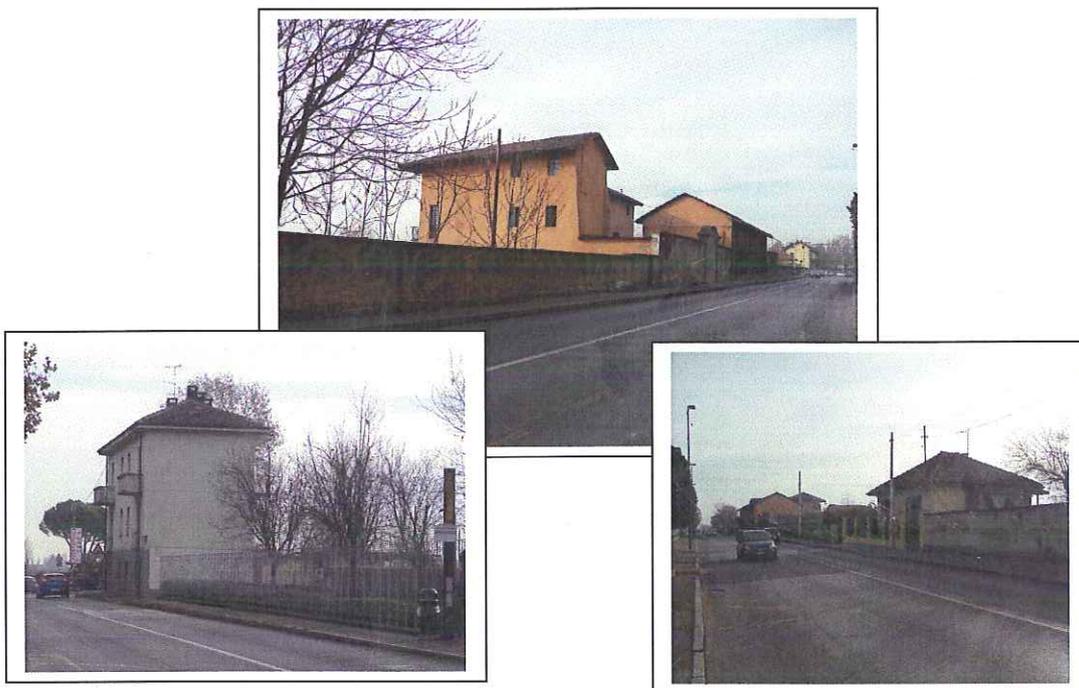




CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
AREA URBANISTICA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE
VIA MEUCCIN° 4



VARIANTE PARZIALE N. 297 AL P.R.G.

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 5 DELLA L.U.R.)

IMMOBILI IN STRADA CASTELLO DI MIRAFIORI

CIRCOSCRIZIONE AMMINISTRATIVA N. 10 – (MIRAFIORI SUD)



RESPONSABILE COORDINAMENTO TECNICO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Arch. Giacomo Leonardi

COLLABORATORE GRAFICO

Geom. Pierfranco Rossin

RESPONSABILE TECNICO

Arch. Barbara Bersia

COLLABORATORI TECNICI

Geom. Michele Diruggiero
Ing. Alberto Rolandi

Torino, marzo 2015



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente provvedimento riguarda gli immobili, ubicati in Torino, nella Circoscrizione Amministrativa n. 10 (Mirafiori Sud), e più precisamente in strada Castello di Mirafiori nel tratto compreso tra i civici n. 8 e n. 60 (solo numeri pari).

Tali fabbricati, di proprietà privata, sono situati nella zona periferica della città e costituiscono una fascia edificata, posta parallelamente alla strada sopra citata, lungo il lato sud. Sui diversi lotti insistono edifici di varia tipologia, aventi modesto rilievo architettonico e di epoca relativamente recente, costituiti da uno o più piani fuori terra e cortili di pertinenza. Sulla medesima porzione di territorio sono altresì presenti un capannone industriale con area limitrofa di proprietà, alcune serre e costruzioni rurali aventi dignità storica e architettonica, annesse ad una considerevole porzione di terreno coltivato a prato.

Il Piano Regolatore vigente destina il tratto sopra descritto, per una fascia di ampiezza pari a pochi metri, a viabilità per consentire l'ampliamento di strada Castello di Mirafiori: la previsione viabilistica, peraltro già presente nel Piano Regolatore Generale di Torino approvato nel 1959, discende dall'individuazione di strada Castello di Mirafiori tra gli assi di forte scorrimento est/ovest e, come sopra descritto, classificata nella tavola n. 4 "Viabilità" del P.R.G. vigente come "*strada di scorrimento di progetto*".

Tale destinazione, a distanza di circa 50 anni dalla sua previsione e di circa 20 anni dalla conferma nel Piano Regolatore Generale vigente - ben oltre quindi dai termini quinquennali stabiliti dal D.P.R. 327/2001, non è stata attuata e non risulta nei programmi della Città nei prossimi anni. Conseguentemente, da un lato gli edifici gravati da tale vincolo sono soggetti a forti limitazioni per quanto riguarda i tipi di intervento ammessi, che sono esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, dall'altro l'attuazione del PRG vigente prevede per gli stessi e per i manufatti di interesse storico la demolizione per la realizzazione della viabilità.

Per le problematiche sopra accennate, nel mese di maggio 2012 veniva inoltrata al Sindaco e all'Assessore competente una petizione a firma di alcuni cittadini residenti, proprietari di immobili e titolari di attività insistenti in strada Castello di Mirafiori, nel tratto compreso tra i civici sopra enunciati.

I firmatari della petizione richiedevano all'Amministrazione di addivenire in tempi ragionevoli ad una soluzione procedendo ai sensi di legge, consentendo, nelle more dell'attuazione delle previsioni di P.R.G., maggiori possibilità operative sugli edifici esistenti, oppure rimuovendo le previsioni di ampliamento della sede viabile, a fronte di soluzioni alternative, a salvaguardia delle proprietà private.

In relazione alla sopracitata petizione l'Amministrazione ha ritenuto fondate le motivazioni addotte dai firmatari attivando, tramite gli uffici, l'istruttoria per la predisposizione della presente variante urbanistica.

Per quanto sopra relazionato, sulla base della documentazione esaminata, dei successivi approfondimenti condotti anche con gli uffici competenti in materia di viabilità e di quanto riportato nell'estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G. – “*Azzonamento. Aree normative e destinazioni d'uso*” vigente e nell'allegato tecnico al P.R.G. tavola n. 7 “*Fasce di Rispetto*”, si è ritenuta verificata l'ammissibilità della richiesta avanzata riconoscendone la fondatezza.

Ritenendo pertanto immotivato sia il mantenimento delle limitazioni che attualmente gravano su tali immobili, sia la futura demolizione degli stessi per l'ampliamento dell'attuale asse viabilistico, il presente provvedimento propone, in sintesi, di eliminare la previsione di ampliamento della sede viabile di strada Castello di Mirafiori e di attribuire ai manufatti e alle aree interessate una destinazione urbanistica propria. Allo stesso tempo si introduce una specificazione, nell'area oggi destinata a Parco Urbano e Fluviale denominata “P29”, volta a non pregiudicare la possibilità di realizzare in futuro un “*nuovo collegamento stradale alternativo(...)*” tra corso Unione Sovietica e strada Castello di Mirafiori (cfr. nota della Vice Direzione Generale Ingegneria – Direzione infrastrutture e Mobilità del 10 settembre 2014, prot. 19517).

Gli immobili interessati dal presente provvedimento sono i seguenti.

L'edificio di maggior pregio è rappresentato dalla Cascina Casotti Balbo, “La Balbo”¹ immobile rurale di interesse documentario, in mediocre stato di conservazione.

