CITTA' DI TORINO

DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE, SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO
DIREZIONE URBANISTICA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE
VIA MEUCCI N° 4

PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA, SOCIALE E ARCHITETTONICA

(AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA LEGGE 20/2009 E S.M.I.)

AREA THYSSEN – BONAFOUS – CASTELLO DI LUCENTO

(Circoscrizione Amministrativa n. 5 - Borgo Vittoria - Madonna di Campagna - Lucento - Vallette)

RESPONSABILE COORDINAMENTO SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Arch. Giacomo Leonardi

COLLABORATORI GRAFICI

Geom. Donato Gugliotta

COLLABORATORI DIREZIONE URBANISTICA

Arch. Liliana Mazza
Arch. Maria Antonietta Moscariello

RESPONSABILE TECNICO

Arch. Barbara Bersia

COLLABORATORI TECNICI

Geom. Gigliola Como
Ing. Alberto Rolandi

Torino, Novembre 2013

TORINO 2015 CAPITALE EUROPEA DELLO SPORT

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente provvedimento nasce da riflessioni maturate nel corso degli anni inerenti ad alcune aree del territorio comunale poste rispettivamente nei quadranti nord-est, nord-ovest e sud-ovest, caratterizzate da un medesimo filo conduttore rappresentato dalla generale riqualificazione ambientale che le stesse aree reclamano.

Tali riflessioni, tradotte nella proposta di variante n. 221 al P.R.G., erano state approvate dalla Giunta comunale in data 15 marzo 2011 (n. mecc. 2011 01491/009). Si fondavano sulla considerazione che il Piano Regolatore Generale, approvato nel 1995, aveva ritenuto di confermare quali aree industriali quelle che, al momento della stesura dello stesso, risultavano interessate da attività produttive a pieno regime e pertanto non coinvolte dall'intensa fase di ristrutturazione industriale degli anni '80 e '90, che ha portato alla liberazione di grandi aree all'interno del tessuto urbanizzato.

La scelta compiuta era finalizzata a consentire la permanenza e il radicamento sul territorio di attività produttive ancora fiorenti che il Piano aveva ritenuto di accettare nonostante le aree interessate ricadessero all'interno di comparti di elevata qualità ambientale.

A distanza di più di vent'anni dall'adozione e approvazione di tali strumenti di pianificazione appariva evidente la necessità di riconsiderare le scelte effettuate, soprattutto per quelle aree industriali che oggi risultano incoerenti sotto il profilo paesaggistico e ambientale.

In merito a tali aspetti, con la proposta di variante n. 221 al P.R.G. era stata avviata una prima ricognizione del territorio che aveva portato al riconoscimento di vasti comparti incongrui ai quali si riteneva corretto attribuire una destinazione allineata agli indirizzi di crescente valorizzazione del paesaggio, prospettando, nel lungo periodo, trasformazioni coerenti tra loro, legate dal tema univoco della riqualificazione ambientale e da comuni meccanismi operativi relativi all'utilizzo delle capacità edificatorie.

In sintesi, il comparto individuato all'interno del quadrante nord-est del territorio, si inserisce nel più ampio quadrante metropolitano, che annovera anche i comuni di San Mauro e Settimo Torinese ed è già interessato da un processo di riconversione urbanistica e funzionale (Tangenziale Verde, Laguna Verde, P.R.I.N. Michelin e Cebrosa, eventuale

futuro attestamento della linea 2 della Metropolitana, per citare gli interventi più prossimi alle aree in oggetto) che porterà a una immagine del territorio caratterizzata dall'individuazione di nuovi parchi urbani, zone residenziali, centri produttivi di nuova generazione e poli di ricerca; per l'attuazione di tali interventi, volti a modificare la vocazione prevalentemente produttiva di carattere manifatturiero, non si può che ipotizzare tempistiche di lungo periodo.

Parimenti, il comparto ricadente all'interno del quadrante sud-ovest prospetta il recupero di aree sulle quali le attività produttive sono in atto e non risulta possibile prevedere tempistiche certe di rilocalizzazione delle stesse, se non giustificate da esigenze intrinseche alle attività stesse.

Per quanto concerne invece il quadrante nord-ovest e, nello specifico, il comparto produttivo - artigianale, ormai dismesso, compreso tra corso Regina Margherita e via Pianezza, ricadente all'interno della Zona Urbana di Trasformazione Ambito 4.15 "Regina Margherita", sono stati prospettati tempi certi per la trasformazione, confermati dall'istanza di variante presentata in forma congiunta dalla Thyssenkrupp Acciai Speciali Terni S.p.A. e dalla Società Bonafous S.p.A. nel mese di agosto del 2012. Tale circostanza, auspicata da tempo dall'Amministrazione, consente di proporre un disegno urbanistico organico per l'area anche in relazione al tessuto circostante, sottolineandone la posizione strategica: l'asse di corso Regina rappresenta infatti il principale accesso da ovest in Città.

Per quanto sopra si ritiene che tale comparto, come individuato nel perimetro riportato nell'allegato 4. "Situazione fabbricativa", rientri all'interno del "Programma di rigenerazione urbana" riconosciuto ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/2009 e smi, finalizzato al "miglioramento della qualità architettonica, ambientale, energetica e sociale", necessario per avviare un processo di trasformazione del costruito verso forme compatibili con il tessuto edilizio e sociale cui appartengono.

Tale perimetro comprende infatti non solo le aree interessate dalla proposta variante, ma si estende anche al tessuto circostante, costituito dagli interventi di edilizia residenziale degli anni '90 compresi nei Piani di Zona (cd. Quartiere E27), dai più recenti, di tipo artigianale e commerciale all'ingrosso (derivanti dall'attuazione della Z.U.T. 4.19 Ambito "Castello di Lucento 2") e, infine, dall'insieme dei servizi (scuola materna, elementare e

media) concentrati sull'isolato prospettante la via Pianezza, il cui fulcro è costituito dalla chiesa parrocchiale dei Santi Bernardo e Brigida.
Il tema è incentrato sul recupero degli spazi abbandonati dai processi produttivi per restituire nuova qualità ambientale, economica e sociale ad un "quartiere" che necessita di tale rivitalizzazione e risponde al concetto di città sostenibile.

L'istanza di variante presentata è stata oggetto di approfondimenti che, anche con il contributo dell'Urban Center Metropolitano, hanno portato ad una soluzione che propone indici di edificabilità e mix funzionali equilibrati. La trasformazione prevista si integra nel contesto esistente prevedendo porzioni destinate a residenza collocate in continuità rispetto ai complessi residenziali meglio conosciuti come E27 che attualmente prospettano su aree verdi proponendosi quali barriere visive oltre che funzionali; porzioni a carattere artigianale-produttivo poste all'interno dell'area, che ripropongono il disegno urbanistico dell'intervento già realizzato ubicato a nord. La proposta prevede infine la localizzazione di attività ASPI, in particolare terziarie e commerciali, sul fronte rivolto su corso Regina, di rappresentanza, e il recupero dell'ampia porzione verde che dalla "cinta" del Castello di Lucento si attesta su corso Regina e sulle sponde della Dora.

In linea generale la proposta conferma il mantenimento della originaria vocazione economico/produttiva dell'area, adeguandola tuttavia alle attuali esigenze, onde consentire la localizzazione di attività economiche di rango, terziarie, produttive innovative, introducendo ex novo, in quantità minore, la residenza.

L'ambito 4.15 attualmente comprende il Castello di Lucento e le relative pertinenze. Tali manufatti sono inseriti all'interno di un'ampia area a parco e il Castello, posto a ridosso del confine nord est dell'area, trasformato prima in edificio produttivo poi in residenza nobiliare, costituisce un raro esempio di dimora sabauda ancora esistente nella parte piana della Città. Anche per tale porzione, previa consultazione con la proprietà, l'Amministrazione ritiene di intervenire, al fine di restituire all'uso pubblico uno spazio che costituisce testimonianza storica della Città tardo medioevale ed in particolare della Circoscrizione V.

Per quanto sopra si ritiene opportuno revocare la proposta di variante n. 221 al P.R.G. e proporre provvedimenti autonomi, che mantengono anzi confermano le finalità di riqualificazione della sopra citata variante.

