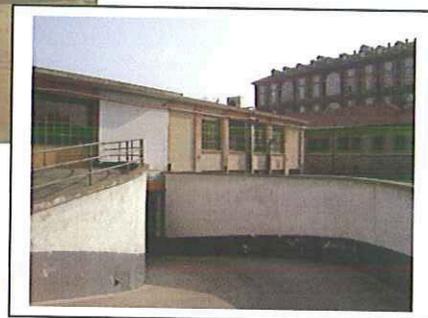




CITTA' DI TORINO

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



PROVVEDIMENTO DI VARIAZIONE AL P.R.G.

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 8 LETTERA G DELLA L.U.R.)

Riqualificazione del complesso A.C.I. – via Filadelfia 70

(Circoscrizione amministrativa n. 2: Santa Rita – Mirafiori Nord)

DIRIGENTE DEL SETTORE PROGETTI E STRATEGIE URBANE
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Daniela Grogardi

COLLABORATORI GRAFICI

Geom. Roberto Aragno



RESPONSABILE TECNICO

Arch. Giacomo Leonardi

COLLABORATORI TECNICI

Arch. Franco Panaro

Arch. Savino Nesta

Torino, ottobre 2010

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente provvedimento riguarda un immobile ubicato in via Filadelfia 70 per il quale sono previsti interventi di rifunzionalizzazione dell'area e riqualificazione edilizia da effettuarsi nel fabbricato esistente, utilizzato in passato come autofficina e servizi A.C.I. e attualmente in disuso, situato nella parte sud della Città, e più precisamente ricompreso nella Circoscrizione Amministrativa n. 2 (Santa Rita Mirafiori Nord).

Con deliberazione N. 197 del Consiglio Comunale in data 19 dicembre 2003 veniva approvata la variazione al PRG di Torino (ai sensi dell' art. 17 comma 8 lettera g della L.R. 56/77) concernente la suddetta area. Tale provvedimento modificava la destinazione degli immobili da area per Servizi pubblici "S" lettera "t"- Aree per impianti tecnologici, a **Servizi pubblici "S" lettera "z"- Aree per altre attrezzature di interesse generale** (musei, teatri, attrezzature fieristiche e congressuali, **attrezzature per la mobilità**, attrezzature giudiziarie, attrezzature annonarie, ecc....). Tale variante faceva riferimento allo studio di fattibilità con il quale si prevedeva di realizzare nell'area suddetta un nuovo fabbricato destinato alla nuova sede sociale dell'Automobile Club di Torino accorpando gli uffici del Pubblico Registro Automobilistico, gestito dall'Automobile Club d'Italia, con una capacità edificatoria complessivamente interessata di mq. 6.450.

A seguito della Proposta di Legge C. 3533 del 9 giugno 2010 finalizzata all'abolizione del Pubblico Registro Automobilistico in quanto "L'Unione Europea ritiene il PRA un istituto superato oltre che in contrasto con la visione di insieme delle normative della stessa Unione.", il progetto di riorganizzazione in allora approvato dal Consiglio comunale, non rientra oggi nei programmi dell'Automobile Club di Torino e pertanto è intendimento dell'Automobile Club di Torino di procedere, in una prima fase, alla ristrutturazione e adeguamento funzionale dell'attuale immobile e, secondo un nuovo studio di fattibilità, prevedere un successivo ampliamento funzionale di sopraelevazione dell'edificio esistente, nell'ambito comunque delle capacità edificatorie complessive che il PRG attribuisce all'area.

Il nuovo studio di fattibilità propone il mantenimento dell'edificio esistente all'angolo fra Via Filadelfia e Largo San Gabriele di Gorizia, caratterizzato da un paramento a klinker tinta mattone e tesserine tinta crema che creano un disegno regolare ed armonioso con le grandi aperture in ferro. L'edificio si sviluppa su due piani: uno semi-interrato e uno rialzato, attualmente destinati entrambi ad officina. Esternamente due rampe curve in ingresso e due in uscita sui lati opposti dell'edificio, garantiscono l'accessibilità veicolare e pedonale ai suddetti piani.

Il progetto indica il sostanziale mantenimento delle caratteristiche estetiche dell'edificio originario, salvo la creazione di un lucernario inclinato sul tetto piano e un ampio serramento tipologicamente similare, sulla facciata di via Filadelfia, finalizzati a meglio soddisfare le esigenze funzionali dell'edificio e connotare esteriormente il complesso. Tali componenti vetrati, avranno lo scopo di illuminare le zone comuni dal lato bar e di caratterizzare le aree espositive e i percorsi interni fra i vari uffici.

Al piano seminterrato si manterrà la destinazione d'uso attuale ad officina, ma verranno rivisti l'ufficio e i servizi per il personale addetto a seguito della creazione dei nuovi collegamenti verticali (scala interna ed ascensore con relativo vano corsa) necessari per permettere all'utenza di raggiungere gli uffici al piano superiore e il parcheggio interrato contiguo. Tale autorimessa, ricavata nel sottosuolo, è sottostante l'area di autolavaggio in progetto ed è raggiungibile tramite una nuova rampa carraia con accesso da Via Filadelfia. Le due rampe attuali verranno completamente demolite per consentire la realizzazione di questa nuova rampa a doppio senso di marcia e con un maggior sviluppo per diminuirne la pendenza.

Sulla soletta di copertura dell'autorimessa interrata, si realizzerà il nuovo impianto di autolavaggio, utilizzando le più moderne e idonee tecnologie nel rispetto delle vigenti normative in materia. Accanto al nuovo parcheggio e limitrofo all'edificio si realizzeranno nuovi magazzini interrati a servizio dell'officina.

In superficie saranno ricavati anche dei parcheggi a raso sia lungo il passaggio interno che porta verso Corso Unione Sovietica e sia ancora di fronte all'edificio in prossimità del Piazzale San Gabriele di Gorizia, ad uso delle persone disabili.

