



CITTA' DI TORINO

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



## **VARIANTE PARZIALE N. 253 AL P.R.G.**

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

### **TESTO COORDINATO CON LE MODIFICHE IN FASE DI ADOZIONE**

IMMOBILI SITI NELL'AREA COMPRESA TRA:  
**CORSO SEBASTOPOLI, CORSO UNIONE SOVIETICA,  
VIA GASPARE VERA LIBERA ARDUINO, VIA GIORDANO BRUNO,  
VIA BERTRANDO SPAVENTA E VIA TUNISI**  
(CIRCOSCRIZIONE 9 "NIZZA MILLEFONTI - LINGOTTO - FILADELFIA")

**DIRIGENTE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE**

Arch. Giacomo Leonardi

**RESPONSABILE TECNICO**

Arch. Savino Nesta

**COLLABORATORI GRAFICI**

Geom. Roberto Aragno

**COLLABORATORI TECNICI**

Arch. Gian Mario Siragusa  
Geom. Calogero Caramazza  
Geom. Giorgio Assom

**Torino, ottobre 2012**

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente provvedimento riguarda due aree ubicate nella Circoscrizione 9 “Nizza Millefonti – Lingotto – Filadelfia”;

- la prima è costituita dall’isolato compreso tra corso Unione Sovietica, via Gaspare Vera Libera Arduino, via Tunisi e corso Sebastopoli;
- la seconda da una porzione dell’isolato compreso tra via Tunisi, via Arduino, via Giordano Bruno e via Spaventa.

Il contesto entro il quale si trovano le aree, a sud-est di Corso Unione Sovietica, ha una connotazione sostanzialmente residenziale, mentre a nord-ovest, oltre il corso, si estende un’ampia area destinata a servizi pubblici, in particolare sportivi e per il tempo libero. Infatti qui sorgono la Piazza d’Armi, lo Stadio Olimpico, il Palaolimpico, il nuovo stadio del nuoto di via Filadelfia, la Piscina Monumentale ed il complesso delle Piscine di Corso Galileo Ferraris, oltre all’ampio isolato militare.

La zona circostante è densamente edificata di residenze ed attività commerciali e terziarie consolidate.

Attualmente l’isolato compreso tra corso Unione Sovietica, via Arduino, via Tunisi e corso Sebastopoli è caratterizzato dalla presenza di concessionarie auto multi marche sul fronte di Corso Unione Sovietica, da un edificio destinato ad uffici su Via Arduino e da capannoni ad uso officine.

Il Piano Regolatore vigente destina questa area ad *Area da Trasformare per Servizi (A.T.S.) “12.i Fiat”*, compreso all’interno del perimetro del Centro Abitato ai sensi dell’art. 81 della L.R. n. 56/77.

La relativa scheda normativa prevede, quale tipo di servizio, aree per spazi pubblici e parco per il gioco e lo sport, aree per residenze collettive e aree per attrezzature di interesse comune. La destinazione delle utilizzazioni edificatorie è per l’80% minimo a residenza e per il 20% massimo ad Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese ASPI).

L’area ha una superficie catastale di circa mq 17.690 circa, con indice 0,7/3, genera una SLP di mq 4.130 circa, ferme restando le possibilità di incremento previste dall’art. 20, comma 4 delle NUEA, che attesterebbero la SLP potenziale massima a 8.845 mq.

La seconda porzione, di circa 6.670 mq, è invece caratterizzata dalla quasi esclusiva presenza di fabbricati ad uso residenziale, con residue attività artigianali negli interni cortile, inserita in un isolato connotato dalla presenza, per circa 2/3 dell'intera area, di un impianto di stampa.

La destinazione urbanistica attuale è ad Area Normativa “M2 - Isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive.”, normata dall'art. 8, punto 9 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del Piano Regolatore. La destinazione è produttiva, con esclusione delle attività nocive o moleste e sono consentite attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale, attività commerciali, all'ingrosso, se esistenti, nonché il mantenimento degli usi residenziali in atto, con ampliamenti fino al 50% della SLP esistente.

Nel corso dell'istruttoria, si è verificato che l'elemento determinante per l'attribuzione della destinazione del P.R.G. vigente all'isolato (Area normativa “M2”) discendeva dalla presenza dell'impianto di stampa sopra citato. Con il presente provvedimento si intende pertanto modificare contestualmente la destinazione urbanistica della parte più strettamente residenziale, attribuendo una destinazione coerente con l'edificato esistente, individuata nell'Area Normativa “M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali”, analogamente a quelle già presenti nel tessuto urbano della zona in cui il complesso è inserito.

Per quanto attiene alle condizioni idrogeomorfologiche, entrambe le aree sono comprese nell'area nella classe I(P) di pianura, che riguarda zone non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento, caratterizzate da porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre particolari limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/2008 “Approvazione delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni”.

In relazione ai Piani sovraordinati, si rileva quanto segue:

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

In data 4/08/2009 è stato adottato il nuovo Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) con D.G.R. n. 53-11975, e dalla Tav. P4.0 – “Componenti Paesaggistiche”, emerge che l'immobile in oggetto è

inserito all'interno dei "tessuti urbani esterni ai centri" (art. 35 delle Norme di Attuazione), morfologia insediativa 3 (m.i. 3), costituiti da tessuti edificati compatti.

In data 21 luglio 2011 con D.C.R. n. 121-29759 (pubblicazione sul B.U.R. n. 32 dell'11/08/2011), la Regione Piemonte ha approvato la variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTC2. Da ogni elaborato dello stesso Piano si evince che l'immobile in oggetto si colloca all'interno dell'area urbanizzata.

La Progetto Spa, proprietaria degli immobili del primo isolato, ha presentato una istanza di variante al Piano Regolatore per avviare una riqualificazione complessiva dell'area, più aderente alle richieste di mercato e proponendo un modello di trasformazione ad alta sostenibilità ambientale, anche in anticipazione rispetto alle future trasformazioni della Città. Infatti una delle caratteristiche che distinguono il progetto proposto riguarda l'attuazione con applicazione del Protocollo Itaca.

L'Indice Fondiario di zona (I.F.) è pari a 2 mqSLP/mqSF) e sviluppa potenzialmente una SLP pari a circa 35.380 mq; l'ipotesi progettuale prevede una sensibile riduzione della SLP fino a 25.000 mq totali (Indice pari a circa 1,4 mqSLP/mqSF).

Le prime ipotesi progettuali prevedono due lotti di intervento (vedi tavola a titolo illustrativo sotto riportata):

- nel Lotto 1, di circa 5.440 mq di superficie, con una SLP di circa 5.000 mq, si prevede la ristrutturazione degli edifici esistenti, da destinare ad ASPI;
- nel Lotto 2, di circa 12.250 mq, si prevedono circa 20.000 di SLP a terziario ed ASPI, con quote di residenza, la ristrutturazione di un edificio da destinare ad uso pubblico ed un'ampia area pubblica di circa 4.500 mq.

Nel Lotto 2 è inoltre prevista la ristrutturazione di un capannone esistente per la realizzazione di uno spazio pubblico coperto.



Le caratteristiche del nuovo insediamento saranno orientate verso la commistione tra spazi pubblici e privati, con una forte percezione dello spazio pubblico dall'esterno. I nuclei edilizi principali saranno posizionati lungo corso Unione Sovietica, corso Sebastopoli e via Tunisi, lasciando uno spazio pubblico interno di circa 5.000 mq.

L'ipotesi progettuale di trasformazione dell'isolato si caratterizza per la rivitalizzazione dei fabbricati esistenti attestati su corso Unione Sovietica e via Arduino i quali manterranno una funzione ASPI, coniugato ad un progetto di riqualificazione complessiva con caratteristiche tali da renderlo un insieme integrato e aperto al tessuto urbano circostante.

Tra corso Unione Sovietica e corso Sebastopoli sono previsti edifici alti in affaccio sui due corsi di sezione molto ampia.

Le nuove costruzioni non avranno le classiche forme dell'isolato ottocentesco, costituite da cortine edilizie allineate ai fronti stradali e chiusi come recinti, ma sono volte ad una soluzione architettonica senza gerarchia di facciate, in cui lo spazio pubblico sia visibile all'interno dell'isolato rendendolo permeabile.

La permeabilità all'area pubblica si articolerà secondo due direzioni principali, da corso Sebastopoli verso via Arduino e da corso Unione Sovietica verso via Tunisi, proseguendo verso l'esistente via Spaventa in continuità prospettica.