¹ **Alcuni cenni storici** (fonte: www.museotorino.it). L'origine cinque-seicentesca della cascina è testimoniata dalla *Pianta di tutta la campagna di Mirafiori* realizzata nel 1632 dal capitano e ingegnere Cristoforo Elia, che riporta in quest'area la presenza di numerosi edifici, *cassine*, *grange* e, a poca distanza, la Chiesa della Visitazione. Il nome citato sulla carta è “Cassina del Mantoan”, in riferimento probabilmente alla provenienza dell'antico proprietario.

Nella Carta topografica della caccia del 1762 la cascina viene rilevata con un corpo di fabbrica a corte chiusa ed impianto planimetrico a “C”.

Nel 1790 l'architetto Amedeo Grossi la censisce come “*cascina con casino e giardino dell'Illustrissime signore Contesse di Saluzzo e Lagnasco situati vicino al Convento di Mirafiori*”. I termini *cascina* e *casino* cui si fa riferimento sottintendono la duplice funzione

Attualmente la cascina, di proprietà privata, è adibita ad uso abitativo e agricolo. L'edificio è costituito da due corti e si articola in quattro costruzioni distinte fra di loro e racchiuse da un muro di cinta, confinante con il piazzale della vicina chiesa della Visitazione di Maria Vergine e di San Barnaba. Il Portale ad arco dal disegno Barocco, ormai tompagnato, prospettante su strada Castello di Mirafiori, un tempo utilizzato come ingresso al "casino", testimonia l'antica origine del complesso.

Ai civici 8 e 10 di strada Castello di Mirafiori, sono presenti inoltre due palazzine costruite tra la fine dell'800 e gli inizi del '900, considerate edifici tardo eclettici di interesse documentario, testimonianza dell'insediamento sporadico lungo le direttrici suburbane.

I rimanenti edifici sono rappresentati da manufatti recenti di tipologia residenziale o artigianale; sull'area sono infine presenti al civico 56 la Bocciofila "Bela Rosin" e al civico 60 un'azienda agricola.

Il Piano Regolatore della Città di Torino, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3 – 45091 del 21 aprile 1995 e pubblicato sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995, destina gli immobili sopra descritti, oggetto del presente provvedimento come segue:

- in parte ad area per la viabilità "VI" (vedi art. 8 – Aree normative: classificazioni e destinazioni d'uso - , punto 17 comma 72 - Area VI delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione - N.U.E.A.);
- in parte a "Servizi Pubblici" "S" – lettera "v" in particolare ad area a Parco Urbano e Fluviale P29 soggetta alle specifiche prescrizioni riportate agli artt. 19 e 21 delle N.U.E.A. di P.R.G.. I relativi usi ammessi sono normati all'articolo 3 punto 7 lettera "v" delle N.U.E.A. di P.R.G..

La tavola n. 4 del P.R.G. – Viabilità – individua strada Castello di Mirafiori, come "strada di scorrimento di progetto", mentre secondo quanto indicato nell'Allegato tecnico al P.R.G. tavola n. 7 "Fasce di Rispetto" le aree frontestanti corso Unione Sovietica e strada Castello di Mirafiori sono parzialmente comprese in "fascia di rispetto stradale" ai sensi del D.M. 1404/68, in quanto ricadenti all'esterno del perimetro del centro abitato individuato ai

del complesso: di coltivazione della terra e di villeggiatura. A questo proposito, è verosimile che i Casotti scelgano questo edificio perché localizzato lungo la strada per Vigone, loro paese d'origine, e Casalgrasso, feudo familiare. Carlo Domenico Casotti, conte di Casalgrasso (1704-1761), brigadiere generale e governatore di Ivrea ebbe otto figli dalla moglie Bona Mazzetti di Frinco ma, non essendo rimasto in vita nessun maschio, le due ultimogenite ereditano la cascina, le contesse nominate dal Grossi: Matilde e Gerolama.

Nelle mappe del *Catasto Napoleonico* del 1805 si registra una variazione planimetrica della cascina che presenta un disegno ad "L" e l'edificazione di due nuove ali di fabbriche ortogonali alla preesistente manica nord.

Il *Catasto particellare Gatti* del 1820 registra un'ulteriore ampliamento del complesso che risulta composto da: casa civile, case rustiche, giardino, campi, prati e orti. In quel periodo il complesso risulta di proprietà del conte Balbo.

Dal catasto del Rabbini del 1866 non emergono variazioni planimetriche.

Agli inizi del XX risalgono le numerose demolizioni operate per la realizzazione dell'attuale strada Castello di Mirafiori.

sensi dell'art. 81 della L.R. n. 56/77. In base alla gerarchia viaria del Piano Urbano del Traffico del 2001 (PUT) strada Castello di Mirafiori è classificata come segue: "E2 - strada urbana di quartiere".

Per quanto attiene l'aspetto idrogeomorfologico, l'area oggetto del presente provvedimento, come si evince dall'Allegato tecnico n. 3 del P.R.G. "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", ricade nella "CLASSE I" – Sottoclasse I (P) – che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alle disposizioni riportate nell'Allegato B delle N.U.E.A. "Norme sull'assetto idrogeologico e di adeguamento al P.A.I. , al capitolo 1 "Norme geologiche generali di tutela, PAI e vincolo idrogeologico" e al paragrafo 1.1 "Corsi d'acqua naturali/artificiali e tratti tombinati: fasce di rispetto e norme di salvaguardia" in quanto, parallelamente al tracciato viabilistico di strada Castello di Mirafiori, si è rilevata la presenza di corsi d'acqua minore comprensivi di fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di metri 5 dal piede dell'argine o sponda naturale.

Per quanto riguarda la pianificazione sovraordinata si relaziona quanto segue. 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'immobile in oggetto si colloca all'interno dell'*area urbanizzata*; gli elaborati non dettano prescrizioni di carattere specifico per gli immobili oggetto del provvedimento.

In data 4.08.2009, con D.G.R. n. 53-11975, è stato adottato il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.); dalla Tav. P4.0 – "Componenti Paesaggistiche", si rileva che gli immobili in oggetto sono inseriti tra i *tessuti urbani esterni ai centri* con morfologia insediativa 3 (art. 35 delle Norme di Attuazione).

La fascia edificata risulta inoltre ricompresa tra le "Zone Urbane Consolidate" (Zone U1) del Piano d'Area "Sistema delle Aree protette della fascia fluviale del Po" quindi soggetta alle disposizioni contenute all'art. 2.6 - Zone Urbanizzate - delle Norme di attuazione

di tale Piano. Con l'entrata in vigore del Titolo II della L.R. 29.06.2009 n. 19 "Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità", le aree in oggetto rientrano tra le "aree contigue" individuate ai sensi dell'art. 6 del citato Testo unico; tali aree corrispondono agli ambiti esterni alle aree protette che non fanno parte del sistema regionale; sono finalizzate a garantire una adeguata tutela ambientale ai confini delle aree protette. In ogni caso, ai sensi dell'art. 26 della sopraccitata legge, i Piani d'Area vigenti continuano ad esplicare tutti i loro effetti e l'obbligo del rispetto della disciplina ivi contenuta è in capo al soggetto che autorizza gli interventi di trasformazione urbanistica.

In data 21.7.2011, 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 degli elaborati si evince che gli immobile si collocano all'interno dell'*area urbanizzata* e che il Piano non detta prescrizioni di carattere specifico sulla fascia di territorio interessata dal provvedimento. Nella tavola 3.1 "Sistema del verde e delle aree libere" il Piano propone di individuare in prossimità delle aree oggetto del provvedimento, di particolare pregio paesaggistico e ambientale, la costituzione di un sistema di piste ciclabili già inserite nel "Programma Piste Ciclabili 2009" (Art. 42 delle Norme di Attuazione).

