



CITTA' DI GRUGLIASCO

PIANO REGOLATORE GENERALE

DOCUMENTO DI INDIRIZZO PER LA REVISIONE DEL PRG VIGENTE

approvato con DCC n. 24 del 26/4/2017 e successive varianti

ottobre 2025

SETTORE PIANIFICAZIONE
E GESTIONE COMPATIBILE DEL TERRITORIO
AREA STUDI E PROGETTI
SERVIZIO PROGETTAZIONE URBANISTICA

1 Premessa

Il PRG del Comune di Grugliasco è costituito dalla variante generale di revisione del previgente PRG approvato con DGR n. 4-5410 del 4/3/2002, approvata con DCC n. 24 del 26/4/2017 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 22 dell'1/6/2017.

Il PRG è stato successivamente oggetto di varianti e modifiche, l'ultima delle quali assunta con DCC n. 25 del 16/6/2025 ai sensi dell'art. 17, comma 12 della l.r. 56/1977. Le varianti e le modifiche apportate successivamente all'entrata in vigore della variante generale del 2017 sono di seguito elencate:

1. variante art. 17 bis comma 4 della l.r. 56/1977 (DCC n. 17 del 2/4/2019)
2. modifica art. 17 comma 12 della l.r. 56/1977 DCC n. 44 del 17/7/2019)
3. variante art. 17 comma 5 della l.r. 56/1977 (DCC n. 49 del 26/09/2019)
4. variante art. 17 comma 5 della l.r. 56/1977 (DCC n. 55 del 13/11/2019)
5. modifica art. 17 comma 12 della l.r. 56/1977 (DCC n. 78 del 18/12/2019)
6. variante art. 17 comma 5 della l.r. 56/1977 (DCC n. 79 del 18/12/2019)
7. variante art. 19 del DPR 327/2001 (DCC n. 46 del 13/7/2020)
8. variante art. 17 comma 5 della l.r. 56/1977 (DCC n. 65 del 11/11/2020)
9. variante art. 17 comma 5 della l.r. 56/1977 (DCC n. 26 del 28/4/2021)
10. variante art. 17 comma 5 della l.r. 56/1977 (DCC n. 83 del 28/10/2021)
11. variante art. 17 comma 5 della l.r. 56/1977 (DCC n. 65 del 30/11/2022)
12. variante art. 17 comma 5 della l.r. 56/1977 (DCC n. 11 del 19/2/2024)
13. modifica art. 17 comma 12 della l.r. 56/1977 (DCC n. 20 del 22/4/2024)
14. modifica art. 17 comma 12 della l.r. 56/1977 (DCC n. 54 del 8/10/2024)
15. modifica art. 17 comma 12 della l.r. 56/1977 (DCC n. 25 del 16/6/2025)

Le varianti e le modifiche sopra elencate sono state assunte coerentemente con gli obiettivi della variante generale del 2017 per consentire una più completa attuazione del PRG e fornire risposta a puntuali esigenze espresse dall'Amministrazione o anche da privati e condivise dall'Amministrazione che ne ha riconosciuto il pubblico interesse.

Il PRG è pertanto vigente da circa otto anni e l'Amministrazione ritiene necessario avviare la revisione, che l'art. 17 comma 1 della l.r. n. 56/1977 prevede ogni dieci anni, per valutarne l'attualità e le eventuali modifiche in relazione allo stato di attuazione delle previsioni vigenti, per adeguarlo alle mutate esigenze socio economiche del territorio e, principalmente, alle opportunità di trasformazione legate alla nuova dimensione universitaria della Città, potenziata con l'insediamento di nuovi dipartimenti a fianco di quelli esistenti, che nel 2017 costituiva un'ipotesi e ora è in avanzata fase di concreta realizzazione.

La revisione di PRG terrà conto:

-
- a) degli indirizzi strategici dell'Amministrazione
 - b) delle grandi trasformazioni in atto e programmate nel territorio comunale
 - c) dello stato di attuazione del PRG vigente
 - d) degli adeguamenti normativi

L'Amministrazione Comunale ritiene opportuno avviare il processo di revisione del PRG con l'approvazione del presente documento, non previsto dalla legge urbanistica regionale, che definisca gli indirizzi per lo sviluppo della revisione. A seguito dell'approvazione del documento gli indirizzi per la revisione del PRG saranno sottoposti a una fase di pubblicazione e di partecipazione al fine di raccogliere osservazioni e proposte da parte dei portatori di interesse diffuso, dei cittadini, singoli o associati, degli operatori economici, delle associazioni di categoria, di altri enti.

Al termine della fase di pubblicazione e della valutazione delle eventuali osservazioni e proposte sarà avviato il processo di revisione del PRG secondo le procedure che la l.r. n. 56/1977 prevede in relazione alla consistenza delle modifiche da apportare allo strumento urbanistico e consequentemente al tipo di variante necessaria.

GLI INDIRIZZI STRATEGICI DELL'AMMINISTRAZIONE

2 Gli indirizzi strategici alla base della variante generale del 2017 e gli indirizzi strategici per la redazione di modifiche al PRG definiti nel 2021

Con DCC n. 24 del 26/4/2017, pubblicata sul BU della Regione Piemonte n. 22 dell'1/6/2017, è stata approvata la variante generale di revisione del PRG previgente, approvato con DGR n. 4-5410 del 4/3/2002 e successivamente oggetto di varianti che non ne hanno sostanzialmente mutato l'impianto strutturale.

Le scelte operate nella variante generale derivano dagli indirizzi strategici che il Consiglio Comunale ha definito, preliminarmente all'avvio della redazione degli elaborati della variante, negli *Indirizzi per la revisione del Piano Regolatore Generale Comunale* approvati con DCC n. 77 del 18/11/2013 e così sintetizzabili:

- conferma dell'impianto generale del vigente PRGC e sua revisione critica
- contenimento del consumo di suolo
- valorizzazione delle aree comunali
- riqualificazione delle aree degradate e dismesse
- riqualificazione delle borgate
- riqualificazione dell'area centrale
- riqualificazione del patrimonio storico architettonico da tutelare e salvaguardare
- politiche abitative
- razionalizzazione delle aree per servizi e degli spazi scolastici
- il parco e la valorizzazione delle aree agricole e libere
- realizzazione e qualificazione dei principali assi urbani
- sviluppo delle attività produttive e commerciali

Successivamente, con deliberazione n. 95 del 30/11/2021, il Consiglio Comunale ha approvato gli *Indirizzi per la redazione di modifiche al PRGC* dando mandato agli uffici di predisporre, anche in successive differenti fasi, specifiche modifiche al piano regolatore generale volte a:

- ridefinire, compatibilmente con la necessità di garantire il rispetto della dotazione degli standards urbanistici di cui all'art. 21 della l.r. 56/1977, la vigente destinazione d'uso a servizi (verde e sport) delle aree di proprietà comunale site nell'area di intervento n. 45 "Parco Martin Luther King" a favore della destinazione d'uso agricola
- ridefinire la vigente destinazione d'uso residenziale dell'area di intervento n. 41 "Da Vinci Est" a favore della destinazione d'uso a servizi (verde e sport) e individuare nell'ambito dell'area di proprietà comunale "Ex Rol-fer", attualmente destinata a servizi (verde e sport), una nuova area di intervento nella quale trasferire parte della capacità edificatoria ora attribuita all'area di intervento n. 41 "Da Vinci Est" in modo da reperire risorse utili per il completamento del "Bastione" tra strada del

Gerbido e corso Torino

- modificare il PRG nelle aree di proprietà della Città Metropolitana di Torino nelle zone urbanistiche Z13 e Z21 al fine di dare attuazione agli impegni assunti con la sottoscrizione del protocollo d'intesa, approvato con DCC n. 89 del 22/12/2020, tra Comune di Grugliasco e Città Metropolitana di Torino e rendere conformi al PRG le proposte avanzate dalla Città Metropolitana di Torino, fatto salvo l'obiettivo, nel merito delle aree a nord di corso Allamano, di salvaguardare il suolo attualmente destinato ad attività agricola
- modificare gli ambiti delle aree di intervento n. 53 "Giacosa" e n. 55 "Marzabotto", stralciando i lotti edificabili di competenza del Comune e individuando le relative aree come superfici per servizi (verde e sport/parco urbano), conservando inalterati i diritti edificatori in capo ai privati e le condizioni secondo cui i diritti edificatori potranno essere concretizzati solo a fronte della cessione di tutte le aree comprese nel perimetro delle aree di intervento esterne ai lotti fondiari destinati all'edificabilità di competenza privata
- modificare le schede normative delle aree di intervento n. 18 "Torino Nord" e n. 19 "Da Vinci Nord" in relazione all'accoglimento della proposta di trasferimento di capacità edificatoria dalla prima alla seconda area e, qualora si verifichino le condizioni di fattibilità legate a un accordo tra le proprietà, inglobando inoltre nell'area di intervento n. 19 "Da Vinci Nord" l'area edificabile a ovest dell'area di intervento e prospiciente via La Marmora

Con la deliberazione n. 95 del 30/11/2021 il Consiglio Comunale ha inoltre incaricato la Giunta Comunale e gli uffici di proseguire il confronto già avviato nel merito del lotto L.1 dell'area di intervento n. 60 "Maggiordomo" e dell'area di intervento n. 51 "Torino Est", per giungere a una proposta di trasformazione condivisa e procedere alla conseguente modifica della strumentazione urbanistica.

La variante "P/11", approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 30/11/2022, ha dato parziale attuazione alla suddetta deliberazione apportando modifiche ed adeguamenti relativamente alle seguenti aree¹:

- area di intervento n. 45 "Parco Martin Luther King", mantenendo comunque la destinazione a servizi come più avanti motivato [FIG. 01]
- area di intervento n. 41 "Da Vinci Est" [FIG. 02]
- nuova area di intervento n. 68 "Micca" (ambito "Ex Rol-fer") [FIG. 03]
- aree di proprietà di Città Metropolitana di Torino [FIG. 04]
- aree di intervento n. 18 "Torino Nord" e n. 19 "Da Vinci Nord" [FIG. 05]
- area di intervento n. 51 "Torino Est" [FIG. 06]

¹ Al fine di individuare le aree oggetto del documento, nel testo si fa riferimento, con l'indicazione [FIG. ...], alle immagini raccolte nel fascicolo allegato.

La variante "P/11" non ha preso in considerazione:

- le aree di intervento n. 53 "Giacosa" e n. 55 "Marzabotto" poiché è stato ritenuto opportuno un preventivo approfondimento delle ricadute sugli accordi sussistenti con le proprietà [FIG. 07]
- il lotto L.1 dell'area di intervento n. 60 "Maggiordomo" [FIG. 08] poiché erano ancora in corso gli approfondimenti necessari per avviare una modifica delle previsioni del PRG. A oggi il confronto, avviato con i proprietari e gli operatori interessati a presentare una proposta di trasformazione dell'area e finalizzato a definire una proposta condivisa dall'Amministrazione, non ha avuto esito e pertanto si ritiene opportuno valutare il proseguimento della ripianificazione dell'ambito, già oggetto della variante denominata "3", approvata con DCC n. 79 del 18/12/2019 e assunta in seguito all'inserimento dell'area di proprietà comunale all'angolo tra viale Lidice e strada del Portone nel *Piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2019-2021*, che è stata stralciata dal previgente perimetro del lotto L.1 e annessa alla subzona urbanistica Z11b

Per tali ambiti saranno pertanto valutate le eventuali modifiche da apportare con la revisione del PRG.

3 Gli "indirizzi strategici" dell'Amministrazione

Gli indirizzi strategici dell'Amministrazione per le valutazioni sulle eventuali modifiche da apportare alla strumentazione urbanistica vigente derivano da quelli contenuti nel Documento Unico di Programmazione 2025-2027 e da un'analisi dell'attualità dei criteri già seguiti nella pianificazione a partire dal PRG approvato nel 2002 e confermati con il PRG del 2017 e successive varianti, nonché da quelli successivamente definiti nel 2021.

3.1 Il Documento Unico di Programmazione 2025-2027

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 238 del 31/12/2024 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2025-2027, predisposto sulla base delle linee programmatiche di mandato, degli indirizzi e delle priorità indicate dall'Amministrazione. Successivamente, con deliberazione n. 7 del 26/2/2025, il Consiglio Comunale ha approvato la Nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2025-2027, precedentemente approvata dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 12 del 14/2/2025.

Nel Documento Unico di Programmazione l'Amministrazione esprime la volontà di procedere a una revisione generale del PRG “in modo da poter tenere insieme l'esigenza di preservare il territorio, valorizzando la dimensione agricola e naturale, con le necessarie esigenze di sviluppo connesse alle vocazioni della città”, revisione guidata anche dalla “prospettiva di Città Universitaria” e dalle “opportunità legate a richieste di insediamento di nuove aziende in ambito produttivo e connesso all'evoluzione della logistica”.

Gli indirizzi strategici proposti in questo documento sviluppano e precisano gli obiettivi strategici, le linee di intervento e gli obiettivi operativi individuati nel DUP:

- arrestare il consumo di suolo e tutelare le aree agricole della Città
- valorizzare il grande parco urbano per rendere fruibili a tutti cascine storiche, aree verdi, filari di alberi, piste ciclabili e sentieri, e realizzare sperimentazioni in ambito agricolo insieme ad Università e agricoltori
- riqualificare il parco e le palazzine dell'ex Ospedale Psichiatrico con residenze per studenti, tecnici, professori e aziende, oltre a nuovi spazi e servizi aperti ai cittadini, valorizzando la memoria dei luoghi
- costruire un futuro verde per il territorio di Grugliasco
- integrare la Città delle Scienze e dell'Ambiente e il territorio
- stimolare lo sviluppo economico a Grugliasco
- attuare una revisione della strategia del governo del territorio per tutelare le aree agricole e le vocazioni universitarie
- ottimizzare la gestione dei beni dell'ente, valorizzandoli economicamente e socialmente

-
- completare la riqualificazione delle strutture scolastiche, includendo la realizzazione di nuove scuole e l'accorpamento delle esistenti
 - valorizzare la storia e l'identità della Città
 - favorire lo sviluppo di progetti di edilizia residenziale a prezzi calmierati per soddisfare le necessità abitative di socialmente fragili

3.2 Indirizzi strategici per la gestione del territorio

Gli indirizzi strategici proposti in questo documento si pongono in continuità con i criteri già seguiti nella pianificazione a partire dal PRG approvato nel 2002 e confermati con il PRG del 2017 e successive varianti.

Essi possono così essere sintetizzati:

- a) integrazione tra la Città delle Scienze e dell'Ambiente e il territorio – le residenze universitarie
- b) riqualificazione di aree incongrue prossime all'insediamento universitario
- c) riqualificazione di aree produttive dismesse o sotto utilizzate
- d) tutela delle aree agricole e del suolo non consumato
- e) razionalizzazione delle aree per servizi per gli insediamenti residenziali
- f) realizzazione e riqualificazione dei principali assi urbani e ripianificazione delle aree adiacenti
- g) riqualificazione delle borgate
- h) riqualificazione dell'area centrale
- i) riqualificazione del patrimonio storico architettonico da tutelare e salvaguardare
- j) politiche abitative
- k) valorizzazione delle aree comunali
- l) il parco urbano
- m) sviluppo delle attività economiche

3.2.1 Integrazione tra la Città delle Scienze e dell'Ambiente e il territorio – le residenze universitarie

È necessario da un lato che il mondo universitario si apra al territorio (attività economiche, scuole, cittadini) e, dall'altro, che il territorio offra al mondo universitario quanto da esso richiesto/indotto, anche modificando se necessario le attuali previsioni urbanistiche per individuare aree destinate all'insediamento di residenze universitarie, di strutture culturali e ricreative, di attività commerciali, di locali di pubblico spettacolo e pubblici esercizi, di incubatori di start up innovative e di aziende orientate allo sviluppo e

alla ricerca.

È fondamentale rilevare che le scelte pianificatorie in relazione alla nuova dimensione universitaria della città non potranno prescindere da un'approfondita analisi degli impatti che tale nuova dimensione comporterà sul sistema sociale ed economico del territorio e che presumibilmente interesseranno non solo il territorio del Comune di Grugliasco ma anche i Comuni limitrofi.

Particolarmente rilevante è la necessità di residenze universitarie per rispondere al fabbisogno conseguente alla realizzazione della Città delle Scienze e dell'Ambiente, incrementando l'offerta locativa di residenzialità temporanea a costi accessibili, da convenzionare sulla base delle tariffe praticate dall'ente regionale per il diritto allo studio universitario del Piemonte (EDISU): tale offerta agirà inoltre da calmiere delle distorsioni del mercato degli affitti a lungo termine che potranno verificarsi per la loro riduzione a favore dei contratti temporanei.