Al piano terreno sono previsti in un unico open space, vari moduli operativi per il disbrigo delle pratiche amministrative e assicurative (passaggi di proprietà, rinnovo patenti, tasse automobilistiche, spazi riservati all'informazione ed assistenza sui prodotti relativi ad auto-moto-veicoli con particolare riferimento a quelli telematici di ultima generazione) e spazi per il turismo e per l'educazione stradale in collaborazione con la Città di Torino. È previsto altresì un nuovo tipo di scuola guida, inserita nel circuito realizzato dall'Automobile Club d'Italia, che prevede una profonda revisione dei sistemi di insegnamento e l'ampio utilizzo di simulatori di guida e di corsi di guida sicura. Vi sarà poi lo spazio per l'informazione e l'assistenza agli sportivi oltre a quelli dedicati all'attività commerciale del settore naturalmente nel limite del 25% del SLP.

Particolare attenzione si porrà alla messa a norma degli impianti e al ricorso a tecnologie per il risparmio energetico.

Per quanto suddetto, il presente nuovo studio di fattibilità prevede quindi sostanzialmente, nell'area su cui è stato costituito un diritto di superficie dalla Città di Torino a favore dell'Automobile Club Torino con atto dell'11 ottobre 2005 per notaio Antonio Maria Marocco, repertorio 141774 :

1) la sopraelevazione dell'attuale corpo di fabbrica per due piani con un incremento di SLP pari a mq. 2.480 e con una SLP complessiva di mq. 4.960 inferiore a mq. 8.650 ammissibili;

2) la realizzazione di un autolavaggio in sostituzione di quello già esistente, per il quale la Città di Torino aveva chiesto lo smantellamento per necessità funzionali allo svolgimento delle Olimpiadi invernali del 2006 (ved. nota Città di Torino del 13/4/2004, risposta ACI del 30/4/2004 e delibera C.C. n° 197 del 25 novembre 2003). Il presente progetto prevede l'ammodernamento funzionale del preesistente autolavaggio con la costruzione di un nuovo impianto nel rispetto della normativa di settore. L'impianto sarà costituito da un elemento a tunnel e da due vani per il lavaggio self dell'autovettura. Sarà dotato di locale cassa presidiata e di servizi igienici per il personale e l'utenza.

L'accessibilità all'autolavaggio avverrà tramite l'attuale passo carraio esistente su Via Filadelfia, nonché attraverso la strada interna a servizio della Facoltà di

Economia posta all'incrocio con via Filadelfia. Sono previste uscite su via Filadelfia nonché a mezzo di quella esistente verso il controviale di Corso Unione Sovietica.

- 3) la costruzione di un'autorimessa interrata di mq. 1.194,63 a servizio del Centro;
- 4) la riorganizzazione complessiva dell'area con la formazione di aree verdi e parcheggi in superficie;
- 5) la previsione di una prima fase realizzativa con la ristrutturazione dell'attuale corpo di fabbrica esistente mantenendo invariata la destinazione d'uso del seminterrato adibito ad autofficina, mentre per il primo piano viene previsto l'adeguamento alle funzioni istituzionali al servizio della mobilità come precedentemente esposto. Tale fase comprende altresì la realizzazione dell'impianto di autolavaggio a completamento dei servizi del Centro.

Per quanto riguarda i vincoli derivanti dal P.R.G. vigente, si specifica che l'area oggetto del presente provvedimento è collocata all'interno del perimetro del centro abitato individuato ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. e s.m.i..

Sotto il profilo idrogeomorfologico si segnala che la Variante n. 100 al P.R.G. "Variante al Piano Regolatore Generale in adeguamento alla Circolare P.G.R. 8 Maggio 1996 n°7 LAP ed al Piano per l'Assetto Idrogeologico", è stata approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. N. 21-9903 del 27 ottobre 2008 e 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.

In base alla citata Variante n. 100 l'area in oggetto, come si evince dall'Allegato tecnico n. 3 del P.R.G. "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", è classificata, sotto il profilo idrogeologico, nella "CLASSE I" – Sottoclasse I (P) – che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento caratterizzata da porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre 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 specifiche prescrizioni dell'allegato B delle N.U.E.A.

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 inserito all'interno delle aree urbane consolidate e nello specifico “tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3”, 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.

Gli interventi sono tra l'altro ricompresi in contesto già edificato classificato di categoria B) ai sensi del DM. 1444/68.

In relazione a quanto sopra, l'Amministrazione, ritiene che gli interventi indicati rivestono pubblico interesse ed è pertanto addivenuta nella decisione di approvare il presente provvedimento che prevede la realizzazione degli interventi così come ipotizzati negli schemi progettuali allegati e descritti precedentemente ai sensi dell' art. 17 comma 8 lettera g) della L.R. 56/77.

Ai sensi di tali disposizioni infatti *“Non costituiscono varianti del Piano Regolatore Generale: g) la destinazione ad opere pubbliche, alle quali non sia applicabile il decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, di aree che lo*