Il presente provvedimento riguarda pertanto l'area, posta più a ridosso dell'edificato, nella porzione Nord-Ovest del territorio, compresa tra corso Regina Margherita e via Pianezza, tra via Pietro Cossa e il fiume Dora Riparia, all'interno della quale insiste la **Zona Urbana di Trasformazione Ambito 4.15 "Regina Margherita".**

I restanti ambiti, relativi al comparto nord-est, Abbadia di Stura e al comparto sud-ovest, Sangone-Drosso, saranno trattati singolarmente, in quanto la loro attuazione è legata a tempi assai più lunghi per le difficoltà derivanti da un variegato assetto proprietario delle aree e, soprattutto, dalla mancanza di concrete proposte attuative.

Ciò premesso con il presente provvedimento si approva il "Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica" ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/2009 e smi, così come puntualmente individuato negli allegati grafici. L'attuazione di tale Programma, oltre che estendere le previsioni di riqualificazione urbanistica ai tessuti consolidati esistenti, prevede anche la predisposizione di specifico provvedimento di variante ai sensi del comma 5 dell'art. 17bis della LUR, finalizzato a riconoscere due distinte Zone Urbane di Trasformazione (Z.U.T.) in luogo della vigente Z.U.T. 4.15 "Regina Margherita": una inerente i manufatti produttivi della ex Thyssen e dell'ex ILVA, l'altra riferita all'ambito del Castello di Lucento".

DESCRIZIONE URBANISTICA P.R.G. VIGENTE E VINCOLI

L'ambito di trasformazione urbana Z.U.T. 4.15 "Regina Margherita", situato nella Circoscrizione Amministrativa n. 5 (Borgo Vittoria - Madonna di Campagna - Lucento - Vallette) è inserito in un contesto ambientale e funzionale alquanto eterogeneo (attività produttive, terziarie e residenziali convivono lungo una delle arterie più trafficate di Torino) che comprende un ampio sistema di aree di eterogeneo assetto proprietario nel quale le attività produttive erano vitali fino a pochi anni fa, con prospettive di sviluppo che, per vari motivi, non si sono poi verificate. L'attuale configurazione della Z.U.T. (assunta con la Variante n. 33 al P.R.G. approvata in data 19 novembre 2001), è stata dettata dalla necessità di adeguare le esigenze espresse dal sistema produttivo, sia in termini di maggiore offerta di aree, sia in termini di più agevole modalità di intervento

(maggiore flessibilità, ecc…). In tale ambito sono consentiti gli usi produttivi di cui all'art. 3, punti 3A1, 3A2 e 3B delle N.U.E.A. di P.R.G..

L'Ambito 4.15 comprende altresì il complesso del Castello di Lucento, inserito all'interno di un progetto unitario di suolo pubblico che coinvolge anche aree esterne all'ambito. Parte degli edifici ivi insistenti è ascritta tra gli "Edifici di particolare interesse storico" per i quali vigono le norme di tutela e i tipi di intervento riportati all'art. 26 delle N.U.E.A..

Il "Castello di Lucento è classificato fra gli "Edifici di pregio storico-artistico oggetto di Notifica Ministeriale", come si evince dall'allegato tecnico, Tavola 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".

Gli edifici sono inoltre segnalati nel testo "Beni culturali ambientali nel Comune di Torino" (1984) a cura del Politecnico di Torino, Dipartimento di Casa-Città, come di seguito riportato:

*"**CASTELLO DI LUCENTO, GIÀ ISTITUTO BONAFUS, ORA TEKSID***

Via Pianezza 123

Castello, filatore da seta e cascine di pianura, trasformati.

Edificio civile e rurale, castello e filatore da seta, che formavano un insieme di valore ambientale e documentario. Significativo esempio di edificio produttivo e residenza nobiliare, inserito ora nel costruito ed in uso industriale. Castello di origine medievale, nel 1397 feudo dei Beccuti. Nel XVI secolo, è acquistato da Emanuele Filiberto che lo trasforma in dimora estiva. Ospita la Sindone in occasione di un pellegrinaggio a Chambery del Cardinale Borromeo, da dove fu poi portata a Torino. Passa al Tana che successivamente viene infeudato di Lucento, oltre che di Villaretto e Cascinette. Il Grossi lo descrive: «Castello, filatore con quattro cascine attigue…, il filatore è uno dei due primi che si sono fabbricati in Piemonte». Acquistato dal Bonafus, per suo lascito divenne scuola professionale, e fu poi venduto alla Fiat".

Per quanto riguarda i vincoli insistenti all'interno dell'ambito in oggetto si richiama la fascia di fascia di rispetto fluviale ex art. 29 della L.U.R.. che interessa la porzione prospiciente il fiume Dora Riparia, mentre per quanto attiene l'aspetto

idrogeomorfologico, si specifica che le aree in oggetto ricadono prevalentemente nella sottoclasse IIIb2(P). Una porzione residuale dell'area, posta lungo il fiume Dora Riparia, ricade nella sottoclasse IIIa(P), mentre le porzioni dell'ambito, poste a nord lungo via Pianezza e l'area sulla quale insiste il complesso del "Castello di Lucento" ricadono prevalentemente nella classe I(P) e in quota minore nella classe II(P).

LA PROPOSTA DI VARIANTE

Come precedentemente riportato, con l'approvazione del Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica si dà contestualmente avvio al procedimento di variante urbanistica che propone di suddividere l'attuale ambito di trasformazione in due distinti ambiti, come di seguito illustrato.

Ambito ex Thyssen – ex ILVA

Ad oggi la situazione presente sull'area è la seguente: sulla porzione posta a nord dell'area, il capannone ex Ilva-Bonafous è da tempo dismesso e le aree di pertinenza sono state cedute ad operatori privati; la porzione posta a sud è tuttora occupata dallo Stabilimento Thyssenkrupp Acciai Speciali Terni, la cui attività lavorativa è cessata il 3 marzo 2008 e gli impianti produttivi sono ormai dismessi.

In relazione agli obiettivi di riqualificazione previsti per l'area si ritiene opportuno procedere alla parziale "restituzione" della stessa alla Città, destinando una porzione rilevante a Servizi Pubblici, in particolare a verde, al fine di consentire così l'estensione del parco di via Calabria verso Ovest, oltre il fiume Dora Riparia e del Parco della Pellerina oltre la barriera determinata dall'ampia sezione stradale del corso stesso.

La nuova Z.U.T. propone una soluzione che consenta il recupero del sito (che presenta una superficie territoriale complessiva pari a circa 300.000 mq.) in un'ottica che vede, quale obiettivo prioritario, non solo la riqualificazione dell'area industriale compromessa, ma la contestuale messa a disposizione della collettività di aree sistemate a verde in coerenza con le aree già sistemate a parco lungo l'asta fluviale della Dora Riparia.

Parimenti, sull'ampia superficie di futura trasformazione, attualmente invasa dagli impianti produttivi dismessi, devono essere create le condizioni per lo sviluppo di nuove attività in grado di integrarsi al tessuto preesistente, e in particolare con gli insediamenti residenziali ad ovest dell'ambito. Si tratta pertanto di prevedere un mix di funzioni composto da quote di terziario e produttivo avanzato, attività commerciali e residenze.

Tale processo di riconversione dell'area dovrà avvenire secondo criteri di sostenibilità ed innovazione ambientale, capaci al contempo, di offrire una soluzione ai problemi occupazionali. Uno degli elementi di conferma della sostenibilità ambientale, oltre a quanto precedentemente segnalato, è costituito dall'indice territoriale attribuito alla Z.U.T., che corrisponde a circa 0,43 mq S.L.P./mq S.T., in riduzione a quanto previsto nel vigente PRG (0,5 mq S.L.P./mq S.T.).

Le principali indicazioni progettuali, come precedentemente accennato, propongono la localizzazione delle diverse attività secondo un disegno che si confronta con l'intorno, riservando all'affaccio su corso Regina Margherita il compito di rappresentare l'ingresso da nord-ovest in Città.

Inoltre trattandosi di un'area di ampie proporzioni, caratterizzata da una pluralità di destinazioni d'uso, i proponenti si impegnano a cedere alla Città una percentuale pari a circa il 10%, della superficie destinata a terziario affinché la Città stessa possa disporre di superfici utili da destinare sulla base delle attuali esigenze, anche in relazione a quanto previsto per l'ambito del Castello di Lucento.

All'interno dell'ambito vi sono inoltre limitate porzioni di aree di proprietà della Città, con relativi diritti edificatori; la superficie derivante verrà destinata all'insediamento di attività economiche.