Parte del fabbisogno di residenze universitarie sarà soddisfatto:

- con la rifunzionalizzazione a tale scopo di parte del complesso dell'ex Ospedale Psichiatrico nella zona urbanistica Z13, ricadente nell'ambito "A" delle aree destinate a parco e attrezzature universitarie e contiguo all'ambito "B" dove sono ubicati i dipartimenti di Scienze Agrarie, Forestali Alimentari e Scienze Veterinarie [FIG. 09]. EDISU (ente pubblico istituzionalmente competente per la realizzazione e gestione delle residenze universitarie) ha, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 27/2022 del 9/5/2022, approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica per la riconversione in residenze per studenti di una parte dei fabbricati dell'ex Ospedale Psichiatrico, prevedendo 250 posti letto. Il progetto, a seguito di candidatura al bando ai sensi della legge n. 338 del 14/11/2000 per il cofinanziamento dell'intervento, è stato ammesso, con decreto n. 1488 del 6/11/2023 del Ministero dell'Università e della Ricerca, al cofinanziamento statale ex art. 8 comma 12 del DM n. 1257 del 30/11/2021 e ad oggi EDISU ha individuato l'appaltatore per la realizzazione delle opere. L'attuazione dell'intervento, a seguito del titolo edilizio autorizzativo presentato allo Sportello Unico Edilizia nel 2024, comporterà il recupero di immobili sottoposti a tutela ai sensi del DLGS n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"
- con la realizzazione di interventi in deroga alla strumentazione urbanistica in attuazione del DL n. 19/2024, uno dei quali in corso di attuazione nella subzona urbanistica Z18a [FIG. 10]

Tali interventi non si ritengono comunque sufficienti a soddisfare le esigenze di residenzialità universitaria e pertanto sarà necessario individuare ulteriori aree idonee, a partire da alcune proposte già pervenute:

- "Crea/Allamano", area nella zona urbanistica Z21 nella quale si trova l'immobile di proprietà dell'Istituto Suore Missionarie della Consolata, parte dell'originario complesso religioso una parte del quale è stata acquisita da altro soggetto e adibita

a residenza socio assistenziale [FIG. 11]. L'area nel PRG vigente è destinata a servizi e attrezzature di interesse generale (attrezzature collettive private). Nel 2023 è pervenuta una proposta di intervento in deroga al PRG vigente per la realizzazione di residenza universitaria, relativamente alla quale l'Amministrazione ha comunicato al proponente che, valutati positivamente i risvolti di interesse pubblico, ritiene che sussistano le condizioni per sottoporre al Consiglio Comunale una proposta di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001. A oggi il proponente non ha tuttavia presentato l'istanza per il permesso di costruire in deroga

- "ex Barbero", area produttiva dismessa ubicata nella zona urbanistica Z15 a sud di corso Torino ritenuta incongrua per la prossimità all'insediamento universitario [FIG. 12]. Nel 2023 è stata oggetto di proposta di intervento in deroga al PRG per la demolizione del fabbricato esistente e la successiva realizzazione di un edificio di 9-13 piani fuori terra adibito prevalentemente a residenza e studentato con previsione, al primo piano fuori terra, di ulteriori destinazioni comprese nella classe di destinazione d'uso commerciale direzionale. L'Amministrazione ha valutato l'insussistenza di condizioni per il suo accoglimento in relazione alla consistenza dell'intervento proposto. Considerata la prossimità alla Città delle Scienze e dell'Ambiente l'Amministrazione auspica che siano insediate attività che si relazionino con l'insediamento universitario, come attività a destinazione produttiva e commerciale direzionale, attività ricreative e legate al tempo libero rivolto in particolare alla popolazione studentesca, quali pubblici esercizi, attività sportive, pubblico spettacolo e attività di servizio alla persona, già consentite dal PRG vigente, ferma restando la disponibilità a valutare anche proposte residenziali, limitatamente alla residenzialità universitaria
- fabbricato produttivo in zona residenziale in via Marzabotto nella subzona urbanistica Z16b [FIG. 13]

Altre aree che potrebbero essere prese in considerazione per eventuali modifiche al PRG vigente finalizzate all'integrazione tra la Città delle Scienze e dell'Ambiente e del territorio sono:

- "Z14", parte dell'omonima zona urbanistica a ovest di via Castagnevizza dove attualmente si trovano attività produttive [FIG. 14]. La destinazione d'uso dell'area è prevalentemente residenziale; nella variante generale del 2017 l'Amministrazione ha definito l'area "ambito di riqualificazione", esprimendo in tal modo la disponibilità a valutare proposte di intervento in applicazione di dispositivi incentivanti di derivazione normativa sovracomunale. La localizzazione dell'area, prossima alla Città delle Scienze e dell'Ambiente e alle infrastrutture di trasporto pubblico, rendono l'area particolarmente adatta alla residenzialità universitaria, destinazione già conforme al PRG vigente che subordina la trasformazione residenziale dell'area alla preventiva approvazione di un piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa
- "Borgo B11", lotto del Piano Particolareggiato "Borgo" (approvato nel 2005 e ora scaduto) a est di via Leonardo da Vinci che non ha trovato attuazione [FIG. 15]. La

destinazione d'uso attuale è residenziale, limitatamente alle abitazioni mono e plurifamiliari. L'area è stata oggetto di procedura fallimentare e, nel 2024, aggiudicata a operatore che ne ha acquisito la proprietà. Come peraltro evidenziato nell'avviso con cui veniva indetta la procedura competitiva per la vendita, l'Amministrazione aveva già dichiarato la propria disponibilità a proporre al Consiglio Comunale la modifica alla strumentazione urbanistica necessaria per consentire oltre alla destinazione d'uso RE1 (abitazioni mono e plurifamiliari) attualmente ammessa, anche la destinazione d'uso RE2 (abitazioni collettive). Sebbene l'operatore che ha acquisito l'area abbia manifestato interesse per un intervento di residenza ordinaria, al fine di favorire l'attuazione dell'area l'Amministrazione intende valutare di rimuovere la limitazione del PRG vigente, consentendo anche le abitazioni collettive (e pertanto anche le residenze universitarie) nonché ulteriori destinazioni d'uso di servizio alla persona e a carattere commerciale e direzionale che generalmente sono consentite nelle aree prevalentemente residenziali

- “Boniscontri”, ambito individuato come area di intervento n. 46 “Boniscontri”, adiacente a strada del Gerbido nella zona urbanistica Z13 [FIG. 16]. L'area, a destinazione d'uso turistico ricettiva definita già nel PRG approvato nel 2002 e confermata nella variante generale del 2017, non ha trovato attuazione e potrebbe esserne valutata una modifica per l'insediamento di residenze universitarie, pubbliche o private e/o di attività richieste/indotte dall'insediamento universitario (ricreativo culturali, commerciali, pubblico spettacolo, pubblici esercizi, incubatori...)
- “Micca”, area acquisita al patrimonio comunale in attuazione della variante al PRG “Z12” approvata con DCC n. 78 del 28/9/2010 [FIG. 03]. Coerentemente con gli *Indirizzi per la redazione di modifiche al PRGC* approvati con DCC n. 95 del 30/11/2021, la variante “P/11” approvata nel 2022 ha incluso l'area, denominata ambito “Ex Rol-fer”, nell'area di intervento n. 68 “Micca” definendone l'attuale destinazione d'uso prevalentemente residenziale. L'area è inserita nel *Piano triennale delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari 2025-2027* e pertanto, qualora si ritenesse necessario l'insediamento di una quota di residenza universitaria, potrà essere definita specifica prescrizione in sede di bando per l'aggiudicazione dell'area. La destinazione dell'area, che già consente l'insediamento di attività richieste/indotte dall'insediamento universitario (ricreativo culturali, commerciali, pubblici esercizi ...) potrebbe essere integrata consentendo anche l'attività di pubblico spettacolo

3.2.2 Riqualificazione di aree incongrue prossime all'insediamento universitario

Le aree in prossimità dell'insediamento universitario che l'Amministrazione ritiene incongrue con lo stesso e delle quali è pertanto auspicabile una trasformazione sono le aree “Autodemolizione” e “Cenni”, nonché le aree “ex Barbero” e “Z14” precedentemente

richiamate. È da valutare la necessità che, al fine di consentire la sostenibilità di una concreta trasformazione di queste aree, accanto all'eventuale modifica al PRG siano definite altre misure incentivanti anche di carattere non urbanistico, che portino possibilmente alla rilocalizzazione nel territorio delle attività economiche presenti e, in particolare nel merito delle aree "Cenni" e "Z14", consentano di superare la difficoltà di un'attuazione unitaria degli ambiti, caratterizzati dalla frammentazione della proprietà.

L'area "Autodemolizione" si trova nella zona urbanistica Z15 in corrispondenza del cavalcavia di corso Torino [FIG. 17]. L'area, di proprietà privata, è destinata in parte a complesso di servizio al trasporto, destinazione definita già nel PRG approvato nel 2002 al fine di pervenire a un riordino dell'area con la cessazione dell'attuale attività di rottamazione autoveicoli, in parte a viabilità. Lo stato attuale dell'area è incongruo con il contesto in via di trasformazione a nord di corso Torino nonché rispetto all'area libera a sud di corso Torino e necessita dunque di riqualificazione. In considerazione della prossimità all'insediamento universitario e delle infrastrutture di trasporto (viabilità e linea ferroviaria) la destinazione d'uso attuale potrebbe essere modificata a favore della destinazione d'uso commerciale direzionale per lo svolgimento di attività ricreative e legate al tempo libero rivolto in particolare alla popolazione studentesca, quali pubblici esercizi, attività sportive, pubblico spettacolo e attività di servizio alla persona, attività terziarie o a favore della destinazione d'uso produttiva per l'insediamento di incubatori di imprese, di start-up e aziende ad elevato contenuto di innovazione tecnologica.

L'area "Cenni" è ubicata a est e a ovest di via Camillo Cenni nella zona urbanistica Z15 [FIG. 17]. La destinazione attuale dell'area è a prevalenza produttiva di tipo A e il PRG consente inoltre l'insediamento di ulteriori attività ricadenti nella classe di destinazione d'uso commerciale direzionale. Attualmente sono prevalentemente insediate attività produttive e artigianali. Sarebbe auspicabile, considerata la contiguità con l'insediamento universitario, un riordino e una riqualificazione complessiva con insediamento di incubatori di imprese, di start-up e aziende ad elevato contenuto di innovazione tecnologica che si avvalgano al meglio delle potenzialità offerte dall'insediamento universitario e siano orientate allo sviluppo e alla ricerca, nonché attività di servizio alla popolazione universitaria. Considerando la difficoltà di una trasformazione unitaria dell'area potrebbero essere valutate da un lato l'introduzione di unità minime di intervento e dall'altro una previsione che consenta il reperimento degli standard urbanistici necessari per l'insediamento di attività differenti dalle attuali anche esternamente al perimetro dell'area.

3.2.3 Riqualificazione di aree produttive dismesse o sotto utilizzate

L'Amministrazione intende pervenire alla rigenerazione di aree produttive dismesse o sottoutilizzate confermandone la prevalente destinazione produttiva: per rilanciare tali aree e allo stesso tempo evitare situazioni di degrado (effettivo o potenziale), intende valutare la possibilità di consentire in esse, accanto alla destinazione produttiva, ulteriori destinazioni d'uso purchè compatibili e complementari e coerenti con il contesto circostante.

Ferma restando la vocazione produttiva dell'ambito territoriale compreso tra corso Allamano, viale Lidice e strada del Portone, che si intende mantenere, l'Amministrazione intende valutare la possibilità di trasformazioni in variante al PRG vigente finalizzate alla rigenerazione urbana e al recupero sociale e urbano, purché coerenti con il consolidato orientamento pianificatorio dell'Amministrazione e che, nell'ambito della conferma della prevalente destinazione produttiva, prevedano un mix di funzioni sostenibili con il contesto e con le specifiche normative di settore. In tale ottica saranno oggetto di approfondimento con particolare attenzione le aree "ex ITCA" ed "ex Pininfarina", escludendo in ogni caso trasformazioni che prevedano l'insediamento di medie o grandi strutture di vendita al dettaglio.

Relativamente all'area "ex ITCA", ubicata nella zona urbanistica Z18a [FIG. 10], a fine 2021 è stata presentata una richiesta di permesso di costruire in deroga per la sostituzione dell'insediamento produttivo dismesso con medie strutture di vendita al dettaglio e residenze, sulla quale nel 2022 il Consiglio Comunale si è espresso negativamente, non ravvisando nella proposta le necessarie motivazioni di interesse pubblico e ritenendo prevalenti le esigenze di tutela dell'ambiente, ivi compreso l'ambiente urbano, e di mantenimento delle linee di pianificazione urbanistica vigente secondo l'obiettivo strategico, stabilito nei documenti di programmazione, di difendere le aree industriali ancora attive e di costruire un piano di rilancio, dentro una logica produttiva, delle aree dismesse come volano di sviluppo economico e sociale del territorio e delle borgate in cui sono inserite e nel quadro delle più ampie trasformazioni che riguardano la città. Esprimendosi nel merito della proposta, il Consiglio Comunale ha anche richiamato la coerenza con la posizione assunta rispetto alla proposta di modifica alla strumentazione urbanistica relativa alla limitrofa area produttiva dismessa, lo stabilimento "ex Pininfarina", anch'essa ubicata nella subzona urbanistica Z18a [FIG. 10], ponendo le basi per la riqualificazione ed il riuso della stessa con l'approvazione, nel 2020, di specifica variante al PRG che ha istituito l'area di intervento n. 67 "Pininfarina" con la quale è stata mantenuta la prevalente destinazione produttiva e consentito un limitato insediamento di attività commerciale all'ingrosso.

Per le aree effettivamente dismesse o sotto utilizzate l'Amministrazione intende, al fine di incentivare interventi di riqualificazione coerenti con quanto sopra, valutare l'integrazione delle destinazioni d'uso ammesse, la modifica dei parametri urbanistici ed edilizi ed eventualmente anche forme di incentivazione di altra natura.

Si evidenzia che, coerentemente con quanto sopra, l'Amministrazione ha, nel mese di marzo 2025, dichiarato il proprio interesse a sottoporre al Consiglio Comunale una proposta di riqualificazione urbana di parte dell'area dismessa "ex ITCA" per un intervento riguardante la ristrutturazione di una porzione limitata del complesso immobiliare di proprietà comprendente l'insediamento di una concessionaria di autoveicoli con relativa officina, attività ricadente, per la parte relativa alla vendita, nella destinazione d'uso CD1 (strutture di vendita al dettaglio) non consentita dalla strumentazione urbanistica vigente e che potrebbe essere ammessa con il rilascio di permesso di costruire in deroga,

confermando inoltre la disponibilità a un confronto con la proprietà finalizzato ad individuare soluzioni condivise relative alla sistemazione/recupero dell'intero complesso che, se comportanti variazioni delle previsioni del PRG vigente, dovranno essere oggetto di valutazione da parte del Consiglio Comunale.

3.2.4 Tutela delle aree agricole e del suolo non consumato

L'Amministrazione considera di particolare rilevanza la tutela delle aree agricole e del suolo non consumato per un uso consapevole del territorio, ritenendo prioritario il riuso e la rigenerazione urbana del suolo già consumato. Nella revisione del PRG non saranno introdotte previsioni di nuovo consumo di suolo, fatta salva la possibilità di conferma di quanto già prefigurato dal PRG vigente e di eventuale introduzione di nuove previsioni di consumo di suolo in accoglimento di proposte solo se accompagnate da adeguate misure di compensazione ambientale "omologhe" (ovvero che agiscono prevalentemente sulle componenti ambientali maggiormente impattate) quali la trasformazione, a carico del proponente, di un ambito già consumato di superficie paragonabile per riportarlo alla condizione di naturalità.

Con la variante generale approvata nel 2017, come previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato nel 2011 ("PTC2"), è stata definita la perimetrazione delle aree "dense", "libere" e di "transizione", perimetrazione che potrà eventualmente essere modificata in relazione al contenuto della revisione del PRG vigente. L'art. 63 delle Norme di Attuazione del PRG vigente, in recepimento delle disposizioni del PTC2, stabilisce che, salve restando le disposizioni della legge urbanistica regionale in tema di edificabilità nel territorio agricolo, nelle aree libere non sono consentiti nuovi insediamenti né la nuova edificazione nelle aree non urbanizzate, ammettendo peraltro la realizzazione di opere ed interventi pubblici e di interesse pubblico purché adeguatamente motivate e in assenza di possibili localizzazioni alternative e che i nuclei e le borgate compresi nelle aree libere non possono essere ulteriormente ampliati.

Nella revisione, al fine del raggiungimento dell'obiettivo strategico della tutela delle aree agricole e del suolo non consumato, potrà inoltre essere valutata una modifica delle previsioni vigenti di edificabilità, così da ridurre il consumo di suolo "potenziale", ovvero già consentito ma non ancora attuato, riportandole alla destinazione agricola o destinandole a servizi che non comportino consumo di suolo "irreversibile", quali aree a parco o per attività sportiva che modificano le caratteristiche del suolo naturale o agricolo senza tuttavia esercitare un'azione di impermeabilizzazione. L'Amministrazione potrebbe inoltre procedere preventivamente all'invito alla presentazione di manifestazioni di interesse per la volontaria retrocessione delle aree edificabili alla destinazione agricola, riservandosi di valutare le eventuali proposte e, se accolte, recepirle modificando la strumentazione urbanistica con una variante "in riduzione".

Nell'ottica della riduzione dell'edificabilità saranno valutate alcune previsioni attuali che non hanno trovato attuazione; tra esse rientrano anche quelle relative alle aree di

intervento n. 53 "Giacosa" e n. 55 "Marzabotto", secondo gli *Indirizzi per la redazione di modifiche al PRGC* forniti nel 2021 e ferma restando la necessità di revisione e nuova formalizzazione degli accordi in essere con le proprietà.

