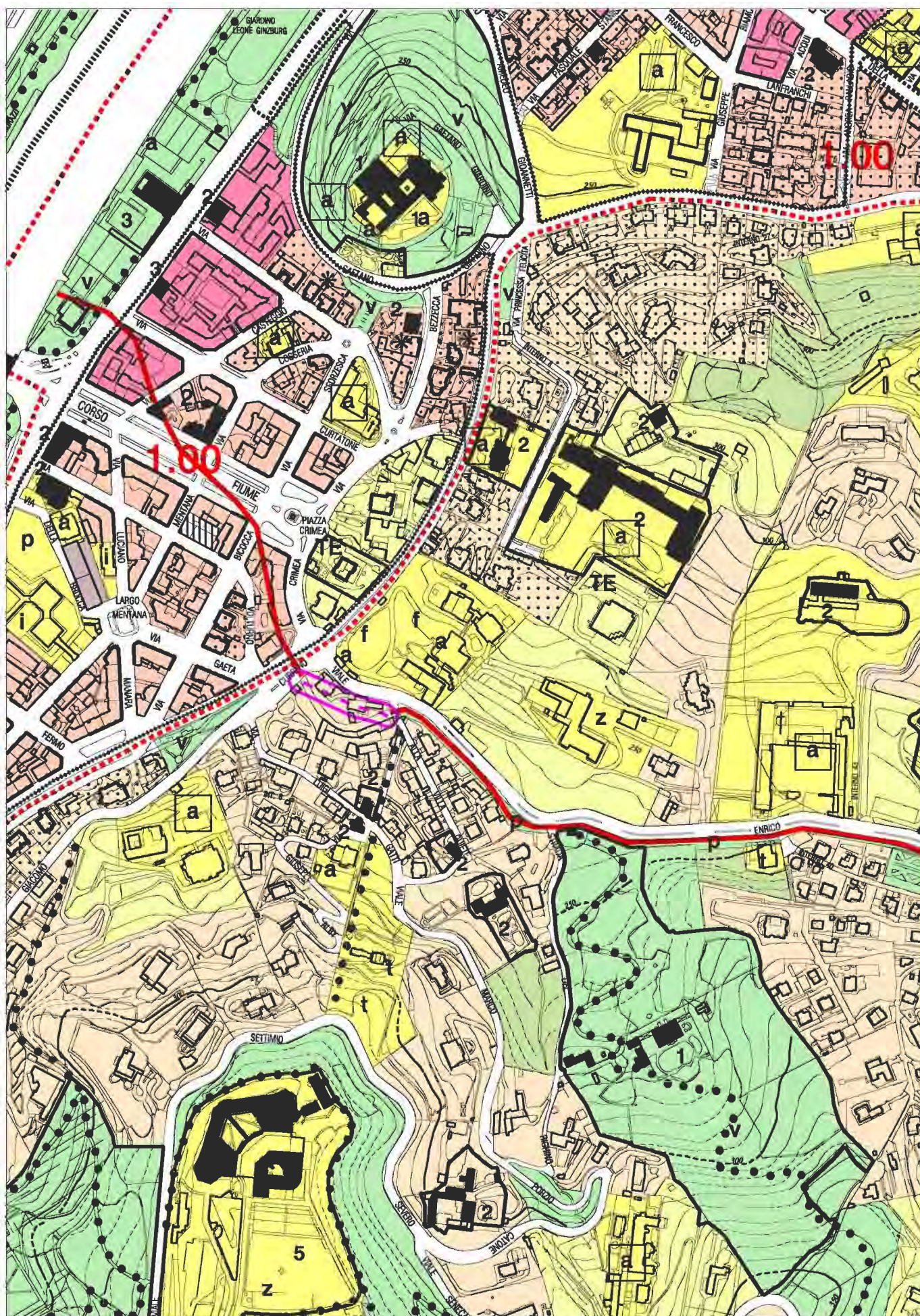
Classe III4(C) - Allegato B NUEA Punto 3.1.1 comma 19

Foglio n. 13A - 13B

ELABORATO A TITOLO ILLUSTRATIVO

INDIVIDUAZIONE DEI CORSI D'ACQUA MINORI

- Settembre 2004 -



Estratto scala 1:5.000

VARIANTE PARZIALE N. 254 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

“GIOVANNI LANZA”

**ESTRATTO DELLE NORME URBANISTICO EDILIZIE DI
ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE:
STATO DI FATTO
VARIANTE**

N.U.E.A. DI P.R.G.: STATO ATTUALE

Art. 17 - Zone a verde privato con preesistenze edilizie

- 1 Il piano classifica zone a verde privato con preesistenze edilizie l'insieme delle aree caratterizzate dalla presenza di verde e da limitata edificazione.
- 2 I caratteri naturalistici dei luoghi richiedono interventi mirati alla riqualificazione dell'ambiente e dei manufatti esistenti.
Le zone a verde privato con preesistenze edilizie sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000.
La destinazione d'uso è residenziale, salvo diverse indicazioni contraddistinte in cartografia da specifiche lettere (v. art.8).
- 3 L'indice di edificabilità fondiario massimo è di 0,001 mq/mq.
- 4 Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e ampliamenti a saturazione dell'indice.
- 5 E' ammesso l'ampliamento dei fabbricati esistenti in misura non superiore a mq 150, oltre le quantità consentite dall'indice fondiario, mediante utilizzo delle capacità edificatorie derivanti dalle aree a verde privato non edificate dei fondi contigui.
L'utilizzo di tale capacità edificatoria deve risultare da specifico atto di asservimento, registrato e trascritto, in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriore utilizzazione edificatoria.
Per questi interventi devono essere rispettati i parametri edilizi relativi alle aree normative R6 riportati alla Tav. normativa 4.
Per gli edifici di particolare interesse storico e caratterizzanti il tessuto storico vigono le norme di tutela ed i tipi di intervento particolari riportati all'art.26 e descritti nell'allegato A.
- 6 Sono ammesse costruzioni nel sottosuolo per autorimesse e relative rampe di accesso e locali tecnici.
Tutti gli interventi devono essere particolarmente attenti a non alterare l'ambiente circostante; deve essere salvaguardato l'impianto arboreo preesistente.
- 7 Al fine di tutelare l'attività delle aziende agricole esistenti sono ammessi ampliamenti di attrezzature afferenti alle attività agricole, ai soli soggetti di cui al comma 4 dell'art.25 della L.U.R. e s.m.i.
Sono fatte salve le eventuali condizioni di inedificabilità dei suoli (v. art.5).
- 8 Le zone a verde privato con preesistenze edilizie sono classificate di categoria C secondo il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
Il piano si attua attraverso autorizzazione e concessione singola.
- 9 Gli interventi ricadenti in aree a verde privato con preesistenze edilizie localizzate all'interno del Parco Regionale di Superga devono essere congruenti con l'articolato della L.R. 55/91 istitutiva del Parco stesso.
- 10 Sono fatti salvi i disposti riguardanti gli immobili ubicati in strada S. Margherita 136 – Presidio sanitario San Camillo – oggetto di accordo di programma ai sensi della L. 142/90 e s.m.i.28

