



CITTA' DI TORINO

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

## VARIANTE N. 231 AL P.R.G.

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R., ANTE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA L.R. N. 3/2013 E DALLA L.R. N. 17/2013 E DELL'ART. 89 L.R. N. 3/2013 E S.M.I.)

### CAMPANELLA

AREE COMPRESSE TRA VIA CAPELLI E PIAZZA CAMPANELLA



Foto aerea tratta dal sito: <http://www.bing.com/maps/>

## TESTO COORDINATO - APPROVAZIONE

### RESPONSABILE COORDINAMENTO SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Arch. Giacomo Leonardi

### COLLABORATORI GRAFICI

Geom. Pierfranco Rossin

### COLLABORATORI TECNICI

Geom. Giorgio Assom  
Geom. Gigliola Como  
Arch. Francesca Meloni  
Arch. Savino Nesta

Torino, novembre 2013

**Allegato a)**

## **Relazione illustrativa**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Gli immobili, siti nella Circostrizione Amministrativa n. 4 (San Donato - Campidoglio - Parella), costituiscono parte dell'isolato compreso tra la via Carlo Capelli, la via Nicomede Bianchi, la piazza Tommaso Campanella e la via Giovanni Servais.

Il contesto urbano nel quale sono inserite le aree della variante è caratterizzato da un tessuto sorto per la maggior parte nel secondo dopoguerra, ed oltre agli edifici residenziali ne sono stati realizzati altri destinati a piccole e medie aziende manifatturiere; il tessuto è eterogeneo sia rispetto agli usi in atto sia rispetto alle caratteristiche morfologiche degli edifici. Infatti l'area normativa prevalente è quella che il Piano Regolatore ha riconosciuto come tessuto misto-residenziale (M1) per il quale le trasformazioni devono prevedere le sostituzioni delle attività in contrasto verso destinazioni di carattere prevalentemente residenziale.

Gli immobili, di cui trattasi sono invece specificamente destinati ad Area da Trasformare per Servizi (ATS) per i quali si prevede una radicale trasformazione urbanistica con destinazione prevalentemente residenziale ai sensi dell'articolo 20 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del PRG. Tuttavia tale trasformazione, prevista dal Piano Regolatore, non si è mai avviata in quanto l'ambito risulta molto frazionato sotto il profilo proprietario e presenta consistenze edilizie elevate maggiori di quelle previste dal Piano.

Per queste ragioni non è mai manifestata da parte dei vari proprietari una richiesta volta a trasformare l'area secondo le indicazioni del Piano ma al contrario è stata presentata una istanza formale da parte di due proprietà private, ricomprese nell'ambito di trasformazione, finalizzata ad una modifica dello strumento urbanistico generale verso una attuazione residenziale più coerente con i tessuti circostanti.

In particolare per una delle due proprietà private, quella di via Capelli 85-87 si è prospettata inoltre la possibilità di realizzare la nuova Biblioteca della Circostrizione a fronte della cessione alla Città di un edificio e dell'area di pertinenza, e a fronte della valorizzazione degli stessi immobili a seguito della variante.

Gli immobili della variante sono costituiti da sei aree e sono compresi come sopra richiamato all'interno dell'Area da trasformare per servizi – "8v-Campanella" e qui di seguito si illustrano le caratteristiche delle aree a partire da quella di proprietà pubblica prospettante sulla piazza Campanella.

### **AREA UBICATA IN PIAZZA CAMPANELLA, 12 (proprietà pubblica)**

#### **Caratteristiche degli edifici esistenti**

L'immobile è costituito da un edificio interno a due piani fuori terra con annessi magazzini, formanti altri due corpi più bassi realizzati sul fronte cortile in modo da disegnare una U rovesciata. L'area, di proprietà pubblica, ha una superficie fondiaria complessiva di circa mq. 925.

#### **AREA UBICATA IN PIAZZA CAMPANELLA, 14 (proprietà privata)**

##### Caratteristiche degli edifici esistenti

L'immobile è costituito da un edificio a forma di L ad un piano fuori terra prospettante su un cortile che garantisce l'accesso dalla strada al fabbricato; tale immobile destinato ad usi produttivi per una superficie lorda di pavimento pari a mq 408 circa è proprietà di Giorgio Donati. L'attività insediata, relativa alla lavorazione di fustelle, è in corso di disattivazione produttiva. Il lotto ha una superficie fondiaria complessiva di circa mq. 585.

#### **AREA UBICATA IN PIAZZA CAMPANELLA, 16 (proprietà privata)**

##### Caratteristiche degli edifici esistenti

L'immobile di proprietà della Società Germana s.a.s. è costituito da un edificio a forma quadrata ad un piano fuori terra prospettante su un cortile che garantisce l'accesso dalla strada al fabbricato; sul retro è inoltre annesso all'edificio principale un magazzino coperto da una tettoia. Il fabbricato, destinato al rimessaggio di auto e veicoli, è utilizzato attualmente come deposito temporaneo di ambulanze; tale attività in breve tempo verrà rilocalizzata. La superficie lorda di pavimento è pari a mq 1.056 circa, mentre il lotto ha una superficie fondiaria complessiva di circa mq. 1.253.

#### **AREA UBICATA IN VIA CAPELLI, 85-87 (proprietà privata)**

##### Caratteristiche degli edifici esistenti

Il complesso, di superficie fondiaria complessiva di circa mq. 2960, di proprietà della Società Immobiliare Val Padana Augusta s.r.l., costruito negli anni '50, è costituito da un edificio su tre piani fuori terra con annesso magazzino, entrambi con fronte a filo strada su via Capelli; oltre a due corpi più bassi realizzati sul fronte cortile. Il complesso ha una SLP complessiva di mq. 2.747 circa. Il magazzino, localizzato nella parte nord del lotto di proprietà, ha l'accesso carraio diretto da via Capelli; è costituito da una struttura in cemento armato, con copertura a volta; l'edificio ha un disegno ad ampie finestre con tagli verticali e serramenti parzialmente apribili, tipico di molti fabbricati produttivi del primo periodo del dopoguerra. All'interno della struttura è anche presente un carroponte in acciaio con appoggio sulle due travi laterali. Gli immobili sono attualmente in disuso, solo il magazzino su via Capelli è in parte in uso come deposito materiali di un'azienda elettronica.

Le proprietà di tutti i lotti di terreno interni all'ambito sono private, con l'eccezione del basso fabbricato con cortile localizzato in piazza Campanella 12.

Le mutate esigenze di accessibilità e funzionalità delle attività economico-produttive, hanno determinato, tra l'altro, il graduale abbandono o sotto utilizzo, di molte di queste strutture manifatturiere ed artigianali esistenti.

## **AREA UBICATA IN VIA CAPELLI, 89 (proprietà privata)**

### Caratteristiche degli edifici esistenti

L'immobile, di proprietà della Società Immobiliare Capelli 1996 s.s., ospita i laboratori e gli uffici dell'azienda Goma Elettronica s.p.a.. Tale immobile è costituito da un edificio a due piani fuori terra e da un basso fabbricato ad un piano fuori terra, collegati da un cortile coperto da tettoia trasparente; la superficie lorda di pavimento complessiva è pari a mq 2.060 circa. Il lotto ha una superficie fondiaria complessiva di circa mq. 1.416.

La Goma Elettronica SpA, fondata nel 1977, è un'azienda specializzata nella progettazione di apparecchiature elettroniche; negli ultimi anni si è trasformata in realtà industriale con maggiori dimensioni, risorse e presenza sul mercato. Conseguentemente ad oggi ha la necessità di trovare maggiori spazi adeguati alla sua produzione; pertanto l'attività in breve tempo verrà rilocalizzata in posizione più periferica, sempre nel settore nord-ovest della Città.

## **AREA UBICATA IN VIA CAPELLI, 93 (proprietà privata)**

### Caratteristiche degli edifici esistenti

Il lotto in oggetto, di forma sostanzialmente rettangolare, ha una superficie fondiaria di circa 2385 mq. La sua porzione occidentale è occupata completamente da un edificio costituito da un corpo rettangolare a tre piani fuori terra ed un piano interrato e da due attigui capannoni, anch'essi di forma rettangolare, ad un solo piano fuori terra ed altezza variabile. Il primo dei suddetti corpi di fabbrica ha un'impronta di circa 450 mq. ed ospita le attività amministrative della società che ne è proprietaria; i capannoni occupano complessivamente un'area di circa 850 mq. e sono destinati a deposito ed autorimessa pertinenziale. L'edificio così composto si dispone parallelamente alla via C. Capelli, ad una distanza dal filo stradale di circa 33 metri.

