

IL NUOVO PIANO REGOLATORE

Processo, strumenti e strategie in anteprima


PAOLO MAZZOLENI Assessore P.R.G., Urbanistica, Edilizia privata, Coordinamento grandi progetti, Grandi Infrastrutture nel Settore Trasporti



CITTA' DI TORINO

Il Piano Regolatore è la mappa che guida lo sviluppo e la trasformazione di Torino. Il Piano esprime **una visione condivisa della città** e la traduce in priorità e **politiche concrete.**





► **COME STRUMENTO
STRATEGICO E
NORMATIVO, IL PRG
PERMETTE DI:**

- . **REGOLARE** l'uso del suolo
- . **DELINEARE** una traiettoria di sviluppo
- . **GARANTIRE** regole eque
- . **MIGLIORARE** la vita quotidiana
- . **MONITORARE** i risultati

DALLA MANIFATTURA ALL'INNOVAZIONE

Torino rigenera la propria vocazione produttiva

 dell'innovazione e del valore d'impresa
CEIP Piemonte, 9/2025



CEIP Piemonte, 9/2025



ISTAT, 2024



Città di Torino, 2024



*Numero di soggetti registrati all'anagrafe al 31/12/2024



Ministero dell'Università e della Ricerca, 2024



Osservatorio Turistico della Regione Piemonte, 2024



dietro ad altre grandi città italiane come Milano e Bologna, rispettivamente al primo e al secondo posto, e a Roma che occupa la settima posizione.

Numbeo, 2024

TORINO CRESCE CON CHI LA SCEGLIE

Una città che accoglie.

IL CLIMA STA CAMBIANDO

Rispondere a una sfida globale con azioni locali.

Aumento della temperatura di Torino registrato dal 1990 ad oggi

1,6 °C

Arpa Piemonte, 2024

2024

Per la prima volta la città rispetta la soglia annuale consentita del superamento di PM10*

Torino sigla il

Climate City Contract

e stringe un'alleanza per la neutralità climatica

+

Torino

ha ridotto da 214 a 34

i giorni di superamento delle soglie di PM10, dal 2000 ad oggi

*Valore limite annuo: PM10 media annuale <40 µg/m³
Valore limite giornaliero: PM10 media giornaliera <50 µg/m³, da non superare più di 35 volte l'anno.

Arpa Piemonte, 2024

55 + mq di aree verdi per abitante

500.000 mq di aree industriali convertite in spazi verdi

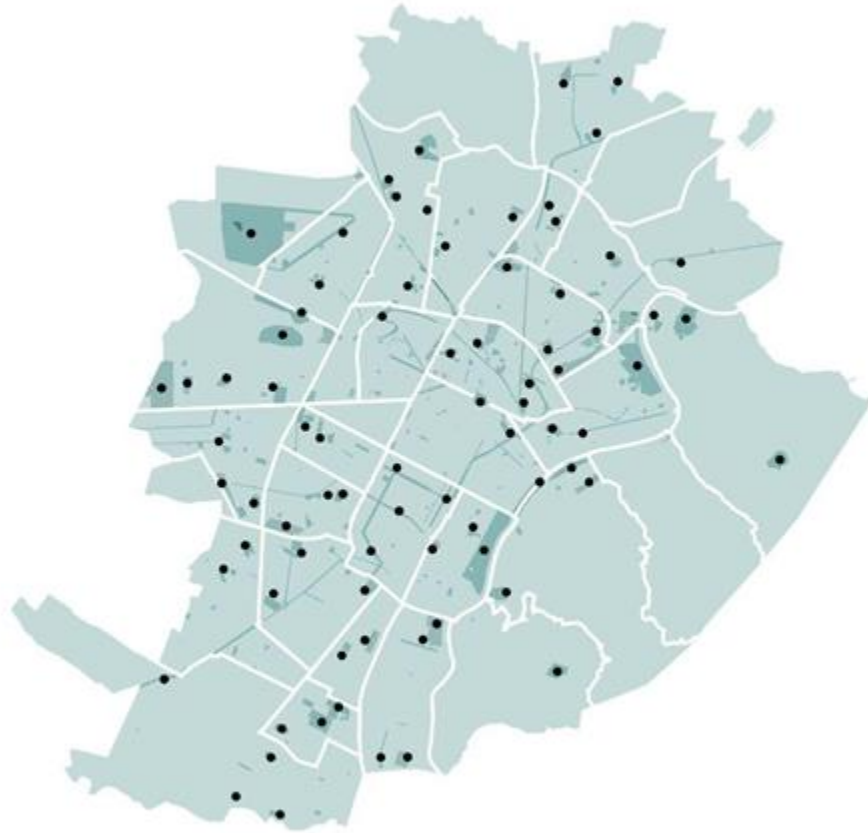
70 + km di sponde fluviali

93 % dei torinesi vive a meno di 300m da un'area verde

200 + km di piste ciclabili

Città di Torino, 2023

▶ TORINO È A UN
CROCEVIA DI
OPPORTUNITÀ E
TRASFORMAZIONE



*carta di sintesi delle trasformazioni in corso

2023



Approvazione DELIBERA
DI INDIRIZZI

Stakeholders



Circo-scrizioni



Stakeholders

2024



Avvio Voci di Quartiere (1)

2025



Avvio Voci di Quartiere (2)



Commissione Consiliare



Commissione Consiliare



Commissione Consiliare



EVENTO IN ESCP



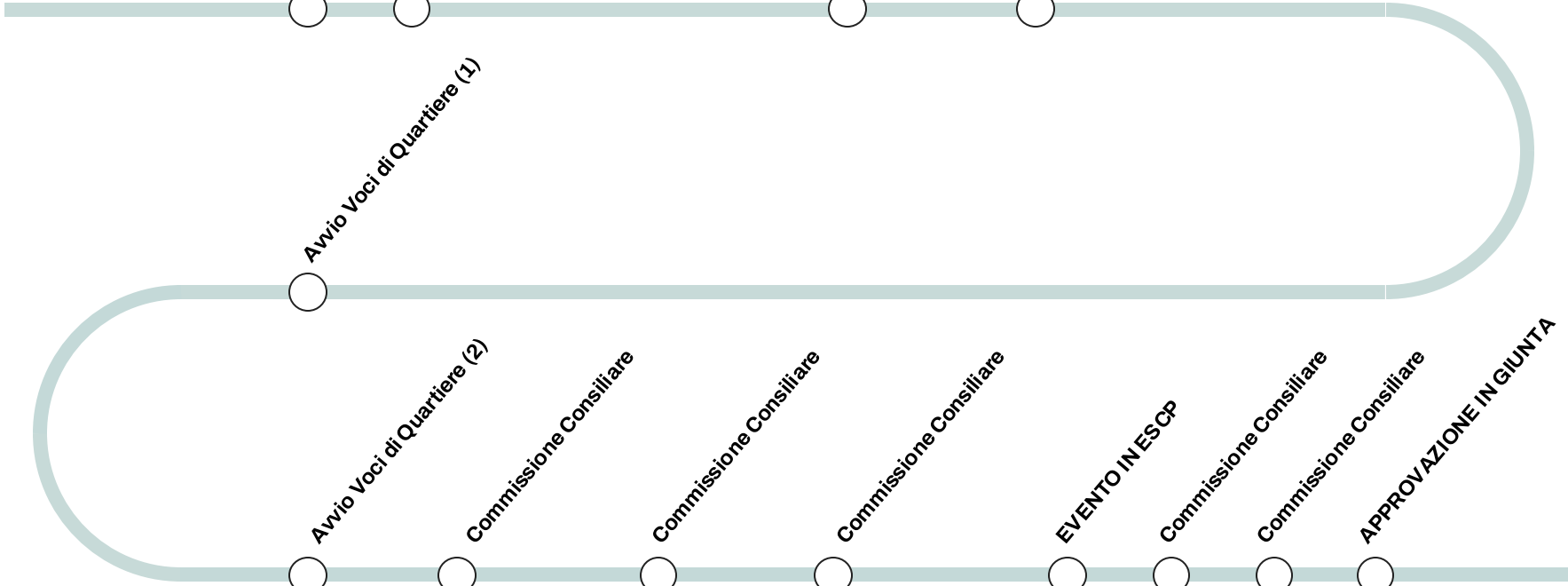
Commissione Consiliare



Commissione Consiliare



APPROVAZIONE IN GIUNTA



CIRCOSCRIZIONI

incontri pubblici
punti informativi
questionari online

COMUNI CONTERMINI

ATENEI

contributi di ricerca

CITTÀ DI TORINO

Ufficio PRG
Assessorato
InfraTO



“INTELLIGENZE” DELLA CITTÀ

incontri con esperti
tavoli di lavoro con gli Atenei

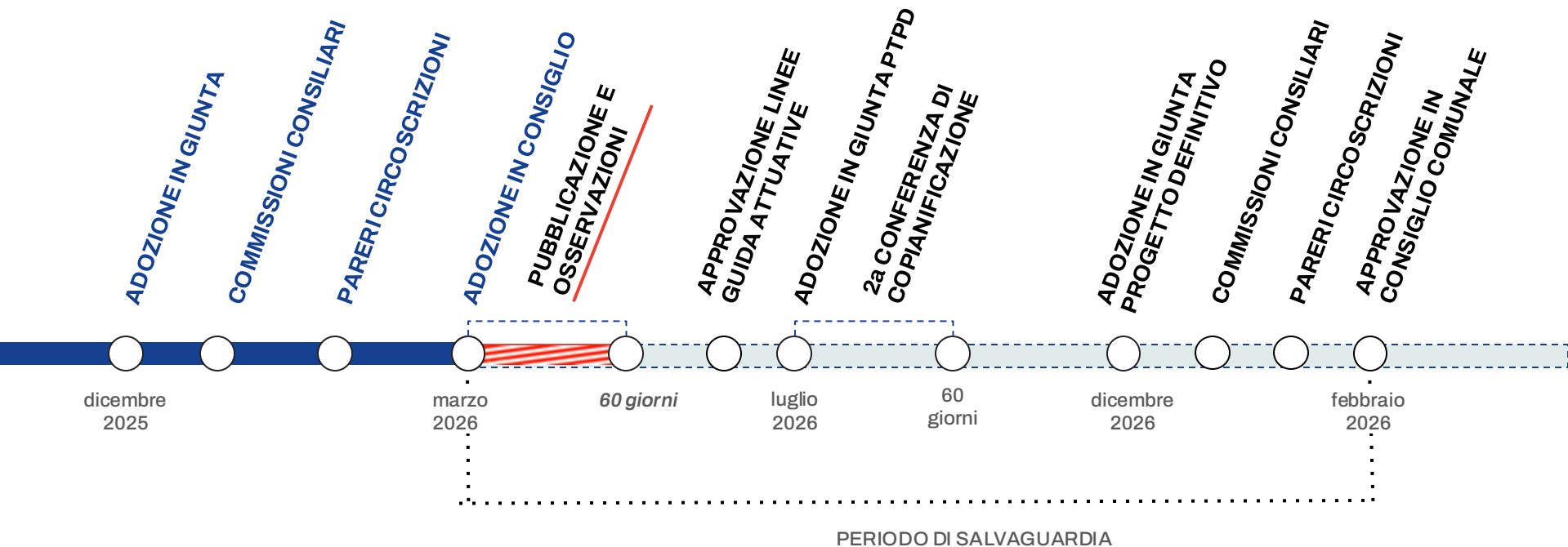
CITTADINI

Voci di Quartiere
incontri pubblici
passeggiate
spettacoli
tavoli di lavoro
workshop: *Torino di tutte*

STAKEHOLDERS

dialogo con l'Amministrazione

PROSSIMI PASSI





**Voci di
Quartiere**

**I PROTAGONISTI
SIETE VOI.**

Spettacoli, laboratori, incontri
e passeggiate per parlare insieme
del futuro dei quartieri.

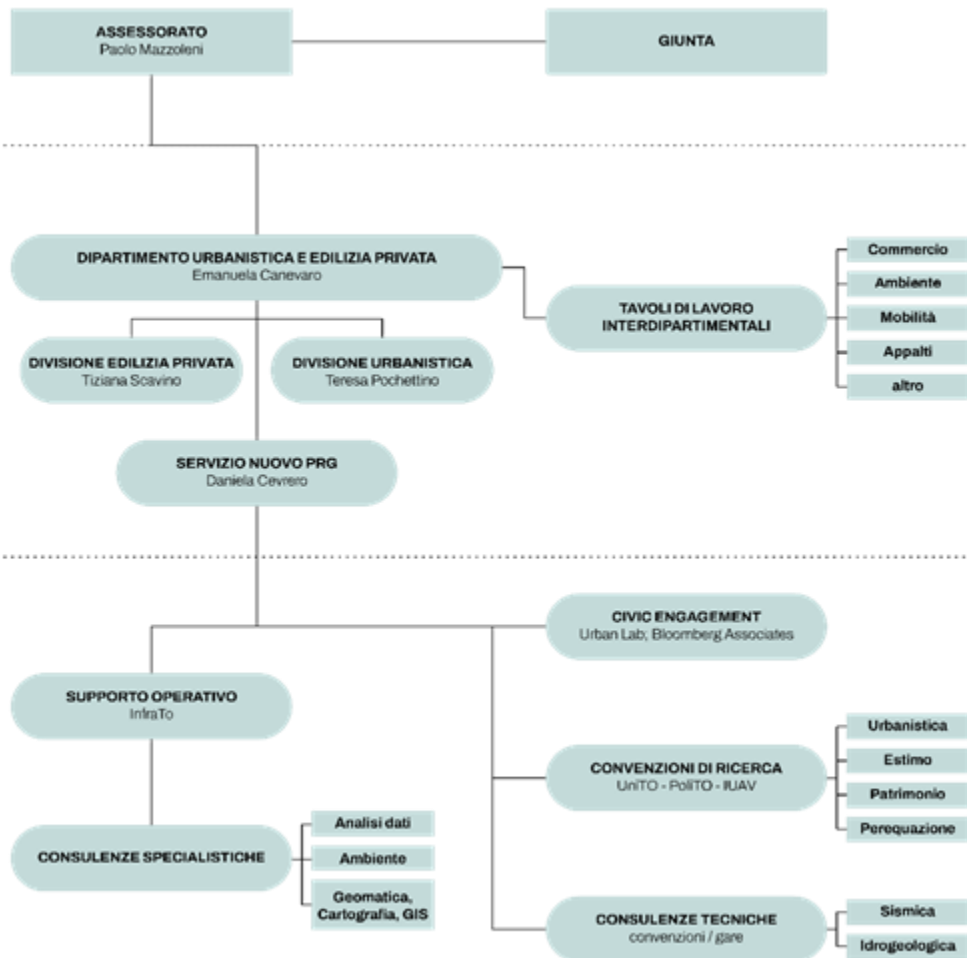
TORINOCAMBIA
IL PIANO VA VELOCE.