N.U.E.A. DI P.R.G.: VARIANTE

Art. 17 - Zone a verde privato con preesistenze edilizie

- 1 Il piano classifica zone a verde privato con preesistenze edilizie l'insieme delle aree caratterizzate dalla presenza di verde e da limitata edificazione.
- 2 I caratteri naturalistici dei luoghi richiedono interventi mirati alla riqualificazione dell'ambiente e dei manufatti esistenti.
Le zone a verde privato con preesistenze edilizie sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000.
La destinazione d'uso è residenziale, salvo diverse indicazioni contraddistinte in cartografia da specifiche lettere (v. art.8).
- 3 L'indice di edificabilità fondiario massimo è di 0,001 mq/mq.
- 4 Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e ampliamenti a saturazione dell'indice.
- 5 E' ammesso l'ampliamento dei fabbricati esistenti in misura non superiore a mq 150, oltre le quantità consentite dall'indice fondiario, mediante utilizzo delle capacità edificatorie derivanti dalle aree a verde privato non edificate dei fondi contigui.
L'utilizzo di tale capacità edificatoria deve risultare da specifico atto di asservimento, registrato e trascritto, in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriore utilizzazione edificatoria.
Per questi interventi devono essere rispettati i parametri edilizi relativi alle aree normative R6 riportati alla Tav. normativa 4.
Per gli edifici di particolare interesse storico e caratterizzanti il tessuto storico vigono le norme di tutela ed i tipi di intervento particolari riportati all'art.26 e descritti nell'allegato A.
- 6 Sono ammesse costruzioni nel sottosuolo per autorimesse e relative rampe di accesso e locali tecnici.
Tutti gli interventi devono essere particolarmente attenti a non alterare l'ambiente circostante; deve essere salvaguardato l'impianto arboreo preesistente.
- 7 Al fine di tutelare l'attività delle aziende agricole esistenti sono ammessi ampliamenti di attrezzature afferenti alle attività agricole, ai soli soggetti di cui al comma 4 dell'art.25 della L.U.R. e s.m.i.
Sono fatte salve le eventuali condizioni di inedificabilità dei suoli (v. art.5).
- 8 Le zone a verde privato con preesistenze edilizie sono classificate di categoria C secondo il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
Il piano si attua attraverso autorizzazione e concessione singola.

8 bis CORSO LANZA 75 - COMPLESSO "EX SANATRIX"

Area per la quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistici.

Superficie territoriale: 16.000 mq. circa

SLP max.: 11.500 mq. circa

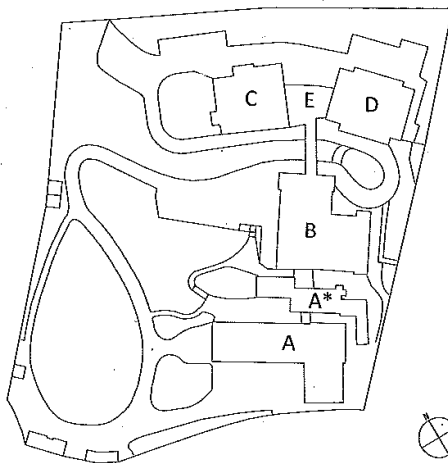
Destinazioni d'uso: min. 90% residenza; max. 10% ASPI

L'attuazione degli interventi edilizi avviene tramite Permessi di Costruire ed è subordinata alla monetizzazione delle aree a standard previste dall'art. 21 L.R. 56/77.

La dotazione di aree a parcheggio dovrà essere reperita nel sottosuolo o in superficie a condizione che in tal caso sia previsto un idoneo sistema di schermatura e ombreggiamento da realizzarsi con l'inserimento di elementi di mitigazione a verde e con la realizzazione di superfici verdi su soletta per almeno il 50%.

Principali interventi ammessi per i diversi padiglioni:

- **Padiglione A:** fino alla demolizione con ricostruzione di edificio di pari SLP, con possibilità di aumento di SLP con superfici derivanti da parziali demolizioni in altre Unità d'Intervento.
Realizzazione di autorimessa in interrato. Altezza massima edificio di nuova costruzione come da R.E.: 15,00 m.
- **Locali tecnici e passerella A*:** fino alla demolizione con possibilità di trasferimento della SLP nel padiglione A. Riplasmazione volumi tecnici per ospitare centrale tecnologica dell'intero complesso.
- **Padiglione B:** risanamento conservativo dei fronti originari, riplasmazione della sopraelevazione con arretramento anche sul fronte est. Ristrutturazione del sistema distributivo e dell'interno del corpo di fabbrica, con possibilità di aggiungere o ricollocare corpo scala ascensore.
- **Padiglione C:** risanamento conservativo dei fronti esterni originari e del sistema distributivo.
Possibilità di realizzazione di nuova copertura a falde con geometria originaria. Eliminazione dei volumi emergenti in copertura di corpo scala ascensore.
- **Padiglione D:** risanamento conservativo dei fronti originari; ristrutturazione con riplasmazione della sopraelevazione con nuovo arretramento verso sud e limitazione dei volumi emergenti in copertura.
- **Passerella coperta E:** possibilità di demolizione e ricollocazione della SLP nella UI A.
- **Edificio d'ingresso e area verde:** salvaguardia del verde e verifica dell'impianto arboreo esistente con eventuali nuove piantumazioni. Risanamento conservativo dell'edificio, oggi portineria, posto all'ingresso di corso Lanza.



- 9 Gli interventi ricadenti in aree a verde privato con preesistenze edilizie localizzate all'interno del Parco Regionale di Superga devono essere congruenti con l'articolato della L.R. 55/91 istitutiva del Parco stesso.
- 10 Sono fatti salvi i disposti riguardanti gli immobili ubicati in strada S. Margherita 136 – Presidio sanitario San Camillo – oggetto di accordo di programma ai sensi della L. 142/90 e s.m.i.28

VARIANTE PARZIALE N. 254 AL P.R.G.

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)




“GIOVANNI LANZA”

**ESTRATTO PLANIMETRICO DELL'ALLEGATO TECNICO
N. 14 DEL P.R.G.**


**IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLO AI SENSI DELLE LEGGI
N. 1089 DEL 01/06/1939 E N. 1497 DEL 20/06/1939**

Legenda



Beni architettonici

-  Edifici di pregio storico-artistico oggetto di Notifica Ministeriale
-  Edifici di pregio storico-artistico oggetto di Notifica Ministeriale
-  Parchi e giardini di pregio storico-artistico oggetto di Notifica Ministeriale

Beni archeologici

-  Immobili di interesse archeologico oggetto di Notifica Ministeriale

Beni ambientali

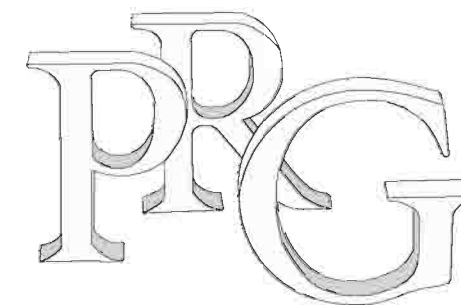
-  Ville, parchi e giardini oggetto di Notifica Ministeriale
-  Immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale

N.B. I vincoli riportati, che hanno valore indicativo e devono essere verificati presso le rispettive Soprintendenze e Regione, rappresentano la mera trasposizione della tavola allegata al PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995.