Sulla suddetta area insiste un fabbricato sede di attività lavorativa che necessita di importanti ed urgenti interventi di ristrutturazione.

Sotto il profilo idrogeomorfologico delle aree in oggetto si segnala che con D.G.R. N. 21-9903 del 27.10.2008 la variante n. 100 al P.R.G. di adeguamento al PAI 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 P.R.G. vigente.

In conformità a tale variante, gli immobili in oggetto sono classificati, 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.

Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e s.m.i. e del D.M. 14/01/2008.

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

In data 21/07/2011, con D.C.R. n. 122-29783, è stato approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), che sostituisce il PTR approvato nel 1997 ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale. Da ogni elaborato del Piano si evince che gli immobili oggetto del provvedimento si collocano all'interno dell'area urbanizzata.

In data 04/08/2009 è stato adottato il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) con D.G.R. n. 53-11975; 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.

Le Norme di Attuazione della Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTC2, approvato dalla Regione Piemonte con Deliberazione del Consiglio Regionale N. 121-29759 del 21.07.2011 (pubblicata sul B.U.R. n. 32 del 11.08.2011) non formulano prescrizioni di carattere specifico per l'ambito interessato dal provvedimento, che risulta all'interno dell'area urbanizzata.

Il provvedimento di variante è stato preceduto da una approfondita analisi delle condizioni strutturali e socioeconomiche dell'area.

La proprietà di via Capelli 85 - 87 ha maturato l'idea di trasferire la propria attività (operante nel settore dell'elettronica e dei componenti hardware per le stampe in grande formato) in altra sede della città; infatti i locali non sono più adatti ad ospitare l'attività della proprietà poiché necessiterebbero di interventi edilizi maggiori rispetto a quelli previsti dall'attuale normativa di P.R.G.

Inoltre, in relazione alle previsioni di servizi previsti dal vigente P.R.G., sono state svolte delle verifiche con alcuni Settori tecnici della Città (Commercio e Mobilità Parcheggio) dalle quali è emerso che il mercato di Piazza Campanella è in fase di riorganizzazione funzionale; è infatti in programma un ridimensionamento dell'attuale struttura commerciale con la sua localizzazione, a giorni alterni, in altra zona della città; non appare quindi necessario realizzare aree per l'ampliamento del mercato; inoltre la dimensione attuale del mercato, le sue prospettive di rilocalizzazione e sviluppo, non evidenziano alcuna necessità oggettiva di realizzare strutture a parcheggio interrate o fuori terra a servizio dell'area. Il Piano Urbano del Parcheggio non prevede la realizzazione di alcuna nuova struttura nell'area.

La variante è quindi il risultato di un'articolata analisi delle condizioni in atto, della sostenibilità economica e della mutate esigenze di interesse collettivo che l'area di progetto offre. Il provvedimento ha l'obiettivo della complessiva riqualificazione e trasformazione dell'area con la conservazione del volume destinato a magazzino e la demolizione degli altri fabbricati esistenti.

L'edificio destinato oggi a magazzino e oggetto di cessione alla Città per una superficie fondiaria pari a mq. 670 circa assumerà la destinazione urbanistica di Area per Servizi Pubblici lettera "a" (attrezzature d'interesse comune) al fine di realizzare, di concerto con la Circoscrizione e i Settori competenti della Città, la nuova Biblioteca di Circoscrizione destinata ad ospitare attività oggi localizzate in sedi incongrue o non presenti nella realtà amministrativa decentrata.

Per l'immobile di via Capelli 93 di proprietà di una cooperativa di servizi, come per quello precedentemente illustrato l'ipotesi di utilizzazione privata dell'area appare fortemente penalizzante dal punto di vista economico e, quindi, di fatto, costituisce un ostacolo alla trasformazione, anche a scapito del reperimento di porzioni di territorio da destinare a servizi.

Sempre l'art. 20 delle vigenti Norme Urbanistico — Edilizie di Attuazione al Piano Regolatore Generale consente alle attività produttive in atto, quale quella in oggetto, la realizzazione dei soli interventi di *manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo* — così come definiti all'art. 3 del DPR n. 380/2001 e all'art. 4 delle NUEA di PRG — nonché l'ampliamento non oltre la misura del 20% della SLP esistente solo per adeguamenti funzionali. Non consente, invece, la realizzazione di interventi di ristrutturazione che sarebbero invece necessari al fine di un razionale utilizzo delle strutture esistenti. Dai sopralluoghi effettuati presso il fabbricato di Via C. Capelli n. 93, emerge infatti con evidenza la necessità di eseguire opere edili, strutturali ed impiantistiche, finalizzate alla razionalizzazione e messa a norma degli ambienti di lavoro, che le sopracitate Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione al momento non rendono possibili.

Come sopra citato in riferimento all'immobile di via Capelli 85 – 87, anche l'azienda Goma Elettronica s.p.a., situata in via Capelli 89, ha maturato l'idea di trasferire la propria attività, operante nel settore dell'elettronica, in altra sede sempre nel settore nord-ovest della Città; infatti, conseguentemente alla crescita del proprio settore di mercato ha la necessità di trovare maggiori spazi adeguati alla sua produzione.

Per l'immobile di piazza Campanella 14, l'attività insediata, relativa alla lavorazione di fustelle, è in corso di disattivazione produttiva, mentre l'attività di deposito temporaneo di ambulanze sita nell'immobile di piazza Campanella 16, sarà in breve tempo rilocalizzata.

Le dismissioni di queste attività stanno creando situazioni di degrado ed abbandono delle aree in oggetto, creando la necessità di una riqualificazione urbanistica dell'intero compendio.

Considerando la comune volontà dei proprietari dei lotti a partecipare alla riqualificazione, l'Amministrazione ritiene di riclassificare tali aree con una destinazione Misto residenziale M1, coerente con il contesto urbano circosatente.

In relazione a tali richieste è stata valutata inoltre dall'Amministrazione la possibilità di modificare la destinazione urbanistica anche dell'area di proprietà della Città per mettere in comunicazione la futura Biblioteca con ingresso da via Capelli, con la Piazza Campanella. L'obiettivo è duplice; da una parte reperire ulteriori risorse per finanziare la stessa biblioteca e dall'altra assoggettare gli immobili alla costituzione di una servitù di pubblico passaggio attribuendo agli stessi una destinazione Misto residenziale M1. Per tale immobile si renderà pertanto necessario esplicitare - in sede di bando o di altro atto di evidenza pubblica - che l'alienazione è subordinata alla costituzione del pubblico passaggio sopra evidenziato.

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

La presente variante interessa immobili per i quali si prevedono interventi di ristrutturazione



edilizia, completamento e nuovi volumi coerentemente al tessuto circostante situati in un contesto edificato classificato di categoria B) ai sensi del DM. 1444/68 all'interno del centro abitato.

In relazione a quanto sopra, anche in coerenza con le previsioni degli artt. 1 e 2 della Legge 241/1990 e s.m.i., che fa divieto alla pubblica amministrazione di aggravare il procedimento se non per straordinarie e motivate esigenze, si ritiene pertanto che la variante non richieda l'attivazione del processo valutativo discendente dalla deliberazione della Giunta regionale del 9 giugno 2008, n. 12-8931.

L'Amministrazione ritenuto che vi siano i presupposti dell'interesse pubblico è addivenuta nella decisione di avviare la modifica allo strumento urbanistico generale e si rende pertanto necessario approvare una variante urbanistica al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.U.R. 56/1977 (ante modifiche introdotte dalla L.R. n. 3/2013 e dalla L.R. n. 17/2013) e dell'art. 89 L.R. n. 3/2013 e s.m.i.