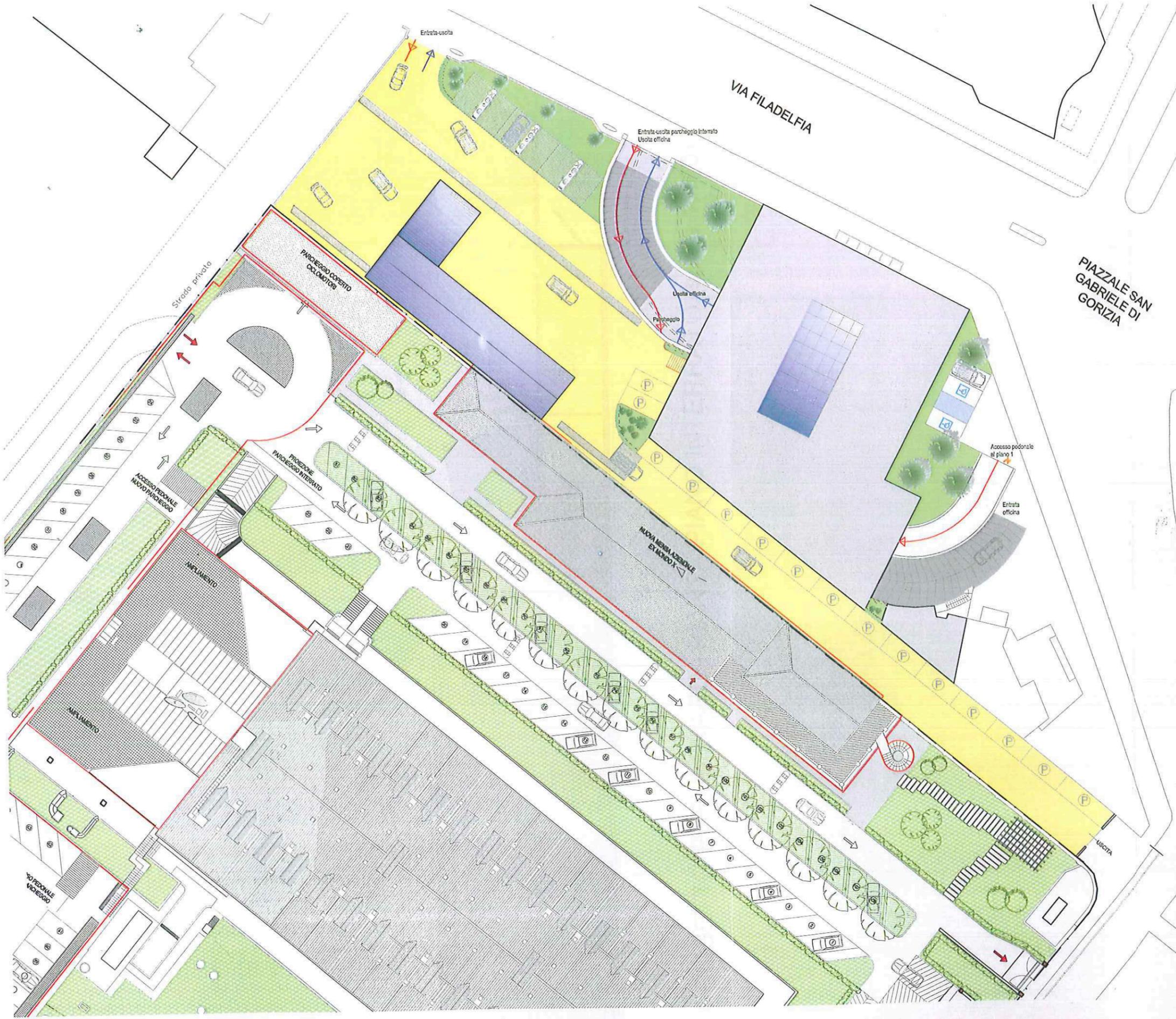
strumento urbanistico generale vigente destina ad altra categoria di servizi pubblici. Ai fini della presente disposizione, sono opere pubbliche quelle realizzate o aggiudicate dai Comuni, dalle Province e dalla Regione, dagli altri Enti pubblici anche economici e dagli organismi di diritto pubblico qualificati come tali dalla legislazione sui lavori pubblici, dalle loro associazioni e consorzi. Sono altresì opere pubbliche quelle realizzate o aggiudicate dai concessionari e dai soggetti di cui all'articolo 2, comma 2, lettere b) e c), della legge 11 febbraio 1994, n. 109, modificata dal decreto-legge 3 aprile 1995, n. 101, convertito dalla legge 2 giugno 1995, n. 216.”

Si specifica inoltre che, per effetto di tutte le varianti parziali al PRG vigente adottate ed approvate successivamente alla data di approvazione del PRG, compreso il presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell'art. 17 della sopra citata legge.

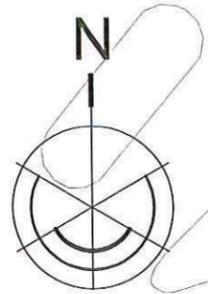
Gli elaborati del presente provvedimento sono i seguenti:

- a) relazione illustrativa;
- b) copia elaborati grafici della proposta progettuale
- c) estratto planimetrico della situazione fabbricativa alla scala 1:1.000;
- d) documentazione fotografica;
- e) estratto della legenda Tavola n. 1, Foglio 0, del Piano Regolatore Generale;
- f) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Fogli 12B (parte) del Piano Regolatore Generale come modificato con le varianti approvate - **STATO ATTUALE** - alla scala 1:5.000;

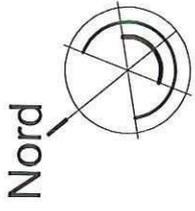
B) Elaborati grafici della proposta progettuale