Tutto ciò premesso, per quanto sopra relazionato, l'Amministrazione riconoscendo, come sopra descritto, la fondatezza della richiesta ritiene di pubblico interesse avviare la modifica dello strumento urbanistico generale mediante variante urbanistica ai sensi dell'articolo 17, comma 5 della Legge Urbanistica Regionale, al fine di rimuovere le previsioni di ampliamento della sede viabile, ritenendo tale soluzione la più idonea per rispondere alle problematiche evidenziate; contestualmente la variante propone la modifica della destinazione urbanistica relativamente ai lotti sui quali insistono manufatti residenziali o sono presenti attività di servizio, verso destinazioni compatibili con il tessuto consolidato e coerenti con la destinazione urbanistica vigente nell'area limitrofa a parco urbano e fluviale. Viene infine introdotta una specificazione per l'area destinata a Parco Urbano e Fluviale P29 finalizzata a non escludere l'eventuale realizzazione di un futuro tracciato stradale alternativo secondo le indicazioni dei competenti uffici.

Il presente provvedimento, in coerenza con quanto sopra, comporta una limitata revisione dell'ipotizzato ampliamento del tratto di viabilità previsto all'angolo tra strada Castello di Mirafiori e corso Unione Sovietica in quanto analogamente a quanto rappresentato

in precedenza su tale sedime insiste una porzione di fabbricato di civile abitazione ormai consolidato con le relative pertinenze.

Il presente provvedimento risulta inoltre coerente con la Legge n. 164/2014, con la quale sono state apportate modifiche al Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. 380/2001, al fine di semplificare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, nonché di assicurare processi di sviluppo sostenibile, orientati al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla riduzione del consumo di suolo.

Si ritiene utile sottolineare che le modifiche proposte non escludono comunque la possibilità di procedere, con separato e autonomo atto, all'individuazione di una nuova viabilità finalizzata a ottimizzare il primo tratto di strada Castello di Mirafiori senza peraltro interessare aree già compromesse da edifici esistenti.

In relazione a quanto sopra la variante prevede:

- la modifica delle previsioni relative alla sezione stradale di Strada del Castello di Mirafiori, con la conferma del filo stradale esistente nel tratto compreso tra Corso Unione Sovietica e strada delle Cacce. Tale adeguamento comporta il cambio della destinazione urbanistica del P.R.G. vigente delle aree sopra descritte e meglio individuate negli estratti planimetrici "Situazione fabbricativa" – schede grafiche 01, 02, 03 e 04, redatte a titolo illustrativo, alla scala 1:1000, come di seguito riportato:

- A) **1.** Area evidenziata in **verde**, di estensione pari a circa **8.411** mq, da **“Area per la Viabilità – VI esistente”** a **Servizi pubblici - S” lettera “v”**- aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali - **Parco Urbano e Fluviale Ambito P29”** (Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale ex art. 22 della L.R.56/77 e s.m.i.);
- 2.** Area evidenziata in **giallo**, di estensione pari a circa **2.303** mq, da **Servizi pubblici - S” lettera “v”**- aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali - **Parco Urbano e Fluviale Ambito P29”** (Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale ex art. 22 della L.R.56/77 e s.m.i.) a **“Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte piana)”**;

3. Area evidenziata in **rosa**, di estensione pari a circa **412** mq, da **“Area per la Viabilità – VI esistente”** ad **“Area normativa R2 - Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico”**;
 4. Area evidenziata in **blu**, di estensione pari a circa **908** mq, da **“Area per la Viabilità – VI esistente”** a **“Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte piana)”**;
 5. Area evidenziata in colore **azzurro**, di estensione pari a circa **1.079** mq, da **“Area per la Viabilità – VI esistente”** a **Servizi pubblici - S” lettera “a”- Attrezzature di interesse comune”** (Servizi zionali ex art. 21 della L.R.56/77 e s.m.i.).
- B) La conseguente modifica del perimetro del Parco Urbano e Fluviale ambito P29.
- C) La modifica, nel fascicolo I delle Norme di Attuazione del P.R.G. (NUEA), dell’art. 21 – *Parchi Urbani e Fluviali*, mediante l’inserimento, in calce al comma 28, del nuovo comma 29 contenente le seguenti disposizioni normative:

PARCO URBANO E FLUVIALE P29

“29 Nella porzione compresa tra corso Unione Sovietica, strada Castello di Mirafiori e il Parco Piemonte, fatto salvo il rispetto della pianificazione sovraordinata e le necessarie modifiche al P.R.G., i progetti di opere pubbliche non dovranno pregiudicare la realizzazione di un eventuale tracciato stradale di collegamento tra i suddetti assi viari.”

- D) Il conseguente assoggettamento delle aree e degli immobili oggetto della variante ai disposti afferenti le aree normative sopra descritte;
- E) le conseguenti modifiche alla tavola n. 1 - Azzonamento - Foglio 16A - scala 1:5.000, in recepimento di quanto specificato ai punti precedenti.

Si ritiene pertanto di procedere all'approvazione del presente provvedimento con variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 5 della Legge Urbanistica Regionale.

L’art. 17, comma 8, della Legge Urbanistica Regionale, nella formulazione conseguente alle modifiche introdotte dalla L.R. n. 3/2013, prescrive che “le varianti di cui ai commi 4 e 5 sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS”; tale procedimento è in corso di definizione.

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

Il presente provvedimento determina un incremento della dotazione di aree per Servizi pubblici in misura pari a 7.412 mq ed un aumento di capacità insediativi teorica di 9 abitanti.

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 provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale e non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti.

Le modifiche introdotte con la presente variante soddisfano inoltre le condizioni di cui all'art. 17, comma 5 della L.U.R. come di seguito specificate con riferimento alle singole lettere richiamate:

- a) non modificano l'impianto strutturale del P.R.G. vigente in quanto trattasi della modifica delle previsioni di ampliamento di una sede viabile esistente di cui viene confermato l'attuale sedime;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunali e non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla LUR;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi di cui alla LUR;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'approvazione del PRG vigente, pari a 1.151.400 abitanti;
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività economiche produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive in misura superiore al 2%;

- g) non interessano aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico;
- h) pur interessando aree individuate ai sensi dell'art. 24 della LUR (in quanto in parte ricomprese all'interno del limite del sistema delle aree protette ex L.R. 28/90 e s.m.i. - Piano d'Area) non ne modificano gli ambiti né le relative norme di tutela e salvaguardia

pertanto il presente provvedimento costituisce variante parziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 17, comma 5 della stessa Legge.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento del Foglio 16A della Tavola n. 1 del P.R.G. in conformità alla variante precedentemente descritta.

Gli elaborati riguardanti la variazione sono i seguenti:

- a) Relazione illustrativa;
- b) Documentazione fotografica;
- c) Estratto planimetrico della situazione fabbricativa - scala 1:5000, con individuazione dell'area oggetto di variante;
- d) Estratti planimetrici della "situazione fabbricativa – schema redatto a titolo illustrativo" - scala 1:1000;
- e) Estratto della Tavola n. 1 di P.R.G. - "Azzonamento. Legenda" Foglio 0 (parte);
- f) Estratto planimetrico della Tavola n. 1 di P.R.G. – "Azzonamento - Aree normative e destinazioni d'uso" Foglio 16A e 16B (parte) - **STATO ATTUALE** - scala 1:5000;
- g) Estratto planimetrico della Tavola n. 1 di P.R.G. – "Azzonamento - Aree normative e destinazioni d'uso" Foglio 16A e 16B (parte) – **VARIANTE** - scala 1:5000;
- h) Estratto del Fascicolo I delle N.U.E.A. del P.R.G.: art. 21 dal comma 1 al 28 - **STATO ATTUALE**;
- i) estratto del Fascicolo I delle N.U.E.A. del PRG: art. 21 nuovo comma 29 – **VARIANTE**;
- j) Estratto planimetrico dell'Allegato Tecnico del P.R.G n. 7 "Fasce di Rispetto" Foglio 16A (parte) - **STATO ATTUALE** - scala 1:5000;
- k) Tavola n. 6 allegata al Piano Urbano del Traffico approvato – Gerarchia Viaria;
- l) Nota della Vice Direzione Generale Ingegneria – Direzione Infrastrutture e Mobilità del 10 settembre 2014, prot. 19517.