Ambito "Castello di Lucento"

L'area interessata dalla nuova Z.U.T. è costituita da due lotti di superficie complessiva pari a circa 44.350 mq. Il lotto individuato con la lettera A, di circa 27.000 mq, anticamente circondato da una cinta muraria, comprende fabbricati di circa tre piani fuori terra, alcuni dei quali, come precedentemente illustrato, rivestono particolare interesse storico; i rimanenti sono invece di recente edificazione (anni '50). Tali fabbricati sono attualmente utilizzati come uffici. Il lotto B è costituito invece da un terreno prevalentemente non edificato, di estensione pari a circa 17.350 mq.

I due lotti, fisicamente divisi dalla sottostante, ormai inutilizzata, linea ferroviaria di collegamento agli ex stabilimenti industriali della Fiat Ferriere, sono uniti tra loro mediante un ponte.

La proposta di scheda urbanistica conferma l'indice fondiario del P.R.G. vigente, pari a circa 0,5 mq/mq proponendo destinazioni d'uso residenziali (80%) e ad ASPI (20%) in luogo della prevalente destinazione produttivo-artigianale finora prevista. Il lotto A, per il quale la scheda prescrive il mantenimento degli edifici di interesse storico, sarà destinato ad accogliere destinazioni ASPI; le attività ivi consentite dovranno preferibilmente essere rivolte alla collettività garantendo in tal modo una presenza costante e attiva sulle aree sulle quali si affacciano che dovranno essere adeguatamente sistemate e segnate da percorsi pedonali, assoggettando all'uso pubblico la "corte interna" del complesso.
Sul lotto B viene invece prevista nuova concentrazione edilizia a destinazione residenziale.

Al fine di sostenere i principi che stanno all'origine del presente provvedimento, riconducibili agli obiettivi di riqualificazione ambientale e di restituzione all'uso pubblico di aree di "rappresentanza" per la Città, la variante prevede infine la cessione gratuita alla Città del Castello, dell'edificio posto in continuità e delle aree che da via Pianezza raggiungono l'affaccio sulle aree verdi sottostanti, facenti parte del lotto A. Tali manufatti potranno ospitare uffici della Città e/o servizi per la Circoscrizione.

In relazione a quanto sopra espresso, si propone pertanto il riconoscimento del "Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica", individuato ai sensi del comma 1 dell'art. 14 della L.R. 20/2009 e smi e il conseguente avvio della variante urbanistica secondo le procedure individuate dall'art. 17bis, comma 5 della Legge Urbanistica Regionale.

Il provvedimento si compone dei seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa;
2. fotografia aerea riportante il perimetro che individua il “Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica” ai sensi dell’art. 14 della L.R. 20/2009;
3. documentazione fotografica;
4. estratto della situazione fabbricativa in scala 1:5.000, riportante il perimetro che individua il “Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica” ai sensi dell’art. 14 della L.R. 20/2009;
5. estratto della Tavola n. 1 di P.R.G. - “Azzonamento. Legenda” Foglio 0 (parte);
6. estratto a titolo illustrativo della Tavola n. 1 del P.R.G. “Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso”, Fogli 4A, 4B (parte), **STATO ATTUALE**, in scala 1:5.000 riportante il perimetro che individua il “Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica” ai sensi dell’art. 14 della L.R. 20/2009;
7. estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G. “Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso”, Fogli 4A, 4B (parte), **STATO ATTUALE**, in scala 1:5.000;
8. estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G. “Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso”, Fogli 4A, 4B (parte), **PROPOSTA DI VARIANTE**, in scala 1:5.000;
9. estratto delle N.U.E.A. di P.R.G. - Scheda normativa dell'ambito "4.15 REGINA MARGHERITA" – **STATO ATTUALE** ;
10. **PROPOSTA SCHEDA URBANISTICA**: Ambito ex Thyssen – ex ILVA;
11. **PROPOSTA SCHEDA URBANISTICA** con allegato grafico denominato: “individuazione lotti e schema destinazioni d’uso”**:** Ambito Castello di Lucento.
12. estratto planimetrico dell’allegato tecnico n. 3/DORA al P.R.G. “Carta di sintesi”, Fogli 4A, 4B (parte), - in scala 1:5.000;
13. estratto planimetrico dell’allegato tecnico n. 14 al P.R.G. “Immobili soggetti a vincolo ai sensi delle leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939” - in scala 1:10.000.

PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA
ai sensi delle'ex art. 14 della Legge regionale 20/2009

Perimetro Programma di Rigenerazione Urbana

Ambito ex Thyssen - ex Ilva

Ambito Castello di Lucento

Scala 1:5.000

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

AREA THYSSEN – BONAFOUS

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Foto 4

Foto 5

Foto 6

Foto 7

Foto 8

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

AREA CASTELLO DI LUCENTO

Foto 1 – Foto aerea tratta dal sito http://it.bing.com/maps

Foto 2

Foto 3

Foto 4

Foto 5

Foto 6

Foto 7

Foto 8

Foto 9

Foto 10

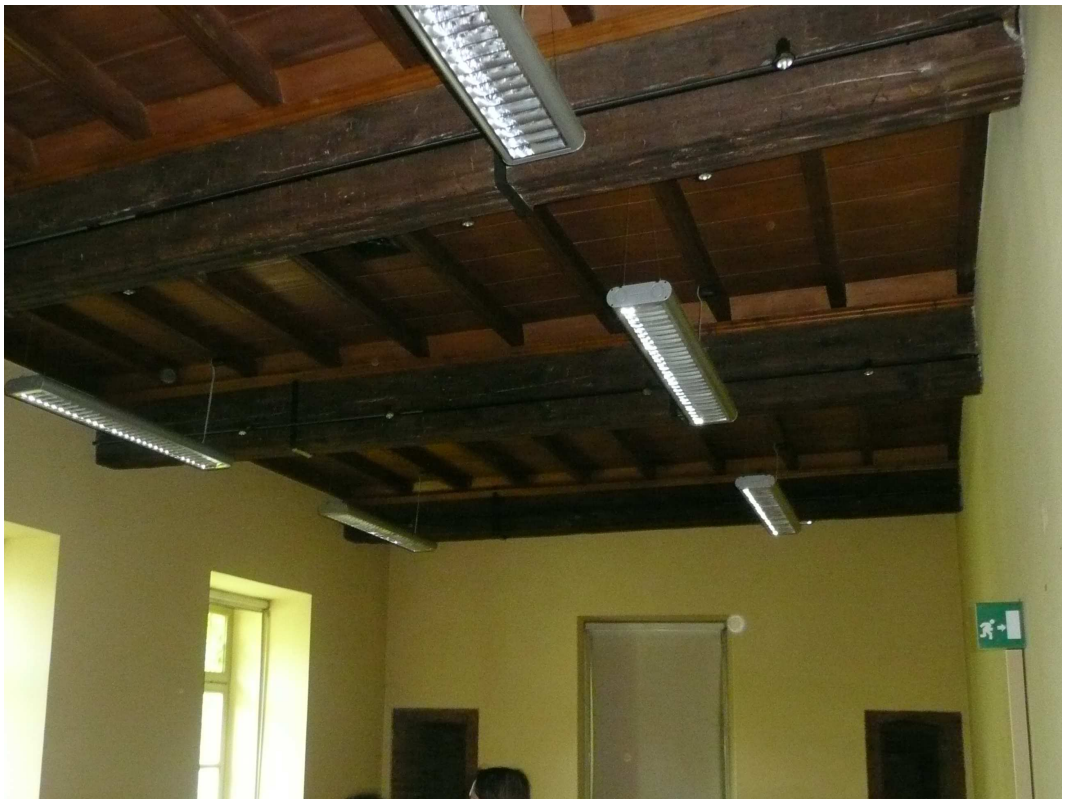
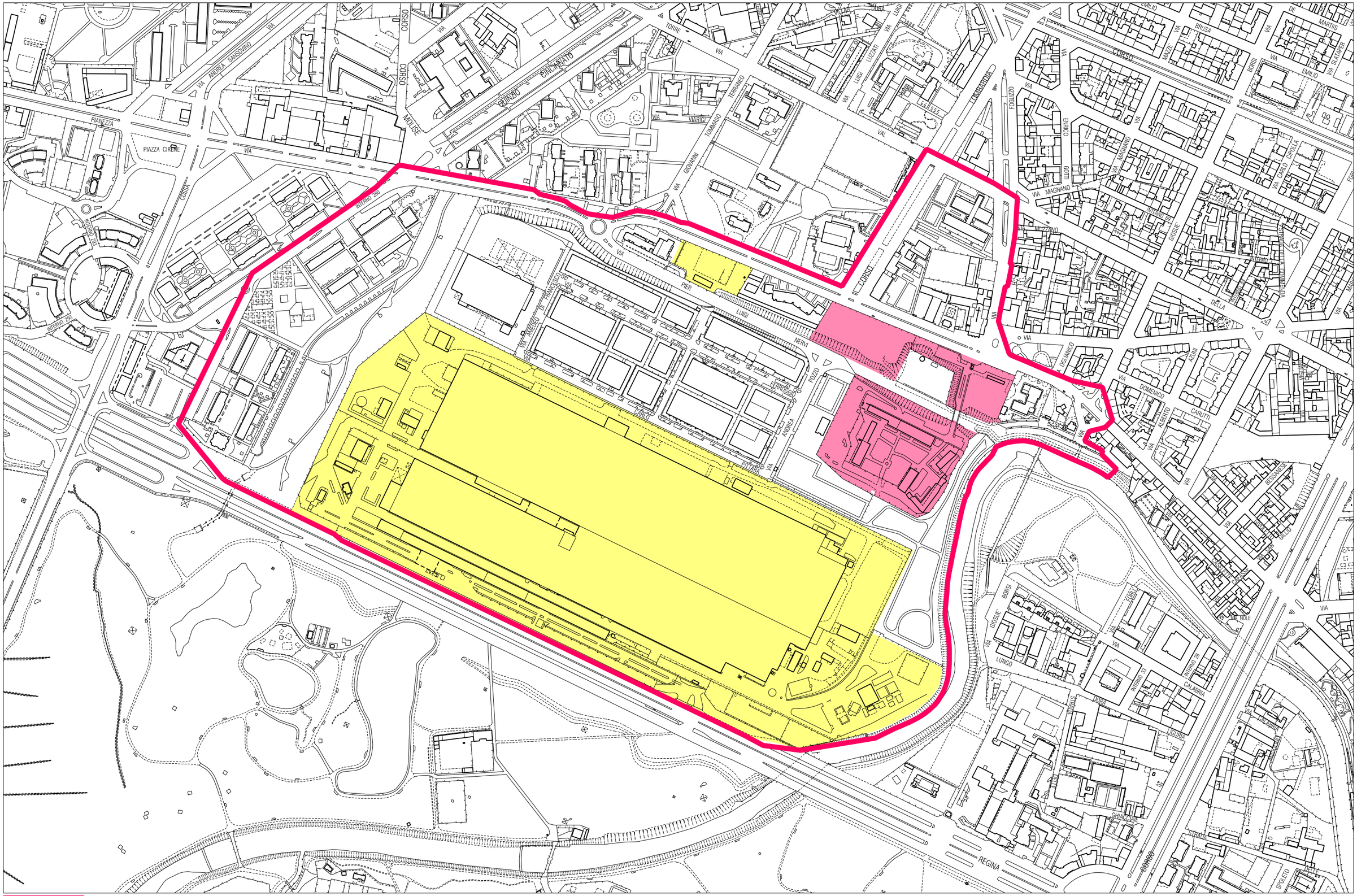