POLITICO

TECNICO-AMMINISTRATIVO

OPERATIVO



Indirizzi strategici

Indirizzi tecnici

Programma di lavoro
Contenuti e atti di Piano
Finalizzazione elaborati

Elaborazioni tecniche

Analisi specialistiche

66

persone operative

36

donne

30

uomini

37

anni di età media

PARCHI
AGRICOLI E
ECOLOGICI

PEREQUAZIONE

MIX FUNZIONALE

PARCHI
PUBBLICI

8 Parchi
Spazi Pubblici

1 Innovazione
Formazione
Sviluppo

DENSIFICAZIONE

PARCHI
NATURALI

7 Salute
Sostenibilità
Resilienza

CITTÀ COME ECOSISTEMA

CITTÀ COME INNOVAZIONE

AREE NORMATIVE
ZONE NORMATIVE

2 Infrastruttura
Mobilità

TUTELA E
VALORIZZAZIONE DEL
PATRIMONIO

6 Cultura
Sport
Tempo Libero

CITTÀ COME WELFARE

3 Riuso
Rigenerazione

AREE DI
TRASFORMAZIONE

INTEGRAZIONE
POLITICHE

5 Casa
Inclusione

4 Quartieri
Comunità

FIGURE DI
RICOMPOSIZIONE URBANA

SERVIZI DI INTERESSE
GENERALE

SERVIZI LOCALI

CENTRALITÀ

3 VISIONI DI CITTÀ
8 AMBITI TEMATICI



▶▶ ELABORATI DI PIANO

282
elaborati

183 elaborati di
analisi e
interpretazione

di cui

149

tavole

2

atlanti

13 tavole prescrittive
di indirizzo

86 elaborati prescrittivi
conformativi

di cui

79

tavole

R01

Relazione Illustrativa e
documenti istruttori

A29-A30

Atlante dei Quartieri e
delle Centralità

R02-R03

Norme di Attuazione

R07-R10

Valutazione ambientale

R04-R06

Relazioni tecniche

A01-A28

Allegati tecnici

T00-T16

Tavole di Piano

▶ A TORINO SERVE UN PIANO

ADATTIVO

INCLUSIVO

INNOVATIVO

▶▶ A TORINO SERVE UN PIANO ADATTIVO

obiettivi e strategie chiari



modalità di aggiornamento più
snelle



una macchina regolativa a due
livelli che collega obiettivi
strategici e parte conformativa

→ **Norme a rinvio dinamico:** Definizioni e destinazioni d'uso allineate a DPR 380 e LUR regionali = aggiornabilità senza riscrivere il Piano.

→ **Nuova articolazione regolativa:** zone, aree, indici, tipi di intervento e destinazioni d'uso concorrono a normare l'intensità con cui la città sceglie di trasformarsi: più cresce l'intensità, più scatta regia pubblica

→ **Figure aggiornabili:** possono essere aggiornate al quadro normativo generale in maniera semplificata.

▶▶ A TORINO SERVE UN PIANO INCLUSIVO

Prossimità e centralità come
spina dorsale dei servizi



Le figure orientano gli ambiti
territoriali complessi



La perequazione finanzia la città
pubblica

→ **34 quartieri** come unità di prossimità e riferimento regolativo locale.

→ **Centralità di quartiere**: tutela della vita di quartiere (servizi, commercio di vicinato, spazi pubblici).

→ **Tutela dell'identità urbana**: Riconoscimento e continuità degli elementi caratterizzanti del tessuto.

→ **Figure di ricomposizione urbana**: ambiti territoriali complessi con regia pubblica.

→ **Perequazione**: cattura plusvalore per finanziare politiche pubbliche

▶▶ A TORINO SERVE UN PIANO INNOVATIVO

Densità orientata
dall'accessibilità al TPL



Zone e Aree integrate



Flessibilità regolata

→ **Zone e Aree:** quantità (indici) + qualità (morfologie)
= innovazione nel tessuto senza perdere forma.

→ **Accessibilità VS. densità:** linee di forza del TPL
(metro/SFM/tram) guidano capienza e mix.

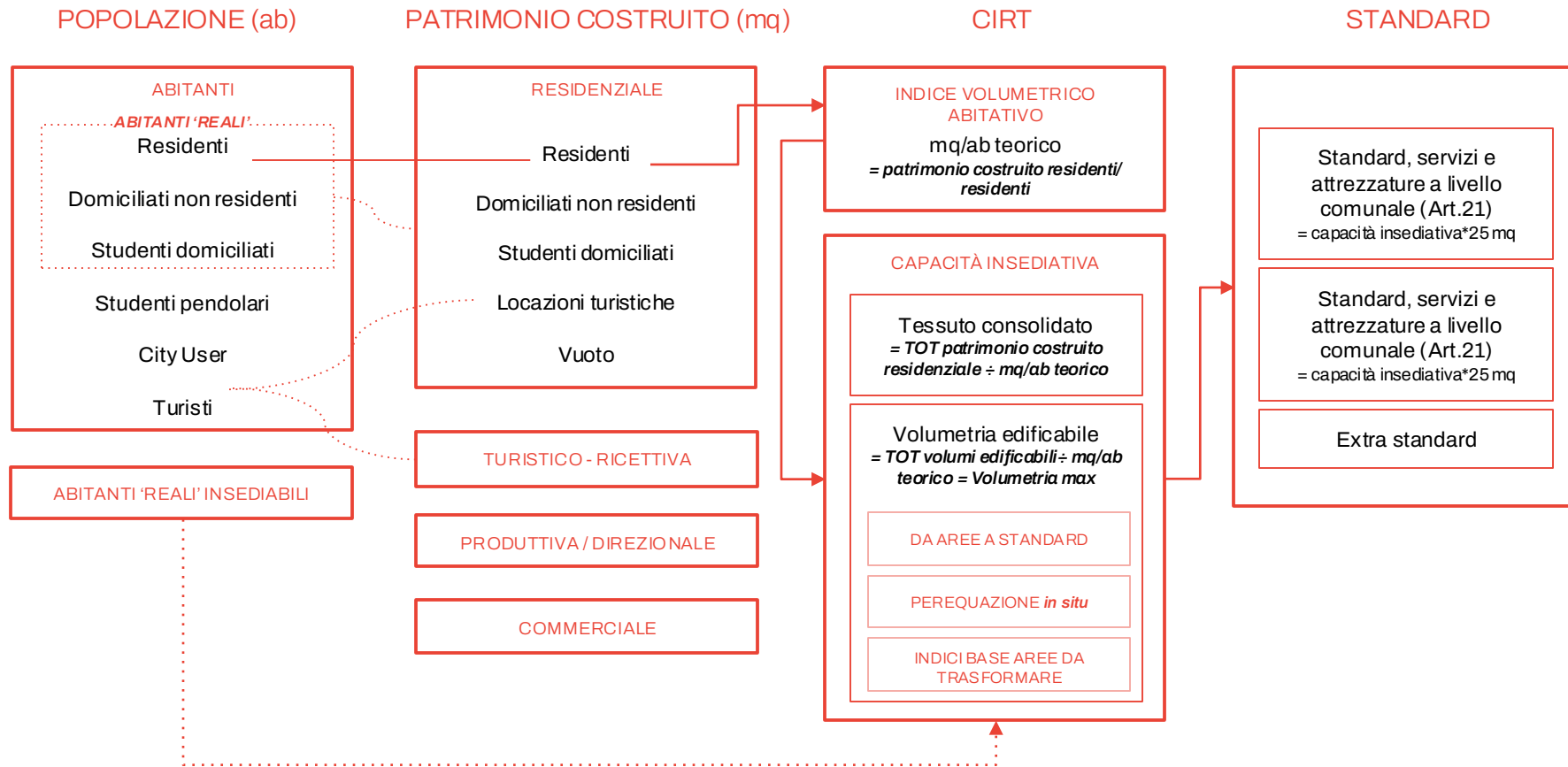
→ **Regia per intensità:** soglie di intensità della
trasformazione che attivano modalità attuative diverse.

→ **Diritti VS. Capienza:** nuova meccanica dei diritti
edificatori, con trasferimenti e densificazione mirata.

→ **Servizi ecosistemici integrati:** tutela/gestione con
strumenti urbanistici e perequativi.

**ABITANTI E
VOLUMI**

DIMENSIONAMENTO



1.050.000 abitanti teorici

45 mq/ab

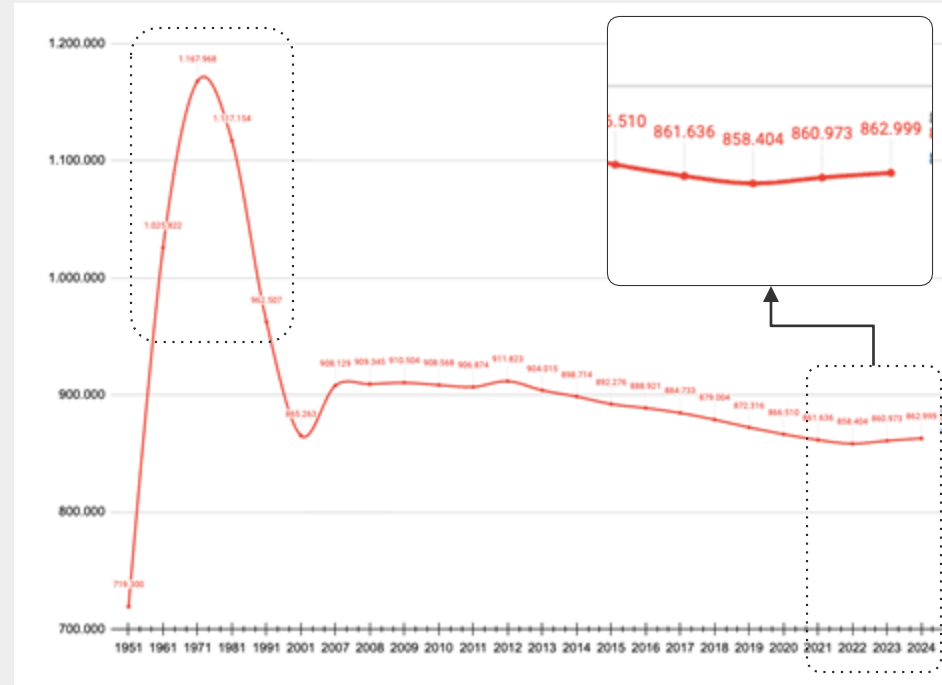
26.250.000 mq Standard art. 21

> 25,0 mq / ab

18.375.000 mq Standard art. 22

> 17,5 mq/ab

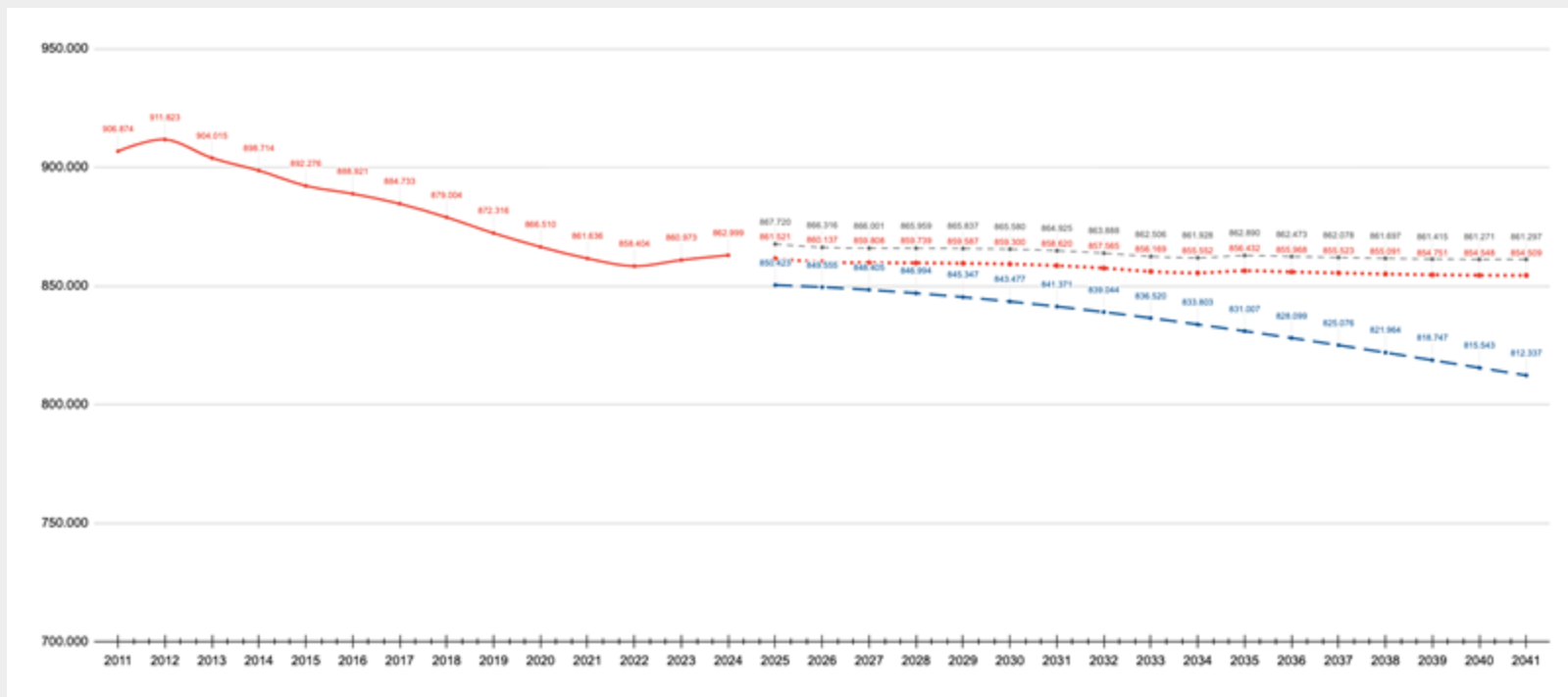
Andamento della popolazione residente a Torino dal 1951 a oggi
Una nuova fase di equilibrio



Fonte dati: ISTAT e Ufficio di Statistica, Città di Torino

Proiezioni della popolazione residente

Tendenze recenti e scenari di stabilità



● 2007-2024, Ufficio Statistica Città di Torino ● Proiezione Istat (base 2023) ● Proiezione PRG su base dati Ufficio Statistica ● Scenario intermedio

▶▶ I NUMERI DEL PIANO

Mq/Abitante

45 mq

Capacità insediativa
teorici

1.050.000 abitanti

< PRG '95

Nuova SL insediabile

3.328.785 mq

Standard art. 21

25,61 mq/ab

> PRG '95

Standard art. 22

18,22 mq/ab

**ELEMENTI
COSTITUTIVI**

►► DEFINIZIONI

Adozione di **definizioni uniformi** e **rinvio dinamico**, per un Piano che si aggiorna insieme alla normativa



▶▶ TIPI DI INTERVENTO

Definizioni di **tipologie di intervento coerenti con la normativa**

sovraordinata ma utilizzate in modo **funzionale alla pianificazione**

MANUTENZIONE ORDINARIA

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

RESTAURO E RISANAMENTO
CONSERVATIVO

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

NUOVA COSTRUZIONE

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

▶▶ DESTINAZIONI D'USO

Specificazione delle **classi di destinazione d'uso** per una città più flessibile e regole puntuali

→ T.U. Edilizia

DPR 380/2001

→ Legge quadro sul commercio

D.lgs. 114/1998

RESIDENZIALE

TURISTICO-RICETTIVA

PRODUTTIVA E DIREZIONALE

ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Attività di produzione o trasformazione, coltivazioni senza suolo o fuori suolo

Attività di prossimità: artigianali di produzione, trasformazione o logistiche

Attività produttive a vocazione innovativa

Attività logistiche e depositi

ATTIVITÀ DIREZIONALI E SERVIZI ECONOMICI

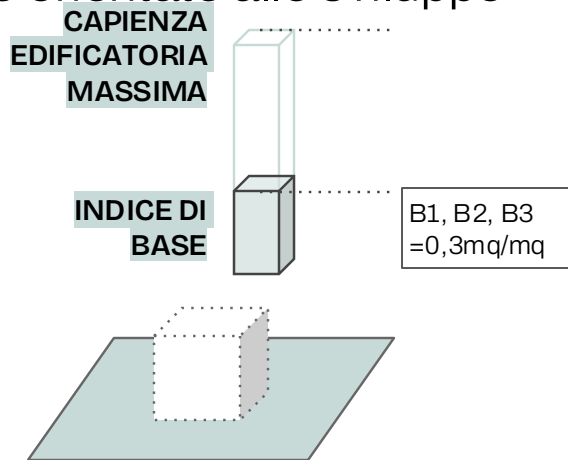
Attività direzionali in sede propria

Attività economiche di servizio/terziarie di prossimità (studi professionali, agenzie e sportelli, attività associative e culturali, ecc.)

