

COMUNE DI TORINO

AREA NORMATIVA M1
ISOLATI MISTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI
BASSE DI DORA



ELABORATO B
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
ex art. 43 L.R. 56/77

PROPRIETÀ

AMATO COSTRUZIONI S.r.l
Corso Galileo Ferraris 108, Torino
FRAP S.p.a
Corso Galileo Ferraris 14, Torino

PROGETTO

SD4
T12
UO1
STUDIO421
Arch. Riccardo Alemanni
Arch. Simona Pont
Via Talucchi 1, Torino

STUDIO MOSCARELLO
Arch. Massimiliano Moscarello
Via Silvio Pellico 34, Torino

INDICE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- Note introduttive 1
- Aspetti normativi 1
- Il progetto urbanistico 1
- Dati generali 2
- I servizi pubblici 2
- Relazione finanziaria 2-3
- Scheda quantitativa dei dati di piano 4
-

PREMESSA - QUADRO COMPARATIVO PEC 2018 PEC 2024

- Relazione di confronto 1
- Azzonamento 2
- Regole edilizie 3
- Planimetrie generali di progetto 4
- Profili indicativi degli edifici 5-6-7
- Consumo di suolo 8

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

- Foto aerea 1
- Documentazione fotografica 2-4
- Piani sovraordinati - Piano Territoriale Regionale (PTR) 5
- Piani sovraordinati - Piano Paesaggistico Regionale (PPR) 6-6 bis
- Estratto PRG città di Torino - azzonamento 7
- Estratto PRG - art.8 comma 37quater N.U.E.A. PRG e allegato grafico a seguito di variazione ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettera c) L.U.R., atto n. 266 del 12.05.2025 8
- PRG a seguito di variazione ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettera c) L.U.R., atto n. 266 del 12.05.2025 - PEC alla scala di PRG 9
- Estratto PRG città di Torino - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica 10
- Estratto PRG città di Torino - Fasce di rispetto 11
- Estratto PRG città di Torino - estratto piano di zonizzazione acustica 12
- Estratto mappe di vincolo ENAC - aeroporto Torino Caselle 13 a-b
- Estratto mappe di vincolo ENAC - aeroporto Aeritalia Collegno 13 c
- Planimetria generale dello stato di fatto 14
- Rilievo stato di fatto planoaltimetrico 15
- Planimetria catastale - elenco proprietà 16
- Dati quantitativi di PEC - parametri urbanistici - tavola prescrittiva 17
- Ipotesi di frazionamento su planimetria catastale 18

- Azzonamento - tavola prescrittiva 19
- Planimetria generale di progetto 20
- Cronoprogramma 21
- Consumo del suolo - tavola prescrittiva 22
- Regole edilizie - tavola prescrittiva 23
- Verifica delle confrontanze e dei ribaltamenti - via Basse di Dora 24
- Verifica delle confrontanze e dei ribaltamenti verso spazio pubblico 25
- Verifica delle confrontanze e dei ribaltamenti - via Bellardi 26
- Tipologie edilizie indicative - pianta piano interrato 27
- Tipologie edilizie indicative - pianta piano 1° f.t. (terra) 28
- Tipologie edilizie indicative - pianta piano tipo 29
- Profili indicativi degli edifici 30
- Planivolumetrico di progetto 31
- Mappe rete trasporti pubblici Città di Torino 32
- Piano della mobilità ciclabile 1 (Biciplan) 33
- Piano della mobilità ciclabile 2 (Biciplan) 34

INSERIMENTO AMBIENTALE

- Viste tridimensionali 1-5

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Norme tecniche di attuazione Art. 1-8
- D.D. N. 365 del 26.11.2010 prot. n. 2010 43380/126 2-6
- D.D. N. 227 del 22.11.2017 prot. n. 2017 44907/126 7-9
- D.D. N. 216 del 02.10.2018 prot. n. 2018 44538/126 10-15



RELAZIONE ILLUSTRATIVA



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Note introduttive

L'area interessata dal presente provvedimento è costituita dall'isolato compreso tra le vie Carrera, Bellardi, Pacchiotti e Strada Vicinale Basse di Dora, nella Circoscrizione 4 “San Donato -Campidoglio - Parella”. Si inserisce nel quadrante nord-ovest della Città, in prossimità di Piazza Massaua, a circa cinquecento metri da Corso Francia e settecento metri dal nuovo Corso Marche. Si trova infine a circa un chilometro dall'Aeroporto Torino - Aeritalia, sito nel comune di Collegno.

Il Piano Regolatore nella versione originaria del 1995 destinava l'isolato ad Area Normativa “M2 - isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive”, compreso all’interno del perimetro del Centro Abitato ai sensi dell'art. 81 della L.R. n. 56/77. La destinazione era quella produttiva (v. art. 3 punti 3A1, 3A2 e 3B) con esclusione delle attività nocive e moleste con un indice fondiario di zona pari a 1,00 mq SLP/mqSF.

Con delibera n. 2011 00921/009 del 3 ottobre 2011 è stata prima adottata e quindi con delibera 2012 01841/009 del 4 giugno 2012 approvata la variante 194. Variante che prevedeva la trasformazione dell'area normativa M2 in area normativa M1- isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari “Basse di Dora” (come meglio sarà descritto nei paragrafi successivi).

La parte centrale dell'isolato era originariamente occupata dalla sede della Ghibaudi Spa (oggi demolita), quella a nord su via Carrera e quella residuale a sud su via Pacchiotti da fabbricati di civile abitazione ed attività artigianali.

Il contesto urbano in cui si colloca l'area è composto da edifici residenziali ed aree per servizi zonali di istruzione inferiore (scuola materna ed elementare), parchi pubblici urbani e comprensoriali, ben dotato quindi di opere di urbanizzazione, con facilità di comunicazione sia verso il centro sia verso l'esterno della Città sulla direttrice di Corso Francia.

L'area oggetto della presente costituisce un significativo tassello centrale di un isolato di grandi dimensioni (con lati fino a oltre 220 metri su via Bellardi) che mediante gli interventi di trasformazione potrà essere reso permeabile al transito pedonale, tra l'altro anche da e verso il complesso scolastico, tramite l'asse con via Monte Pertica, con la contestuale realizzazione di un consistente spazio pubblico a verde.

2. Aspetti normativi

L'area “M1” è normata dall'art. 8, punto 8 delle N.U.E.A. del P.R.G., la destinazione è residenziale (vedi art. 3 punto 1A). Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), attività di produzione, purché compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico, in applicazione delle specifiche disposizioni normative di settore (v. art. 3 punti 3A1 e 3A2) e di ricerca anche a carattere innovativo, agenzie bancarie, ecc. (v. art. 3 punto 5A) e, anche ai piani superiori, studi professionali.

A tutti i piani sono consentiti gli usi ricettivi (v. art. 3 punto 2A).

Oltre quanto previsto per tutte le aree normative M1 la Variante 194 ha introdotto una scheda apposita con prescrizioni particolari per meglio gestire la realizzazione dello spazio pubblico centrale come sarà di seguito descritto.

Il 12 maggio2025 il Consiglio Comunale ha inoltre, per consentire un inserimento più coerente all’interno del contesto costruito, approvato con delibera 266/2025 la variazione al P.R.G. vigente ai sensi dell’art. 17 comma

12 lett.c con l’adeguamento del Perimetro dell’area oggetto della presente e la conseguente modifica della relativa scheda normativa come di seguito descritto

“Area 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 (0,7 mqSLP/mqSF di edificazione privata nella porzione in allineamento con la via Monte Pertica e 0,3 mqSLP/mqSF di edificazione riservata alla Città in allineamento con la via Cossa interno 52).

SLP: mq 5.940

Superficie Territoriale adeguamento perimetro mq 250

Indice Territoriale: 1,00 mq SLP/mq SF privata

SLP: mq 250

Le nuove edificazioni dovranno essere allineate sul protendimento della via Monte Pertica (allineamento prescrittivo)e dell’interno 52 di via Pietro Cossa (allineamento indicativo da definire in sede di PEC) come da 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.

Gli interventi si attuano tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.

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.”

3. Il progetto urbanistico

L’approvazione con delibera 266/2025 del 12 maggio 2025 della variazione al P.R.G. vigente ai sensi dell’art. 17 comma 12 lett.c con l’adeguamento del Perimetro dell’area ha definito una superficie territoriale complessiva pari a mq 6.235 di cui mq 250 originariamente di proprietà della Città di Torino, acquistati con atto Rogito Notaio Marco Valente del 5 settembre 2024 dalla Amato Costruzioni S.r.l. a seguito di asta pubblica.

L'acquisizione di questo tassello consente di realizzare un disegno urbanisticamente più equilibrato, con la chiusura dell'isolato su tre lati.

Per consentire l'attuazione della trasformazione urbanistica è necessario prevedere nell'ambito della convenzione attuativa allegata alla presente alcuni trasferimenti patrimoniali che possono essere riassunti come di seguito descritto:

- i Proponenti devono cedere gratuitamente alla Città un'area di circa 2.352 mq di Superficie Territoriale da destinare a verde pubblico;
- i Proponenti devono inoltre cedere alla Città ulteriori 1.008 mq da destinare a concentrazione dell'edificato per consentire la ricaduta di circa mq. 1.795,5 di SLP prevalentemente destinati a residenza libera (di proprietà comunale generati come previsto dalla scheda normativa propria dell'ambito) all'interno di un possibile lotto autonomo e funzionale;

L'area dispone complessivamente di un indice territoriale pari a 1,00 mq SLP/mq S.F., suddiviso in 0,7 mq SLP/mq SF di proprietà dei soggetti proponenti da insediare nella porzione di area di concentrazione localizzata in

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025

- Rep. DD 15/10/2025.0006294.I. Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino 6.V, 20.V, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a



allineamento con la via Monte Pertica e in 0,3 mq SLP/mq SF di proprietà della Città da insediare nell'area di concentrazione localizzata in allineamento con la via Cossa interno 52.

Il progetto prevede quindi la realizzazione di due lotti edificati contrapposti e separati da un nucleo centrale destinato a verde pubblico.

La superficie territoriale, tuttavia, non è sufficiente per soddisfare il fabbisogno di aree per servizi e contemporaneamente per dimensionare in modo sufficiente le aree di concentrazione. Per questo motivo sarà necessario prevedere la monetizzazione dell'aree a servizi "mancanti" come meglio sarà definito nei paragrafi successivi.

All'interno dell'area di concentrazione che rimarrà di proprietà dei soggetti proponenti le norme del regolamento edilizio (con particolare riferimento a quanto disposto dall'Appendice 1 art. A punto A11 del Regolamento edilizio in materia di ribaltamento e confrontanza su spazio pubblico) consentono la realizzazione di un edificio, la cui porzione principale è affacciata sulla piazza pubblica con un'altezza di n. 8 piani e due maniche laterali con un'altezza di n. 6 piani affacciate rispettivamente sulla via Bellardi e la via Basse di Dora. Come previsto dalla tavola relativa alle regole edilizie le altezze massime potranno prevedere delle modifiche per consentire maggiore libertà nell'articolazione dell'edificato, sempre comunque in ottemperanza di quanto disposto dalle norme del Regolamento edilizio.

4. Dati generali

Area Normativa	M1
Superficie territoriale scheda PRG	mq 5.940
Superficie territoriale catastale	mq 5.985
Superficie territoriale adeguamento perimetro	mq 250
Superficie territoriale totale	mq 6.235 (5.985 mq + 250 mq)
Indice territoriale	mq SLP/mq SF 1,00
SLP generata	mq 6.235 (5.985 mq +250mq)
di cui:	
edificazione privata	mq 4439,50
di cui:	
	mq 4.189,50
	(mq 5.985 x 0,7 mqSLP/mqSF)
	mq 250
	(mq 250 x 1 mqSLP/mqSF)
Città di Torino	mq 1.795,5
	(mq 5.985 x 0,3 mqSLP/mqSF)
Destinazioni d'uso di progetto	
Residenza	mq 6.235 (100%)
Abitanti insediabili	n. 183,38
Di cui:	
Proponenti	n. 130,57
Città di Torino	n. 52,81
Area di concentrazione privata	mq 2.875
Aree da cedere alla Città	
Aree di concentrazione per l'atterraggio dei diritti edificatori della Città	mq 1.008
Dotazione di aree per servizi pubblici	mq 2.352
Area da monetizzare per servizi pubblici	mq 2.233

5. I servizi pubblici

La dotazione di aree per servizi pubblici dovrà essere reperita in misura pari a quanto disposto dall'art. 21 della L.R. 56/77.

Fabbisogno di aree a servizi relativo alla SLP prevista in progetto	mq 4.585
Di cui:	
Lotto privato	mq 3.265
mq 4.439,5 / 34 mq/ab. = n. 130,57 ab. x 25 mq / ab. = mq 3.264,33	
Lotto pubblico	mq 1.320
mq 1.795,5 / 34 mq/ab. = n. 52,81 ab. x 25 mq / ab. = mq 1.320,22	

Dotazione di aree a servizi relativo alla SLP prevista in progetto	mq 2.352
Aree da monetizzare	mq 2.233

6. Relazione finanziaria

Per realizzare gli interventi previsti dal Piano Esecutivo Convenzionato, si possono stimare i seguenti investimenti economici:

Costi di costruzione:

edifici a destinazione residenziale	
mq 4.439,5 x €/mq 1.500 =	€ 6.659.250,00
parkeggi residenziali pertinenziali	
mq 2.000 x €/mq 500 =	€ 1.000.000,00
Costi di costruzione complessivi	€ 7.659.250,00

Oneri concessori:

LOTTO PRIVATO	
Oneri di Urbanizzazione primaria	€ 399.022,26
€/mc 29,96 x mc 13.318,5 (mq 4.439,50x3)	
Oneri di Urbanizzazione secondaria	€ 506.236,19
€/mc 38,01 x mc 13.318,5(mq 4.439,50x3)	
Totale Oneri di Urbanizzazione	€ 905.258,45

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025

- Rep. DD 15/10/2025.0006294.I. Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino 6.v, 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a



Oneri Costo di Costruzione	€ 221.975,00
€/mq 50,00 x mq 4.439,5	
Oneri da versare per la monetizzazione di aree a servizi mancanti	€ 650.841,35,
€/mq 388,62 x mq 2.233	= € 867.788,46
€ 867.788,46 -25%	= € 650.841,35
Importo opere di urbanizzazione a scomputo	€ 478.619,41
coefficiente di riduzione 20%	€ 95.723,88
Importo opere di urbanizzazione scontato	€ 382.895,53
Oneri di urbanizzazione da versare alla Città di Torino	€ 522.362,92
€ (905.258,45 - 382.895,53)	
(al netto del costo delle opere di urbanizzazione de realizzare)	

Con separato provvedimento sarà realizzato un secondo immobile con la SLP di proprietà della Città di Torino nell’area di concentrazione dedicata, per il quale si possono stimare i seguenti oneri concessori

LOTTO CITTÀ DI TORINO	
Oneri di Urbanizzazione primaria	€ 161.379,54
€/mc 29,96 x mc 5.386,5(mq 1.795,5x3)	
Oneri di Urbanizzazione secondaria	€ 204.740,87
€/mc 38,01 x mc 5.386,5(mq 1.795,5x3)	
Totale Oneri di Urbanizzazione	€ 366.120,41
Oneri Costo di Costruzione	€ 89.775,00
€/mq 50,00 x mq 1.795,5	

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025

Allegato 2.a - Modello per la scheda quantitativa dei dati del piano
(prevista dall'art. 39, comma 1, l.r. 56/77)

