



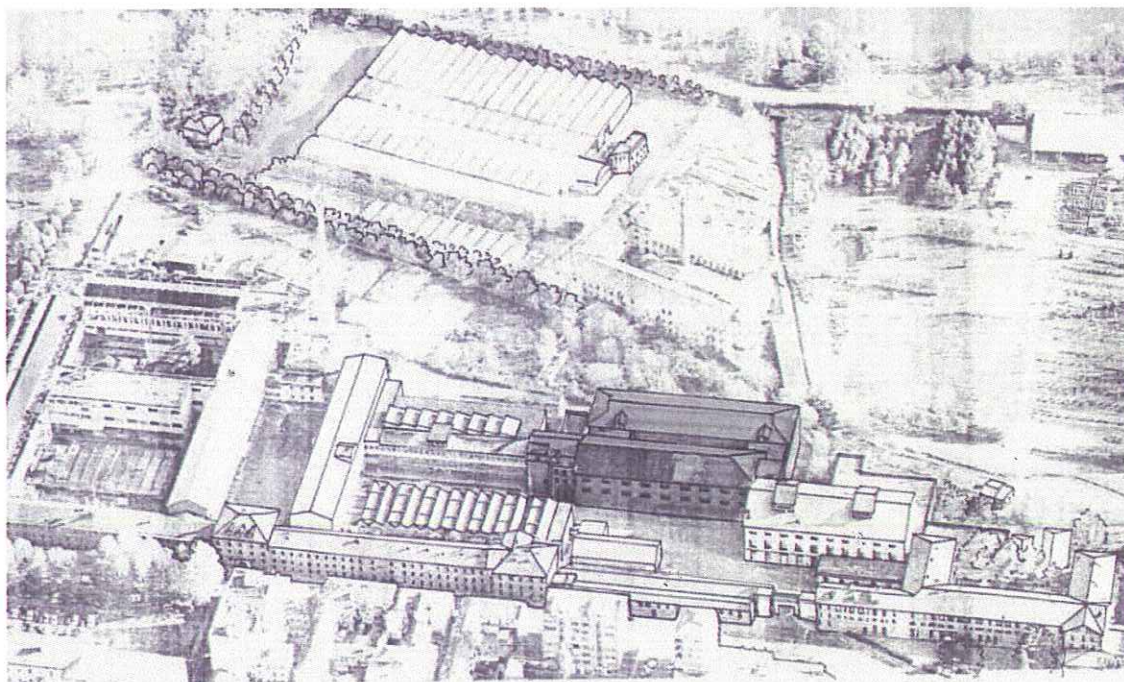
CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

AREA URBANISTICA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE

VIA MEUCCIN° 4



AREA MANIFATTURA TABACCHI ED EX FIMIT

DOCUMENTO TECNICO ILLUSTRATIVO

**RESPONSABILE COORDINAMENTO SERVIZIO
PIANIFICAZIONE**

Arch. Giacomo Leonardi

COLLABORATORI GRAFICI

Geom. Roberto Aragno



RESPONSABILE TECNICO

Arch. Savino Nesta

COLLABORATORI TECNICI

Arch. Francesca Meloni
Arch. Gian Mario Siragusa
Geom. Michele Diruggiero

Torino, novembre 2014



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il presente provvedimento concerne l'area ubicata nella Circoscrizione n.6 (Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Rebaudengo - Villaretto), nel quadrante nord est della Città, compresa tra corso Regio Parco, piazza Abba, via Gabriele Rossetti, il fiume Po e strada alla Manifattura Tabacchi; il contesto, compreso tra la Borgata storica del Regio Parco ed il fiume Po, risulta essere di grande rilievo urbano con forti valenze ambientali.

L'ambito oggetto del provvedimento comprende, nello specifico, l'area dell'ex Manifattura Tabacchi, di proprietà statale, l'area ex Fimit, di proprietà della Città di Torino, oltre a un'area interstiziale ad oggi di proprietà privata.

INQUADRAMENTO STORICO

Il quartiere Regio Parco deriva il suo nome da una prestigiosa residenza reale, il Viboccone, situata nella zona Nord di Torino di fronte alla collina di Superga e ad Ovest del Po, la cui presenza è stata cancellata dal tempo.

Nel 1740, diffusi l'uso del tabacco, il governo sabaudo decise di concentrarne la lavorazione in un'unica struttura costruita sul sito dell'aulica dimora ormai scomparsa. La borgata crebbe intorno al complesso protoindustriale mantenendo connotati di unicità e riconoscibilità proprio grazie alla scarsa integrazione con la città.

Dalla metà dell'Ottocento vi si sono localizzate altre attività produttive, per lo più cotonifici e filatoi; fra queste, la Filatura Vanzina, al fondo dell'attuale via Rossetti in prossimità del Po, che rappresenta ancora oggi un bell'esempio di edilizia industriale. La fabbrica, nell'arco di tempo di 160 anni, subisce un complicato processo di riconversione, da tessile a brillatura del riso, a trasformazione del rame, nuovamente a lavorazione di filati sintetici, fino a diventare, nella prima metà del Novecento, un centro di produzione di isolanti e insonorizzanti per l'industria automobilistica di proprietà della Fimit.

La Manifattura Tabacchi

La Manifattura Tabacchi, costruita nel 1768 per ordine di re Carlo Emanuele III, è uno dei più antichi edifici destinato alla lavorazione dei tabacchi esistenti sul territorio nazionale. La Regia Manifattura, poi Manifattura Tabacchi, ultimata nel 1789, oltre ad essere una delle fabbriche più antiche della città ha rappresentato uno dei più grandi complessi industriali torinesi, nonché l'unica

fabbrica cittadina destinata a produrre anche carte da gioco, bolli e filigrane. E' costituita da fabbricati a lunghe maniche, caratterizzati da una scansione modulare delle aperture, tutti con paramento di mattoni a faccia vista, che racchiudono ampi cortili interni utilizzati per lo smistamento del tabacco. Della prima Manifattura, localizzata nella parte meridionale del complesso attuale, restano poche tracce e le strutture attuali risalgono al tardo Ottocento.

Nel primo Ottocento la Manifattura si accresce, con l'aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica a delimitare una nuova corte, verso Nord, l'attuale corte centrale. Ad inizio Novecento l'edificio era composto sostanzialmente da tre strutture: la Regia Fabbrica del Tabacco, la Cartiera e la Chiesa, dove avevano luogo le funzioni religiose per gli operai, ma anche per gli abitanti delle cascine e del borgo.

Distrutto in parte dai bombardamenti durante l'ultima guerra, l'edificio sarà ricostruito, per la parte interessata, sotto la direzione dell'ing. Pier Luigi Nervi.

Il complesso industriale è rimasto in funzione fino al 1996. La rottura del modello fordista di produzione industriale e di organizzazione della città travolse il quartiere. Dagli anni Ottanta dello scorso secolo chiudono o si trasferiscono altrove diverse attività produttive, tra cui la Manifattura Tabacchi e la Fimit, lasciando involucri edilizi vuoti e abbandonati che contribuiscono, oltre che ad alimentare una crisi economica e sociale, al progressivo degrado del quartiere.

La proprietà, a seguito delle parziali dismissioni avvenute nel 1999 e nel 2007 da parte dell'Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato, è stata attribuita in quota al Demanio dello Stato fino all'intervenuto D.L. 8/11/2012, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il 21/11/2012, a seguito del quale anche la porzione dell'AAMS è divenuta, ope legis, di proprietà dello Stato.

Con verbale del 5 luglio 1999, la maggiore porzione dell'aliquota già trasferita al Demanio dello Stato è stata consegnata provvisoriamente all'Università di Torino che la utilizza per finalità strumentali alle proprie esigenze: centro immatricolazioni, archivi, museo, magazzini e depositi.

Una porzione del complesso è inoltre utilizzata come alloggi da privati.

Area dell'ex FIMIT

Nella prima metà del XIX secolo l'ambito storicamente riconosciuto come Regio Parco, che si estendeva a fianco dello stabilimento della Manifattura Tabacchi, favorito dalla larga disponibilità di energia idrica, si prestava ad ospitare ulteriori attività industriali. Tra queste, dietro la Manifattura, in una posizione strategica per la presenza del canale che alimentava lo storico stabilimento, nacque, intorno agli anni 30 dell'Ottocento, il cotonificio dei fratelli Vanzina. A metà dell'Ottocento l'edificio modificò la propria destinazione d'uso senza però alterare in modo significativo la sagoma dell'apparato produttivo. Nel 1854 passò "alla Società per la brillatura del

riso” e nel 1874 cessò l'attività, quando l'edificio fu ceduto cambiando nuovamente la propria destinazione d'uso adattandosi alla lavorazione ed al trattamento dei minerali di rame.

Il 1881 vide il ritorno dell'attività aziendale al tessile con una tecnologia nuova, necessaria per la produzione dei panni di lana, completamente estranea a quella utilizzata per le precedenti attività. Le lavorazioni tessili rimasero quindi saldamente ancorate alla vita del fabbricato industriale pur in presenza di frequenti e ravvicinati passaggi di proprietà.

Il complesso industriale alla fine degli anni cinquanta venne ceduto alla società FIMIT. La destinazione d'uso cambiò, quindi, nuovamente adattandosi alla nuova realtà produttiva ora orientata alla realizzazione di materiali isolanti e pannelli insonorizzanti per l'industria automobilistica. La FIMIT espanse la propria attività che richiese l'aggiunta di ulteriori capannoni all'interno dell'area di proprietà.

Negli anni ottanta l'Università degli studi di Torino, a fronte di accresciute esigenze di organizzazione spaziale delle strutture didattiche, decise di delineare nuove opportunità localizzative, che resero necessario pianificare nuove prospettive di incremento.

Alla fine degli anni Novanta, l'ambito comprendente la Manifattura Tabacchi e l'area ex- Fimit venne pertanto individuato tra quelli che potevano costituire un nuovo Polo umanistico con strutturazione multipolare delle facoltà. Nel corso delle attività intraprese al fine di riconfigurare l'ambito, si verificarono però due condizioni importanti a riguardo dello stato patrimoniale degli immobili: la trattativa tra Demanio, Monopoli, Comune di Torino e Università, avrebbe portato all'acquisizione, in uso gratuito, dell'intera Manifattura Tabacchi da parte dell'Università, ad esclusione di gran parte del fabbricato storico affacciato su corso Regio Parco e lo stabilimento ex-Fimit, avrebbe cessato la propria produzione e sarebbe stato acquisito dal Comune di Torino. Le intese prevedevano, infatti, la riconversione dell'area ex Fimit, finalizzata all'utilizzazione degli immobili attraverso l'acquisizione da parte della Città e la successiva messa a disposizione all'Università, che s'impegnava altresì a provvedere a proprie cure e spese al risanamento dell'area stessa. Nel 1999, la Città acquisì quindi l'intero compendio immobiliare per una complessiva area di circa 16.000 mq.

Il complesso industriale occupa una porzione di territorio a ridosso della vecchia Manifattura Tabacchi, con ingresso da via Rossetti, oltre il quale si sviluppano edifici minori che ricoprivano funzioni alternative.