Foto 11

Foto 12

PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA
ai sensi delle'ex art. 14 della Legge regionale 20/2009



Perimetro Programma di Rigenerazione Urbana

Ambito ex Thyssen - ex Ilva

Ambito Castello di Lucento

Scala 1:5.000

Città di Torino

Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

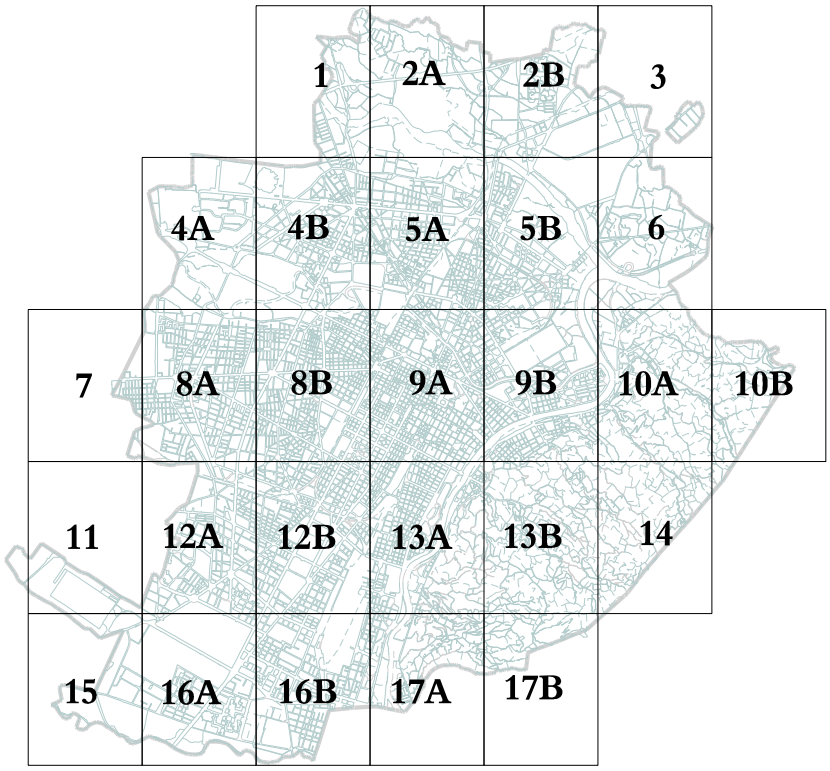
Azzonamento Legenda

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 2012



0 50m 250m

Scala 1:5000

Cartografia numerica
Aggiornamento Giugno 2012 a cura del C.S.I. - Piemonte.

Zone normative

Zona urbana centrale storica

Zone urbane storiche ambientali

Zone urbane consolidate residenziali miste:

2.00	2,00 mq SLP/mq SF
1.35	1,35 mq SLP/mq SF
1.00	1,00 mq SLP/mq SF
0.60	0,60 mq SLP/mq SF
0.40	0,40 mq SLP/mq SF

Zone a verde privato con preesistenze edilizie

TE a — Attivita' terziarie
Servizi (lettera corrispondente alla classificazione)

Zone urbane consolidate per attivita' produttive

Zone consolidate collinari:

0,07 mq SLP/mq SF

TE AR — Attivita' terziarie
Attivita' ricettive

R1 — Area normativa R1

0,20 mq SLP/mq SF

R2 M1 — Area normativa R2
Area normativa M1

AR — Attivita' ricettive
Servizi (lettera corrispondente alla classificazione)

0,60 mq SLP/mq SF

TE — Attivita' terziarie

Zone boscate

1.1 **Zone urbane di trasformazione:**
(denominazione ambito)

Viabilita'

Servizi

Impianti Sportivi

Continassa - Ambito di riqualificazione

Concentrazione dell'edificato, destinazione d'uso prevalente:

Residenza

Attivita' terziarie e attrezzature di servizio alle persone e alle imprese

Residenza - Attivita' terziarie

Attivita' produttive

Attrezzature di interesse generale (Universita', Casa della Musica, ecc.)