INFORMAZIONI RELATIVE AL PIANO		DATI & VALORI DIMENSIONALI	
DATI DI RIFERIMENTO GENERALE			
Piano Regolatore Generale vigente		M1 Isolati isti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari	
Variante relativa all'area del SUE (eventuale)			
Area urbana cui si riferisce il SUE (eventuale)			
TIPOLOGIA DI SUE			
PEC - piano esecutivo di iniziativa privata convenzionata		☒	
PECO - piano esecutivo convenzionato obbligatorio		☐	
PRU - piano di recupero pubblico o privato		☐	
PIRU - programma integrato di riqualificazione		☐	
PPE - piano particolareggiato		☐	
PEEP - piano per l'edilizia economica e popolare		☐	
PIP - piano delle aree per insediamenti produttivi		☐	
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI PLANIMETRICI			
Superficie territoriale complessiva (ST) (A)		mq	6.235
Di cui: superficie per standard (SS) (B)		mq	2.352
Articolazione della SS			
☒ Urbanizzazione primaria da dismettere		mq	2.352
☐ Urbanizzazione primaria da assoggettare		mq	
☐ Urbanizzazione secondaria da dismettere		mq	
☐ Urbanizzazione secondaria da assoggettare		mq	
☒ Quota di SST da monetizzare		mq	2.233
☐ Quota di SST da cedere all'esterno del SUE		mq	
Di cui: superficie fondiaria complessiva (SF) (C)		mq	3.883
Articolazione della SF:			
☒ a destinazione residenziale		mq	3.883
☐ a destinazione commerciale		mq	
☐ a destinazione produttiva		mq	
☐ Terziaria		mq	
☐ Turistico – ricettiva		mq	
☐ Mista		mq	
☐ per viabilità all'interno dei lotti del SUE		mq	
☐ per verde interno		mq	
Di cui: Viabilità (D)		mq	
Verifica dimensionale (A = B + C + D)		mq	
DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI VOLUMETRICI (o SLP o SUL)			
Volumetria (o SLP o SUL) complessiva prevista dal SUE		mc SLP mq	6.235
Di cui:			
☒ a destinazione residenziale		mc	mq 6.235
☐ a destinazione commerciale		mc	
☐ a destinazione produttiva		mc	
☐ a destinazione terziaria		mc	
☐ a destinazione turistico - ricettiva		mc	
DATI ECONOMICI E TEMPORALI			
Previsioni temporali di attuazione:			
☒ Opere di Urbanizzazione		Da 06/2025 a 12/2026	
☒ Edificazioni		Da 06/2025 a 12/2026	
Relazione finanziaria relativa all'investimento totale previsto		Valori stimati di riferimento	
- in opere private		€ ... 7.659.250,00	
- in OOUU da cedere o assoggettare		€... 382.895,53	
Oneri dovuti al Comune		Valori stimati di riferimento	
- per OOUU al netto di quanto realizzato a scomputo		€... 522.362,92	
- per altre contribuzioni (CCC, risorse aggiuntive, ecc.)		€... 872.812,47	



PREMESSA
QUADRO COMPARATIVO PEC 2018 - PEC 2024

Rep. DD 15/10/2025.0006294.I. Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

6.v, 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a



RELAZIONE DI CONFRONTO

Il progetto planivolumetrico del Piano Esecutivo Convenzionato presentato in data 06.09.2016 con istanza di Prot. 2016-14-17272, aveva completato nei fatti il suo percorso autorizzativo arrivando alle soglie della pubblicazione avendo acquisito:

- parere favorevole della commissione edilizia in data 29 novembre 2018,
- parere favorevole della Conferenza relativa al Progetto di Fattibilità tecnico economica,
- provvedimento di esclusione Determinazione Dirigenziale del 2 ottobre 2018 prot. 201844538/126 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino.

Il progetto planivolumetrico del Piano Esecutivo Convenzionato Prot. Ed. 14-1-2024 del 22/07/2024 presenta sostanzialmente la stessa conformazione come rappresentato, al netto di piccole modifiche di assestamento, soprattutto determinate dal differente livello di progettazione. Nel 2018, infatti, il progetto allegato al planivolumetrico era la rappresentazione di tipologie edilizie indicative ai sensi dell’art. 39 della L.R. 56/77, mentre il progetto allegato al planivolumetrico del 2024 è la rappresentazione di un reale progetto edilizio che, come si può ritrovare nell’elaborato “Q relazione disposizioni SCIA” sarà, a valle dell’approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato, presentato sottoforma di SCIA ex art. 23 comma 1 punto c) del D.P.R. per procedere celermente con l’inizio dei lavori

Se si confrontano gli elaborati grafici di seguito allegati si può infatti notare come:

- La tavola di azzonamento non sia stata modificata;
- La tavola delle regole edilizie presenti modeste modifiche delle sagome, comunque indicative, determinate dalla sovrapposizione con il progetto edilizio (rappresentato nell’allegato Q). In particolare si può notare come la differenza nelle sagome sia rappresentata dall’ingombro di una scala condominiale verso la via Basse di Dora e dalla sporgenza di un balcone verso la via Bellardi;
- La tavola della planimetria generale di progetto presenti le modifiche visivamente più rilevanti. Occorre tuttavia ricordare come le modifiche siano dettate dal differente livello di progetto. La tavola delle regole edilizie e le successive tavole con i profili di progetto dimostrano come la scansione dei volumi sia sempre contenuta all’interno delle medesime regole edilizie, senza mai superare in alcun punto le medesime altezze massime. Quindi trattasi di modifiche solo formali e non sostanziali;
- Le tavole dei profili come già ricordato nel punto precedente dimostrino come entrambi i progetti siano sempre contenuti all’interno dei limiti imposti dalle regole edilizie ed anche la sagoma dei piani interrati sia sostanzialmente la medesima, prevedendo sempre comunque un solo piano interrato, comunque contenuto nell’area di concentrazione dell’edificato;
- La tavola di consumo del suolo, infine, dimostra come le sole modifiche siano da riscontrarsi all’interno dell’area di concentrazione dell’edificato e siano la conseguenza di modeste modifiche dell’impianto distributivo dell’autorimessa interrata.

Di seguito a supporto di quanto precedentemente descritto si riporta il confronto tra i dati di progetto più significativi

DATI GENERALI

	PEC Prot. 2016-14-17272	PEC Prot. 2024-14-1
Area Normativa	M1	M1
Superficie territoriale catastale ambito	mq 5.985	mq 5.985
Superficie territoriale adeguamento perimetro	mq 250	mq 250
Superficie territoriale totale	mq 6.235	mq 6.235
SLP generata	mq 6.235	mq 6.235
di cui:		
edificazione privata	mq 4439,50	mq 4.439,50
Città di Torino	mq 1.795,50	mq 1.795,50
Destinazioni d'uso di progetto		
Residenza	mq 6.235 (100%)	mq 6.235 (100%)
Abitanti insediabili	n. 183,38	n. 183,38
Di cui:		
Proponenti	n. 130,57	n. 130,57
Città di Torino	n. 52,81	n. 52,81
Fabbisogno di aree a servizi	mq 4.585	mq 4.585
Di cui:		
Lotto privato	mq 3.265	mq 3.265
Lotto pubblico	mq 1.320	mq 1.320
Dotazione di aree a servizi	mq 2.352	mq 2.352
Aree da monetizzare	mq 2.233	mq 2.233

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025

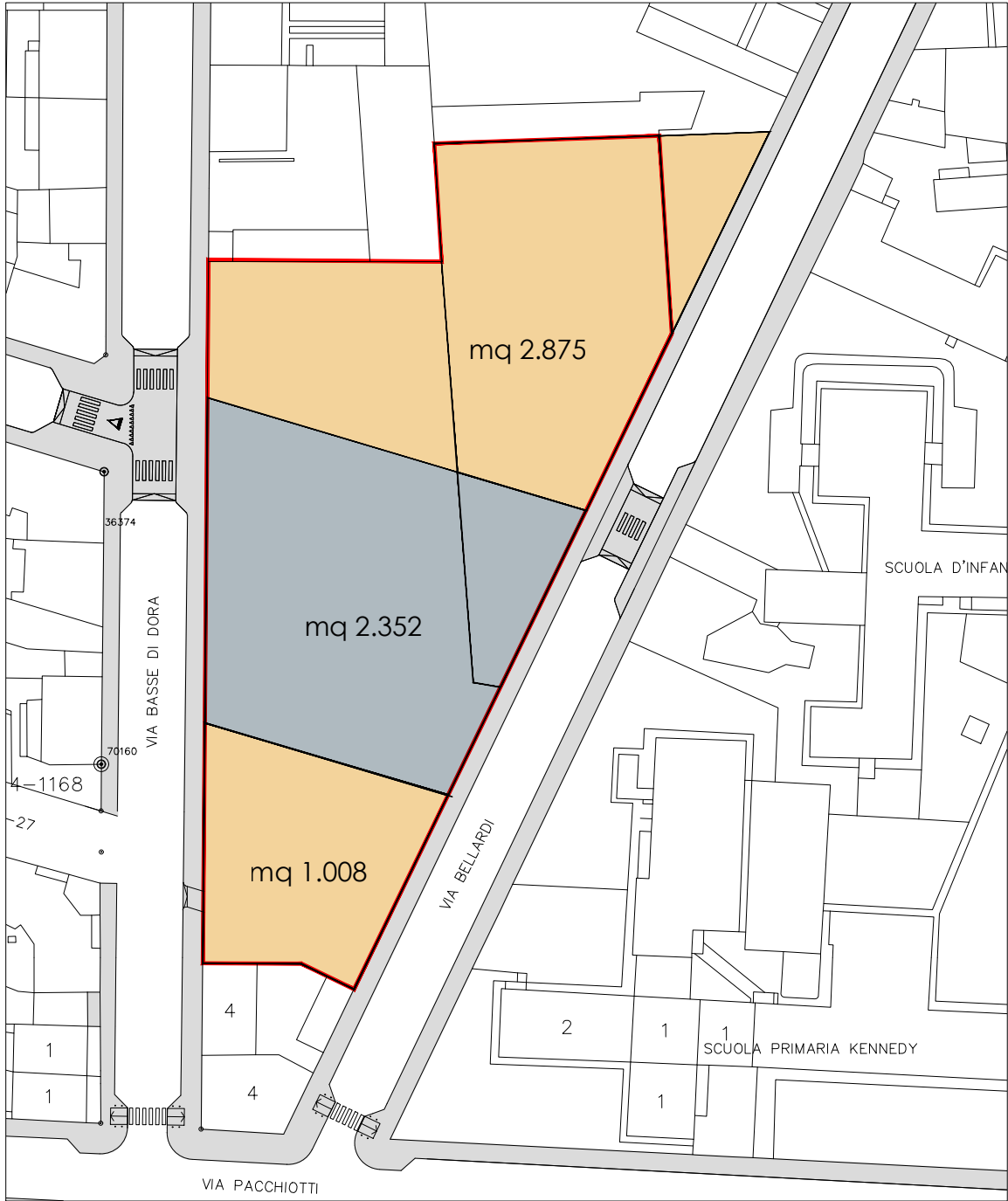
- Rep. DD 15/10/2025.0006294.I. Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

6.V, 20.V, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a



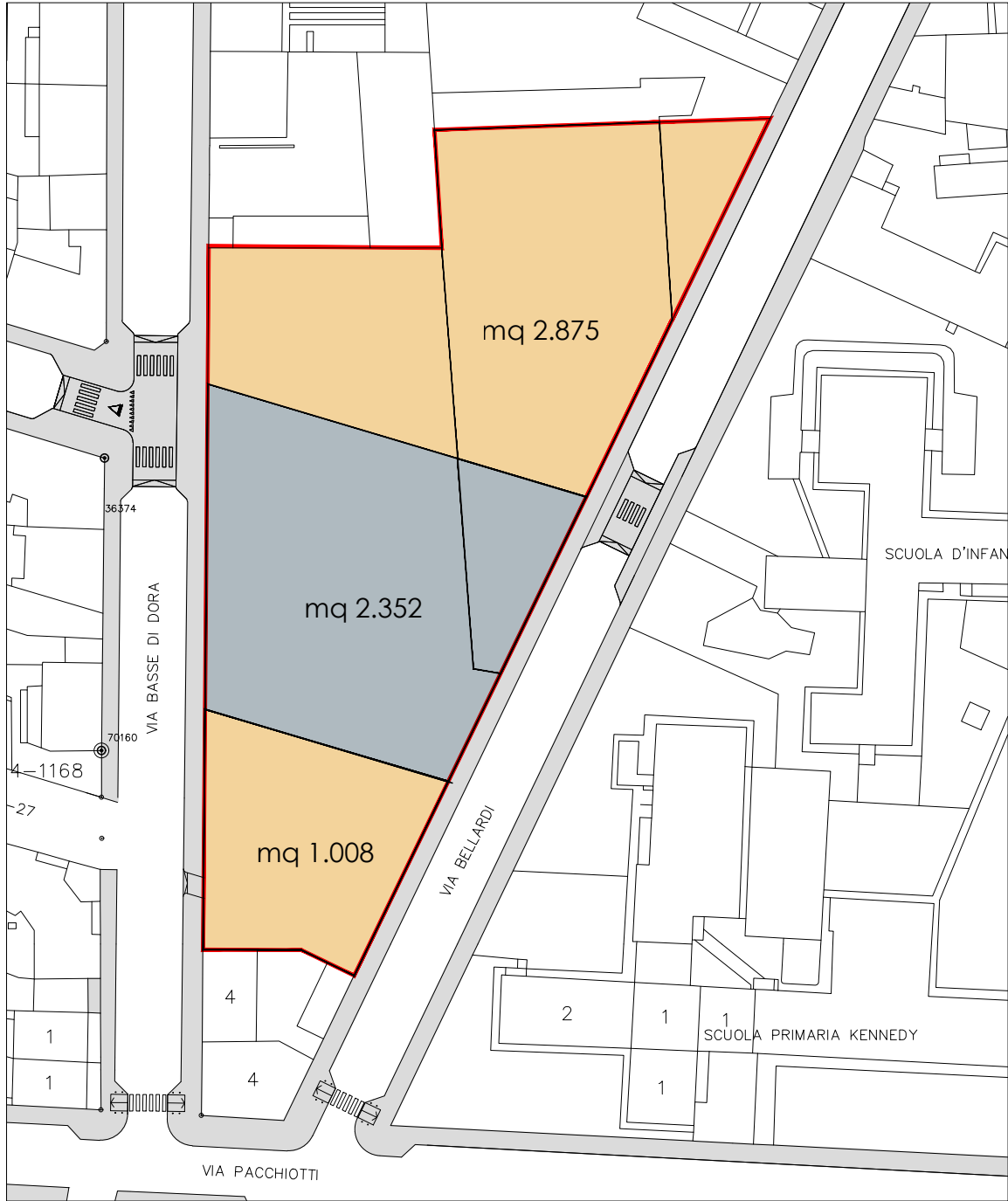
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025

PEC 2018



	AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO	mq 3.883
	AREA DA CEDERE PER SERVIZI PUBBLICI	mq 2.352 > mq 2.000
TOTALE		mq 6.235
FABBISOGNO AREE A SERVIZI		mq 4.585
di cui		
AREE A SERVIZI DA MONETIZZARE		mq 2.233
AREE A SERVIZI DA CEDERE		mq 2.352