COMMERCIALE

▶▶ INDICI e PEREQUAZIONE

Indici coerenti con tessuti e obiettivi,
sostenuti da **meccanismi perequativi**
per un Piano equo, attento all'esistente
e orientato allo sviluppo



→ Distinzione tra diritti edificatori e capienza edificatoria

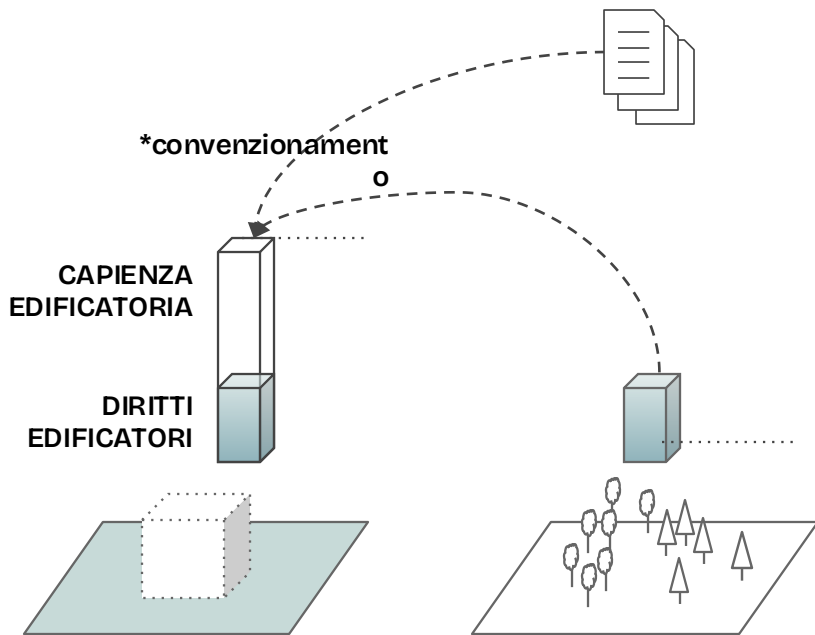
DIRITTI EDIFICATORI: distribuiti in modo equo su aree edificabili e non edificabili di pubblico interesse

CAPIENZA EDIFICATORIA: definita rispetto alle caratteristiche dei tessuti e al livello di accessibilità

- * Per i lotti già edificati è fatta salva la capacità edificatoria realizzata e legittimamente assentita
- * se inferiore a quella generata dall'applicazione dell'IB, potrà essere incrementata fino al raggiungimento della capacità edificatoria di base.

►► Modalità di acquisizione dei diritti edificatori

Non è un costo, è un patto:
costruire valore insieme e
reinvestirlo nella città.



Diritti generati da cessione o assoggettamento di aree per servizi (decollo e atterraggio)

Diritti convenzionati tramite la corresponsione di un contributo straordinario

Diritti connessi alla realizzazione di nuove superfici destinate a funzioni di interesse pubblico o generale

Diritti convenzionati per la realizzazione di politiche e opere pubbliche

►► Quali politiche e opere?

a) Opere pubbliche e interventi di interesse pubblico esterni all'ambito

- Riferimento a Figure di Ricomposizione Urbana e piani di settore
- Incremento edificatorio = valutazione economica delle opere previste



a) Inclusione sociale e politiche dell'abitare (edilizia residenziale)

- Realizzazione di edilizia residenziale secondo D.C.C. 417/2025 e D.G.C. 645/2025.
- Incremento edificatorio y= impatto economico dell'intervento (Linee guida)



a) Forestazione urbana e contrasto alle isole di calore

- Interventi su aree pubbliche o private con vincolo perpetuo di non trasformabilità
- Incremento edificatorio = valutazione economica delle opere di forestazione (Linee guida)



a) Depavimentazione e aumento della permeabilità del suolo

- Valida solo oltre i minimi richiesti da norme vigenti, Regolamento Edilizio e norme di Piano
- Incremento di SL = 0,1 mq ogni 1 mq di superficie depavimentata



a) Miglioramento della qualità urbana tramite concorsi di progettazione

- Il progetto deriva da un percorso concorsuale che includa architetture rilevanti e spazio pubblico
- Modalità definite dal Regolamento Edilizio comunale



▶▶ MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Soglie per determinare
modalità di attuazione
proporzionate all'intensità e
complessità delle
trasformazioni

< intensità

DIRETTA
SEMPLIFICATA

- Interventi edilizi minori
- Attuazione di strumenti urbanistici esecutivi

DIRETTA

- Interventi edilizi complessi
- Nuova edificazione

DIRETTA
CONVENZIONATA

- Interventi con perequazione urbanistica
- Cessione o assoggettamento di aree e realizzazione di opere di urbanizzazione

PIANIFICAZIONE
ESECUTIVA

- Aree di trasformazione
- Superamento soglie dimensionali
- Interventi in superamento delle norme morfologiche
- Più lotti di intervento

> intensità

- Opzionale

►► SOSTENIBILITÀ

Nuovi standard di sostenibilità per regolare l'impatto climatico delle trasformazioni urbane

STANDARD PRESTAZIONALI AMBIENTALI

→ **Obiettivi:**

- ◆ **Mitigazione:** minimizzazione delle emissioni climalteranti per i manufatti esistenti e neutralità climatica per le nuove costruzioni
- ◆ **Adattamento:** aumento della permeabilità del suolo, miglioramento del drenaggio e microclima urbano, realizzazione di infrastrutture verdi

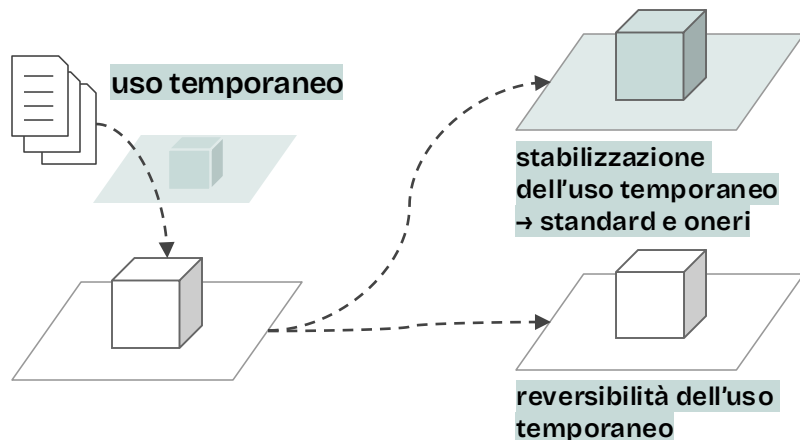
→ **Applicazione:** obbligatoria per interventi edilizi e urbanistici

→ **Modalità di attuazione:** linee guida attuative

→ **Aggiornamento:** parametri adeguabili con atti amministrativi.

►► USI TEMPORANEI

Usi temporanei per favorire il riuso e la valorizzazione del patrimonio sottoutilizzato



→ Usi temporanei: criteri e indirizzi attuativi

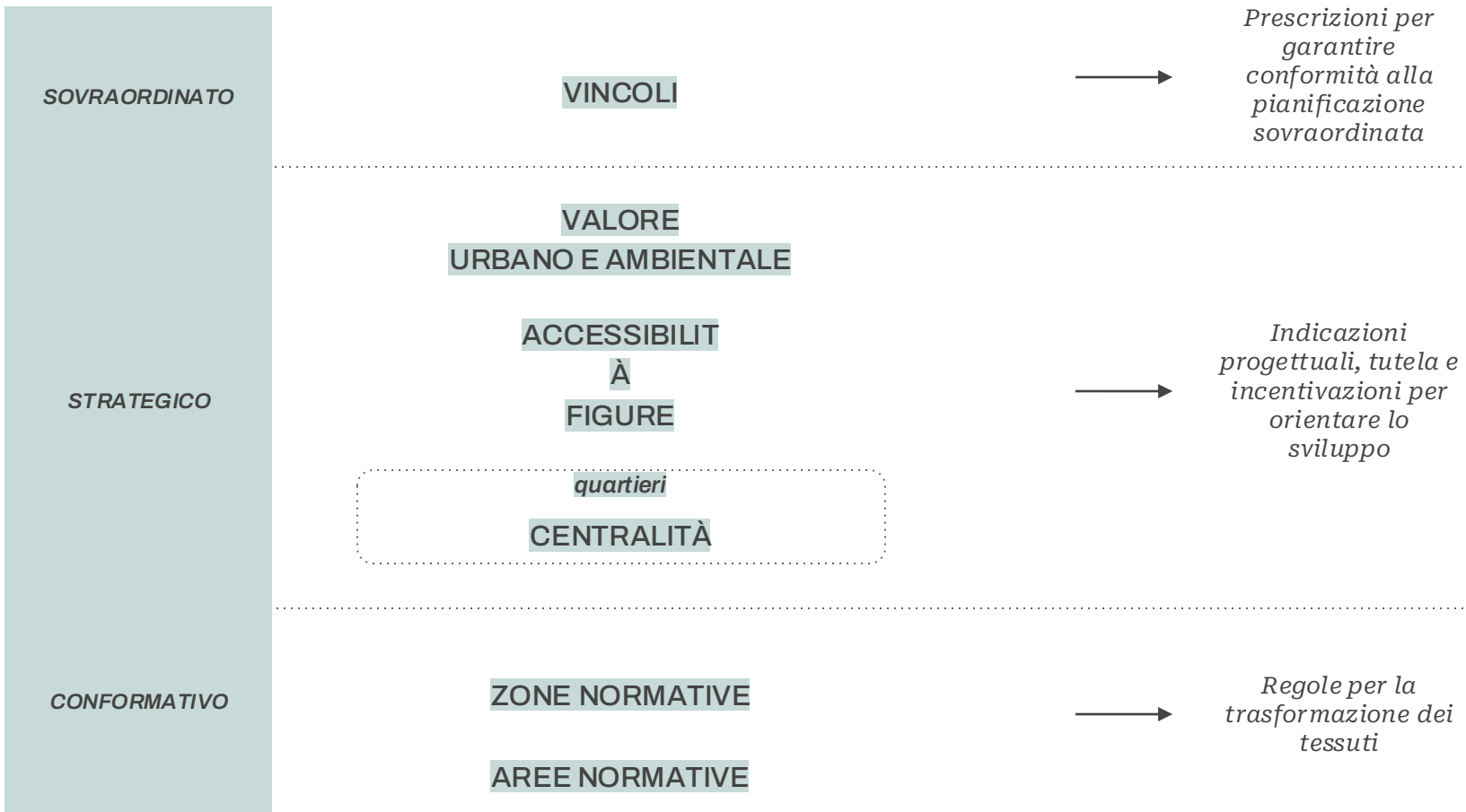
D.C.C. 444/2022

INDIRIZZI ATTUATIVI PER GLI USI TEMPORANEI

- **Applicazione:** deroga alle previsioni urbanistiche funzionali.
- **Iter autorizzativo:** istanza, documentazione e titoli abilitativi definiti da regolamento/comune; possibilità di convenzionamento.
- **Durata e reversibilità:** fino a 5 anni, attuazione reversibile.
- **Conformità normativa:** rispetto di sicurezza, igiene, accessibilità, tutela ambientale e paesaggistica.
- **Opere e scampo:** interventi funzionali alla rigenerazione possono essere mantenuti e scomputati dagli oneri di urbanizzazione.
- **Stabilizzazione delle destinazioni:** l'Amministrazione può trasformare in permanente l'uso temporaneo previo rispetto degli standard urbanistici e versamento oneri

MECCANICA DEL PIANO

▶▶ STRUTTURA DEL NUOVO PIANO



▶▶ ZONIZZAZIONE

L'**innovazione**
avviene nel
tessuto: più
flessibilità d'uso nel
consolidato, senza
perdere identità

ZONE

→ Identificano **porzioni di territorio omogenee per tessuti insediativi e densità**

→ Corrispondono, con un'articolazione più dettagliata, alle **Zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/1968 e alla LR 56/1977**

→ Le **Zone della Città Consolidata** sono articolate in **sotto-zone con diverse capienze volumetriche**

→ La **Zona Centrale Storica** e la **Zona Collinare** sono dotate di una normativa specifica di tutela

→ Disciplinano la **capienza volumetrica** delle aree corrispondenti

AREE

→ Costituiscono l'**articolazione interna delle zone normative** e individuano **porzioni di città caratterizzate da unitarietà morfologica, tipologica e funzionale**

→ Ciascuna area normativa è **descritta attraverso i tratti distintivi della propria morfologia**

→ Disciplinano **indicazioni morfologiche, modalità di intervento, destinazioni d'uso non ammesse**

→ Definiscono le **modalità di conservazione, trasformazione o sostituzione edilizia**, con l'obiettivo di garantire la coerenza del tessuto urbano e di promuovere la rigenerazione compatibile con il contesto

► ZONE NORMATIVE

Zona A - Zona Centrale Storica

Zona B - Zone della Città Consolidata

Zona C - Zona della Città Consolidata Collinare

Zona F - Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale

Ambito perequazione - Capacità Edificatoria Massima

Zona B1 → CEM = 1,35 mq/mq;

Zona B2 → CEM = a 1,00 mq/mq;