Il nuovo spazio pubblico di oltre 5.000 mq su via Tunisi, ove si prevede un'ampia area verde, si caratterizza come luogo di aggregazione per i residenti. L'edificio esistente verrà mantenuto quale spazio pubblico, come segno della preesistenza industriale..

A tali spazi si aggiunge la zona pedonale (circa mq 900) creata lungo corso Sebastopoli attrezzata con arredo e illuminazione pubblica.

Negli ultimi anni la città ha orientato le nuove trasformazioni verso i più elevati standard di qualità ambientale, anche nella prospettiva della “Smart City”; il più importante progetto di trasformazione in corso, la Variante 200 in corso di approvazione, prevede che i nuovi edifici debbano soddisfare almeno il valore 2,5 del Protocollo Itaca. Questo nuovo insediamento è stato preso a riferimento quale progetto pilota per sperimentare in città il Protocollo Itaca e consentirà quindi di verificarne l’applicazione in anticipo rispetto alle future trasformazioni dell’area nord-est.

Il Protocollo Itaca è il sistema riconosciuto dalla Regione Piemonte nell’ambito dei programmi di edilizia sostenibile e consente di valutare e certificare la prestazione di un edificio rispetto alle problematiche riferite alla sostenibilità delle costruzioni, considerando 34 criteri di valutazione. La valutazione è oggettiva e la qualità della costruzione viene analizzata in termini prestazionali, senza prescrizioni progettuali e lasciando libera la capacità progettuale e realizzativa.

Il livello di soddisfacimento degli obiettivi di qualità viene verificato attraverso indicatori di prestazione oggettivi. Per ogni criterio la costruzione riceve un punteggio variabile da -1 a +5, dove lo zero rappresenta la prassi costruttiva standard, il 3 la migliore pratica corrente, il 5 l’eccellenza.

Per questo progetto, il punteggio minimo proposto è almeno di 2,5.

Al fine di rendere possibile la realizzazione del progetto sopra esposto, si rende necessaria una modifica dello strumento urbanistico vigente.

Come già detto, le aree si trovano in un contesto caratterizzato da destinazioni prevalentemente a “M1” e a Residenza. In coerenza di ciò, la variante urbanistica prevede, per il primo isolato, la modifica dell’attuale destinazione da “*Area da Trasformare per Servizi (ATS) 12.f Fiat*” ad Area normativa “M1 - *Isolati misti prevalentemente residenziali*” (art. 8, punto 8 delle N.U.E.A.), specificando le ulteriori prescrizioni all’interno di una apposita scheda normativa da inserire nelle N.U.E.A. del P.R.G. all’art. 8, punto 8. Per la seconda porzione di isolato, compresa tra via Spaventa, via Tunisi, via Arduino e la restante parte dell’isolato, invece, si prevede la modifica da Area Normativa “M2 - *Isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive.*” (art. 8, punto 9 delle N.U.E.A.) ad Area Normativa “M1 - *Isolati misti prevalentemente residenziali*” (art. 8, punto 8 delle N.U.E.A.).

In relazione a quanto sopra esposto, l'Amministrazione comunale ha ritenuto che vi siano i presupposti di interesse pubblico per dare corso alla presente Variante parziale, ai sensi dell'art. 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale.

Al fine di dare attuazione agli orientamenti precedentemente espressi, la variante urbanistica prevede:

- A. la modifica della destinazione urbanistica dall'isolato compreso tra corso Unione Sovietica, via Gaspare Vera Libera Arduino, via Tunisi e corso Sebastopoli, meglio individuata negli allegati estratti planimetrici della Tavola 1 del P.R.G. – “Azzonamento. Aree normative e destinazioni d'uso”, alla scala 1:5000, Stato attuale – Variante, da **“Area da trasformare per Servizi Pubblici – scheda 12.i - Fiat”** ad **“Area normativa M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari”**;
- B. la conseguente soppressione nel fascicolo II delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G. della scheda normativa **“Ambito 12.i Fiat”** e la modifica del relativo elenco;
- C. l'assoggettamento della suddetta area, ad **“Area normativa M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari – UNIONE SOVIETICA”**, con inserimento di apposita grafia “Dividente” soggetto alle specifiche prescrizioni dell'art. 8 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente;
- D. la modifica dell'art. 8 delle N.U.E.A. del P.R.G., con l'inserimento, in calce punto 8, del nuovo comma 37 sexies dello stesso articolo, contenente le seguenti disposizioni normative:

**“37 sexies UNIONE SOVIETICA**

**“Area normativa M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari**

**Superficie Territoriale stimata: mq 17.700**

**SLP max: mq 25.000**

**L'attuazione degli interventi avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.**

**I nuovi edifici devono essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione “Protocollo Itaca”.**

**Sull'area valgono le destinazioni ed i parametri urbanistici dell'area normativa e della zona di appartenenza, ad eccezione dei parametri edilizi di cui all'art. 2, punto 34, comma 54, lettere b), d) fino ad un'altezza massima di 75 metri, e), g), h) e i) e di cui alla dotazione di verde in piena terra e dell'allineamento sul filo stradale o filo edilizio come previsto dalla Tavola Normativa n. 3.**

È ammessa la realizzazione di edifici a “piastra” destinati ad A.S.P.I.; in tal caso la copertura deve costituire area pedonale attrezzata di pertinenza degli edifici che vi si affacciano.

È consentito il ribaltamento dell’altezza delle fronti e l’affaccio dei nuovi edifici sulle aree destinate a servizi pubblici. L’attuazione degli interventi è subordinata alle prescrizioni del Regolamento Edilizio, fatta eccezione per quanto attiene gli articoli 29, 30.3, 40.3, 40.4 e per la confrontanza degli edifici su altre proprietà confinanti.

La cessione di aree per standard urbanistici dovrà comprendere la porzione centrale dell’isolato di circa 4.700 mq, compreso l’edificio esistente ad un piano fuori terra che dovrà essere preventivamente ristrutturato, secondo le indicazioni della Città, a cura e spese dei proponenti.

La realizzazione di nuova S.L.P. è subordinata al reperimento, ai sensi dell’art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei parcheggi pertinenziali, da realizzarsi interrati.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al soddisfacimento delle prescrizioni di cui alla D.D. n. 241 del 4 ottobre 2012 relativa alla verifica di assoggettabilità al processo di V.A.S. e di cui al Parere di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica Prot. 13187 del 26 settembre 2012.”;

- E. la modifica della destinazione urbanistica dall’area compresa tra via Spaventa, via Tunisi, via Arduino e la restante parte dell’isolato, meglio individuata negli allegati estratti planimetrici della Tavola 1 del P.R.G. – “Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso”, alla scala 1:5000, Stato attuale – Variante, da **“Area Normativa M2 - Isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive”** ad Area Normativa **“M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali”**.

In riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale del 9 giugno 2008, n. 12-8931 (pubblicata sul BUR n. 24 del 12 giugno 2008) inerente il D.lgs. 152/2006 e s.m.i. «“Norme in materia ambientale”. Primi indirizzi operativi per l’applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi», si evidenzia che, ai sensi di tali indirizzi, sono di norma escluse dal processo di valutazione ambientale le varianti parziali *“non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino*

*aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.lgs 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi”.*

Pur trattandosi di aree comprese in contesto edificato e non rientrante in alcuna categoria contemplata dalle norme di cui sopra, si è ritenuto di condurre la verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale, rispetto alla quale, con Determinazione Dirigenziale n. 241 del 04/10/2012, il Dirigente del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali ha escluso la Variante dalla fase di valutazione della VAS, subordinatamente ad una serie di prescrizioni da assolvere nelle fasi di progetto edilizio e di cantiere.

A riguardo della coerenza con il “Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comune di Torino” approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. mecc. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010, ai sensi della legge quadro sull' inquinamento acustico n. 447/1995 e della legge regionale 20 ottobre 2000 n. 52 di adeguamento al DPR n. 142/2004, il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali con nota prot. 13187 del 26 settembre 2012 ha espresso parere circa la compatibilità della variante con il Piano di Classificazione Acustica, prescrivendo che l’attuazione delle previsioni sia vincolata all’approvazione (nel quadro dello strumento urbanistico esecutivo) di un progetto di intervento di risanamento del clima acustico, dell’area interessata, da attuare o finanziare a carico del proponente e da realizzare contestualmente ai nuovi interventi residenziali previsti.

Il presente provvedimento determina un incremento della dotazione di aree per Servizi pubblici in misura pari a 4.223 mq ed un incremento di 919 abitanti. Per effetto delle varianti approvate successivamente all’approvazione del P.R.G. e tenuto conto del presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale e s.m.i. rispetto al Piano Regolatore vigente.