0 100m 500m
Scala 1:10000

Cartografia numerica
Aggiornamento Giugno 2009 a cura del C.S.I. - Piemonte.

Città di Torino



Piano Regolatore Generale

Allegati tecnici

Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004

Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i.

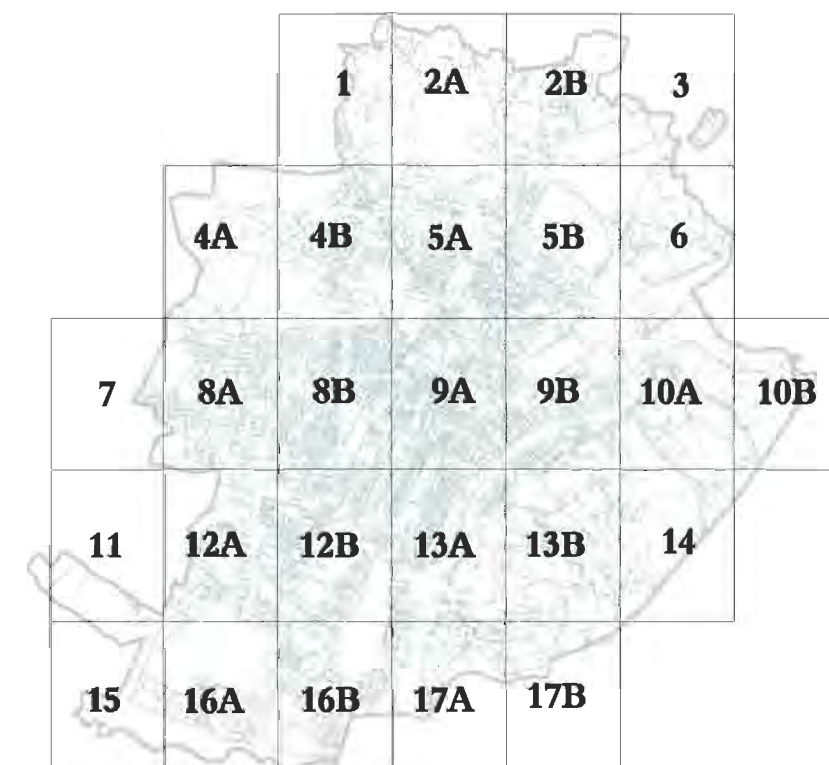
(già leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939 e s.m.i.)

Tavola n. 14

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 Ottobre 2010

ESTRATTO



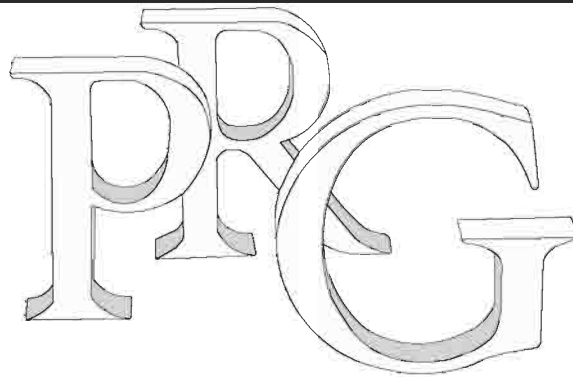
STATO ATTUALE



VARIANTE PARZIALE N. 254 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

“GIOVANNI LANZA”

**ESTRATTO PLANIMETRICO DELL'ALLEGATO TECNICO
N. 15 DEL P.R.G.
AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E
PALEONTOLOGICO**



Piano Regolatore Generale

Allegati tecnici

Aree di interesse archeologico e paleontologico

Tavola n. 15

Foglio unico

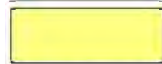
Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995.

Elaborato informatizzato.

Legenda



Area centrale storica



Zone suscettibili di ritrovamenti di interesse archeologico



Zone suscettibili di ritrovamenti di interesse paleontologico

ESTRATTO



Scala 1:20000

Cartografia numerica
Aggiornamento Giugno 2009 a cura del C.S.I. - Piemonte.

STATO ATTUALE



Estratto TAVOLA 1, fogli 13A e 13B (parte) del P.R.G.

Estratto scala 1:5.000

VARIANTE PARZIALE N. 254 AL P.R.G.

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

“GIOVANNI LANZA”

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE MECC. N. 2010 07262/009

**“PROTOCOLLO DI INTESA TRA LA CITTA' E LA PROVINCIA DI
TORINO RELATIVO ALLA VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI
DELLA PROVINCIA – APPROVAZIONE”**

Ufficio Procedure Amm.ve Urbanistiche

/GP

6

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

23 novembre 2010

Convocata la Giunta presieduta dal Vicesindaco Tommaso DEALESSANDRI, sono presenti gli Assessori:

Alessandro ALTAMURA
Marco BORGIONE
Giuseppe BORGOGNO
Ilda CURTI
Giovanni Maria FERRARIS

Marta LEVI
Gianguido PASSONI
Giuseppe SBRIGLIO
Maria Grazia SESTERO
Roberto TRICARICO

Assenti per giustificati motivi, oltre al Sindaco Sergio CHIAMPARINO, gli Assessori: Fiorenzo ALFIERI, Domenico MANGONE, Mario VIANO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Reggente Carla PICCOLINI.

OGGETTO: PROTOCOLLO DI INTESA TRA LA CITTA' E LA PROVINCIA DI TORINO RELATIVO ALLA VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI DELLA PROVINCIA. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Viano.

La Provincia di Torino sta recentemente riconsiderando, per esigenze di razionalizzazione e contenimento dei costi operativi, la presenza dei propri uffici di Corso Lanza a favore di una rilocalizzazione degli stessi in corso Inghilterra o nelle immediate adiacenze. In tal senso, il cambiamento dell'attuale destinazione d'uso degli immobili di corso Lanza in modo coerente con l'intorno consentirebbe alla Provincia di promuovere un percorso di valorizzazione del proprio patrimonio.

Nella medesima ottica, tramontata l'ipotesi di un polo scolastico, la Provincia, anche in risposta alle esigenze rappresentate dalla Circostrizione in ordine alla riqualificazione della zona, ha richiesto alla Città una variante urbanistica finalizzata ad insediare nell'Area di Ponte Mosca un mix di residenza, terziario ed ASPI.