Zona B3 → CEM = a 0,60 mq/mq;

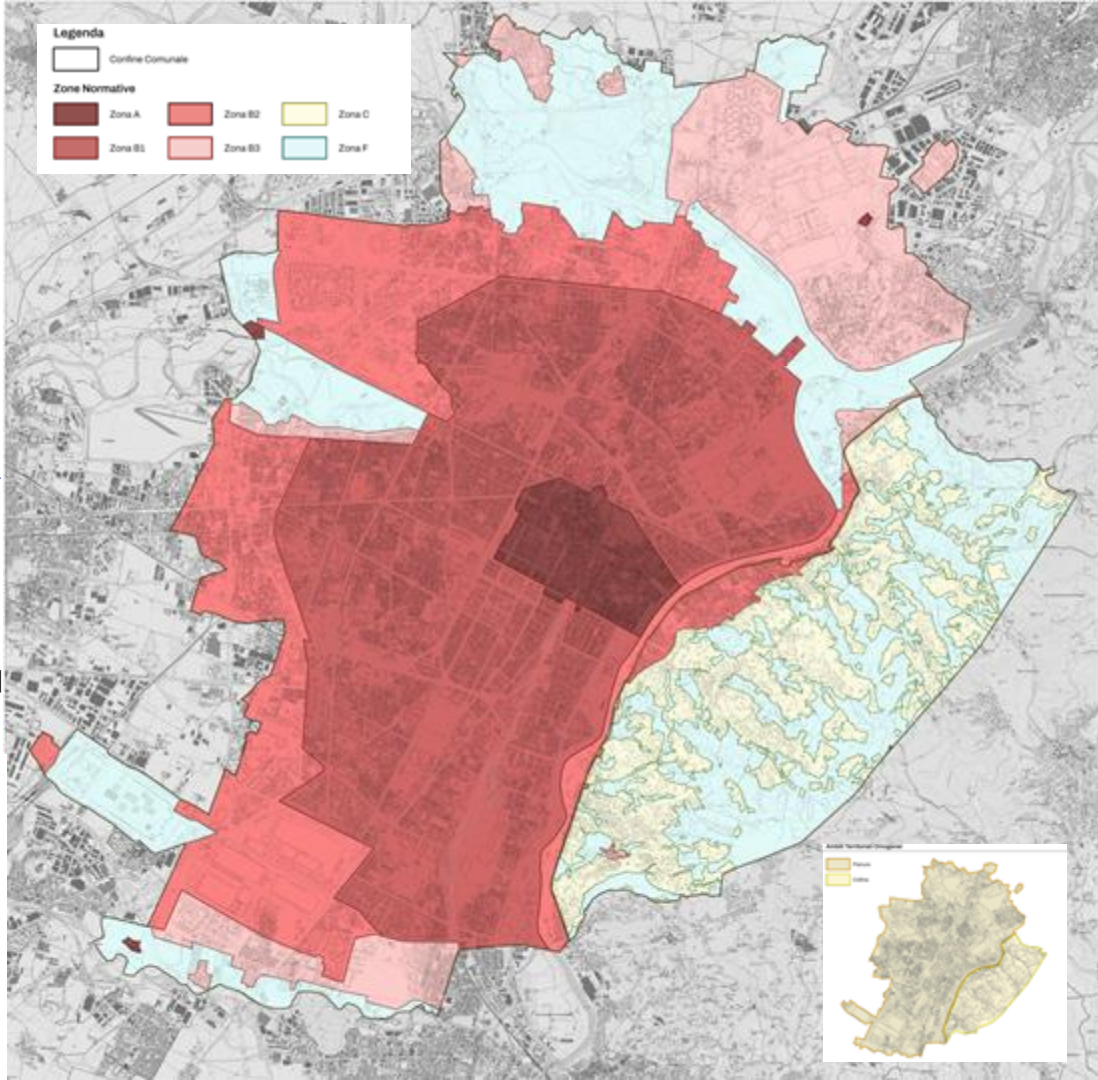
Ambiti ad alto livello di accessibilità → CEM = 1,7 mq/mq

Aree di Trasformazione → CEM = schede

Indici territoriali

Zona C → IT = 0,07 mq/mq

Zona A → no indice



AREE NORMATIVE

Centro Storico

 Centro Storico

Aree normative

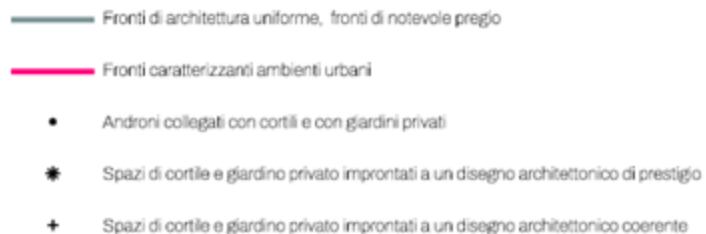
-  Aree dei tessuti storici
-  Aree a cortina continua
-  Aree a palazzina su lotto
-  Aree a edilizia aperta
-  Aree a prevalenza verde
-  Edificazione diffusa
-  Aree di impianto rurale
-  Aree delle piattaforme
-  Aree di trasformazione

-  Aree di strutture urbanistiche e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (art. 22 LR 36077 e s.m.)
-  Aree per attrezzature di interesse comune (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - 100 metri (art. Lettera b, comma 1)





Qualità relative alle parti di edifici



Modalità di attuazione



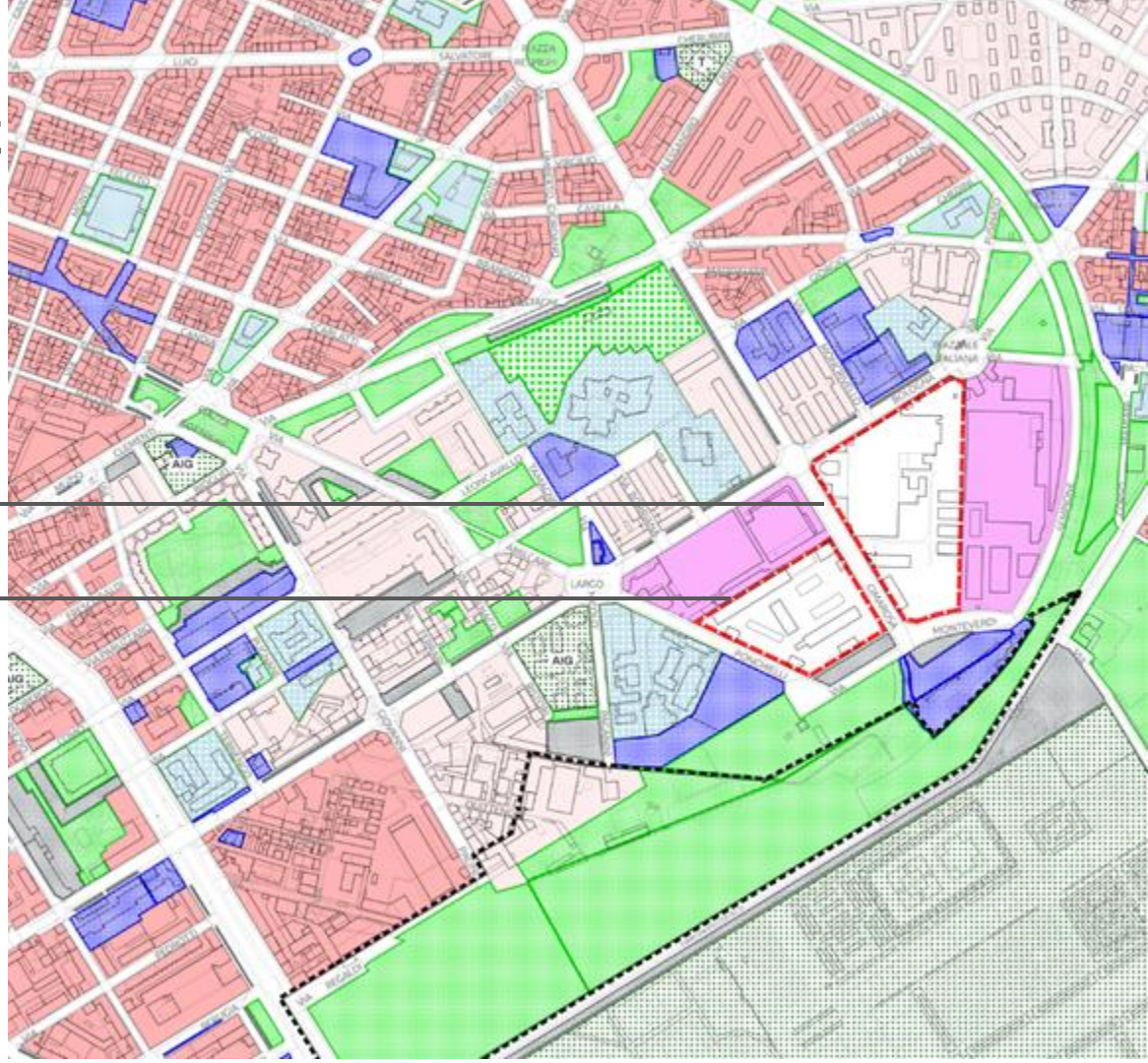
Aree soggette a particolare normativa



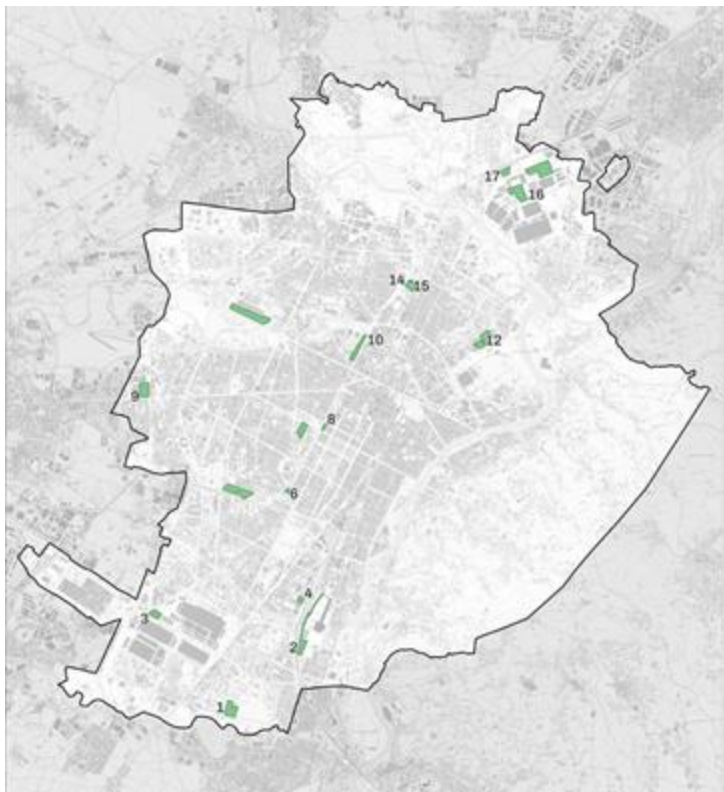
▶ AREE NORMATIVE e AREE DI TRASFORMAZIONE

superare la rigidità
funzionale,
identificando **aree**
mirate e
introducendo
condizioni di
trasformazione
attuabili

Schede
Aree di
Trasformazione



▶▶ AREE DI TRASFORMAZIONE



Cosa cambia (vs PRG '95: ZUT / ATS)

- Da **Zone** Urbane di Trasformazione → a **Aree** di Trasformazione
- Da comparti frammentati e inattuati → a **ambiti mirati e attuabili**

Scheda d'Area: contenuti

- **Quantità**
- **Rinvio alle Figure**
- **Strumento attuativo**

Perché funziona

- **Attuabilità** (proprietà e scala giuste)
- **Chiarezza** (scheda univoca)
- **Qualità pubblica** (spazio, servizi, standard prestazionali)

▶ AREE DI TRASFORMAZIONE FUORI DAL CENTRO STORICO

“DISCIPLINA SPECIFICA - SCHEDE”

AT.01 - EX TECUMSEH

AT.02 - SCALO LINGOTTO

AT.03 - ORBASSANO

AT.04 - GIORDANO BRUNO

AT.05 - SAN PAOLO

AT.06 - LIONE

AT.07 - BORSELLINO

AT.08 - Porta Susa

AT.09 - MARCHE

AT.10 - ODDONE

AT.11 - REGINA MARGHERITA

AT.12 - CIMAROSA

AT.13 - M.AR.DI.CHI.

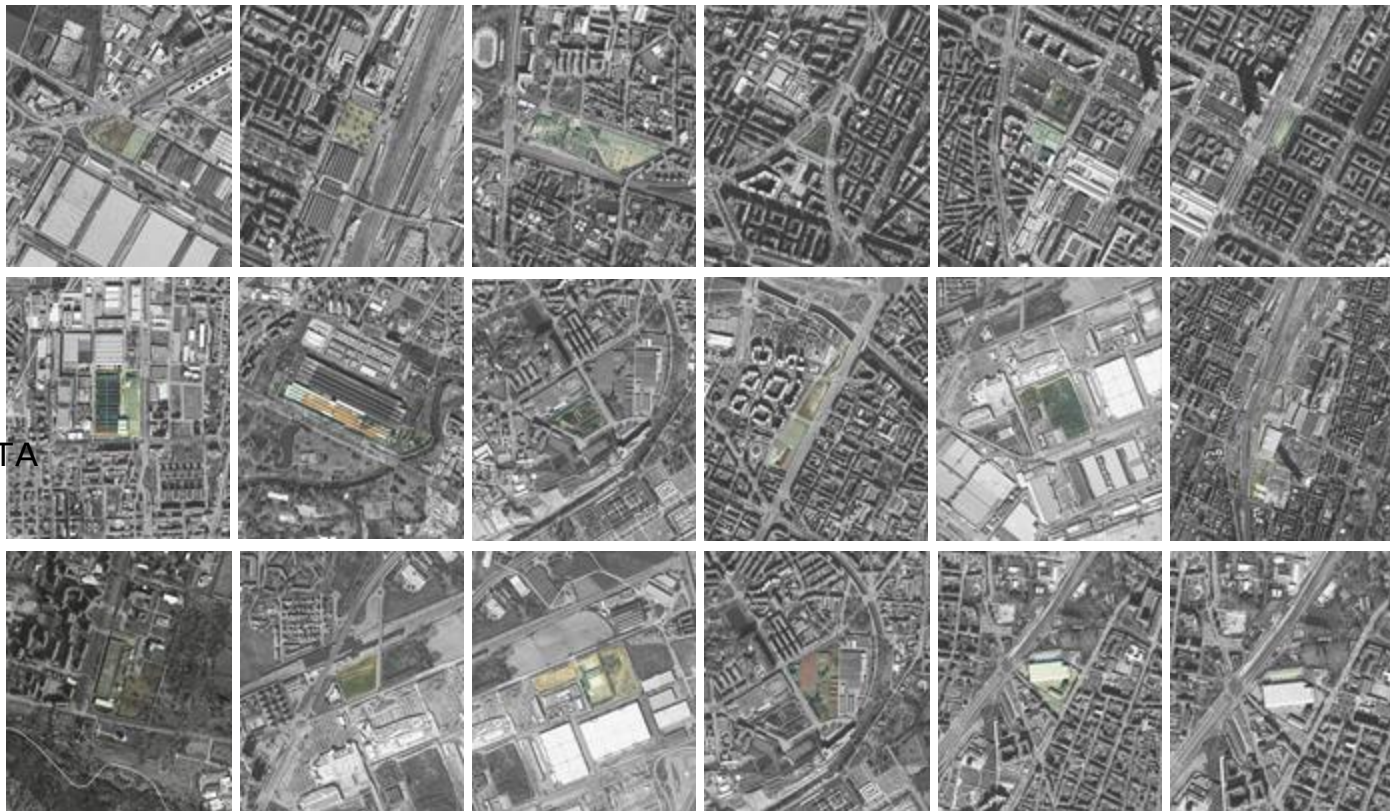
AT.14 - CIGNA

AT.15 - VENEZIA

AT.16 - CASCINETTE

AT.17 - STAZIONE STURA

AT.18 - ROMANIA



▶▶ AREE DI TRASFORMAZIONE FUORI DAL CENTRO STORICO

“DISCIPLINA SPECIFICA - SCHEDE”

Nome	AT.01 - Ex Tecumseh
Indirizzo	Strada delle Cacce, 190
Quartiere	Mirafiori Sud
Figura di Ricomposizione Urbana	NUOVE ECONOMIE - LA CITTÀ DELLA PRODUZIONE CHE CAMBIA FORMA
Superficie Territoriale	68.874 mq
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento di Attività artigianali, di produzione o trasformazione, coltivazioni senza suolo o fuori suolo (3.1.a) e Attività logistiche e depositi (3.1.d) di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min.50% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IIP
Classe Acustica	Classe IV con fascia cuscinetto in classe V



NOTE

In relazione ad esigenze compositive connesse al contesto di elevato valore ambientale in cui si colloca l'intervento, in fase di strumento urbanistico esecutivo potrà essere derogato, in modo puntuale, il limite d'altezza prescritto dal Regolamento Edilizio.