Attivita' ricettive

Commercio: grande distribuzione

Eurotorino - Parco tecnologico

Lingotto - Centro polifunzionale

Aree normative

Residenza R1

Residenza R1: ville

Residenza R2

Residenza R3

Residenza R4

Residenza R5

Residenza R6

Residenza R7

Residenza R8

Residenza R9

Misto M1

Misto M2

Misto MP

Aree per le attivita' produttive IN

Aree per la grande distribuzione CO

Aree per il terziario TE

Aree per le attrezzature ricettive AR

Area delle Porte Palatine

Aree da trasformare comprese nella Zona urbana centrale storica AT

Aree per la viabilita' VI esistente

Aree per la viabilita' VI in progetto

Aree per la viabilita' VI in progetto: viabilita' sotterranea

Aree per impianti ferroviari FS

Edifici di interesse storico

Edifici di particolare interesse storico
con segnalazione del gruppo di appartenenza:

1 Edifici di gran prestigio
2 Edifici di rilevante valore storico
3 Edifici di valore storico ambientale
4 Edifici di valore documentario
5 Edifici e manufatti speciali di valore documentario

Pertinenza storica

Edifici caratterizzanti il tessuto storico

Altre prescrizioni

Dividente

Limite di rispetto cimiteriale

Progetto unitario di suolo pubblico

Fili edilizi

Percorsi pedonali

Passerella pedonale di connessione Ex Mercati Generali - Lingotto

Aree oggetto di applicazione disciplina
di cui all'articolo 81 del D.P.R. 616/77

Stazione a ponte

Aree per Servizi

Servizi pubblici S

Servizi zonali (art.21 LUR):

- i — Istruzione inferiore
- a — Attrezzature di interesse comune
- v — Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
- p — Parcheggi
- am — Mercati e centri commerciali pubblici
- ar — Servizi tecnici e per l'igiene urbana

Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale
(art. 22 LUR):

- s — Istruzione superiore
- h — Attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere
- v — Parchi pubblici urbani e comprensoriali

Altre attrezzature di interesse generale:

- u — Istruzione universitaria
- cr — Centri di ricerca
- e — Residenze collettive
- t — Attrezzature e impianti tecnologici
- m — Impianti di interesse militare
- c — Cimiteri
- f — Uffici pubblici
- ac — Campeggi
- an — Aree per campi nomadi
- as — Aree per spettacoli viaggianti
- z — Altre attrezzature di interesse generale

Servizi privati SP:

- a — Servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attivita' sanitarie, sportive, culturali
- v — Impianti e attrezzature sportive
- o — Attrezzature per lo spettacolo
- b — Fondazioni culturali

1.a **Aree da trasformare per servizi:**
(denominazione ambito)

Viabilita'

Servizi

Concentrazione dell'edificato, destinazione d'uso prevalente:

Residenza

Attrezzature di servizio alle persone e alle imprese

Eurotorino - Parco tecnologico

Aree a Parco

Parchi urbani e fluviali: P1, P18, P19, P20, P21, P22, P23, P24, P25, P26 P27, P28, P29, P30, P31, P32, P33.

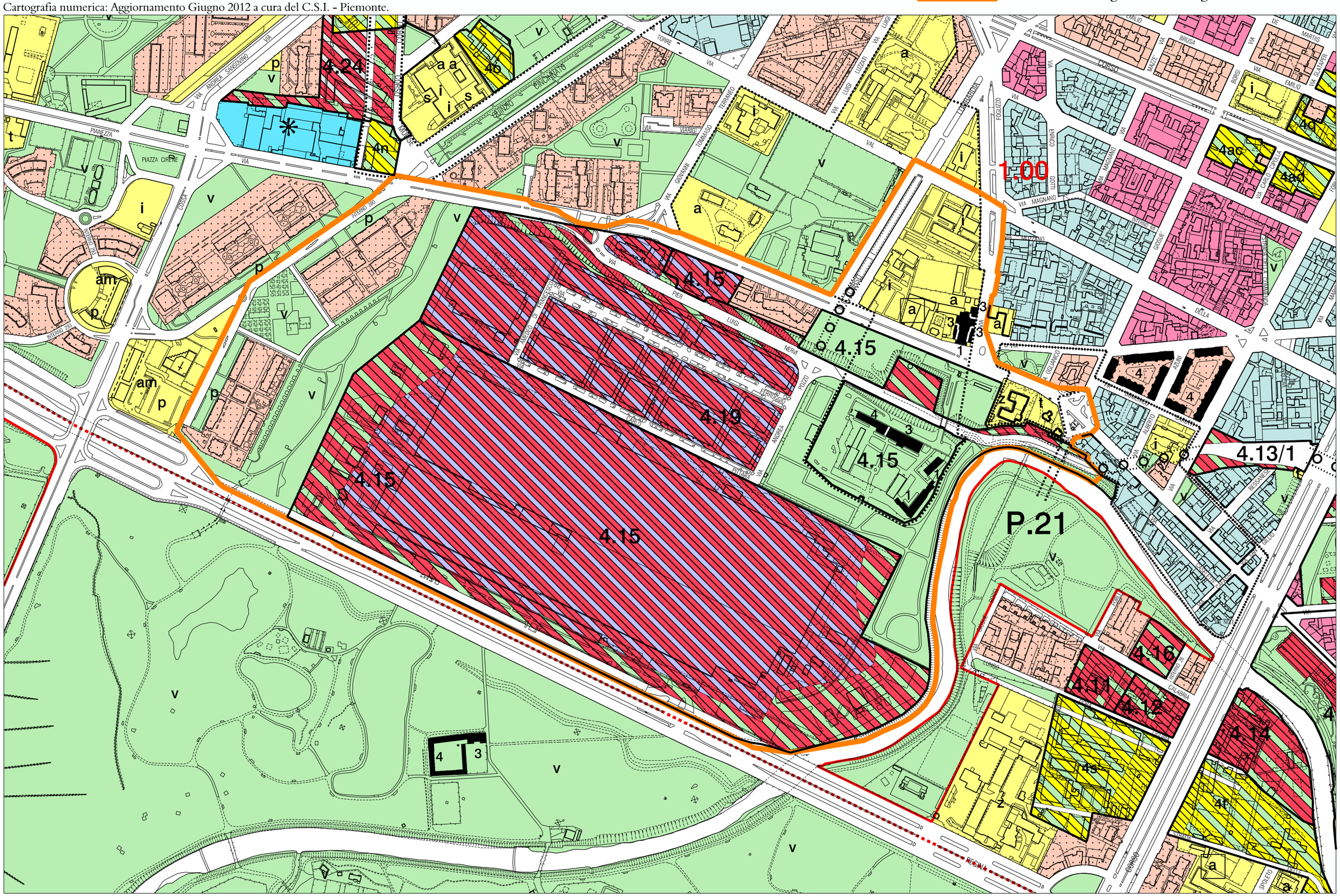
Parchi collinari: P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16.

P 17 Basse di Stura - cfr Scheda normativa "BASSE DI STURA"

Area di concentrazione edilizia
del sub-ambito 4 del P.17 Basse di Stura

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 31 Dicembre 2012
Cartografia numerica: Aggiornamento Giugno 2012 a cura del C.S.I. - Piemonte.

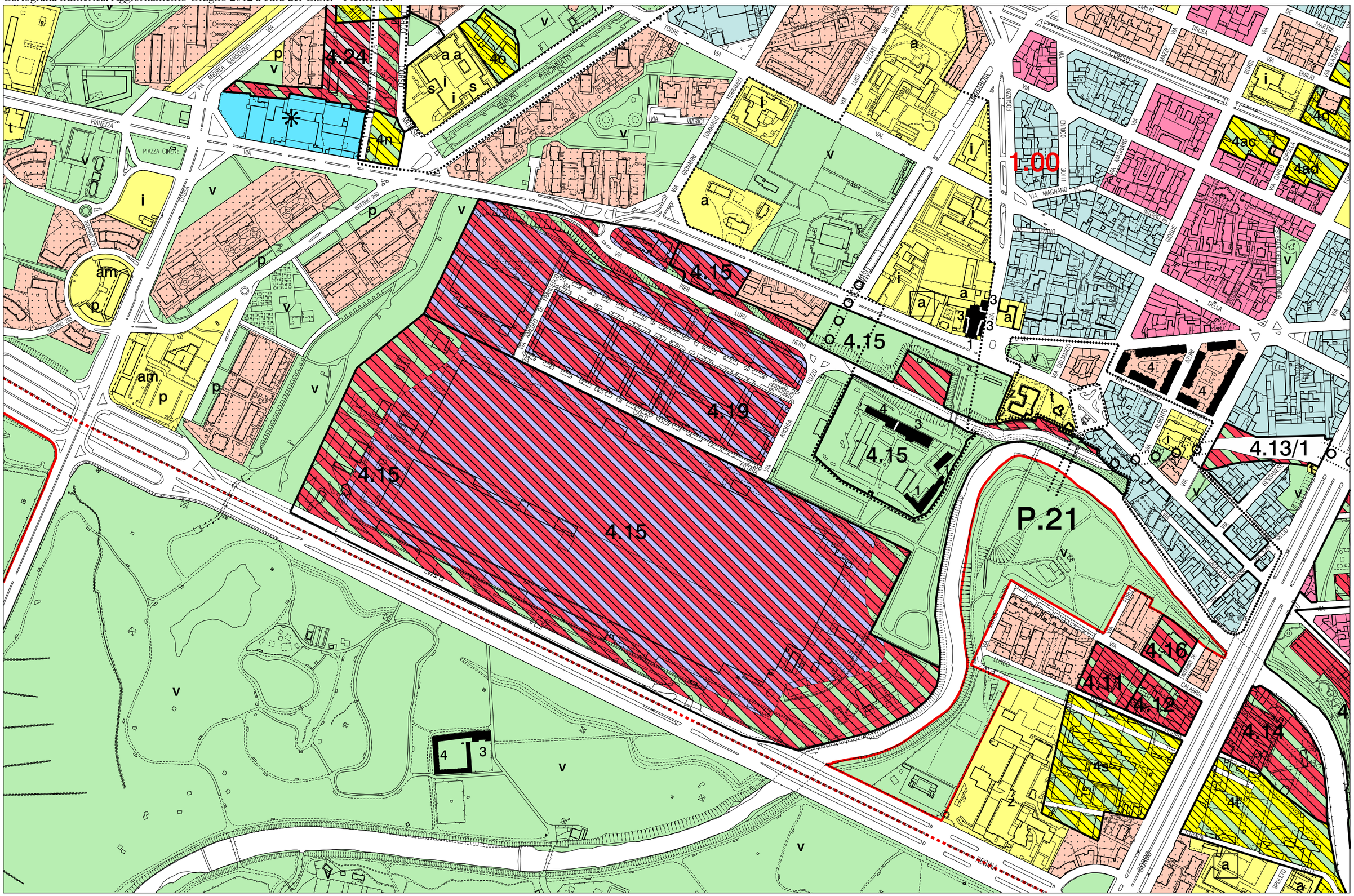
Perimetro Programma di Rigenerazione Urbana