CITTA' DI TORINO
 012875 18 GIU 10
 SETTORE EDILIZIA PRIVATA

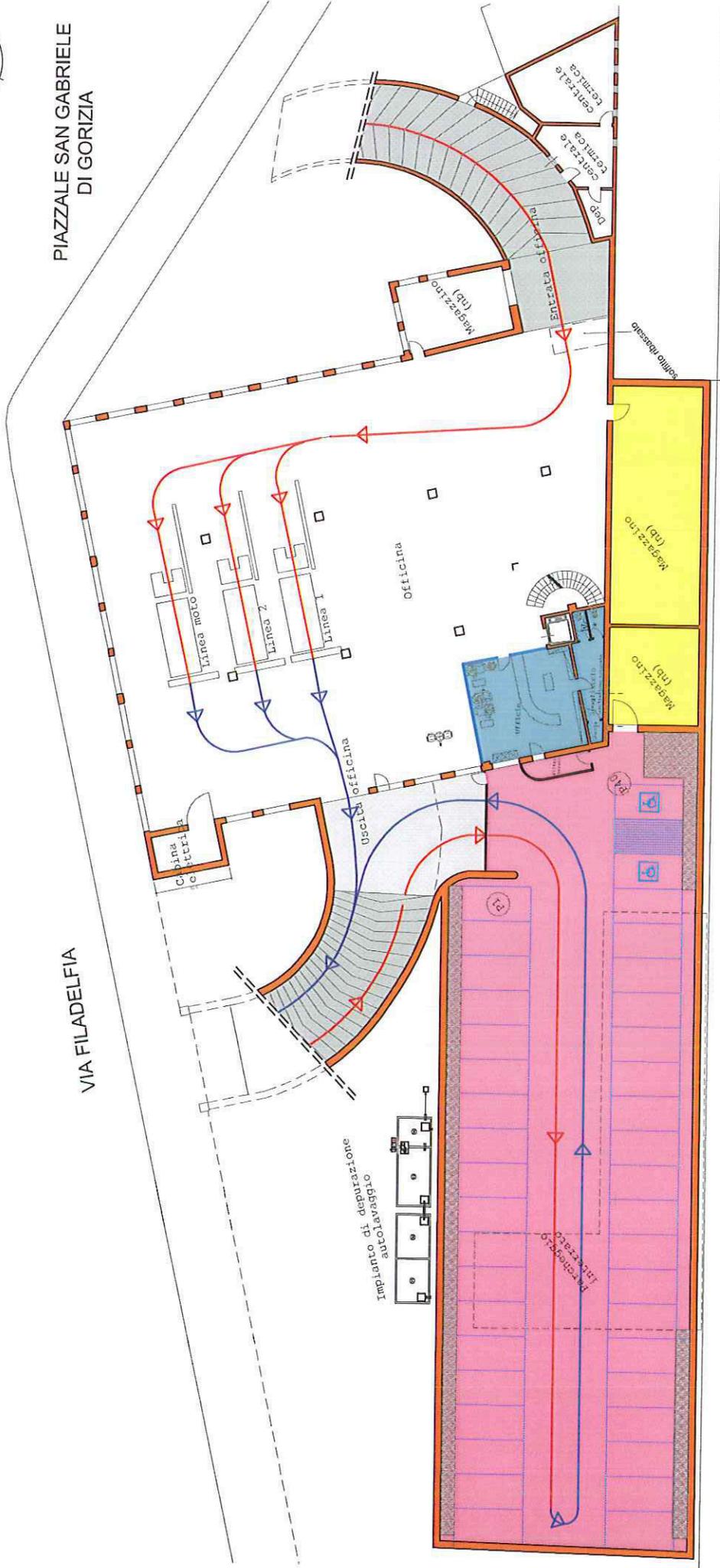


PLANIMETRIA DI COORDINAMENTO (scala 1:500)

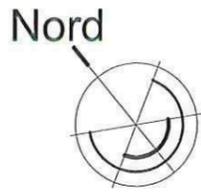


PIAZZALE SAN GABRIELE
DI GORIZIA

VIA FILADELFIA



PROGETTO PRELIMINARE - PIANTA PIANO INTERRATO (scala 1:400)