La progettazione dovrà inoltre porre attenzione al contesto ambientale a sud dell'ambito, costituito dal complesso della "Bela Rosin" ed area a parco lungo il torrente Sangone.

▶▶ AREE DI TRASFORMAZIONE DEL CENTRO STORICO “DISCIPLINA SPECIFICA - SCHEDE”

- n.1 Isolato S. Eligio
- n.2 C.so Bolzano 18
- n.3 C.so Bolzano 22
- n.4 C.so Valdocco
- n.5 Complesso della Cavallerizza Reale
- n.6 Via Vittorio Amedeo II 10A
- n.7 Area della Mole Antonelliana 1
- n.8 Area della Mole Antonelliana 2
- n.9 Piazza XVIII Dicembre (Ex Grattacielo RAI)
- n.10 Ex Borsa Valori
- n.11 Grattacielo di piazza Castello
- n.12 Isolato Santa Genovieffa (Via Corte d'Appello 11)
- n.13 Via dell'Arcivescovado n. 18



▶▶ AREE PER SERVIZI E AREE ECOSISTEMICHE

**Dotazioni territoriali,
prestazionali,
ecosistemiche**, per
rispondere alle
esigenze di oggi e
domani

→ Art. 21 e Art. 22 L.U.R.
L.R. 56/1977

Cosa cambia

- **Verifica del reale stato di attuazione dei servizi** e previsioni attuabili (acquisizione delle aree tramite perequazione)
- **Approccio territorializzato e prestazionale:** dotazioni misurate per quartiere e livello di accessibilità
- **Nuove categorie funzionali e maggiore flessibilità** (es. attività polifunzionali)
- **Servizi ecosistemici**

Effetti attesi

- **Risposta più puntuale** alle esigenze di ogni quartiere
- **Monitoraggio e adattamento** della domanda di servizi
- **Nuove vocazioni e modalità di gestione** per le aree verdi





Criteri di individuazione e tipologie (L. R. 56/77)

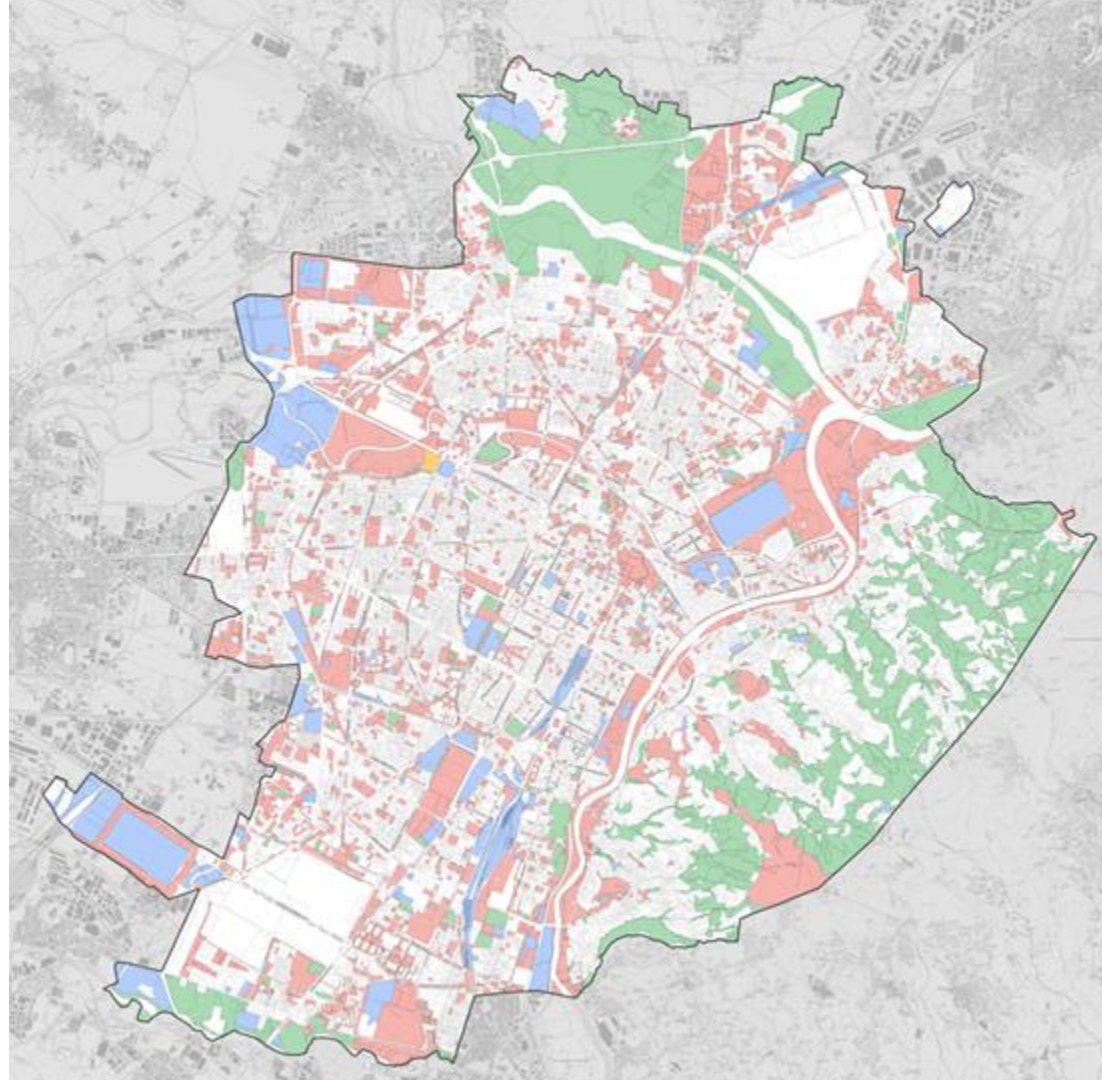
- I. Aree a standard per **servizi sociali ed attrezzature a livello comunale** (Art. 21)
- II. Aree a standard per **servizi sociali ed attrezzature di interesse generale** (Art. 22)
- III. Aree per **servizi di interesse generale oltre standard**

Legenda:

 Confine Comunale

DOTAZIONI TERRITORIALI

-  Aree a standard urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (Art. 21 LR 56/77 e s.m.i.)
-  Aree a standard urbanistici per servizi sociali e attrezzature di interesse generale (Art. 22 LR 56/77 e s.m.i.)
-  Servizi sociali e attrezzature di interesse generale oltre alle quantità minime di legge (Oltre standard)
-  Servizi derivanti da progetti approvati ai sensi dell'art. 38 comma 10 del D.Lgs 36/2023

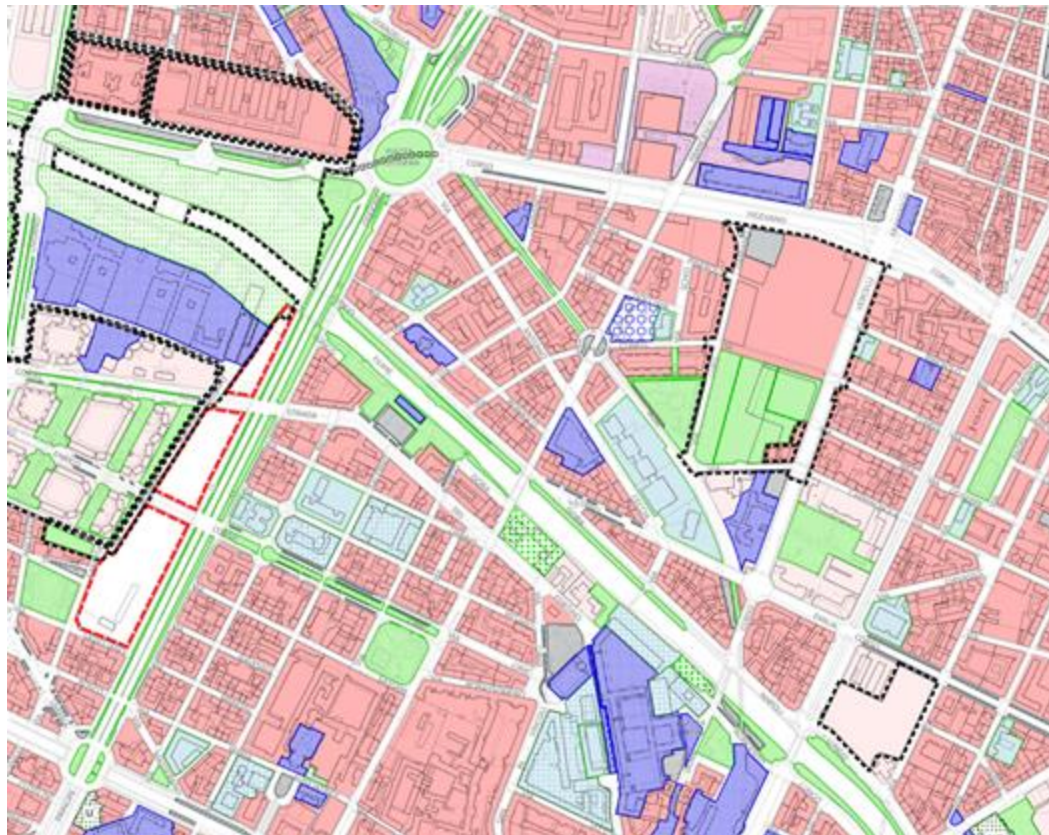


I. Aree a standard per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (Art. 21)

Dotazione **25,6 mq/ab**

Stimati 1.050.000 abitanti teorici

-  Aree per l'istruzione
(rif. Lettera a, comma 1)
-  Aree per attrezzature di interesse comune
(rif. Lettera b, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - c)1 parco
(rif. Lettera c, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - c)2 gioco
(rif. Lettera c, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - c)3 sport
(rif. Lettera c, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - c)4 parco plurifunzionale
(rif. Lettera c, comma 1)
-  Aree per spazi pubblici - c)5 verde ecosistemico
(rif. Lettera c, comma 1)
-  Parcheggi pubblici
(rif. Lettera d, comma 1)
-  Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi
(rif. comma2)
-  Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali, turistico-ricettivi e commerciali al dettaglio (rif. comma3)



II. Aree a standard per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (Art. 22)

Dotazione **20,1 mq/ab**

Stimati 1.050.000 abitanti teorici



Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, con esclusione delle sedi universitarie



Attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere



Parchi pubblici urbani e comprensoriali:

c)1 parco urbano

del sistema intercomunale tangenziale verde



Parchi pubblici urbani e comprensoriali:

c)2 parco fluviale



Parchi pubblici urbani e comprensoriali:

c)3 parco collinare

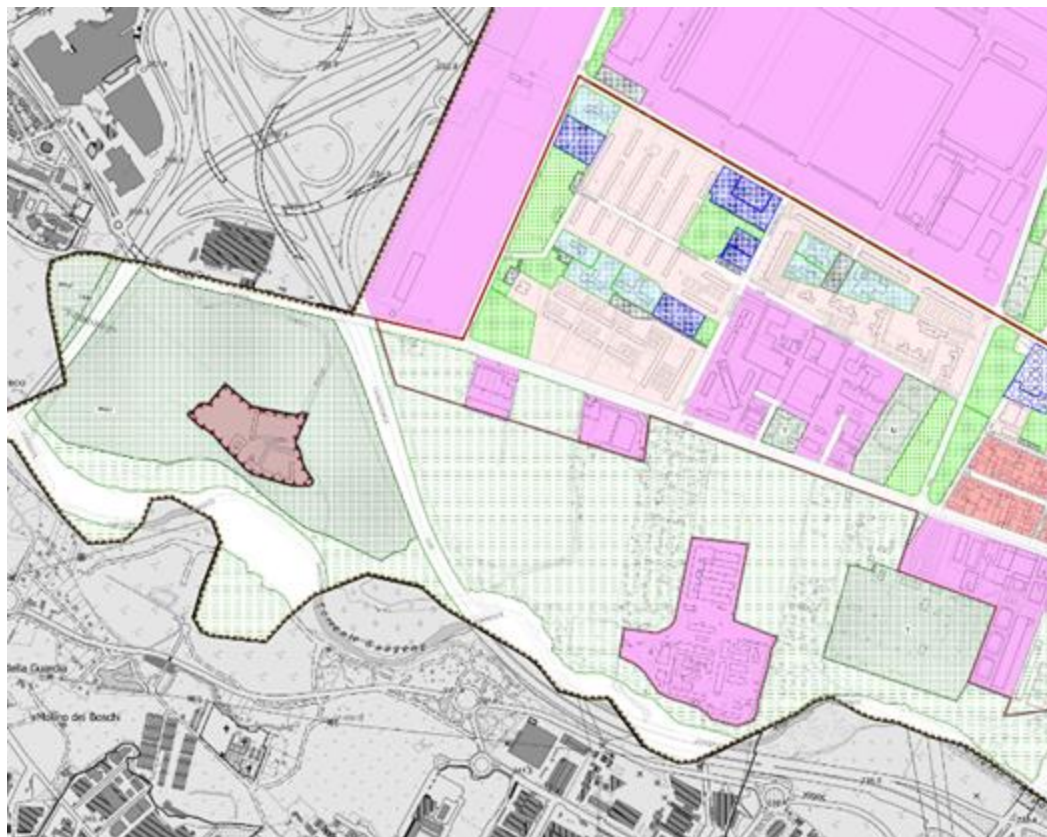


II. Aree per servizi di interesse generale oltre standard

Dotazione **7,9 mq/ab**

Stimati 1.050.000 abitanti teorici

-  :U: Attrezzature universitarie: istruzione, ricerca e residenze collettive (U)
-  :T: Attrezzature e impianti tecnologici (T)
-  :M: Impianti di interesse militare (M)
-  :F: Attrezzature ferroviarie (F)
-  :N: Campi nomadi (N)
-  :SV: Spettacoli viaggianti (SV)
-  :AIG: Attrezzature di interesse generale (AIG)
-  :C: Cimiteri (C)
-  :PAU: Parco agrario urbano (PAU)



Servizi ecosistemici

Tipologie:

Art. 21: **verde ecosistemico**

Art. 22: **parco collinare**

Oltre standard: **Parco agrario urbano (PAU)**

→ *assoggettamento a uso pubblico ecosistemico o alla produzione agraria e valorizzazione del territorio*

→ *stipula di una convenzione con vincolo perpetuo di non trasformabilità*



▶▶ SISTEMI DI VALORE URBANI E AMBIENTALI

**Nuovi criteri per
leggere e
valorizzare il**

patrimonio costruito e
naturale

Ambiti oggetto di valorizzazione

- **Ambiti storico-ambientali**
- **Progetti unitari**
- **Connessioni ecosistemiche**
- **Ambiti a funzione sociale e di interesse collettivo**

Cosa cambia

- **Riconoscimento di elementi di valore** urbano e ambientale oltre i criteri di tutela sovraordinata
- Introduzione di **norme specifiche per la valorizzazione degli elementi caratterizzanti** ogni ambito (funzione, principio insediativo, valore ecosistemico, ecc.)