Il fabbricato ottocentesco ha mantenuto intatta la struttura originaria; la porzione più antica presenta uno sviluppo planimetrico ad U articolato intorno ad un corpo centrale, a tre p.f.t., e due ali perimetrali, rispettivamente a due e tre p.f.t., che si protendono verso la parte terminale del lotto. Col tempo il corpo originario ha, inevitabilmente, subito integrazioni e variazioni, dettate dalle

esigenze produttive, che hanno alterato il primitivo e complessivo aspetto architettonico. Nessuno degli interventi ha però modificato quello che era l'aspetto compositivo del nucleo più antico; le aggiunte successive, infatti, giustapponendosi senza modificare l'andamento della struttura originaria, permettono di "leggere" agevolmente tutte le diverse fasi dello sviluppo tecnologico, soprattutto per quanto riguarda l'impiego di energia, che hanno interessato l'edificio nel suo complesso.

La restante porzione immobiliare è stata nel tempo saturata da costruzioni necessarie per le sempre rinnovate attività produttive. Ad oggi il compendio consta di più corpi di fabbrica, costituiti da capannoni industriali, servizi, fabbricati già destinati a mensa ed infermeria, con annesse tettoie e palazzina a due piani fuori terra, già adibita a portineria ed abitazione custode.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

IL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

L'ambito è classificato di categoria B secondo il D.M. 1444/1968, che contraddistingue "parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A".

Il Piano Regolatore vigente (P.R.G.) destina tali aree a Servizi pubblici "S" - *Aree a verde pubblico, a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico*, in particolare lettera "u": *"istruzione universitaria"* di cui all'art. 8, punto 15, comma 64 (SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE OLTRE ALLE QUANTITÀ MINIME DI LEGGE), delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.), soggette alle prescrizioni particolari contenute nella scheda normativa dell'art. 19, comma 23, del Volume I delle N.U.E.A., denominata "Area della ex Manifattura Tabacchi" di seguito riportata:

"Area della ex-Manifattura Tabacchi"

L'area è oggetto di specifico studio di fattibilità orientato alla riqualificazione urbana fisica e funzionale degli immobili esistenti destinati ad ospitare insediamenti universitari. Le destinazioni ammesse sono edilizia universitaria e servizi complementari (attrezzatura culturali, ricettive, sportive, residenze universitarie).

Lo studio di fattibilità da approvarsi con Deliberazione del Consiglio Comunale definisce l'assetto generale, gli immobili da recuperare, i tipi di intervento e le specifiche destinazioni d'uso degli immobili. L'intervento sugli immobili esistenti può essere consentito anche per parti sulla base delle prescrizioni e puntuali indicazioni dello Studio di fattibilità.

Gli interventi sugli immobili esistenti soggetti a vincoli e tutele di qualunque natura dovranno essere sottoposti ai pareri preventivi degli Enti competenti.

La viabilità di accesso al complesso universitario, nonché al parco fluviale, dovrà essere realizzata avendo cura dell'idoneo inserimento ambientale. Per la pavimentazione del sedime stradale si dovranno privilegiare materiali lapidei in luogo di tradizionali materiali bituminosi.”

Dall'analisi del nuovo Allegato Tecnico del P.R.G. n. 17 “Ambiti di insediamento commerciale”, le aree non ricadono all'interno di addensamenti, come definiti all'art. 10 dell'Allegato C alle N.U.E.A..

Su tali aree il Piano riconosce comunque la possibilità, su iniziativa di chiunque ne abbia interesse, di insediare localizzazioni urbane non addensate di tipo L1, con le modalità previste dall'art. 12 della DCC del 12 marzo 2007 in applicazione dell'art. 14 della DCR 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i.. In tali localizzazioni, previa la verifica di compatibilità urbanistica, sono ammesse strutture commerciali fino a 2.500 mq di superficie di vendita.

ULTERIORI VINCOLI DI P.R.G.

Per quanto attiene l'aspetto idrogeologico le aree in oggetto ricadono, come si evince dall'Allegato tecnico n. 3 del P.R.G. “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica”, in parte (area della Manifattura Tabacchi) nella “Classe I” – Sottoclasse I di pianura (P) – che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento e in parte nella “Classe III” – Sottoclasse IIIb4 di pianura (P) – che comprende aree edificate, appartenenti alla Fascia B, che sono state parzialmente inondate e sono considerate attualmente inondabili. Il grado di pericolosità è da considerarsi elevato.

Gli interventi nella “Classe I” – Sottoclasse I di pianura (P) sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/2008.

Nella “Classe III” – Sottoclasse IIIb4 di pianura (P), gli interventi ammessi prima e dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale di tipo strutturale a difesa dell'abitato vengono riassunti nei seguenti punti:

“Opere pubbliche e di interesse pubblico e private

- *Sull'esistente sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.*
- *Per gli edifici pubblici o di interesse pubblico, esistenti alla data della presa d'atto degli studi idrogeomorfologici del 27.5.2003, il cambio di destinazione d'uso è ammesso subordinatamente a specifica verifica idraulica dalla quale risulti che non vi sono criticità tali da impedire il mantenimento degli stessi, evidenziando altresì la*

quota di sicurezza, gli interventi e le cautele da adottare; deve essere inoltre previsto un piano di emergenza.

Le attività comportanti la presenza continuativa di persone dovranno in ogni caso essere collocate al di sopra della quota di sicurezza.

- Per le attività esistenti, con presenza continuativa di persone, poste al di sotto della quota di riferimento - potenzialmente allagabili - la relativa SLP può essere trasferita al di sopra di tale quota mediante interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti sopraelevazione.*
- In tal caso la SLP posta al di sotto della quota, dovrà essere contestualmente dismessa dall'uso. Al progetto dovrà essere allegata apposita dichiarazione da parte di professionista abilitato. Gli interventi di cui sopra sono in ogni caso subordinati a specifico Studio di valutazione dell'ambiente circostante, finalizzato a garantirne il corretto inserimento nel contesto architettonico ambientale.*
- Gli interventi di cui al comma precedente sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi lettere a) e b) e urbanistici lettera d) di cui all'art. 2 punto 34 delle N.U.E.A.*
- Per le opere infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali, non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 38 delle N.d.A. del PAI e all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i.”*

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alle disposizioni contenute nell'Allegato B delle N.U.E.A al capitolo 1 “Norme geologiche generali di tutela, PAI e vincolo idrogeologico” e al paragrafo 1.1 “Corsi d'acqua naturali/artificiali e tratti tominati: fasce di rispetto e norme di salvaguardia” in quanto, sono presenti dei corsi d'acqua minore comportanti una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 10 dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale, avente fascia di rispetto di inedificabilità assoluta pari metri 10 dal piede dell'argine e sponda naturale.

Per gli aspetti di carattere generale, si rimanda in ogni caso ai disposti e alle ulteriori prescrizioni dell'allegato B delle N.U.E.A. del P.R.G..

Per quanto riguarda l'esistenza di ulteriori vincoli di P.R.G. si riferisce quanto segue. Secondo quanto riportato nell'allegato tecnico n. 7 di P.R.G. “Fasce di rispetto” tali aree sono collocate all'esterno del perimetro del centro abitato, ai sensi dell'art. 81 della L..R. 56/77 e s.m.i., comprese nei territori della fascia B.

In riferimento all'Allegato Tecnico Tav. n. 14 "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 1/06/1939 e n. 1497 del 20/06/1939 e s.m.i.)" del P.R.G., si evidenzia che la porzione relativa all'area ex Fimit è inserita tra gli *Immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale*, ricompresi tra i Beni Ambientali.

Si segnala inoltre che la Direttiva 2007/60/CE, cosiddetta Alluvioni, recepita con D.lgs. 49/2010, prevede che entro il 2015 le Autorità di Bacino distrettuali redigano i Piani di gestione del rischio di alluvioni, all'interno dei quali dovranno essere affrontati tutti gli aspetti legati ai fenomeni alluvionali, definendo, in particolare, il quadro della pericolosità e del rischio, gli interventi (strutturali e non) da attuare sul territorio per la riduzione del rischio, nonché le misure per la gestione delle emergenze da rischio idraulico ai fini di protezione civile.

VALORI E TUTELA STORICO-AMBIENTALE

In considerazione del valore storico – ambientale del complesso in oggetto, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Provincia di Torino ha ritenuto necessario garantirne la tutela e la riqualificazione e recuperare parte del rilevante patrimonio edilizio esistente mediante interventi volti alla conservazione ed al risanamento per la migliore utilizzazione del patrimonio stesso..

In data 25/05/1996, il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali – Ufficio Centrale per i Beni Archeologici, Architettonici, Artistici e Storici – Direzione Generale, ha rilasciato una dichiarazione di particolare interesse storico – artistico, ai sensi della Legge n. 1089/1939 e s.m.i. (ora Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), sul "Complesso della Manifattura Tabacchi".

Con nota prot. n. 958 del 12 febbraio 2014 è stata attivata la procedura di verifica di interesse culturale presso la Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali che, con successiva comunicazione prot. n. 2499 del 18 marzo 2014, ha dichiarato che l'immobile riveste l'interesse di cui agli art. 10-12 del D.Lgs 42/2004. La Città di Torino è in attesa quindi del provvedimento di tutela che specificherà meglio quali dei beni immobili, compresi nel complesso industriale, saranno oggetto di specifico provvedimento.

I PIANI SOVRAORDINATI

Per quanto riguarda la pianificazione sovraordinata, le analisi condotte sotto il profilo urbanistico, che si estendono ad un'area vasta che comprende, oltre al comparto oggetto del presente elaborato, anche le ulteriori aree coinvolte nel disegno complessivo della Manifattura Tabacchi hanno

verificato le specifiche destinazioni d'uso previste dal vigente P.R.G., i relativi vincoli e l'eventuale assoggettamento a strumenti urbanistico-ambientali di rango superiore, quali il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (P.T.C.2) ed il Piano Territoriale Operativo del Po (P.T.O.) - Piano D'Area del Parco Fluviale del Po.

Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)

In data 21/07/2011 con D.C.R. n. 122-29783 è stato approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) che fornisce gli indirizzi generali ad ogni livello per garantire la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale di tutti i centri storici della Regione. Da ogni elaborato dello stesso Piano si evince che l'area in oggetto si colloca all'interno dell'area urbanizzata; gli elaborati, inoltre, non dettano prescrizioni di carattere specifico per l'area oggetto del provvedimento.

Si evidenzia, che dalla Tav. B – “Strategia 2. Sostenibilità ambientale, efficienza energetica”, risulta che l'area in questione è ricompresa tra le aree di interesse naturalistico: aree protette, SIC, ZPS (Regione Piemonte).

Il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

In data 4/08/2009 è stato adottato il nuovo Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) con D.G.R. n. 53-11975. Dalla Tav. P1 – “Quadro strutturale”, si evince che l'area in questione ricade all'interno: delle fasce fluviali della rete principale, dei sistemi della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca e dei paesaggi ad alta densità di segni identitari; Nella Tav. P2 – “Beni paesaggistici”, l'immobile in oggetto è posto nelle immediate vicinanze di aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/04 e s.m.i. e nello specifico tra i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (lett. f) (Dati Regione Piemonte – Settori Pianificazione e Gestione Aree Protette); Dalla Tav. P3 – “Ambiti e unità di paesaggio”, l'area in questione è ricompresa nell'Ambito di paesaggio “36. Torinese” e nell'Unità di paesaggio “3601. Torino”; inoltre, dalla Tav. P4.0 – “Componenti Paesaggistiche”, emerge che l'immobile in oggetto è inserito tra i tessuti urbani esterni ai centri (art. 35 - m.i., delle Norme di Attuazione del PPR); per tali aree il P.P.R. non detta prescrizioni di carattere specifico.