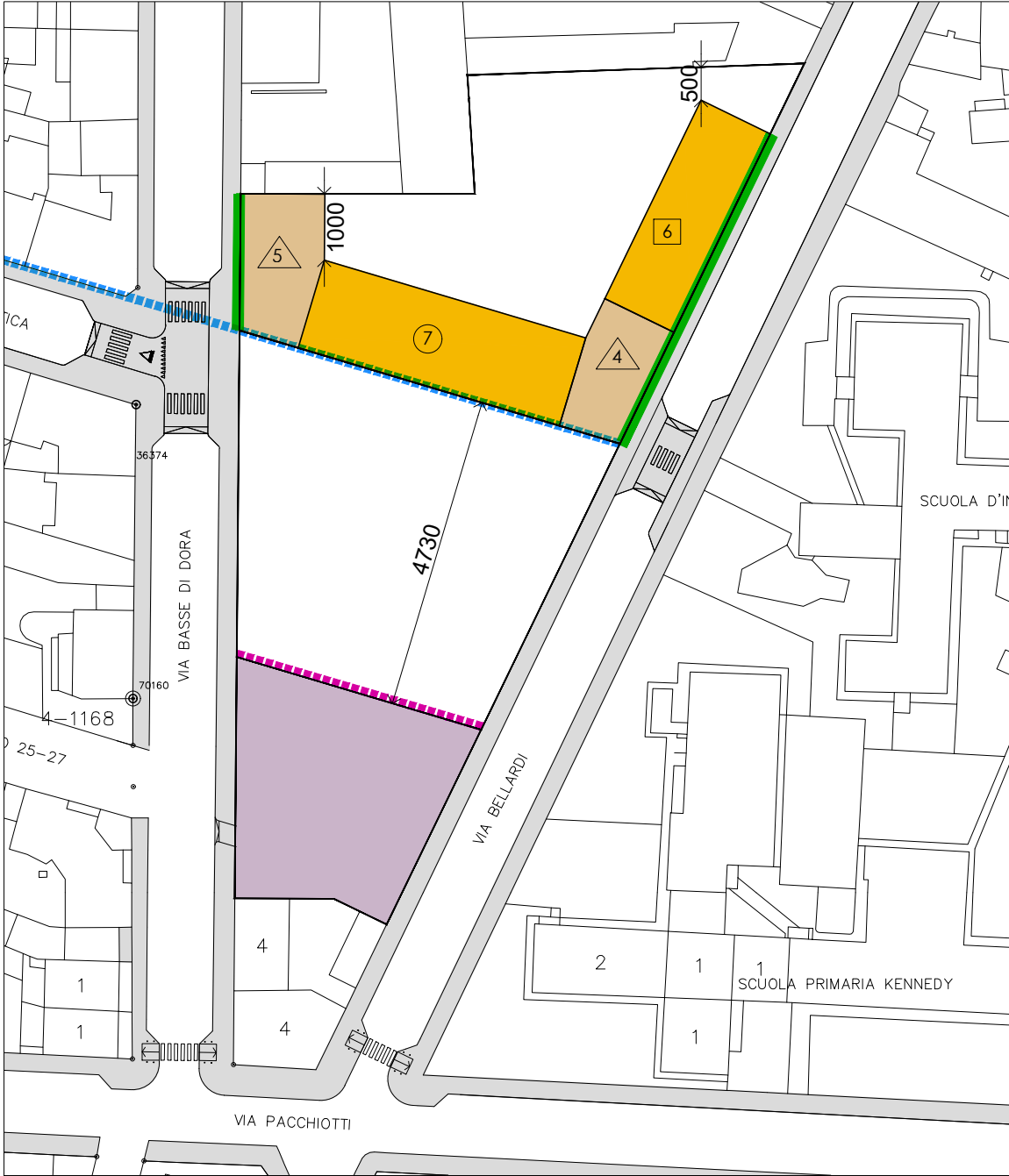
PEC 2024



	AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO	mq 3.883
	AREA DA CEDERE PER SERVIZI PUBBLICI	mq 2.352 > mq 2.000
TOTALE		mq 6.235
FABBISOGNO AREE A SERVIZI		mq 4.585
di cui		
AREE A SERVIZI DA MONETIZZARE		mq 2.233
AREE A SERVIZI DA CEDERE		mq 2.352



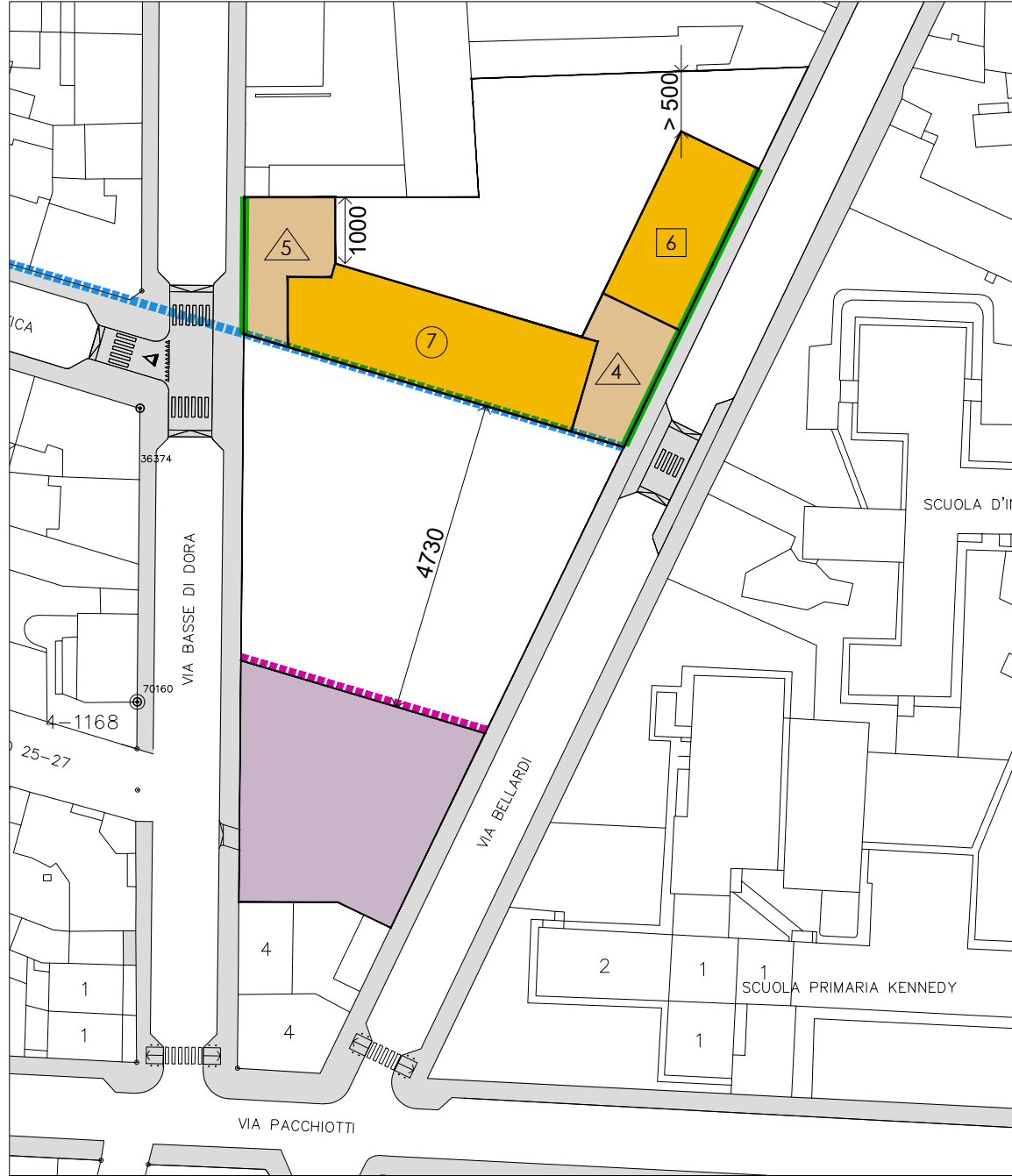
PEC 2018



- ⑤ numero dei piani +1; -2
- ④ numero dei piani -2
- ③ numero dei piani +1
- SAGOMA INDICATIVA DEGLI EDIFICI
- AREA DI CONCENTRAZIONE DELL' EDIFICATO CITTA' DI TORINO
- ALLINEAMENTO PRESCRITTIVO
- ALLINEAMENTO INDICATIVO
- ALLINEAMENTO SU FILO STRADALE

N.B. OLTRE L' ALTEZZA MASSIMA COME SOPRA RIPORTATO E' SEMPRE AMMESSA LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO ARRETRATO IN OTTEMPERANZA DI QUANTO PREVISTO ALL' APPENDICE 1. A17 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

PEC 2024

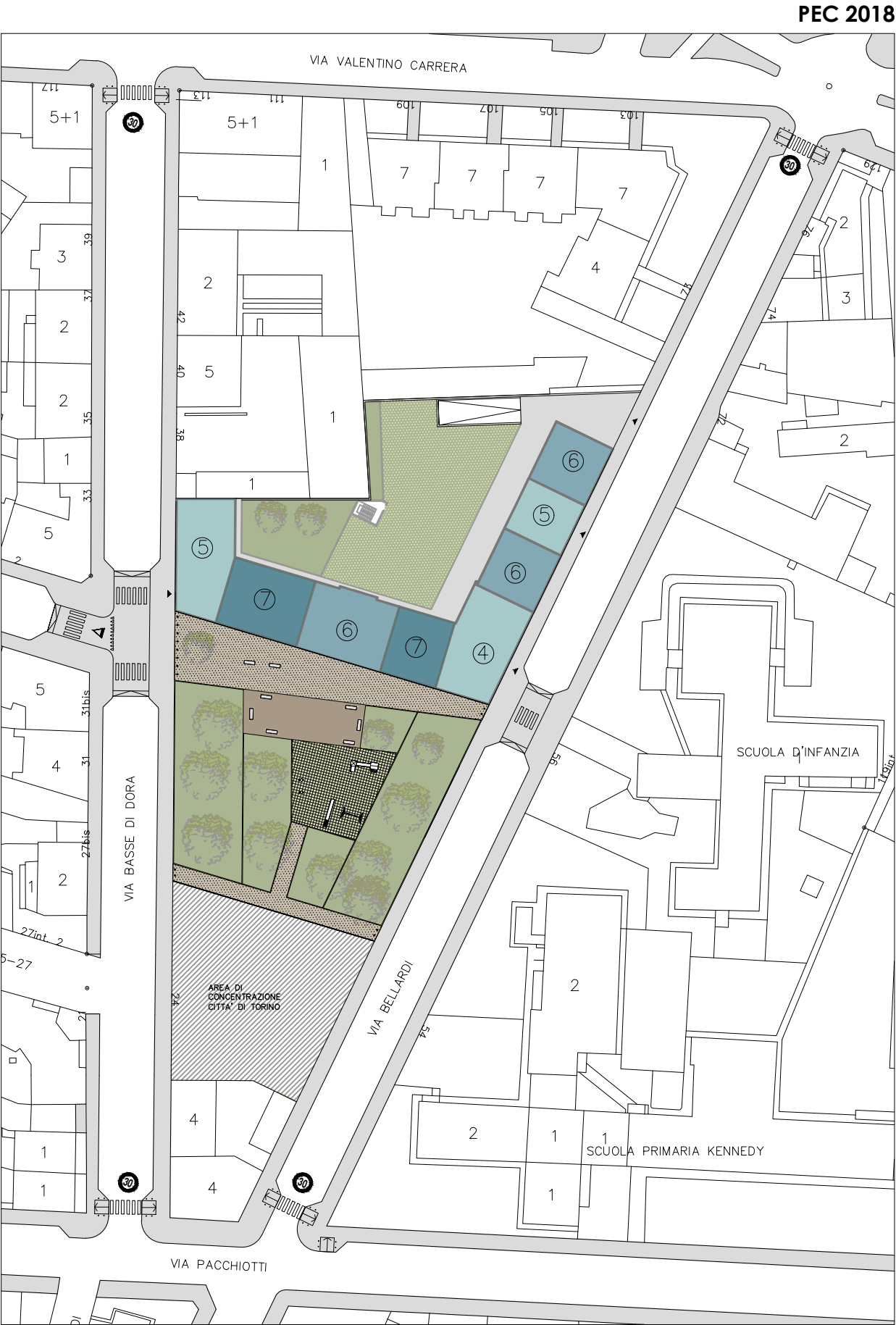


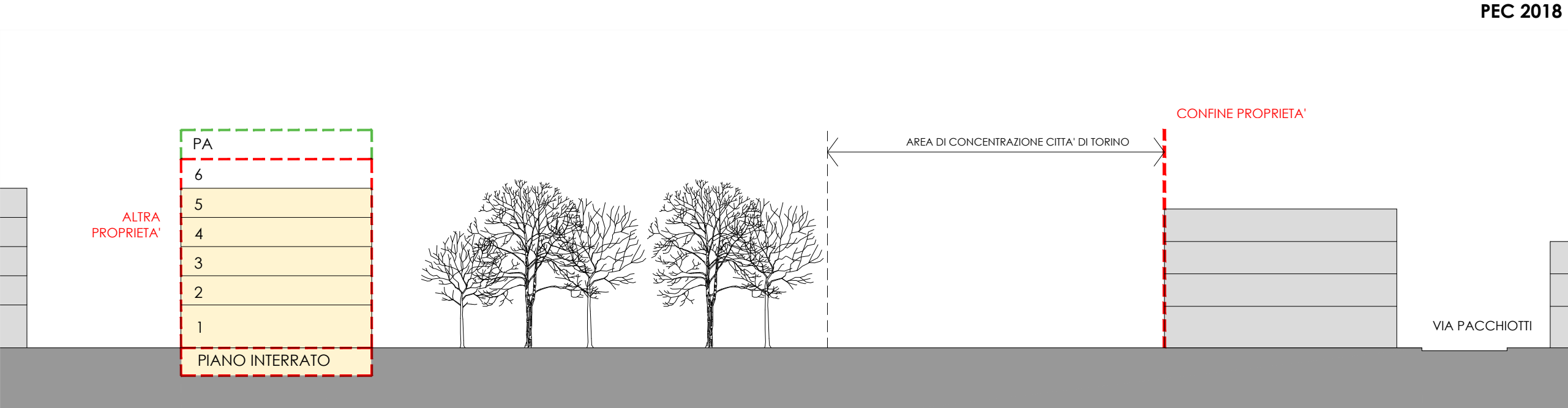
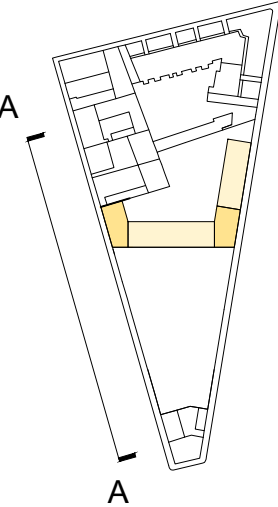
- ⑤ numero dei piani +1; -2
- ④ numero dei piani -2
- ③ numero dei piani +1
- SAGOMA INDICATIVA DEGLI EDIFICI
- AREA DI CONCENTRAZIONE DELL' EDIFICATO CITTA' DI TORINO
- ALLINEAMENTO PRESCRITTIVO
- ALLINEAMENTO INDICATIVO
- ALLINEAMENTO SU FILO STRADALE

N.B. OLTRE L' ALTEZZA MASSIMA COME SOPRA RIPORTATO E' SEMPRE AMMESSA LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO ARRETRATO IN OTTEMPERANZA DI QUANTO PREVISTO ALL' APPENDICE 1. A17 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