Tutto ciò premesso la variante prevede:

- A) la modifica della destinazione urbanistica dell'immobile sito in **Piazza Campanella n. 12**, di circa 925 mq. di superficie territoriale, da **"Area da Trasformare per Servizi – ambito 8v Campanella"**, ad **"Area normativa M1"**;
- B) la modifica della destinazione urbanistica dell'immobile sito in **Piazza Campanella n. 14**, di circa 585 mq. di superficie territoriale, da **"Area da Trasformare per Servizi – ambito 8v Campanella"**, ad **"Area normativa M1"**;
- C) la modifica della destinazione urbanistica dell'immobile sito in **Piazza Campanella n. 16**, di circa 1.253 mq. di superficie territoriale, da **"Area da Trasformare per Servizi – ambito 8v Campanella"**, ad **"Area normativa M1"**;
- D) la modifica della destinazione urbanistica dell'immobile sito in **Via Capelli n. 93**, di circa 2385 mq. di superficie territoriale, da **"Area da Trasformare per Servizi – ambito 8v Campanella"**, ad **"Area normativa M1"**;
- E) la modifica della destinazione urbanistica dell'immobile sito in **Via Capelli n. 89**, di circa 1.416 mq. di superficie territoriale, da **"Area da Trasformare per Servizi – ambito 8v Campanella"**, ad **"Area normativa M1"**;
- F) la modifica della destinazione urbanistica dell'immobile sito in **Via Capelli n. 85-87**, di circa 2960 mq. di superficie territoriale totale, da **"Area da Trasformare per Servizi – ambito 8v Campanella"**, in parte ad **"Area normativa M1 con prescrizioni particolari"** (per circa 2054 mq.) ed in parte ad **"Aree per servizi pubblici S - lettera a - attrezzature di interesse comune"** servizi zonali art. 21 L.U.R. (per circa 670 mq.); e

- per lo stesso immobile per una porzione pari a circa mq. 236 da **“Area normativa M1”** ad **“Area normativa M1 con prescrizioni particolari”**;
- G) la conseguente modifica della Tavola n. 1 del P.R.G. **“Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso”**, Foglio 8A in scala 1:5.000;
- H) l’inserimento in calce al comma 37 bis dell’articolo 8 delle N.U.E.A. relativo all’Area normativa M1 del comma 37 ter:

**“37 ter Area M1 isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari  
VIA CAPELLI 85-87**

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli dell’area normativa e della zona di appartenenza, fatta eccezione per la fascia riservata all’edificazione per la quale è ammesso superare il limite stabilito dalle N.U.E.A. di m. 18 dal filo strada o filo edilizio. L’attuazione degli interventi avviene tramite Permesso di Costruire ed è subordinato alla cessione alla Città dell’area destinata ad ospitare la Biblioteca della Circoscrizione e la costituzione di una servitù di passaggio finalizzata alla connessione con il passaggio dell’immobile di Piazza Campanella n. 12, da regolamentarsi con appositi atti. ”.

- I) l’annullamento nel volume II delle N.U.E.A. della scheda normativa dell’Area da Trasformare per Servizi – ambito 8v Campanella e la conseguente modifica dell’elenco delle Aree da Trasformare per Servizi.

La variante interessa complessivamente sei immobili per una superficie territoriale totale pari a circa 9.524 mq. (9.288 mq circa inerenti l’ATS e 236 mq circa già destinati a M1) e determina un decremento della dotazione di aree per Servizi pubblici in misura pari a 6.760 mq ed un incremento di 233 abitanti, derivante dalla mancata attuazione dell’ambito (80 % sup. territoriale dell’ATS oggetto di variante meno l’area che viene ridestinata a servizi pubblici lettera “a”).

Per effetto delle varianti approvate successivamente all’approvazione del P.R.G. e tenuto conto del presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell’articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale e s.m.i. rispetto al Piano Regolatore vigente.

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con piani sovracomunali vigenti e costituisce variante parziale al P.R.G. vigente, ai sensi dell’articolo 17, comma 7 della L.U.R. 56/1977 (ante modifiche introdotte dalla L.R. n. 3/2013 e dalla L.R. n. 17/2013).

Il Settore Ambiente e Territorio, con nota prot. n. 15276 del 07/12/2010, in relazione alla

“Proposta di Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comune di Torino” (adottata dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. mecc. 2008 05372/126 del 26 agosto 2008, ai sensi della legge quadro sull' inquinamento acustico n. 447/1995 e della legge regionale 20 ottobre 2000 n. 52 di adeguamento al D.P.R. n. 142/2004) inserisce l'area in *classe IV* e definisce la variante in oggetto *compatibile e coerente* con il Piano sopra citato.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento si procederà all'adeguamento del Foglio n. 8A della Tavola n. 1, dell'articolo 8 del volume I delle N.U.E.A. del Piano Regolatore Generale e all'annullamento nel volume II delle N.U.E.A. della scheda normativa dell'Area da Trasformare per Servizi – ambito 8v Campanella e la conseguente modifica dell'elenco delle Aree da Trasformare per Servizi, in conformità alle variazioni precedentemente descritte.

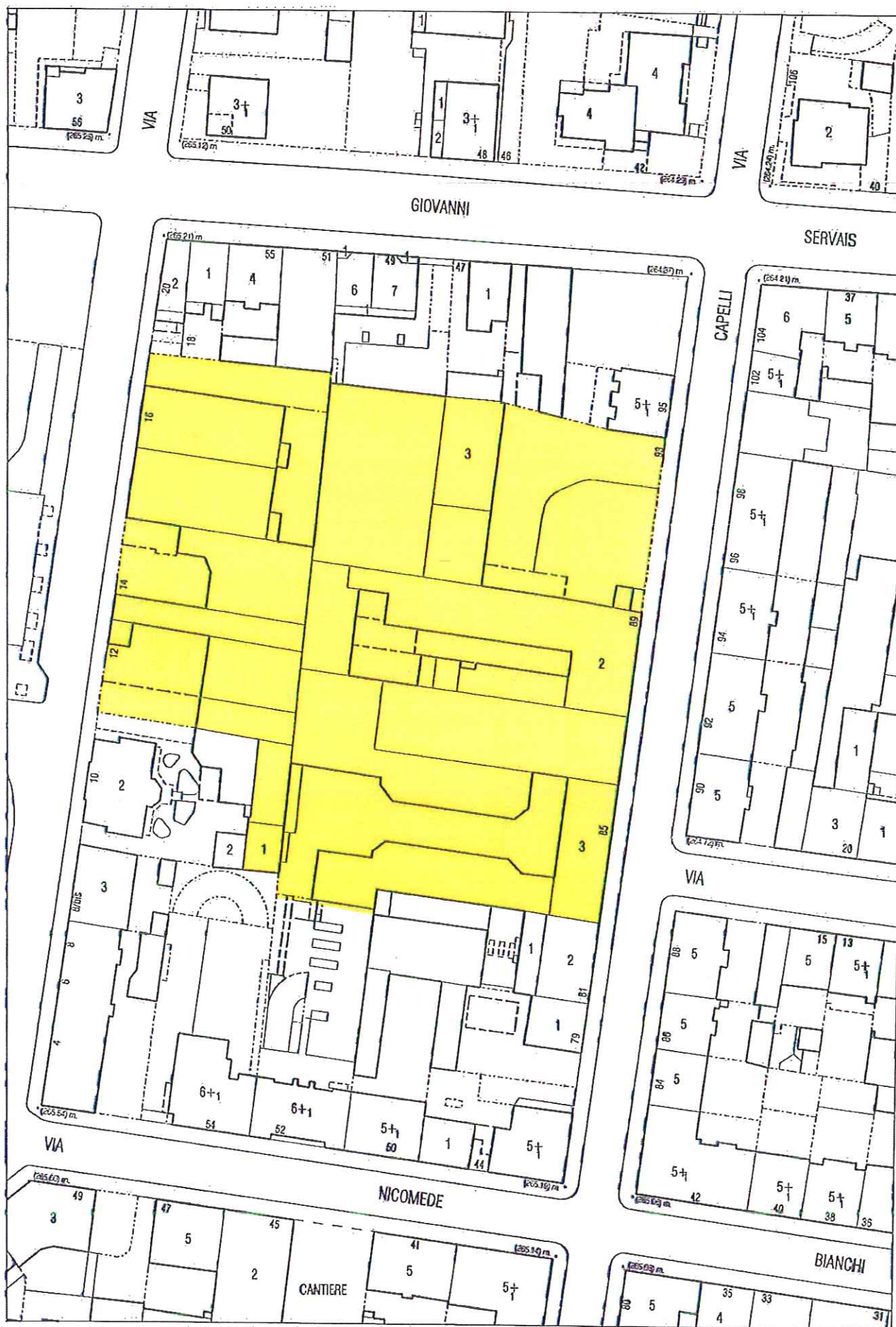
Il presente provvedimento si compone dei seguenti elaborati:

- a) relazione illustrativa;
- b) estratto planimetrico della situazione fabbricativa alla scala 1:1.000 con individuazione delle aree oggetto della variante;
- c) documentazione fotografica;
- d) estratto della Tavola n. 1 del P.R.G. “Azzonamento. Legenda”, Foglio 0 (parte);
- e) estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G. “Azzonamento. Aree normative e destinazioni d'uso”, Fogli 4A, 4B, 8A e 8B (parte), STATO ATTUALE, in scala 1:5.000;
- f) estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G. “Azzonamento. Aree normative e destinazioni d'uso”, Fogli 4A, 4B, 8A e 8B (parte), VARIANTE, in scala 1:5.000;
- g) estratto del fascicolo I delle N.U.E.A. del P.R.G.: art. 8, comma 37 bis, STATO ATTUALE;
- h) estratto del fascicolo I delle N.U.E.A. del P.R.G.: art. 8 comma 37 ter, VARIANTE;
- i) estratto del fascicolo II delle N.U.E.A. del P.R.G.: elenco delle Aree da Trasformare per Servizi, scheda normativa dell'Area da Trasformare per Servizi – ambito 8v Campanella, STATO ATTUALE;
- j) estratto del fascicolo II delle N.U.E.A. del P.R.G.: elenco delle Aree da Trasformare per Servizi, scheda normativa dell'Area da Trasformare per Servizi – ambito 8v Campanella, VARIANTE;
- k) verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica del Settore Ambiente e Territorio (prot. 15276 del 07/12/2010).

Allegato b)

Estratto planimetrico  
della situazione fabbricativa  
alla scala 1:1.000,  
con individuazione delle aree oggetto della variante

# SITUAZIONE FABBRICATIVA



Estratto scala 1:1000

**Allegato c)**

## **Documentazione fotografica**



VEDUTE AEREE TRATTE DAL SITO [HTTP://WWW.BING.COM/MAPS/](http://www.bing.com/maps/)





VEDUTE AEREE TRATTE DAL SITO [HTTP://WWW.BING.COM/MAPS/](http://www.bing.com/maps/)







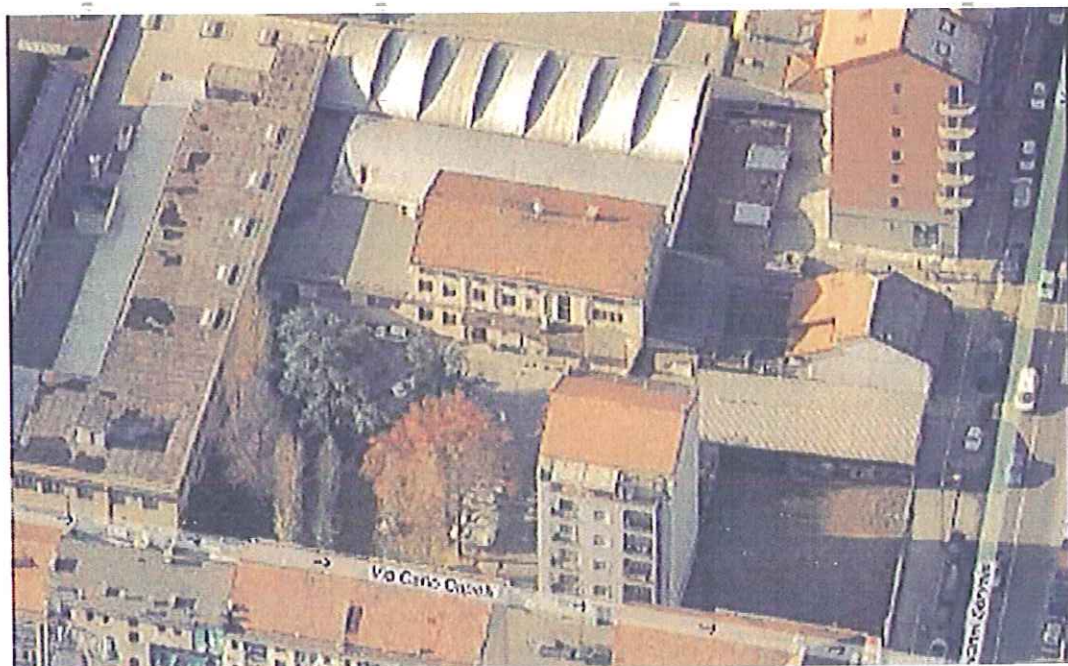
VEDUTE AEREE TRATTE DAL SITO [HTTP://WWW.BING.COM/MAPS/](http://www.bing.com/maps/)





VEDUTE AEREE TRATTE DAL SITO [HTTP://WWW.BING.COM/MAPS/](http://www.bing.com/maps/)





VEDUTE AEREE TRATTE DAL SITO [HTTP://WWW.BING.COM/MAPS/](http://www.bing.com/maps/)