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (P.T.C.2)

In data 21 luglio 2011 con D.C.R. n. 121-29759, la Regione Piemonte ha approvato la variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.2); dalla lettura di ogni elaborato si evince che l'area in oggetto si colloca all'interno dell'area urbanizzata e che il Piano non detta prescrizioni di carattere specifico sull'immobile stesso.

Il Piano Territoriale Operativo del Po (P.T.O.) - Piano D'Area del Parco Fluviale del Po

Il Progetto Territoriale Operativo del Po (P.T.O.) - Piano D'Area del Parco Fluviale del Po, nell'area compresa tra la trincea ferroviaria e il fiume Po, all'altezza della confluenza della Stura di Lanzo, prevede una zona "T – Zona di trasformazione orientata", normata dalla Scheda n. 8 – Comune di Torino (Zone interessate: 208.T).

Questo ambito è destinato alla "Valorizzazione dei margini urbani e rinaturalizzazione delle aree non edificate circostanti le sponde fluviali e la confluenza con il Torrente Stura di Lanzo".

Gli interventi realizzabili sono soggetti a verifica di compatibilità ambientale ed al parere dell'Ente di Gestione e consistono nella:

- "1 rinaturalizzazione delle sponde fluviali e delle aree retrostanti, e rimodellazione dell'affaccio urbano tramite la formazione di parchi urbani ed aree per servizi, comprendendo in particolare:*
 - * ampie fasce di bosco ripario e planiziale;*
 - * percorsi ciclopeditoni continui, sviluppati in tali fasce e dotati di aree per la sosta e il gioco, per la percezione paesistica del contesto;*
 - * riorganizzazione dell'affaccio della Manifattura Tabacchi attraverso l'eliminazione delle strutture che ne impediscono la percezione dal fiume e la ricostituzione dei riferimenti ad esso;*
- 2 valorizzazione e rinaturalizzazione delle aree in sponda destra fino alla diga del Pascolo, comprendente:*
 - * centro didattico e di documentazione ambientale presso la cascina Malpensata, quale nucleo di riferimento di una rete di percorsi e di aree attrezzate per l'osservazione scientifica e naturalistica;*
 - * formazione di due parchi urbani agli estremi dell'area naturale, con attrezzature e servizi, l'uno a valle dello sbarramento, l'altro in corrispondenza della confluenza con il fiume Dora Riparia;*
 - * percorsi ciclopeditoni continui di integrazione del sistema di fruizione e di connessione con la stazione della tramvia a dentiera per Superga;*
 - * sistema per il superamento della diga del Pascolo oggi invalicabile alla navigazione da diporto."*

Inoltre, in riferimento all'allegato "A" – "Cartografie delle aree protette regionali, delle aree contigue e delle zone naturali di salvaguardia" (artt. 6 comma 2 bis, 10 comma 1 e 52 bis comma 2 della L.R. n. 19 del 29 giugno 2009), della L.R. n. 16 del 3 agosto 2011 (modifiche alla L.R. n. 19

del 29 giugno 2009 – Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità), ed in particolare dalla Tav. 156 SO – “Riserve naturali e aree contigue della fascia fluviale del Po – Torino Est”, risulta che parte dell’area oggetto di variante ricade tra le aree destinate a riserva naturale a gestione regionale ed in particolare nella riserva naturale Arrivore e Colletta “C14”.

LA VARIANTE N. 200 (LINEA 2 DELLA METROPOLITANA)

L’ambito in oggetto gravita nell’area interessata dal Progetto Preliminare della Variante strutturale n. 200 al P.R.G. (Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 03741/009 del 14 febbraio 2011), con il quale la Città ha avviato il processo di riqualificazione fisica, ambientale, funzionale e sociale dei quartieri della zona nord Barriera di Milano e Regio Parco, attraverso la realizzazione della nuova Linea 2 della metropolitana. La nuova configurazione porterà ad una nuova organizzazione funzionale della viabilità attorno all’ex Scalo Vanchiglia e sull’asse di corso Regio Parco, che si configurerà come viale urbano su cui affaccerà un nuovo parco, più adeguato alla presenza del cimitero monumentale.

ACCORDO CITTA’ – DEMANIO

In data 21 novembre 2012 è stato sottoscritto un Accordo tra l’Agenzia del demanio e il Comune di Torino per lo sviluppo dei patrimoni immobiliari pubblici. Tale accordo si fonda sull’opportunità di percorrere un nuovo iter per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, attraverso le modalità introdotte dall’ordinamento degli ex artt. 33 e 33 bis del Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, nella Legge 15 luglio 2011, n. 111; in particolare, l’ex art. 33 bis attribuisce all’Agenzia del demanio il compito di promuovere iniziative volte alla costituzione di fondi immobiliari, società e consorzi per la valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà degli Enti Territoriali, dello Stato e degli Enti dagli stessi vigilati.

In attuazione di tale Accordo, ad esito dell’attività di concertazione svolta con i soggetti pubblici titolari di un proprio patrimonio immobiliare nel territorio comunale, l’Agenzia del demanio ha definito un portafoglio di n. 10 immobili, tra cui il Complesso della Manifattura Tabacchi con l’ex Stabilimento Fimit, ed ha indetto una gara finalizzata a selezionare un operatore che - attraverso analisi di sostenibilità tecnica, ambientale, giuridica ed economica - individuasse i migliori scenari di valorizzazione degli immobili e formulasse proposte di intervento per la riqualificazione degli stessi.

L’INDIVIDUAZIONE DELL’ADVISOR

In esito a tale procedura di evidenza pubblica è stato individuato, quale soggetto advisor, l’RTI Nomisma S.p.A. - Yard S.r.l., specializzato a fornire il necessario servizio di supporto tecnico

economico finalizzato a delineare, come detto, la migliore strategia di valorizzazione e strutturare l'iniziativa in base alle prescrizioni normative degli artt. 33 e 33 bis del citato Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, nella Legge 15 luglio 2011, n. 111.

Per quanto attiene il Complesso della Manifattura Tabacchi e l'ex Stabilimento Fimit, il documento sviluppato dall'advisor individua alcuni scenari di trasformazione alternativi. Lo scenario ottimale prevede un mix funzionale prevalentemente composto da un "Polo sociale" (residenza universitaria e social housing) e da un "Polo universitario" (formazione e impianti sportivi), oltre a destinazioni compatibili (residenza, commercio, terziario).

Il 4 novembre 2013, in coerenza con quanto richiesto per lo svolgimento del servizio, l'RTI Nomisma S.p.A. - Yard S.r.l., ha presentato lo Studio relativo al Complesso della Manifattura Tabacchi/ex Fimit.

La Stazione Appaltante, di concerto con i membri del Tavolo di Coordinamento di cui fanno parte dirigenti e funzionari di ciascuna delle Parti sottoscrittrici, ha esaminato i contenuti dello Studio consegnato e ha formulato delle richieste di approfondimenti, modifiche e integrazioni.

L'RTI ha realizzato gli approfondimenti, le modifiche e le integrazioni richieste nelle modalità e nei termini che sono stati stabiliti dal RUP.

In data 2 dicembre 2013, è stata consegnata la versione aggiornata dello Studio, con le modifiche e le integrazioni richieste dal Tavolo di Coordinamento.

Tale Studio è stato, infine, approvato dal medesimo Tavolo di Coordinamento nella seduta del 4 dicembre 2013.

Tra le alternative di valorizzazione percorribili, le risultanze dell'attività di assistenza tecnica hanno condotto ad individuare, quale scenario preferenziale per lo sviluppo delle strategie di valorizzazione, quello della costituzione di un Fondo Immobiliare ad apporto pubblico.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 17 dicembre 2013, mecc. n. 2013 07410/131, è stato dato mandato all'Agenzia del demanio affinché bandisse una procedura di prequalificazione ad evidenza pubblica per verificare l'esistenza sul mercato di una o più SGR dotata dei necessari requisiti ed interessata all'istituzione e gestione di un apposito fondo immobiliare.

Ad esito di tale procedura, sono state individuate n. 6 SGR dotate dei requisiti necessari e che, quindi, potranno essere invitate a presentare offerta nella successiva gara di selezione dell'SGR che dovrà sviluppare l'operazione ed avviare il veicolo finanziario.

OBIETTIVI

L'esigenza di insediare un "Polo sociale" discende dagli obiettivi della Città per realizzare l'integrazione tra le politiche per la casa, le politiche di rigenerazione urbana e le politiche urbanistiche, al fine di creare un quadro di convenienze economiche in grado di attrarre gli investimenti. A tale proposito la Città ha costituito un Tavolo Tecnico Istituzionale per valutare, promuovere ed indirizzare le proposte di intervento in materia di social housing.

Tra le linee strategiche della Città, vi è inoltre la vocazione di grande città universitaria esplicitata anche attraverso più delibere. La delibera del 08/05/2012 specificava gli indirizzi di "Torino Città Universitaria", da attuare attraverso una programmazione e progettazione interistituzionale e l'offerta di servizi di residenzialità, ristorazione, trasporti e mobilità sostenibile, aule studio, servizi culturali e sportivi, ecc.. La delibera del 22/12/2012 approvava le Linee guida per la realizzazione di residenze e servizi universitari, social housing e co-housing.

La deliberazione della Giunta Comunale del 04/11/2014 mecc. n. 2014 04633/009 ha approvato il documento "Torino Città Universitaria. Opportunità di trasformazione Urbana", nel quale vengono individuate aree e immobili di proprietà pubblica destinabili a residenze e servizi universitari, tra le quali rientra l'Area Manifattura Tabacchi.

LA VARIANTE URBANISTICA

Premesso che l'intero Complesso necessita di una visione urbanistica organica, come delineata nel presente provvedimento, sarà necessario individuare idonee soluzioni progettuali che, tenendo conto dell'assetto patrimoniale (che come sopra richiamato è costituito dall'ex Manifattura Tabacchi di proprietà statale, dall'area ex Fimit di proprietà della Città di Torino, oltre a un'area interstiziale ad oggi di proprietà privata), siano in grado di garantire gli interventi, anche per fasi funzionali successive.

Tenuto conto della complessità degli interventi previsti e dei vincoli architettonici, ambientali, idrogeologici e paesaggistici, nonché del numero di Enti coinvolti, è stato individuato un percorso che permette di condividere le scelte e si è pertanto convenuto di attivare un Accordo di Programma, ai sensi del combinato disposto dell'art. 34 D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. e dell'art. 17 bis della L.U.R. 56/77 e s.m.i., all'interno del quale sarà approvata la variante urbanistica.

Per l'attuazione dell'operazione di valorizzazione, si rende necessario procedere ad un adeguamento della scheda normativa, a partire dalle destinazioni attuali che individuano le aree del complesso polifunzionale; si rende necessario adeguare il Piano Regolatore consentendo limitate quote di destinazioni privatistiche (comunque non prevalenti) ipotizzate dallo Studio di Fattibilità,

al fine di dare equilibrio finanziario all'intera trasformazione garantendone la sostenibilità economico-finanziaria.

Con il presente atto si conferma la vocazione prevalentemente universitaria del complesso costituito dall'ex Manifattura Tabacchi e dall'ex Stabilimento Fimit.