VIA FILADELFIA

PIAZZALE SAN GABRIELE DI GORIZIA

Entrata-uscita parcheggio interrato
Uscita officina

Uffici

Area eventi
Caffetteria

Uffici

Showroom

Uscita officina

Parcheggio

Uffici e servizi per la mobilità
open space

CITTA' DI TORINO

Accesso pedonale
al piano 1
012875 18 GIU 10

SETTORE EDILIZIA PRIVATA

Entrata officina

utolavaggio

azzino

uso tecnico

P

P

P

P

P

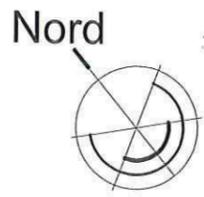
P

P

P

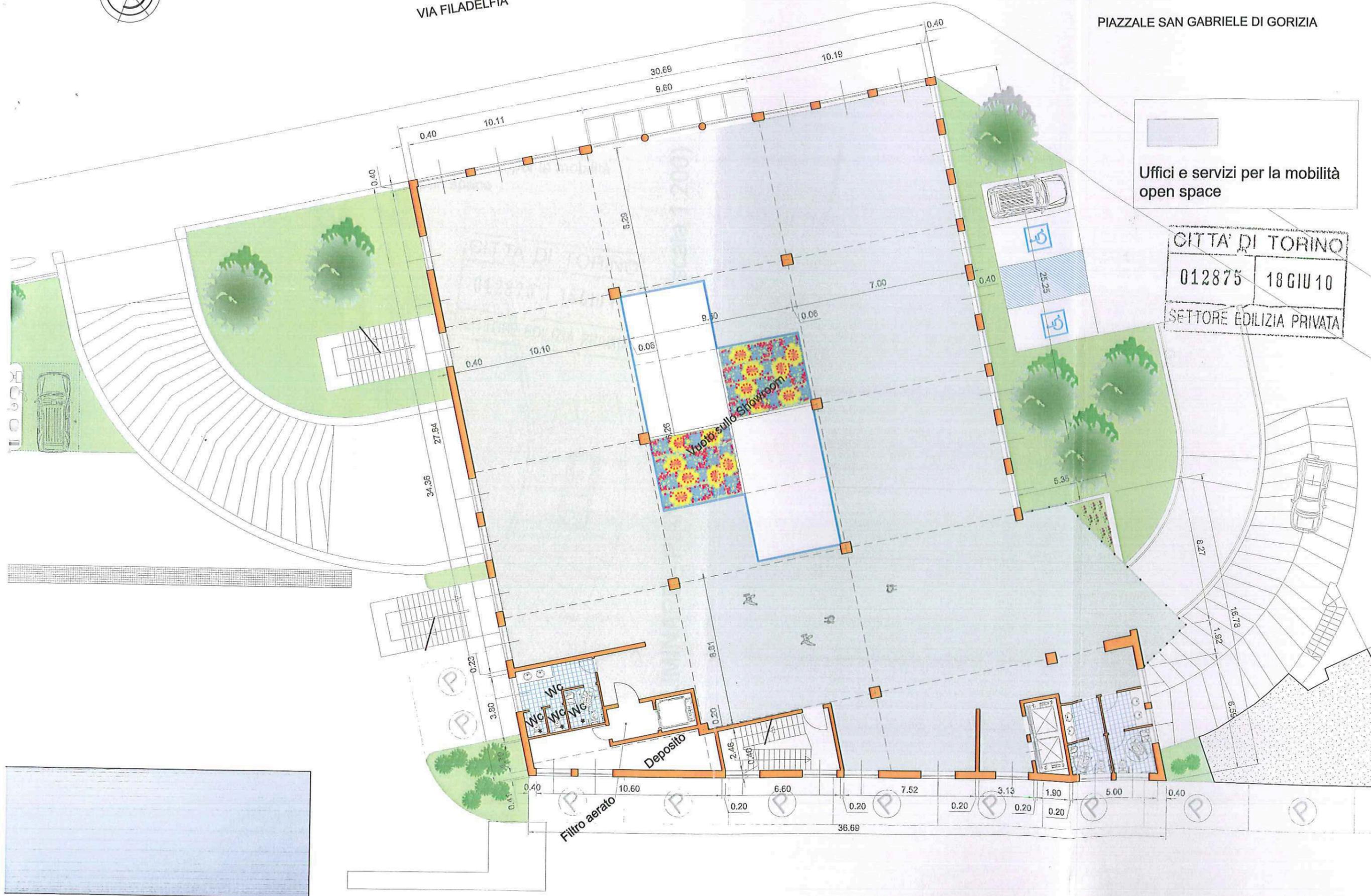
DEPOSITO

PROGETTO PRELIMINARE - PIANTA PIANO PRIMO (scala 1:200)



VIA FILADELFIA

PIAZZALE SAN GABRIELE DI GORIZIA



Uffici e servizi per la mobilità
open space

CITTA' DI TORINO
012875 18 GIU 10
SETTORE EDILIZIA PRIVATA

PROGETTO PRELIMINARE - PIANTA PIANO SECONDO (scala 1:200)

Nord



VIA FILADELFIA

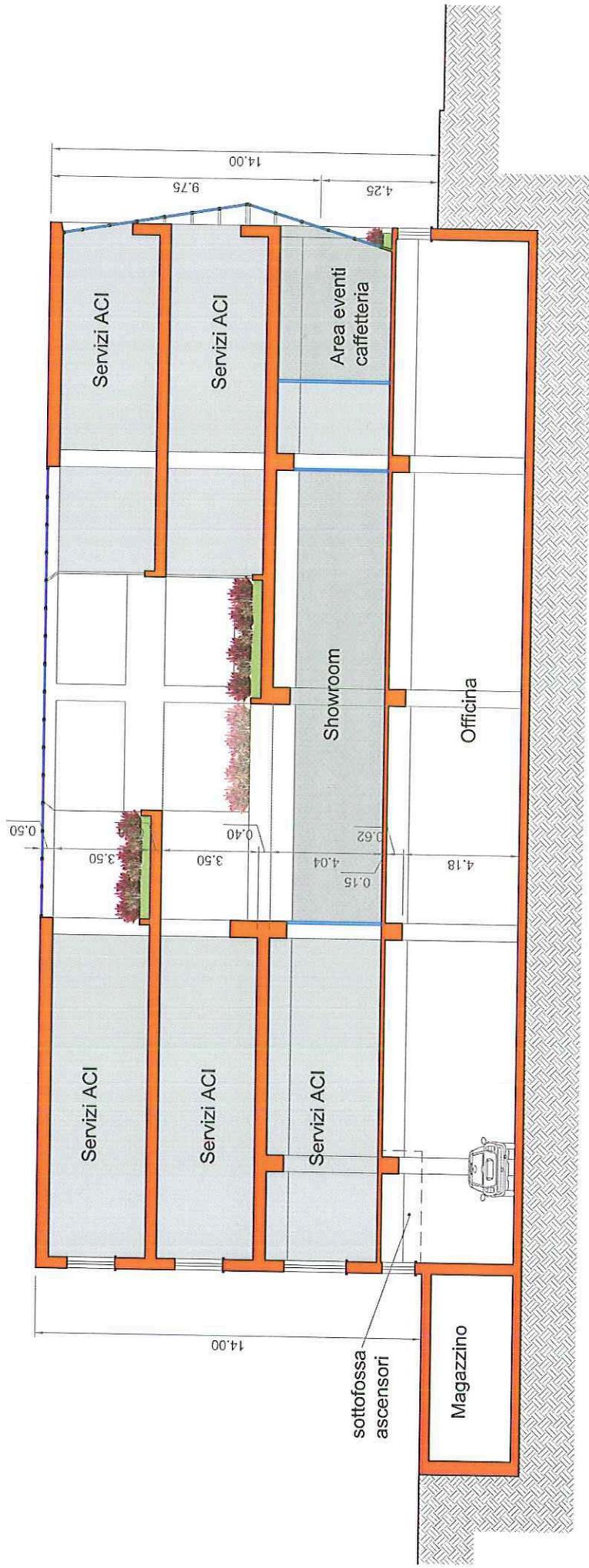
PIAZZALE SAN GABRIELE DI GORIZIA



Uffici e servizi per la mobilità open space

GITTA' DI TORINO
012875 18 GIU 10
SETTORE EDILIZIA PRIVATA

PROGETTO PRELIMINARE - PIANTA PIANO TERZO (scala 1:200)



PROGETTO PRELIMINARE - SEZIONE TRASVERSALE (scala 1:200)