A fronte delle predette modifiche di destinazione d'uso e nell'ottica di una più generale ridefinizione dei rapporti patrimoniali fra i due Enti, la Provincia si rende, da parte sua, disponibile a "rinunciare" alla concessione in uso per la residua durata sul fabbricato di via Delleani, allo scopo di consentire alla Città di espletare il bando per la realizzazione di residenze per anziani da gestire in convenzionamento.

Sempre in un'ottica di collaborazione volta a risolvere, nel pubblico interesse, le criticità esistenti, la Provincia si rende, altresì, disponibile a dare sollecita attuazione al tema delle permuta a conguaglio relative agli immobili destinati ad ospitare i servizi socio assistenziali, secondo l'apposito Protocollo in corso di definizione nonché a sostenere, previa verifica della compatibilità e delle eventuali interferenze con il tracciato autostradale e ferroviaria sotterraneo di Corso Marche, l'attuazione dell'area di trasformazione di cui al PRIN Alenia, la rilocalizzazione in zona Vallette del deposito mezzi del quadrante Nord Ovest dell'area urbana promosso dal Gruppo Torinese Trasporti e, infine, la definizione dell'area "Piazza Mirafiori".

La Provincia si impegna, altresì, a favorire l'iniziativa promossa dalla Fondazione Ordine degli Architetti di Torino, d'intesa con Regione Piemonte, Ente Parco ed AMIAT, per la redazione di un Master Plan dell'Ambito Basse di Stura, finalizzato alla riqualificazione ed al riuso delle aree dismesse o interessate da attività improprie, secondo le modalità definite dalla stessa Fondazione attraverso il Protocollo all'uopo predisposto.

In tal senso, è stato predisposto il Protocollo di Intesa oggetto del presente provvedimento, che appare coerente con il perseguimento delle politiche generali della Città in campo economico, urbanistico, socio-assistenziale, ambientale e della mobilità;

Per ogni ulteriore aspetto, si demanda alla bozza di Protocollo di Intesa allegato al presente provvedimento.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:
favorevole sulla regolarità tecnica;
viene dato atto che non è richiesto il parere di regolarità contabile, in quanto il presente atto non comporta effetti diretti o indiretti sul bilancio;

Visto il P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995;

Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

D E L I B E R A

per i motivi espressi in premessa, che qui integralmente si richiamano:

- 1) di approvare, per le motivazioni illustrate in narrativa, lo schema di Protocollo d'Intesa tra la Città e la Provincia di Torino (all. 1 – n. _____) finalizzato, da un lato, a consentire la valorizzazione degli immobili della Provincia di Ponte Mosca e corso Lanza con apposita variante urbanistica di cambio di destinazione d'uso e, dall'altro, a definire puntualmente gli impegni della stessa Provincia per favorire le politiche della Città in campo economico, urbanistico, socio-assistenziale, ambientale e della mobilità;
- 2) di demandare a successivi provvedimenti le apposite varianti urbanistiche finalizzate al mutamento di destinazione d'uso degli immobili della Provincia di Torino di Ponte Mosca e corso Lanza;
- 3) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

L'Assessore all'Urbanistica
Mario Viano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Dirigente
Daniela Grognardi

Il Direttore
Paola Virano

In originale firmato:

IL VICESINDACO
Tommaso Dealessandri

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE
Carla Piccolini

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- 1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 1 dicembre 2010 al 15 dicembre 2010.
- 2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 11 dicembre 2010.

VARIANTE PARZIALE N. 254 AL P.R.G.

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

“GIOVANNI LANZA”

**PROTOCOLLO DI INTESA TRA LA CITTA' E LA PROVINCIA DI
TORINO RELATIVO ALLA VALORIZZAZIONE DI IMMOBILI
DELLA PROVINCIA SIGLATO IN DATA 14 FEBBRAIO 2011**

SINDACO

Prot. n. 793 / 100023

del 14 FEB. 2011

II - 1 - 10



PROTOCOLLO DI INTESA FRA LA PROVINCIA E LA CITTA' DI TORINO

PREMESSE

Premesso che esigenze di razionalizzazione, non disgiunte da esigenze di contenimento dei costi operativi, inducono la Provincia a riconsiderare la dislocazione dei propri uffici di Corso Lanza a favore di una concentrazione della presenza della propria tecnostuttura in corso Inghilterra o nelle immediate adiacenze;

che con la rinuncia all'attuale destinazione la Provincia, d'intesa con la Città, può promuovere percorsi di valorizzazione del proprio patrimonio ed assentire a destinazioni d'uso più coerenti con quelle di zona;

che nell'ottica di una più incisiva valorizzazione del proprio patrimonio la Provincia si rende, altresì, disponibile a coltivare l'interesse della Città ad una sistemazione del compendio di Ponte Mosca in termini coerenti alle esigenze della relativa Circonscrizione;

che nell'ottica di una più generale definizione dei rapporti patrimoniali fra le due istituzioni la Provincia si rende disponibile a "rinunciare" alla concessione in uso per la residua durata del fabbricato di via Delleani allo scopo di consentire alla Città di inserire il fabbricato stesso nel bando per la realizzazione di residenze per anziani da gestire in convenzione;

che, sempre nell'ottica della più aperta collaborazione per la soluzione di criticità di interesse pubblico, la Provincia si rende, altresì, disponibile:

- a) a dare sollecita attuazione al tema delle permute a conguaglio relative agli immobili destinati ad ospitare i servizi socio assistenziali, secondo il protocollo in fase di definizione fra le stesse parti;
- b) a sostenere, nei limiti delle proprie competenze, previa verifica della compatibilità e delle eventuali interferenze con il tracciato autostradale e ferroviario sotterraneo, il trasferimento nella nuova localizzazione delle Vallette, del deposito mezzi del quadrante Nord Ovest dell'area urbana promosso dal Gruppo Torinese Trasporti;
- c) a sostenere l'iniziativa promossa dalla Fondazione Ordine degli Architetti di Torino d'intesa con Regione, Ente Parco ed AMIAT, per la redazione di un Master Plan dell' Ambito Basse di Stura, finalizzato alla riqualificazione ed al riuso delle aree dismesse o interessate da attività improprie secondo le modalità definite dalla stessa Fondazione attraverso il protocollo all'uopo predisposto;

che la Città di Torino, nell'ottica del ridisegno e della riqualificazione del tessuto urbano, è interessata a favorire il processo di revisione della destinazione urbanistica appena delineato ed è altresì disponibile a definire il percorso attuativo atto a garantire il buon esito della procedura di evidenza pubblica finalizzata alla cessione delle aree valorizzate.

che la definizione dei rapporti nei termini indicati risponde all'esigenza di favorire l'attuazione delle politiche generali della Città in campo economico, urbanistico, socio-assistenziale, ambientale e della mobilità;

quanto sopra premesso tra le parti costituite

Prot. n. 184
 Cat. VI cl. 2 Fasc. 1
 TRASMESSO A VIRANO
 Ufficio Urbanistica e Patrimonio



SI CONVIENE

La Provincia ed il Comune di Torino, nell'ottica delineata nelle premesse, concordano e, per quanto di competenza, si impegnano :