In particolare, coerentemente con quanto previsto nello studio del 4.12.2013, si prevede la destinazione a istruzione universitaria e relativi servizi per almeno il 40% della S.L.P. esistente o in progetto comprendente didattica, attività espositive e altre funzioni universitarie oltre alla realizzazione di impianti sportivi a servizio dell'Università per circa 9.000 mq da localizzare nell'ex Stabilimento Fimit; almeno il 32% di residenza collettiva; almeno il 15%, di residenza libera ed almeno il 3% ad uffici.

Per quanto riguarda la SLP a destinazione universitaria e relativi servizi, si specifica che circa il 25% della stessa deve essere destinata a didattica, attività espositive ed altre funzioni universitarie e almeno il 15 % a residenza universitaria.

Le destinazioni accessorie e commerciali verranno mantenute entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto con un minimo del 7% a destinazione commerciale.

In totale, quindi, si prevedono destinazioni prevalentemente pubbliche, universitarie e residenziali di tipo sociale (per almeno il 72% della S.L.P. esistente o in progetto) ed una quota residuale di destinazioni di tipo privatistico.

A parità di volumetria, potrà essere previsto l'inserimento di un'ulteriore quota di SLP nell'ex Manifattura Tabacchi fino ad un massimo di 8.000 mq e l'eventuale trasferimento di una quota di SLP dall'ex Stabilimento Fimit all'ex Manifattura Tabacchi fino ad un massimo di 5.000 mq.

Ai fini dell'attuazione della riqualificazione del comparto, saranno ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche degli immobili, e subordinatamente ai pareri delle Soprintendenze per i Beni Architettonici e Paesaggistici e per i Beni Archeologici del Piemonte e degli Enti competenti in materia.

In riferimento alla Legge Urbanistica Regionale, si evidenzia che, ai sensi dell'art. 17bis, comma 8 le varianti sono soggette a verifica preventiva di assoggettabilità al processo di VAS.

Il competente Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali si esprimerà a riguardo dell'esclusione della Variante dalla fase di valutazione della VAS e della compatibilità con il "Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comune di Torino" approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. mecc. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010, ai sensi della legge quadro sull'

inquinamento acustico n. 447/1995 e della legge regionale 20 ottobre 2000 n. 52 di adeguamento al DPR n. 142/2004.

Per quanto esposto, riconosciuto l'interesse pubblico, l'Amministrazione ha pertanto ritenuto di attivare la variazione delle destinazioni urbanistiche vigenti dell'area sopra descritta.

Si rende pertanto necessario approvare una variante urbanistica al Piano Regolatore Generale in Accordo di Programma, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 34 del D. Lgs. 34/2000 e s.m.i. e dell'art. 17bis, comma 2 della L.U.R..

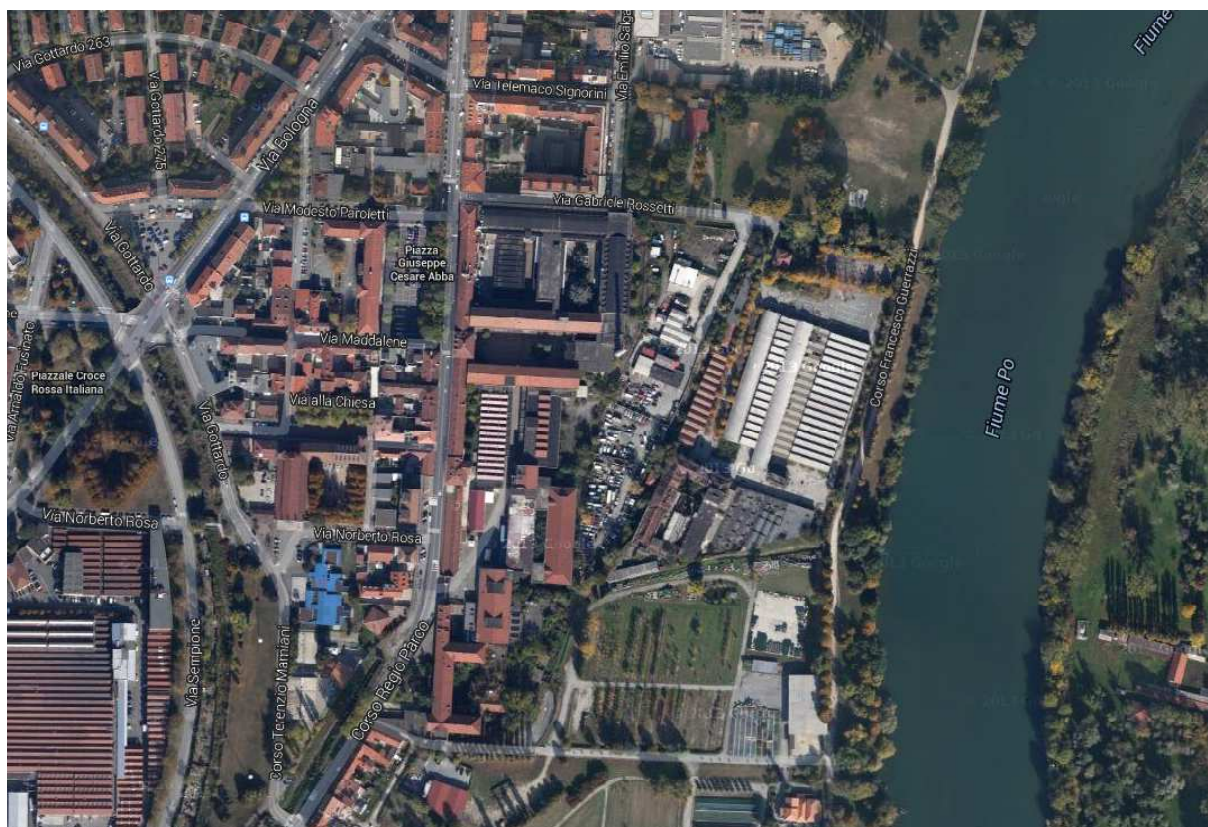
ALLEGATI

Gli elaborati della variante sono i seguenti:

- relazione illustrativa generale;
- documentazione fotografica;
- estratto situazione fabbricativa, in scala 1:2.000, con evidenziazione delle aree interessate;
- estratto della Tavola n. 1 del P.R.G. “Azzonamento. Legenda” – Foglio 0;
- estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G. “Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso” – Fogli 5B (parte), 6 (parte), 9B (parte), 10A (parte), Stato Attuale, in scala 1:5.000;
- estratto planimetrico a titolo illustrativo del P.R.G. relativo alla Variante 200, in scala 1:5.000;
- estratto planimetrico dell’Allegato Tecnico n. 3 del P.R.G. “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”, in scala 1:5.000 e relativa legenda;
- estratto planimetrico dell’Allegato Tecnico n. 14 del P.R.G. “Immobili soggetti a vincolo ai sensi delle leggi n. 1089 dell’1/6/1939” – Stato Attuale, in scala 1:10.000;
- estratto del Fascicolo I delle N.U.E.A.: art. 19, comma 23 “Area della ex - Manifattura Tabacchi” – Stato attuale;
- estratto planimetrico dell’elaborato a titolo illustrativo “Individuazione dei corsi d’acqua minori”, in scala 1:5.000;
- estratto planimetrico della Tav. 26 del “Piano Territoriale Operativo del Po (P.T.O.) - Piano d'Area del Parco Fluviale del Po”, in scala 1:10.000;
- dichiarazione di particolare interesse storico – artistico, del 25/05/1996, del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali – Ufficio Centrale per i Beni Archeologici, Architettonici, Artistici e Storici – Direzione Generale, ai sensi della Legge n. 1089/1939 e s.m.i. (ora Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), sul “Complesso della Manifattura Tabacchi”;
- nota prot. n. 2499 del 18 marzo 2014, della Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte, di verifica dell’interesse culturale di cui agli art. 10-12 del D.Lgs 42/2004, sull’area ex Fimit.



Vista aerea ex Manifattura Tabacchi – ex FIMIT



Vista aerea ex Manifattura Tabacchi – ex FIMIT



Vista cortile interno ex Manifattura Tabacchi



Vista ingresso ex Manifattura Tabacchi lato corso Regio Parco



Vista cortile interno ex FIMIT

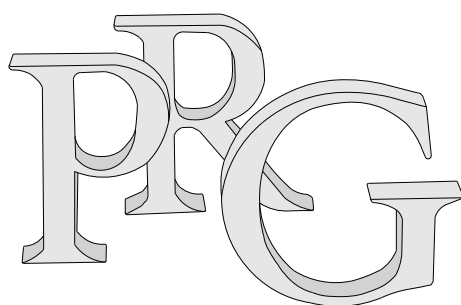


Vista area ex Manifattura Tabacchi – ex FIMIT

[illegible]

Area oggetto della variante

Scala 1 : 2000



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 28 Febbraio 2014

ESTRATTO

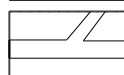
Zone normative

..... Zone urbane storiche ambientali

..... Zone urbane consolidate residenziali miste:

1.00 1,00 mq SLP/mq SF

Aree normative



Aree per la viabilità VI esistente




















Altre prescrizioni	
<div></div>	Dividente








Aree per Servizi	
Servizi pubblici S	
Servizi zonali (art.21 LUR):	
<div>v</div>	Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
Altre attrezzature di interesse generale:	
<div>u</div>	Istruzione universitaria





[illegible]


STATO ATTUALE

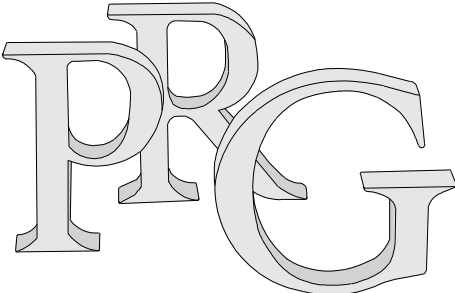
[illegible]

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

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

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

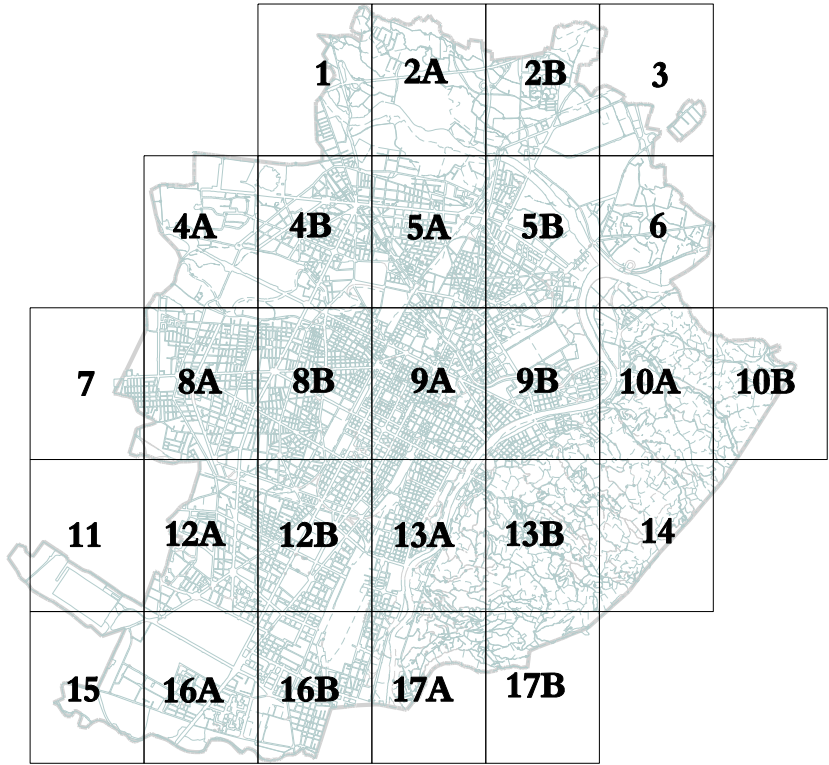
	Dividente tra le classi geologiche dell'area di pianura e dell'area di collina
---	--