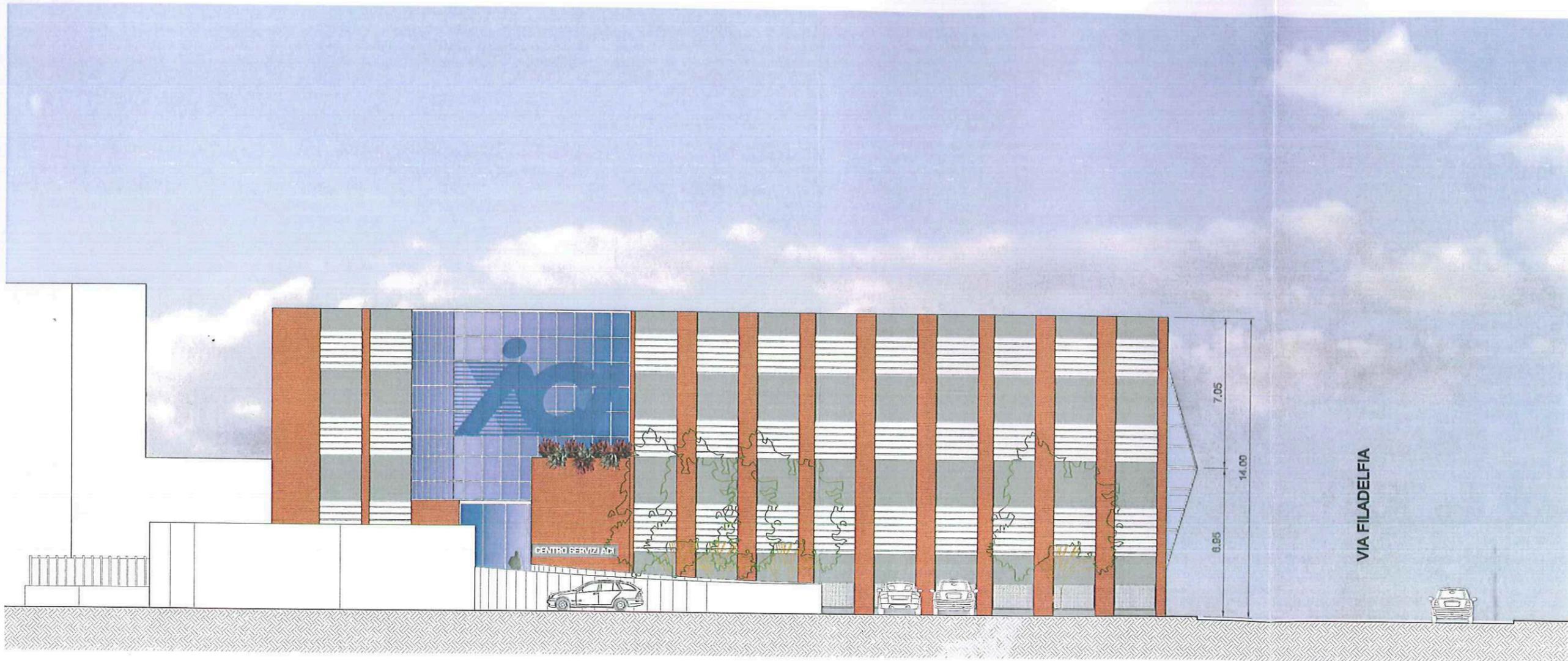


CITTA' DI TORINO
18 GIU 10
SETTORE EDILIZIA PRIVATA

PROGETTO PRELIMINARE
PROSPETTO 6

CITTA' DI TORINO
012875 18 GIU 10
SETTORE EDILIZIA PRIVATA

PROGETTO PRELIMINARE - PROSPETTO SU VIA FILADELFIA (scala 1:200)

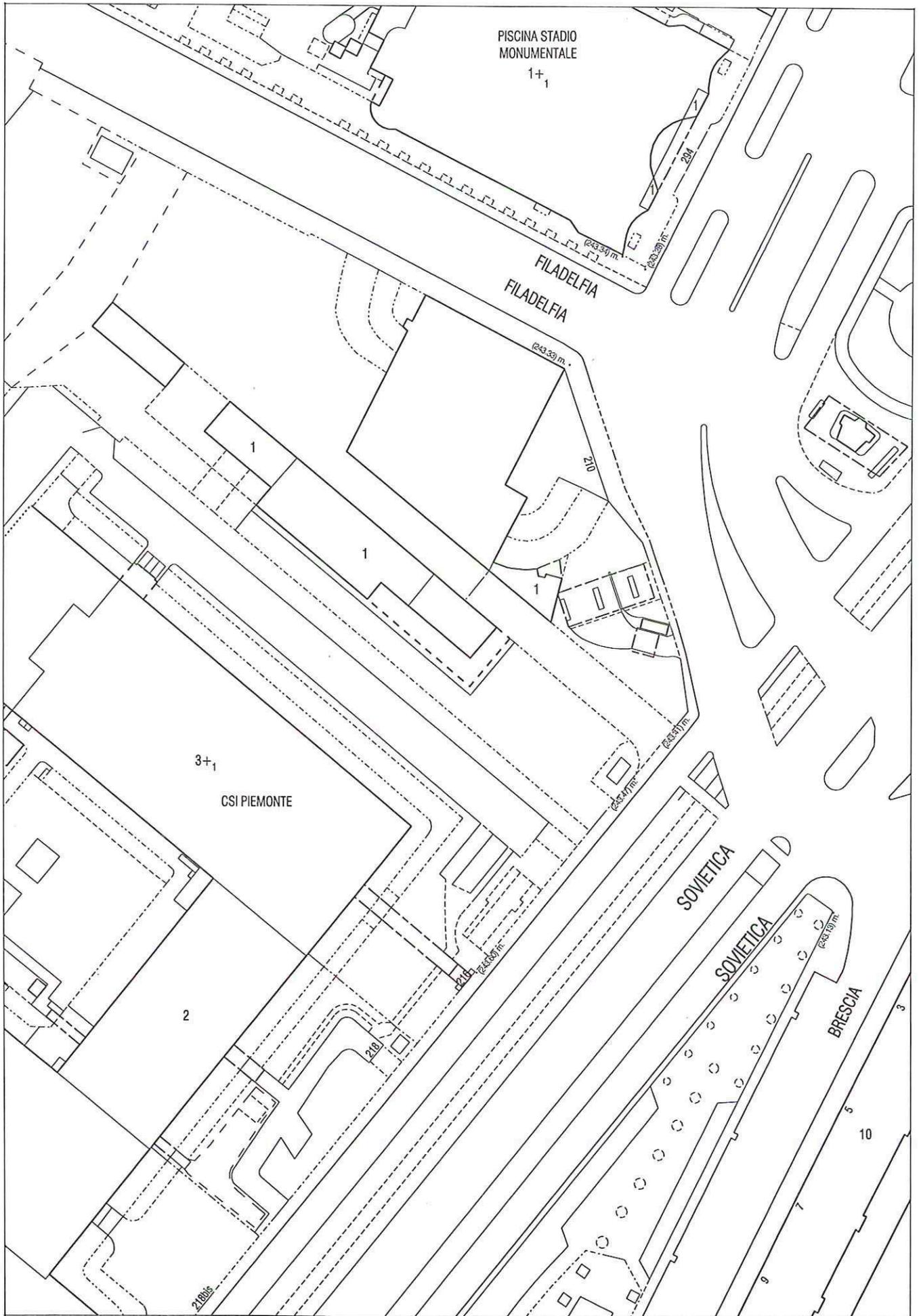


CITTA' DI TORINO
012875 18 GIU 10
SETTORE EDILIZIA PRIVATA

PROGETTO PRELIMINARE
PROSPETTO SU PIAZZALE SAN GABRIELE DI GORIZIA (scala 1:200)