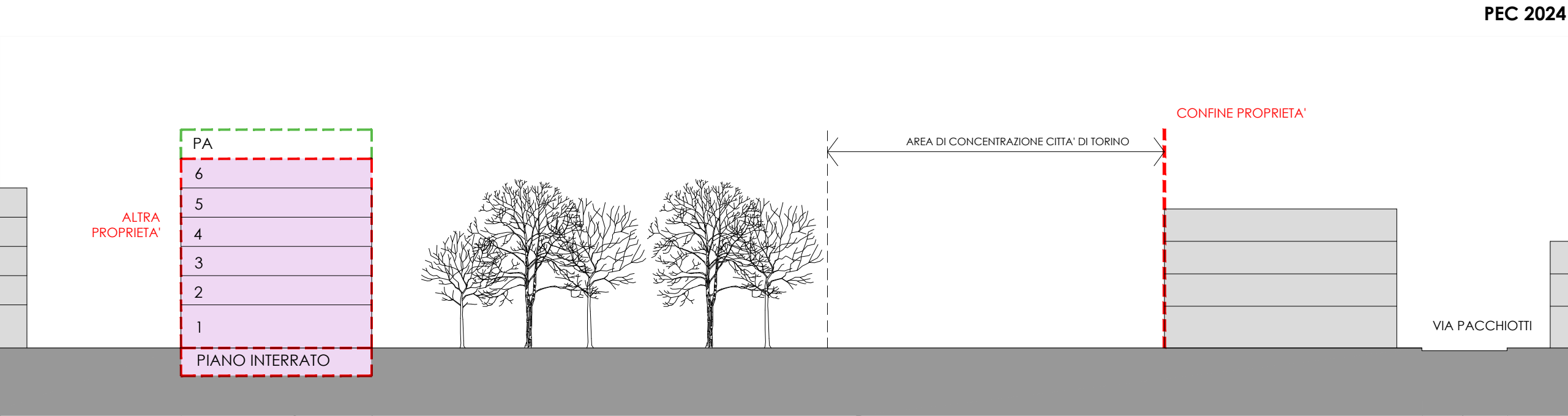


Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025





PROFILO AA

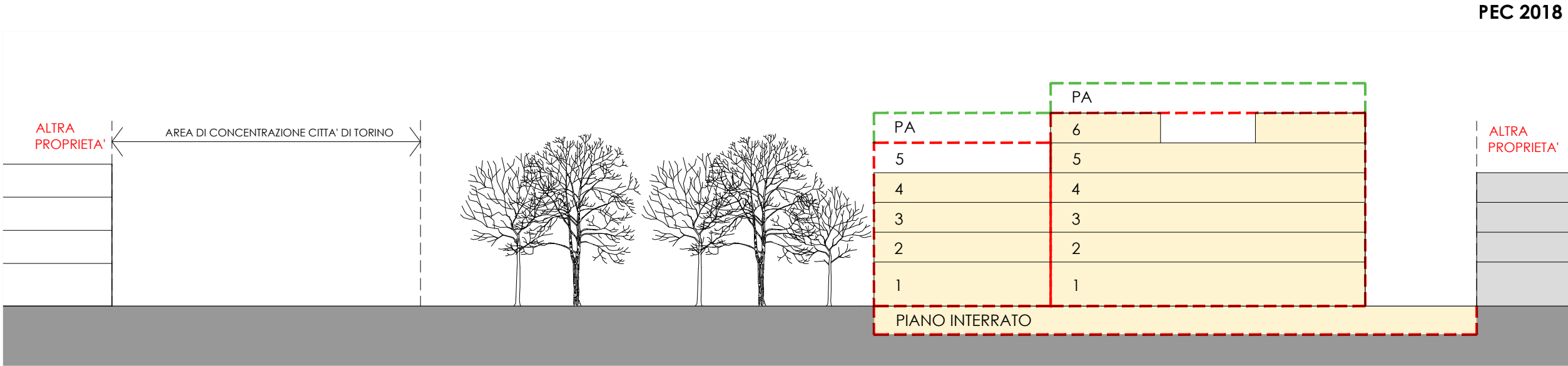
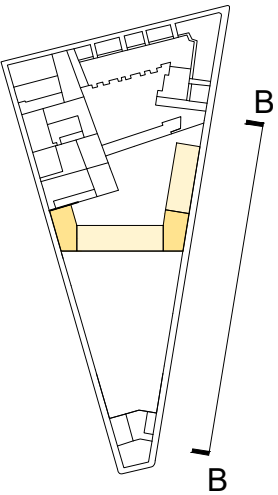


PROFILO AA

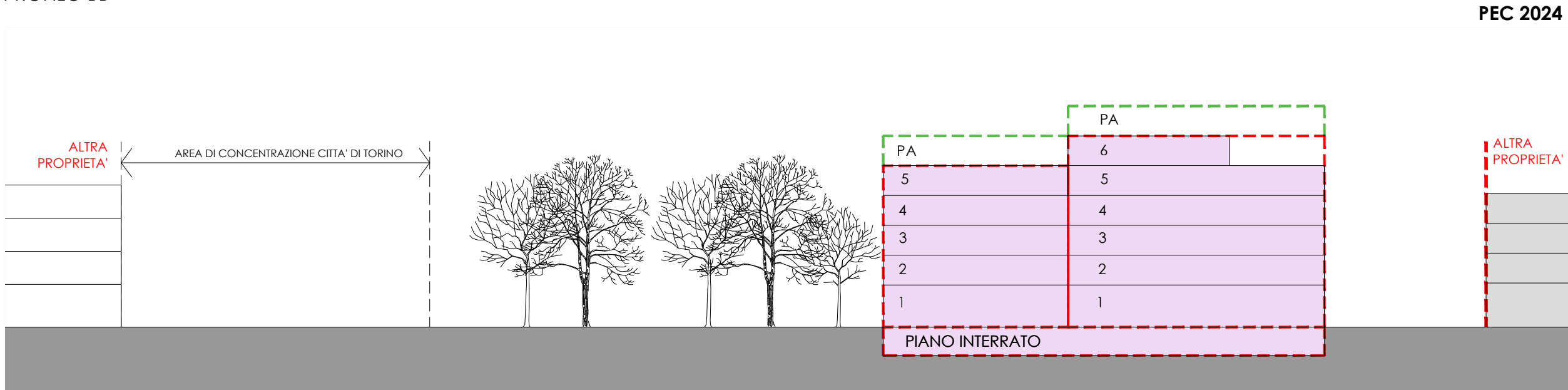
- INGOMBRO MASSIMO EDIFICI DA REGOLE EDILIZIE
- INGOMBRO PIANI ARRETRATI

- SAGOMA INDICATIVA DEGLI EDIFICI 2018
- SAGOMA INDICATIVA DEGLI EDIFICI 2025





PROFILO BB



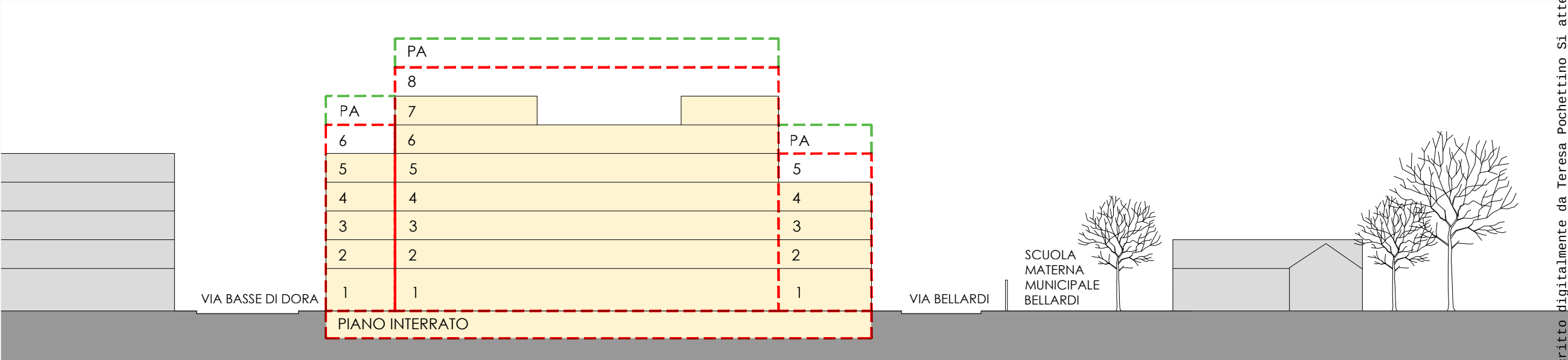
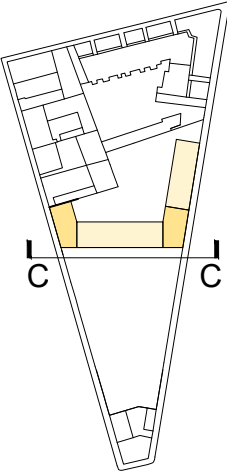
PROFILO BB

- INGOMBRO MASSIMO EDIFICI DA REGOLE EDILIZIE
- INGOMBRO PIANI ARRETRATI
- SAGOMA INDICATIVA DEGLI EDIFICI 2018
- SAGOMA INDICATIVA DEGLI EDIFICI 2025

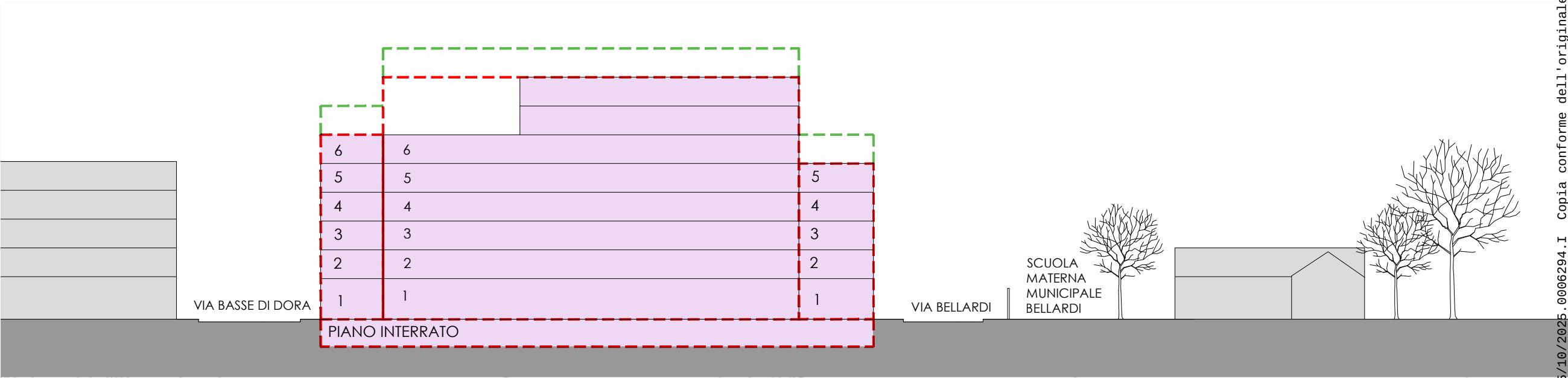
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025

6.v, 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a

- Rep. DD 15/10/2025.0006294.I. Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia è digitale e conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi del Comune di Torino



PROFILO CC



PROFILO CC

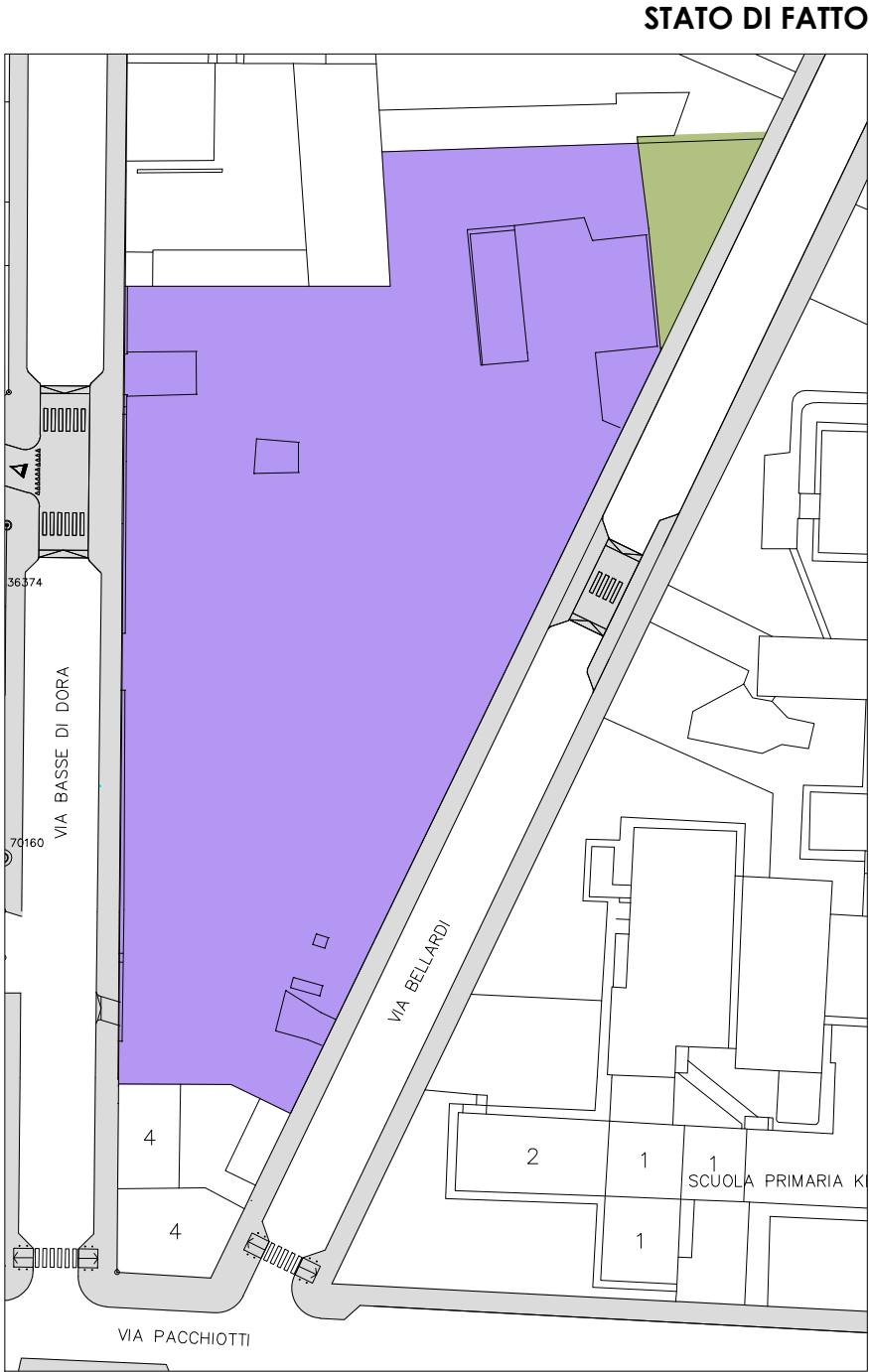
- INGOMBRO MASSIMO EDIFICI DA REGOLE EDILIZIE
- INGOMBRO PIANI ARRETRATI

- SAGOMA INDICATIVA DEGLI EDIFICI 2018
- SAGOMA INDICATIVA DEGLI EDIFICI 2025

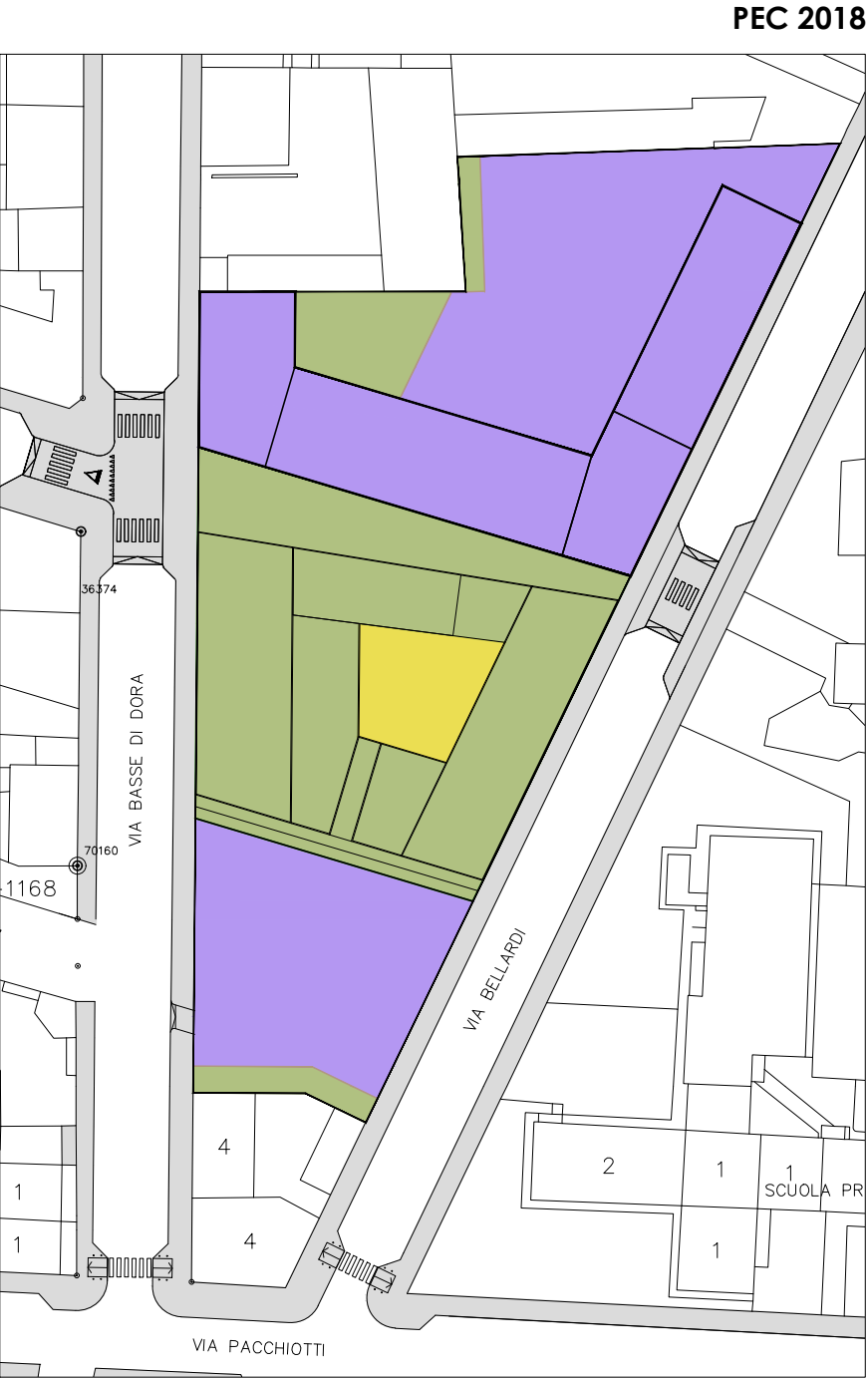
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025