- a) che i compendi di proprietà in Corso Lanza ed nell'Area " Ponte Mosca" vengano modificati nella destinazione d'uso, secondo le modalità e le condizioni riepilogate in via indicativa nelle schede allegate sub 1) e sub 2);
- b) a dare sollecita attuazione al tema delle permuta a conguaglio relative agli immobili destinati ad ospitare i servizi socio assistenziali, secondo il protocollo in fase di definizione fra le stesse parti;
- c) La Provincia a "rinunciare" alla concessione in uso per la residua durata del fabbricato di via Delleani allo scopo di consentire alla Città di inserire il fabbricato stesso nel bando per la realizzazione di residenze per anziani da gestire in convenzione;
- d) a sostenere, previa verifica della compatibilità e delle eventuali interferenze con il tracciato autostradale e ferroviaria sotterraneo di Corso Marche, l'attuazione dell' area di trasformazione PRIN Alenia, il trasferimento nella nuova localizzazione delle Vallette del deposito mezzi del quadrante Nord Ovest dell'area urbana promosso dal Gruppo Torinese Trasporti, la definizione dell'area "Piazza Mirafiori";
- e) a sostenere l'iniziativa promossa dalla Fondazione Ordine degli Architetti di Torino d'intesa con Regione, Ente Parco ed AMIAT, per la redazione di un Master Plan dell' Ambito Basse di Stura, finalizzato alla riqualificazione ed al riuso delle aree dismesse o interessate da attività improprie secondo le modalità definite dalla stessa Fondazione attraverso il protocollo all'uopo predisposto;

Si darà attuazione al presente accordo d'intesa fra le parti firmatarie con la massima sollecitudine.

Qualsiasi modificazione dei contenuti del presente accordo, non rinviato a semplici intese, dovrà essere formalizzata nelle forme previste dall'accordo stesso.

Letto, confermato e sottoscritto

Torino, el 14 febbraio 2011

AREA PONTE MOSCA

DESCRIZIONE SINTETICA DEL SITO:

L'area oggetto di studio (area ex Istituto Aldo Moro) di proprietà della Provincia di Torino è ricompresa nell'isolato delimitato da C.so G. Cesare, C.so Brescia, Via Aosta e Lungo Dora Firenze.

L'area totale comprensiva anche dei corpi di fabbrica attualmente esistenti è di circa mq. 17.300 (superficie catastale).

RIFERIMENTI CATASTALI:

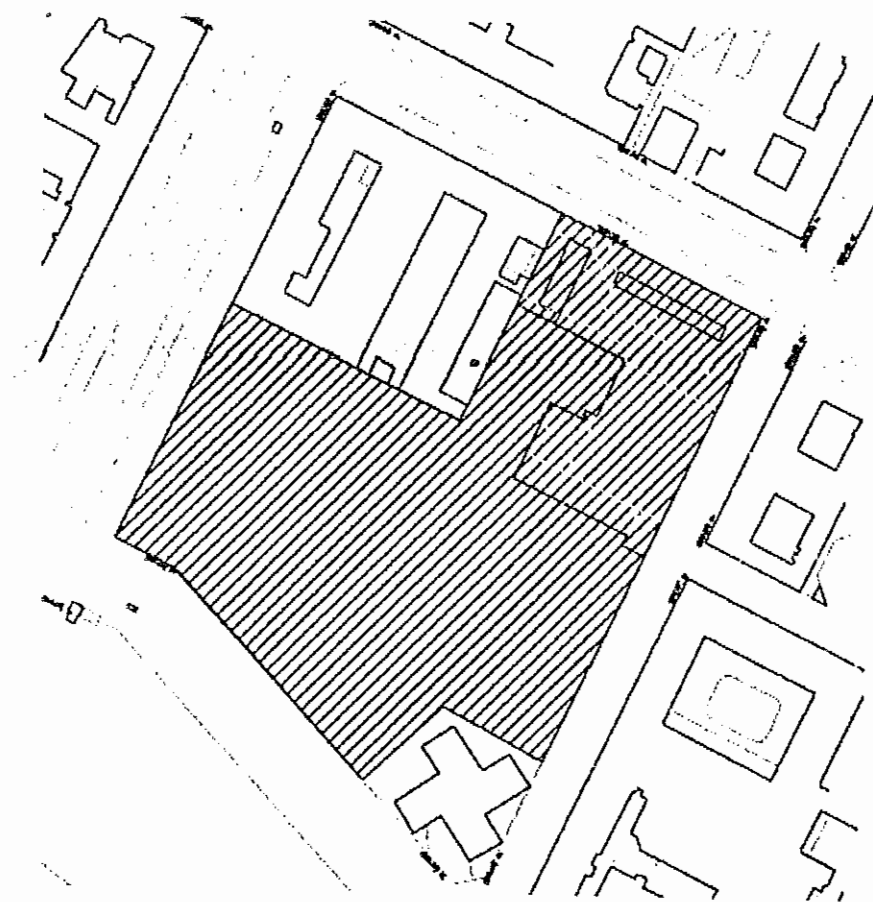
C.T.