C) Estratto planimetrico situazione fabbricativa scala 1 : 1000

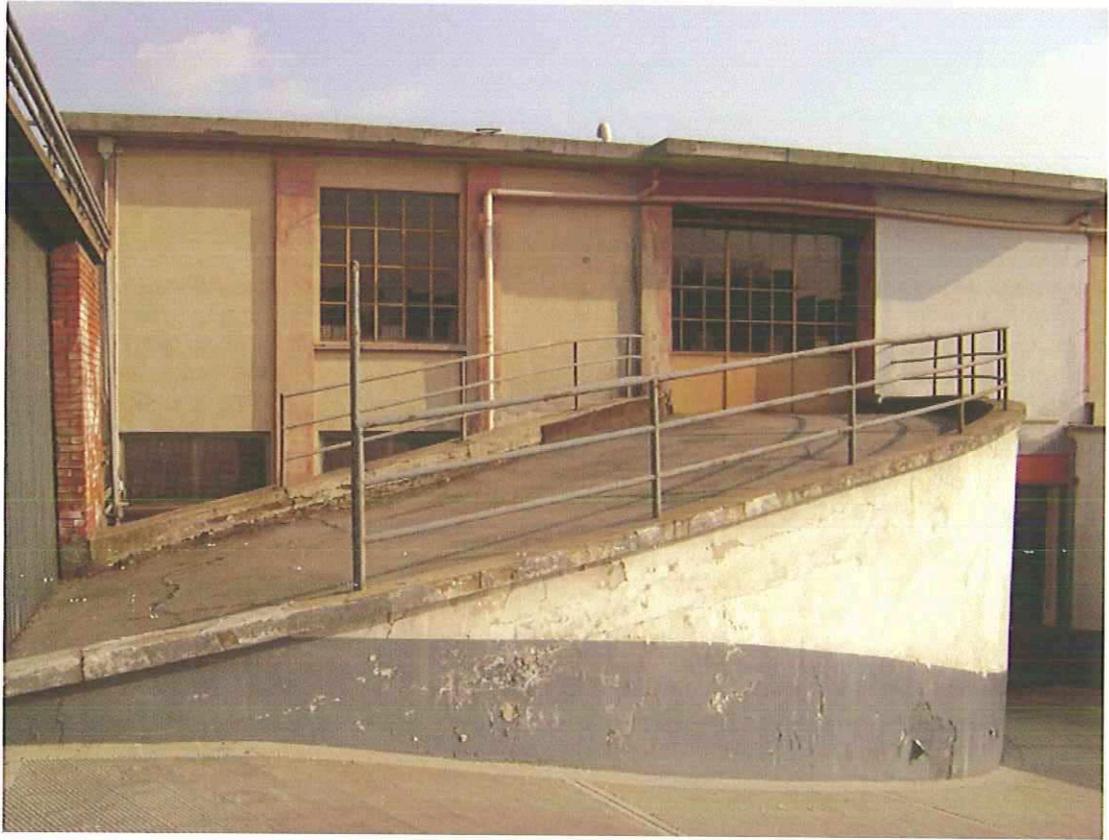
SITUAZIONE FABBRICATIVA

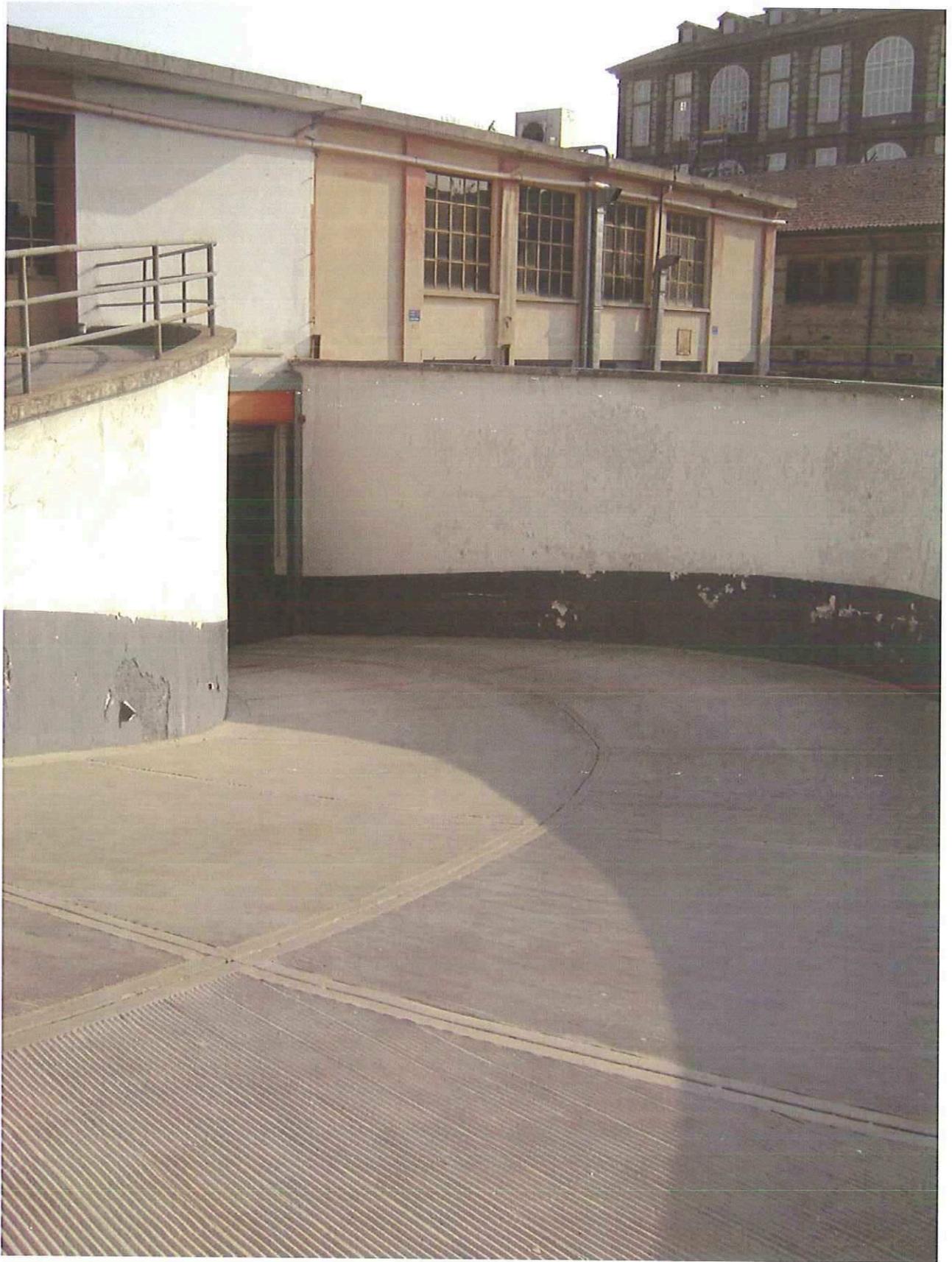


D) Documentazione fotografica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



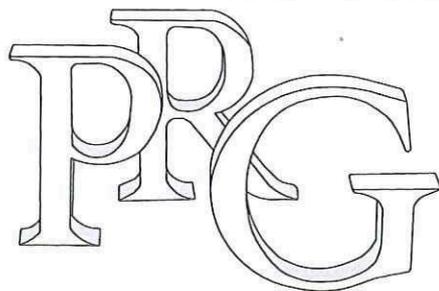








Città di Torino



Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Azzonamento Legenda