Estratto TAVOLA 1, fogli 4A e 4B (parte) del P.R.G.

STATO ATTUALE
ELABORATO A TITOLO ILLUSTRATIVO

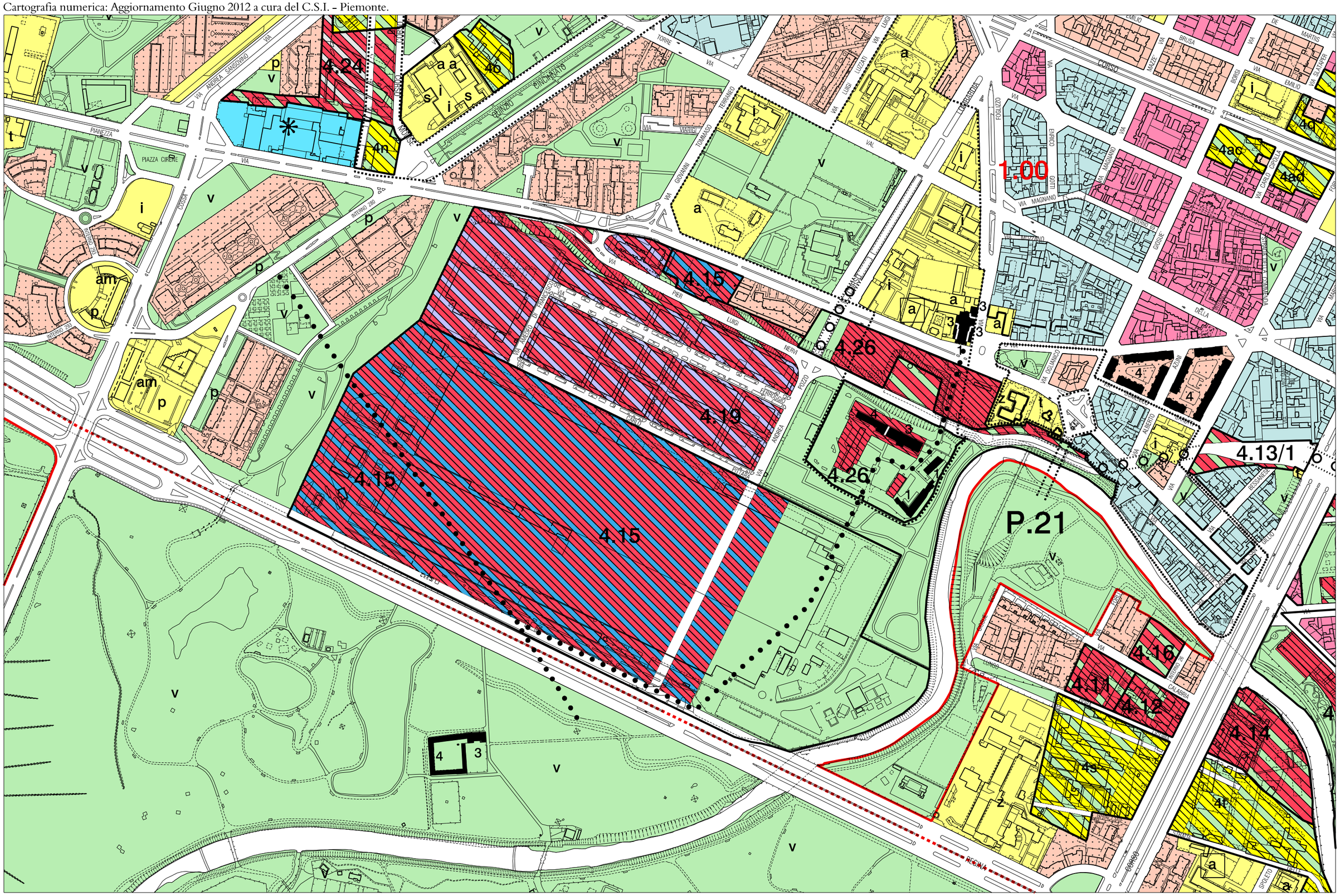
Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 31 Dicembre 2012
Cartografia numerica: Aggiornamento Giugno 2012 a cura del C.S.I. - Piemonte.



Estratto TAVOLA 1, fogli 4A e 4B (parte) del P.R.G.

STATO ATTUALE

Disegnata sull'elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 31 Dicembre 2012
Cartografia numerica: Aggiornamento Giugno 2012 a cura del C.S.I. - Piemonte.



Estratto TAVOLA 1, fogli 4A e 4B (parte) del P.R.G.

PROPOSTA DI VARIANTE

NORME URBANISTICO - EDILIZIE
DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
VOLUME II
(ESTRATTO)

STATO ATTUALE

Scheda normativa dell'ambito
"4.15 REGINA MARGHERITA"

Ambito 4.15 REGINA MARGHERITA

Nell'ambito sono consentiti gli usi produttivi di cui all'art. 3, punti 3A1, 3A2 e 3B delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del PRG.
Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c), d) dell'art. 4 delle NUEA, oltre ad eventuali ampliamenti nei limiti di cui all'art. 15, punto 14, delle N.U.E.A..
È ammessa la realizzazione di parcheggi nel sopra e sottosuolo.
È prevista sul lato ovest verso la zona E27 una fascia di inedificabilità pari a mt 70 nella quale sono consentite eventuali opere di urbanizzazione ed il mantenimento degli impianti tecnologici esistenti. In particolare gli impianti devono essere opportunamente schermati per limitarne l'impatto visivo e acustico. Le emissioni sonore dell'ambito devono comunque rispettare i limiti previsti dalla normativa vigente.
Dovrà essere realizzata in tale fascia, alla distanza di 3 mt dal confine, una cortina di alberi ad alto fusto con andamento a filare. Le essenze arboree da impiegare devono possedere i seguenti requisiti:
- elevata superficie fogliare;
- chioma eretta e mediamente espansa;
- resistenza alle condizioni di stress del sito;
- elevata rapidità di crescita;
- foglie idonee a trattenere il pulviscolo aereo e ad assorbire i rumori;

Dovrà inoltre essere salvaguardato un tracciato di viabilità pubblica di connessione ad ovest dell'insediamento industriale tra la viabilità dell'ambito 4.19 ed il corso Regina Margherita.
Si richiama inoltre la normativa relativa alla fascia di rispetto fluviale lungo la Dora ex art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i. di cui all'allegato tecnico n. 7 del P.R.G. vigente "Fasce di rispetto" - foglio 4.