Fg. 171 n. 356 area urbana mq 12.289

Fg. 171 n. 357 ente urbano mq 449

Fg. 171 n. 359 ente urbano mq 4.570

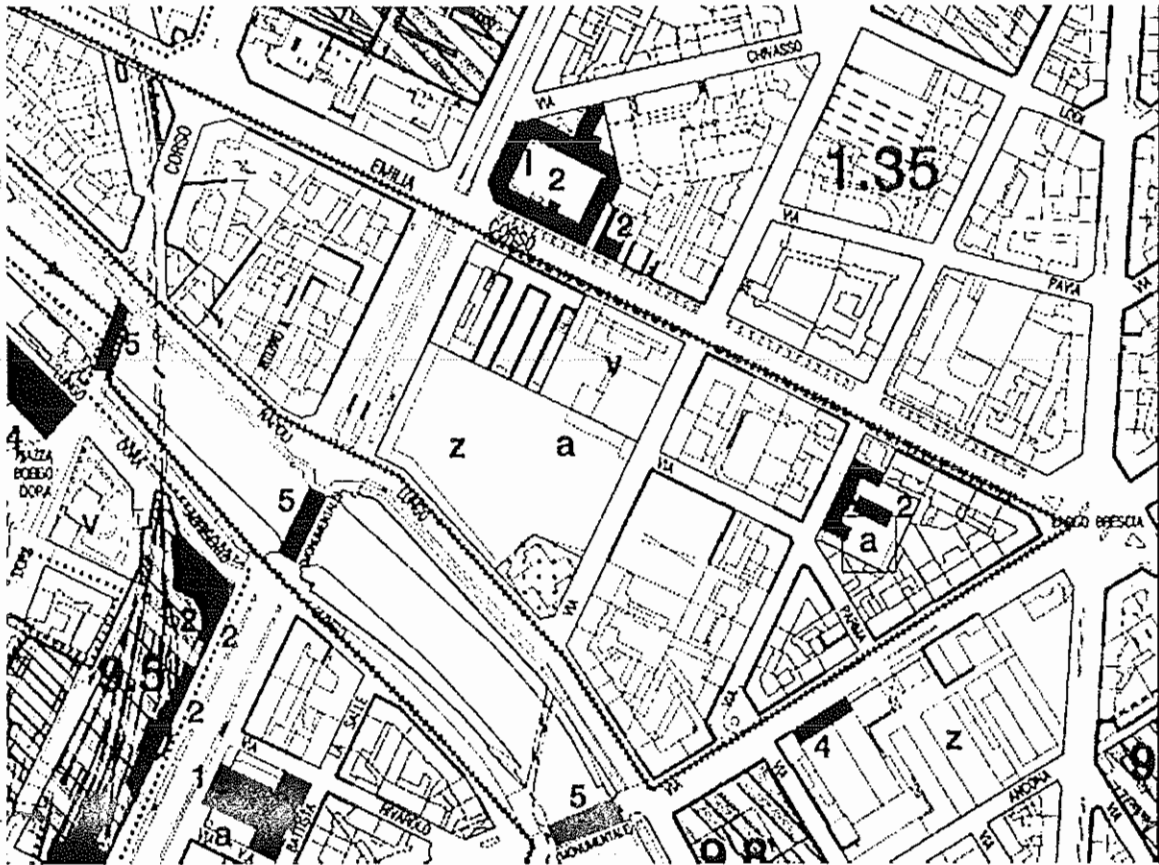
Totale superficie catastale mq. 17.308



 AREA OGGETTO DI INTERVENTO

[Handwritten signature]

1
[Handwritten signature]



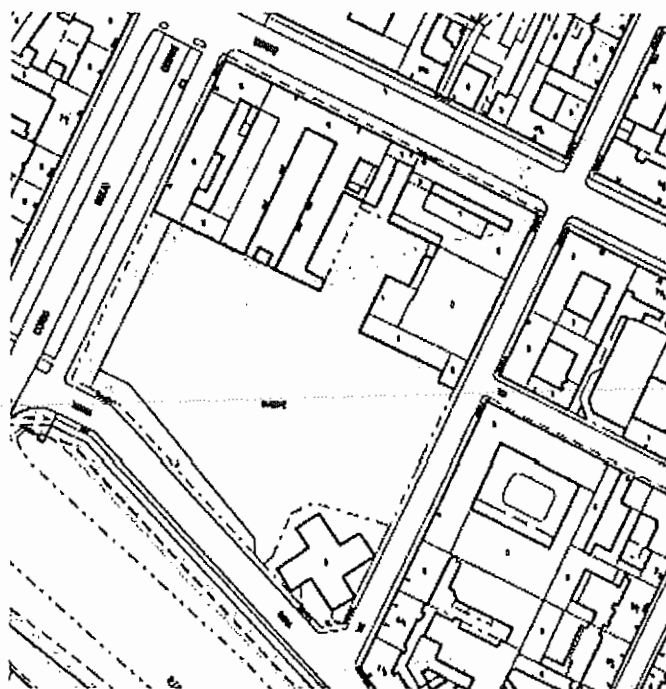
LEGENDA

Servizi zonali (art.21 LUR):		Altre attrezzature di interesse generale:	
v	Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport	z	Altre attrezzature di interesse generale
a	Attrezzature di interesse comune	*****	Zone urbane storiche ambientali (XXV)




L'area, secondo le norme urbanistiche del P.R.G., è di tipo "S" (Servizi Pubblici) che comprende in parte dei Servizi zonali "z" (altre attrezzature di interesse generale) e in parte servizi sociali ed attrezzature d'interesse generale "a" (attrezzature di interesse comune).

L'area di cui sopra, era oggetto di uno specifico progetto (Deliberazione di C.C. nr. 200392/2000 del 28/12/2000), orientato alla *realizzazione di un Centro Culturale Polifunzionale e servizi annessi*.

RISCHIO IDROGEOLOGICO - VARIANTE 100 APPROVATA



LEGENDA

	IIIb2b(P)		II(P)
	Limite esterno della fascia C		

NUEA VAR. 100 ALLEGATO "B"

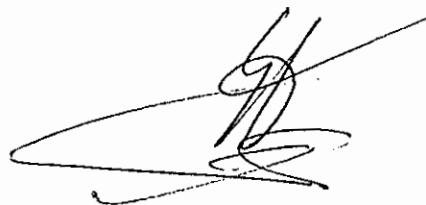
2.1.1 DEFINIZIONI

CLASSE II(P)

- 3 E' stata inserita in tale classe una fascia di territorio di larghezza variabile interposta tra le aree in classe I e quelle in classe III. Entro tale fascia si registra una graduale variazione di pericolosità. Quest'ultima si può manifestare, a seconda dei luoghi:
- nell'arretramento per erosione di una scarpata;
 - nell'allagamento essenzialmente di locali interrati ai margini delle aree inondabili;
 - nella presenza di una falda freatica poco profonda che può interferire con la realizzazione di strutture interrate.

Sottoclasse IIIb2b(P)

- 9 Comprende aree edificate, appartenenti alla fascia C, che sono state parzialmente inondate e sono considerate attualmente inondabili. Ad esse è associato un grado di rischio ancora inferiore rispetto alle sottoclassi IIIb2(P) e IIIb2a(P).



2.1.2 DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LE ZONE SOTTOPOSTE A CLASSIFICAZIONE IDROGEOLOGICA - PARTE PIANA (P)

CLASSE II(P)

- 4 Gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88.
- 5 Per le aree inserite in tale classe si applicano le destinazioni d'uso, i tipi di intervento, le procedure, le limitazioni e le specificazioni previste dalle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G., relative alle singole zone e aree normative e dell'allegato B.
- 6 Gli interventi di cui ai commi 14, 16 e 18 dell'art. 4 delle N.U.E.A. e gli interventi relativi al primo piano fuori terra e/o ai piani seminterrato e interrato fatta eccezione per le opere interne che non comprendono interventi su elementi strutturali o connessioni verticali, non comportano aumento della S.L.P. e modifica delle destinazioni d'uso, devono essere preceduti da una verifica tecnica con studi idrogeologici di dettaglio volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento e le condizioni di rischio esistente in rapporto al condizionamento localmente presente.