Città di Torino

Piano Regolatore Generale
Allegati Tecnici
Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
Tavola n. 3
Foglio n.
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

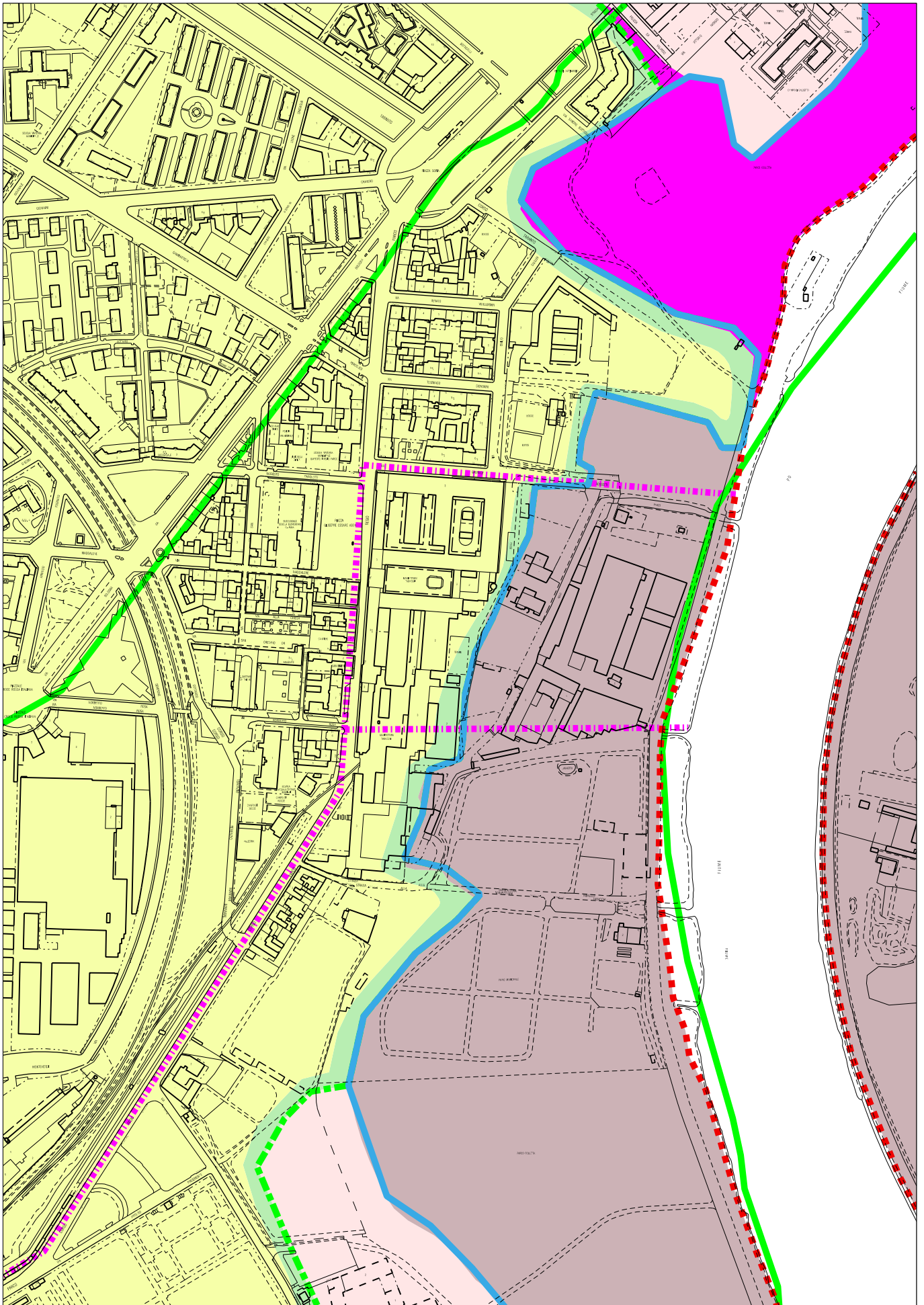


Scala 1:5000

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



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



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

Estratto scala 1:5.000

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

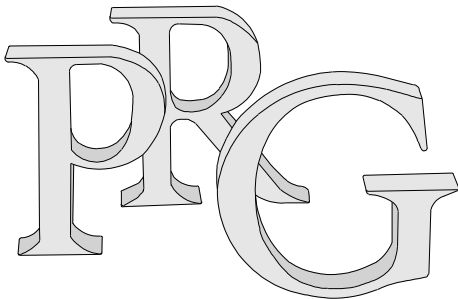
- ▲ Ville, parchi e giardini oggetto di Notifica Ministeriale
- Immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale

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.



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

Città di Torino



Piano Regolatore Generale

Allegati tecnici

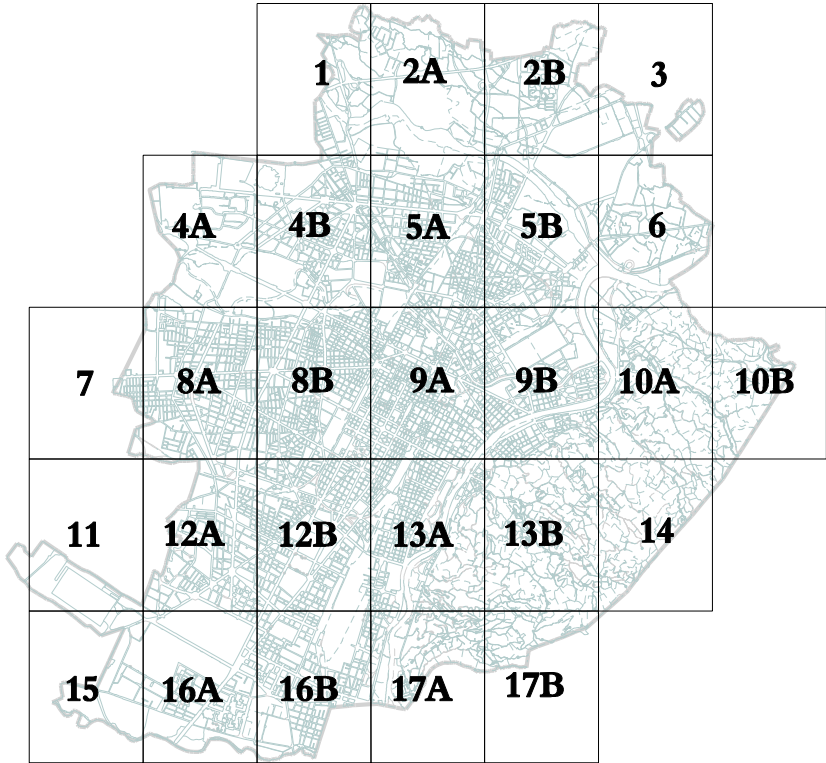
Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004
Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i.
(già leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939 e s.m.i.)

Tavola n. 14

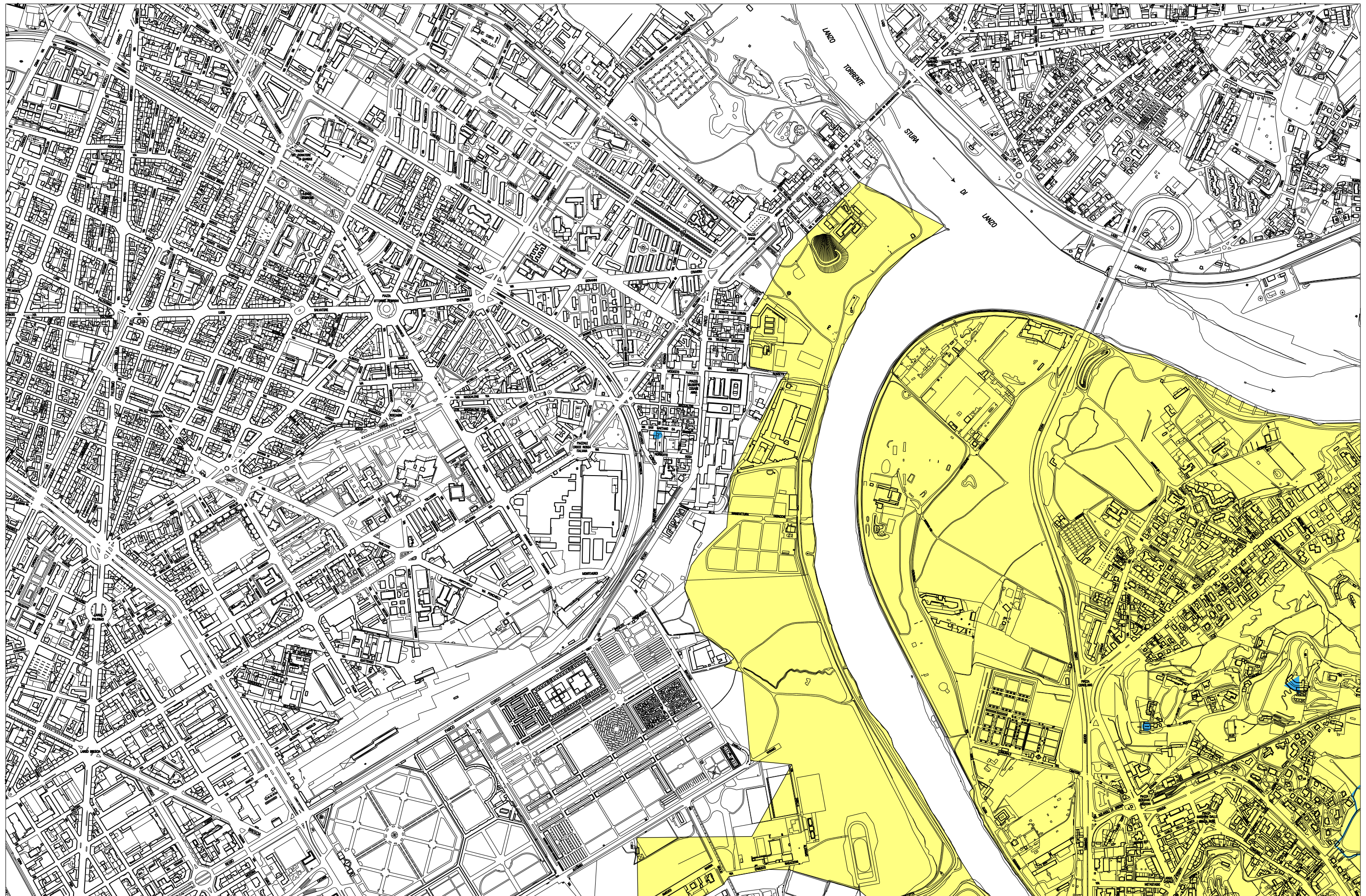
Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale
n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21
del 24 maggio 1995.

Elaborato informatizzato Ottobre 2010

ESTRATTO



STATO ATTUALE





**Piano Regolatore Generale di Torino
Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione**

ESTRATTO
(Art. 19 – Aree per servizi: generalità)

STATO ATTUALE

TITOLO III

AREE PER SERVIZI

Art. 19 - Aree per servizi: generalità

....*omissis*

Altre aree per verde e servizi con prescrizioni particolari.