Nel merito dell'area a servizi – verde e sport nell'area di intervento n. 45 [FIG. 01] si evidenzia che con deliberazione n. 95 del 30/11/2021 il Consiglio Comunale aveva già espresso un indirizzo a favore della destinazione agricola, ma la successiva variante "P/11", approvata nel 2022 ha mantenuto la destinazione vigente per la necessità di garantire il corretto dimensionamento del piano relativamente alla dotazione di servizi. Tale indirizzo può ora essere nuovamente valutato nell'ambito di un complesso più articolato di modifiche che potranno essere avviate, tra cui l'eventuale riduzione degli ambiti edificabili e della capacità insediativa residenziale complessiva, con conseguente possibile riduzione della dotazione dei servizi nel rispetto del dimensionamento complessivo del PRG.

Nel merito delle aree destinate a servizi non ancora realizzati nelle quali si svolge attività agricola è necessario in primo luogo valutare la possibilità di ricondurle a destinazione agricola in relazione all'eventuale sovrardimensionamento della dotazione di servizi parametrata alla capacità insediativa residenziale come sarà eventualmente rideterminata con le modifiche che potranno essere apportate alle aree a destinazione residenziale.

Le aree di proprietà comunale destinate a servizi che saranno eventualmente destinate ad attività agricola potranno essere oggetto di bandi individuando particolari categorie per la loro assegnazione, quali associazioni attive nel sociale a favore di soggetti svantaggiati e/o che possano attivare collaborazione con le scuole o altre associazioni, giovani agricoltori, operatori attivi nelle forme di agricoltura ambientalmente sostenibile e/o sperimentale anche per quanto riguarda le eventuali strutture da edificare, soggetti con difficoltà di reinserimento nel mondo del lavoro.

Tra le previsioni del PRG vigente che non hanno trovato attuazione sarà da valutare con particolare attenzione, al fine del contenimento del consumo di suolo potenziale, il lotto L.1 dell'area di intervento n. 60 "Maggiordomo" [FIG. 18]. È un'area a destinazione produttiva e relativi servizi di superficie territoriale molto estesa, pari a oltre 370.000 mq, prevista già nel PRG approvato nel 2002 in relazione al futuro insediamento del Polo Scientifico quale possibile localizzazione di incubatori di imprese, di attività di eccellenza e di ricerca in grado di fornire un contributo allo sviluppo economico del territorio, favorendo e attivando utili sinergie con il mondo della ricerca universitaria. L'area è stata oggetto di un Piano per le aree per Insediamenti Produttivi (PIP) approvato nel 2007 e ormai non più vigente, le cui previsioni sono state confermate nella variante generale di revisione del PRG approvata nel 2017. Successivamente, con variante approvata nel 2019 a seguito dell'inserimento nel *Piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2019-2021*, l'area di proprietà comunale prospettante su strada del Portone [FIG. 19] è stata stralciata dal perimetro del PIP e accorpata alla limitrofa subzona urbanistica Z11b, con conseguente modifica della scheda normativa dell'area di intervento. Nel PRG vigente

l'attuazione del lotto L.1 è soggetta a piano esecutivo di iniziativa pubblica. Nel merito del consumo di suolo, quanto consentito nell'area è stato definito nell'ottica di un intervento con il minor impatto possibile, prevedendo l'edificazione in parte su aree già compromesse, con sistemazioni a verde per 1/3 delle aree fondiarie e una sistemazione sostanzialmente a verde della vasta area per servizi che raccorda il nuovo insediamento previsto con le aree agricole ubicate ad est. Il confronto con gli operatori, avviato nel 2022 e finalizzato alla condivisione di una proposta di trasformazione condivisa, non si è concretizzato e l'Amministrazione intende procedere alla rivalutazione delle previsioni vigenti, valutando l'eventualità di confermare l'edificabilità ora prevista alle sole aree già compromesse a sud di via San Paolo, comprendenti l'area della cava, non più attiva, così detta "ex RIG" [FIG. 20], ferma restando la necessità di rispettare il dimensionamento del piano per quanto riguarda la dotazione di servizi e la valutazione della conservazione di aree a destinazione produttiva per l'eventuale "atterraggio" di attività produttive ora insediate in aree incongrue con l'insediamento universitario o in generale con il contesto circostante (come le aree "Autodemolizione" e "Cenni", l'area "Z14") o individuate nel PRG come "ambiti di riqualificazione" nei quali siano ubicate attività produttive in contrasto con la destinazione d'uso.

3.2.5 Razionalizzazione delle aree per servizi per gli insediamenti residenziali

La dotazione delle aree per servizi per gli insediamenti residenziali prevista dal PRG vigente è definita con l'applicazione delle disposizioni della legge urbanistica regionale sulla base della capacità insediativa residenziale teorica.

La superficie utile lorda con destinazione residenziale prevista nel PRG vigente è pari a 174.940 mq, corrispondenti a 5.831 nuovi abitanti insediabili che, sommati agli abitanti già insediati e a quelli ancora insediabili in aree già attuate, portano a una capacità insediativa residenziale totale di 44.134 abitanti, inferiore quindi di 482 unità rispetto a quanto definito nella variante generale del 2017.

Il corrispondente fabbisogno teorico di servizi di livello comunale ex art. 21 della l.r. n. 56/1977 (25 mq/abitante), pari a 1.103.358 mq, è ampiamente superato dalle quantità previste dal PRG, pari a 1.246.548 mq (28,83 mq/abitante) e pertanto con un bilancio positivo di 143.190 mq.

Analogamente, il fabbisogno teorico di servizi di interesse generale ex art. 22 della l.r. n. 56/1977 (17,5 mq/abitante complessivi), pari a 772.351 mq, è ampiamente superato dalle quantità previste dal PRG, pari a 965.206 mq (21,87 mq/abitante) e pertanto con un bilancio positivo di mq 192.855.

Il sovradimensionamento delle aree a servizi è conseguente alle scelte operate già a partire dalla redazione del PRG approvato nel 2002 e con le modifiche al PRG apportate successivamente all'approvazione della variante generale del 2017 è stato progressivamente incrementato; questo rende possibile/opportuno valutare un'eventuale

riduzione delle aree destinate a servizi nell'ambito di una loro razionalizzazione. È necessario procedere in primo luogo a una verifica delle aree destinate a servizi già di proprietà comunale, anche per valutare quali aree eventualmente sottrarre al vincolo preordinato all'esproprio ormai decaduto per decorrenza del termine quinquennale e che pertanto potrebbe comportarne la reiterazione con conseguente riconoscimento di indennità alla proprietà.

Nel merito in particolare delle aree a servizi destinate all'istruzione, esse potranno essere oggetto di eventuale modifica di destinazione d'uso a seguito di uno studio sul patrimonio edilizio scolastico il cui esito ne consenta la razionalizzazione e la riduzione.

3.2.6 Realizzazione e riqualificazione dei principali assi urbani e ripianificazione delle aree adiacenti

Il PRG vigente non prevede interventi di infrastrutturazione, se non la realizzazione di corso Marche (previsione inserita nel PTC2 approvato nel 2011 e riproposta da Città Metropolitana di Torino nel progetto preliminare del PTGM adottato nel dicembre 2022) e il completamento del Bastione. Il PRG vigente individua inoltre uno spazio all'interno del Polo Scientifico universitario nel quale potrebbe essere realizzato il collegamento, anch'esso previsto nel PTC2, tra corso Torino e il territorio di Collegno con un percorso al di sotto della linea ferroviaria.

I suddetti interventi di infrastrutturazione faciliteranno l'attraversamento nord sud del territorio superando la barriera costituita dalla linea ferroviaria e contribuiranno a migliorare la qualità dell'aria.

L'Amministrazione, parallelamente alla gestione degli interventi di cui sopra, intende procedere alla riqualificazione delle principali vie di accesso al centro cittadino, ovvero via Leonardo da Vinci e corso Allamano.

Con l'attuazione delle previsioni di PRG relative all'area di intervento n. 68 "Micca" e della parte della zona urbanistica Z09 intorno a via Pietro Micca [FIG. 21] potrà essere realizzato il tratto del Bastione da strada del Gerbido verso corso Torino, realizzando un'opera di rilevante importanza anche in relazione al prossimo completamento del Polo Scientifico. Una volta completato, il Bastione assumerà la funzione di asse di distribuzione dei flussi di traffico ora svolta da via Leonardo da Vinci, per la quale si aprono prospettive di revisione nell'ottica di assumere un ruolo urbano di accesso al centro urbano e di definire nuove funzioni per la riqualificazione del suo intorno.

Potrebbe essere modificata la destinazione d'uso delle aree produttive affacciantisi su via Leonardo da Vinci nella zona urbanistica Z09, a favore di una destinazione d'uso più coerente con il contesto residenziale circostante assumendo una prevalente destinazione d'uso residenziale (abitazioni "ordinarie" o abitazioni collettive) con possibilità di insediamento di destinazioni turistico ricettiva, produttiva di tipo A e commerciale: questo, quantomeno in una prima fase, per le aree a ovest di via Leonardo da Vinci, in considerazione delle esistenti aree residenziali contigue. Tale ipotesi di trasformazione comporterebbe la rilocalizzazione delle aziende attualmente insediate, con la conseguente

auspicabile definizione di un meccanismo che consenta la rilocalizzazione in aree a tal fine individuate nel territorio comunale sulla base di accordi tra le proprietà private interessate promossi dall'Amministrazione che contemplino anche la garanzia della salvaguardia occupazionale.

Le prospettive di trasformazione di corso Allamano sono particolarmente complesse perché legate a una dimensione sovracomunale, essendo il corso interessato dagli sviluppi di corso Marche e della Nuova Linea ferroviaria Torino Lione, nonché del Sistema Ferroviario Metropolitano e relative fermate. In particolare la NLTL, qualora realizzata secondo l'ipotesi progettuale presentata all'Amministrazione nel 2024, comporterebbe gravi criticità non solo relative a corso Allamano ma anche ad altre aree del territorio: pertanto l'Amministrazione ha formulato e trasmesso le proprie osservazioni, sottolineando che l'evoluzione progettuale non ha risolto gli aspetti oggetto delle osservazioni precedentemente presentate, nel 2011, né seguito le prescrizioni che la Regione Piemonte, nel 2012, aveva fornito al fine di risolvere le maggiori criticità. Con la definizione del progetto della NLTL potrà essere rivista l'attuale previsione del PRG relativa all'assetto viabilistico dell'incrocio tra strada del Gerbido e corso Allamano.

L'Amministrazione parteciperà attivamente ai tavoli tecnici relativi alla progettazione e realizzazione di corso Marche e della NLTL, infrastrutture di livello sovracomunale, al fine di evitare le criticità che potrebbero manifestarsi.

Nel merito delle aree di proprietà di Città Metropolitana di Torino prospettanti su corso Allamano (nelle zone urbanistiche Z13 e Z21, rispettivamente a nord e a sud del corso) si evidenzia che con la variante "P/11" sono state (in attuazione del Protocollo d'Intesa tra la Città Metropolitana di Torino e il Comune di Grugliasco, sottoscritto tra gennaio e febbraio 2021) rese compatibili con la strumentazione urbanistica le proposte di Città Metropolitana di Torino che, in particolare per quanto riguarda il complesso scolastico del Barocchio, prevedono in sintesi la demolizione e la sostituzione di uno degli edifici scolastici, la realizzazione di un ulteriore nuovo edificio sul fronte di corso Allamano a servizio sia del complesso scolastico che della cittadinanza e l'integrazione delle attività ora consentite con attività complementari a servizio delle scuole e aperte alla collettività, quali ad esempio auditorium, attrezzature sportive, biblioteca, caffetteria, foresteria.

L'Amministrazione intende confermare la destinazione produttiva dell'ambito compreso tra corso Allamano, viale Lidice e strada del Portone e valutare l'eventuale integrazione delle destinazioni d'uso ammesse nelle aree a prevalente destinazione produttiva a nord di corso Allamano.

3.2.7 Riqualificazione delle borgate

L'Amministrazione intende proseguire con la riqualificazione già avviata nelle borgate:

- borgata Paradiso: la riqualificazione potrà ritenersi conclusa con la trasformazione della zona urbanistica Z14, secondo le previsioni di PRG vigenti o quelle che potranno essere definite con la revisione del PRG

-
- borgata Lesna: la riqualificazione proseguirà con l'intervento in corso di completamento del PIRU e con quello, di prossima attuazione, relativo al progetto MODE [FIG. 22], che consentirà tra l'altro il recupero del complesso della cascina Armano, caratterizzato da forte degrado da diversi anni. Ulteriori auspicabili interventi di riqualificazione potranno riguardare le aree "ex ITCA" ed "ex Pininfarina", eventualmente incentivati da modifiche al PRG volte a consentire ulteriori destinazioni, ferma restando però la prevalente destinazione produttiva
 - borgata Quaglia: la riqualificazione proseguirà con gli interventi relativi alle aree di intervento n. 53 "Giacosa" e n. 55 "Marzabotto" (secondo le previsioni di PRG vigenti o quelle che potranno essere definite con la revisione del PRG) e all'area tra via Marzabotto e via Dante Alighieri a sud di via Ugo Foscolo, occupata da attività produttive dismesse o in via di dismissione e incongrue rispetto al contesto circostante e individuata nel PRG vigente come "ambito di riqualificazione" ai sensi dell'art. 45 delle *Norme di Attuazione*, per la quale potrebbe essere valutate integrazioni e/o modifiche per incentivare l'attuazione. La spinta verso la riqualificazione sarà rafforzata dalla realizzazione della nuova fermata ferroviaria "Quaglia-Le Gru" dell'SFM5 e dalla cessazione dell'attività della cava [FIG. 23] a sud della borgata (a oggi autorizzata da Città Metropolitana di Torino fino al 27/9/2031) con conseguente recupero ambientale delle aree interessate, una parte delle quali, destinata a parco, sarà dismessa al Comune
 - borgata Gerbido: la riqualificazione, avviata con la sistemazione della viabilità e degli spazi pubblici (piazzetta Andrea Camilleri) nell'ambito del "Bando Periferie", potrà proseguire con gli interventi di trasformazione delle aree occupate da attività produttive dismesse o in via di dismissione e incongrue rispetto al contesto circostante e individuata nel PRG vigente come "ambito di riqualificazione" ai sensi dell'art. 45 delle *Norme di Attuazione*, per la quale potrebbero essere valutate integrazioni delle destinazioni d'uso consentite per incentivare l'attuazione, nonché con l'attuazione dell'area di intervento n. 59 "Moncalieri Sud" [FIG. 24] per la quale è in corso lo sviluppo della progettazione da parte del soggetto attuatore e dell'area di intervento n. 63 "Allason" [FIG. 25].

3.2.8 Riqualificazione dell'area centrale

L'Amministrazione intende proseguire con la riqualificazione già avviata nell'area centrale [FIG. 26] e, in particolare, intende realizzare l'ampliamento della biblioteca civica "Pablo Neruda" e la riqualificazione di piazza Matteotti e del Parco Culturale Le Serre, anche per fornire adeguato scenario in cui promuovere attività di carattere culturale.

Sarà inoltre necessario procedere con interventi di riqualificazione degli spazi urbani e degli edifici esistenti pubblici e privati, anche con le risorse, da destinare obbligatoriamente alle politiche di valorizzazione del tessuto commerciale urbano, derivanti dall'attuazione degli interventi relativi all'insediamento "MODE" nell'area di intervento n. 56 "Armano" e dalla riqualificazione e ampliamento della Shopville Le Gru.

3.2.9 Riqualificazione del patrimonio storico architettonico da tutelare e salvaguardare

L'Amministrazione intende proseguire con la riqualificazione del patrimonio storico architettonico da tutelare e salvaguardare, relativamente in particolare al complesso della Villa del Maggiordomo [FIG. 27], bene sottoposto a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, operando con la competente Soprintendenza e la proprietà e al sistema delle cascine storiche sottoposte a salvaguardia dal PRG ai sensi dell'art. 24 della l.r. n. 56/1977, confermando ed eventualmente integrando le modifiche apportate alle *Norme di Attuazione* nella variante generale di revisione dl PRG approvata nel 2017 e finalizzate a incentivarne il recupero, consistenti nella possibilità di insediamento di attività non ammesse dal PRG approvato nel 2002. Nel merito delle cascine storiche si evidenzia come esse possano costituire una grande opportunità anche per l'insediamento di attività richieste/indotte dall'insediamento universitario.

3.2.10 Politiche abitative

Le politiche abitative sono state sostenute principalmente attraverso gli interventi realizzati negli anni tra il 2007 e il 2015 in attuazione del PEEP (Piano delle aree per Edilizia Economico Popolare) approvato nel 2002 e oggi scaduto.

Per rispondere alle esigenze di fabbisogno abitativo a prezzi calmierati l'Amministrazione intende, quanto meno per le aree edificabili già di proprietà comunale non inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per le quali sussista la necessità di massima valorizzazione o che lo diventeranno a seguito di interventi di iniziativa privata, proporre interventi di edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR n. 380/2001, obbligo che potrebbe eventualmente essere inserito nei bandi per l'alienazione delle aree, e interventi di edilizia pubblica, individuando specifici criteri per l'assegnazione degli alloggi per favorire l'accesso all'abitazione ai soggetti svantaggiati.