Il provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale e non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti; pertanto costituisce variante parziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 17, comma 7 della stessa Legge.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento del Foglio 12B della Tavola 1 del Piano Regolatore Generale e dei fascicoli I e II delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione, in conformità alla variante precedentemente descritta e della N.U.E.A..

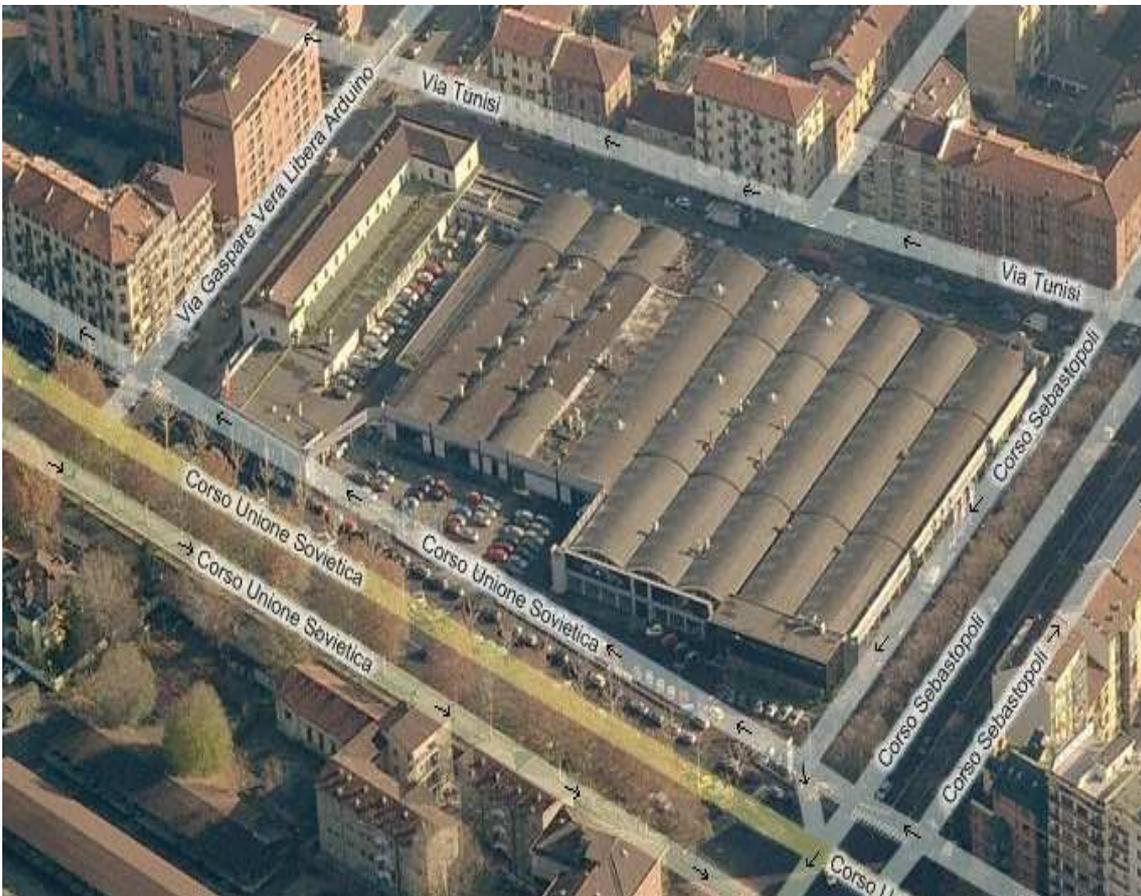
La variante si compone dei seguenti elaborati:

- 1) relazione illustrativa;
- 2) documentazione fotografica degli immobili oggetto di variante;
- 3) situazione fabbricativa in scala 1:2.000, con evidenziazione dell'area oggetto di variante;
- 4) estratto della legenda Tavola n. 1 del P.R.G., foglio 0 del P.R.G.;
- 5) estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G., Foglio 12B(parte) - STATO ATTUALE - in scala 1:5000;
- 6) estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G., Foglio 12B (parte) - VARIANTE - in scala 1:5000;
- 7) estratto delle Norme Urbanistico-Edilizie di Attuazione del P.R.G., fascicolo I, art. 8 – STATO ATTUALE;
- 8) estratto delle Norme Urbanistico-Edilizie di Attuazione del P.R.G., fascicolo I, art. 8 – VARIANTE;
- 9) estratto delle Norme Urbanistico-Edilizie di Attuazione del P.R.G., fascicolo II, elenco degli ambiti delle Aree da Trasformare per Servizi (art. 20) e scheda normativa A.T.S. 12.i Fiat – STATO ATTUALE;
- 10) estratto delle Norme Urbanistico-Edilizie di Attuazione del P.R.G., fascicolo II, elenco degli ambiti delle Aree da Trasformare per Servizi (art. 20) – VARIANTE;
- 11) estratto planimetrico dell'Elaborato a titolo illustrativo – Individuazione dei corsi d'acqua minori, in scala 1:5.000 e relativa legenda;
- 12) Determinazione Dirigenziale n. 241 del 04/10/2012 del Dirigente del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali di esclusione della Variante dalla fase di valutazione della VAS;
- 13) Pareri di compatibilità della variante con il Piano di Classificazione Acustica del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali con nota prot. 13187 del 26 settembre 2012.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



vista aerea isolato tra v. Tunisi, v. Arduino, c.so Unione Sovietica e c.so Sebastopoli



vista aerea isolato tra c.so Unione Sovietica, c.so Sebastopoli, v. Tunisi e v. Arduino



vista frontale lato c.so Sebastopoli angolo v. Tunisi



vista lato c.so Sebastopoli



vista lato c.so Sebastopoli



vista lato c.so Unione Sovietica angolo c.so Sebastopoli



vista frontale lato c.so Unione Sovietica



vista frontale lato v. Arduino angolo c.so Unione Sovietica



vista frontale lato v. Arduino



vista frontale lato v. Tunisi angolo v. Arduino



vista frontale lato v. Tunisi angolo v. Arduino



vista frontale lato v. Tunisi angolo c.so Sebastopoli



FOTO AEREE TRATTE DAI SITI: <http://maps.google.it/maps> e <http://it.bing.com/maps/>





# SITUAZIONE FABBRICATIVA

Area oggetto della variante

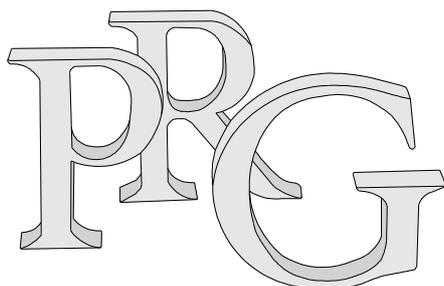


Estratto Scala 1:2000

---

**Città di Torino**

---



## **Nuovo Piano Regolatore Generale**

---

Progetto: Gregotti Associati Studio

---

Augusto Cagnardi

---

Pierluigi Cerri

---

Vittorio Gregotti

---

Architetti

---

il Sindaco

---

il Segretario Generale

---

### **Azzonamento Legenda**

---

Tavola n. 1

---

Foglio n. 0

---

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

---

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate  
alla data del 30 Giugno 2011

**ESTRATTO**

## **Zone normative**

---

**..... Zone urbane consolidate residenziali miste:**

---

**2.00** 2,00 mq SLP/mq SF

---

## **Aree normative**



Misto M1



Misto M2

---

0 50m



Scala 1:5000

---

## Altre prescrizioni

---

— Dividente

---

**1.a** **Aree da trasformare per servizi:**  
(denominazione ambito)

---

 Servizi

---

Concentrazione dell'edificio, destinazione d'uso prevalente:

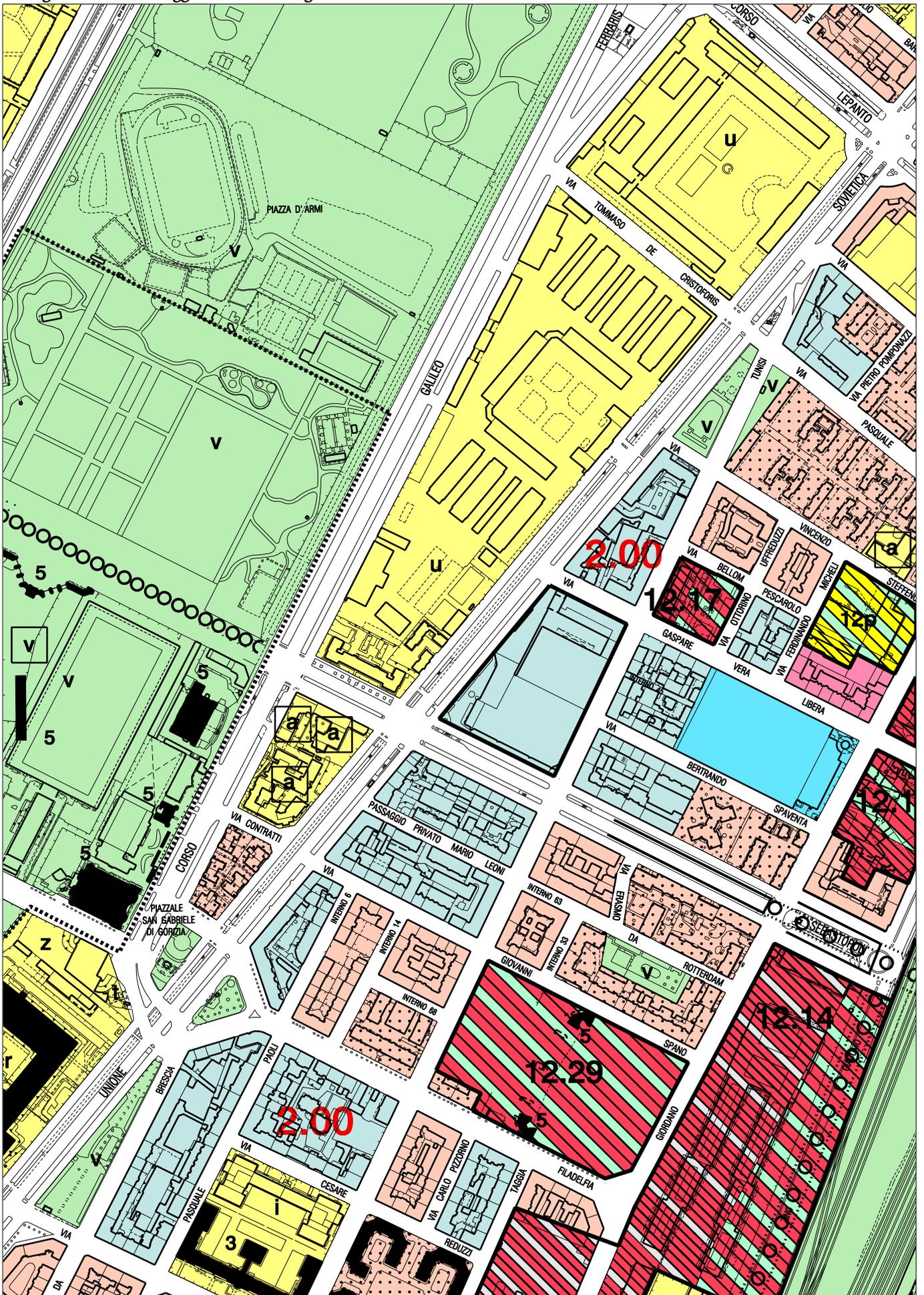
---

 Residenza

---

**ESTRATTO**





ESTRATTO DELLE  
NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.  
FASCICOLO I

ARTICOLO 8 – AREE NORMATIVE:  
CLASSIFICAZIONE E DESTINAZIONI D'USO

**STATO ATTUALE**

... omissis

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

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

**PIAZZA CIRENE**

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

**Superficie Territoriale mq. 5.296**

**SLP max: mq 4.052**

**Destinazioni d'uso:**

**L'area è destinata alla realizzazione di una concessionaria di automobili, con una SLP massima di mq. 4.052, comprensiva dell'esistente immobile (ex fabbrica Ventanaflex).**

**I parametri urbanistico-edilizi sono quelli dell'area normativa e della zona di appartenenza, fatta eccezione per il rispetto dei fili edilizi e della profondità di manica.**

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

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

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

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

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

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

**VIA CAPELLI 85-87**

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

[\*] Nota variante: id 444, var. n. 231 - via capelli n.ri 85-93 , adottata il 28/02/2011, mecc. 1006533/009

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

AMBITO BORELLO E MAFFIOTTO

Superficie territoriale 13.500 mq.

S.L.P. massima realizzabile 22.000 mq.

Destinazioni d'uso:

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

Le destinazioni sono ammesse a tutti i piani.

Attuazione dell'ambito mediante redazione di Strumento

Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata.

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

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

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

***BASSE DI DORA***

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

***Superficie Territoriale: mq 5.940***

***Indice Territoriale: 1,00 mqSLP/mqSF***

***SLP: mq 5.940***

***La nuova edificazione dovrà essere allineata sul***

*... omissis*

***protendimento della via Monte Pertica (vedi grafico allegato).***

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

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

***Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al parere favorevole dell'ENAC ed alla verifica del soddisfacimento delle prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale n.***

***365 del 26 novembre 2010 del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio di esclusione della Variante n. 194 al P.R.G. dal processo di VAS."***

***Lista allegati*** 10798\_art\_8\_comm\_37\_quater\_basse\_dora.pdf

[\*] Nota variante: id 382, var. n. 194 - via basse di dora , adottata il 03/10/2011 , mecc. 1100921/009

omissis...

ESTRATTO DELLE  
NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.  
FASCICOLO I

ARTICOLO 8 – AREE NORMATIVE:  
CLASSIFICAZIONE E DESTINAZIONI D'USO

**VARIANTE**

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

... omissis

**“37 sexies UNIONE SOVIETICA**

**“Area normativa M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari**

**Superficie Territoriale stimata: mq 17.700**

**SLP max: mq 25.000**

**L’attuazione degli interventi avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.**

**I nuovi edifici devono essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione “Protocollo Itaca”.**

**Sull’area valgono le destinazioni ed i parametri urbanistici dell’area normativa e della zona di appartenenza, ad eccezione dei parametri edilizi di cui all’art. 2, punto 34, comma 54, lettere b), d) fino ad un’altezza massima di 75 metri, e), g), h) e i) e di cui alla dotazione di verde in piena terra e dell’allineamento sul filo stradale o filo edilizio come previsto dalla Tavola Normativa n. 3.**

**È ammessa la realizzazione di edifici a “piastra” destinati ad A.S.P.I.; in tal caso la copertura deve costituire area pedonale attrezzata di pertinenza degli edifici che vi si affacciano.**

**È consentito il ribaltamento dell’altezza delle fronti e l’affaccio dei nuovi edifici sulle aree destinate a servizi pubblici. L’attuazione degli interventi è subordinata alle prescrizioni del Regolamento Edilizio, fatta eccezione per quanto attiene gli articoli 29, 30.3, 40.3, 40.4 e per la confrontanza degli edifici su altre proprietà confinanti.**

**La cessione di aree per standard urbanistici dovrà comprendere la porzione centrale dell’isolato di circa 4.700 mq, compreso l’edificio esistente ad un piano fuori terra che dovrà essere preventivamente ristrutturato, secondo le indicazioni della Città, a cura e spese dei proponenti.**

**La realizzazione di nuova S.L.P. è subordinata al reperimento, ai sensi dell’art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei parcheggi pertinenziali, da realizzarsi interrati.**

**Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al soddisfacimento delle prescrizioni di cui alla D.D. n. 241 del 4 ottobre 2012 relativa alla verifica di assoggettabilità al processo di V.A.S. e di cui al Parere di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica Prot. 13187 del 26 settembre 2012.”.**

omissis...