.... *omissis*

- 21 bis Area Italgas di Corso Regina Margherita, 52 nella quale è prevista la complessiva riorganizzazione funzionale delle attività in atto attraverso interventi di restauro di parte degli edifici esistenti, di demolizione e contestuale sostituzione edilizia, l'inserimento di nuove funzioni quali Archivio storico, sportelli utenza, e ufficio servizio clienti, sulla base di progetto edilizio da sottoporre a parere preventivo della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici prima del rilascio delle concessioni edilizie. E' consentito il riutilizzo delle superfici lorde di pavimento esistenti fino alla concorrenza di un Indice Territoriale massimo di 0,35 mq SLP / mq ST.

[*] Nota variante: id 52, var. n. 9 - Università , approvata il 17/05/1999 , mecc. 9902225/009

- 22 Polo Ospedaliero Evangelico Valdese - immobili ubicati nel quartiere San Salvario in due organismi edilizi: il primo sito tra le vie Pellico, Ormea e Berthollet ed il secondo in via Silvio Pellico 28. Entrambi gli organismi, fisicamente distinti ma funzionalmente integrati, sono oggetto di specifici progetti edilizi orientati al generale potenziamento del polo ospedaliero. Per la particolare natura degli interventi, finalizzati all'adeguamento funzionale complessivo del Polo Ospedaliero (reparti di degenza, nuovi laboratori e uffici amministrativi), sono consentiti, previo parere consultivo della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte, interventi di completamento, in aggiunta a quelli prescritti per gli edifici classificati come "caratterizzanti il tessuto storico" all'art. 26 delle presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione (Tabella dei tipi di intervento). E' altresì consentita la copertura dell'area su cui si affacciano le fronti interne dell'edificio di via Silvio Pellico, 28.

23 Area della ex-Manifattura Tabacchi

L'area è oggetto di specifico studio di fattibilità orientato alla riqualificazione urbana fisica e funzionale degli immobili esistenti destinati ad ospitare insediamenti universitari. Le destinazioni ammesse sono edilizia universitaria e servizi complementari (attrezzatura culturali, ricettive, sportive, residenze universitarie).

Lo studio di fattibilità da approvarsi con Deliberazione del Consiglio Comunale definisce l'assetto generale, gli immobili da recuperare, i tipi di intervento e le specifiche destinazioni d'uso degli immobili.

L'intervento sugli immobili esistenti può essere consentito anche per parti sulla base delle prescrizioni e puntuali indicazioni dello Studio di fattibilità.

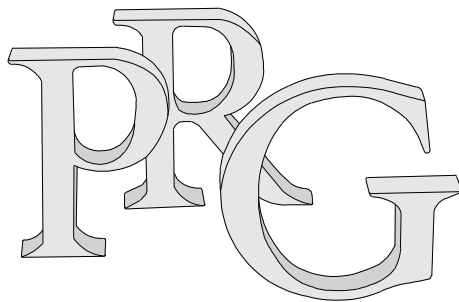
Gli interventi sugli immobili esistenti soggetti a vincoli e tutele di qualunque natura dovranno essere sottoposti ai pareri preventivi degli Enti competenti.

La viabilità di accesso al complesso universitario, nonchè al parco fluviale, dovrà essere realizzata avendo cura dell'idoneo inserimento ambientale. Per la pavimentazione del sedime stradale si dovranno privilegiare materiali lapidei in luogo di tradizionali materiali bituminosi.

[*] Nota variante: id 92, var. n. 34 - Manifattura Tabacchi , approvata il 14/01/2002 , mecc. 0110974/009

.....omissis

Città di Torino



Piano Regolatore Generale

Elaborato a titolo illustrativo - Uso ufficio

Individuazione dei corsi d'acqua minori - Settembre 2004

Scala 1:5.000

LEGENDA



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



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



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

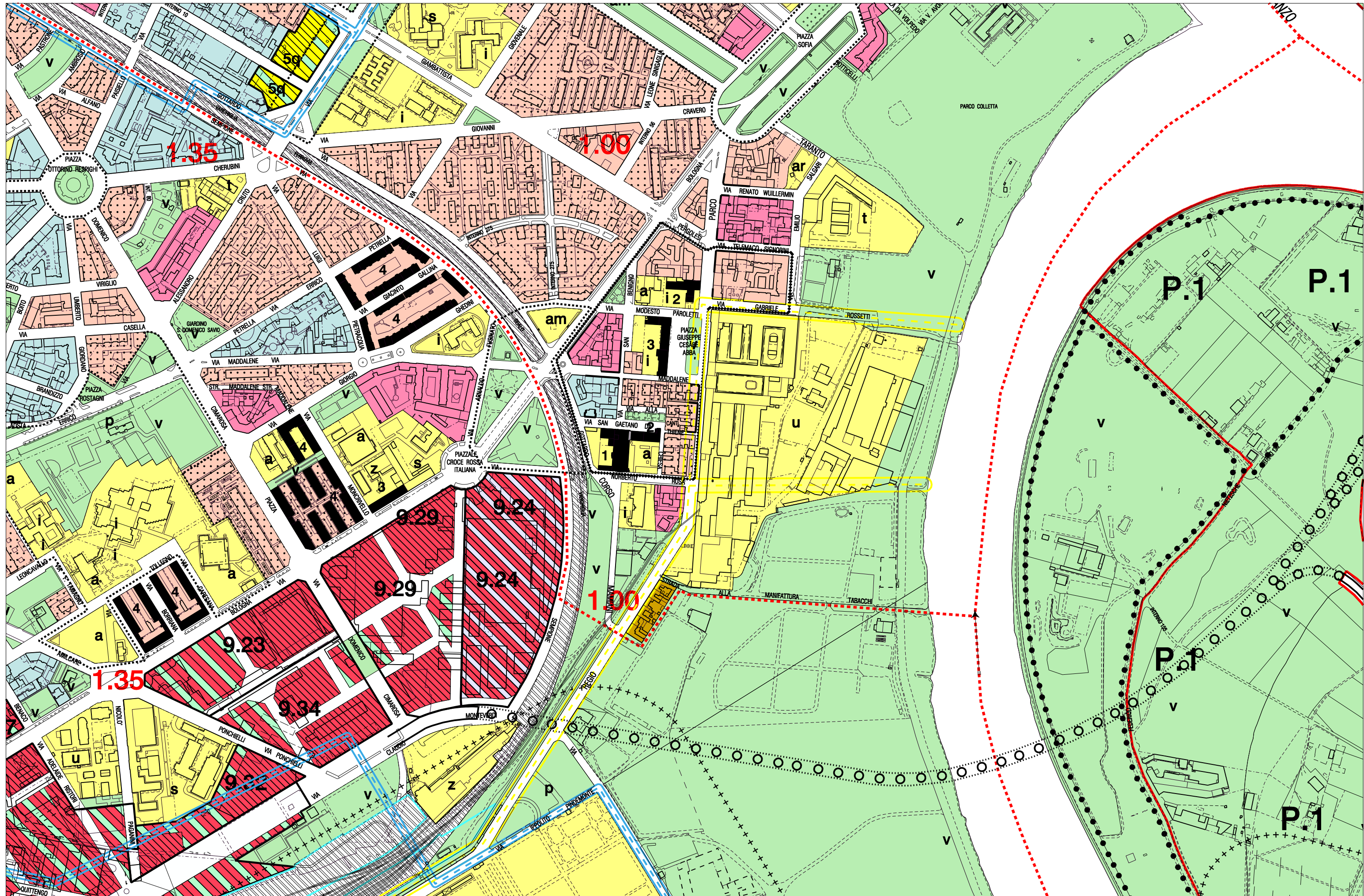


Classe III4(C) - Allegato B NUEA Punto 3.1.1 comma 19

Foglio n.

ELABORATO A TITOLO ILLUSTRATIVO

- Settembre 2004 -





Ministero per i Beni Culturali e Ambientali

UFFICIO CENTRALE PER I BENI ARCHEOLOGI ARCHITETTONICI ARTISTICI E STORICI

IL DIRETTORE GENERALE

VISTA la legge 1° giugno 1939, n° 1089, sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;

VISTO l'art. 822 del Codice Civile;

VISTO il Decreto Legislativo 3 febbraio 1993, n° 29;

D I C H I A R A:

il "Complesso della Manifattura Tabacchi", sito in TORINO, segnato in Catasto al Fg.42 mappali 90-118-119-120-149-150-152-153 (N.C.T.), confinanate con Via Rossetti - Piazza C.Abba - C.so Regio Parco - Strada Vicinale della Manifattura - Canale Regio Parco - mappali 154-123-121-92-93; come, dall'unita planimetria catastale e con maggior riferimento ai fabbricati segnati ai numeri: I,II,III,IV,V,XII,XIV,XVII, di proprietà dello Stato hanno interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge per i motivi contenuti nell'allegata relazione storico-artistica.

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente provvedimento.

Roma, li 25 MAG. 1996

IL DIRETTORE GENERALE

MARIO SERIO



4
11
4



Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte

RELAZIONE: LA MANIFATTURA TABACCHI DI TORINO

La Manifattura Tabacchi di Torino, ubicata alla confluenza tra i fiumi Po e Dora, è una delle più antiche esistenti sul territorio nazionale; nata dalla trasformazione del "Viboccone", antica reggia cinquecentesca, essa venne costruita da Giovan Battista Ferrogio, nel 1768, per ordine del re Carlo Emanuele III, il quale volle concentrare in un unico luogo la produzione e la lavorazione del tabacco.

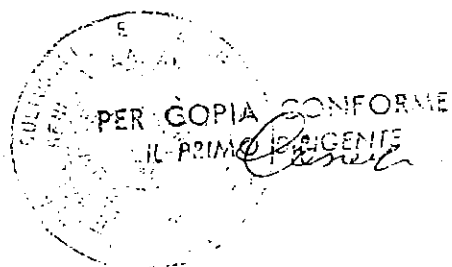
Il complesso manifatturiero è costituito da fabbricati a lunghe maniche, caratterizzate da una scansione modulare delle aperture, che terminano in avancorpi aggettanti, tutti con paramento di mattoni faccia a vista, che racchiudono ampi cortili interni utilizzati per lo smistamento del tabacco.

Il fulcro centrale dell'opificio è costituito dal 1° cortile; sul lato ovest, verso la via del Regio Parco, si apre l'ingresso principale, evidenziato da portale in pietra ornato da lesene e cartiglio (FABB. 1°); ad est verso il fiume, era ubicata, fino alla fine dell'800, una chiesa, nata dalla ristrutturazione dell'antica reggia del "Viboccone"; attualmente risultano ancora esistenti tracce della Residenza ai piani cantinati.

L'antica reggia aulica, di origine cinquecentesca, faceva parte delle Residenze Sabaude, insieme ai castelli del Valentino, Moncalieri, Venaria Reale, Palazzo Reale, Racconigi, Villa della Regina, Agliè, Stupinigi ecc, ed era una delle più antiche ville reali con parchi e giardini all'interno, giochi di fontane e status, (i basamenti sono ancora esistenti nell'attuale Piazza Abba, antistante la Manifattura).

Tale Villa venne abbandonata come residenza nel 1706 a seguito della battaglia tra Francesi e Piemontesi, per poi essere trasformata in chiesa alle dipendenze della Manifattura, insieme all'intorno ambientale, i cui terreni vennero trasformati in coltivazione del tabacco.