- Rep. DD 15/10/2025 0006294.I. Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Torino

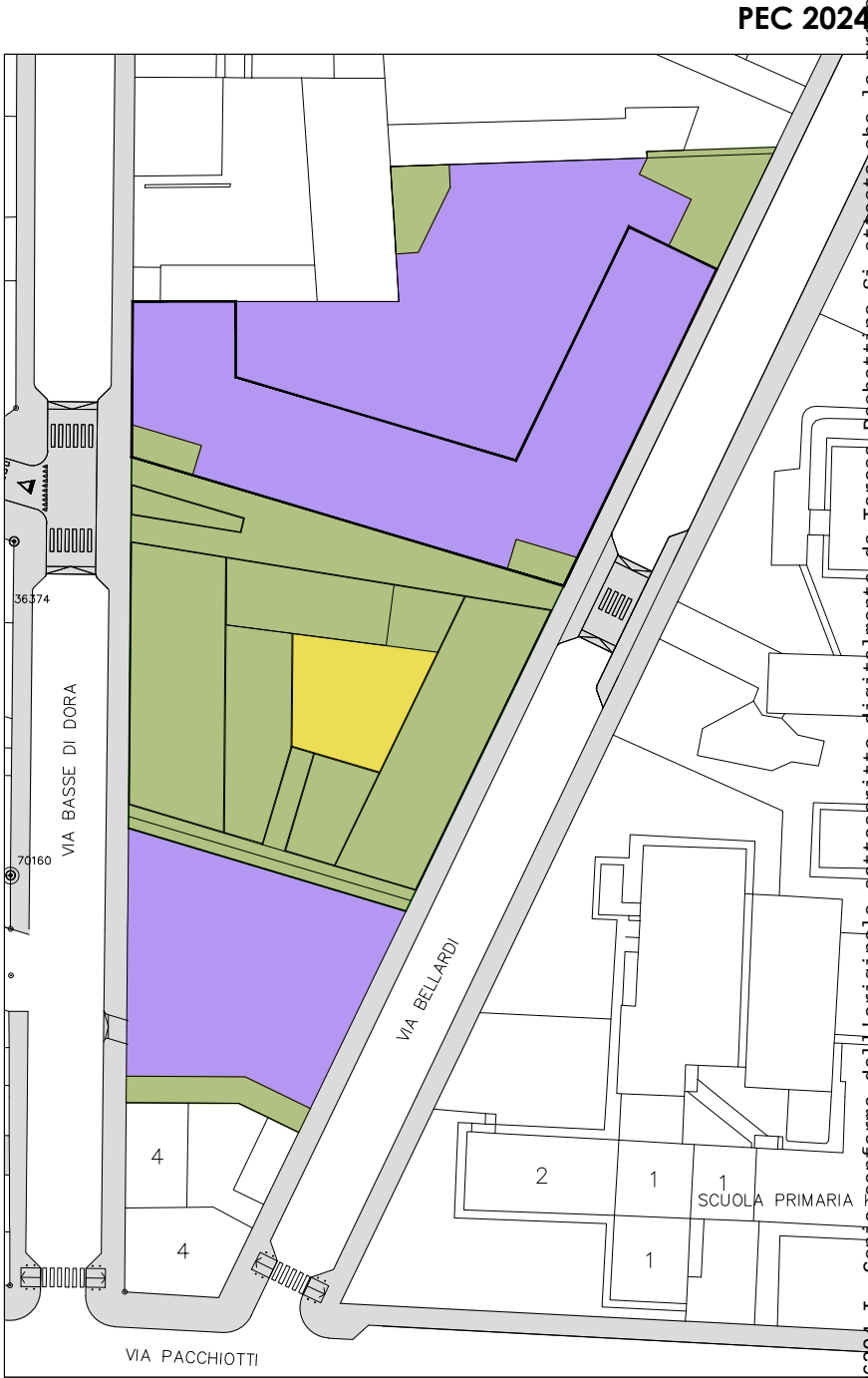
6.v, 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a



SUOLO NON CONSUMATO	mq	250
SUOLO CONSUMATO PERMANENTEMENTE	mq	5.985
TOTALE	mq	6.235



SUOLO NON CONSUMATO	mq	2.422
SUOLO CONSUMATO REVERSIBILMENTE	mq	254
SUOLO CONSUMATO PERMANENTEMENTE	mq	3.559
TOTALE	mq	6.235



SUOLO NON CONSUMATO	mq	2.455
SUOLO CONSUMATO REVERSIBILMENTE	mq	254
SUOLO CONSUMATO PERMANENTEMENTE	mq	3.526
TOTALE	mq	6.235



PROGETTO PLANIVOLUMETRICO



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025

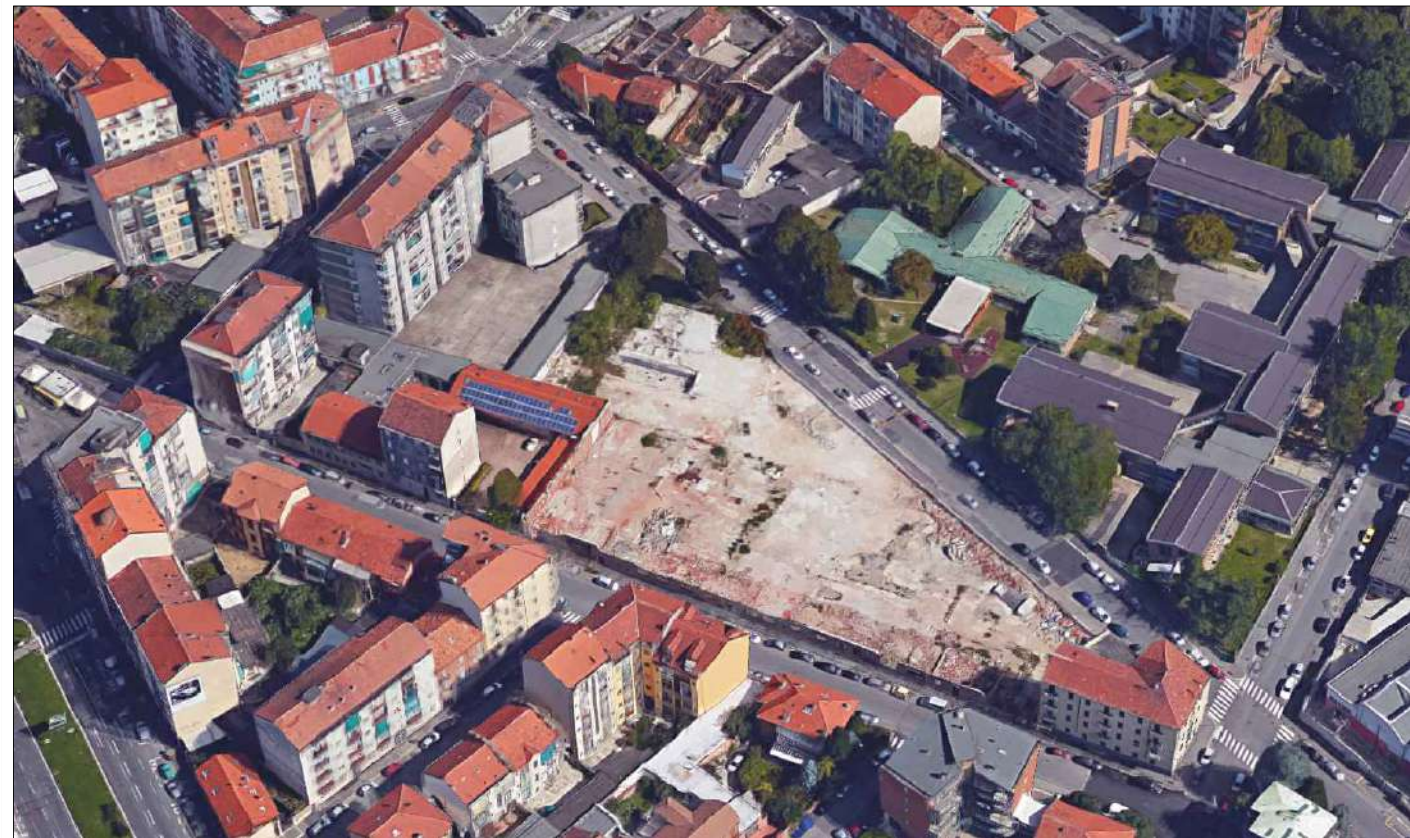


FOTO 1



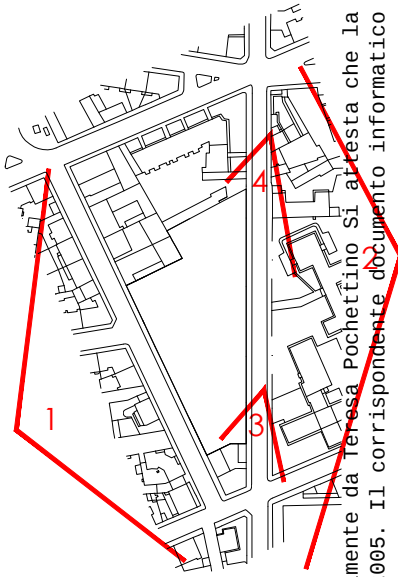
FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



- Rep. DD 15/10/2025.0006294.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia è digitale e conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi del Comune di Torino
6.v. 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a





FOTO 5



FOTO 6

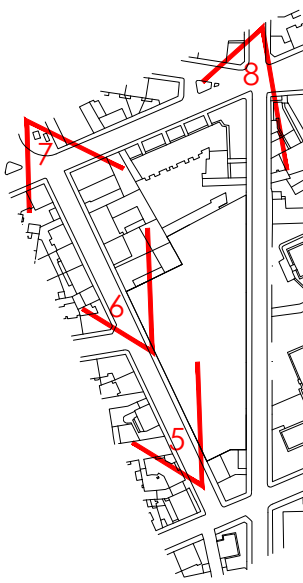


FOTO 7



FOTO 8

- Rep. DD 15/10/2025.0006294.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi del Comune di Torino
6.v. 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a





FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11

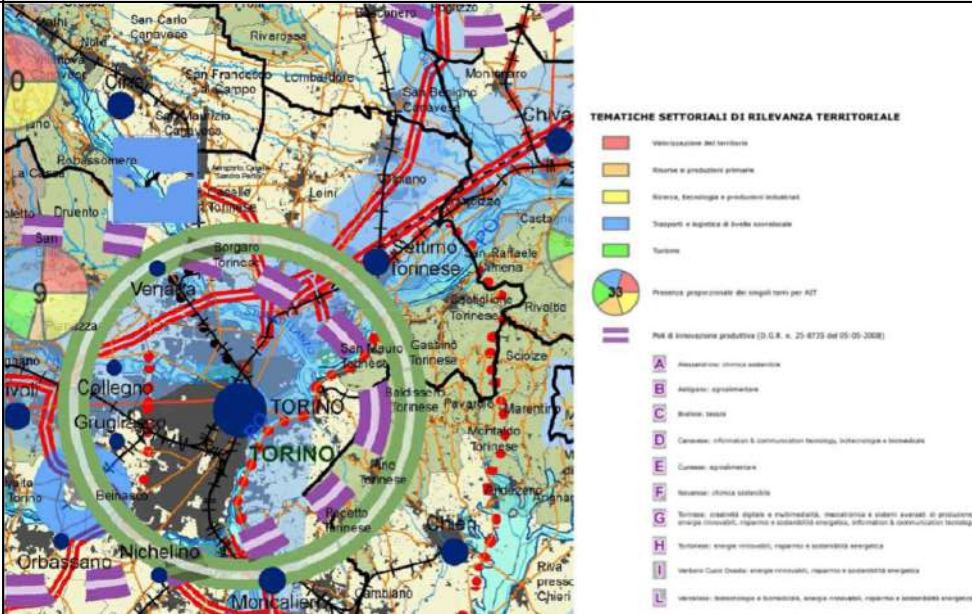


FOTO 12

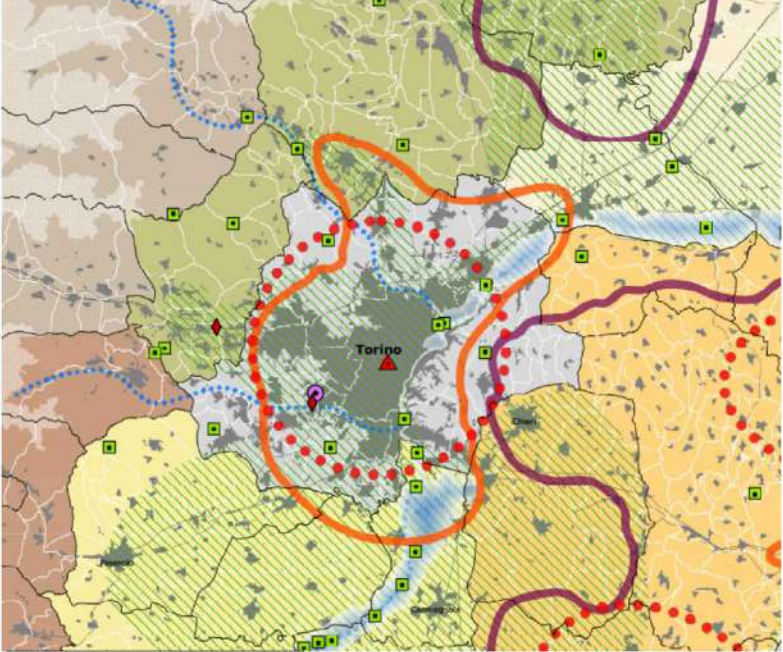


- Rep. DD 15/10/2025.0006294.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi del Comune di Torino
6.v. 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a