**VOLUME II - SCHEDE NORMATIVE  
AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI (ART. 20)  
STATO ATTUALE**

*... omissis*

**Ambito 12.a - Induno**

**Ambito 12.b - Bellono**

**Ambito 12.c - Osoppo**

**Ambito 12.d - Cascina Grangia**

**Ambito 12.e - Arbè**

**Ambito 12.f - Braccini**

**Ambito 12.h - Millio**

**Ambito 12.i - Fiat**

**Ambito 12.l - Pirelli**

**Ambito 12.m - Saint Gobain**

**Ambito 12.n - Lima**

**Ambito 12.o - Benevagienna**

**Ambito 12.p - Steffenoni**

**Ambito 12.q - Seimar**

**Ambito 12.r - Valentino**

**Ambito 12.s - Casati**

**Ambito 12.t - Sapeto**

**Ambito 12.v - Monfalcone**

**Ambito 12.z - Fonderia Ruffini**

*omissis ...*

*... omissis*

### **Ambito 12.i - Fiat**

#### **TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:**

**aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport**

**aree per residenze collettive**

**aree per attrezzature di interesse comune**

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

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

**Residenza** **min 80%**

**Attività di servizio alle persone e alle imprese** **max 20%**

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

**Allineamento: corso Sebastopoli; filo per le testate: corso Unione Sovietica, via Tunisi**

**Numero massimo di piani degli edifici : 7**

*omissis ...*

**VOLUME II - SCHEDE NORMATIVE  
AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI (ART. 20)  
VARIANTE**

*... omissis*

**Ambito 12.a - Induno**

**Ambito 12.b - Bellono**

**Ambito 12.c - Osoppo**

**Ambito 12.d - Cascina Grangia**

**Ambito 12.e - Arbè**

**Ambito 12.f - Braccini**

**Ambito 12.h - Millio**

**Ambito 12.i - Fiat**

**Ambito 12.l - Pirelli**

**Ambito 12.m - Saint Gobain**

**Ambito 12.n - Lima**

**Ambito 12.o - Benevagienna**

**Ambito 12.p - Steffenoni**

**Ambito 12.q - Seimar**

**Ambito 12.r - Valentino**

**Ambito 12.s - Casati**

**Ambito 12.t - Sapeto**

**Ambito 12.v - Monfalcone**

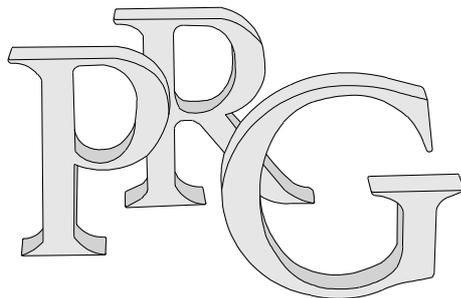
**Ambito 12.z - Fonderia Ruffini**

*omissis ...*

---

**Città di Torino**

---



**Piano Regolatore Generale**

---

**Elaborato a titolo illustrativo - Uso ufficio**

---

**Individuazione dei corsi d'acqua minori - Settembre 2004**

---

**Scala 1:5.000**

---

**LEGENDA**

---



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

---



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

---



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

---



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

---

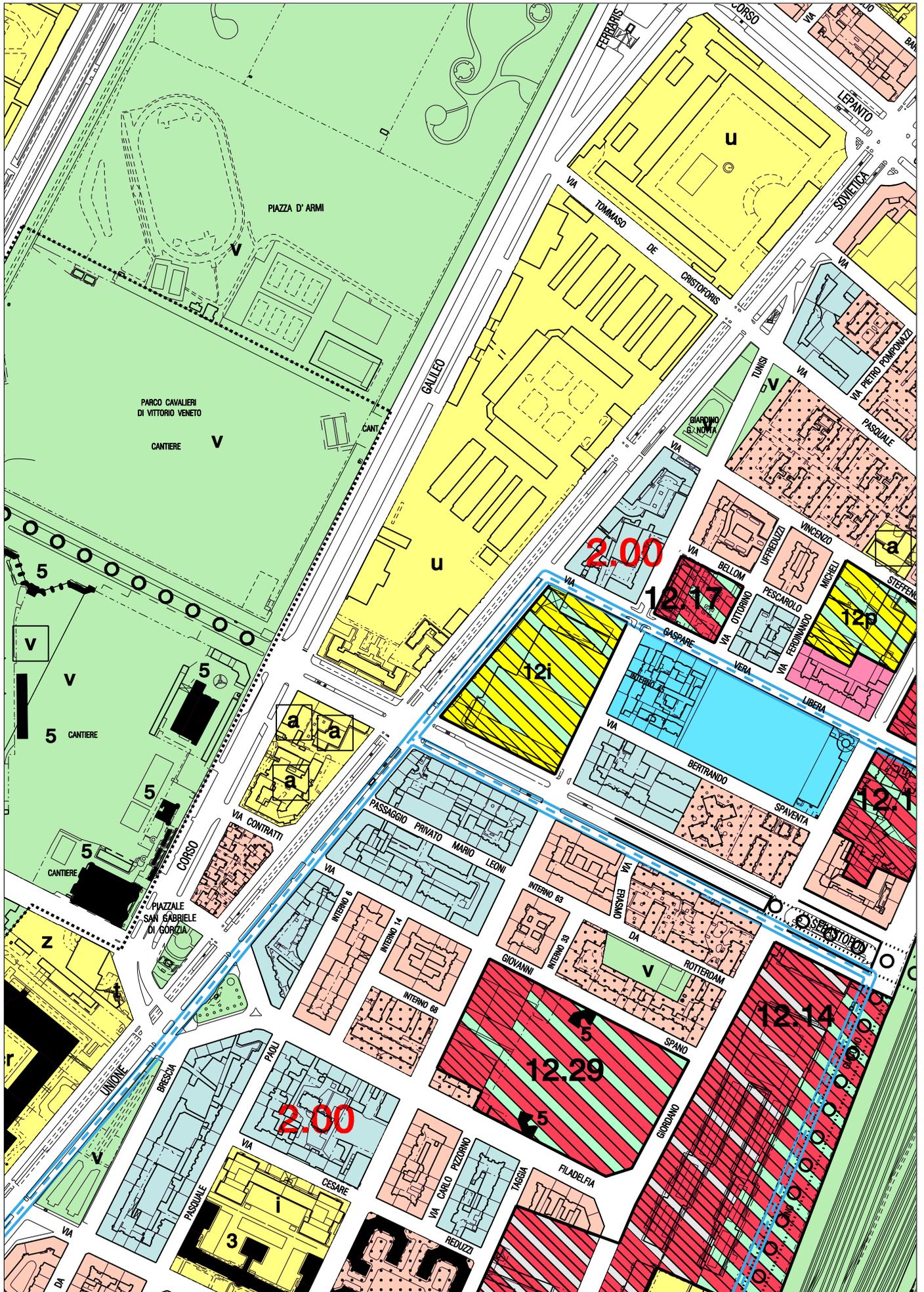
Foglio n.

---

**ELABORATO A TITOLO ILLUSTRATIVO**

# INDIVIDUAZIONE DEI CORSI D'ACQUA MINORI

- Settembre 2004 -



Estratto scala 1:5.000

CITTÀ DI TORINO  
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. Cronologico 241  
approvata il 4 ottobre 2012

**DETERMINAZIONE: VARIANTE PARZIALE N. 253 AL P.R.G.C. DEL COMUNE DI TORINO «IMMOBILI SITI IN C.SO SEBASTOPOLI N. 68 ANGOLO C.SO UNIONE SOVIETICA" - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ AL PROCESSO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.**

Premesso che:

la Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro – Direzione Urbanistica, ha predisposto il progetto di Variante parziale, formata ai sensi dell'art. 17, c. 7 della l.r. 56/77 e s.m.i., riguardante un' area localizzata nella Circoscrizione n. 9 – Nizza-Millefonti-Lingotto, nella sua porzione nord-orientale, al confine con la Circoscrizione 2.

L'area è delimitata ad ovest da Corso Unione Sovietica, a sud da Corso Sebastopoli, ad est da Via Tunisi e a nord da Via Gaspare Vera Libera Arduino. Tale area si presenta oggi occupata da un fabbricato destinato a concessionaria auto e capannoni destinati ad autorimessa.

La variante oggetto di valutazione prevede la ridefinizione della classificazione urbanistica dell'area da ATS ad Aree per terziario (TE);

La Delibera della Giunta Regionale 9 giugno 2008 n° 12-8931, inerente il D.lgs. 152/2006 e s.m.i. «“Norme in materia ambientale”. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi», all' Allegato II, punto “Ambito di applicazione”, indica che sono, di norma, esclusi dal processo di valutazione ambientale le Varianti parziali non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA e che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale. Si è proceduto pertanto alla verifica preventiva di assoggettabilità alle fasi di valutazione della procedura V.A.S., secondo la procedura dettata dal D.lgs. 152/2006 e s.m.i.

Con nota, prot. n. 11123 del 13 agosto 2012, di questo Servizio, è stata inviata all'Organo Tecnico Comunale V.I.A., all'ARPA, alla Provincia di Torino Servizio V.I.A e all'A.S.L. TORINO 1 Servizio Igiene del Territorio la relazione di verifica di assoggettabilità alle fasi di valutazione della procedura di V.A.S.