Alla metà del secolo '800, l'antica reggia venne ampliata con l'aggiunta di un corpo antistante, attualmente esistente (FABB. 1°), mentre la retrastante parte venne abusivamente demolita nel 1968.





Intendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte

Il 13/7/1862 fu varata la legge che regolava l'importazione, la fabbricazione e la vendita del tabacco, istituendo così il Monopolio di Stato.

Di questo periodo l'industrializzazione della Manifattura: si incomincia a lavorare non solo il trinciato da pipa e il sigaro, ma anche la spagnoletta.

I fabbricati vengono ampliati e sopraelevati a seguito delle nuove tecniche di lavorazione e dell'arricchimento del parco macchine, che divengono sempre più pesanti e complesse, insieme alle centrali tecnologiche.

A seguito del nuovo assetto politico dei Monopoli, trasformati in Amministrazione Autonoma nel 1927, la Manifattura subisce, tra gli anni 1917 e 1930, ulteriori ampliamenti: vengono costruiti nuovi edifici, ubicati sul lato sud del complesso ed adibiti a deposito sale, locali per officine meccaniche e locali turbine coprendo il "grande canale" settecentesco (FABB. 14° e 18°).

In questi ulteriori lavori di trasformazione rimane invariato l'uso del mattone a vista, che si inserisce armoniosamente nel complesso settecentesco dei fabbricati limitrofi, ubicati sul lato sud ed adibiti, in parte, ad alloggi per dipendenti e, in parte, alla nuova centrale idroelettrica ed ai magazzini dell'officina meccanica.

Viene costruito anche un raccordo ferroviario interno, collegato allo scalo "Vanchiglia" e per la realizzazione della porta carraia, viene demolito il fabbricato adibito ad alloggi per dipendenti (che vengono spostati nell'ex cartiera).

Anche le condizioni di vita dei lavoratori migliorano, in questo periodo i dipendenti raggiunsero il numero di 1.300; la Manifattura diventa una comunità autonoma: ha al suo interno il asilo-nido per i figli dei dipendenti, l'ENPAS, la stazione della Guardia di Finanza, officine e falegnamerie attrezzate per qualsiasi tipo di lavorazione, mense divise per sesso, alloggi per i dipendenti, il dopolavoro con teatro, sale giochi e bar.

Il dopoguerra segnò il declino della disposizione planimetrica e della tipologia costruttiva della Manifattura. A seguito dei notevoli danni subiti da alcuni fabbricati, vennero demolite le maniche prospicienti la via laterale ed il retrostante. Per nel 1960 venne costruita una struttura in c.a. (FABB. 20 e 9°), che mal si inserisce nel contesto ambientale ed urbanistico; vengono demoliti alcuni edifici interni, altri vengono sventrati e ricostruiti ex-novo nel loro interno: così è per uno dei due



8 4



Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte

edifici prospicienti il cortile centrale, che viene ricostruito al suo interno con una bella struttura a "cassettoni" in c.a. da Pier Luigi Nervi (FABB. 4°); rimane la facciata ottocentesca dell'ex chiesa (attuali uffici tecnici) (FABB. 6°), mentre il suo interno viene demolito per dar luogo alla nuova centrale termica e ad un camino di 67 mt.: il più alto di Torino.

Il dopolavoro (CRAL) (FABB. 3°) viene completamente ristrutturato secondo la moda dell'epoca, trasformando il teatro interno, i cui affreschi e decori di stile "Liberty", risultano però ancora esistenti sotto l'attuale rivestimento in gesso. Negli anni '60 viene abbandonato il 3° reparto, ove si lavora il trinciato da pipa, il sigaro e il toscanello, per passare alla lavorazione delle sigarette. (1°, 2°, 3°, 4° fase lavorazioni)

Le macchine addette a tale lavorazione vengono distrutte: così si perdono testimonianze di una particolare tipologia di lavorazione; la fustellatrice "STANDERINI" che confezionava pacchetti per 5 mezzi toscani, le confezionatrici "CSS", "CS6", "CS8 SASIB SCIPIONI", che producevano 1300 sigarette/min; le impacchettatrici "FOUNDRY 3/279" che confezionavano 110 pacchetti/min; le "ROSE" per la lavorazione del sigaro.

Il preesistente edificio (fabbr. XVI) ubicato al centro del 1° cortile, cioè tra il corpo prospiciente il Regio Parco e quello laterale sulla via Rossetti, e dove fino al 1960 era collocata una delle centrali termiche, fornita di 2 caldaie TQSI e 2 ANSALDO viene demolito per dar luogo alla "1° fase-lavorazione sigarette".

In questi anni la manifattura viene fornita del nuovo parco macchine potenziato, costituito da trinciatrici per le costole del tabacco MOLINS, con una produzione di 500 kg/h; le confezionatrici di sigarette, tipo MOLINS MARK 8, producono 1.800 sigarette/min; il GRUPPO COMBINE, costituito da due condizionatrici pacchetti e una impacchetrice, produce 1.200 kg/h (150 pacchetti/min).

L'attuale parco macchine è rimasto fermo agli anni '70 e da tempo si è superata la quota di ammortamento: le ultime macchine in funzione presso altre manifatture hanno una produzione di circa 3.000 sigarette/min; esse già hanno interesse di tipo archeologico legato alla produzione del tabacco in quanto non più esistenti in altre manifatture.

Si propone il vincolo ai sensi della legge 1089/30 anche al parco macchine ancora esistente, al fine di non disperderle e





Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte

perdere definitivamente la memoria storica della lavorazione del tabacco, anche in considerazione all'esistenza di una vecchia legge dei monopoli che prevede la distruzione delle macchine per vietarne un uso improprio.

L'intorno urbanistico del Regio Parco con l'industrializzazione della manifattura, alla metà dell'Ottocento, viene completamente trasformato, facendo nascere nuclei abitativi e case ad uno o due piani fuori terra, ancora oggi esistenti, spesso decorate o affrescate, scuole, chiesa, piazze e vie in funzione della Manifattura, ridisegnando così la storia di questa parte del territorio di Torino.

Dal dopoguerra l'intorno urbanistico ha subito notevoli mutamenti, verificatisi negli anni '60, rompendo così l'assetto ambientale creatosi nel corso dei secoli; il vecchio nucleo ottocentesco del quartiere, versa in uno stato di degrado totale, senza alcun controllo da parte del Comune.

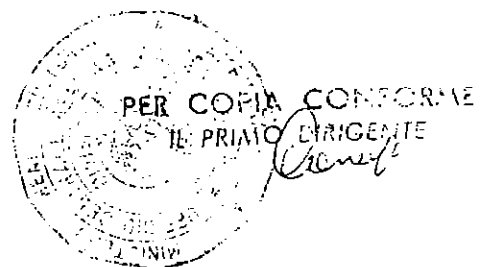
Rimangono a testimonianza dell'antica reggia aulica - parte integrante del complesso delle Residenze Sabaude - gli antichi basamenti in pietra che sostenevano le statue (da assoggettare a vincolo), ubicate nella piazza antistante la manifattura, "G. D. Abba", chiusa tra gli edifici scolastici ottocenteschi, la scuola elementare omonima e la scuola materna "Umberto I°", (soggette all'art. 4 della legge 1089/89) costruiti anch'essi in funzione dello sviluppo industriale.

All'interno della scuola "Abba", come all'interno del primo cortile della Manifattura, sono ubicate due delle ultime steli commemorative, in pietra, della battaglia del 1706 tra i piemontesi e i francesi. (da assoggettare a vincolo)

Sul retro della Manifattura, oltre una fabbrica preesistente, è stato realizzato il parco protetto della "Colletta", una selva-guarda che riprende le antiche prospettive sotterrefanee dalla parte del fiume: esso è soggetto alla legge 131/85.

La Manifattura è sempre stata indicata con numeri romani nel corso dei secoli, e proprio attraverso tale nomenclatura è possibile individuare planimetricamente gli edifici interni.

Di tali edifici alcuni hanno particolare interesse storico architettonico, che verranno di seguito elencati (sezione A), mentre altri, insieme ai cortili e aree scoperte, sono soggetti





Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte

oltre che a un vincolo di facciata, al controllo e autorizzazione delle opere da realizzarsi, comprese le demolizioni e costruzioni da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, così come specificato nell'elencazione (settore B), in quanto il complesso produttivo riveste nel suo insieme, - caratterizzato da corti aperte chiusi da edifici - particolare interesse sulla tipologia costruttiva caratteristica della produzione e lavorazione industriale del tabacco.

Sono soggette a vincolo anche il complesso produttivo del parco macchine, tramogge, banchi, piani caricatori, le macchine per la lavorazione del tabacco della I, II, III, IV fase, depositi e magazzini.

Tutto quanto sopra specificato non possono essere demolite senza preventiva autorizzazione della Soprintendenza che ne dovrà valutare l'interesse ai fini storici e industriali, e dovrà dettare, per i fabbricati che non rivestono interesse specifico architettonico, le prescrizioni di ricostruzione che dovranno tener conto delle caratteristiche e tipologie locali (altezze dei fabbricati non superiori a quelli del fronte strada, fabb. I, II, III, materiali da utilizzarsi, intonaco paramento a vista, infissi in legno, copertura in coppi, colori tradizionali).

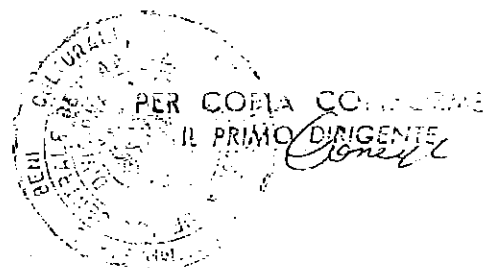
SETTORE A

- Fabb. 3° - 1° - 2° sul fronte del C.so Regio Parco dal numero civico 140 al 148

Impianto originario settecentesco, caratterizzato da edificio continuo con paramento a vista, portale in pietra di Gessino, coperture in coppi e strutture lignee. Gli interni sono caratterizzati in parte da volte a botte al piano terra, cassettoni in alcune zone, decorazioni e stucchi di varie epoche; presenza di affreschi nel cinema-teatro, scaloni originali di particolare interesse monumentale; il complesso di edifici è sempre stato adibito ad uffici e struttura tecnico amministrativa di supporto alla fabbrica.

- Fabb. 4° - 5° - 6° nel primo cortile cont. ala (C) - opera stile neoromantica del 1900

Impianto settecentesco, facciate originali, ristrutturato internamente negli anni del dopoguerra con strutture reticolari ad opera di Pier Luigi Nervi.





Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte

Il fabbr. 6° conserva la facciata ottocentesca; al piano interrato sono presenti vestigia e locali dell'antica reggia sabauda cinquecentesca del Viboccione; sul suo asse è stato eretto un camino alto 67 mt (uno dei più alti e rappresentativi di Torino).

- Fabbr. 14° (retro manifattura - deposito tabacchi)

Impianto ottocentesco, ristrutturato nel dopoguerra; ha conservato le caratteristiche di deposito tabacchi con ampi spazi aperti.

- Fabbr. 12 - XVII (c.so regio Parco e cortile M)

Quinta di chiusura sul fronte del Regio Parco, e piccolo magazzino interno, costituiti, entrambi, da basso fabbricato, con paramento in mattoni faccia a vista, copertura in coppi e struttura in legno, della prima metà dell'ottocento, adibito a deposito e magazzino

- Fabbr. 18° - lato fiume e lato stradina all Manifattura Tabacchi

- (ex deposito sale, officina turbine e meccanica)

Edifici di origine otto-novecentesca, con peculiari caratteristiche che rappresentano la testimonianza del periodo pre-industriale della Manifattura.