La trasformazione dell'ambito è subordinata ad una valutazione di V.I.A. ai sensi della Legge Regionale n. 40/98.
In tal caso i parametri urbanistici di trasformazione sono i seguenti:

Indice territoriale max	0,5 mq/mq
SLP per destinazioni d'uso	
B - Attività di servizio alle persone e alle imprese	max 10%
C - Attività terziarie	max 10%
L - Attività produttive (1) (art. 3 punto 3A1 - 3A2 - 3B e punto 8)	min 80%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	80% SLP
Attività terziarie (C)	80% SLP
Attività produttive (L)	10% SLP
Servizi per la città (% minima ST):	20% della S.T.

Fatto salvo il rispetto della LUR che prevede per le attività produttive il 20% della ST per la quota percentuale di cui al punto L e il rispetto dell’art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A..

Le aree cedute per servizi, in particolare la quota per la città, devono essere preferibilmente collocate ai margini est ed ovest dell'insediamento, a protezione della fascia fluviale e dell'insediamento residenziale esistente E27.
Nel caso di trasformazione parziale o totale dell'ambito dovrà essere valutata l'opportunità di attuare la connessione viabile tra l'ambito 4.19 ed il corso Regina Margherita ad ovest dell'insediamento.
Nell'area prospettante via Pianezza, nel caso di trasformazione, non possono essere localizzate attività produttive.
Gli interventi ammessi sugli edifici di particolare interesse storico individuati nelle Tavole di Piano in scala 1:5000 "Azzonamento - Aree normative e destinazioni d'uso" e nelle specifiche Tavole in scala 1:2000 sono quelli disciplinati nell'art. 26 delle N.U.E.A..

(1) Purché non nocive e moleste, pericolose o comunque aventi impatto ambientale negativo, anche sotto l'aspetto tipologico, con particolare riferimento ai contigui ambiti residenziali e a parco.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq 350.344
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq 175.172

NORME URBANISTICO - EDILIZIE
DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
VOLUME II
(ESTRATTO)

PROPOSTA SCHEDA URBANISTICA

"Ambito ex THYSSEN – ex ILVA"

PROPOSTA SCHEDA URBANISTICA

Ambito "EX THYSSEN – EX ILVA"

L'ambito è compreso all'interno del "Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica" riconosciuto ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/2009 e smi, finalizzato al miglioramento della qualità architettonica, ambientale, energetica e sociale.
L'area è destinata ad ospitare in parte prevalente (75%) attività economiche e in parte (25%) residenza.

SLP max ammessa	**mq 131.340**

UTILIZZAZIONI EDIFICATORIE PRIVATE
(SLP max ammessa mq 120.000)
SLP per destinazioni d'uso

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (max mq 15.000)	
H. Eurotorino (min mq 45.000)	**min 75%**
L. Attività produttive (min mq. 30.000)	
A. Residenza (max mq 30.000)	**max 25%**

UTILIZZAZIONI EDIFICATORIE PUBBLICHE[1]
(SLP max ammessa circa mq 11.340)
SLP per destinazioni d'uso

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese	
H. Eurotorino	**100%**
L. Attività produttive[2]	

AREE MINIME PER SERVIZI:
FABBISOGNO INTERNO

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese	**80% SLP**
H. Eurotorino	**80% SLP**
L. Attività produttive	**10% SLP**

e comunque non inferiore al 20% della superficie territoriale (ST)
e nel rispetto dell'art. 15 comma 8bis delle NUEA

A. Residenza	**25 mq/ab**

SERVIZI PER LA CITTÀ (% minima ST):	**10% della ST**

[1] Alla data di adozione della variante
[2] Art. 3 punti 3A1, 3B e 8 NUEA

PRESCRIZIONI GENERALI PER L'AMBITO

La trasformazione deve essere orientata a perseguire la connessione tra il quartiere di Lucento, le nuove aree verdi previste, i recenti interventi di edilizia residenziale e il Parco della Pellerina, integrandosi al tessuto preesistente.

Nell'area prospettante via Pianezza non sono ammesse localizzazioni di attività produttive.

Le aree cedute per servizi devono essere collocate tra il Castello di Lucento, corso Regina Margherita e la sponda fluviale della Dora Riparia, al fine di valorizzare la preesistenza storica del Castello di Lucento.

Le aree di concentrazione edificatoria a ovest dell'ambito, dovranno relazionarsi con il quartiere esistente E27, mediante la creazione di percorsi di collegamento.

In corrispondenza delle nuove aree verdi dovrà essere prevista una pista ciclopedonale finalizzata a creare continuità di percorso e collegamento tra il Parco della Pellerina e le aree prossime al Castello di Lucento (cfr biciplan).

I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando la classe energetica A o il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca".

Dovrà essere ceduta alla Città una quantità di SLP pari a circa 5000 mq (extra standard).

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO

Area per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport e parcheggi anche in struttura.

La specifica tipologia di servizio dovrà essere verificata con le caratteristiche ambientali del sottosuolo.

Totale superficie territoriale mq 303.952

NORME URBANISTICO - EDILIZIE

DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

VOLUME II

(ESTRATTO)

PROPOSTA SCHEDA URBANISTICA

"Ambito CASTELLO DI LUCENTO"

con allegato grafico

“INDIVIDUAZIONE LOTTI

E SCHEMA DESTINAZIONI D’USO”

PROPOSTA SCHEDA URBANISTICA

Ambito "CASTELLO DI LUCENTO"

L'ambito, compreso all'interno del "Programma di rigenerazione urbana sociale e architettonica" individuato ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/2009 e smi, finalizzato al miglioramento della qualità architettonica, ambientale, energetica e sociale è localizzato a sud di via Pianezza e si articola in due lotti denominati rispettivamente A e B (cfr. tavola allegata "individuazione lotti e schema destinazioni d'uso").
I due lotti sono collegati da un ponte carrabile che sovrasta la vecchia linea ferroviaria.
La trasformazione deve essere orientata a perseguire la connessione tra il quartiere Lucento, le nuove aree verdi previste e il Parco della Pellerina.

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,5

SLP per destinazioni d'uso

LOTTO A (SLP pari a circa mq 6.000)
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese 100%

LOTTO B (SLP pari a circa mq 16.000)
A. Residenza min 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI
FABBISOGNO INTERNO
Residenza (A) 25 **mq/ab**
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) 80% SLP

SERVIZI PER LA CITTÀ (% minima ST): 10% della ST

PRESCRIZIONI PER IL LOTTO A
Gli interventi ammessi sugli edifici di particolare interesse storico, ricadenti all'interno dell'area di pertinenza storica, individuati nelle Tavole di Piano in scala 1:5000 "Azzonamento - Aree normative e destinazioni d'uso" e nelle specifiche Tavole in scala 1:2000, sono quelli disciplinati all'art. 26 delle NUEA.

PRESCRIZIONI PER IL LOTTO B

Gli edifici dovranno essere realizzati rispettando la classe energetica A o il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca"; non dovranno precludere la realizzazione della connessione veicolare in soprassuolo/sottosuolo tra corso Lombardia e via Pozzo. La viabilità individuata nella Tavola allegata "Individuazione lotti e schema destinazioni d'uso" potrà essere specificata in sede attuativa anche con ampliamenti della sezione senza che ciò costituisca variante.

PRESCRIZIONI GENERALI PER LE AREE A SERVIZI

Gli immobili ceduti per servizi sono individuati con le lettere A e B nella Tavola allegata "Individuazione lotti e schema destinazioni d'uso".

In sede attuativa gli interventi previsti sulle aree pubbliche o assoggettate all'uso pubblico, compresi all'interno di un Progetto unitario di suolo pubblico, dovranno prevedere soluzioni finalizzate a segnalare il percorso pedonale di accesso all'area e di raccordo con il piazzale antistante la Chiesa dei Santi Bernardo e Brigida.