Foto 1 - Edifici in strada Castello di Mirafiori n. 8, 10 e 10/B



Foto 2 - Edificio in strada Castello di Mirafiori n. 14



Foto 3 - Cascina Balbo in strada Castello di Mirafiori n. 22



Foto 4 - Portale ad arco dal disegno Barocco (Cascina Balbo)



Foto 5 - Cascina Balbo in strada Castello di Mirafiori n. 22



Foto 6 - Cascina Balbo in strada Castello di Mirafiori n. 22



Foto 7 - strada Castello di Mirafiori in prossimità della chiesa di San Barnaba



Foto 8 - strada Castello di Mirafiori in prossimità della chiesa di San Barnaba



Foto 9 - Edificio in strada Castello di Mirafiori n. 52



Foto 10 - Edificio in strada Castello di Mirafiori n. 54



Foto 11 - Bocciofila in strada Castello di Mirafiori n. 56



Foto 12 - Bocciofila in strada Castello di Mirafiori n. 56



Foto 13 - Capannone industriale in strada Castello di Mirafiori n. 58



Foto 14 - Capannone industriale in strada Castello di Mirafiori n. 58



Foto 15 - Azienda agricola in strada Castello di Mirafiori n. 60



Foto 16 - Azienda agricola in strada Castello di Mirafiori n. 60

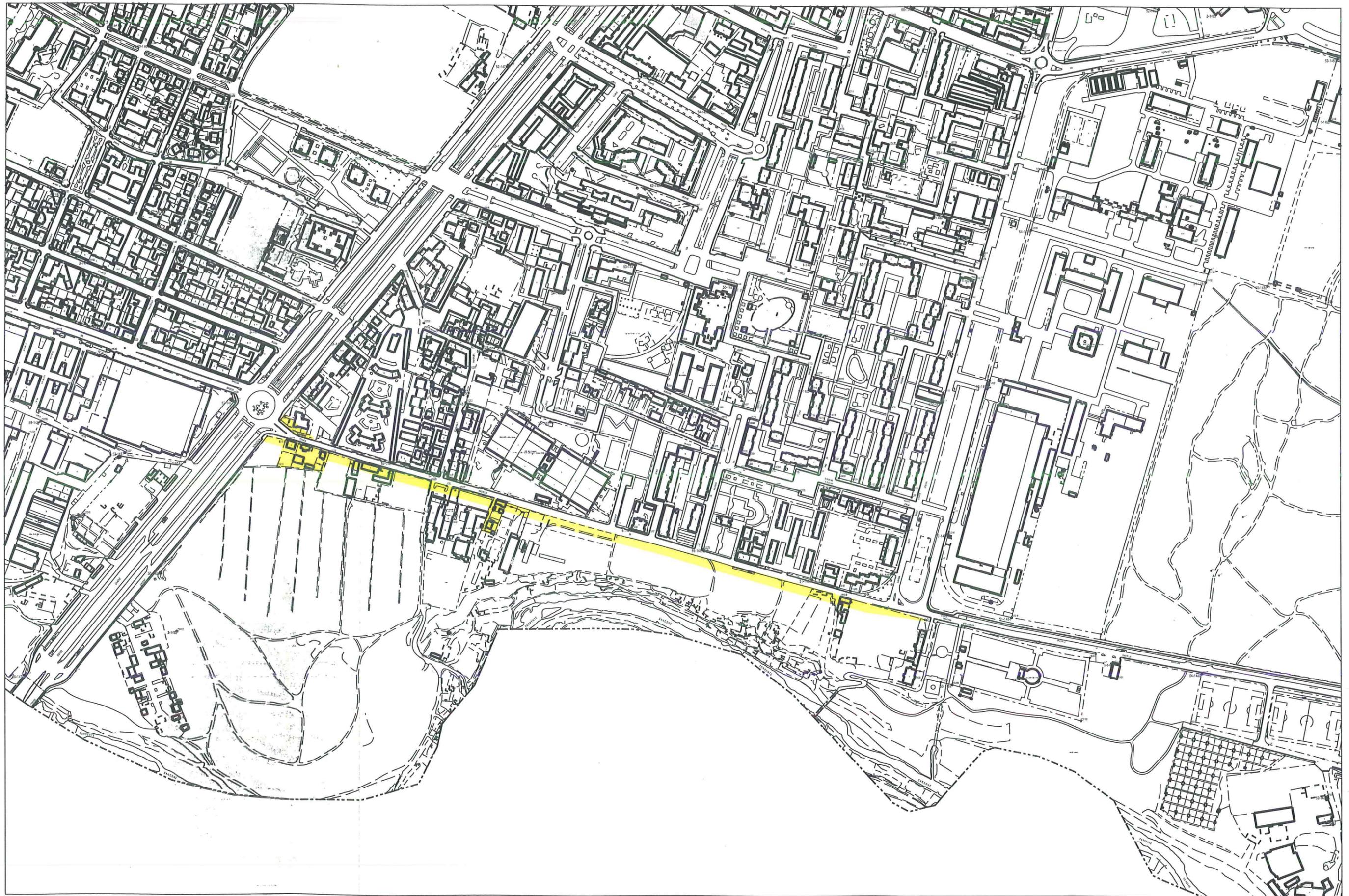


Foto 17 - Edificio in corso Unione Sovietica n. 611 angolo strada Castello di Mirafiori