Adequate politiche abitative, parallelamente alla realizzazione di residenze universitarie a costi accessibili, saranno necessarie anche per calmierare il mercato degli affitti a lungo termine, che potrebbe subire distorsioni per la loro riduzione a favore dei contratti temporanei indotti dall'insediamento della Città delle Scienze e dell'Ambiente.

3.2.11 Valorizzazione delle aree comunali

L'Amministrazione intende procedere con la ricognizione del patrimonio comunale per l'individuazione di aree che possano integrare quelle già inserite nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, valutando eventualmente modifiche al PRG al fine di reperire le risorse necessarie alla realizzazione di interventi di interesse pubblico e nello stesso tempo incentivare l'insediamento di attività indotte o richieste dall'insediamento universitario.

3.2.12 Il parco urbano

L'Amministrazione intende valorizzare il parco urbano, ordinatura dell'ambito territoriale tra il Polo Scientifico universitario e strada del Portone nel quale si trovano aree verdi di fruizione e percorsi pedonali e ciclabili, esistenti e da potenziare, in un contesto agricolo caratterizzato dalla presenza di alcune cascine storiche di grande importanza per il valore di testimonianza storico-architettonica e della cultura materiale locale.

L'attuale conformazione delle aree destinate a parco urbano è stata definita nel corso della variante generale di revisione del PRG approvata nel 2017 modificando quella precedente in relazione alle mutate condizioni relative ai soggetti che avrebbero avuto un ruolo nella sua attuazione.

L'Amministrazione intende confermare sostanzialmente l'attuale conformazione delle aree destinate a parco urbano, la cui effettiva attuazione è stata avviata con la realizzazione di alcuni interventi, di carattere sia areale che lineare, con le risorse derivanti dalle misure di compensazione del termovalorizzatore del Gerbido e che potrà proseguire anche attingendo alle risorse destinate alla realizzazione delle misure di compensazione ambientale ai sensi dell'art. 86 delle Norme di Attuazione.

3.2.13 Sviluppo delle attività economiche

Per lo sviluppo delle attività economiche il DUP individua alcuni temi: favorire la connessione tra scuole e sistema produttivo, verificare la possibilità di sostegni economici e fiscali per piccolissime, piccole e medie imprese che assumono residenti di Grugliasco e per nuove aziende che scelgono di insediarsi nella città, realizzare un collegamento strategico tra le politiche di crescita basate sulle analisi dell'Ovest Plan del Patto Territoriale, sviluppare il distretto del commercio e riqualificare le aree di mercato per dinamizzare e arricchire l'offerta commerciale.

Gli *Indirizzi per la revisione del Piano Regolatore Generale Comunale* approvati con DCC n. 77 del 18/11/2013 individuavano tre ambiti per le opportunità localizzative più rilevanti: l'area di intervento n. 81 (ora n. 43) "Allamano 2" [FIG. 28], una parte della zona urbanistica Z10 (ora subzona urbanistica Z10b) e il lotto L.1 dell'area di intervento n. 60 "Maggiordomo"). Nell'area di intervento "Allamano 2" si è insediata un'attività di logistica e relativamente alla subzona urbanistica Z10b è stato presentato un progetto di piano esecutivo convenzionato di iniziativa privata, richiedente per la sua attuazione una modifica al PRG, assunta con DCC n. 26 del 16/6/2025; il piano esecutivo convenzionato è stato accolto con DGC n. 128 dell'8/9/2025.

Le aree di maggiore rilevanza e dimensione che il PRG vigente individua per l'insediamento di nuove attività economiche, oltre alla subzona urbanistica Z10b sopra citata per la quale è presumibile a breve l'avvio della fase attuativa, sono il lotto L.1 dell'area di intervento n. 60 "Maggiordomo" (a destinazione produttiva), l'area di intervento n. 46 "Boniscontri" (a destinazione turistico ricettiva e commerciale direzionale), l'area di intervento n. 49 "Certezza 2" (a destinazione turistico ricettiva, produttiva e commerciale direzionale) [FIG. 29], per la quale è ora stata stipulata la

convenzione attuativa e nella quale è in corso di realizzazione un primo intervento edificatorio, e il lotto L.1 dell'area di intervento n. 45 "Parco Martin Luther King" (a destinazione commerciale direzionale e produttiva). Relativamente alle aree di cui sopra o alle parti di esse non attuate l'Amministrazione intende aprire una riflessione finalizzata a valutare il mantenimento delle attuali destinazioni d'uso consentite, eventualmente integrandole con ulteriori destinazioni d'uso qualora ritenuto necessario per incentivare l'attuazione delle aree. Diversamente, le destinazioni d'uso attuali potrebbero essere modificate in relazione alle prospettive di attuazione e agli altri indirizzi strategici alla base della revisione del PRG: pare necessaria un'approfondita valutazione in questo senso per quanto riguarda il lotto L.1 dell'area di intervento n. 60 "Maggiordomo".

Nel merito del settore produttivo in generale l'Amministrazione intende, al fine di promuoverne lo sviluppo anche per il recupero e la riqualificazione di aree produttive dismesse, degradate o sottoutilizzate, valutare la possibilità di consentire ulteriori destinazioni d'uso compatibili con la destinazione produttiva, conservando però la prevalente vocazione produttiva.

Gli indirizzi generali per l'insediamento di attività commerciali e i criteri di programmazione urbanistica (legge regionale 12.11.1999, n. 28 e s.m.i; DCR 29.10.1999, n. 563-13414 e s.m.i.) sono stati emanati dalla Regione Piemonte, in applicazione delle competenze ad essa attribuite.

In particolare gli interventi programmati regionali hanno determinato:

- la classificazione dei Comuni in base alle caratteristiche della rete distributiva, alla dotazione dei servizi, alle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, che hanno attribuito al comune di Grugliasco l'appartenenza alla rete primaria di Torino – classificandolo "sub polo"
- la necessità, per i comuni, di riconoscere "addensamenti commerciali", mediante precisi criteri e parametri definiti con gli atti sopra indicati
- la possibilità di riconoscere "localizzazioni commerciali", sulla base di criteri di programmazione regionale

Ai sensi della DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i. come da ultimo modificata con DCR n. 191-43016 del 20/11/2012 - con la quale si sono forniti gli indirizzi generali e i criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa e in coerenza con i criteri comunali di programmazione commerciale approvati con DCC n. 72 del 21/9/2006 come da ultimo modificati con DCC n. 56 del 13/11/2019, nel territorio sono presenti gli "addensamenti commerciali" e le "localizzazioni commerciali" di seguito elencati.

Addensamenti commerciali:

- A1 "Centro Storico e immediate propaggini commerciali"
- A3/1 "Gramsci"
- A3/2 "Papa Giovanni XXIII"

-
- A4/1 "Antica Rivoli"
 - A4/2 "Costa"
 - A4/3 "Lamarmora"
 - A4/4 "Gerbido"
 - A4/5 "Radich"
 - A5/1 "Allamano"

Localizzazioni commerciali:

- L1/E1 "Olevano"
- L1/E2 "Prospero"
- L1/E3 "Paradiso"
- L1/E4 "Borgo"
- L1/E5 "Da Vinci Ovest"
- L2/1 "Le Gru / Grandi"

Localizzazioni commerciali conseguenti ad auto riconoscimento ai sensi dell'art. 14 comma 3 degli Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa di cui alla DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i.:

- L1/E6 "Galimberti"
- L1/E7 "Armano"
- L1/E8 "Rieti"

Gli indirizzi forniti nel 2013 per lo sviluppo delle attività commerciali sono stati concretizzati nella variante generale del PRG approvata nel 2017. In particolare è stato individuato l'addensamento commerciale extraurbano arteriale A5/1 su corso Allamano ed è stata approvata la variante al PRG "Z17a" relativa alla Shopville Le Gru per favorirne l'ampliamento e la riqualificazione: alcuni interventi sono già stati avviati.

Oltre agli interventi di cui sopra è stata approvata specifica variante al PRG per la realizzazione dell'insediamento "MODE" nell'area di intervento n. 56 "Armano" [FIG. 22], per la cui attuazione è in fase di rilascio un permesso di costruire e nel quale troveranno sede pubblici esercizi, locale di pubblico spettacolo e attività commerciali per le quali sono già state rilasciate le autorizzazioni previste dalla normativa regionale in tema di commercio, attestando l'auto riconoscimento della localizzazione commerciale L1/E7 "Armano".

L'Amministrazione intende promuovere lo sviluppo delle attività commerciali di prossimità, che potranno ricevere positivo impulso dall'insediamento della popolazione universitaria, anche attraverso l'attuazione del Piano Strategico collegato al Distretto del Commercio approvato con DGC n. 94 del 19/6/2025.

Obiettivi principali del Distretto del Commercio sono il sostegno ed il rilancio del commercio locale, attraverso lo sviluppo di strategie sinergiche che sappiano creare sviluppo economico, imprenditoriale ed innovazione. La strategia del distretto passa attraverso i campi della digitalizzazione, della rigenerazione urbana, della formazione, della promozione e del marketing digitale, garantendo i principi di inclusione, sostenibilità e partecipazione.

L'Amministrazione ritiene indispensabile procedere, contestualmente alla revisione del PRG, alla revisione degli attuali strumenti di regolamentazione e programmazione commerciale, al fine di renderli da un lato coerenti con lo stato attuale e dall'altro funzionali allo sviluppo delle previsioni del PRG conseguenti alla sua revisione.

**LE GRANDI TRASFORMAZIONI IN ATTO
E PROGRAMMATE NEL TERRITORIO COMUNALE**

4 Grandi trasformazioni in atto e programmate nel territorio comunale

In attuazione delle previsioni del PRG vigente sono in fase di sviluppo o vedranno a breve l'avvio di importanti interventi di trasformazione che riguardano in particolare il Polo Scientifico universitario, il progetto "MODE" e la riqualificazione della Shopville Le Gru.

Nel 2021 è stata avviata la realizzazione del Polo Scientifico universitario, tassello della Città delle Scienze e dell'Ambiente, hub universitario scientifico dove nuovi dipartimenti si insedieranno a fianco dei dipartimenti esistenti (Scienze Agrarie, Forestali Alimentari e Scienze Veterinarie) insieme a servizi accessori (attività sportive e residenzialità rivolta a studenti, tecnici, visiting professor), accogliendo circa diecimila persone tra studenti, docenti, ricercatori e altro personale.

Tra la fine del 2020 e l'inizio del 2021 tra Università degli Studi di Torino, Comune di Grugliasco, Regione Piemonte, Città Metropolitana di Torino, Politecnico di Torino e Camera di Commercio di Torino è stato siglato un Protocollo d'Intesa per la valorizzazione dell'insediamento del Polo Scientifico perché esso si sviluppi in maniera moderna, efficiente e rispondente ai bisogni degli studenti, dei docenti e dei ricercatori e, contemporaneamente, consenta una crescita culturale, economica e sociale del territorio anche mediante la realizzazione di servizi e infrastrutture utili ai fabbisogni dell'Ateneo ed al contesto territoriale metropolitano e regionale. Il Protocollo dà atto della disponibilità di aree destinabili a specifiche iniziative connesse allo sviluppo economico delle aziende del territorio: all'interno di tali aree potrebbero essere accolte imprese ed enti di ricerca con la dichiarata finalità di potenziare l'innovazione e la conoscenza nei settori agroalimentare, biotech, chimica verde, mobilità, energia, ambiente, salute umana e animale, scienze dei materiali.

Un rilevante e complesso intervento di prossima attuazione è quello relativo all'insediamento "MODE" nell'area di intervento n. 56 "Armano" costituito da una multisala cinematografica, insediamenti commerciali e pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande e un lotto di ridotte dimensioni a destinazione residenziale. La scheda normativa dell'area di intervento vigente è stata definita a seguito di variante al PRG approvata con DCC n. 11 del 19/2/2024.

Altro intervento rilevante di prossima attuazione è relativo alla riqualificazione e all'ampliamento della Shopville Le Gru, secondo quanto consentito dalla scheda normativa della subzona urbanistica Z17a definita a seguito di variante al PRG approvata con DCC n. 26 del 28/4/2021.

Le previsioni urbanistiche degli ambiti "MODE" e "Shopville" sono state definite, unitamente a quelle dell'area di intervento n. 58 "Di Vittorio", a seguito di un percorso iniziato con la DCC n. 5 del 5/2/2019 con la quale il Consiglio Comunale ha ritenuto meritevole di accoglimento le proposte di trasformazione urbanistica avanzate dalle proprietà e che riguardano la borgata Lesna. L'attuazione di questi interventi comporterà l'introito di ingenti somme che potranno essere utilizzate per investimenti pubblici su edifici comunali e per la riqualificazione di spazi urbani.

Nell'ottica del proseguimento della riqualificazione della borgata Lesna, processo

che ha avuto avvio con il Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale ("PIRU") denominato "Borgata Lesna", approvato alla fine del 2008, potrebbero essere avviate delle modifiche al PRG volte a consentire ulteriori destinazioni d'uso nelle aree a destinazione produttiva dismesse o sotto utilizzate al fine di incentivarne la riqualificazione, ferma restando la prevalenza della destinazione produttiva.

Dal punto di vista infrastrutturale, il territorio sarà interessato da alcuni interventi di livello sovracomunale: il sistema infrastrutturale di corso Marche e il corridoio della Nuova linea ferroviaria Torino Lione, previsti nel piano territoriale di coordinamento della Provincia di Torino approvato nel 2011 e riproposti come progetti strategici di rilevanza sovra metropolitana da Città Metropolitana di Torino nel Piano Territoriale Generale Metropolitano, il cui progetto preliminare è stato adottato con deliberazione del Consiglio metropolitano n. 66 del 22/12/2022. Questi interventi potranno comportare, in relazione allo sviluppo progettuale degli stessi, ricadute sulle scelte pianificatorie

Il Comune di Grugliasco ha inviato a Città Metropolitana di Torino le osservazioni nel merito, evidenziando da un lato la necessità di una maggiore definizione delle aree interessate dai vincoli derivanti da tali interventi, dall'altro alcune incongruenze relative in particolare al tracciato del futuro corso Marche come rappresentato nei diversi elaborati, che potrebbero incidere sulle trasformazioni previste nelle aree di intervento n. 63 "Allason" e n. 56 "Armano", considerate dall'Amministrazione attuabili come peraltro motivato nelle suddette osservazioni.

Nel merito della Nuova Linea Ferroviaria Torino Lione, gli elaborati progettuali in corso di definizione da parte di Rete Ferroviaria Italiana s.p.a. sono stati informalmente presentati nel 2024 all'Amministrazione. L'Amministrazione ha ritenuto doveroso inviare a Rete Ferroviaria Italiana s.p.a., Città Metropolitana di Torino e Regione Piemonte le proprie osservazioni sulle ipotesi progettuali, nelle quali ha richiamato le criticità dell'impatto che l'opera avrebbe sul territorio qualora realizzata secondo quanto presentato, richiamando peraltro analoghe osservazioni già trasmesse nel 2011 nell'ambito della procedura di valutazione di impatto ambientale e di localizzazione dell'opera, in particolare relativamente all'area di intervento n. 49 "Certezza 2" e alle aree interessate da un nuovo assetto viabilistico conseguente all'ipotizzata interruzione di strada del Gerbido. È attualmente in corso un approfondimento progettuale da parte di Rete Ferroviaria Italiana s.p.a. che potrebbe portare alla soluzione, in tutto o in parte, delle problematiche evidenziate dall'Amministrazione.

LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

5 Lo stato di attuazione del PRG vigente

La revisione delle previsioni di piano non può prescindere da valutazioni legate alla verifica dello stato di attuazione del PRG.

Sarà necessario in primo luogo esaminare lo stato di attuazione delle "aree di intervento" di cui all'elaborato 1.03 *Album dei progetti delle aree di intervento*, individuate dall'art. 45 delle *Norme di Attuazione* come zone di recupero, ovvero ambiti urbani necessitanti di riqualificazione e la cui capacità edificatoria è sostanzialmente alla base del dimensionamento complessivo del PRG, per stralciarle interamente o parzialmente in relazione all'attuazione completa o parziale e valutarne, nel merito delle aree non attuate, la persistenza degli obiettivi specifici di pubblico interesse e l'opportunità di confermare le singole previsioni e, qualora confermate, valutarne le opportune modifiche per superarne le difficoltà attuative.

In secondo luogo sarà necessario valutare le possibili modifiche finalizzate a mitigare gli accostamenti tra destinazioni d'uso diverse tra loro non compatibili che possano costituire criticità, quale l'accostamento tra aree produttive e residenziali nella zona urbanistica Z09 e in particolare lungo via Leonardo da Vinci.

Particolare attenzione sarà posta allo stato di attuazione delle aree individuate come "ambiti di riqualificazione" caratterizzate da degrado fisico, sociale, ambientale o dismesse e alle aree a destinazione prevalentemente residenziale, esterne agli ambiti di riqualificazione, caratterizzate dalla presenza di attività produttive da rilocalizzare.

A seguito di quanto sopra potranno essere definite le modifiche al PRG che potranno comportare una modifica della capacità insediativa residenziale e del conseguente fabbisogno di servizi ex art. 21 e 22 della l.r. n. 56/1977.

Nel merito del dimensionamento del piano, come evidenziato nel paragrafo 3.2.5 *Razionalizzazione delle aree per servizi per gli insediamenti residenziali e degli spazi scolastici*, il bilancio positivo nella dotazione di servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali ex art. 21 della l.r. n. 56/1977 rende possibile/opportuno valutare un'eventuale riduzione delle aree destinate a servizi nell'ambito di una loro razionalizzazione e conseguentemente alle modifiche al PRG che potranno essere apportate nella revisione del piano.