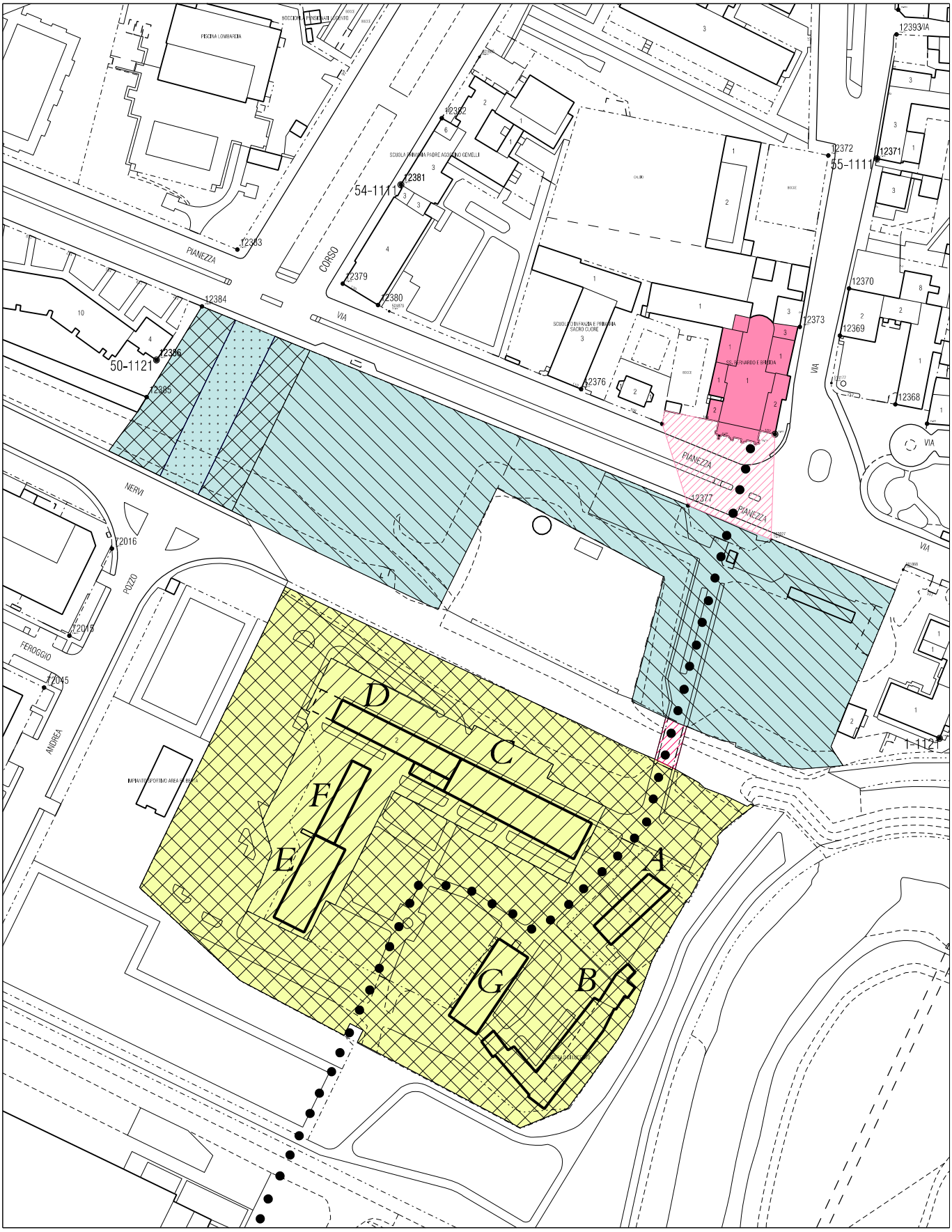
È ammessa la realizzazione di parcheggi nel sopra e sottosuolo.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO

Area per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, aree per parcheggi, aree per attrezzature di interesse comune

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	**mq 44.352**
Stima della Superficie Lorda di Pavimento (SLP):	**mq 22.000**

INDIVIDUAZIONE LOTTI E SCHEMA DESTINAZIONI D'USO



LOTTO A

LOTTO B

$A \div G$ EDIFICI

ASPI

RESIDENZA/ASPI

SERVIZI PUBBLICI/PARCHEGGI

CONNESSIONE SPAZIO PUBBLICO

VIABILITA' CICLO PEDONALE

VIABILITA'

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 diretiva 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

Perimentro 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

"Aree inondabili" art. 4 Deliberazione n. 9/'07 del 19/07/2007 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po: Variante fasce fluviali del Fiume Dora Riparia e Capitolo 2 Parte Piana, paragrafo 2.1 Allegato B delle NUEA di PRG.

Dividente tra le classi geologiche dell'area di pianura e dell'area di collina

0 50m 250m

Scala 1:5000

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

Città di Torino

Piano Regolatore Generale

Allegati Tecnici

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

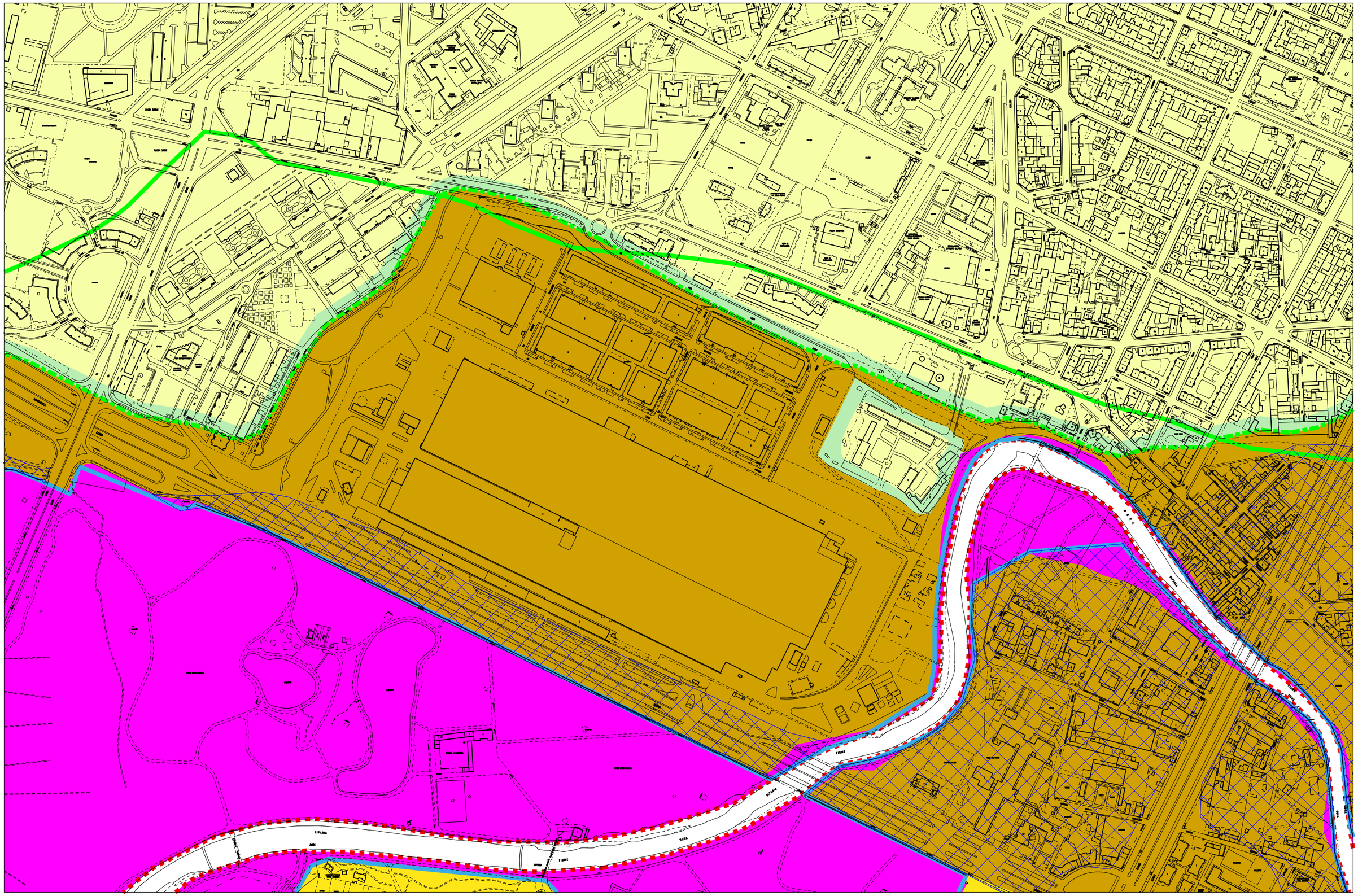
Tavola n. 3/DORA

Foglio n.

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

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



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

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

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. 21del 24 maggio 1995.

0 100m 500m

Scala 1:10000

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

Allegati Tecnici - Fasce di Rispetto - Tavola n. 14

STATO ATTUALE

Estratto TAVOLA 1, fogli 4A e 4B (parte) del P.R.G.

Estratto scala 1:10.000