La Provincia di Torino, Servizio V.I.A., con nota prot. n. 715471/LB6 del 18 settembre 2012 (prot. Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 12936 del 20 settembre del 2012) ha

espresso il proprio parere di non assoggettabilità del progetto di variante alle successive fasi di valutazione della procedura di V.A.S. ritenendo tuttavia opportuno evidenziare che nelle successive fasi (anche autorizzative) vengano effettuati adeguati approfondimenti in merito ai seguenti aspetti, che dovranno trovare puntuale riscontro negli articoli delle Norme di Attuazione (NdA) al fine di perseguire un buon livello di compatibilità territoriale ed ambientale delle scelte strutturali operate e degli interventi previsti ed il raggiungimento di adeguati livelli di qualità ambientale:

### ***Riqualficazione urbana***

*Le operazioni urbanistiche in previsione prevedono la trasformazione di aree attualmente in un contesto urbano: si suggerisce di pianificare tali interventi con l'intenzione di studiare una riqualficazione degli spazi urbani, favorendo una equilibrata distribuzione dei servizi e delle infrastrutture ed il miglioramento della qualità ambientale dei servizi e delle e architettonica dello spazio urbano. Si rammenta, inoltre, che dovranno essere applicati standard di qualità urbana che garantiscano spazi pubblici e l'inserimento coerente con l'intorno già edificato, perseguendo i seguenti obiettivi:*

- a) miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza;*
- b) arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti;*
- c) riduzione della congestione urbana, garantendo l'accessibilità nelle sue varie forme (parcheggi, servizio pubblico ecc.);*
- d) risparmio dell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento del consumo delle risorse energetiche;*
- e) riqualficazione energetica, ambientale ed architettonica degli edifici e del territorio interessato.*

*In particolare, rispetto agli interventi edilizi previsti, si ritiene che **venga attentamente valutata l'opportunità di realizzare sull'angolo posto fra c.so Unione Sovietica e c.so Sebastopoli il previsto edificio alto circa 75 m.** In deroga al Regolamento Edilizio del Comune di Torino. La presenza di un palazzo di dette dimensioni, oltre alle mere considerazioni relative all'inserimento nello sky-line cittadino, determina potenzialmente una criticità dal punto di vista del soleggiamento rispetto agli edifici residenziali circostanti che rende necessari **ulteriori approfondimenti relativi allo studio delle ombre,** aspetto molto importante per verificare l'impatto che tale progetto può avere sul contesto urbano e sociale, inteso come qualità della vita dei cittadini coinvolti. Nella documentazione presentata tale aspetto non è stato assolutamente trattato, si suggerisce pertanto di effettuare una studio delle ombre in scala adeguata, che permetta di verificare per diverse fasi temporali dell'anno l'effetto aggiuntivo dell'ombreggiamento portato dal nuovo intervento rispetto agli edifici al contorno.*

### ***Trasporti pubblici***

*Si chiede che venga effettuata **una valutazione aggiornata** basata su dati quantitativi (flussi di traffico, matrici origine/destinazione, valutazione specifica del traffico nelle ore di punta, ecc.) delle **potenzialità di attrazione del traffico privato da parte delle nuove aree residenziali e commerciali,** considerando le possibilità di parcheggio nelle zone limitrofe, al fine di poter garantire una buona risposta alla domanda privata con il mezzo pubblico.*

*Si ritiene utile sottolineare l'importanza di valutare e definire, considerato l'aumento del carico di residenze e servizi, i necessari provvedimenti anche in campo di trasporto pubblico a mobilità ciclo-pedonale (ponendo particolare attenzione all'interconnessione tra l'esistente*

*ed i tracciati in progetto).*

### **Caratterizzazione del sito**

*In merito al cambio di destinazione d'uso da attività produttiva a residenziale, si suggerisce al Comune di predisporre un piano di indagini ambientali atto a verificare l'assenza di superamenti CSC (Concentrazione Soglia di Contaminazione) nelle matrici ambientali (terreno e acque sotterranee); le risultanze di tali indagini dovranno essere trasmesse per opportuna conoscenza alle autorità competenti.*

*Si precisa che l'area in oggetto sarebbe obbligatoriamente assoggettata alle procedure di Bonifica di cui al D.lgs 152/2006 e smi nel momento in cui presso la stessa si rilevasse un superamento delle CSC previste per la destinazione d'uso in progetto.*

### **Terre e rocce da scavo**

*Visti gli interventi previsti nella variante in oggetto e le volumetrie interessate si ritiene utile ricordare, per ciò che riguarda la produzione e/o l'apporto di terre e rocce da scavo in fase di cantiere, quanto previsto dall'art. 186 del D.Lgs. 152/2006 e smi: si ritiene infatti che in presenza nelle NdA di precise indicazioni in merito alla tematica "terre e rocce da scavo" ed un'attenta gestione delle stesse possa contribuire ad ottenere il raggiungimento di adeguati livelli di compatibilità ambientale degli interventi.*

*Le NdA dovrebbero pertanto dare indicazione in merito alla necessità che venga presentato un "piano di gestione delle terre e rocce da scavo" da approvare dal Comune in sede di rilascio di permesso di costruire, al fine della verifica dei disposti dell'art. 186 "Terre e rocce da scavo" del D.Lgs. 152/2006 e smi: si reputa tale indicazione della massima importanza in quanto si ricorda che qualora non fossero interamente rispettate le condizioni del suddetto articolo, le terre e rocce da scavo dovranno essere sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti, di cui alla parte quarta del D.Lgs. 152/2006 e smi.*

*Si ricorda che l'accertamento che le terre e rocce da scavo non provengano da siti contaminati e da quelli sottoposti ad interventi di bonifica (la cui caratterizzazione viene effettuata secondo le modalità previste dal Titolo V, Parte quarta del D.Lgs. 152/2006 e smi) è svolto a cura e spese del produttore ai sensi del comma 6, ed accertato dal Comune in sede di rilascio del permesso di costruire. L'inquadrabilità dei terreni risulta nella norma dell'art. 186 dovrà infine essere verificata anche con riferimento alle linee guida regionali in materia emanate con DGR n.24-13302 del 13/02/2010.*

### **Approvvigionamenti energetici**

*Le NdA dovrebbero fornire precise indicazioni in relazione alle tematiche del risparmio energetico ed in particolare prevedere esplicitamente per tutti gli interventi in progetto (sia residenziali che terziario e commerciali) l'utilizzo di tecniche di costruzione, materiali e tecnologie per l'approvvigionamento energetico che privilegino quelle ecocompatibili e di valorizzazione ambientale (quali impianti per il trattamento e riscaldamento dell'aria e dell'acqua ad uso sanitario di ultima generazione, ad alto rendimento ed alimentati da fonti di energia rinnovabile) e quanto meno la predisposizione all'allacciamento alle reti di teleriscaldamento, tenendo conto di quanto previsto dal Piano di Sviluppo del Teleriscaldamento nell'Area di Torino.*

### **Infrastrutture tecnologiche**

*I previsti nuovi insediamenti dovranno essere subordinati ad una verifica rigorosa e circostanziata delle capacità in essere delle infrastrutture tecnologiche (in particolare dei collettori fognari e della rete dell'acquedotto); inoltre le nuove tratte infrastrutturali a servizio degli insediamenti previsti dovranno essere coordinate con quanto previsto in merito dal Piano d'Ambito approvato dalla Conferenza dell' Ambito Territoriale Ottimale n.3 (ATO3) ed in ogni caso dovrà essere assicurata la contestualità o la precedenza temporale degli interventi infrastrutturali rispetto a quelli edificatori.*

L'ARPA Piemonte, Dipartimento Provinciale di Torino, Attività di produzione, con nota prot. n. 88161 del 30 agosto 2012 (prot. Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 12393 dell' 11 settembre 2012) si è espressa per la non assoggettabilità evidenziando le seguenti osservazioni da recepire nelle successive fasi progettuali:

### **Suolo e sottosuolo**

*Le previste demolizioni di parte degli edificati esistenti produrranno verosimilmente un notevole volume di materiale di risulta, del quale dovrà essere valutata l'entità e il riutilizzo/smaltimento secondo le disposizioni della normativa vigente. Allo stesso modo deve essere accertata la presenza negli edifici in demolizione di eventuali materiali da costruzione non inerti e non più ammessi dalla normativa (composti dell'amianto) e deve esserne garantita la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale.*

*Stante la precedente destinazione dell'area oggetto della variazione urbanistica si suggerisce sin da ora dar corso alle operazioni di caratterizzazione ambientale per verificare lo stato di qualità delle matrici ambientali. (acque superficiali e sotterranee e terreno) in relazione ad eventuali superamenti delle Concentrazioni di Soglia di Contaminazione (CSC) ed eventualmente dar corso (per le aree critiche) alle procedure di bonifica secondo il disposto del D.Lgs. 152/2006. In quest'ultimo caso debbono essere coinvolti nel processo di verifica le autorità competenti (Comune, Provincia e ARPA).*