Piano Territoriale Regionale (PTR) Approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011		
Il Piano assicura l'interpretazione strutturale del territorio e rappresenta il riferimento, anche normativo, per la pianificazione alle diverse scale; è redatto in sintonia con il Piano paesaggistico regionale e persegue il comune obiettivo di garantire politiche e azioni tese a favorire l'affermarsi di uno sviluppo sostenibile		
Priorità del PTR	riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio	
	sostenibilità ambientale ed efficienza energetica	
	integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica	
	valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali	
Tavola di Progetto PTR per ambito		
	L'area oggetto di trasformazione ricade nell'Ambito di Integrazione n. 9 - Torino e all'interno del polo di innovazione produttiva del torinese (G), oltre che in un'area turisticamente rilevante, e risulta essere collocata su un asse infrastrutturale di interesse sovra locale. Di seguito sono riportati gli indirizzi delle Norme Tecniche di Attuazione del PTR dell'AIT 9 relativi ai temi strategici di rilevanza regionale.	
	AIT 9 - Torino	
	Tematiche	Indirizzi
	Valorizzazione del territorio <i>Policentrismo metropolitano</i>	Per quanto riguarda la struttura urbanistica, la strategia fondamentale, risultante anche dal II piano strategico dell'area metropolitana e dai recenti studi dell'IRES, consiste nella riorganizzazione su base policentrica dell'area metropolitana. Essa dovrà essere rafforzata dalla ridistribuzione delle principali funzioni di livello metropolitano in modo da formare una rete di nuove polarità ed estesa agli spazi periferici della città e ai Comuni delle cinture. Nel breve-medio periodo si prevede che questa nuova rete di polarità metropolitane possa riguardare: le sedi universitarie, gli ospedali (nuova città della salute) e i distretti tecnologici connessi con le attività di ricerca e di trasferimento tecnologico; alcuni uffici direzionali pubblici e privati; il sistema museale e delle residenze sabaude; la logistica; gli spazi espositivi. Valorizzazione degli insediamenti produttivi attraverso attivazione di nuove APEA nell'area metropolitana torinese. Insediamento di attività qualificate in spazi industriali dismessi (Mirafiori e altri). Questa nuova struttura multipolare si basa su un ridisegno della mobilità, che richiede interventi infrastrutturali strettamente integrati con le trasformazioni urbanistiche. Tra i principali: il passante ferroviario con le nuove stazioni (P. Susa, Dora, ecc) di interconnessione delle reti sovraregionali (TAV, treni a lunga percorrenza, aeroporto) con il sistema ferroviario regionale e metropolitano; l'estensione di quest'ultimo con attestamenti periferici a Ivrea, Rivarolo, Germagnano, Susa, Pinerolo, Carmagnola, Alpignano, Moncalieri e Chieri e rete periurbana di movicentri; nuova linea 2 della metropolitana torinese ed estensione della linea 1; l'asse plurimodale di Corso Marche e la connessione TAV/TAC alla piattaforma logistica di Orbassano; l'ampliamento della tangenziale ovest, la realizzazione della tangenziale est e della gronda esterna ovest; asse di scorrimento veloce N-S lungo il Po. Il nuovo assetto policentrico richiede inoltre la promozione e il sostegno da parte della Regione e della Provincia di una cooperazione e co-pianificazione intercomunale, che assicuri un efficace e condiviso governo dell'intero territorio metropolitano e delle reti di servizi corrispondenti. Patrimonio naturale ed architettonico, qualità ambientale, coesione, sicurezza: tutela, gestione e fruizione allargata dei beni pubblici, in particolare di quanto costituisce il patrimonio naturale e paesaggistico (Colline di Torino e di Rivoli, parchi periurbani, fasce fluviali, corridoi ecologici, progetto Torino città

	delle acque), quello storico-architettonico (centro storico di Torino, Venaria Reale e altre residenze sabaude, ecc), museale e culturale (distretto culturale centrale e rete museale esterna). Promozione della qualità architettonica e urbanistica dei nuovi interventi insediativi. Riquilibrare l'ambiente e riassetto dalla frangia di transizione urbano-rurale (progetto Corona Verde, parco della collina, quadrante nord, eventuale parco agricolo nel quadrante sud: interventi coordinati con gli AIT confinanti); misure a difesa dei suoli agricoli e a sostegno dell'agricoltura e della zootecnica periurbana; regolazione delle attività estrattive in terreni alluvionali e ripristino ambientale delle cave esaurite. Programmi di edilizia pubblica (alloggi in locazione); rigenerazione urbana, strutture di accoglienza e integrazione degli immigrati; accesso ai servizi collettivi e ai beni pubblici da parte delle fasce deboli (bambini, anziani, fasce a basso reddito); eliminazione delle aree di segregazione sociale e degli spazi marginali degradati; sicurezza degli spazi pubblici. Promozione di una rete di servizi di formazione permanente per l'integrazione occupazionale e la riallocazione dei lavoratori meno qualificati. Risparmio ed efficienza energetica (edifici, riscaldamento e climatizzazione, trasporti, teleriscaldamento, cogenerazione, campo fotovoltaico). Riduzione dell'inquinamento atmosferico, messa in sicurezza idraulica delle fasce fluviali, specie nei tratti urbani; gestione e controllo della qualità ambientale delle acque superficiali e sotterranee; bonifica dei siti contaminati e recupero delle aree dismesse; predisposizione di strutture efficienti per la gestione dei rifiuti solidi urbani.
Risorse e produzioni primarie	Produzioni cerealicole e foraggiere integrate nel sistema di produzione zootecnica locale e produzioni orticole.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	Costruzione di una rete permanente di relazioni tra università, centri di ricerca, PST, ospedali, imprese innovative, istituti finanziari, fondazioni bancarie e istituzioni pubbliche. Piano di (ri)localizzazione delle sedi dell'Università di Torino, del Politecnico, dei grandi ospedali e di altri istituti di formazione superiore e ricerca; localizzazione in spazi ad essi adiacenti di laboratori di ricerca applicata, PST, servizi di trasferimento tecnologico e incubatori di imprese innovative. Sviluppo di programmi di cooperazione e scambi in campo di ricerca e
	formazione con università e istituti superiori delle regioni vicine, in particolare con Piemonte Orientale, Milano, Pavia, Genova, Nizza, Grenoble, Savoia, Lione, Ginevra, Losanna, Lugano. Realizzazione di condizioni insediative e di contesto (infrastrutturali, relazionali, culturali, ricreative ecc) favorevoli all'attrazione di nuove imprese e allo sviluppo di cluster innovativi a partire da nuclei già esistenti (automotive, robotica, disegno industriale, aerospazio, ICT-elettronica-informatica, biotecnologie e biomeccanica, nanotecnologie, ambiente ed energie alternative, restauro e gestione dei beni culturali, multimedia, editoria, finanza, public utilities). A tal scopo: istituzione di distretti tecnologici e di APEA in posizioni di buona accessibilità metropolitana e internazionale, di qualità ambientale elevata, di facile accesso a servizi specializzati e alle attività complementari localizzate nello spazio metropolitano.
Trasporti e logistica	Promuovere Torino come nodo trasportistico di livello internazionale (porta del Corridoio 5). Potenziamento delle connessioni regionali e transregionali: aeroporto di Caselle (incremento delle connessioni per passeggeri e merci nel network nazionale e internazionale), TAV con Lione e Milano, potenziamento dei collegamenti ferroviari con Ivrea-Aosta, Biella, Cuneo. Integrazione dello scalo ferroviario di Orbassano, SITO e CAAT in una piattaforma logistica metropolitana. Realizzazione della Tangenziale Est di Torino e del Corridoio plurimodale di Corso Marche. Sviluppo del Sistema Ferroviario Metropolitano (SFM) di Torino ed del Sistema Autostradale Tangenziale Torinese (SATT). Miglioramento funzionale delle linee regionali del Canavese e della linea Torino-Ceres. Implementazione della Metropolitana Automatica di Torino. Sviluppo della Rete Metropolitana Automatica di Torino attraverso il completamento della linea 1 e la realizzazione della linea 2.
Turismo	L'AIT è chiamato a svolgere una duplice veste: (a) di attrattore di flussi turistici (valorizzando la mobilità per affari, fiere e congressi e le sue dotazioni paesaggistico-ambientali, storico-architettoniche, museali, commerciali, gastronomiche, sportive e ricreative, devozionali, formative), (b) di punto di coordinamento, di appoggio e di interconnessione di circuiti turistici più ampi che interessano soprattutto l'arco alpino e pedemontano occidentale e l'area collinare del Monferrato-Astigiano-Roero-Langhe. A entrambe queste funzioni si connettono le attività fieristiche, congressuali e le manifestazioni culturali (festival, spettacoli, concerti ecc), che devono trovare spazi fisici e localizzazioni adeguate al loro sviluppo. Lo stesso per quanto riguarda le attrezzature ricettive e il sistema dell'accoglienza turistica in generale (informazione, assistenza, servizi specializzati).
Valutazione di coerenza	Le strategie specifiche dell'ambito territoriale di riferimento risultano coerenti con la trasformazione, seppur molto puntuale, con particolare riferimento alla prospettiva di valorizzazione del territorio attraverso la riqualificazione e rigenerazione dei comparti degradati.

Piano Paesaggistico Regionale (PPR) Approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017	
Il Piano assicura l'interpretazione strutturale del territorio e rappresenta il riferimento, anche normativo, per la pianificazione alle diverse scale; è redatto in sintonia con il Piano paesaggistico regionale e persegue il comune obiettivo di garantire politiche e azioni tese a favorire l'affermarsi di uno sviluppo sostenibile	
Priorità del PPR	riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio
	sostenibilità ambientale ed efficienza energetica
	integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica
	ricerca, innovazione e transizione economico-produttiva
Il PPR si fonda sugli aspetti costitutivi del paesaggio piemontese con particolare attenzione a quelli naturalistico - ambientali (fisici ed ecosistemici), storico-culturali, percettivo-identitari e morfologico - insediativi. Il territorio regionale, sulla base di questi aspetti costitutivi è stato suddiviso in Ambiti di Paesaggio, corredati da specifiche schede con l'indicazione degli obiettivi e delle azioni da perseguire.	
Tavola di Progetto PPR per ambito	
	Al fine di aderire il più possibile alle diversità paesistiche e ambientali, urbanistiche e infrastrutturali, economiche e sociali del territorio, il PPR articola le conoscenze e le valutazioni, gli obiettivi, le indicazioni strategiche e gli indirizzi normativi, in 76 “ambiti di paesaggio” definiti in base agli aspetti geomorfologici, alla presenza di ecosistemi naturali, alla presenza di sistemi insediativi, alla diffusione consolidata di modelli colturali e culturali. Per ciascun ambito il PPR prevede delle Schede d'Ambito, con specificazione dei caratteri, degli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, degli indirizzi normativi. I 76 ambiti di paesaggio sono stati infine aggregati in 12 macroambiti al fine di rappresentare la mappa dei paesaggi identitari del Piemonte. L'area ricade all'interno del Paesaggio urbanizzato della piana e della collina di Torino.
Ambito di Paesaggio	L'area di progetto si colloca all'interno dell'ambito di paesaggio n. 36 “Torinese”. Tale ambito interessa appunto l'area metropolitana torinese, le cui estensione e consistenza comportano effetti sull'assetto storico-paesaggistico di ampia scala. L'ampia area include una pluralità di paesaggi, i quali si sono stratificati su matrici storiche diverse, nonostante questa connotazione territoriale, il PPR ha individuato numerose identità locali, caratterizzanti differenti unità di paesaggio all'interno dell'ambito torinese.

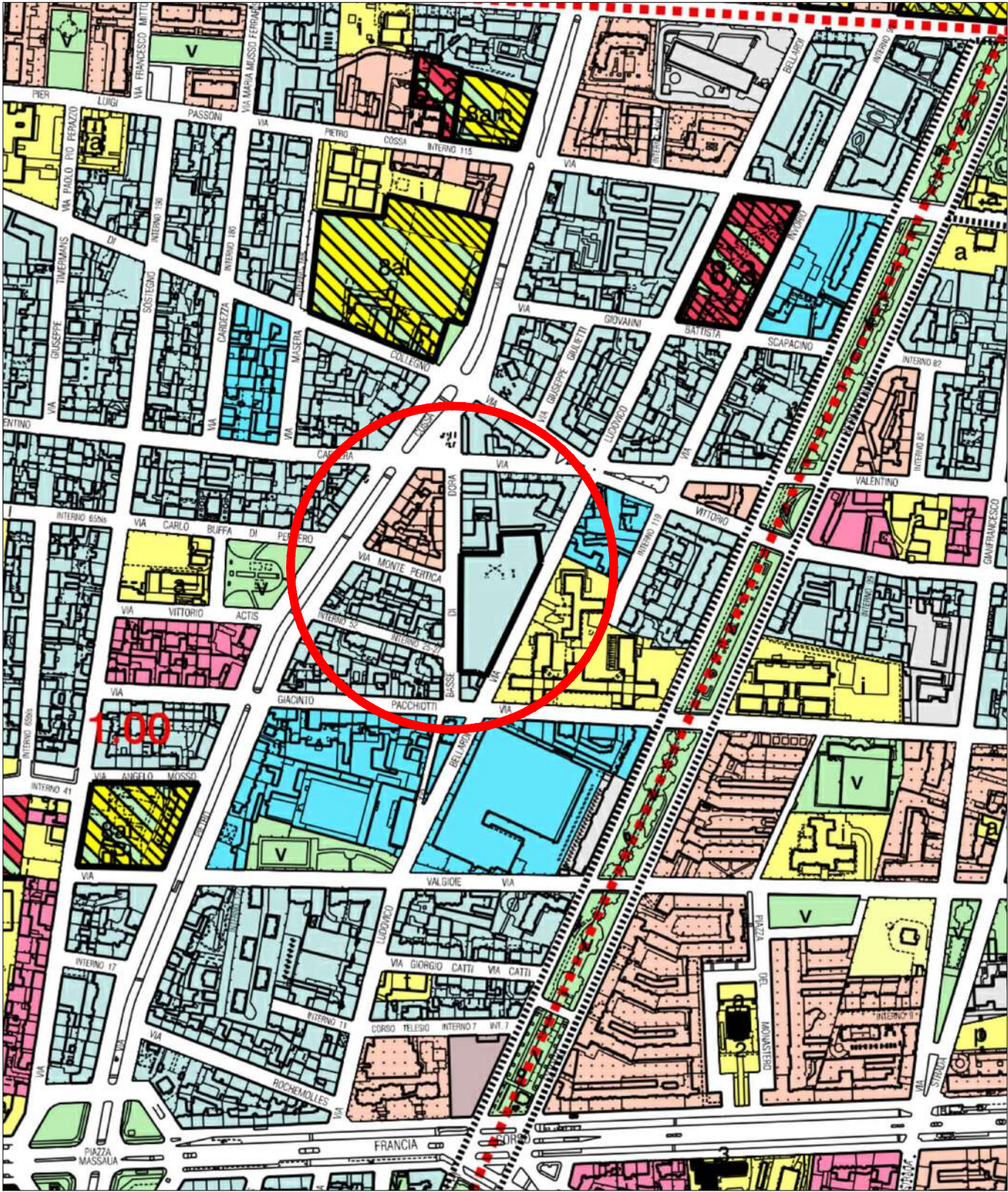
Ambito di Paesaggio	il paesaggio di Torino, godibile dalla collina, dovrà manifestare il rispetto della caratteristica di “città disegnata”, valore fondativo che connota la città dalla sua fondazione romana al suo sviluppo tardo cinquecentesco e barocco e poi ancora ottocentesco fino ai primi decenni del Novecento. Pertanto, ogni inserimento di grande visibilità, sia a livello puntuale sia a livello di nuovo quartiere, non può prescindere da un ragionato e motivato studio dell'inserimento paesaggistico esteso alla intera città e al rapporto città/collina, collina/città che escluda interventi edilizi che dai belvedere e dalle strade collinari appaiono visivamente casuali Ridisegno dei fronti edificati, con mitigazione degli impatti, degli effetti barriera e delle alterazioni dei paesaggi d'ingresso e lungo strada Riqualificazione del sistema degli spazi pubblici urbani con il completamento della rete dei parchi periurbani e dell'accessibilità ciclopedonale dell'intero territorio e la connessione tra parte interna ed esterna del paesaggio metropolitano La pianificazione urbanistica dovrebbe controllare le espansioni disordinate delle aree insediative e infrastrutturali, salvaguardando e ripristinando la rete ecologica, salvando anche le minori “Stepping Stones” e le unità produttive agricole accerchiate.
Unità di paesaggio	In quest'ambito di riferimento l'area oggetto di studio è localizzata nell'unità di paesaggio 3601 Torino caratterizzata dalla tipologia normativa 5 Urbano rilevante alterato, caratterizzato dalla presenza di insediamenti urbani complessi e rilevanti, interessati ai bordi da processi trasformativi indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche e dalla dispersione insediativa particolarmente lungo le strade principali.