Tavola n. 1

Foglio n. 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

Altre attrezzature di interesse generale:

Z

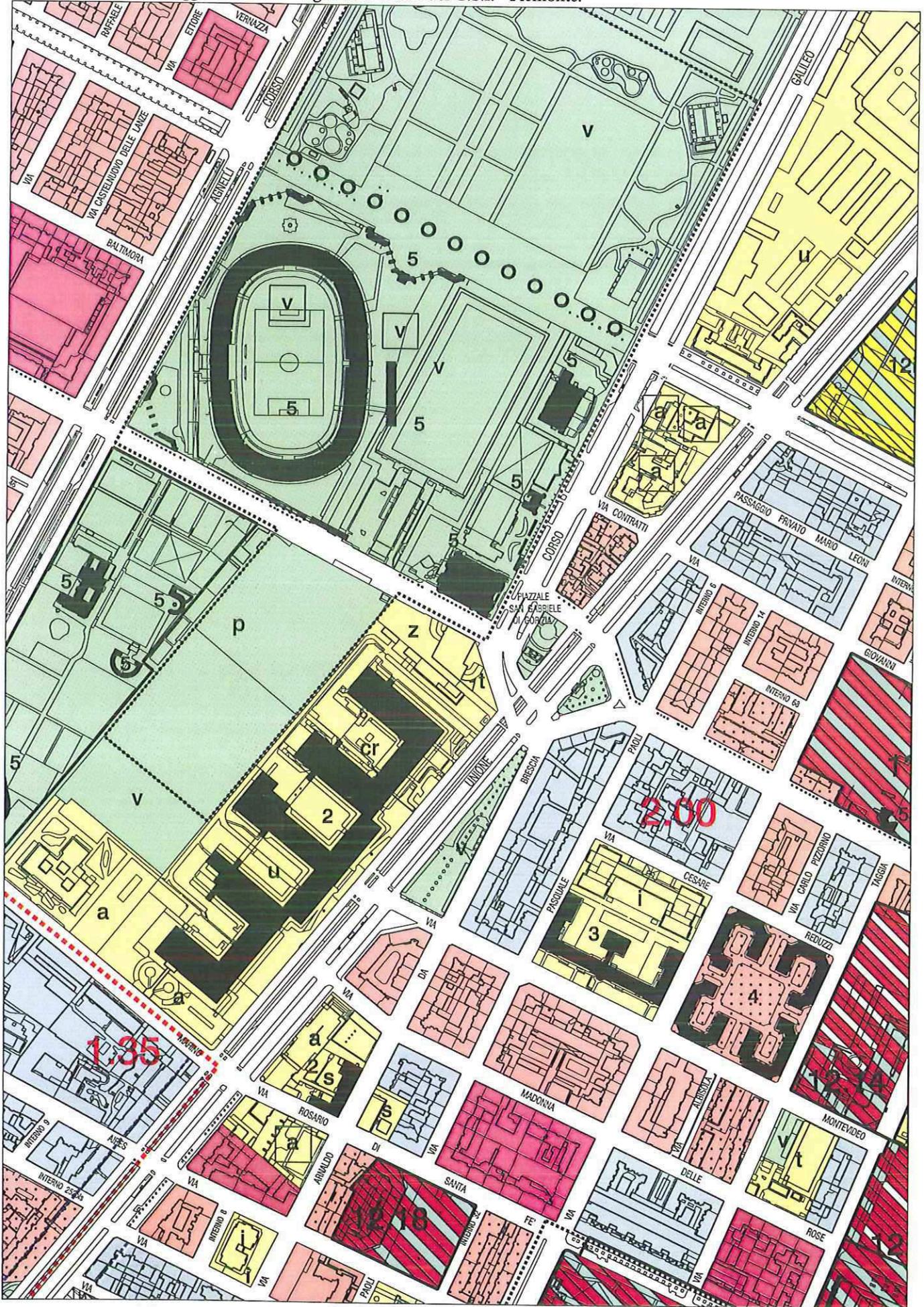
Altre attrezzature di interesse generale

0 50m



Scala 1:5000

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



Estratto TAVOLA 1, fogli 12B e 16B (parte) del P.R.G.

STATO ATTUALE