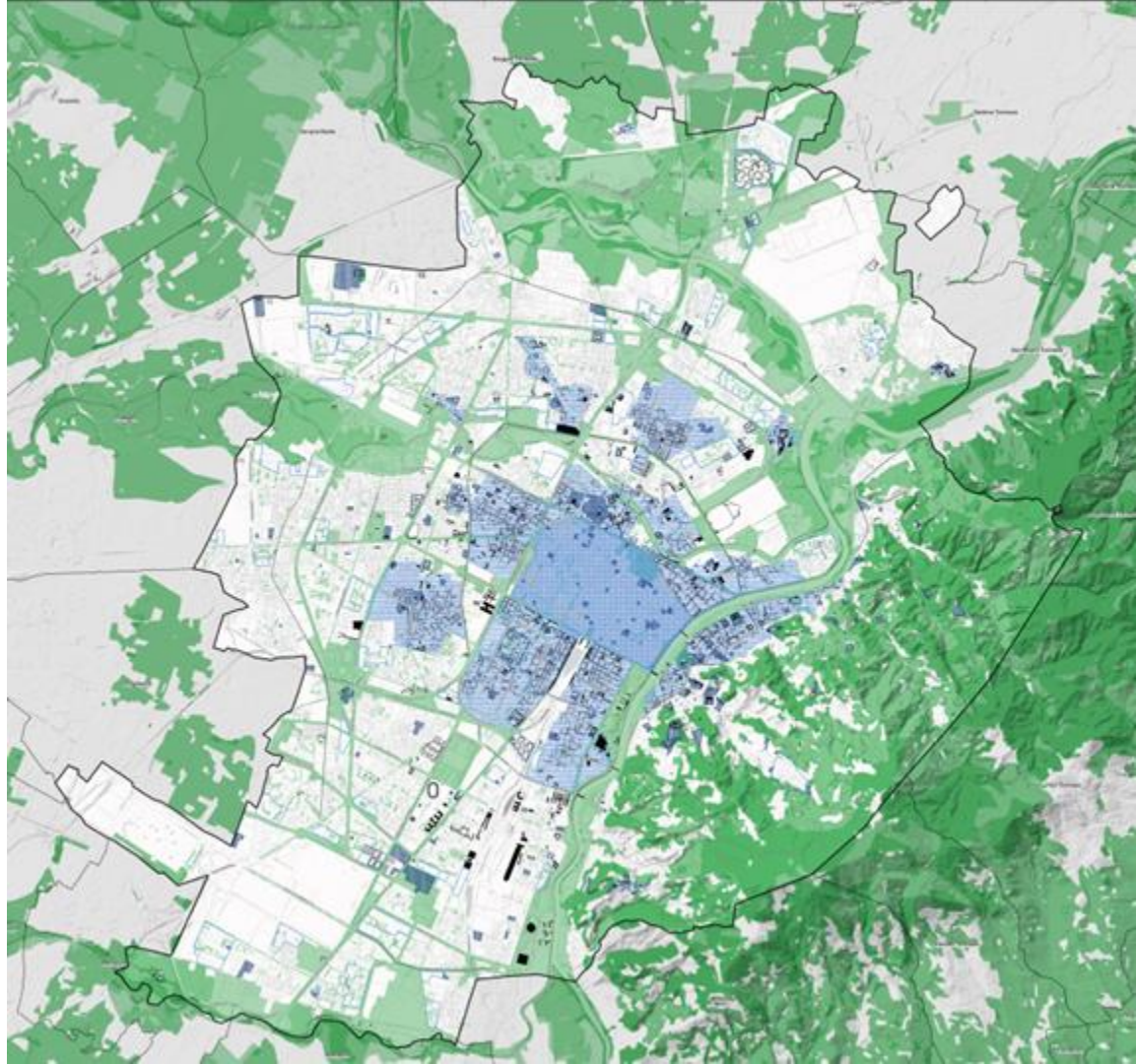
Effetti attesi

- **Connessione tra paesaggio costruito e natura urbana**
- **Progetti coerenti con gli elementi urbani e paesaggistici caratterizzanti**
- **Salvaguardia delle funzioni sociali consolidate**

► SISTEMI DI VALORE URBANI E AMBIENTALI

Legenda:

- Confine Comunale
- ZUCS
- Ambiti Storico Ambientali (ASA da 1 a 3)
- Ambiti Storico Ambientali (ASA da 4 a 25)
- Ambiti dei Progetti Unitari
- Ambiti a Funzione Sociale e di Interesse Collettivo
- Connessioni ecosistemiche
- Aree a valore ecologico (fonte: ARPA Piemonte)
- Aree a connettività ecologica (fonte ARPA Piemonte)
- Edifici di particolare interesse storico
- Edifici caratterizzanti il tessuto storico
- Cinte daziarie
- Alberature
- Corsi d'acqua



▶▶ ACCESSIBILITÀ

Densità nelle aree più servite dal trasporto

pubblico locale, per

capitalizzare gli

investimenti pubblici sulla

mobilità

Criteri di individuazione

→ **Maggiore capienza nelle aree servite da linee di forza** del trasporto pubblico

Cosa cambia

→ **La densità segue l'accessibilità** (metro, SFM, tram su sede protetta).

→ **Pianificazione integrata**: PRG ↔ PUMS/cronoprogrammi infrastrutturali (opere in esercizio e programmate).

Effetti attesi

→ **Riduzione della domanda di spostamento privato**, uso efficiente delle reti.

→ **Maggiore densità e mix funzionale** nelle aree ad alta accessibilità.

→ **Qualità dello spazio pubblico** attorno ai nodi (intermodalità, sicurezza, accessibilità universale).

▶ ACCESSIBILITÀ

Linee principali TPL

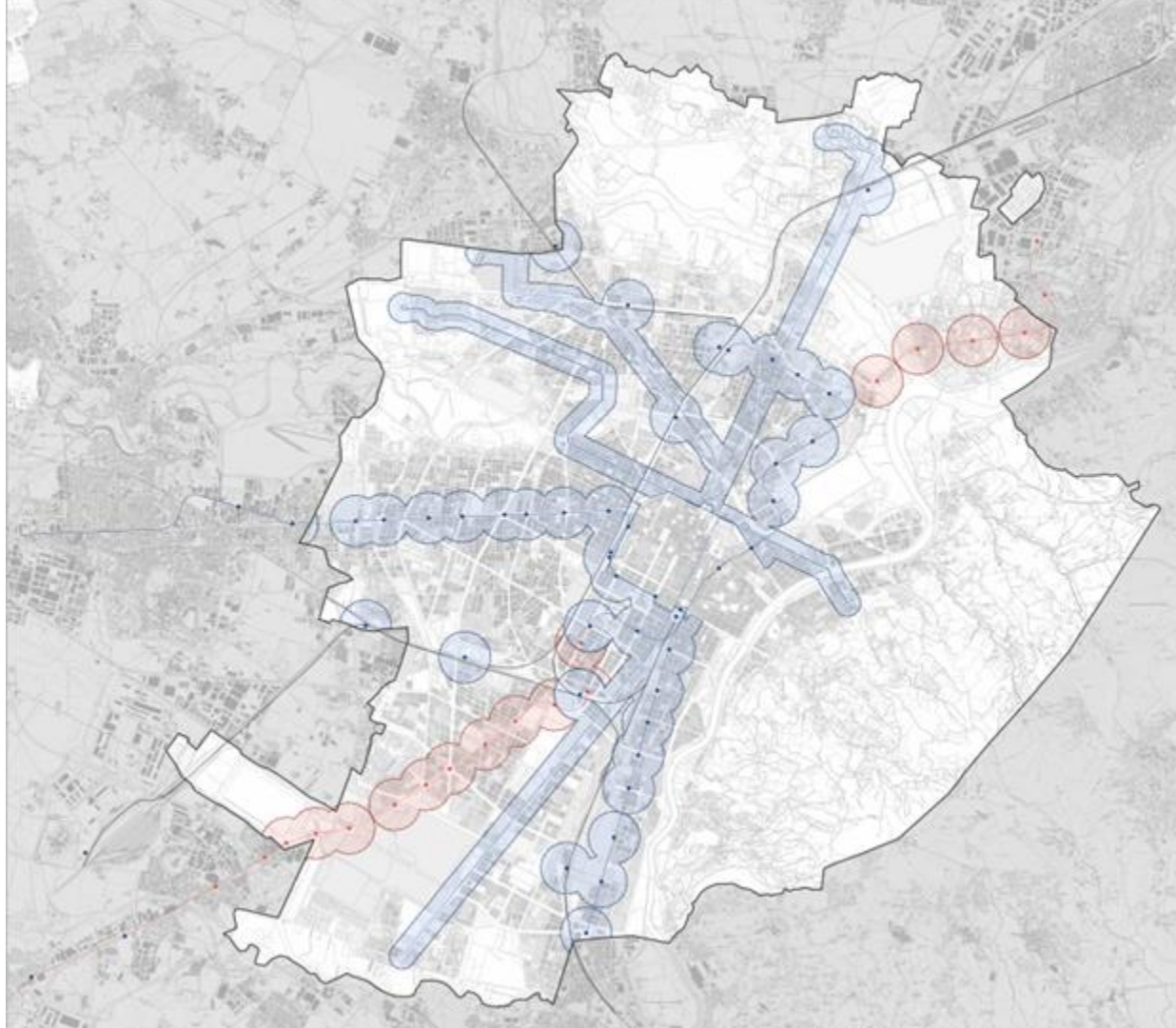
- Linea Metropolitana 1 (M1)
- - - Linea Metropolitana 2 (M2)
- · - · - Progetto di estensione Linea Metropolitana 2 (M2)
- Sistema Ferroviario Metropolitano (SFM)
- Linea tram 3 (T3)
- - - Linea tram 4 (T4)
- · - · - Linea tram 12 (T12)

Fermate delle linee principali TPL

- Fermata esistente/in realizzazione
- Fermata a progetto

Ambiti ad alto livello di accessibilità

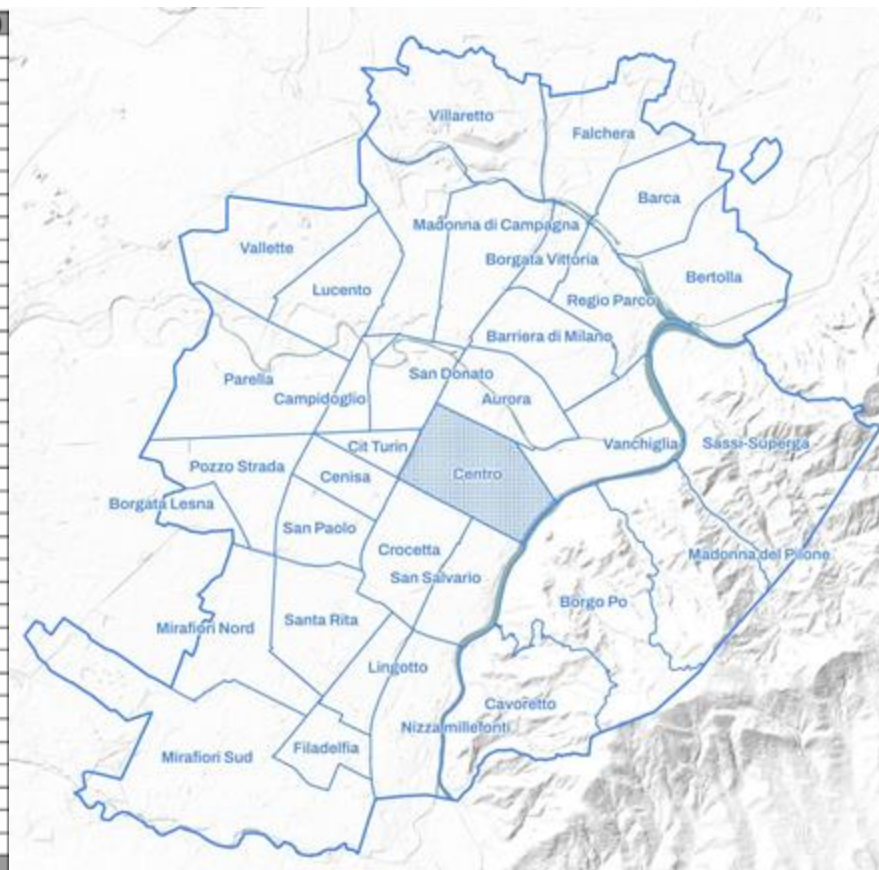
- ▭ Linee esistenti o in realizzazione
- ▭ Linee in progetto



▶▶ QUARTIERI

Identificazione di **34 quartieri** attraverso criteri storici e indagini qualitative (Voci di Quartiere) come **unità territoriali e urbanistiche di prossimità**