Scheda ambito del paesaggio	AMBITO 36 – TORINO	
	Obiettivi	Linee di azione
	1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a “naturalità diffusa” delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell’organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Ripristino e mantenimento delle superfici prative e prato-pascolive stabili; valorizzazione delle specie spontanee rare; rinaturalizzazione guidata verso specie spontanee.
	1.2.4. Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l’accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.	Conservazione dell’alternanza di usi del suolo (bosco-prato-pascoli-coltivi); contrasto dei fenomeni di abbandono e infrastrutturazione attraverso il mantenimento della multifunzionalità; conservazione delle aree a prato poste sulle numerose rotture di pendenza dei versanti e dei pascoli alpini con interventi programmati e diffusi.
	1.3.2. Riconoscimento del ruolo funzionale dei centri storici nel quadro di una politica territoriale di rilancio delle città e sostegno ai processi di conservazione attiva dell’impianto urbanistico ed edilizio, delle pertinenze paesistiche e delle relazioni con il sistema dei beni d’interesse storico, archeologico e culturale.	Valorizzazione del ruolo di centri urbani mediante la regolamentazione delle trasformazioni interne, la riqualificazione dei bordi e degli spazi pubblici urbani consolidati.
	1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero dagli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Valorizzazione delle connessioni territoriali materiali e immateriali delle principali emergenze storico-artistiche; conservazione integrata del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei isolati, con i relativi contesti territoriali (aree boschive, percorsi).
	1.4.4. Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l’inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all’aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani	Definizione di interventi di mitigazione a scala territoriale degli insediamenti esistenti e tutela degli scorci panoramici.degli insediamenti.
	1.5.1. Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.	Contenimento dell’edificazione lungo direttrici e circonvallazioni; riqualificazione degli spazi pubblici; ridefinizione dei margini urbani sfrangiati.
	1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Riconnessione delle aree urbane e infrastrutturate al tessuto rurale circostante, salvaguardando le residue aree agricole intercluse promuovendo la conservazione degli elementi naturali che concorrono a definire i bordi urbani e il ripristino degli elementi del paesaggio agrario preesistente.
	1.5.3. Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano.	Promozione di interventi di riqualificazione degli spazi pubblici con il potenziamento delle aree verdi e la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali, fatta salva la viabilità necessaria ai soli fini agrosilvopastorali.
	1.5.4. Qualificazione dello spazio pubblico e dell’accessibilità pedonale al tessuto urbano e ai luoghi centrali con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato.	Promozione di fasce a verde di mitigazione delle infrastrutture nelle aree periurbane.
	2.2.1. Formazione di masse verdi significative nei centri urbani, nelle aree periurbane e nelle fasce di mitigazione ambientale delle grandi infrastrutture	Introduzione di modalità di gestione sostenibile dei flussi veicolari.
	1.5.5. Mitigazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (riduzione e contenimento delle emissioni di inquinanti in atmosfera, , ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, ecc.).	Formazione di fasce periurbane naturalizzate tra gli ambiti urbani, le aree interessate dalle opere infrastrutturali e il territorio rurale, in relazione alla presenza di corsi d’acqua naturali e artificiali.

Scheda ambito del paesaggio	1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati. 1.6.3. Sviluppo delle pratiche culturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici. 1.7.1. Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale. 3.1.1. Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno). 3.1.2. Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera. 3.2.1. Integrazione paesaggistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno). 4.3.1. Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno). Comuni Alpignano (36), Andezeno (36-66), Baldissero Torinese (36), Beinasco (36), Borgaro Torinese (36), Brandizzo (36), Bruino (36), Candiolo (36), Caselle Torinese (36), Castiglione Torinese (36), Chieri (36-66), Collegno (36), Druento (36), Fiano (36-37), Gassino Torinese (36-67), Grugliasco (36), La Cassa (36-37), La Loggia (36-45), Leini (30-36), Mappano (36), Marentino (36-67), Moncalieri (36-45), Montaldo Torinese (36), Nichelino (36), None (36-43), Orbassano (36), Pavarolo (36), Pecetto Torinese (36), Pianezza (36), Pino Torinese (36), Piossasco (36-43), Rivalta di Torino (36), Rivoli (36), Robassomero (36-37), San Gillio (36), San Maurizio Canavese (30-36), San Mauro Torinese (36), San Raffaele Cimena (36-67), Sangano (36), Sciolze (36-67), Settimo Torinese (36), TORINO (36), Trana (36-37-42), Trofarello (36-45), Venaria (36), Villarbasse (36), Vinovo (36), Volpiano (29-36), Volvera (36-43).	Recupero e realizzazione di formazioni lineari arboree, da perseguire anche in funzione del mascheramento delle infrastrutture più impattanti. Attivazione di programmi per la valorizzazione di attività agricole specificatamente legate alla produzione tipica e alla fruizione turistica. Promozione di azioni di tutela e rinaturalizzazione delle fasce fluviali con recupero delle formazioni forestali seminaturali e delle zone umide. Miglioramento dei collegamenti infrastrutturali con riduzione degli impatti connessi alla frammentazione dei corridoi infrastrutturali esistenti e in progetto. Mitigazione e riqualificazione paesistica delle opere infrastrutturali e dei relativi svincoli. Contenimento degli impatti prodotti dagli insediamenti produttivi e dalla logistica. Razionalizzazione dei nuovi insediamenti commerciali o connessi al loisir e conseguente riduzione del consumo. Contenimento degli impatti anche mediante l'impianto di nuovi boschi planiziali e di formazioni lineari per consentire un adeguato inserimento delle opere nel contesto.
	Tavola 4 PPR 	

	L'area di intervento è individuata come area urbana consolidata dei centri maggiori (m.i.1). La disciplina delle aree di cui al presente articolo è orientata al raggiungimento dei seguenti obiettivi: - qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale ai luoghi centrali, con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato; - caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo, ecc. e agli sviluppi urbanizzativi. I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5: - il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità; - il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.
Valutazione di coerenza	La trasformazione prefigurata prevede un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici con un'attenzione particolare alle connessioni con il sistema viario esistente, un progetto del verde e delle opere di urbanizzazione tali da consentire la continuità con il contesto esistente, sviluppando al contempo un nuovo ridisegno per la porzione di città, risultando così coerente con gli obiettivi e i dettami normativi del PPR. - La stessa trasformazione è compatibile anche con gli obiettivi fissati dal piano per l'ambito di riferimento con particolare riferimento al ridisegno dei fronti edificati, con mitigazione degli impatti, degli effetti barriera e delle alterazioni dei paesaggi d'ingresso e lungo strada.

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025



ESTRATTO PRG CITTA' DI TORINO



ESTRATTO PRG CITTA' DI TORINO A SEGUITO DI VARIAZIONE AI SENSI DELL' ART. 17
COMMA 12 LETTERA C) L.U.R., ATTO N. 266 DEL 12.05.2025

- Rep. DD 15/10/2025 0006294.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia è digitale e conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino
6.v, 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a

Legenda

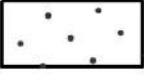
- 

Perimetro area
art. 8 comma 37 quater N.U.E.A.
- 

Allineamento prescrittivo con
Via Monte Pertica
- 

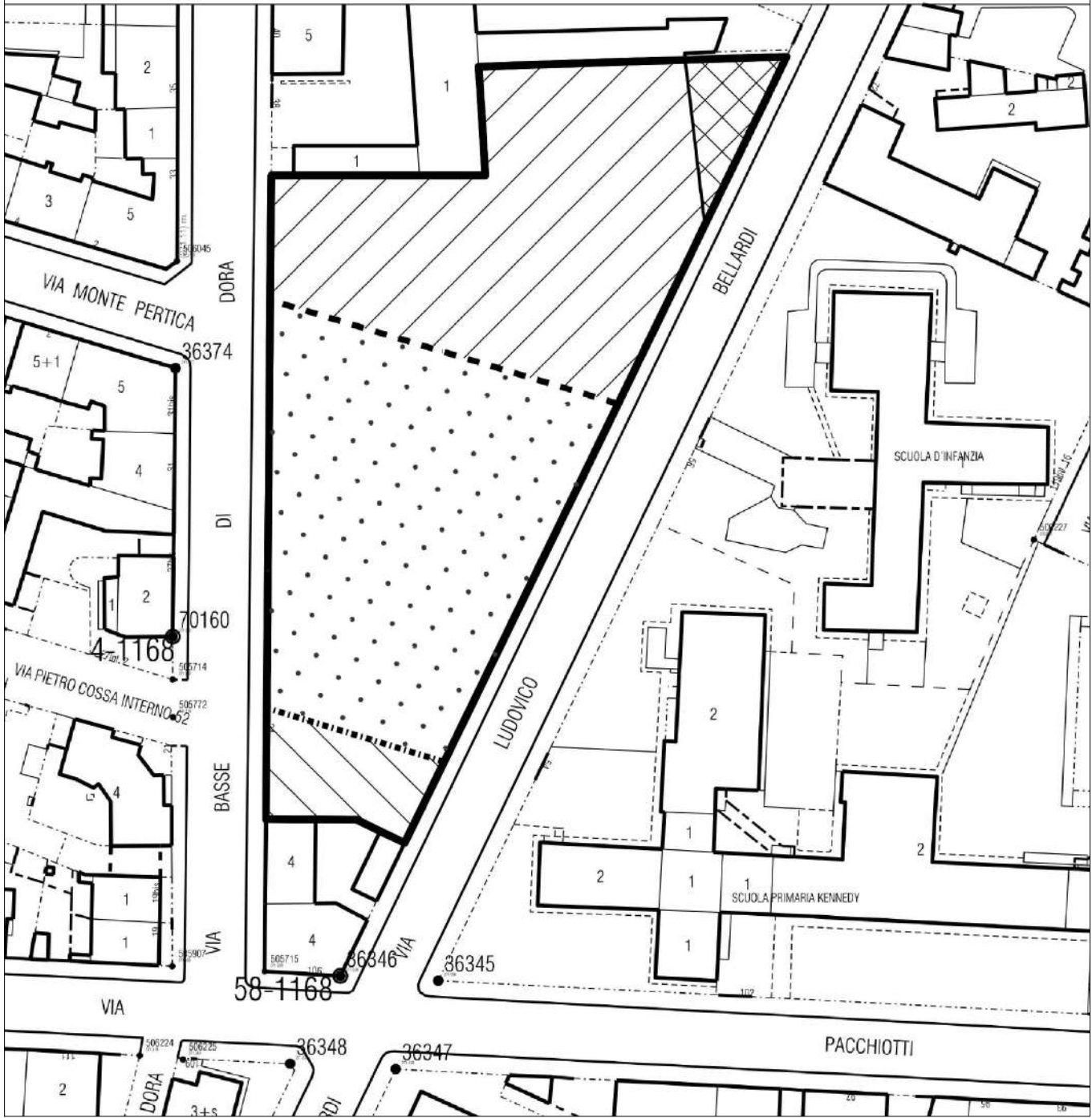
Allineamento indicativo con
Via Pietro Cossa int.52
- 

Area di concentrazione edilizia
della proprietà (0,7 mqslp/mq SF)
- 

Area di concentrazione edilizia
della Città (0,3 mqslp/mqSF)
- 

Area da cedere
- 

Area di concentrazione edilizia
privata (1mqSLP/mqSF)



abc = nuovo

37 quater

Area 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 mq SLP/mq SF (0,7 mq SLP/mq SF di edificazione privata nella porzione in allineamento con la via Monte Pertica e 0,3 mq SLP/mq SF di edificazione riservata alla Città in allineamento con la via Cossa interno 52)
SLP: mq 5.940

Superficie Territoriale adeguamento perimetro: mq 250
Indice Territoriale: 1,00 mq SLP/mq SF privata
SLP: mq 250

Le nuove edificazioni dovranno essere allineate sul protendimento della via Monte Pertica (allineamento prescrittivo) e dell'interno 52 di Via Pietro Cossa (allineamento indicativo, da definire in sede di PEC), come da grafico allegato.

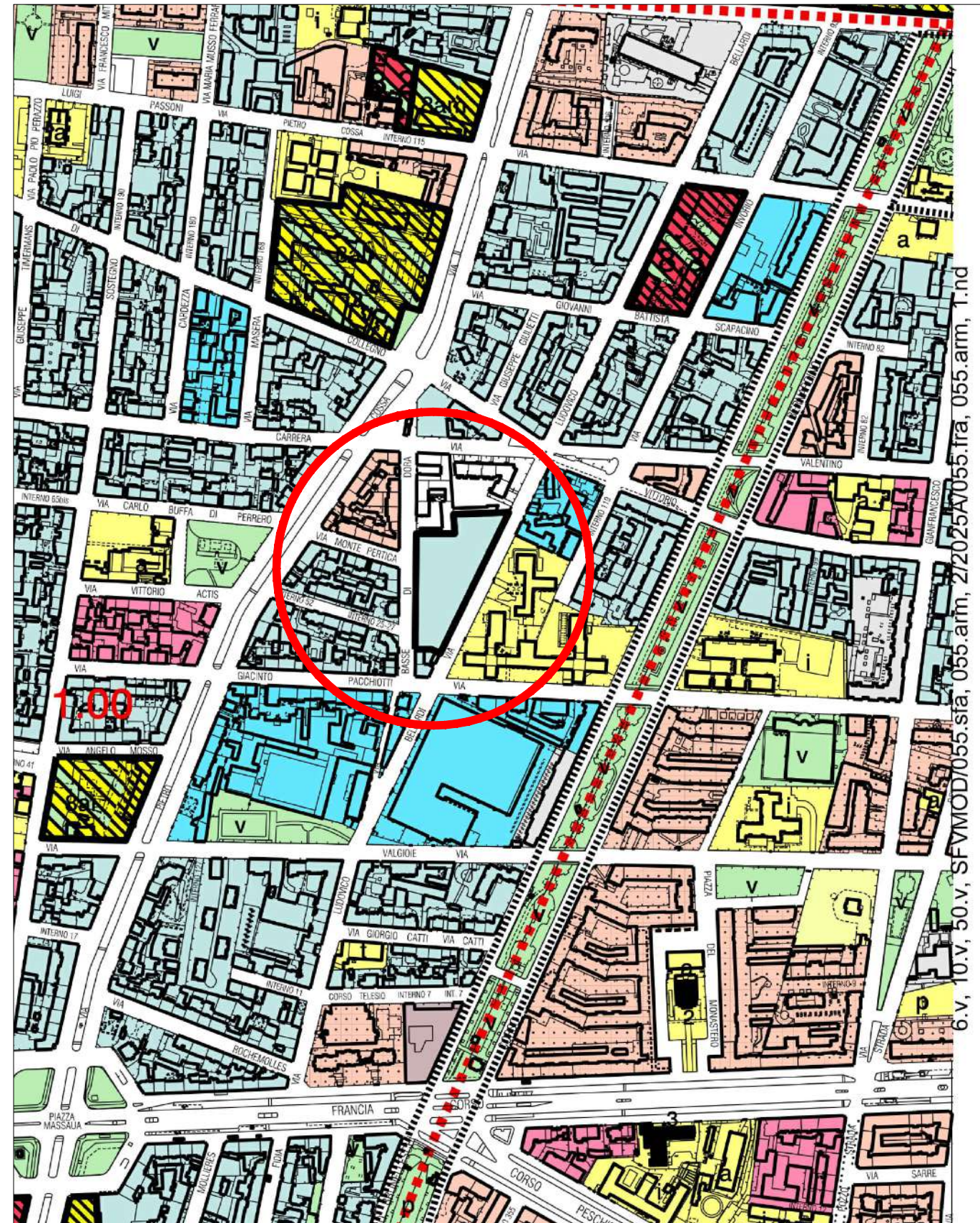
L'area da cedere per standard urbanistici dovrà comprendere l'area centrale per almeno 2.000 mq, compresa tra via Basse di Dora, via Bellardi e il proseguimento di via Monte Pertica. La stessa dovrà essere prevalentemente trattata a verde.

Nel sottosuolo dell'area ceduta, in prossimità delle edificazioni, potranno essere realizzati parcheggi interrati. Gli interventi si attuano tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.