Sottoclasse IIIb2b(P)

- 42 Si tratta di aree collocate all'esterno e all'interno del perimetro del centro abitato, ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i., comprese nei territori di fascia C, a modesta pericolosità, edificabili, con limitazioni nella tipologia costruttiva, adottando accorgimenti tecnici finalizzati alla salvaguardia dei manufatti e della popolazione insediata.
- 43 Sono ammessi tutti gli interventi previsti dal P.R.G. per le singole zone e aree normative, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- a) il primo piano abitabile/agibile comportante la presenza continuativa di persone, dovrà essere posto al di sopra della quota di massima escursione della falda e ad una quota superiore a quella della piena di riferimento - da verificare tramite apposito studio redatto da tecnico competente sulla base delle modalità indicate al capitolo 4 del presente allegato. Le limitazioni di cui sopra non si applicano per gli interventi non comportanti cambio di destinazione d'uso e che non eccedono il restauro e risanamento conservativo.
 - b) E' ammessa la costruzione di piani seminterrati o interrati, ad una quota più bassa di quella di riferimento o a quella della massima escursione della falda, purché adibiti esclusivamente ad autorimessa, cantine, depositi senza presenza continuativa di persone, nel caso di interventi pubblici ricompresi in strumenti urbanistici complessi che prevedono le specifiche indagini di cui al D.M. 11 marzo 1988 lett. H. Tali indagini dovranno comprendere uno studio che evidenzi, mediante idonee sezioni quotate, ortogonali al corso d'acqua, l'effettivo andamento del terreno in rapporto alla quota della piena di riferimento e alla quota di massima escursione della falda e dimostri la fattibilità degli interventi.
- 44 Per le attività esistenti, con presenza continuativa di persone, poste al di sotto della quota di riferimento - potenzialmente allagabili - la relativa SLP può essere trasferita al di sopra di tale quota mediante interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti sopraelevazione. In tal caso la SLP posta al di sotto della quota, dovrà essere contestualmente dismessa dall'uso. Al progetto dovrà essere allegata apposita dichiarazione da parte di professionista abilitato.
- 45 Gli interventi di cui al comma precedente sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi, lettere a) e b) e urbanistici, lettera d) di cui all'art. 2 punto 34 delle N.U.E.A..



- 47 A seguito degli studi di cui al comma 43 dovrà essere valutata l'idonea soluzione tecnico-tipologica, pilotis, riporti artificiali di terreno, ecc.
Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.
- 48 Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

IPOTESI DI VARIANTE AL PRG VIGENTE

Estensione della disciplina del consolidato con il riconoscimento dell'indice relativo alla zona di appartenenza (1,35 mq slp/ st) con introduzione di una scheda specifica che ne disciplini destinazioni d'uso e modalità di trasformazione (destinazioni miste residenza, terziario, ASPI)

Ambito 9. __ Ponte Mosca

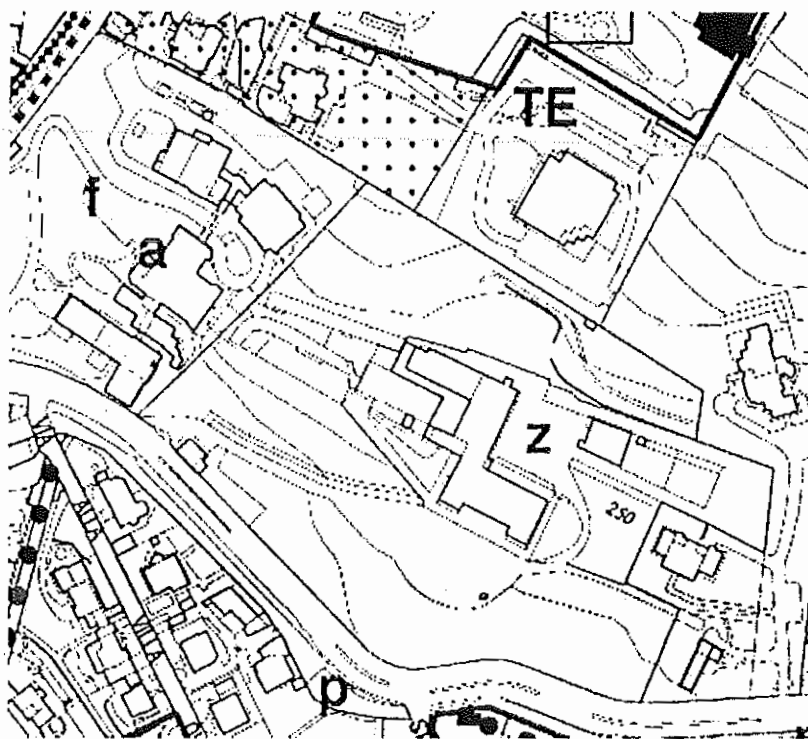
S.T.	mq 17.300
SLP max realizzabile	mq 23.355



SEDE DI C.SO LANZA 75

PRG VIGENTE

Il PRG vigente destina gli immobili di C.so Lanza 75 a servizi pubblici, parte a servizi di interesse comune (lettera a, ex art. 21 L.R. 56/1977, parte ad attrezzature di interesse generale (lettera f - uffici pubblici, ex art. 22 LUR)