Quartieri	N° Residenti	Superficie (kmq)
San Salvario	35.752	2,56
Bertolla	11.546	4,43
Centro	38.541	3,83
Santa Rita	54.987	3,48
Lingotto	22.465	1,53
Campidoglio	15.990	1,10
Borgo Vittoria	39.654	3,91
Mirafiori nord	41.346	3,84
Aurora	38.678	2,76
Madonna del Pilone	8.172	5,88
Cenisia	22.393	1,49
Pozzo Strada	47.673	3,24
Crocetta	36.571	3,08
Nizza Millefonti	26.639	3,64
Rebaudengo	14.807	1,12
Borgo Po	12.627	7,86
Cavoretto	7.342	5,95
Vanchiglia	29.105	3,81
Parella	46.039	5,89
Mirafiori Sud	36.766	11,73
Borgata Lesna	7.184	0,99
Lucento	31.571	3,39
Vallette	14.805	4,14
Cit Turin	13.775	0,85
San Paolo	29.344	2,04
Filadelfia	20.028	1,59
Madonna di Campagna	34.114	4,03
Falchera	10.233	4,35
Villaretto	1.019	6,16
San Donato	32.532	2,11
Barriera di Milano	54.571	3,13
Regio Parco	13.706	2,72
Barca	17	3,57
Sassi - Superga	6.656	9,86
Totale	856.648	130,05



▶▶ QUARTIERI

→ **Dossier** descrittivi di ogni quartiere con analisi demografiche e territoriali, dotazione di servizi e verde, accessibilità e mobilità pubblica

→ Individuazione di un sistema di **centralità locali** interconnesse come centri pubblici di prossimità

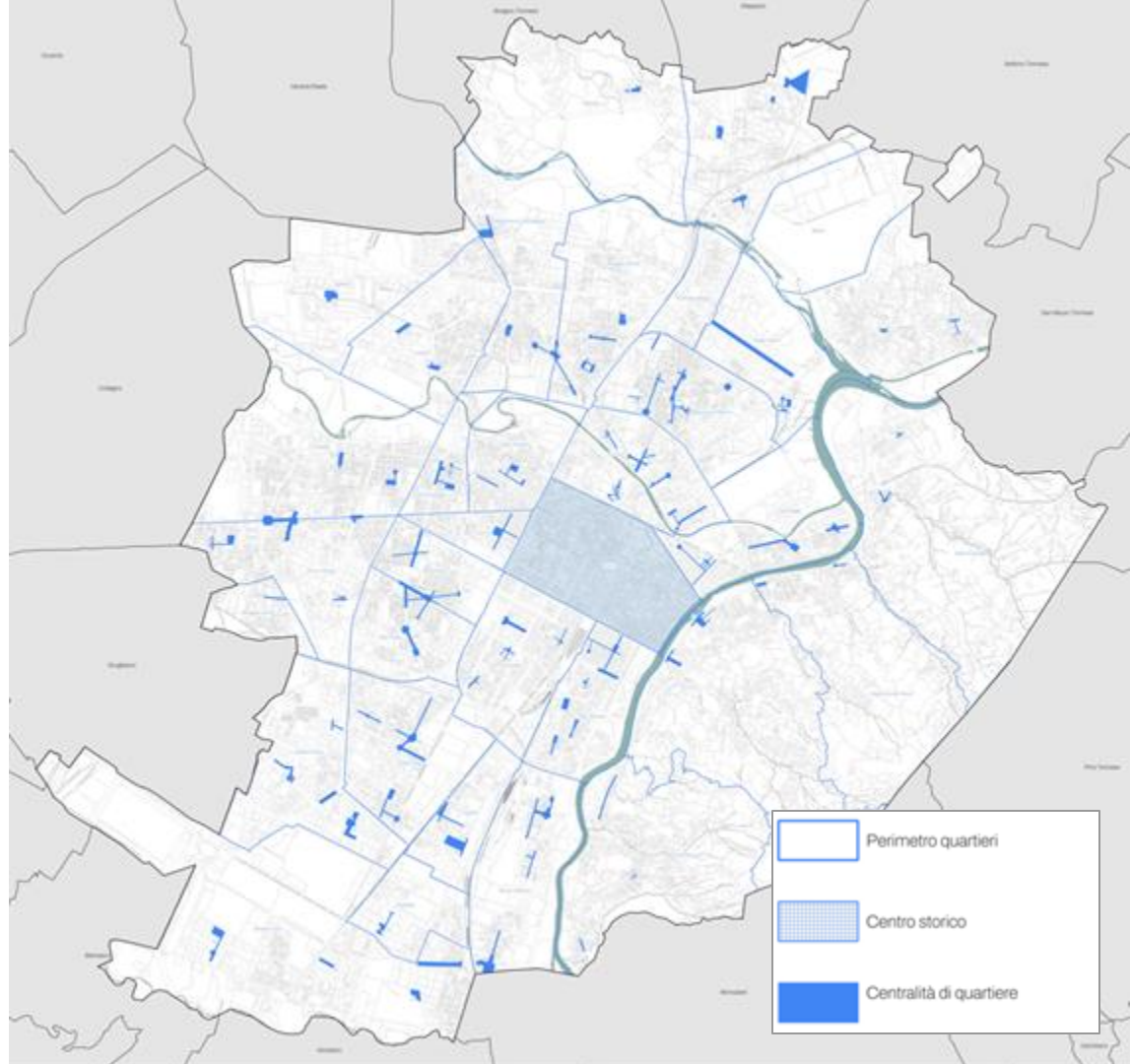
→ **Tutela e promozione** di servizi e commercio di prossimità e di interesse collettivo (EPIC) (es. trattamento differenziato piani terra)

→ **Valorizzazione** del patrimonio storico e identitario dei quartieri della città



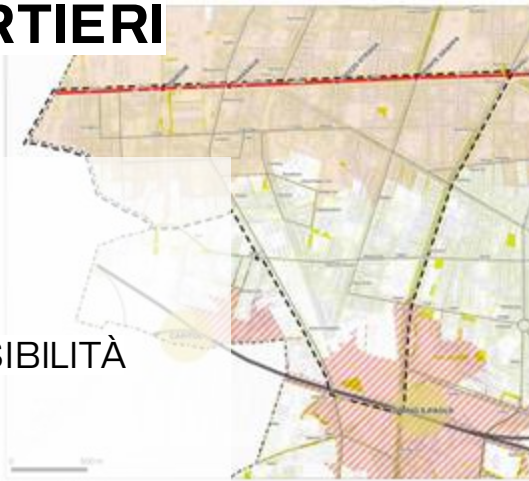
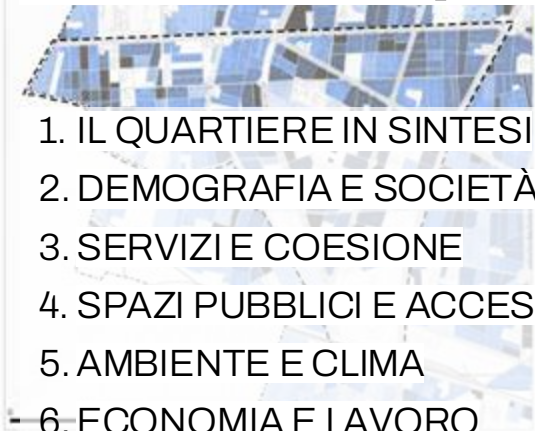
▶ QUARTIERI E CENTRALITÀ'

- | | | | |
|----|------------------------------------|----|---------------------------------|
| 1 | Piazza Colosimo | 42 | Piazza Bonomini |
| 2 | Orti Urbani | 43 | Piazza Gran Madre di Dio |
| 3 | Via degli Abeti | 44 | Corso Fiume |
| 4 | Cascina Falchera | 45 | San Salvano Emporium |
| 5 | Pietra Alta | 46 | Piazza Donatello |
| 6 | Piazza Stampala | 47 | Piazza Nizza |
| 7 | Piazza Villari | 48 | Piazzetta Felice Goviani |
| 8 | Largo Giachino | 49 | Piazza Dante |
| 9 | Chiesa della Salute | 50 | Piazza San Secondo |
| 10 | Via Bregio | 51 | Giardini del Fante |
| 11 | Cascina Fosata | 52 | Crociata |
| 12 | Corso Taranto | 53 | Fratelli Carlo |
| 13 | Piazza Giuseppe Cesare | 54 | Piazza Benefica |
| 14 | Strada di S. Mauro - Via Chiesa | 55 | Mercato di Corso Racconigi |
| 15 | Via Matteo Bandello | 56 | Sabatino - Di Nanni |
| 16 | Piazza Montale | 57 | Via Monginevro |
| 17 | Corso Cronmato | 58 | Robliant |
| 18 | Luigi Nervo | 59 | Monte Grappa |
| 19 | Cascina La Marchesa | 60 | Mercato Brunelleschi |
| 20 | Via Cervino | 61 | Italo Calvino |
| 21 | Corso Wrocll | 62 | Serao |
| 22 | Largo Giulio Cesare | 63 | Via Monginevro |
| 23 | Piazza Foroni | 64 | Via Castelfomberto |
| 24 | Piazza Otonno Respighi | 65 | Via Neri |
| 25 | Piazza Campanella | 66 | Piazza Ptagora |
| 26 | Piazza Chironi | 67 | Mercato Coperto Don Gnoi |
| 27 | Corso Svizzera | 68 | Via Barletta |
| 28 | Piazza Moncenisio | 69 | Piazza Santa Rita |
| 29 | Via Cibrano | 70 | Piazza Montanari |
| 30 | Piazza Barcofonia - Piazza Paravia | 71 | Via Arnaldo da Brescia |
| 31 | Via Cocchi - Via Cigna | 72 | Piazza Galimberti |
| 32 | Emilia | 73 | Piazza Camillo Bozzolo |
| 33 | Largo Brescia | 74 | Via Genova |
| 34 | Balon | 75 | Piazza Bengioi |
| 35 | Via Catania | 76 | Piazza Zara |
| 36 | Santa Giulia | 77 | Piazza Carlo Fregaglia |
| 37 | Corso Belgio | 78 | Corso Moncalieri Sud |
| 38 | Cadore | 79 | Piazza Quola |
| 39 | Via del Meisino | 80 | Mercato di Via Onorato Vigliani |
| 40 | Largo Casale | 81 | Via Neganville |
| 41 | Santuario Madonna del Plicone | 82 | Via Pavese |
| | | 83 | Casa nel Parco |



ATLANTE DEI QUARTIERI

1. IL QUARTIERE IN SINTESI
2. DEMOGRAFIA E SOCIETÀ
3. SERVIZI E COESIONE
4. SPAZI PUBBLICI E ACCESSIBILITÀ
5. AMBIENTE E CLIMA
6. ECONOMIA E LAVORO
7. CASA
8. LE TRASFORMAZIONI STRATEGICHE DEL QUARTIERE



Pozzo Strada 1. IL QUARTIERE IN SINTESI

Il quartiere Pozzo Strada emerge in evidenza dal tessuto urbano storico del quartiere di Pozzo Strada, risultato storico di un'evoluzione urbanistica e sociale che ha creato un'area compatta e ben definita. La sua struttura urbanistica, caratterizzata da un tessuto urbano a griglia, è stata influenzata da interventi di riqualificazione e da nuove iniziative di sviluppo urbano, che hanno portato a una maggiore densità e a una maggiore diversità di funzioni.

Il quartiere Pozzo Strada è un quartiere di tipo urbano, caratterizzato da un tessuto urbano a griglia, con un'alta densità di funzioni e di servizi. È un quartiere di tipo urbano, caratterizzato da un tessuto urbano a griglia, con un'alta densità di funzioni e di servizi.

Il quartiere Pozzo Strada è un quartiere di tipo urbano, caratterizzato da un tessuto urbano a griglia, con un'alta densità di funzioni e di servizi. È un quartiere di tipo urbano, caratterizzato da un tessuto urbano a griglia, con un'alta densità di funzioni e di servizi.

Il quartiere Pozzo Strada è un quartiere di tipo urbano, caratterizzato da un tessuto urbano a griglia, con un'alta densità di funzioni e di servizi. È un quartiere di tipo urbano, caratterizzato da un tessuto urbano a griglia, con un'alta densità di funzioni e di servizi.



Dati geografici di sintesi

Superficie
3,24 kmq

Perimetro del territorio comunale
2,9%

Workings del soil
Pianura

Dati socio-demografici di sintesi

Assistenti 2024
47673

Denari 2024
14700

Famiglie
25125

Produzione di energia 2024
10,14%

Indice di abitabilità
265,64

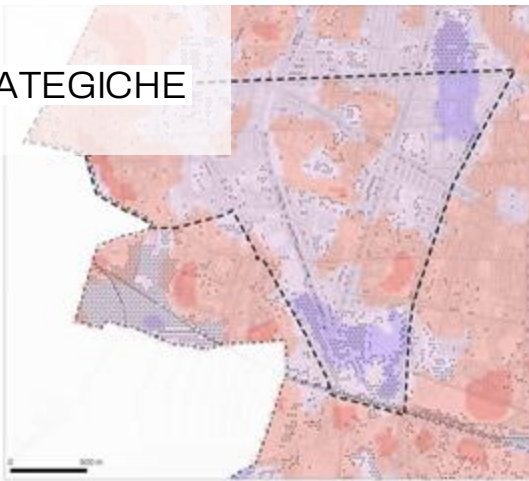
Indice dipendenza strutturale
62,63

Cittadini (0-24)
4750

Abiti (25-64)
29247

Anziani (65+)
13568

Numero medio componenti famiglia
1,90



B.a. Le trasformazioni strategiche del quartiere

Contorno di quartiere
 Contorno del Centro Storico

Figure di Riorganizzazione Urbana (FRU)

- Riorganizzazione urbana
- Connessioni strategiche
- Riorganizzazione della struttura esistente
- Spazi pubblici e punti di privilegio
- Punti urbani di selezione
- Filo verde di mitigazione
- Area morfologica

Mobilità

- Stazione BRT
- Ferrovie Metropolitan
- Ferrovie TR

Servizi

- Servizi Pubblici
- Servizi sociali ed educativi e servizi comunitari (SAI, SS)
- Servizi sociali ed educativi di interesse generale (SAI, SS)
- Servizi alla persona

AREE di trasformazione e di tutela morfologica e ecologica

- Aree di trasformazione (AT)
- Progetti Urban
- Aree di tutela morfologica (ATM)
- Connessioni ecologiche

▶▶ QUARTIERI E CENTRALITÀ'

→ Cosa sono

Ambiti urbani riconosciuti come poli di riferimento per la vita collettiva locale, in cui si concentrano funzioni pubbliche, commerciali e sociali di prossimità.

Esse svolgono un ruolo strategico nel garantire l'accessibilità ai servizi, la qualità dello spazio pubblico e l'identità dei quartieri, contribuendo all'equilibrio urbano e al benessere della comunità.