Le aree che il PRG destina ad attività non residenziali sono pressochè attuate. Fanno eccezione l'area di intervento n. 56 "Armano", relativamente alla quale è in corso il rilascio del permesso di costruire relativo all'insediamento "MODE", la subzona urbanistica Z10b, relativamente alla quale è stato presentato un progetto di piano esecutivo convenzionato di iniziativa privata, accolto con DGC n. 128 dell'8/9/2025, e il lotto L.1 dell'area di intervento n. 60 "Maggiordomo" nella zona urbanistica Z21.

Nel merito del dimensionamento del piano, si evidenzia che a fronte di un fabbisogno teorico di servizi di livello comunale al servizio degli insediamenti produttivi, commerciali direzionali e turistico ricettivi ex art. 21 della l.r. n. 56/1977 pari a 576.735 mq, le quantità previste dal PRG sono pari a 655.832 mq e pertanto con un bilancio

positivo di mq 79.095.

La dotazione e la localizzazione delle aree a servizi in riferimento alle aree a destinazione non residenziale (produttiva, commerciale direzionale, turistico ricettiva) potrà essere oggetto di modifica in relazione alle eventuali modifiche di destinazione d'uso delle suddette aree.

GLI ADEGUAMENTI NORMATIVI

6 Gli adeguamenti normativi

La revisione del PRG è occasione per:

- procedere agli adeguamenti normativi che potranno rendersi opportuni e/o necessari in recepimento di eventuali atti sovraordinati che potrebbero assumere cogenza nel corso della revisione del PRG (derivanti, a titolo esemplificativo, da normativa statale edilizia e/o settoriale, normativa urbanistica regionale, piani territoriali e settoriali con incidenza sull'assetto urbanistico, Piano Territoriale Generale Metropolitano)
- procedere a una verifica dell'apparato normativo del PRG per valutare l'introduzione di specificazioni e/o chiarimenti per evitare che si manifestino incertezze applicative
- valutare la ridefinizione di alcuni temi, prescrizioni e parametri per favorire il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e/o consentire eventualmente l'utilizzo di spazi accessori (quali per esempio i piani pilotis degli edifici residenziali per funzioni di servizio di carattere condominiale)

Qualora il contenuto della variante di revisione del PRG comporti l'avvio di una variante generale ai sensi dell'art. 17, comma 3 della l.r. n. 56/1977, la variante dovrà comprendere anche l'adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale vigente, come previsto dall'art. 10, comma 2 del Regolamento regionale "Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (PPR), ai sensi dell'articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del PPR", approvato con DPGR 22 marzo 2019, n. 4/R. Se la variante non comporterà l'adeguamento al PPR, dovrà in ogni caso garantire il rispetto delle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'articolo 2, comma 1, lettera a) del Regolamento, nonché il rispetto degli obiettivi, degli indirizzi e delle direttive del PPR, limitatamente alle aree da essa interessate, come previsto dall'articolo 46, comma 9, delle NdA.

Indice generale

1 Premessa.....	1
2 Gli indirizzi strategici alla base della variante generale del 2017 e gli indirizzi strategici per la redazione di modifiche al PRG definiti nel 2021.....	4
3 Gli “indirizzi strategici” dell'Amministrazione.....	7
3.1 Il Documento Unico di Programmazione 2025-2027.....	7
3.2 Indirizzi strategici per la gestione del territorio.....	8
3.2.1 Integrazione tra la Città delle Scienze e dell'Ambiente e il territorio – le residenze universitarie.....	8
3.2.2 Riqualificazione di aree incongrue prossime all'insediamento universitario....	11
3.2.3 Riqualificazione di aree produttive dismesse o sotto utilizzate.....	12
3.2.4 Tutela delle aree agricole e del suolo non consumato.....	14
3.2.5 Razionalizzazione delle aree per servizi per gli insediamenti residenziali.....	16
3.2.6 Realizzazione e riqualificazione dei principali assi urbani e ripianificazione delle aree adiacenti.....	17
3.2.7 Riqualificazione delle borgate.....	18
3.2.8 Riqualificazione dell'area centrale.....	19
3.2.9 Riqualificazione del patrimonio storico architettonico da tutelare e salvaguardare.....	20
3.2.10 Politiche abitative.....	20
3.2.11 Valorizzazione delle aree comunali.....	20
3.2.12 Il parco urbano.....	21
3.2.13 Sviluppo delle attività economiche.....	21
4 Grandi trasformazioni in atto e programmate nel territorio comunale.....	26
5 Lo stato di attuazione del PRG vigente.....	29
6 Gli adeguamenti normativi.....	32
7. Allegato	

7. ALLEGATO

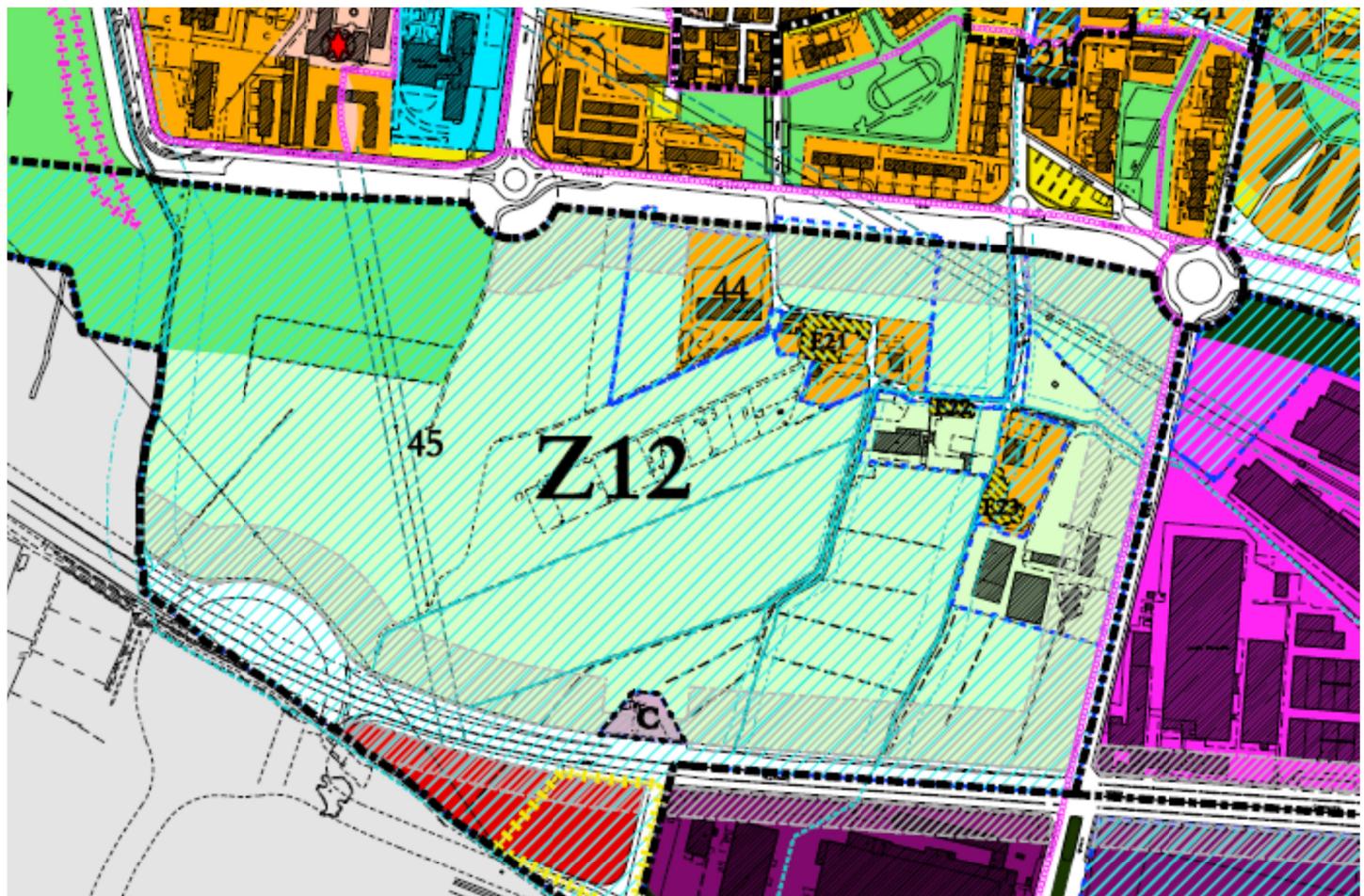


FIG. 01 - AREA DI INTERVENTO 45 - PARCO MARTIN LUTHER KING - SUBZONA URBANISTICA Z12 (RIF. PAR. 2; PAR 3.2.4)



FIG. 02 - AREA DI INTERVENTO 41 - DA VINCI EST - ZONA URBANISTICA Z06 (RIF. PAR. 2)

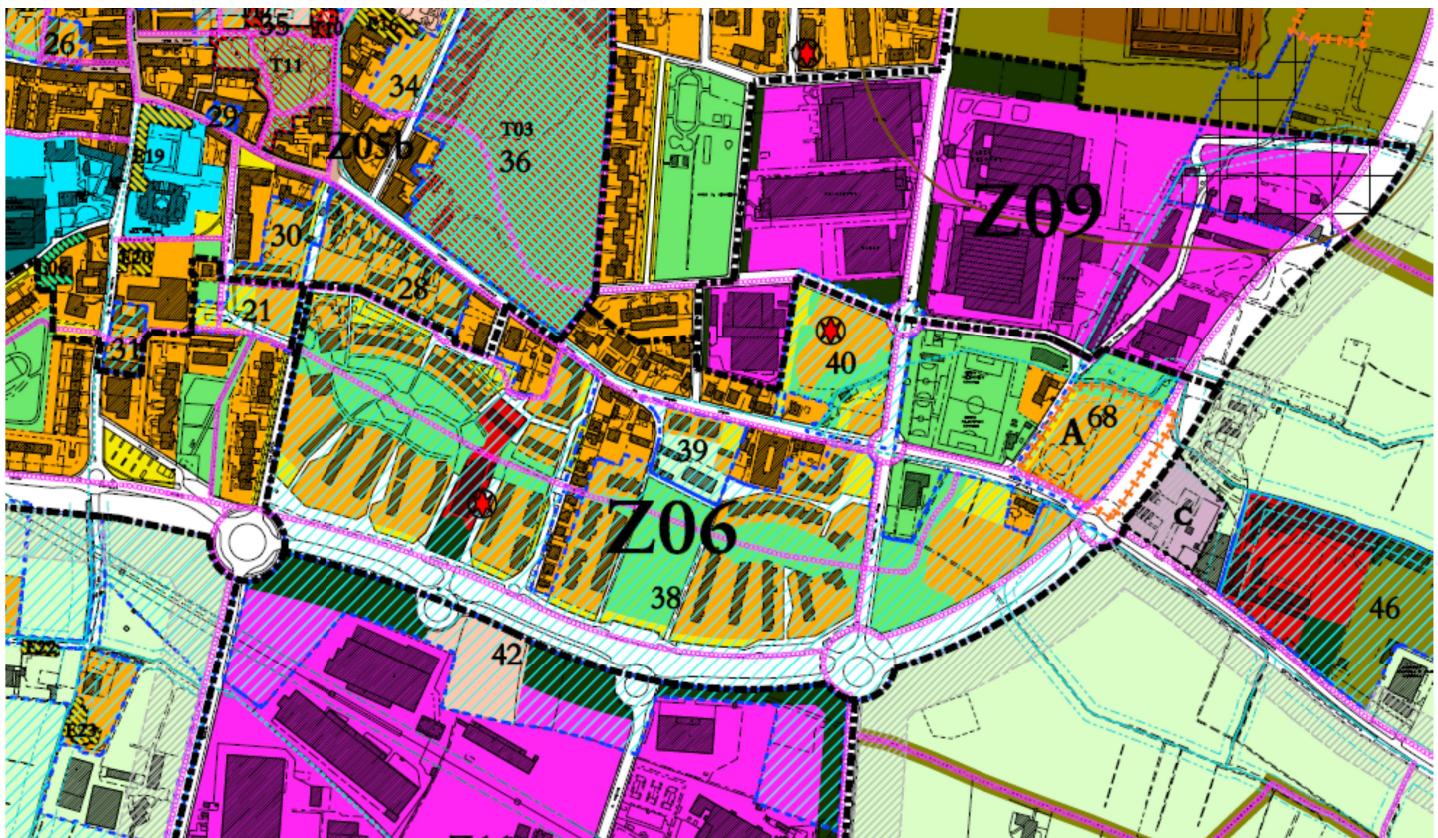


FIG. 03 – AREA DI INTERVENTO 68 – MICCA (AMBITO EX ROL-FER) – ZONA URBANISTICA Z06
(RIF. PAR. 2; PAR. 3.2.1)

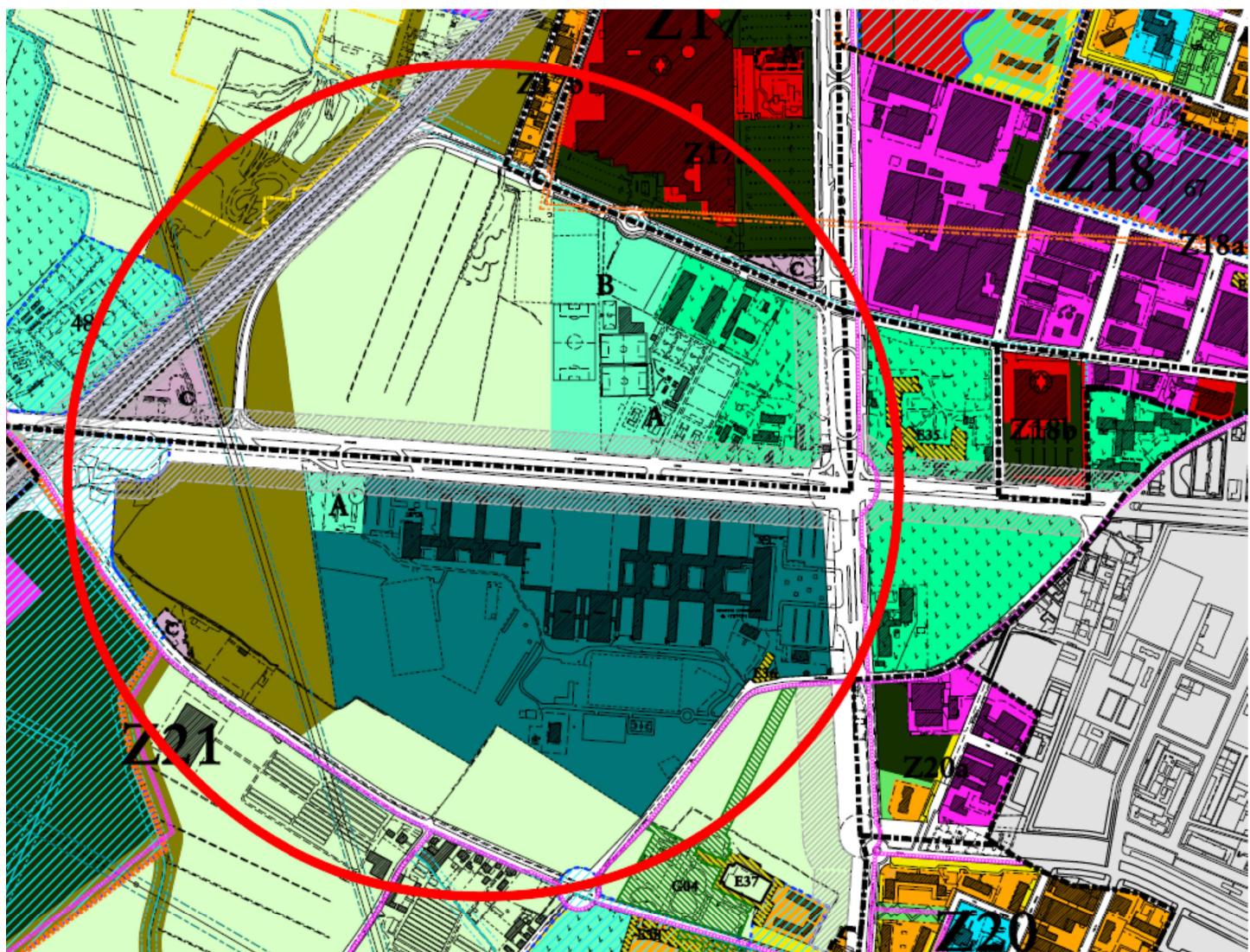


FIG. 04 – ZONE URBANISTICHE Z13 E Z21 – AREE DI PROPRIETA' DI CITTA' METROPOLITANA DI TORINO (RIF. PAR. 2)



FIG. 05 - AREA DI INTERVENTO 18 - TORINO NORD E AREA DI INTERVENTO 19
DA VINCI NORD - SUBZONA URBANISTICA Z03b (RIF. PAR. 2)