Foto 18 - strada Castello di Mirafiori angolo corso Unione Sovietica

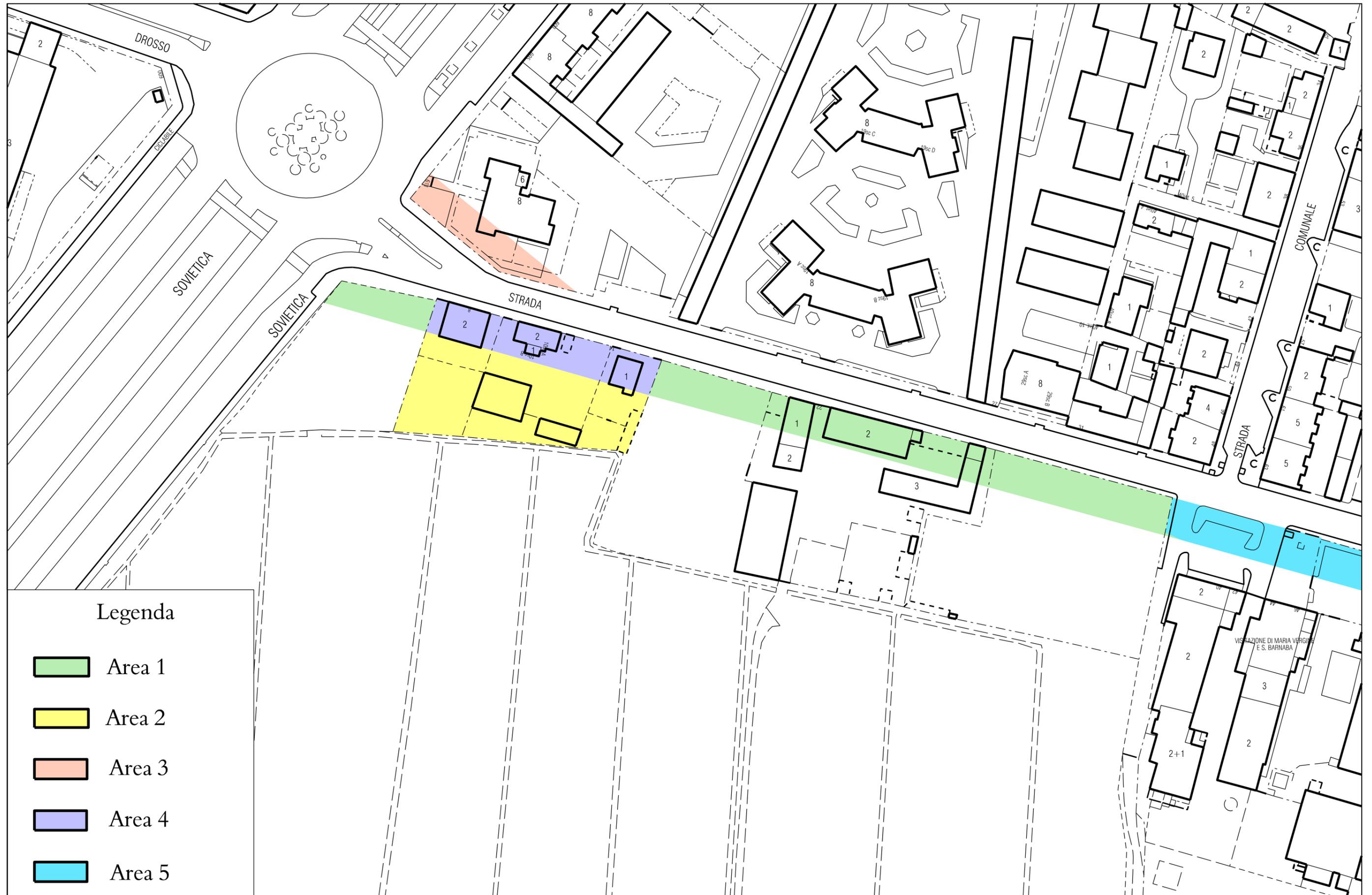
SITUAZIONE FABBRICATIVA



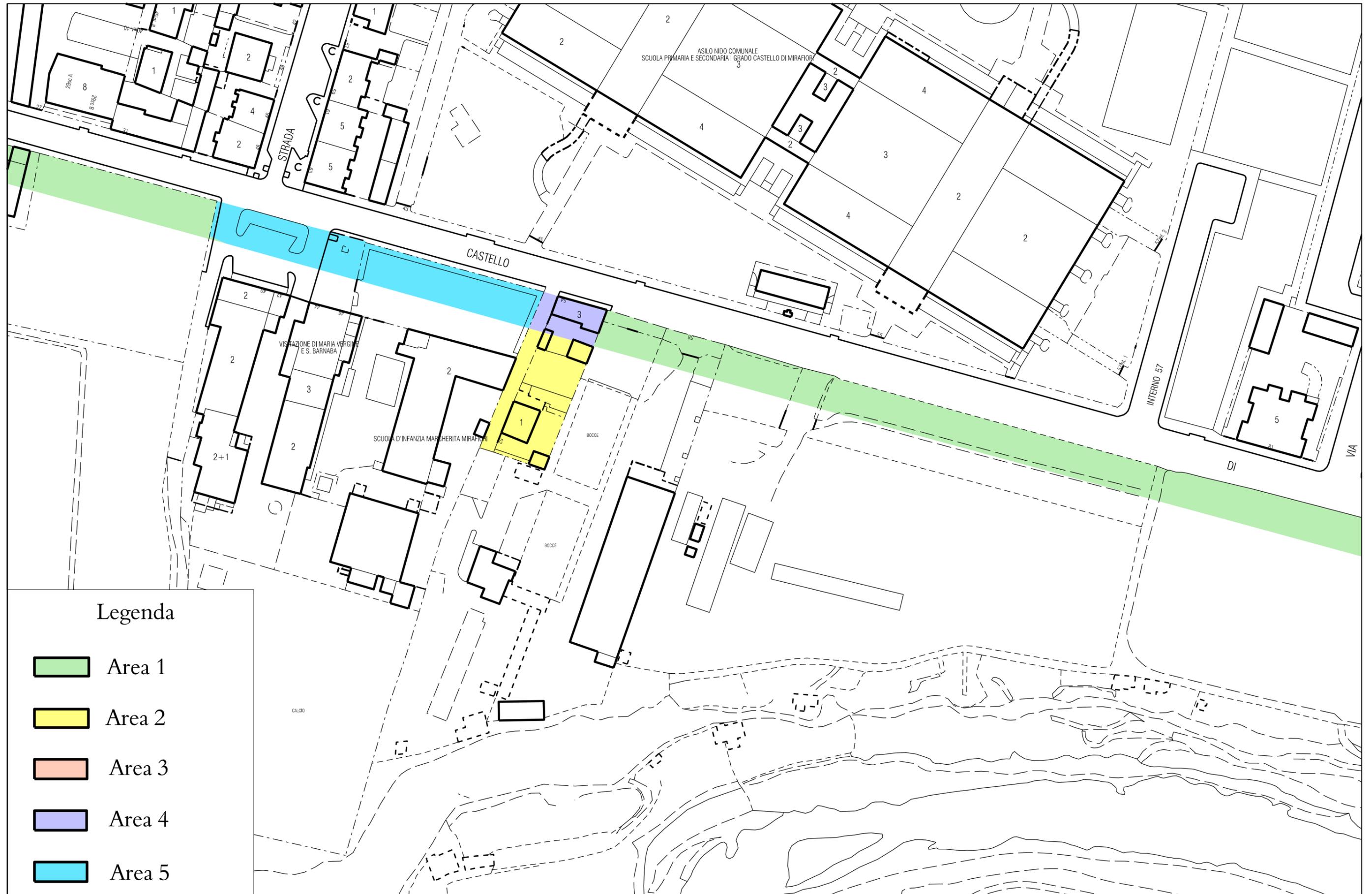
Area oggetto di variante

Estratto scala 1:5000

SITUAZIONE FABBRICATIVA



SITUAZIONE FABBRICATIVA

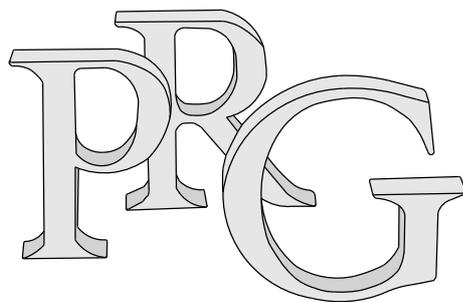


Legenda

-  Area 1
-  Area 2
-  Area 3
-  Area 4
-  Area 5

SITUAZIONE FABBRICATIVA





Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Azzonamento Legenda

Tavola n. 1

Foglio n. 0

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

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate
alla data del 31 Dicembre 2012

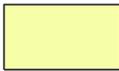
ESTRATTO



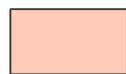
Zone normative

..... Zone urbane consolidate residenziali miste:

0.60 0,60 mq SLP/mq SF

 Zone a verde privato con preesistenze edilizie

Aree normative

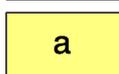
 Residenza R2

 Aree per la viabilità VI esistente

Aree per Servizi

Servizi pubblici S

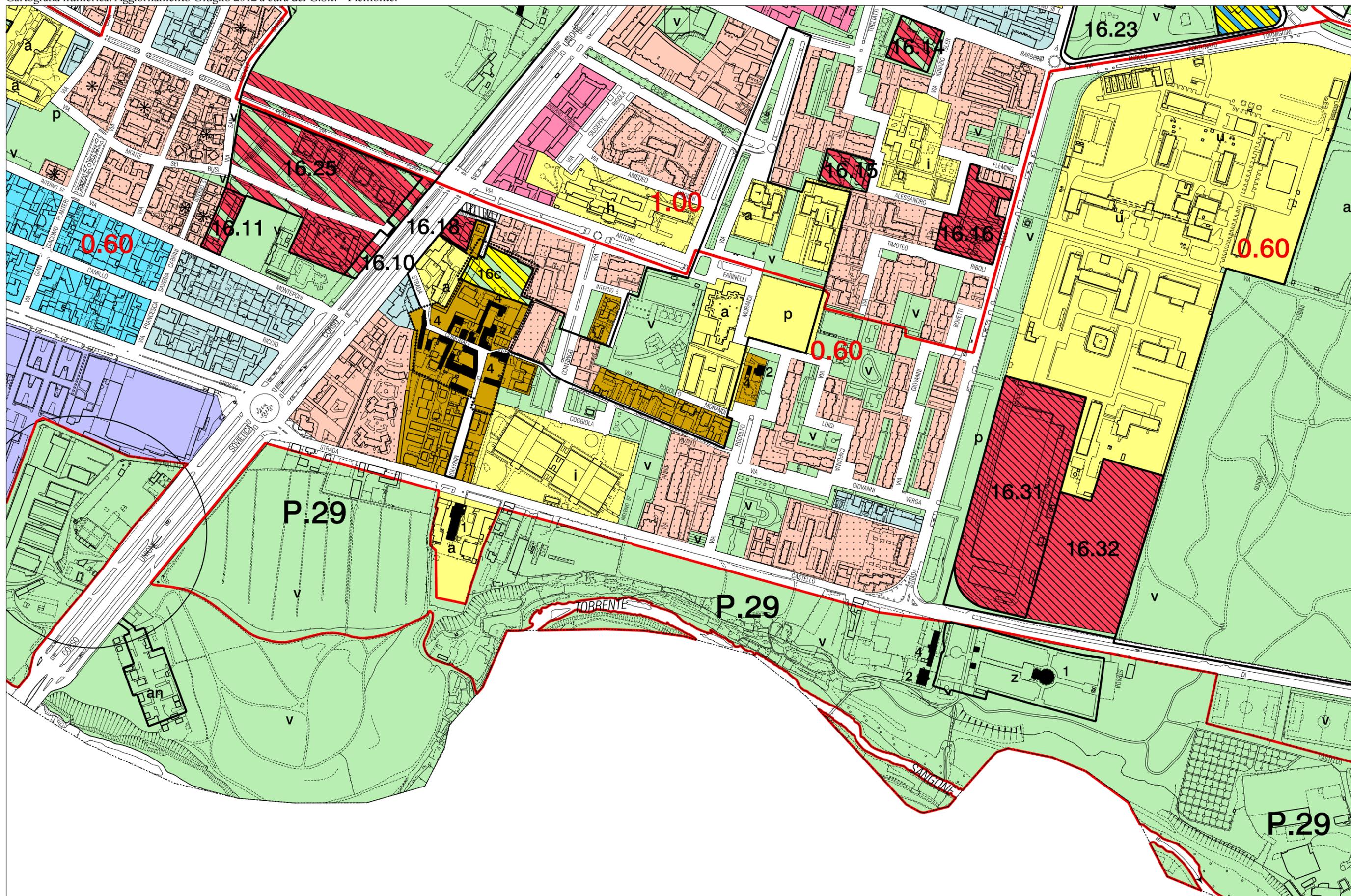
Servizi zonali (art.21 LUR):

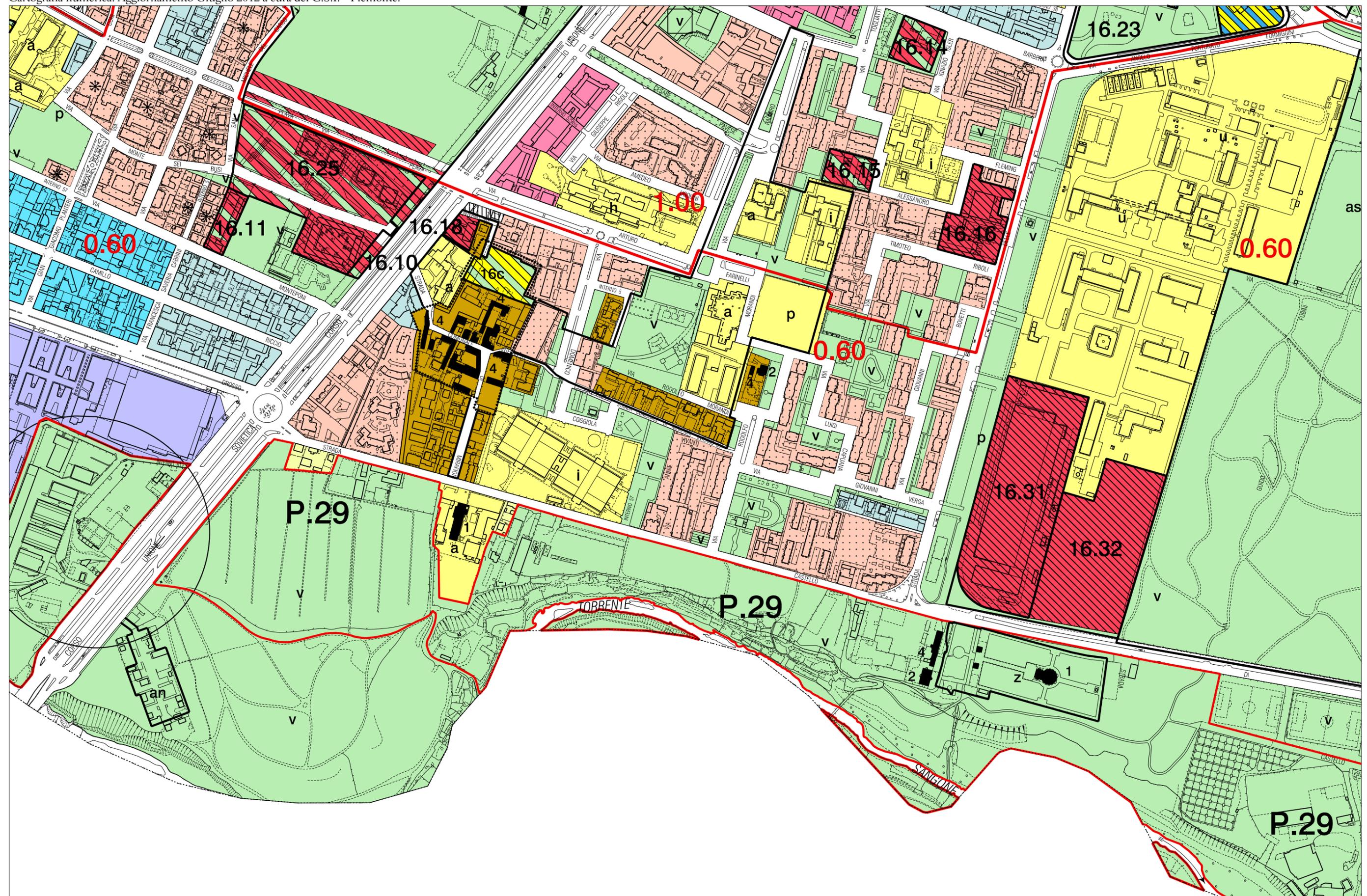
 Attrezzature di interesse comune

 **Aree a Parco**

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

ESTRATTO





NORME URBANISTICO – EDILIZIE DI ATTUAZIONE

ESTRATTO VOLUME I

STATO ATTUALE

Articolo 21 - Parchi Urbani e fluviali

...omissis

Art. 21 – Parchi urbani e fluviali

- 1 Le aree dei parchi urbani e fluviali sono suddivise in ambiti denominati P1, P18, P19, P20, P21, P22, P23, P24, P25, P26, P27, P28, P29, P30, P31, P32, P33 e individuati nelle tavole di piano in scala 1:5000.

- 2 Tali aree sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.

- 3 In alternativa all'esproprio le aree dei parchi urbani e fluviali possono essere cedute gratuitamente alla città, alle condizioni di cui all'art. 28, previo utilizzo delle capacità edificatoria da realizzarsi nelle aree di trasformazione secondo le modalità e procedure indicate all'art. 15.

L'ambito P21, ed eventualmente parte dell'ambito P31, è prioritariamente preordinato alla realizzazione di un campo da golf previo convenzionamento con la città, nel rispetto di quanto indicato al successivo comma 4 bis.

- 4 Le aree dei parchi urbani e fluviali hanno indice di edificabilità (nel caso di utilizzazioni private) pari a 0,05 mq S.L.P./mq S.T. salvo quelle ricomprese all'interno delle fasce fluviali A e B del P.A.I., individuate nello specifico allegato tecnico 7bis "Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale", che hanno indice 0,01 mq SLP/mq ST.