L'ex locale turbine e l'ex depositi sale, mantengono le facciate con paramento in mattoni a vista, con la testimonianza di interessanti e caratteristiche strutture a capriate in ferro, del tipo bullonato senza saldatura, reticoli e pilastri in ghisa e carroponete per il caricamento del sale.

L'ex deposito del sale mantiene ancora il caratteristico tavolato di legno per salvaguardare le murature dall'azione corrosiva del sale, vi sono depositati vecchi banchi per sigarette da vincolare per non perderne la memoria.

Nel cortili interni vi sono tracce di preesistenza ancora più antiche, risalenti alla Reggia del Viboccione da riportare in luce con idoneo scavo.

Antico canale settecentesco del Regio Parco, utilizzato dall'ex turbine per la produzione in proprio di energia elettrica, attraversa ancora gli alloggi demaniali via Sant'Antonio, con millantato, per i cantieri, con le sue turbine, ubicati sul retro degli alloggi.





Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte

SETTORE B

Gli alloggi demaniali, (Fam. XVIII) prospicienti il C.so Regio Parco, n. 126 - 128 - 130, hanno subito nel tempo notevoli variazioni e ristrutturazioni, da ex cartiera ad uffici, infine ad alloggi, tali da perdersi le caratteristiche originali interne. Mentre rivestono interesse le facciate e gli ambienti voltati al primo piano interrato, in quanto mantengono le caratteristiche settecentesche dell'intera facciata della Manifattura, con paramento continuo a vista. Gli interventi devono essere soggetti a controllo anche interno al fine di poter verificare eventuali prevariazioni occulite.

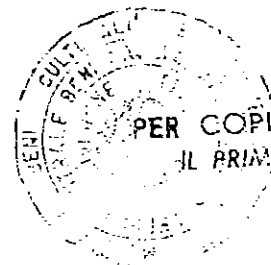
I fabbricati 7°, 8°, 9° e 11° sono nuovi (1960) in cemento armato e non rivestono caratteristiche di pregio. Devono comunque essere oggetto di parere ai fini dell'inserimento nel contesto urbanistico e ambientale.

Tutti gli interventi edilizi anche per i cortili e fabbricati precedentemente non specificati devono essere sottoposti a preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

Nell'ambito della Manifattura si devono mantenere le caratteristiche costruttive originali sia per gli edifici che per le aree scoperte (mattoni a vista, intonaco, infissi in legno, inferriate, coperture in coppi, ecc); sono ammissibili, ad insindacabile giudizio della Soprintendenza, eventuali interventi demolitori degli edifici con strutture in cemento armato, non aventi età superiore ai 50 anni e la cui costruzione ha interrotto l'assetto originario dei cortili interni.

Gli eventuali interventi edificatori devono considerare la stratigrafia del terreno e il reperimento delle antiche strutture interrate, che storicamente possono essere riscontrate, modificando eventuali nuove edificazioni proposte e recuperando i locali dell'antica Reggia, nel caso di ulteriori scoperte archeologiche.

Considerato che il Regio Parco ha avuto uno sviluppo urbanistico legato alla Manifattura (1785-87) e che la stessa è la più antica del territorio nazionale, la caratteristica della lavorazione del tabacco dovrà rimanere e perdurare, precludendo il suo mantenimento, oppure la manipolazione, la vendita, il controllo,





Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte

la realizzazione di depositi, di un centro raccolta museale delle macchine, di uffici o comunque di una qualsiasi attività che sia strettamente connessa e che riguardi la lavorazione o la produzione del tabacco.

Le macchine non potranno essere demolite in quanto rappresentano la storia e l'industrializzazione della lavorazione del tabacco, e dovranno rimanere all'interno degli edifici così come sono stati progettati o destinati, previo eventuale nuovo studio di fattibilità da concordare con la Soprintendenza e comunque da mantenere nel complesso produttivo.

L'ambito intorno alla Manifattura dovrà essere oggetto di specifiche autorizzazione ai lavori, ai fini di un corretto controllo urbanistico sulle tipologie di intervento sia sugli edifici che sugli spazi scoperti, che dovranno tener conto delle caratteristiche intrinseche delle facciate della Manifattura.

I confini della Manifattura Tabacchi sono individuati nei seguenti modi:

OVEST - confini con la Manifattura Tabacchi;

EST - Corso Regio Parco, Piazza "G. C. Abba";

NORD - Via Rossetti;

SUD - Strada alla Manifattura Tabacchi e canale demaniale del Regio Parco.

Sono soggette a vincolo di cui all'art. 4 della legge 1089/39 anche i due edifici scolastici, scuola elementare "G. C. Abba" e scuola materna "Umberto I", di origine ottocentesca, di proprietà del Comune di Torino, costruite a seguito dell'espansione della Manifattura.

All'interno della scuola "Abba" esiste ancora una lapide datata 1706, posta a commemorazione della vittoria del Piemontesi sui Francesi.

Ing. Francesco PERNICE

7/5 1988 1008



SOPRINTENDENTE

(Bruno Malara)

PER COPIA CONFORME
IL PRIMO DIRIGENTE

C. C.

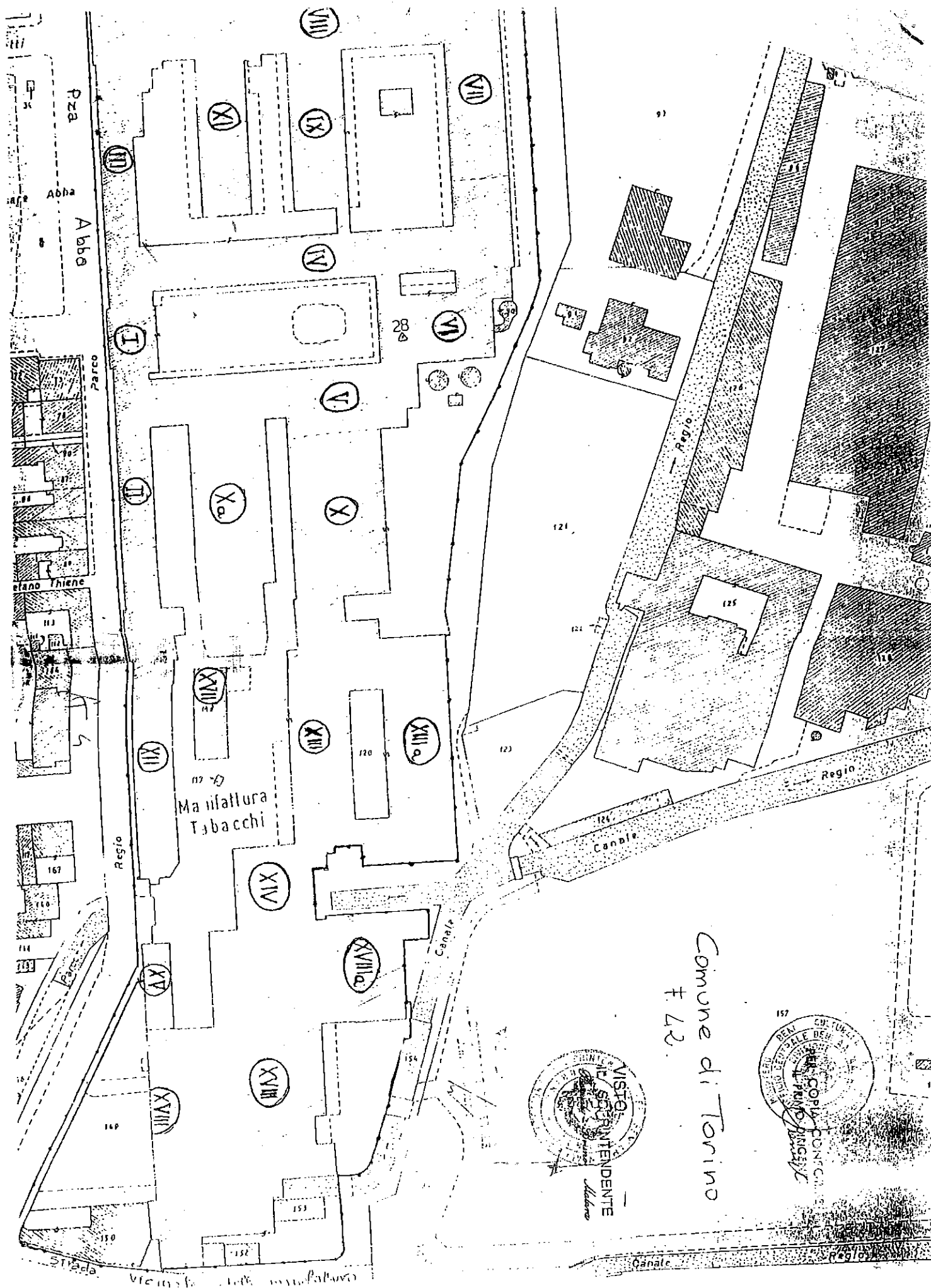


VISTO

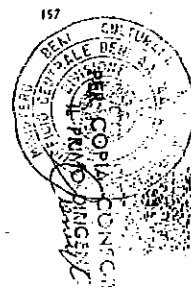
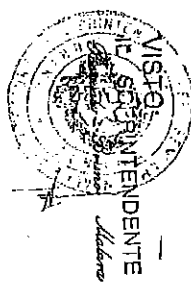
IL DIRETTORE GENERALE

Donato SERIO

R 4



Comune di Torino
F. 42.





*Ministero dei Beni e delle
Attività Culturali e del Turismo*
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E
PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

Torino,

18 MAR. 2014

A Comune di Torino
Direzione Patrimonio – Diritti reali, valutazioni
e valorizzazioni
Piazza Palazzo di Città 7
10122 TORINO

p.c. Soprintendenza per i Beni Architettonici e
Paesaggistici per le province di Torino, Asti,
Cuneo, Biella e Vercelli
Piazza San Giovanni 2
10122 TORINO



Prot. n. 2488/14 cl. 34.04.07/1068.184

OGGETTO: Art. 12 Dlgs. 42/2004; D.D. 6 febbraio 2004.
Verifica dell'interesse culturale di beni del patrimonio immobiliare pubblico.
Esame di 1 bene pervenuto dal Comune di Torino in data 12/02/2014

INV DR

Sulla base della documentazione presentata, questa Direzione il 27/02/2014 ha proceduto all'analisi del bene in oggetto. Esaminata congiuntamente con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio competente per territorio la richiesta di verifica dell'interesse culturale relativa a:

TORINO – Ex Fimit – Via Gabriele Rossetti 34

Si dichiara che il bene riveste l'interesse di cui agli art. 10-12- del D.Lgs 42/2004.

Questa Direzione Regionale sta provvedendo all'emanazione del provvedimento di tutela dell'immobile in oggetto, ove saranno meglio specificati i beni sottoposti al provvedimento, che verrà notificato in via amministrativa all'Ente. Il funzionario incaricato dell'istruttoria è l'arch. Stefania Dassi, tel. 0115220434.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE REGIONALE
(dott. Mario TURETTA)

Il Responsabile del Servizio IV
arch. Norma ALESSIO

L'Incaricato dell'Istruttoria
arch. Stefania DASSI