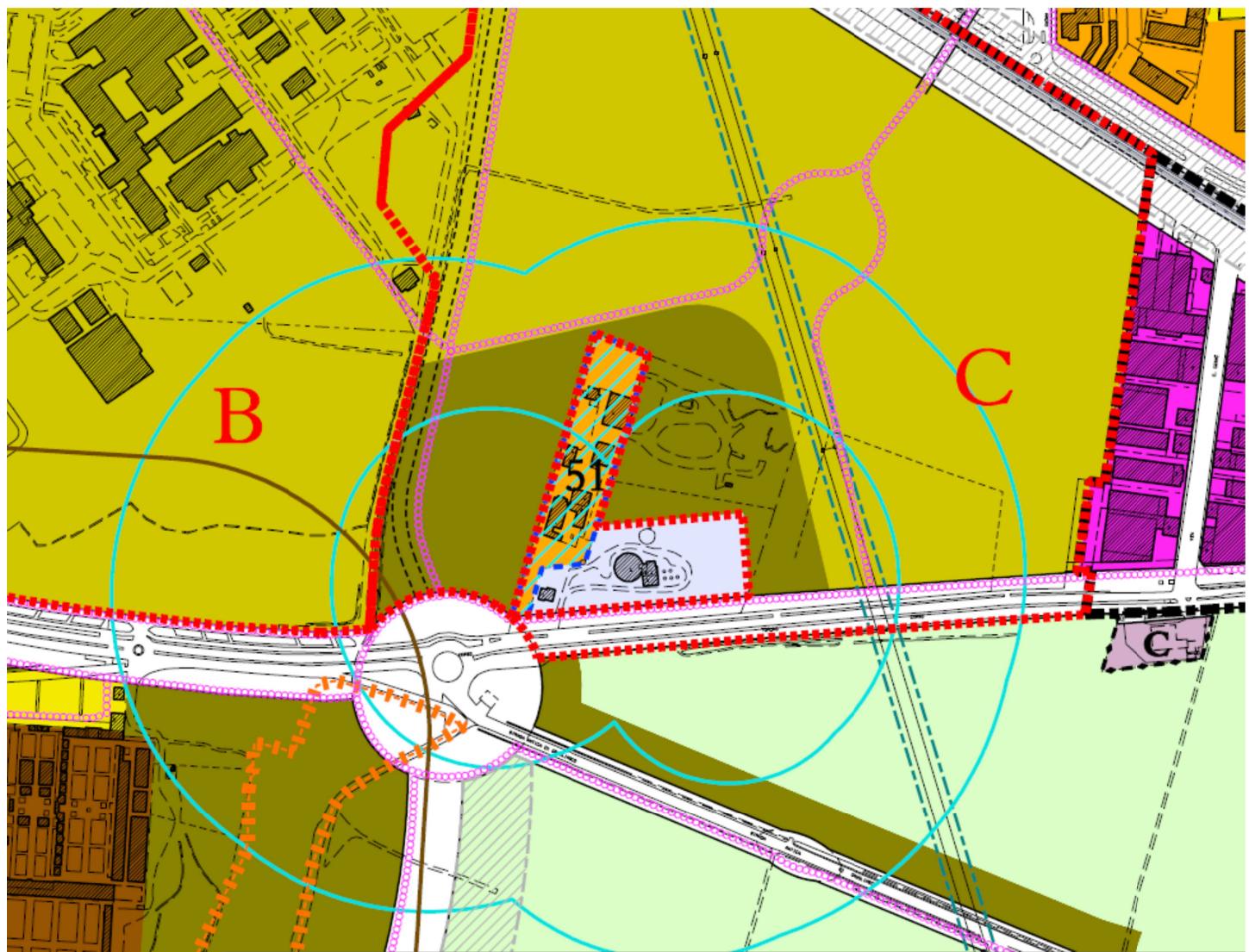


FIG. 06 - AREA DI INTERVENTO 51 - TORINO EST - SUBZONA URBANISTICA Z13 (RIF. PAR. 2)

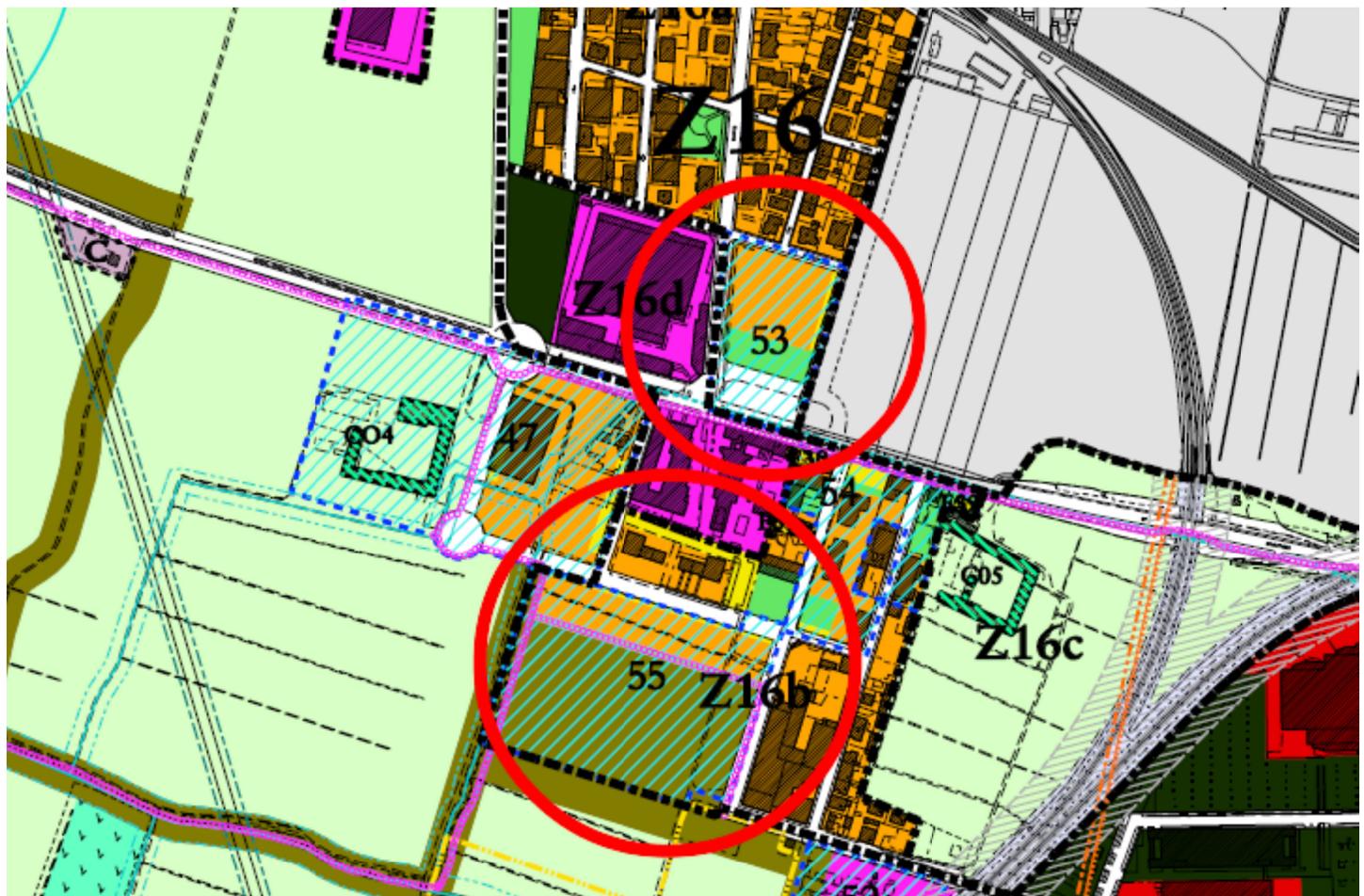


FIG. 07 - AREA DI INTERVENTO 53 - GIACOSA - SUBZONA URBANISTICA Z16a -
AREA DI INTERVENTO 55 - MARZABOTTO - SUBZONA URBANISTICA Z16b
(RIF. PAR. 2; PAR 3.2.4)

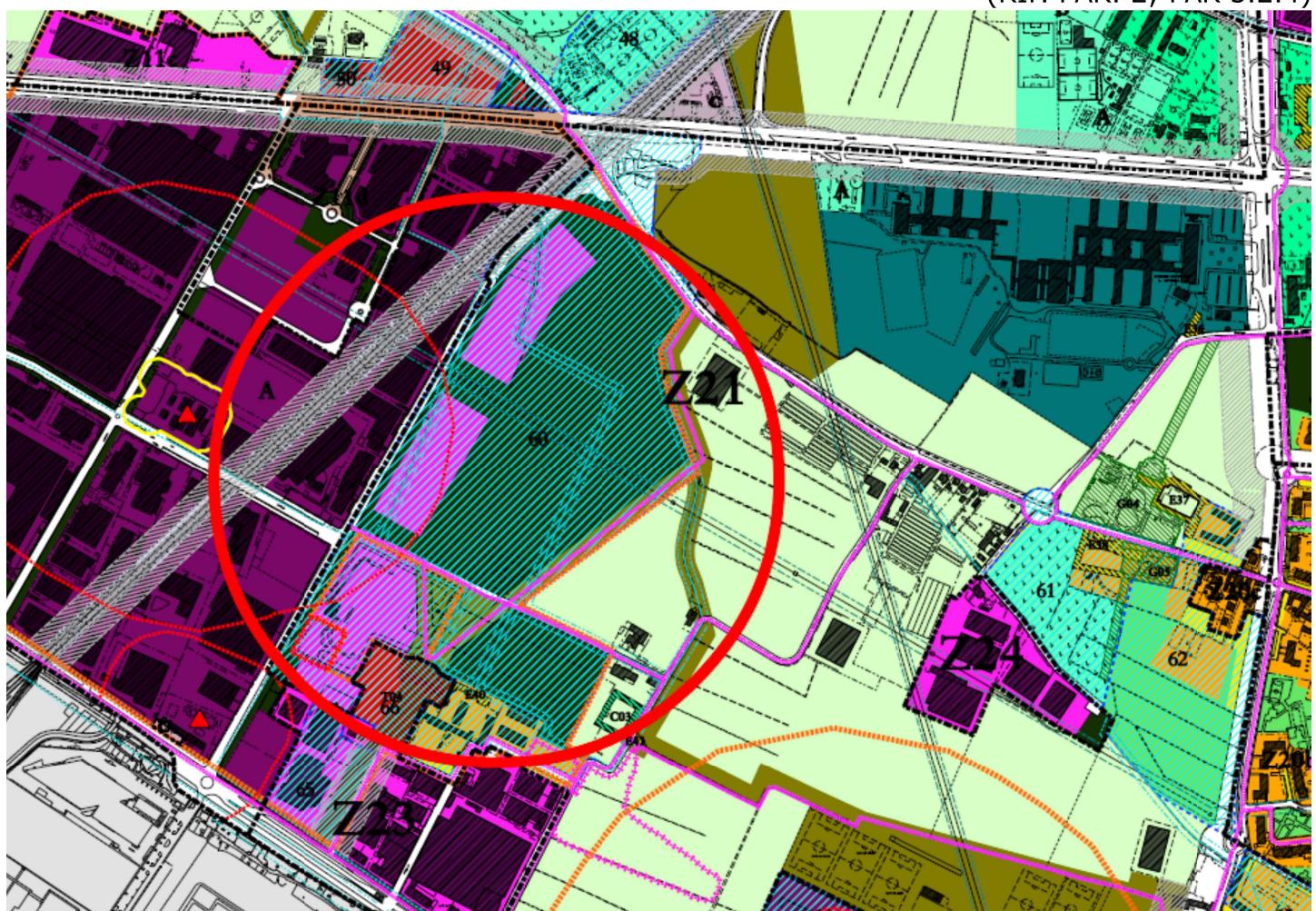


FIG. 08 - AREA DI INTERVENTO 60 - MAGGIORDOMO - ZONA URBANISTICA Z21 (RIF. PAR. 2)



FIG. 09 - ZONA Z13 - FOTO - (RIF. PAR. 3.2.1)



FIG. 10 - ZONA URBANISTICA Z18a - (RIF. PAR. 3.2.1; PAR 3.2.3)



FIG. 11 - ZONA URBANISTICA Z21 - CREA/ALLAMANO (RIF. PAR. 3.2.1)



FIG. 12 - ZONA URBANISTICA Z15 - EX BARBERO (RIF. PAR. 3.2.1)



FIG. 13 - ZONA URBANISTICA Z16b - (RIF. PAR. 3.2.1)

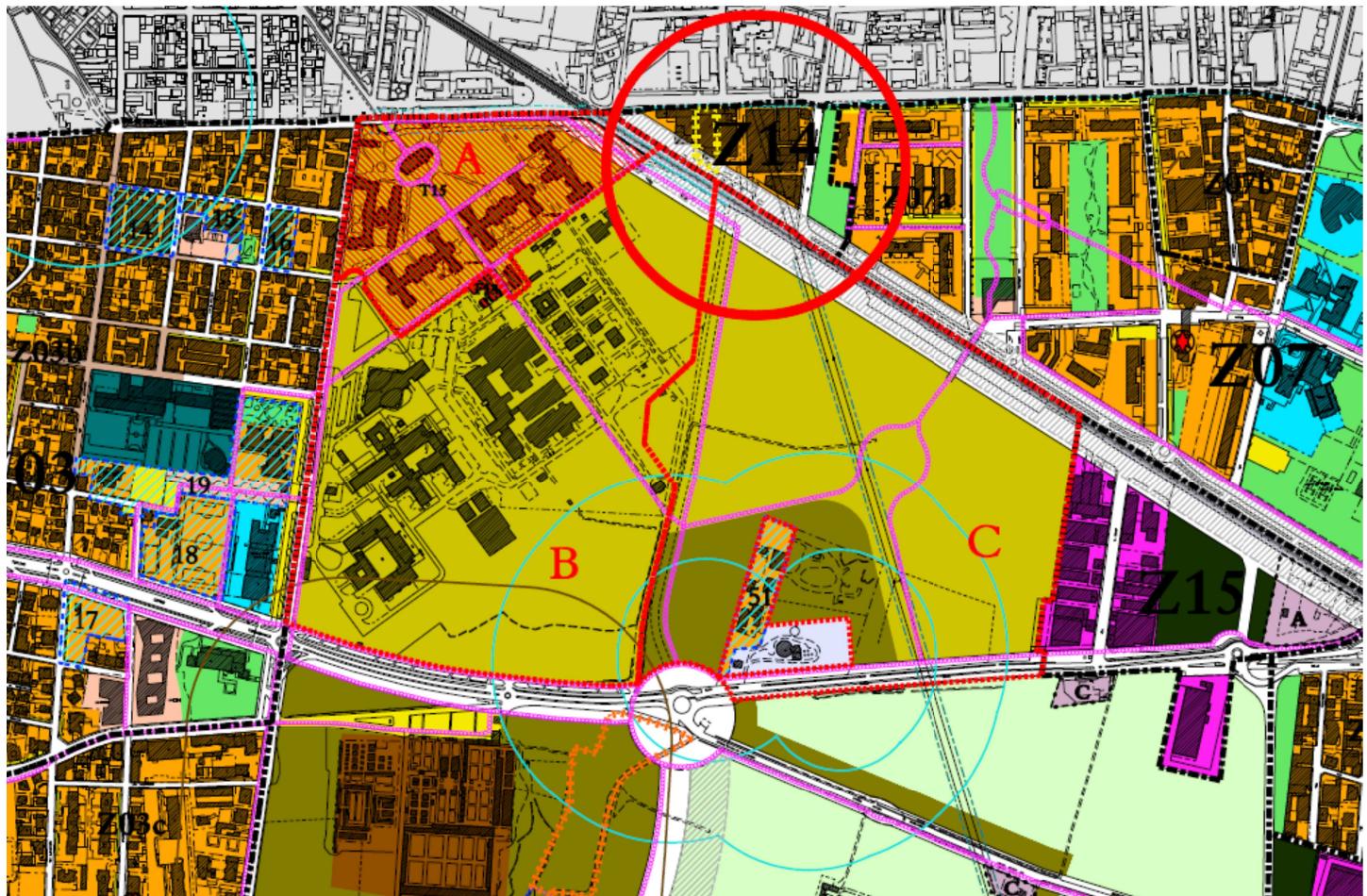


FIG. 14 - ZONA URBANISTICA Z14 (RIF. PAR. 3.2.1)



FIG. 15 - BORGO B11 (RIF. PAR. 3.2.1)