Gli indici di edificabilità relativi all'ambito P17 sono definiti nella scheda normativa allegata alle N.U.E.A.

Le cessioni devono essere di norma costituite da un unico appezzamento.

La loro localizzazione ed eventuale frazionamento, in congrua relazione con la superficie complessiva in dismissione, devono essere accettate dal Comune in sede di convenzionamento.

In ogni caso le superfici unitarie dei lotti delle aree a parco da cedere alla Città non possono, per ogni cessione, essere inferiori a mq 10.000, fatta eccezione unicamente per gli accorpamenti ad altre aree già comunali o situazioni ritenute convenienti dall'Amministrazione.

[*] Nota variante: id 226, var. n. 100 - variante geologica , approvata il 06/11/2008

...omissis

Parte del parco urbano fluviale P24 occupata dalla discarica controllata di rifiuti solidi urbani.

26 Parte del parco urbano fluviale P24 occupata dalla discarica controllata di rifiuti solidi urbani.

E' ammesso il completamento della discarica stessa e la realizzazione di una stazione transfert, finalizzata ad una più efficiente raccolta dei rifiuti, che cesserà la sua attività con l'esaurimento della discarica.

Sono altresì ammessi altre eventuali opere ed impianti (autorizzati dalla Regione Piemonte), ugualmente funzionali al completamento della discarica, la cui attività dovrà cessare con l'esaurimento della medesima, entro l'anno 2003.

[*] Nota variante: id 226, var. n. 100 - variante geologica, approvata il 06/11/2008

27 La trasformazione dell'area per verde e servizi dovrà avvenire a mezzo di Piano Tecnico Esecutivo di opere pubbliche ai sensi dell'art. 47 della L.U.R. ed essere preceduta dalla bonifica e dal recupero ambientale dell'area stessa, secondo le disposizioni di cui al successivo art. 28 delle presenti norme.

28 Non sono comunque ammessi interventi in contrasto con la determinazione d'uso a parco, salvo quanto già specificato all'art. 19 comma 11.

...omissis

NORME URBANISTICO – EDILIZIE DI ATTUAZIONE
ESTRATTO VOLUME I

VARIANTE

Articolo 21 – Parchi Urbani e fluviali

abc testo vigente

abc testo introdotto dalla variante

...omissis

Art. 21 – Parchi urbani e fluviali

- 1 Le aree dei parchi urbani e fluviali sono suddivise in ambiti denominati P1, P18, P19, P20, P21, P22, P23, P24, P25, P26, P27, P28, P29, P30, P31, P32, P33 e individuati nelle tavole di piano in scala 1:5000.
- 2 Tali aree sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.
- 3 In alternativa all'esproprio le aree dei parchi urbani e fluviali possono essere cedute gratuitamente alla città, alle condizioni di cui all'art. 28, previo utilizzo delle capacità edificatoria da realizzarsi nelle aree di trasformazione secondo le modalità e procedure indicate all'art. 15.

L'ambito P21, ed eventualmente parte dell'ambito P31, è prioritariamente preordinato alla realizzazione di un campo da golf previo convenzionamento con la città, nel rispetto di quanto indicato al successivo comma 4 bis.
- 4 Le aree dei parchi urbani e fluviali hanno indice di edificabilità (nel caso di utilizzazioni private) pari a 0,05 mq S.L.P./mq S.T. salvo quelle ricomprese all'interno delle fasce fluviali A e B del P.A.I., individuate nello specifico allegato tecnico 7bis "Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale", che hanno indice 0,01 mq SLP/mq ST.

Gli indici di edificabilità relativi all'ambito P17 sono definiti nella scheda normativa allegata alle N.U.E.A.

Le cessioni devono essere di norma costituite da un unico appezzamento.

La loro localizzazione ed eventuale frazionamento, in congrua relazione con la superficie complessiva in dismissione, devono essere accettate dal Comune in sede di convenzionamento.

In ogni caso le superfici unitarie dei lotti delle aree a parco da cedere alla Città non possono, per ogni cessione, essere inferiori a mq 10.000, fatta eccezione unicamente per gli accorpamenti ad altre aree già comunali o situazioni ritenute convenienti dall'Amministrazione.

[*] Nota variante: id 226, var. n. 100 - variante geologica , approvata il 06/11/2008

...omissis

Parte del parco urbano fluviale P24 occupata dalla discarica controllata di rifiuti solidi urbani.

- 26 Parte del parco urbano fluviale P24 occupata dalla discarica controllata di rifiuti solidi urbani.

E' ammesso il completamento della discarica stessa e la realizzazione di una stazione transfert, finalizzata ad una più efficiente raccolta dei rifiuti, che cesserà la sua attività con l'esaurimento della discarica.

Sono altresì ammessi altre eventuali opere ed impianti (autorizzati dalla Regione Piemonte), ugualmente funzionali al completamento della discarica, la cui attività dovrà cessare con l'esaurimento della medesima, entro l'anno 2003.

[*] Nota variante: id 226, var. n. 100 - variante geologica, approvata il 06/11/2008

- 27 La trasformazione dell'area per verde e servizi dovrà avvenire a mezzo di Piano Tecnico Esecutivo di opere pubbliche ai sensi dell'art. 47 della L.U.R. ed essere preceduta dalla bonifica e dal recupero ambientale dell'area stessa, secondo le disposizioni di cui al successivo art. 28 delle presenti norme.

- 28 Non sono comunque ammessi interventi in contrasto con la determinazione d'uso a parco, salvo quanto già specificato all'art. 19 comma 11.

PARCO URBANO E FLUVIALE P29

- 29 Nella porzione compresa tra corso Unione Sovietica, strada Castello di Mirafiori e il Parco Piemonte, fatto salvo il rispetto della pianificazione sovraordinata e le necessarie modifiche al P.R.G., i progetti di opere pubbliche non dovranno pregiudicare la realizzazione di un eventuale tracciato stradale di collegamento tra i suddetti assi viari.**