VEDUTA DELL'IMMOBILE DI PIAZZA CAMPANELLA 12



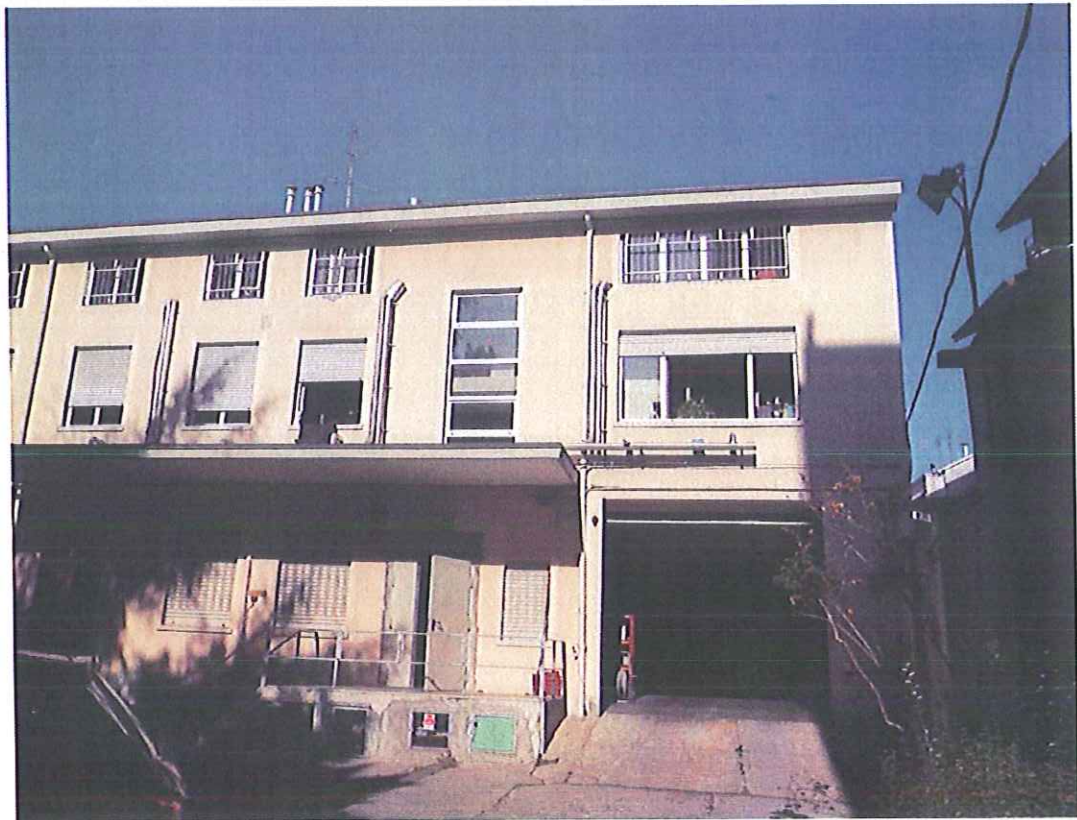


VEDUTA DELL'IMMOBILE DI PIAZZA CAMPANELLA 12





**VEDUTA DEL PALAZZO LIMITROFO ALL'INGRESSO DI VIA CAPELLI 93**



**VEDUTA DELL'EDIFICIO DI VIA CAPELLI 93**



**VEDUTA DELL'EDIFICIO DI VIA CAPELLI 93**



**VEDUTA DELL'AREA TRA L'EDIFICIO E L'INGRESSO DI VIA CAPELLI 93**



VEDUTA DEL PALAZZO LIMITROFO ALL'INGRESSO DI VIA CAPELLI 93





**VEDUTA DELLA COPERTURA DELL'EDIFICIO DI VIA CAPELLI 93**



**VEDUTA DELLA COPERTURA DELL'EDIFICIO DI VIA CAPELLI 93**



**VEDUTA INTERNA DELL'EDIFICIO DI VIA CAPELLI 87**



**VEDUTA DEL CORTILE DELL'EDIFICIO DI VIA CAPELLI 85**



**VEDUTA ESTERNA DELL'EDIFICIO DI VIA CAPELLI 87**



**VEDUTA DAL CORTILE DELL'EDIFICIO DI VIA CAPELLI 85**



**VEDUTA DELL'EDIFICIO DI VIA CAPELLI 85**



**VEDUTA DELL'EDIFICIO DI VIA CAPELLI 87**



VEDUTA DELL'EDIFICIO DI VIA CAPELLI 87



VEDUTA INTERNA DELL'IMMOBILE DI PIAZZA CAMPANELLA 14



VEDUTA DELL'IMMOBILE DI PIAZZA CAMPANELLA 14



**VEDUTA DEL CORTILE DELL'IMMOBILE DI PIAZZA CAMPANELLA 16**



**VEDUTA ESTERNA DELL'IMMOBILE DI PIAZZA CAMPANELLA 16**



VEDUTA DELL'IMMOBILE DI VIA CAPELLI 89



VEDUTA DELLA COPERTURA DELL'EDIFICIO DI VIA CAPELLI 89



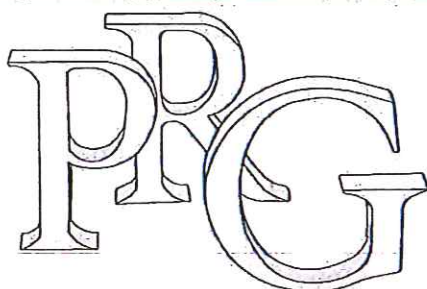
**Allegato d)**

**Estratto della Tavola n. 1 del P.R.G.  
"Azzonamento. Legenda",  
Foglio 0 (parte)**

---

**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**

0 50m 50m



Scala 1:5000

Aggiornamento Giugno 2011 a cura del C.S.I. - Piemonte.

## Zone normative

..... Zone urbane consolidate residenziali miste:

**1.35** 1,35 mq SLP/mq SF

## Aree normative

 Misto M1

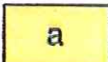
## Altre prescrizioni


 Dividente

## Aree per Servizi

Servizi pubblici S

Servizi zonali (art.21 LUR):

 Attrezzature di interesse comune

 Aree da trasformare per servizi:  
(denominazione ambito)

 Servizi

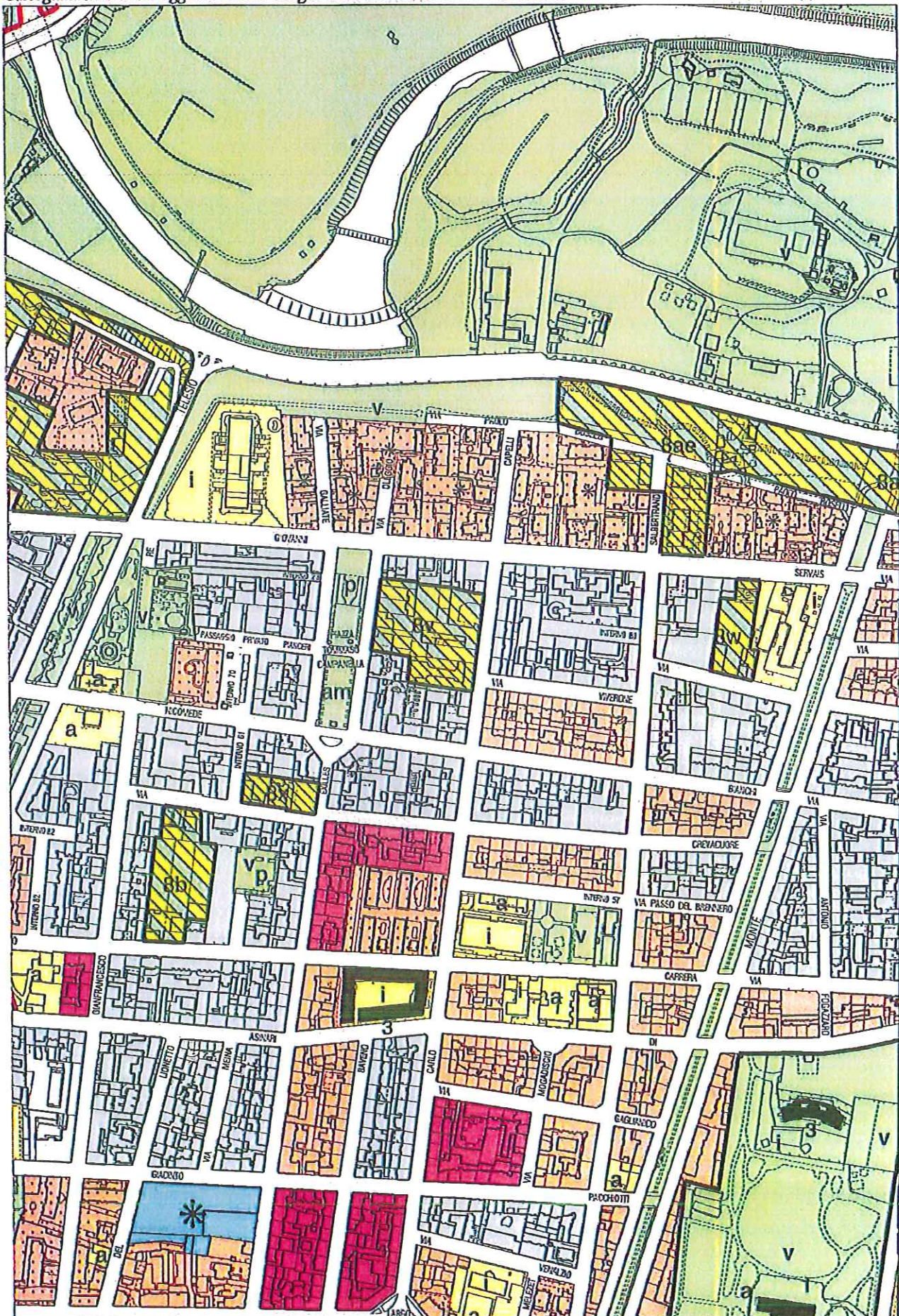
 Residenza

**ESTRATTO**

Allegato e)

Estratto planimetrico  
della Tavola n. 1 del P.R.G.  
“Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso”,  
Fogli 4A, 4B, 8A e 8B (parte), STATO ATTUALE,  
in scala 1:5.000

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 30 Giugno 2011  
 Cartografia numerica: Aggiornamento Giugno 2011 a cura del C.S.I. - Piemonte.



Estratto TAVOLA 1, fogli 4A, 4B, 8A e 8B (parte) del P.R.G.

**STATO ATTUALE**

Estratto planimetrico  
della Tavola n. 1 del P.R.G.  
“Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso”,  
Fogli 4A, 4B, 8A e 8B (parte), VARIANTE,  
in scala 1:5.000



Allegato g)

Norme Urbanistico Edilizie Di Attuazione  
dei P.R.G.  
I° Fascicolo  
(estratto)

Art. 8, punto 8

**STATO ATTUALE**



...omissis

## **Art. 8 – Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso**

omissis...

...omissis

### **8 Area M1**

34 Isolati misti prevalentemente residenziali. Le attività nocive o moleste devono essere sostituite con la residenza o convertite ad usi compatibili con la stessa.

35 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).

Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), attività di produzione (purchè compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico, in applicazione delle specifiche disposizioni normative di settore) (v. art. 3 punti 3A1 e 3A2) e di ricerca anche a carattere innovativo, agenzie bancarie, ecc. (v. art.3 punto 5A) e, anche ai piani superiori, studi professionali.

A tutti i piani sono consentiti gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A).

[\*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc.0102109/009

36 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.

Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato.

Contestualmente agli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente migliorative.

Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap [nota 1] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

In presenza di residue capacità edificatorie dell'area, gli interventi di completamento, realizzabili solo su cortina, con mantenimento dei bassi fabbricati non possono eccedere il 10% della SLP ammissibile sul lotto, calcolata in base all'indice fondiario.

[\*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009

[nota 1]

Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .

Invalidi civili, residenti e stabilmente dimoranti, con percentuale non inferiore al 74 %, con certificazione sanitaria della condizione di disabilità ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L. 104/92, in cui risulti annotata la parte riservata alla "Disabilità: Cause fisiche: limitate funzionalità degli arti" e con certificazione sanitaria relativa al possesso dei requisiti richiamati dall'art. 381, DPR 495/92 "codice della strada".

[\*] Nota variante: id 208, var. n. 89 - adeguamento nuaa - abolizione barriere architettoniche , approvata il 12/10/2009 , mecc. 0903121/009

36bis Gli interventi di sostituzione edilizia di edifici produttivi affacciatisi su spazi pubblici e di bassi fabbricati situati nelle aree interne agli isolati sono ammissibili solo se il risultato finale risulta qualitativamente compatibile con la residenza e quindi migliorativo della situazione iniziale e persegue un effettivo riordino edilizio.

[\*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001, mecc. 0102109/009

37 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo. Sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali.

**37bis Area M1. Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari.**

**PIAZZA CIRENE**

**Area per la quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistico-edilizi.**

**Superficie Territoriale mq. 5.296**

**SLP max: mq 4.052**

**Destinazioni d'uso:**

L'area è destinata alla realizzazione di una concessionaria di automobili, con una SLP massima di mq. 4.052, comprensiva dell'esistente immobile (ex fabbrica Ventanaflex). I parametri urbanistico-edilizi sono quelli dell'area normativa e della zona di appartenenza, fatta eccezione per il rispetto dei fili edilizi e della profondità di manica.

La dotazione di aree a parcheggio dovrà essere reperita nel sottosuolo o sulla copertura, a condizione che, in tal caso, sia previsto un idoneo sistema di schermatura e ombreggiamento da realizzarsi anche con l'inserimento di elementi a verde.

Sono inoltre ammesse le attività strettamente connesse all'attività principale, quali uffici, show-room, officine, depositi.

Sono escluse le attività di tipo residenziale.

L'attuazione degli interventi avviene tramite Permesso di Costruire ed è subordinato alla cessione alla Città dell'area ubicata in Via Reiss Romoli, pari a circa mq. 4.907, da regolamentarsi con appositi atti.

[\*] Nota variante: id 353, var. n. 169 - piazza cirene / via reiss romoli , adottata il 20/10/2008 , mecc. 0804914/009

**37ter Area M1. Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari.**

**AMBITO BORELLO E MAFFIOTTO**

**Superficie territoriale 13.500 mq.**

**S.L.P. massima realizzabile 22.000 mq.**

**Destinazioni d'uso:**

Oltre alle destinazioni d'uso dell'area normativa è ammessa la destinazione d'uso Attrezzature d'Interesse Generale di cui all'articolo 8 punto 64, lettere u, cr, e, f, z, o.

Le destinazioni sono ammesse a tutti i piani.

Attuazione dell'ambito mediante redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata.

**Lista allegati 10621 \_allegato\_nuea\_art\_8\_comma37ter.pdf**

[\*] Nota variante: id 433, var. n. 225 - borello-maffiotto , approvata il 07/03/2011, mecc. 1100325/009

**37ter Area M1 isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari**

**AMBITO BORELLO E MAFFIOTTO**

**Superficie territoriale 13.500 mq.**

**S.L.P. massima realizzabile 22.000 mq.**

**Destinazioni d'uso:**

**Oltre alle destinazioni d'uso dell'area normativa è ammessa la destinazione d'uso Attrezzature d'Interesse Generale di cui all'art. 8 punto 64, lettere u, cr,e,f,z,o. Le destinazioni d'uso sono ammesse a tutti i piani.**

**Attuazione dell'ambito mediante redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata.**

**L'area è ricompresa nel P.P. Lingotto e pertanto è assoggettata, fatte salve le prescrizioni di cui sopra, alle relative regole e norme urbanistico-edilizie.**

**Lista allegati 10838\_allegato\_nuea\_art\_8\_comma37ter.pdf**

[\*] Nota variante: id 494, variante al piano particolareggiato lingotto, adottata il 21/12/2011, mecc. 1100351/009

37quaterArea Normativa M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari

**BASSE DI DORA**

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

Superficie Territoriale: mq 5.940

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

SLP: mq 5.940

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

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

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

Gli interventi si attuano tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.

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

**Lista allegati 10853\_Mod\_scheda1\_1000.pdf**

[\*] Nota variante: id 382, var. n. 194 - via basse di dora, approvata il 04/06/2012, mecc. 1201841/009

omissis...

Allegato h)

Norme Urbanistico Edilizie Di Attuazione  
del P.R.G.  
I° Fascicolo  
(estratto)

Art. 8, punto 8

**VARIANTE**

Modificazioni introdotte dalla variante: **A,b,C,d**

...omissis

## **Art. 8 – Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso**

omissis...

...omissis

### **8 Area MI**

34 Isolati misti prevalentemente residenziali. Le attività nocive o moleste devono essere sostituite con la residenza o convertite ad usi compatibili con la stessa.

35 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).

Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), attività di produzione (purchè compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico, in applicazione delle specifiche disposizioni normative di settore) (v. art. 3 punti 3A1 e 3A2) e di ricerca anche a carattere innovativo, agenzie bancarie, ecc. (v. art.3 punto 5A) e, anche ai piani superiori, studi professionali.

A tutti i piani sono consentiti gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A).

[\*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc.0102109/009

36 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.

Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato.

Contestualmente agli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente migliorative.

Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap [nota 1] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

In presenza di residue capacità edificatorie dell'area, gli interventi di completamento, realizzabili solo su cortina, con mantenimento dei bassi fabbricati non possono eccedere il 10% della SLP ammissibile sul lotto, calcolata in base all'indice fondiario.

[\*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009

[nota 1]

Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .

Invalidi civili, residenti e stabilmente dimoranti, con percentuale non inferiore al 74 %, con certificazione sanitaria della condizione di disabilità ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L. 104/92, in cui risulti annotata la parte riservata alla "Disabilità: Cause fisiche: limitate funzionalità degli arti" e con certificazione sanitaria relativa al possesso dei requisiti richiamati dall'art. 381, DPR 495/92 "codice della strada".

[\*] Nota variante: id 208, var. n. 89 - adeguamento nuca - abolizione barriere architettoniche , approvata il 12/10/2009 , mecc. 0903121/009

36bis Gli interventi di sostituzione edilizia di edifici produttivi affacciatisi su spazi pubblici e di bassi fabbricati situati nelle aree interne agli isolati sono ammissibili solo se il risultato finale risulta qualitativamente compatibile con la residenza e quindi migliorativo della situazione iniziale e persegue un effettivo riordino edilizio.

[\*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001, mecc. 0102109/009

37 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo. Sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali.