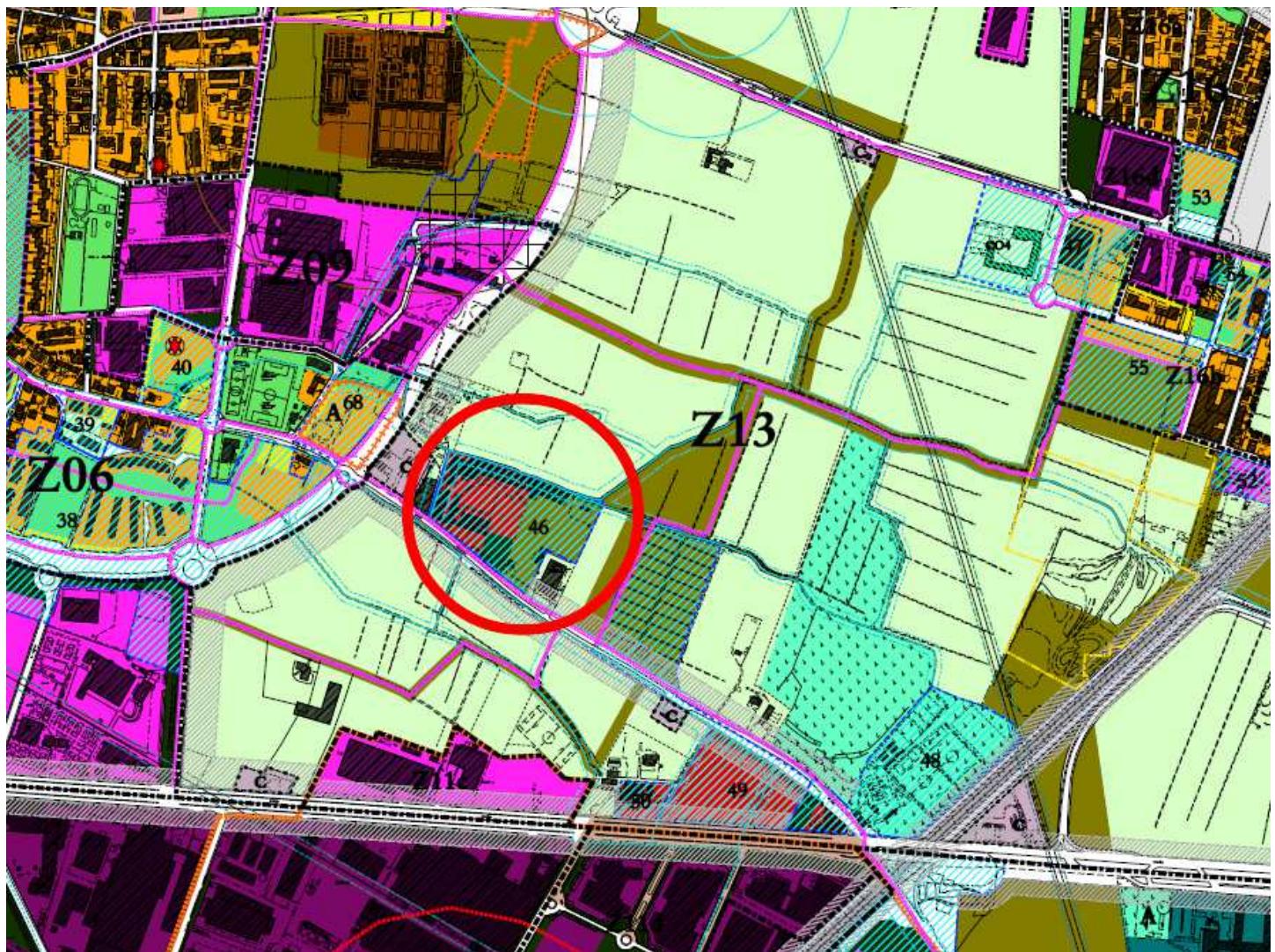


FIG. 16 – AREA DI INTERVENTO BONISCONTRI - ZONA URBANISTICA Z13 (RIF. PAR. 3.2.1)



FIG. 17 – AREA AUTODEMOLIZIONE E AREA CENNI - ZONA URBANISTICA Z15 (RIF. PAR. 3.2.2)



FIG. 18 - AREA DI INTERVENTO 60 - MAGGIORDOMO - ZONA URBANISTICA Z21
(RIF. PAR. 3.2.4)

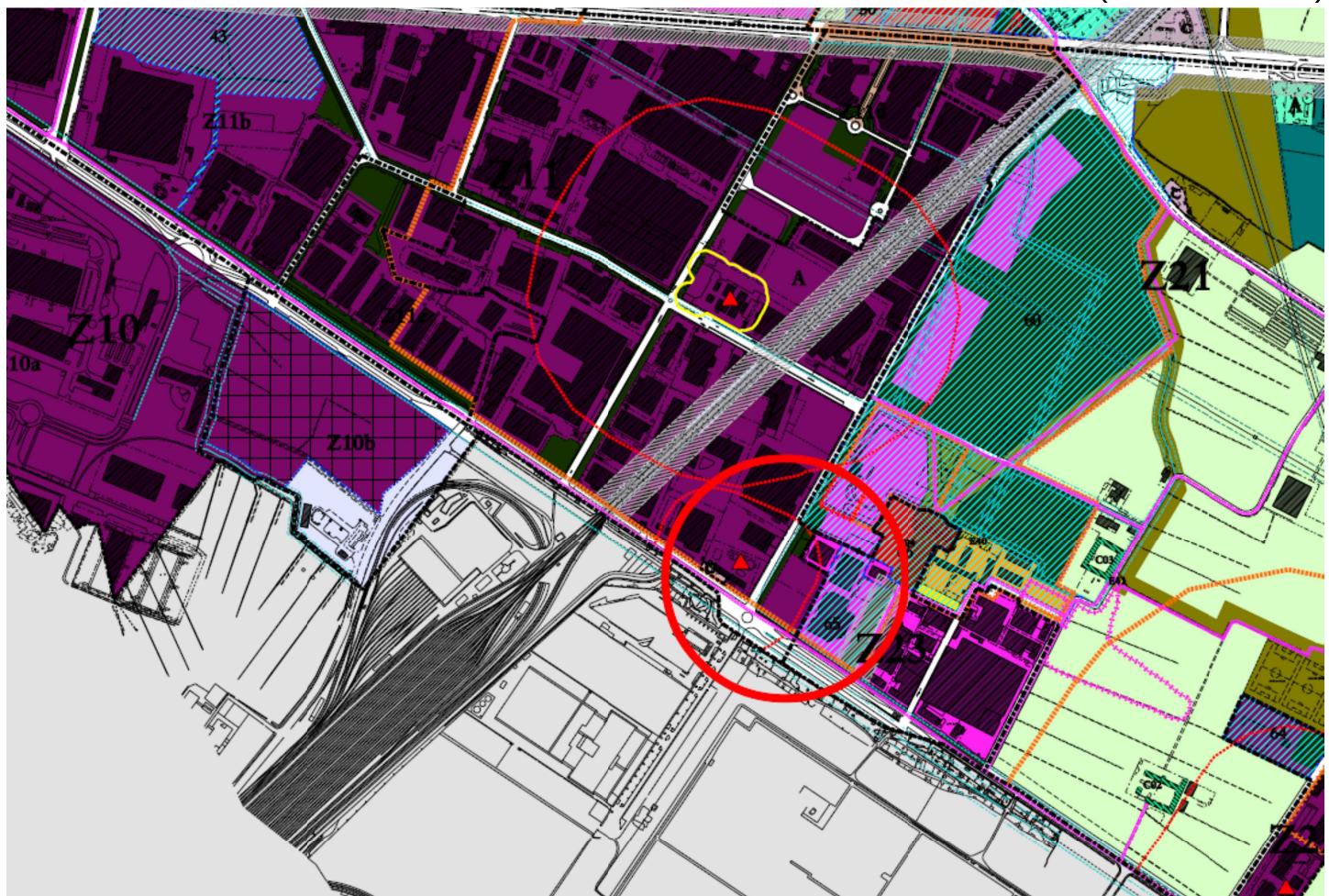


FIG. 19 - AREA DI INTERVENTO 43 - ALLAMANO 2 - SUBZONA URBANISTICA Z11b
(RIF. PAR. 3.2.4)

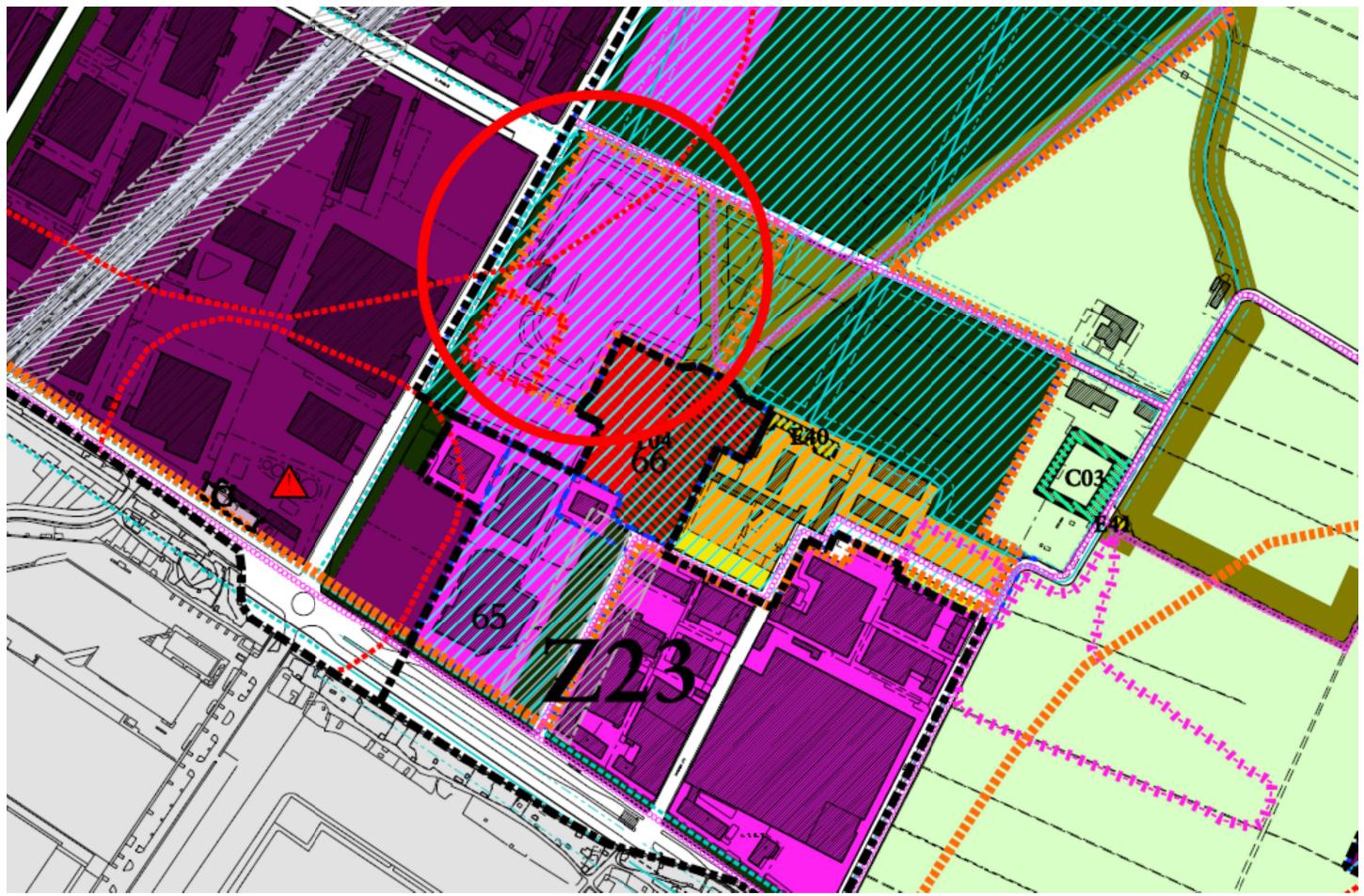


FIG. 20 - AREA EX RIG (RIF. PAR. 3.2.4)

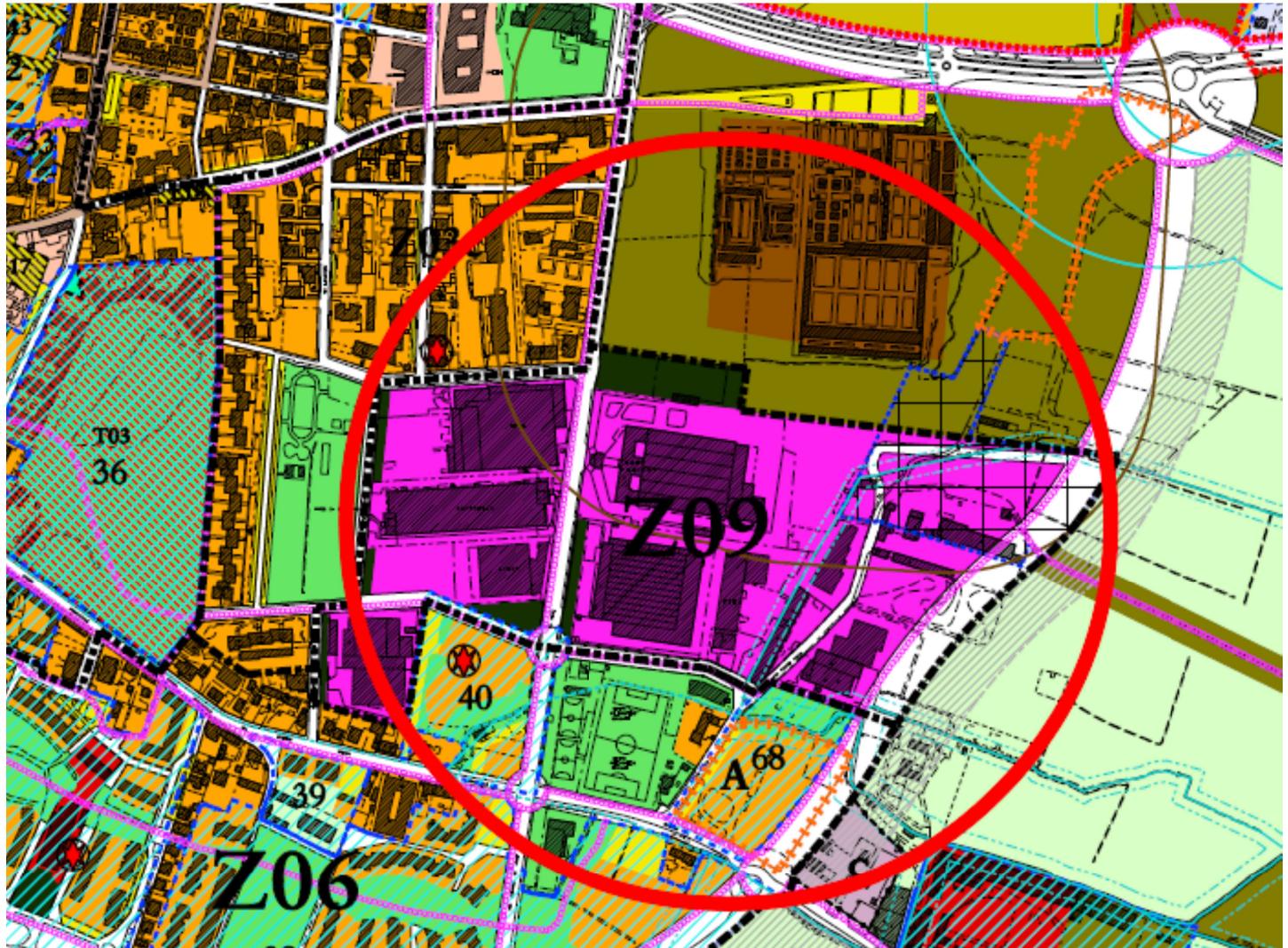


FIG. 21 - ZONA URBANISTICA Z09 (RIF. PAR. 3.2.6)