*Approfondimenti sono inoltre richiesti in merito al contenimento della superficie impermeabilizzata, ricomprendendo in essa oltre che le aree a parcheggio anche quelle di calpestio interno, per meglio dettagliare le alternative più ecocompatibili da adottarsi (sistemi che favoriscano il drenaggio della pioggia, che garantiscano la presenza di inerbimenti, utilizzo di pavimentazioni stradali con proprietà fotocatalitiche ecc...).*

### **Energia**

*Il Piano Energetico Ambientale della Regione Piemonte (DCR 351-3642 del 03.02.04), inserisce tra le azioni prioritarie da attivare ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 23 del 7 ottobre 2002 la promozione della generazione diffusa, dell'efficienza energetica e della ricerca di tecnologie energeticamente efficienti applicate tra gli altri, al comparto della residenza civile oltre allo sviluppo del teleriscaldamento e all'integrazione del Regolamento Edilizio. Altri aspetti di carattere generale che debbono essere tenuti in considerazione sono sotto riportati:*

- *Impiego delle migliori tecniche disponibili relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici, in particolare per l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale (riscaldamento e raffrescamento naturale o*

- passivo), tenendo anche in considerazione il contributo al riscaldamento apportato da macchinari e illuminazione artificiale;*
- *Utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni. Razionalizzazione dei consumi energetici mediante impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione esterna ed interna con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento, nonché la riduzione dell'intensità luminosa nelle ore notturne;*
  - *Valutazione della possibilità di impiego di impianti solari termici o fotovoltaici, eventualmente integrati nei materiali edilizi impiegati.*

### **Inquinamento luminoso**

*Particolare attenzione dovrà essere posta al contenimento dell'inquinamento generato dal nuovo insediamento, dall'illuminazione delle aree verdi e dai parcheggi in progetto, ai fini della salvaguardia dei bioritmi naturali di piante e animali e in particolare delle rotte migratorie dell'avifauna. A tale proposito si ricorda che l'area in oggetto, è parzialmente inserita all'interno della zona 1 "Zona altamente protetta ad illuminazione limitata..." ai sensi della DGR 29-4373 del 20 novembre 2006, All. 1. In tali zone, caratterizzate da una più elevata sensibilità all'inquinamento luminoso, dovrebbero essere adottate misure e soluzioni idonee per la riduzione dell'inquinamento luminoso, come quelle riportate nell'All. 1 della suddetta DGR.*

### **Problematiche a carico dell'avifauna**

*Qualora sia previsto nelle nuove unità residenziali l'utilizzo di ampie superfici vetrate, si invitano i progettisti a prendere in considerazione le problematiche che tali edifici ingenerano a carico dell'avifauna locale e migratoria e a adottare soluzioni che limitino al massimo i disagi della stessa sin dalla fase progettuale.*

### **Norme di attuazione**

*Si ribadisce la necessità che le Norme di Attuazione rispecchino pienamente e nel dettaglio i criteri progettuali, le eventuali compensazioni e le condizioni di sostenibilità delle azioni progettuali contenute nel Rapporto Ambientale preliminare. Le Norme di attuazione quindi debbono garantire al meglio la compatibilità territoriale e ambientale delle scelte progettuali e sono indispensabili anche per identificare i criteri di base del monitoraggio, che deve permettere di valutare la rispondenza delle azioni agli obiettivi e tenere sotto controllo gli impatti ambientali derivanti dall'attuazione delle azioni, al fine di poter apportare le necessarie misure correttive nel corso dell'attuazione.*

La Direzione Ambiente, con nota prot. n. 4708 del 20 settembre 2012 (prot. Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 12955 del 21 settembre 2012) esprime il proprio parere favorevole alla esclusione dell'assoggettamento del progetto di variante alle successive fasi di valutazione della procedura di VAS. evidenziando quanto segue:

*Si chiede comunque, al fine di ridurre l'impatto determinato dall'attuazione della variante in oggetto sulla componente atmosfera, che venga effettuata una corretta valutazione dell'interazione tra le azioni previste dall'intervento e la suddetta componente, in termini di emissioni (di inquinanti e di CO2) in atmosfera, sia in fase di cantiere che in fase di esercizio.*

*In particolare si chiede di:*

- *adottare idonee misure di mitigazione per la dispersione delle polveri in fase di cantiere;*
- *stimare il traffico indotto dal nuovo insediamento (sia residenziale che terziario);*
- *verificare la possibilità di allacciamento al teleriscaldamento delle strutture che si prevede di realizzare con la presente proposta di variante al fine di contenere i consumi e le emissioni;*
- *adottare dal punto di vista edilizio e impiantistico, tutte le tecnologie oggi disponibili per il contenimento del fabbisogno energetico legato alla climatizzazione estiva e all'illuminazione (sistemi di controllo automatico, utilizzo di corpi illuminanti con tecnologia LED a basso consumo);*
- *valutare la possibilità di installare sulla copertura degli edifici, in un'ottica di risparmio energetico, pannelli solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.*

*Si richiede di prevedere una serie di azioni volte a sostenere la mobilità ciclabile, come la realizzazione di tratti di collegamento a piste già esistenti in prossimità dell'area di intervento (v. Filadelfia, c.so G. Ferrarsi, v. G. Bruno). Inoltre, considerando che un ostacolo all'utilizzo della bici è determinato dai furti, si richiede di prevedere che le aree di parcheggio adibite alla sosta bici previste in misura non inferiore all' 1% della superficie utile lorda oggetto di intervento (art. 48, c. 2 del Regolamento Edilizio) siano realizzate al coperto e dotate di dispositivi di sorveglianza/custodia.*

L'A.S.L. TORINO 1, Servizio Igiene del Territorio, con nota prot. n. 91039 del 20 settembre 2012 ( prot. Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 13037 del 24 settembre 2012), si è riservato di esprimere il proprio parere di competenza, al momento in cui sarà disponibile la documentazione relativa ai singoli insediamenti.

Dato atto che dal 13 agosto 2012, data in cui questo Settore ha inviato la documentazione, è scaduto il termine di trenta giorni, previsto dal D.Lgs. 3 aprile 2006 n 152 e s.m.i., per l'invio del parere da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, in conclusione:

- visti gli indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di V.A.S. di piani e programmi definiti nella D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931;
- vista la tipologia del piano in oggetto (Variante parziale P.R.G., ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.U.R.);
- visti i pareri dell'Organo Tecnico comunale VIA e degli Enti competenti in materia ambientale pervenuti;
- considerato che, sulla scorta del rapporto preliminare presentato, è ragionevole ipotizzare che la variante non produca incremento significativo degli impatti ambientali rispetto a quelli derivanti dall'attuazione del P.R.G. vigente;

si ritiene che la variante in oggetto sia da escludere dalle successive fasi di valutazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Visto, infine il parere circa la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica della Variante parziale 253 al PRG – Area ex IFAS del 26 settembre 2012 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali che esprime parere favorevole a condizione che si vincoli l'attuazione degli interventi all'approvazione di un intervento di risanamento del clima acustico dell'area interessata.

Tutto ciò premesso,

#### IL DIRIGENTE

Visto l'art. 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 Agosto 2000 n. 267;  
la parte II del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.;  
la Legge Regionale 40/98 e s.m.i.;  
la D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931;  
la Legge 241/90 e s.m.i.;  
Visto l'art. 74 dello Statuto della Città;  
Visto l'art. 36 del Regolamento di Contabilità;  
Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate.