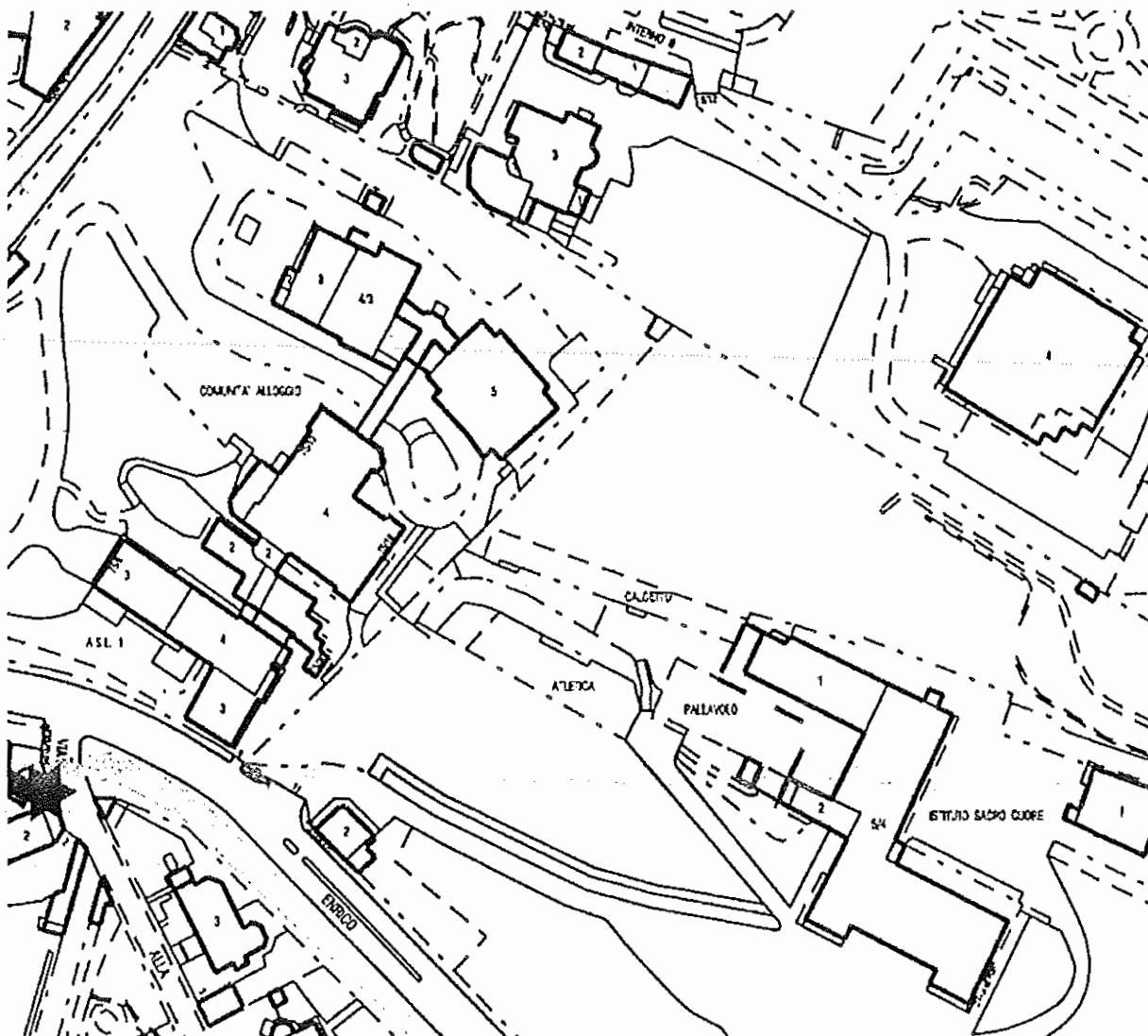
a


Attrezzature di interesse comune


f

Uffici pubblici

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

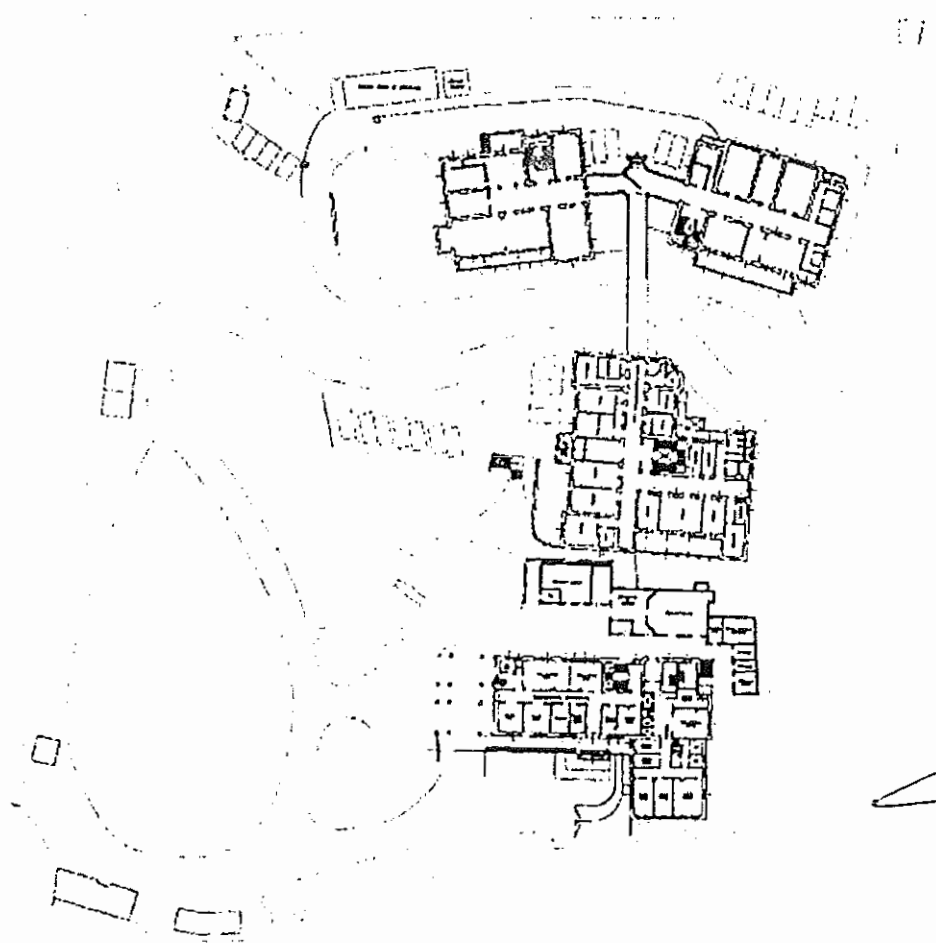


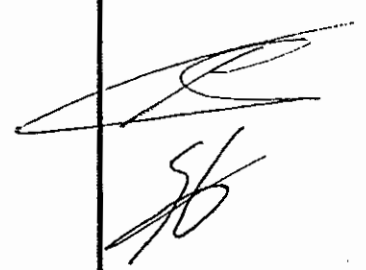
C.SO LANZA 75:  III (C) PALAZZINA A e PARTE PALAZZINA B CLASSE III
 III(C) - aree edificate ed inedificate a pericolosità moderata soggette a piano di protezione civile

 IIIb3 (C) PALAZZINE B (PARTE) - C - D CLASSE IIIb3
 IIIb3 (C) - aree edificate a pericolosità tra media ed elevata in cui sono consentiti solo interventi che comportino un modesto aumento del carico antropico.

CONSISTENZA DELL'AREA DI PERTINENZA E DEGLI IMMOBILI

Superficie lotto	circa mq 16.000
Immobili	Superfici lorde (mq)
Palazzina A	3.162.00
Palazzina B	3.596.00
Palazzina C	1.791.00
Palazzina D	2.397.00
Passaggi Comuni (passarelle)	420.00
Alloggio custode	177.00
TOTALE edificato	11.543.00




 56

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

Cambiamento di destinazione urbanistica da "*Servizi Pubblici - S*" (aree per altre attrezzature di interesse generale - lettera z), ad area normativa "*Zona a verde privato con preesistenze edilizie parte collinare a levante del fiume Po*", senza però attribuire un indice di edificabilità proprio.

Destinazione residenziale.

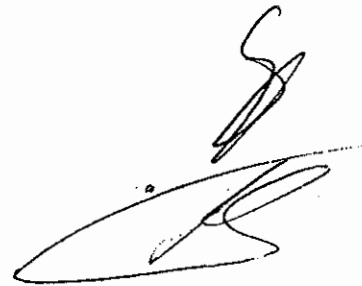
Sono ammessi esercizi commerciali di vendita fino a 250 mq di superficie di vendita.

S.L.P. complessiva è pari a quella esistente (oltre 11.543 mq circa)

Interventi edilizi ammessi: fino alla ristrutturazione edilizia senza modifica dei prospetti e della sagoma degli edifici, la realizzazione dei parcheggi pertinenziali.

Devono essere garantiti nuovi accessi pedonali da Viale Thovez.

Prima dell'approvazione della variante occorre specifica relazione geologico-tecnica finalizzata a stabilire l'effettivo aumento del carico antropico determinato dalla modifica della destinazione d'uso.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.