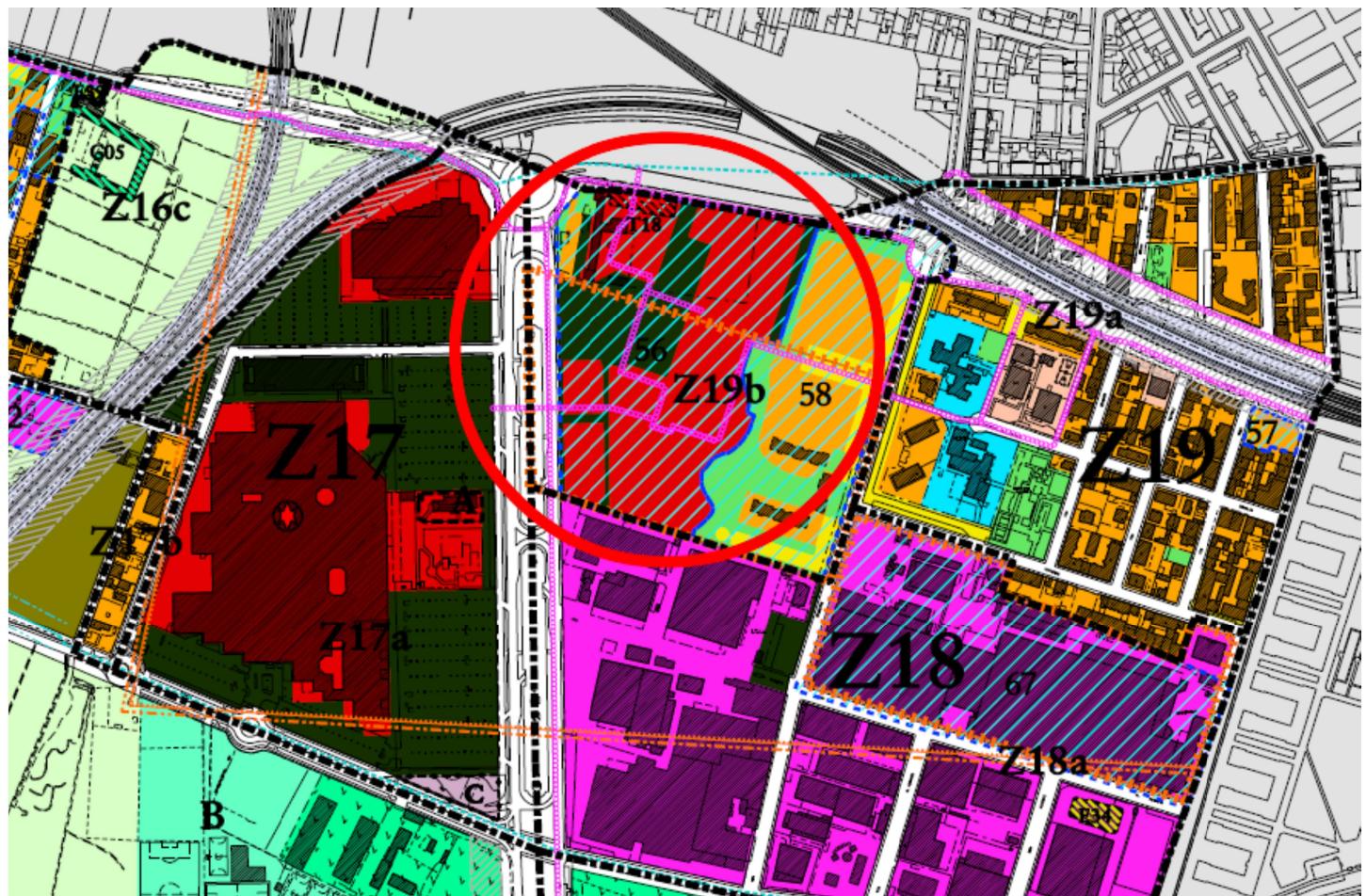
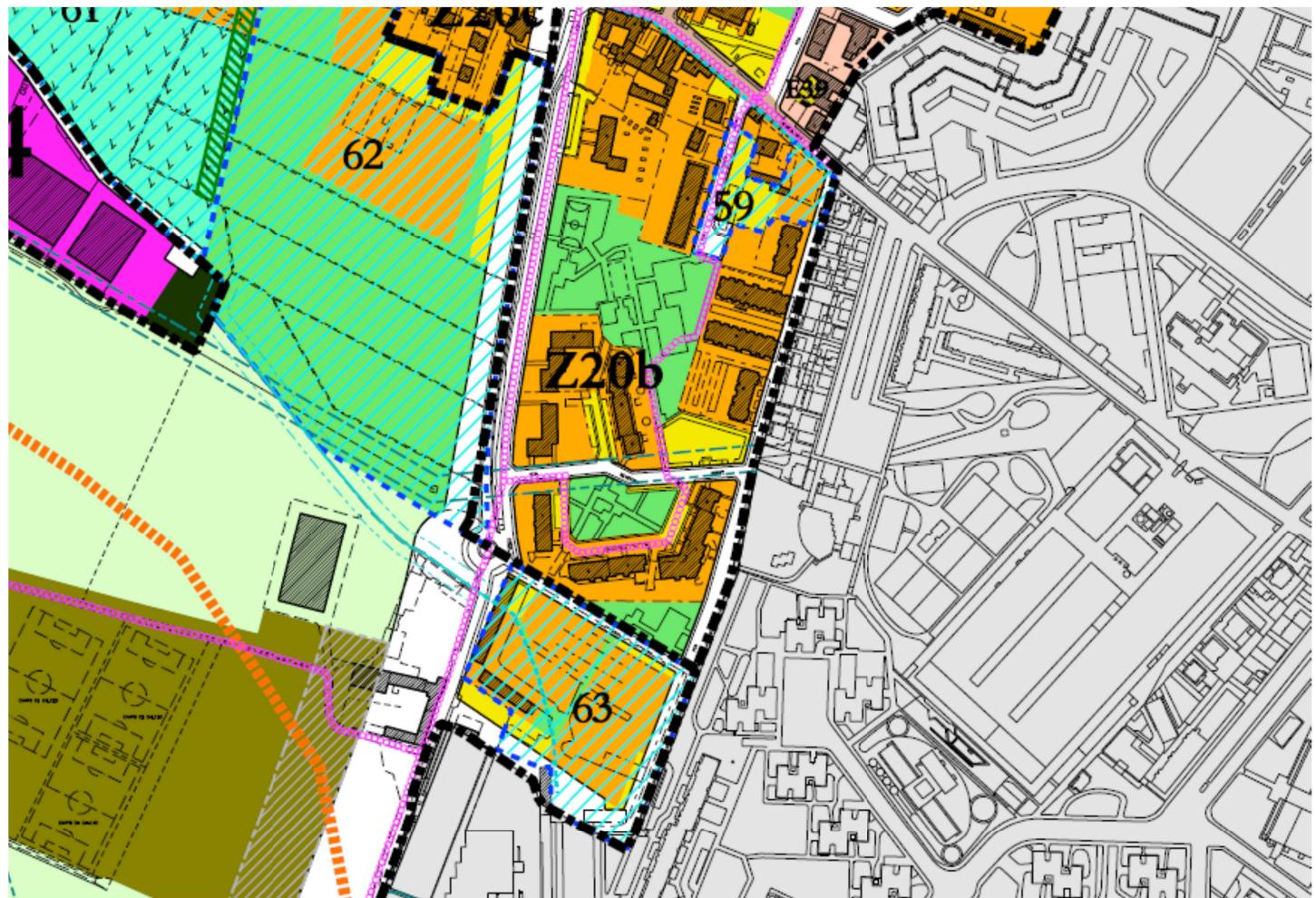


FIG. 22 – PROGETTO MODE IN AREA DI INTERVENTO 56 – ARMANO
(RIF. PAR. 3.2.7; PAR. 3.2.13)



FIG. 23 - CAVA IN ZONA URBANISTICA Z13 (RIF. PAR. 3.2.7)



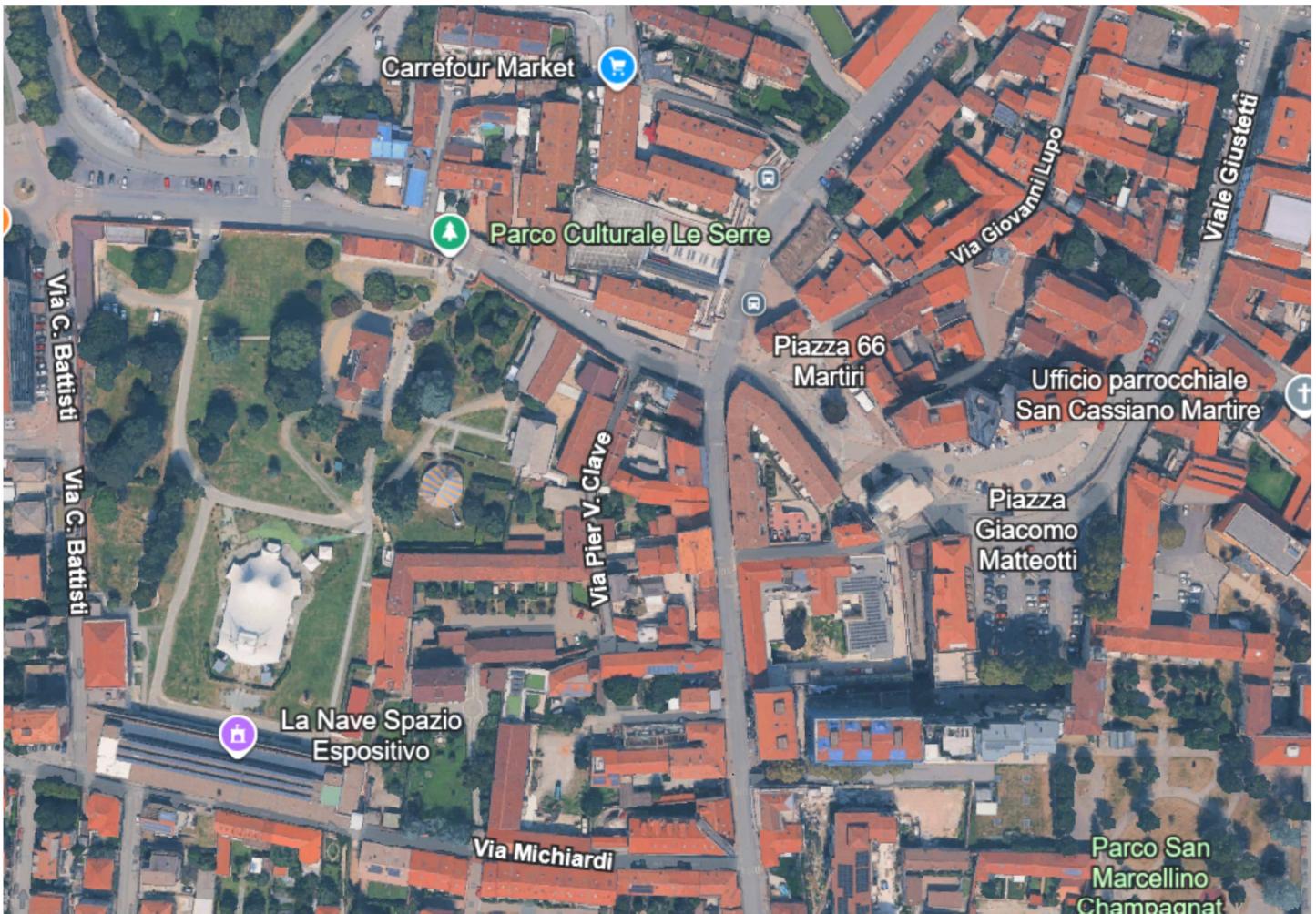


FIG. 26 - AREA CENTRALE (RIF. PAR. 3.2.8)



FIG. 27 - VILLA DEL MAGGIORDOMO (RIF. PAR. 3.2.9)

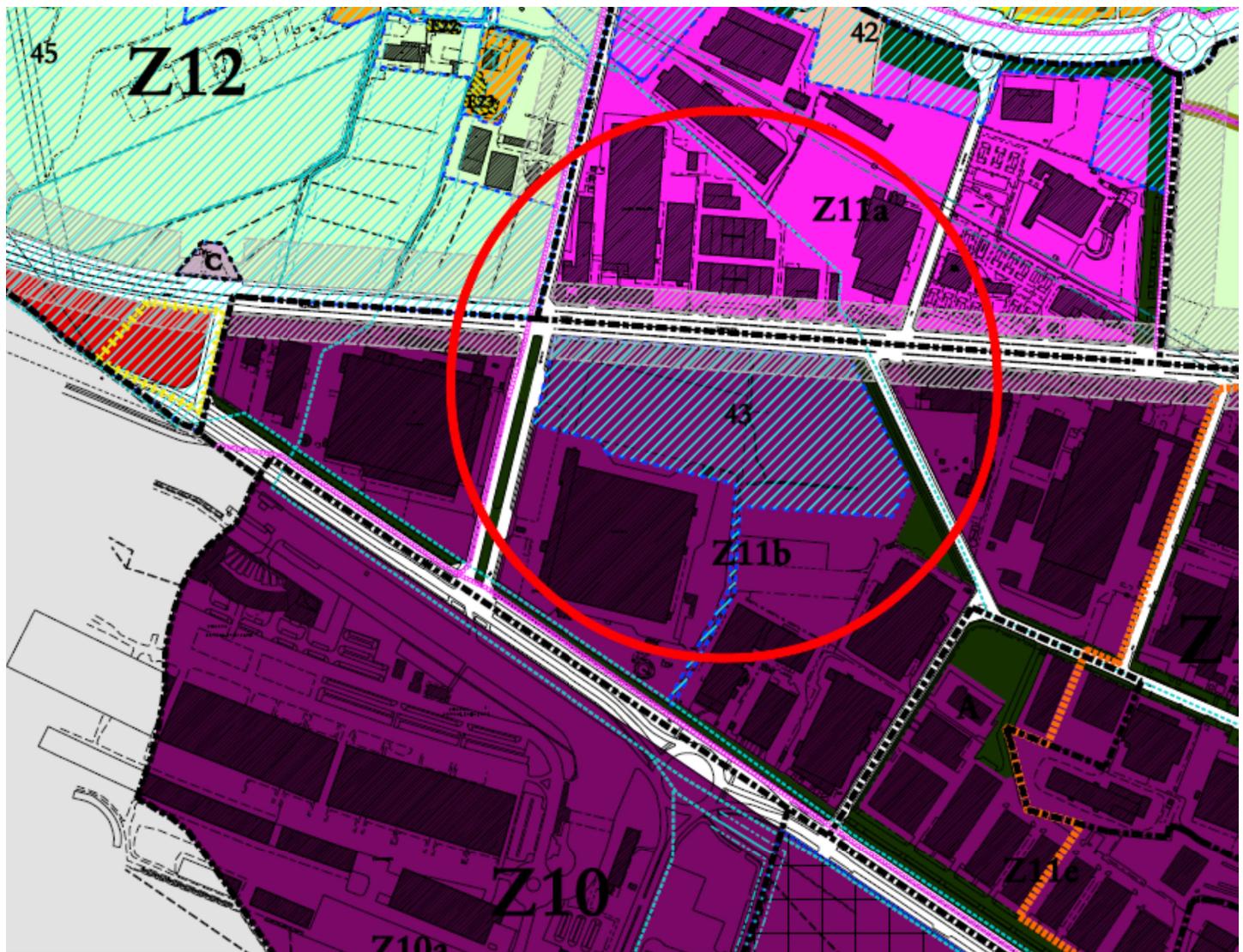


FIG. 28 - AREA DI INTERVENTO 43 (EX 81) - ALLAMANO 2 - SUBZONA URBANISTICA Z11b
(RIF. PAR. 3.2.13)

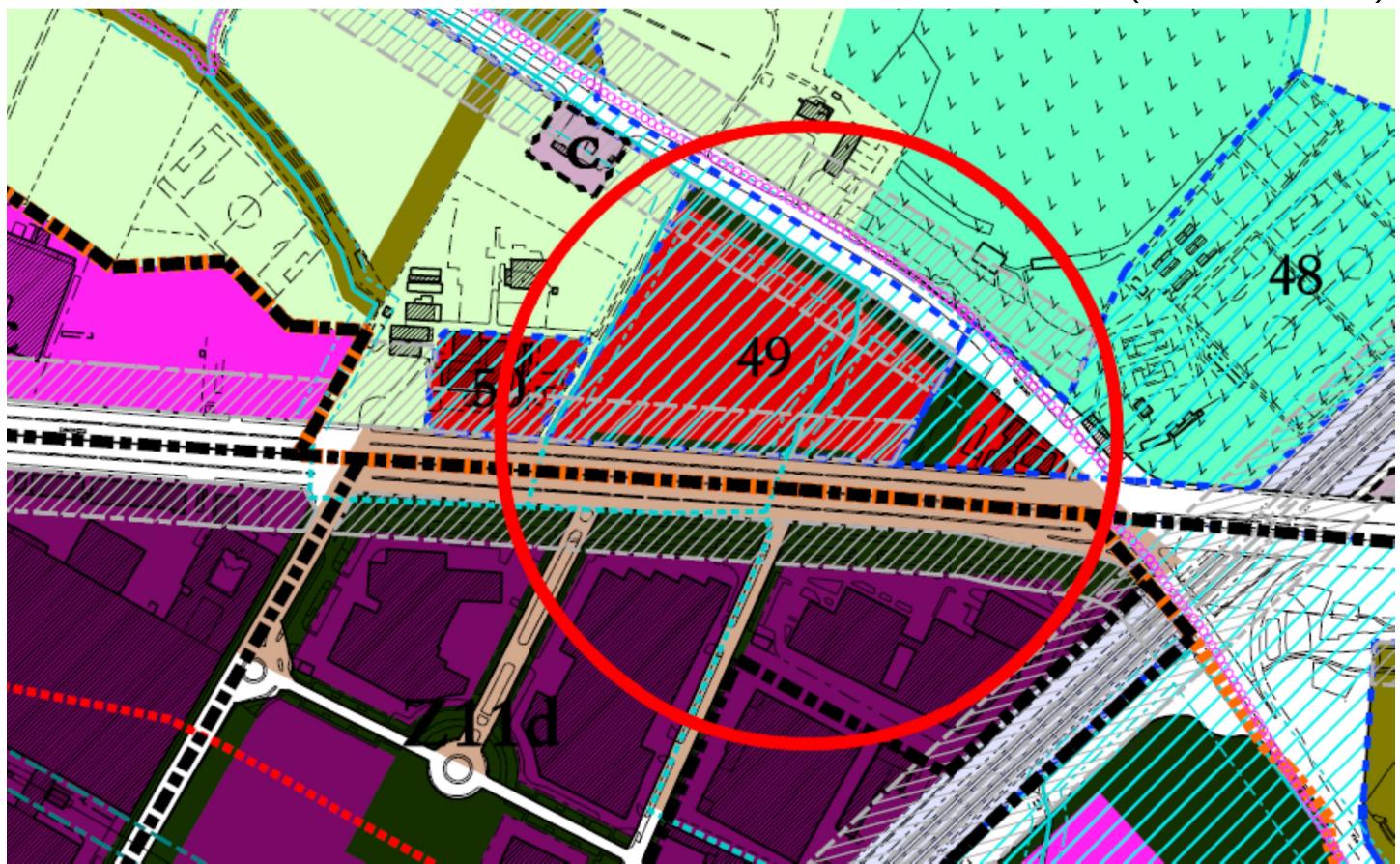


FIG. 29 - AREA DI INTERVENTO 49 CERTEZZA 2 - ZONA URBANISTICA Z13 (RIF. PAR. 3.2.13)