**37bis Area M1. Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari.**

**PIAZZA CIRENE**

**Area per la quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistico-edilizi.**

**Superficie Territoriale mq. 5.296**

**SLP max: mq 4.052**

**Destinazioni d'uso:**

**L'area è destinata alla realizzazione di una concessionaria di automobili, con una SLP massima di mq. 4.052, comprensiva dell'esistente immobile (ex fabbrica Ventanaflex). I parametri urbanistico-edilizi sono quelli dell'area normativa e della zona di appartenenza, fatta eccezione per il rispetto dei fili edilizi e della profondità di manica.**

**La dotazione di aree a parcheggio dovrà essere reperita nel sottosuolo o sulla copertura, a condizione che, in tal caso, sia previsto un idoneo sistema di schermatura e ombreggiamento da realizzarsi anche con l'inserimento di elementi a verde.**

**Sono inoltre ammesse le attività strettamente connesse all'attività principale, quali uffici, show-room, officine, depositi.**

**Sono escluse le attività di tipo residenziale.**

**L'attuazione degli interventi avviene tramite Permesso di Costruire ed è subordinato alla cessione alla Città dell'area ubicata in Via Reiss Romoli, pari a circa mq. 4.907, da regolamentarsi con appositi atti.**

[\*] Nota variante: id 353, var. n. 169 - piazza cirene / via reiss romoli , adottata il 20/10/2008 , mecc. 0804914/009

**37ter Area M1. Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari.**

**AMBITO BORELLO E MAFFIOTTO**

**Superficie territoriale 13.500 mq.**

**S.L.P. massima realizzabile 22.000 mq.**

**Destinazioni d'uso:**

**Oltre alle destinazioni d'uso dell'area normativa è ammessa la destinazione d'uso Attrezzature d'Interesse Generale di cui all'articolo 8 punto 64, lettere u, cr, e, f, z, o.**

**Le destinazioni sono ammesse a tutti i piani.**

**Attuazione dell'ambito mediante redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata.**

**Lista allegati 10621\_allegato\_nuea\_art\_8\_comma37ter.pdf**

[\*] Nota variante: id 433, var. n. 225 - borello-maffiotto , approvata il 07/03/2011, mecc. 1100325/009

**37ter Area M1 isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari**

**AMBITO BORELLO E MAFFIOTTO**

**Superficie territoriale 13.500 mq.**

**S.L.P. massima realizzabile 22.000 mq.**

**Destinazioni d'uso:**

Oltre alle destinazioni d'uso dell'area normativa è ammessa la destinazione d'uso **Attrezzature d'Interesse Generale** di cui all'art. 8 punto 64, lettere u, cr,e,f,z,o. Le destinazioni d'uso sono ammesse a tutti i piani.

Attuazione dell'ambito mediante redazione di **Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata.**

L'area è ricompresa nel P.P. Lingotto e pertanto è assoggettata, fatte salve le prescrizioni di cui sopra, alle relative regole e norme urbanistico-edilizie.

**Lista allegati 10838\_allegato\_nuea\_art\_8\_comma37ter.pdf**

[\*] Nota variante: id 494, variante al piano particolareggiato lingotto, adottata il 21/12/2011, mecc. 1100351/009

**37quater** Area Normativa M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari

**BASSE DI DORA**

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

Superficie Territoriale: mq 5.940

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

SLP: mq 5.940

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

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

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

Gli interventi si attuano tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.

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

**Lista allegati 10853\_Mod\_scheda1\_1000.pdf**

[\*] Nota variante: id 382, var. n. 194 - via basse di dora, approvata il 04/06/2012, mecc. 1201841/009

**37ter** Area M1 isolati misti prevalentemente residenziali con **prescrizioni particolari**

**VIA CAPELLI 85-87**

***I parametri urbanistico-edilizi sono quelli dell'area normativa e della zona di appartenenza, fatta eccezione per la fascia riservata all'edificazione per la quale è ammesso superare il limite stabilito dalle N.U.E.A. di m. 18 dal filo strada o filo edilizio. L'attuazione degli interventi avviene tramite Permesso di Costruire ed è subordinato alla cessione alla Città dell'area destinata ad ospitare la Biblioteca della Circoscrizione e la costituzione di una servitù***

***di passaggio finalizzata alla connessione con il passaggio dell'immobile di Piazza Campanella n. 12, da regolamentarsi con appositi atti.***

omissis...



Allegato i)

Norme Urbanistico Edilizie Di Attuazione  
del P.R.G.  
II° Fascicolo  
(estratto)

Elenco delle Aree da Trasformare per Servizi;  
Scheda normativa dell'Area da Trasformare per  
Servizi – ambito 8v Campanella

STATO ATTUALE

## **Elenco Aree da trasformare per servizi (art.20)**

1.a Pirandello

1.b Cartaria Benso

1.c Paris 2

1.d Venaria nord

4.a Venaria sud

4.b Aeroporto

4.c Orbetello

4.d Cuniberti

4.e Segantini

4.f Altessano 2

4.g Antica Venaria 2

4.h Pervinche

4.l Molise

4.m Cascina Maletta

4.n Molise 2

4.o Cascina Bianco

4.p Sacchi

4.q Toscana

4.r Potenza

4.s Ghiacciaie ovest

4.t Ghiacciaie est

4.u Stradella

4.v Viterbo nord

4.w Viterbo sud

4.z Terni

4.aa De Martiis

4.ab Brusa

4.ac Carducci

4.ad Cipolla

4.ae Forlì

5.a Massaia 2

5.b Casteldelfino

5.c Madonna di Campagna est

5.d Madonna di Campagna ovest

5.e Montesoglio

5.f Grosseto

5.g De Gubernatis

5.h De Marchi

5.i Cazzaniga

5.1 1 Rubbertex 2 (1)

5.1 2 Rubbertex 2 (1)

5.m Troya

5.n Leini 2

5.o Rebaudengo 2

5.p Garlanda

5.q Corelli

5.r Campiglia

5.s Montanaro

5.t Ivrea 1

5.u Ivrea 2

5.v Santhià  
5.z Cascina Fossata  
5.aa Incet 2  
6.a Chaberton  
6.b Strada Abbadia nord  
6.c Strada Abbadia sud  
6.d Tangenziale ovest  
6.e Tangenziale est  
6.f Lungo Stura  
6.g Strada del Pascolo  
6.h San Mauro  
6.i Matteo Bandello  
6.l Bertolla nord  
6.m Bertolla sud  
6.n Tangenziale sud  
8.a Servais sud  
8.b Fiamca  
8.c Servais est  
8.d Alecsandri 2  
8.e Trecate ovest  
8.f Trecate est  
8.g Medardo Rosso  
8.h Postumia  
8.i San Michele  
8.l Sant'Ambrogio  
8.m Filippa

8.n Fiamma

8.o Belli

8.p Arezzo

8.q Avellino

8.r Capua

8.s Ascoli

8.t Le Chiuse nord

8.u Le Chiuse sud

8.v Campanella

8.w Gravera

8.x Exilles

8.aa Chambery nord

8.ab Chambery sud

8.ac Massaua

8.ad Stelvio

8.ae Boselli

8.af San Bernardino

8.ag Limone sud

8.ai Mosso

8.al Collegno

8.am Cossa est

8.an Tarvisio

8.ao Servais nord

9.a Biella

9.b Perugia

9.c Maria Ausiliatrice ANNULLATA

9.d Cigna 1

9.e Palermo

9.f Buscalioni 2

9.g Lungo Dora Firenze

9.h Gattinara

9.i Lessolo

9.l Benevento 1

9.m Benevento 2

9.n Pinerolo nord

9.o Pinerolo sud

9.p Cigna 2

12.a Induno

12.b Bellono

12.c Osoppo

12.d Cascina Grangia

12.e Arbè

12.f Braccini

12.h Millio

12.i Fiat

12.l Pirelli (3)

12.m Saint Gobain

12.n Lima

12.o Benevagienna

12.p Steffenoni

12.q Seimar

12.r Valentino  
12.s Casati  
12.t Sapeto  
12.v Monfalcone  
12.z Fonderia Ruffini  
12.aa Nomen Virginis nord  
12.ab Nomen Virginis sud  
12.ac Omero  
12.ad Castelgomberto  
12.ae Gaidano (4)  
12.af Acacia (5)  
13.a Dante  
13.b Raffaello  
15.a Drosso ANNULLATA  
16.a Vigliani  
16.b Piacenza  
16.c Cascina Mirafiori  
16.d Cacce  
16.e Pinto  
16.f De Maistre  
16.g Somalia 2  
16.h Tazzoli  
16.i Genova  
16.l Imperia ANNULLATA  
16.m Faccioli sud  
16.n Podgora

### Ambito 8.v - Campanella

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:**

aree per attrezzature di interesse comune  
aree per parcheggi

**INOLTRE, IN CASO DI ACQUISIZIONE CON CESSIONE GRATUITA (ART. 20):**

**Destinazione d'uso delle utilizzazioni edificatorie:**

Residenza min 80%  
Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

Allineamento: via Capelli e sul lato nord del protendimento di via Viverone

Numero massimo di piani degli edifici: 6

### Ambito 8.w - Gravere

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:**

aree per istruzione

**INOLTRE, IN CASO DI ACQUISIZIONE CON CESSIONE GRATUITA (ART. 20):**

**Destinazione d'uso delle utilizzazioni edificatorie:**

Residenza min 80%  
Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

Allineamento: via Servais, in aderenza all'edificio esistente a filo strada.