→ Criteri di individuazione

COMMERCIO:

mercati esistenti

presenza di esercizi commerciali (+EPIC) al piano terra

SERVIZI DI PROSSIMITÀ CARATTERIZZANTI

servizi pubblici e privati essenziali: farmacie, uffici postali, chioschi
istruzione inferiore (e relative strade scolastiche)

luoghi di culto

cinema e biblioteche

ospedali e case di comunità

SPAZIO PUBBLICO

aree pedonali e attrezzate

aree giochi per bambini

ASCOLTO DEL TERRITORIO

Luoghi emersi dai workshop

Luoghi emersi dalle interviste

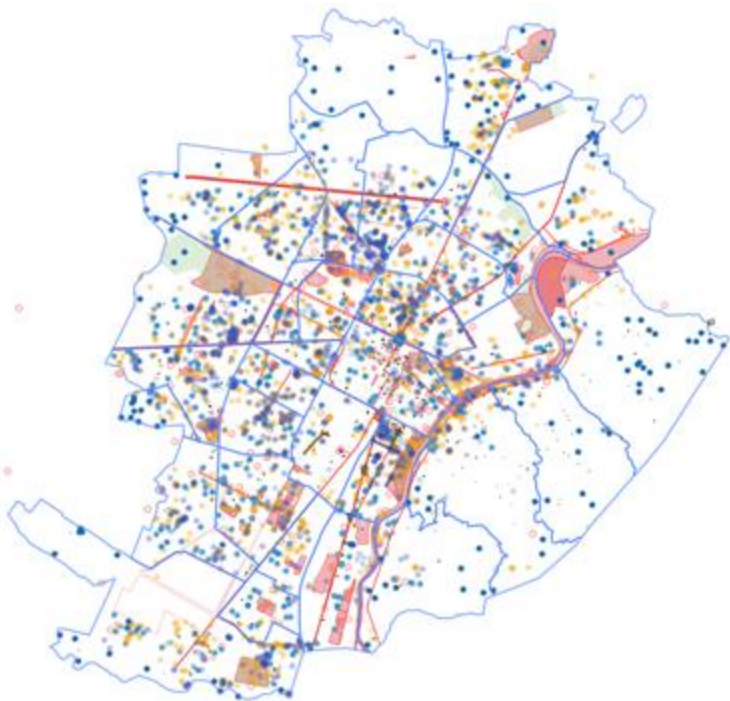
Luoghi emersi dal questionario

▶▶ QUARTIERI E CENTRALITÀ'

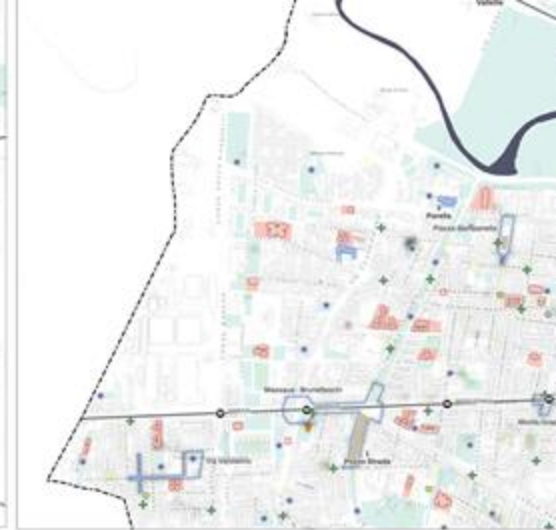
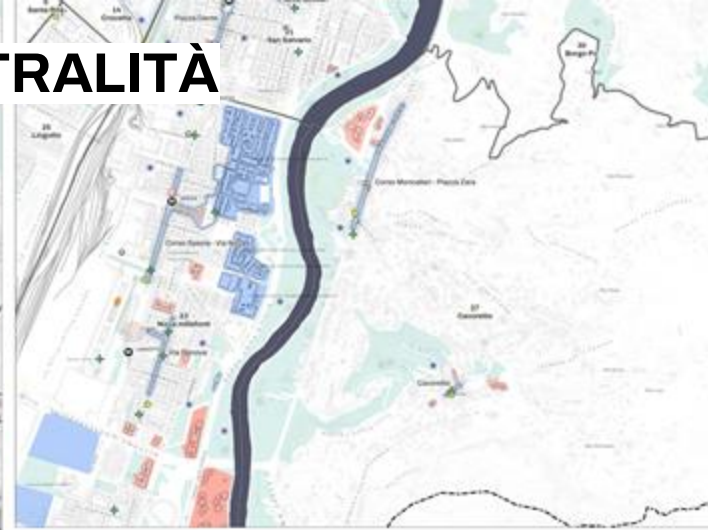
CRITERI DI INDIVIDUAZIONE



CARTA DELLE CENTRALITÀ



ATLANTE DELLE CENTRALITÀ



▶▶ FIGURE DI RICOMPOSIZIONE URBANA

Ambiti strategici
per **ricomporre**
tessuti ad alto
grado di
trasformabilità

Cosa cambia (vs PRG '95: ZUT/ATS)

→ Da comparti chiusi e spesso inattuati → a **ambiti strategici con regia pubblica**.

→ Non “riempire i vuoti”, ma **ricucire tessuti e reti** (spazio pubblico, servizi, mobilità).

→ **Indicazioni morfologiche e prestazionali**.

Regola di base

Il Piano identifica porzioni ad alta intensità trasformativa che connettono aree di trasformazione e città esistente. Ogni FRU ha linee guida per:

→ spazio pubblico

→ morfologie

→ contributi prestazionali, ecosistemici, perequativi

Doppia applicazione:

→ Aree di trasformazione

→ Tessuto consolidato

Effetti attesi

→ Ricucitura urbana

→ Qualità e fattibilità

→ Valore pubblico

▶ FIGURE DI RICOMPOSIZIONE URBANA (FRU)

1. PORTA NORD: LA CITTÀ DEI NODI METROPOLITANI

2. DORA VERDE: LA CITTÀ CHE LEGA FUNZIONI, PARCHI E QUARTIERI

3. ARENA RUFFINI: LA CITTÀ DELLO SPORT CHE VIVE OGNI GIORNO

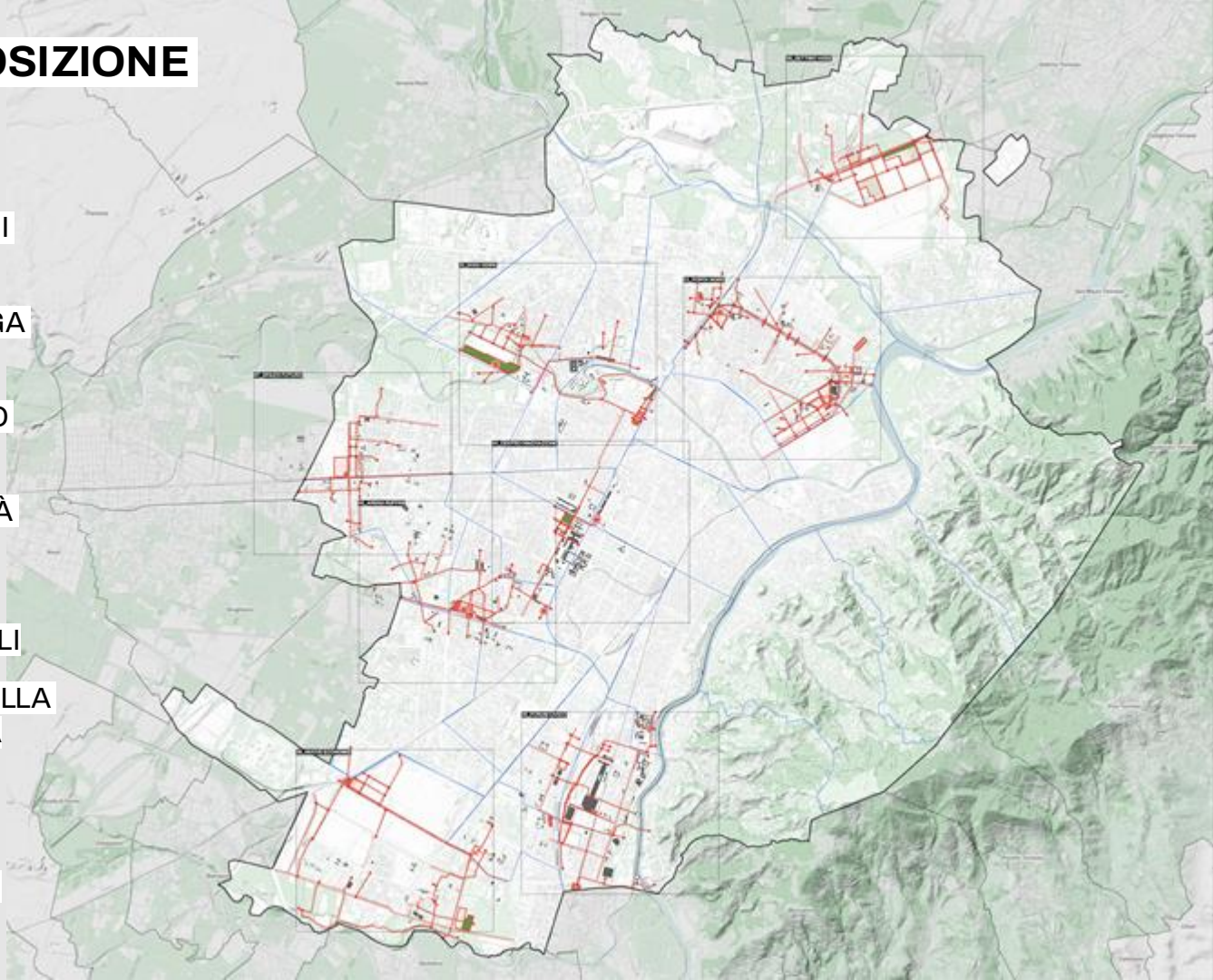
4. CENTRO INNOVAZIONE: LA CITTÀ DELLE ENERGIE E DEI TALENTI

5. FORUM CIVICO: LA CITTÀ DEI GRANDI LUOGHI CIVICI E CULTURALI

6. NUOVE ECONOMIE: LA CITTÀ DELLA PRODUZIONE CHE CAMBIA FORMA

7. SPAZIO FUTURO: LA CITTÀ PROIETTATA NEL FUTURO


























8. SETTIMO ASSE: LA CITTÀ DELLE GRANDI ATTIVITÀ URBANE

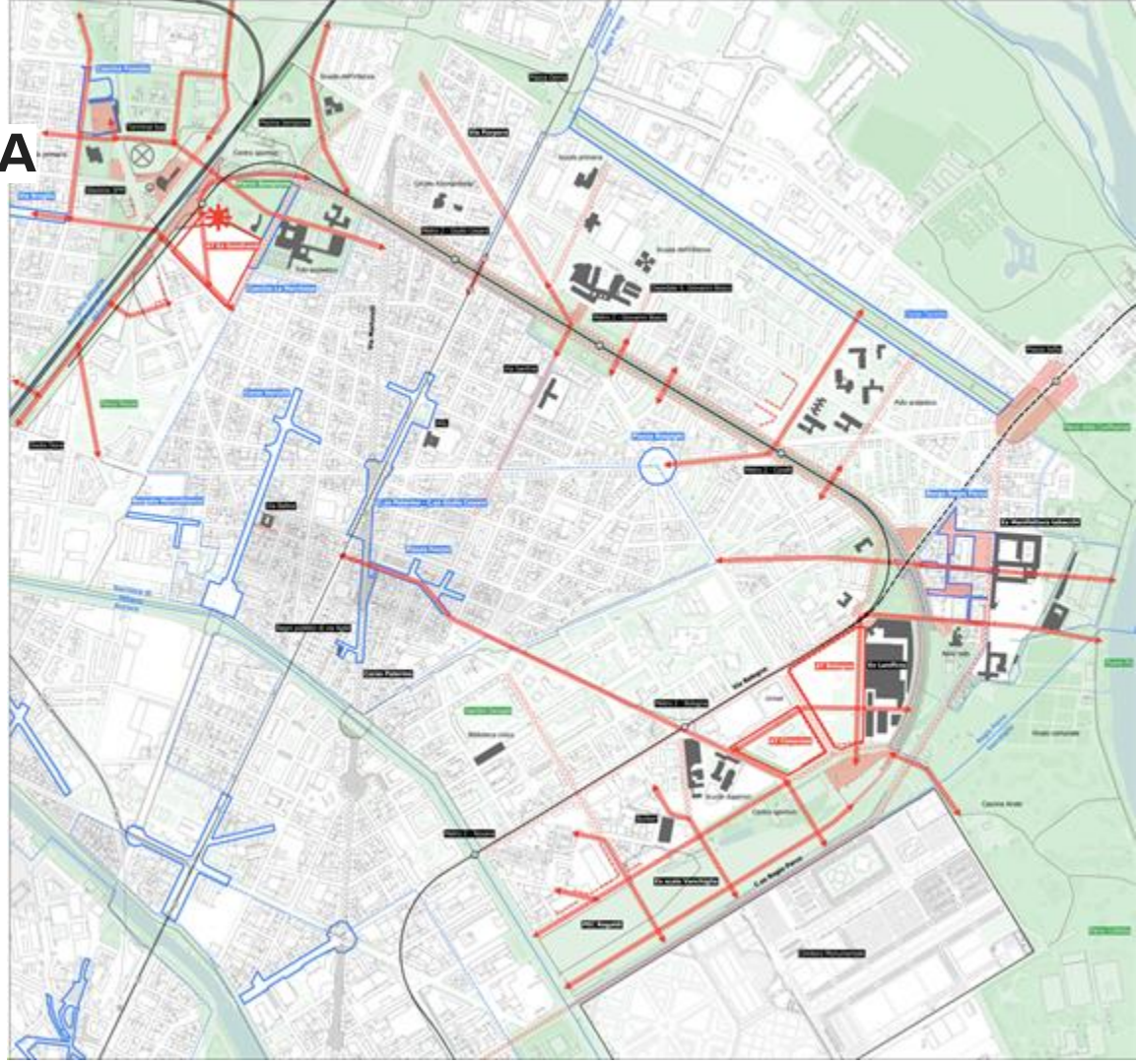




► FIGURE DI RICOMPOSIZIONE URBANA

Legenda

-  Connessioni strategiche
-  Assi strategici
-  Fronti urbani da valorizzare
-  Ricomposizione della sezione stradale
-  Nuovo marcatore urbano
-  Nuovo spazio pubblico
-  Aree verdi pubbliche
-  Filtro verde di mitigazione
-  Aree di Trasformazione
-  Perimetro quartieri
-  Centralità di quartiere
-  ZUCS
-  ASA
-  Connessioni ecosistemiche
-  Sistema Ferroviario Metropolitano
-  Linea metro esistente o approvata
-  Linea metro - estensione in previsione
-  Linea tram esistente o approvata
-  Percorsi ciclabili esistenti
-  Zone 30
-  Aree pedonali
-  Edifici di interesse
-  Nodo di interscambio locale
-  Spazio pubblico in progetto
-  Ricomposizione della sezione stradale in progetto



PROSSIMI PASSI