#### DETERMINA

1. per i motivi espressi in narrativa che qui si ritengono interamente riportati, di escludere dalla fase di valutazione della VAS, ai sensi dell'art. 12, del D. Lgs 152/2006 e s.m.i., e come previsto dalla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, la Variante parziale al P.R.G., riguardante un'area localizzata nella Circostrizione n. 9 – Nizza-Millefonti-Lingotto, nella sua porzione nord-orientale, al confine con la Circostrizione 2 adottando le seguenti prescrizioni:

In fase di progetto edilizio:

- a) nella fase preliminare alla progettazione della trasformazione edilizia, predisporre un piano di indagini ambientali, da condividere con gli Enti competenti prima della esecuzione, atto a verificare l'assenza di superamenti delle CSC (Concentrazione Soglia di Contaminazione) nelle matrici ambientali (terreno ed acque sotterranee);
- b) presentare, qualora sia attuabile, un "Piano di gestione delle terre e rocce da scavo" da approvare dal Comune in sede di rilascio di permesso di costruire;
- c) quantificare i volumi demoliti e le tipologie di materiale coinvolto allo scopo di individuare le modalità più corrette di smaltimento (conferimento ad impianti di trattamento, discarica, recupero ecc...). Si dovrà, inoltre, accertare la presenza negli edifici di eventuali materiali non inerti e non più ammessi dalla normativa (composti dell'amianto);
- d) prevedere per tutti gli interventi in progetto l'utilizzo di tecniche di costruzione, materiali e tecnologie per l'approvvigionamento energetico che privilegino quelle ecocompatibili e di valorizzazione ambientale (quali impianti per il trattamento e riscaldamento dell'aria e dell'acqua ad uso sanitario di ultima generazione, ad alto rendimento ed alimentati da fonti di energia rinnovabile, la predisposizione all'allacciamento alle reti di teleriscaldamento, riscaldamento e raffrescamento naturale e

passivo, utilizzare al massimo grado la luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni e provvedere a razionalizzare i consumi energetici mediante impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione esterna ed interna con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento, ridurre ove possibile l'intensità luminosa nelle ore notturne, valutare la possibilità di impiego di impianti solari termici o fotovoltaici);

- e) contenere l'impatto dell'inquinamento generato dal nuovo insediamento, dall'illuminazione delle aree verdi e dai parcheggi in progetto, ai fini della salvaguardia dei bioritmi naturali di piante e animali e in particolare delle rotte migratorie dell'avifauna dato che l'area in oggetto, è parzialmente inserita all'interno della zona 1 "Zona altamente protetta ad illuminazione limitata..." ai sensi della DGR 29-4373 del 20 novembre 2006, All. 1;
- f) tenere in considerazione le problematiche inerenti l'avifauna locale e migratoria (trasparenza, riflessi ecc.);
- g) perseguire, per le eventuali aree a parcheggio sia in superficie sia nel sottosuolo, il contenimento della superficie impermeabilizzata e l'adozione di alternative ecocompatibili (sistemi che favoriscano il drenaggio della pioggia, che garantiscano la presenza di inerbimenti, utilizzo di pavimentazioni stradali con proprietà fotocatalitiche ecc...);
- h) verificare le capacità in essere delle infrastrutture tecnologiche (in particolare dei collettori fognari e della rete dell'acquedotto);
- i) provvedere alla pianificazione di una riqualificazione degli spazi urbani allo scopo di garantire spazi pubblici e l'inserimento delle aree oggetto di trasformazione con l'edificato già esistente perseguendo l'obiettivo di migliorare le condizioni di salubrità e sicurezza, di arricchire la dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali necessarie, di ridurre la congestione urbana garantendo l'accessibilità attraverso i parcheggi, il servizio pubblico ecc., di risparmiare l'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare di contenere il consumo delle risorse energetiche e di riqualificare dal punto di vista energetico, ambientale ed architettonico gli edifici e il territorio interessato;
- j) approfondire lo studio delle ombre in scala adeguata che permetta di verificare per diverse fasi temporali dell'anno l'effetto aggiuntivo portato dal previsto edificio alto circa 75 m. che sarà realizzato sull'angolo posto fra C.so Unione Sovietica e C.so Sebastopoli, rispetto agli edifici circostanti;
- k) effettuare una valutazione aggiornata del traffico indotto dalle nuove aree residenziali e commerciali tenendo in considerazione le possibilità di parcheggio nelle zone limitrofe. Valutare e definire, inoltre, i provvedimenti da adottare nel campo della mobilità ciclo-pedonale prestando attenzione all'interconnessione tra l'esistente e quanto in progetto;
- l) il progetto edilizio dovrà rispettare quanto indicato nel Documento Tecnico di Verifica di Assoggettabilità;
- m) prevedere delle aree di parcheggio alla sosta bici in misura non inferiore all'1% della superficie utile lorda oggetto di intervento realizzate al coperto e dotate di dispositivi di sorveglianza/custodia;
- n) al fine sostenere la mobilità ciclabile, prevedere la realizzazione di tratti di collegamento a piste già esistenti in prossimità dell'area di intervento;

o) vincolare l'attuazione degli interventi all'approvazione di un intervento di risanamento del clima acustico dell'area interessata da attuare o finanziare a carico del proponente e da realizzare contestualmente ai nuovi interventi residenziali previsti.

nella fase cantiere:

p) adottare tutte le necessarie precauzioni e gli accorgimenti che limitino gli impatti e che contengano l'eventuale diffusione di inquinanti a carico dell'aria e dell'acqua;

2. dell'assolvimento alle predette prescrizioni deve essere dato conto mediante documento tecnico allegato al progetto edilizio, per quanto riguarda quelle riferite alla fase progettuale, ed alla comunicazione di inizio lavori, per quanto riguarda quelle riferite alla fase di cantiere;

3. di procedere alla pubblicazione per giorni 30 della presente determinazione all'Albo Pretorio on line all'indirizzo: <http://www.comune.torino.it/albopretorio/> e sul web all'indirizzo [http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/organizzazione/atti\\_urbanistica.shtml](http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/organizzazione/atti_urbanistica.shtml);

4. di informare che, avverso il presente provvedimento è possibile, per chiunque vi abbia interesse, esperire ricorso al T.A.R. del Piemonte, entro 60 giorni dalla conoscenza dell'atto.

Torino, 4 ottobre 2012

Il Dirigente Servizio  
Adempimenti Tecnico Ambientali  
ing. Federico Saporiti

DIREZIONE CENTRALE  
AMBIENTE SVILUPPO TERRITORIO  
E LAVORO  
PROT. 925 DATA 28/09/2012  
TIT. \_\_\_\_\_ CL. \_\_\_\_\_ FASC. \_\_\_\_\_  
ACQUA \_\_\_\_\_



CITTA' DI TORINO  
VICE DIREZIONE GENERALE INGEGNERIA

SERVIZIO ADEMPIMENTI TECNICO AMBIENTALI

Prot. <u>13187</u>	Tit. 06 Cl. 9-11 Fasc. 4
Data : <u>26 SET. 2012</u>	045 - V03U - EG

Numero e classifica di protocollo devono essere citati nella risposta.

A: Divisione Urbanistica  
Settore Pianificazione  
SEDE

p.c.: Divisione Urbanistica  
Direzione  
SEDE

**OGGETTO: Variante parziale 253 al PRG – Area ex IFAS  
Parere circa la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica**

Con riferimento al provvedimento in oggetto, il Servizio ha esaminato il nuovo documento predisposto dai proponenti l'istanza di variante (prot. 9652 del 11.07.2012) in merito alla compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica, approvato con D.C.C. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010.

Il documento sviluppa la verifica di compatibilità sulla base della più recente proposta di variante urbanistica, provvedimento che prevede di assegnare la destinazione urbanistica M1 all'isolato compreso tra corso Unione Sovietica, corso Sebastopoli, via Tunisi e via Arduino (ambito ATS 12.i "Fiat") nonché alla porzione di isolato compresa tra via Arduino, via Tunisi, via Spaventa e lo stabilimento "La Stampa", già destinato a misto M2.

Il documento propone di confermare la classe IV all'isolato dell'ambito 12.i e di assegnare la classe III alla ulteriore porzione sopra descritta, da omogeneizzare successivamente in classe V con la limitrofa area occupata dalla stabilimento, cui è assegnata la classe VI in fase II. Tale revisione della Classificazione, coerente con quanto già precisato con nota 9132 del 3.07.2012, appare coerente con i criteri regionali e non induce nuovi accostamenti critici

Il Settore condivide tale giudizio; la variante parziale è pertanto compatibile con il PCA.

Le verifiche di clima acustico già condotte non consentono di caratterizzare appieno il clima acustico in periodo notturno in corrispondenza delle infrastrutture stradali di corso Unione Sovietica e corso Sebastopoli. Dalle informazioni ricavate dalla Mappatura Acustica

PROVVEDIMENTO ALLA  
DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE  
SVILUPPO TERRITORIO E LAVORO  
URBANO TERRITORIO  
IN DATA 28/09/2012





**CITTA' DI TORINO**  
VICE DIREZIONE GENERALE INGEGNERIA

comunale, appare tuttavia necessario vincolare l'attuazione degli interventi all'approvazione di un intervento di risanamento del clima acustico dell'area interessata.

Si prescrive pertanto che l'attuazione delle previsioni sia vincolata all'approvazione (nel quadro dello strumento urbanistico esecutivo) di un progetto di intervento di risanamento del clima acustico dell'area interessata, da attuare o finanziare a carico del proponente e da realizzare contestualmente ai nuovi interventi residenziali previsti.

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

IL DIRIGENTE  
SERVIZIO ADEMPIMENTI TECNICO AMBIENTALI  
*ing. federico saporiti*