Numero massimo di piani degli edifici: 6



Allegato j)

Norme Urbanistico Edilizie Di Attuazione  
del P.R.G.  
II° Fascicolo  
(estratto)

Elenco delle Aree da Trasformare per Servizi;  
Scheda normativa dell'Area da Trasformare per  
Servizi – ambito 8v Campanella

VARIANTE

## **Elenco Aree da trasformare per servizi (art.20)**

1.a Pirandello

1.b Cartaria Benso

1.c Paris 2

1.d Venaria nord

4.a Venaria sud

4.b Aeroporto

4.c Orbetello

4.d Cuniberti

4.e Segantini

4.f Altessano 2

4.g Antica Venaria 2

4.h Pervinche

4.l Molise

4.m Cascina Maletta

4.n Molise 2

4.o Cascina Bianco

4.p Sacchi

4.q Toscana

4.r Potenza

4.s Ghiacciaie ovest

4.t Ghiacciaie est

4.u Stradella

4.v Viterbo nord

4.w Viterbo sud

4.z Terni

4.aa De Martiis

4.ab Brusa

4.ac Carducci

4.ad Cipolla

4.ae Forlì

5.a Massaia 2

5.b Casteldelfino

5.c Madonna di Campagna est

5.d Madonna di Campagna ovest

5.e Montesoglio

5.f Grosseto

5.g De Gubernatis

5.h De Marchi

5.i Cazzaniga

5.l 1 Rubbertex 2 (1)

5.l 2 Rubbertex 2 (1)

5.m Troya

5.n Leini 2

5.o Rebaudengo 2

5.p Garlanda

5.q Corelli

5.r Campiglia

5.s Montanaro

5.t Ivrea 1

5.u Ivrea 2

5.v Santhià

5.z Cascina Fossata

5.aa Incet 2

6.a Chaberton

6.b Strada Abbazia nord

6.c Strada Abbazia sud

6.d Tangenziale ovest

6.e Tangenziale est

6.f Lungo Stura

6.g Strada del Pascolo

6.h San Mauro

6.i Matteo Bandello

6.l Bertolla nord

6.m Bertolla sud

6.n Tangenziale sud

8.a Servais sud

8.b Fiamca

8.c Servais est

8.d Alecsandri 2

8.e Trecate ovest

8.f Trecate est

8.g Medardo Rosso

8.h Postumia

8.i San Michele

8.l Sant'Ambrogio

8.m Filippa

8.n Fiamma

8.o Belli

8.p Arezzo

8.q Avellino

8.r Capua

8.s Ascoli

8.t Le Chiuse nord

8.u Le Chiuse sud

8.v Campanella : ANNULLATA

8.w Gravera

8.x Exilles

8.aa Chambery nord

8.ab Chambery sud

8.ac Massaua

8.ad Stelvio

8.ae Boselli

8.af San Bernardino

8.ag Limone sud

8.ai Mosso

8.al Collegno

8.am Cossa est

8.an Tarvisio

8.ao Servais nord

9.a Biella

9.b Perugia

9.c Maria Ausiliatrice ANNULLATA

9.d Cigna 1

9.e Palermo

9.f Buscalioni 2

9.g Lungo Dora Firenze

9.h Gattinara

9.i Lessolo

9.l Benevento 1

9.m Benevento 2

9.n Pinerolo nord

9.o Pinerolo sud

9.p Cigna 2

12.a Induno

12.b Bellono

12.c Osoppo

12.d Cascina Grangia

12.e Arbè

12.f Braccini

12.h Millio

12.i Fiat

12.l Pirelli (3)

12.m Saint Gobain

12.n Lima

12.o Benevagienna

12.p Steffenoni

12.q Seimar

12.r Valentino  
12.s Casati  
12.t Sapeto  
12.v Monfalcone  
12.z Fonderia Ruffini  
12.aa Nomen Virginis nord  
12.ab Nomen Virginis sud  
12.ac Omero  
12.ad Castelgomberto  
12.ae Gaidano (4)  
12.af Acacia (5)  
13.a Dante  
13.b Raffaello  
15.a Drosso ANNULLATA  
16.a Vigliani  
16.b Piacenza  
16.c Cascina Mirafiori  
16.d Cacce  
16.e Pinto  
16.f De Maistre  
16.g Somalia 2  
16.h Tazzoli  
16.i Genova  
16.l Imperia ANNULLATA  
16.m Faccioli sud  
16.n Podgora

## Ambito 8.v - Campanella

### ANNULLATA

[\*] Nota variante: id ....., approvata il ....., mecc. ....

## Ambito 8.w - Gravere

### TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

aree per istruzione

### INOLTRE, IN CASO DI ACQUISIZIONE CON CESSIONE GRATUITA (ART. 20):

Destinazione d'uso delle utilizzazioni edificatorie:

Residenza min 80%

Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

### ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

Allineamento: via Servais, in aderenza all'edificio esistente a filo strada.

Numero massimo di piani degli edifici: 6



**Allegato k)**

**Verifica di compatibilità  
con il Piano di Classificazione Acustica  
del Settore Ambiente e Territorio  
(prot. 15276 del 07/12/2010).**

5201  
06 001

10.12.2010  
3.231



Handwritten initials and a heart symbol.

**CITTA' DI TORINO**  
VICE DIREZIONE GENERALE SERVIZI TECNICI

DIVISIONE AMBIENTE  
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

|       |              |                         |
|-------|--------------|-------------------------|
| Prot. | 15276        | Tit. 06 Cl. 9-5 Fasc. 4 |
| Data  | - 7 010.2010 | 074/S147/EG             |

Numero e classifica di protocollo devono essere citati nella risposta.

A: Sett. Progetti e Strategie Urbane  
SEDE  
Sett. Urbanistica e Patrimonio Storico  
SEDE  
e.p.c.: Divisione Urbanistica  
SEDE

10.12.2010

**OGGETTO: Variante parziale n. 231 al PRG  
Aree comprese in via Capelli n.85-87 e piazza Campanella n.12  
Verifica di compatibilità con il Piano di Zonizzazione Acustica**

Come illustrato dalla bozza trasmessa (prot. n. 4566 del 3.11.10 T06.001/3, rif. 12-13\_IV/2009, ns. prot. 13791 del 04.11.10), la variante urbanistica prevede:

1. la modifica della destinazione urbanistica dell'immobile sito in Piazza Campanella n. 12, di circa 925 mq. di superficie territoriale, da "Area da Trasformare per Servizi - ambito 8v Campanella", ad "Area normativa M1";
2. la modifica della destinazione urbanistica dell'immobile sito in Via Capelli n. 93, di circa 2385 mq. di superficie territoriale, da "Area da Trasformare per Servizi - ambito 8v Campanella", ad "Area normativa M1";
3. la modifica della destinazione urbanistica dell'immobile sito in Via Capelli n. 85-87, di circa 2960 mq. di superficie territoriale totale, da "Area da Trasformare per Servizi - ambito 8v Campanella", in parte ad "Area normativa M1 con prescrizioni particolari" (per circa 2054 mq.) ed in parte ad "Aree per servizi pubblici S - lettera a - attrezzature di interesse comune" servizi zionali art. 21 L.U.R. (per circa 670 mq.); e per lo stesso immobile per una porzione pari a circa mq. 236 da "Area normativa M1" ad "Area normativa M1 con prescrizioni particolari".

La variazione è finalizzata a consentire interventi di ristrutturazioni necessari alle attività produttive in atto, individuare l'area per la realizzazione della nuova biblioteca, reperire risorse e assoggettare gli immobili alla costituzione di una servitù di pubblico passaggio.

La Proposta di Piano di Classificazione Acustica adottato dalla Giunta Comunale in data 26.08.2008, con deliberazione n. mecc. 2008 - 05372/126 e il cui iter di approvazione è stato avviato il 30.09.2008 attribuisce all'area in oggetto la Classe IV (Aree di intensa attività umana).





CITTA' DI TORINO  
VICE DIREZIONE GENERALE SERVIZI TECNICI

*La variazione in oggetto è compatibile e coerente con il Piano di Classificazione acustica.*

Il Settore provvederà ai necessari aggiornamenti grafici del Piano di Classificazione Acustica.

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

IL DIRIGENTE  
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO  
*ing. federico saporiti*



our  
time  
Torino 2010  
European  
Youth Capital