...omissis

Legenda

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

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

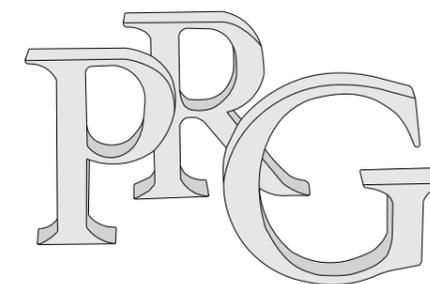


Scala 1:5000

Cartografia numerica

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

Città di Torino



Piano Regolatore Generale

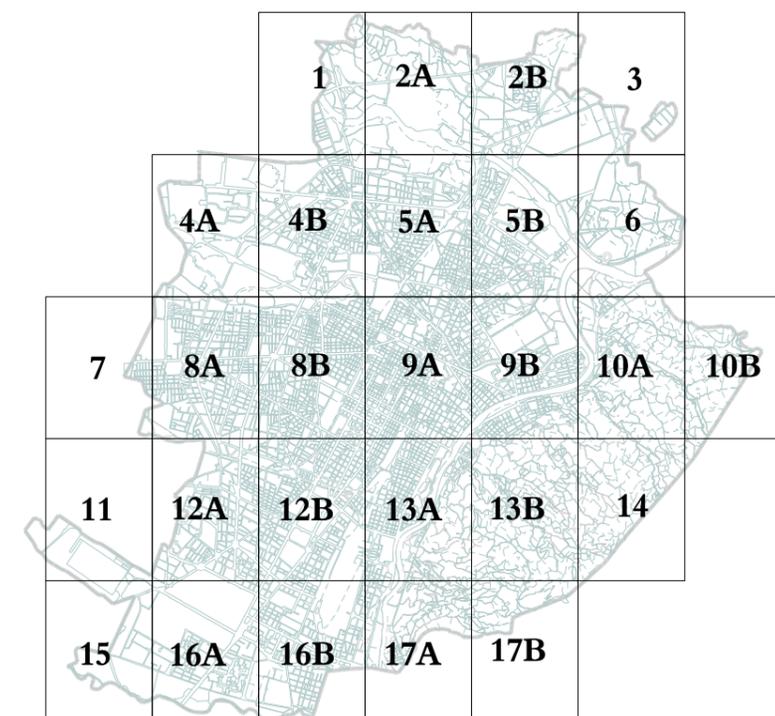
Allegati Tecnici

Fasce di Rispetto

Tavola n. 7

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

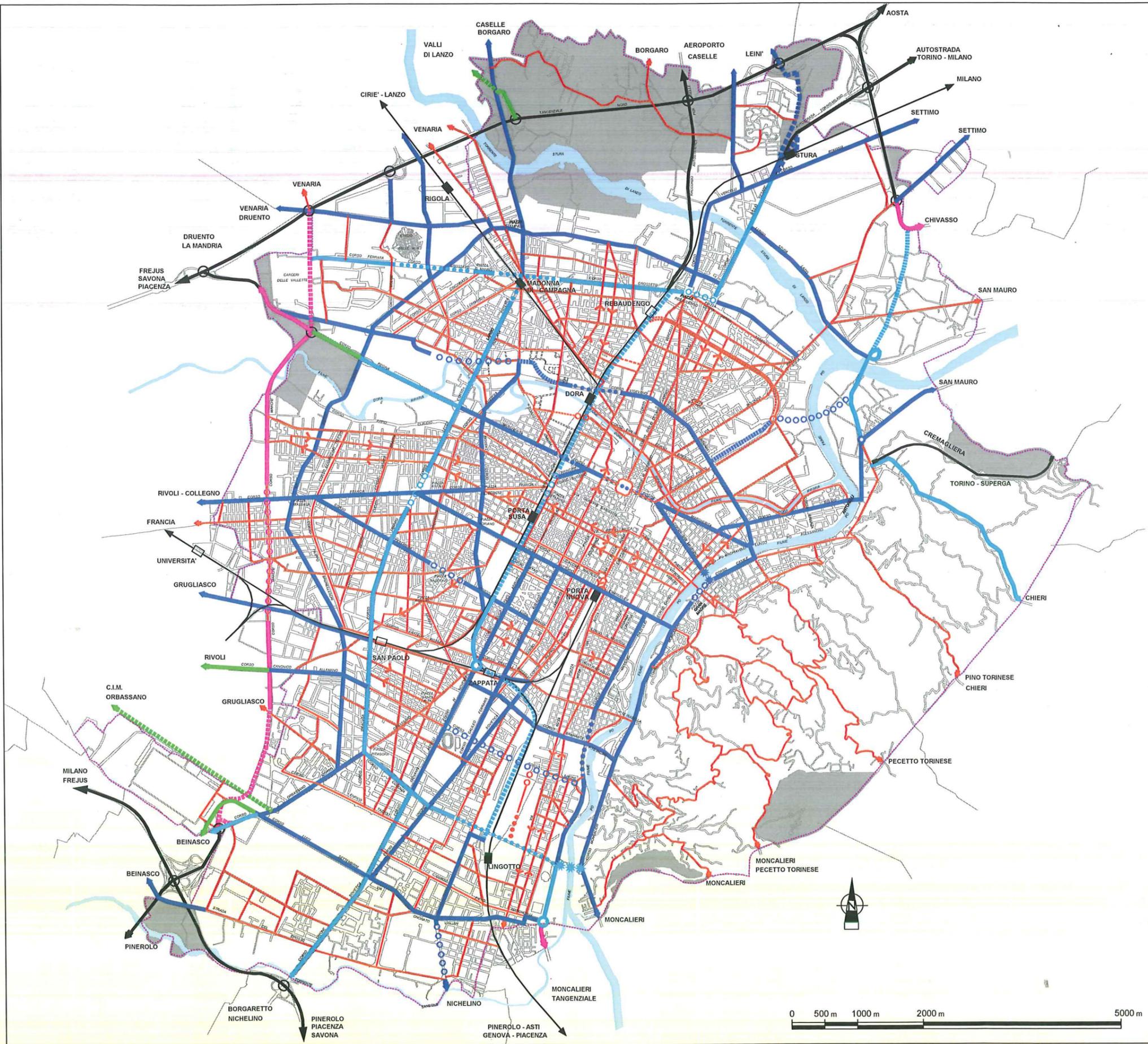
Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 6 Novembre 2008.
Elaborazione Marzo 2008



**PUT 2001 - TAV.6
GERARCHIA VIARIA**

LEGENDA

-  CONFINE COMUNALE
-  AUTOSTRADA
-  SVINCOLO
-  D1 - STRADA A SCORRIMENTO VELOCE ESISTENTE
-  D1 - STRADA A SCORRIMENTO VELOCE IN PROGETTO
-  D2 - STRADA URBANA DI SCORRIMENTO ESISTENTE
-  D2 - STRADA URBANA DI SCORRIMENTO IN PROGETTO
-  E1* - STRADA URBANA DI INTERQUARTIERE AD ALTA CAPACITA' ESISTENTE
-  E1* - STRADA URBANA DI INTERQUARTIERE AD ALTA CAPACITA' IN PROGETTO
-  E1 - STRADA URBANA DI INTERQUARTIERE ESISTENTE
-  E1 - STRADA URBANA DI INTERQUARTIERE IN PROGETTO
-  E2 - STRADA URBANA DI QUARTIERE ESISTENTE
-  E2 - STRADA URBANA DI QUARTIERE IN PROGETTO
-  F - STRADA LOCALE ESISTENTE
-  F - STRADA LOCALE IN PROGETTO
-  SOTTOPASSI/ SOVRAPASSI ESISTENTI
-  SOTTOPASSI/ SOVRAPPASSI PROPOSTI
-  NUOVI PONTI PREVISTI
-  RETE FERROVIARIA E STAZIONI/ FERMATE DEL PASSANTE
-  STAZIONI FERROVIARIE PREVISTE
-  AREE ESTERNE AL CENTRO ABITATO





CITTA' DI TORINO

VICE DIREZIONE GENERALE INGEGNERIA
DIREZIONE INFRASTRUTTURE E MOBILITA'
SERVIZIO MOBILITA'

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE		
Prot. <u>2518</u>	Data <u>10/9/2014</u>	
Tg. _____	Cl. _____	Fasc. _____
ARRIVO		

Alla Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo,
Territorio e Lavoro
Direzione Edilizia Privata
Servizio Permessi di Costruire e Attività
Edilizia Segnalata
Arch. Guido Bolognesi

E p.c. Alla Direzione Centrale Ambiente,
Sviluppo, Territorio e Lavoro
Direzione urbanistica
Servizio Strategie urbane
Arch. Rosa Gilardi.

SEDE

Prot. <u>19517</u>	Til. <u>6</u>	Cl. <u>30</u>	Fasc. <u>3</u>
Data <u>10 SET. 2014</u>			
Numero e classifica di protocollo devono essere citati nella risposta.			

Oggetto: Pratica edilizia 2014 - 9 - 9498 - Parere riguardo il vincolo a viabilità sull'immobile sito strada castello di Mirafiori 8.

In riferimento alla richiesta in oggetto, la Direzione scrivente, non avendo in programma a breve / medio termine interventi di potenziamento della viabilità in strada castello di Mirafiori, non ritiene vi siano gli elementi per la reiterazione del vincolo di PRG di ampliamento della strada in corrispondenza di tale immobile.

Tuttavia, viste le caratteristiche di traffico della strada e i suoi possibili sviluppi, si richiede alla Direzione Urbanistica che, nella variante di PRG in corso di redazione, venga inserita la prescrizione per la realizzazione di un nuovo collegamento stradale alternativo al tratto in cui sarà prevista la decadenza del vincolo.

Cordiali saluti

Il Direttore Direzione Infrastrutture e Mobilità
Ing. Roberto Bergasio

Il Dirigente Servizio Mobilità
Arch. Elena Cavaglia