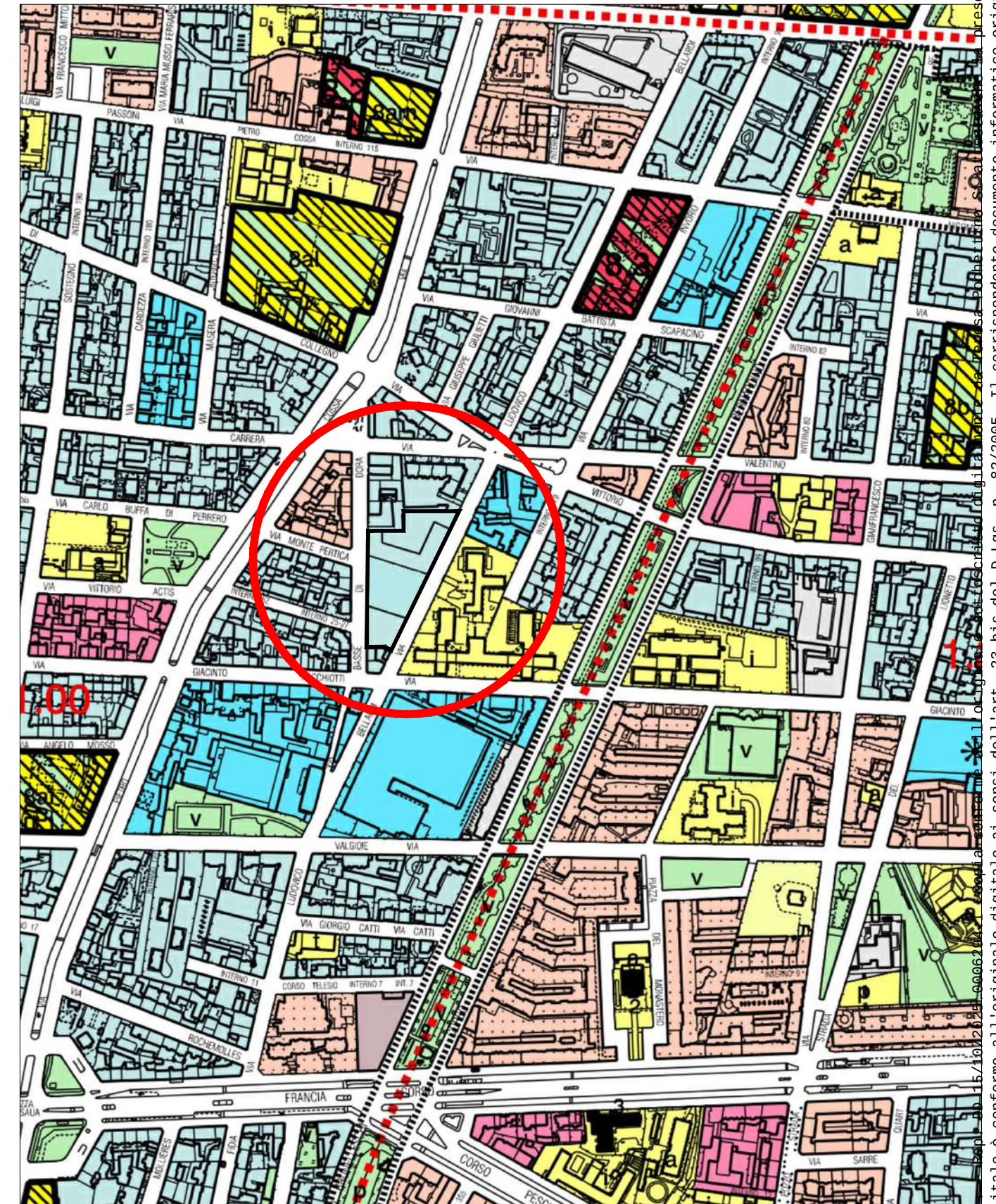
Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al parere favorevole dell'ENAC ed alla verifica del soddisfacimento delle prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale n. 365 del 26 novembre 2010 del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio di esclusione della Variante n. 194 al P.R.G. dal processo di VAS.

[*] Nota variante: n.194 - via basse di dora Approvata il 04/06/2012 n. mecc. 1201841/009

[*] Nota variante: approvata il



PRG CITTA' DI TORINO A SEGUITO DI VARIAZIONE AI SENSI DELL' ART. 17 COMMA 12 LETTERA C) L.U.R., ATTO N. 266 DEL 12.05.2025



PEC ALLA SCALA DI PRG

LEGENDA

Parte Piana
Classi e sottoclassi

I (P)

II (P)

IIIa (P)

IIIa1 (P)

IIIb2 (P)

IIIb2a (P)

IIIb2b (P)

IIIb3 (P)

IIIb4 (P)

IIIb4a (P)

IIIc (P)

Parte Collinare
Classi e sottoclassi

III1 (C)

III2 (C)

III3 (C)

IIIa (C)

IIIa1 (C)

IIIb1 (C)

IIIb2 (C)

IIIb3 (C)

IIIb4 (C)

III4 (C) - Eel

Corsi d'acqua soggetti a fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 10 dal piede dell'argine o sponda naturale

Processi di dissesto lineare: intensità/pericolosità molto elevata (Eel.) comportante una fascia di rispetto di m 10 dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale

Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti al deflusso della portata liquida di progetto

Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti ai sensi della direttiva di attuazione dell'art. 15 del PSFF (Agosto 1999) [già indicati con una stella rossa]

Limite dell'area soggetta all'onda di piena per collasso dei bacini artificiali

Perimetro di frana attiva

Perimetro di frana stabilizzata

Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.

Limite tra la fascia A e la fascia B

Limite tra la fascia B e la fascia C

Limite esterno della fascia C

Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C

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

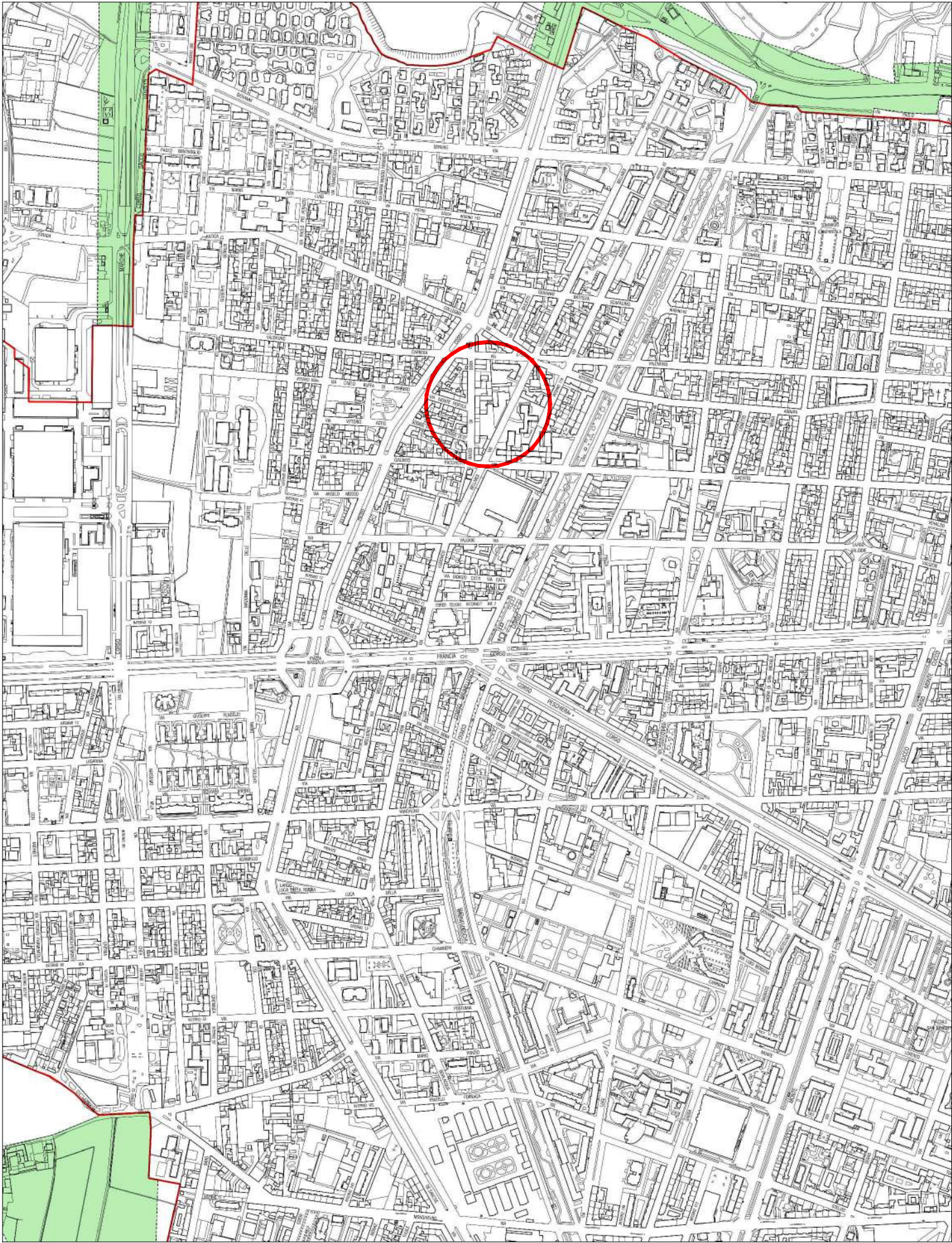
scala 1:10000

ESTRATTO PRG CITTA' DI TORINO - CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

- Rep. DD 15/10/2025.0006294.I. Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia è digitale e conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi del Comune di Torino

6.v. 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a

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



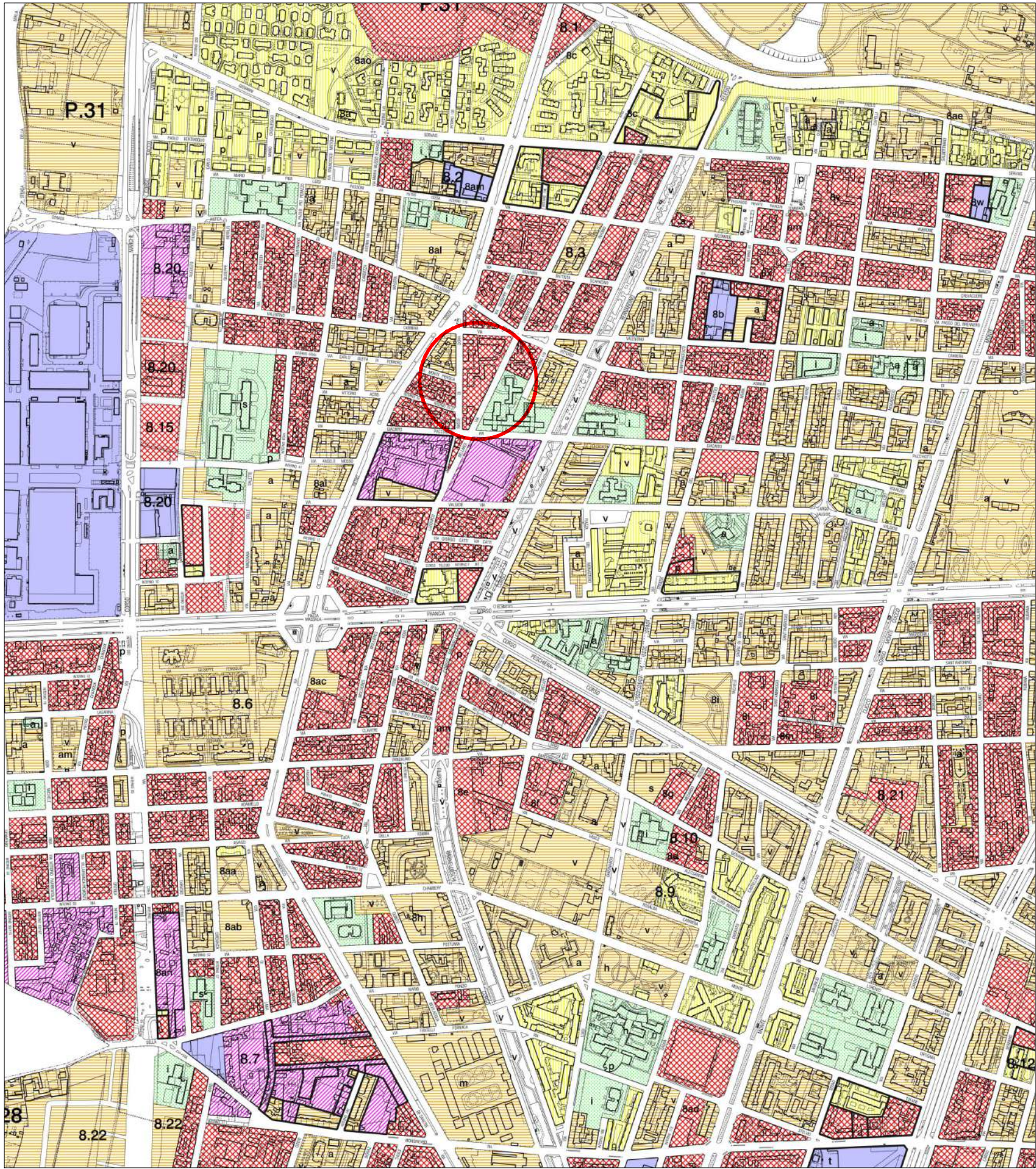
LEGENDA

CLASSE ACUSTICA

- I - Aree particolarmente protette
- II - Aree ad uso prevalentemente residenziale
- III - Aree di tipo misto
- IV - Aree di intensa attività umana
- V - Aree prevalentemente industriali
- VI - Aree esclusivamente industriali

ACCOSTAMENTI CRITICI

- Perimetro delle aree in accostamento critico nell'ambito della fase II e oggetto di omogeneizzazione e rimozione dell'accostamento nell'ambito della fase III





AEROPORTO INTERNAZIONALE DI TORINO - CASELLE

MAPPE DI VINCOLO LIMITAZIONI RELATIVE AGLI OSTACOLI ED AI PERICOLI PER LA NAVIGAZIONE AEREA (Art. 707 commi 1,2,3,4 Codice della Navigazione)

TAV. PC01A
**PLANIMETRIA CATASTALE CON L'INDICAZIONE DELLE AREE SOGGETTE A
RESTRIZIONI PER LA COSTRUZIONE DI DISCARICHE, AMPIE SUPERFICI
RIFLETTENTI E DISTRIBUTORI DI CARBURANTI**

LEGENDA

Confine comunale

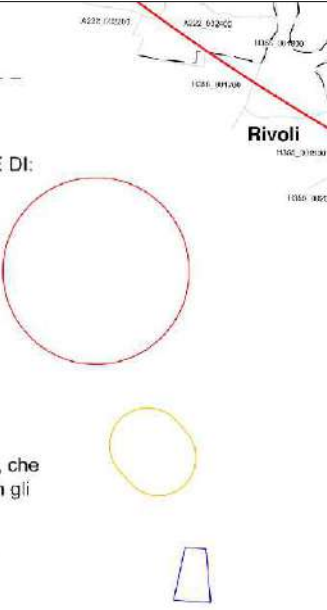
AREE SOGGETTE A RESTRIZIONI NELLA REALIZZAZIONE O INSTALLAZIONE DI:

- Discariche(**)
- Altre fonti attrattive di fauna selvatica nell'intorno aeroportuale quali(**):
 - Impianti depurazione acque reflue, laghetti e bacini d'acqua artificiali, canali artificiali, produzioni di acquicoltura, aree naturali protette
 - Plantagioni, coltivazioni agricole e vegetazione estesa
 - Industrie manifatturiere
 - Allevamenti di bestiame
- Manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici(***)
- Luci pericolose e fuorvianti
- Ciminiere con emissione di fumi
- Antenne ed apparati radioelettrici irradianti (indipendentemente dalla loro altezza), che prevedendo l'emissione di onde elettromagnetiche possono creare interferenze con gli apparati di radionavigazione aerea
- Distributori carburanti, depositi di liquidi e gas infiammabili e/o esplosivi, industrie chimiche, ed altre attività oggettivamente in grado di amplificare le conseguenze dannose nel caso di eventi di "undershoot" e di "overrun"

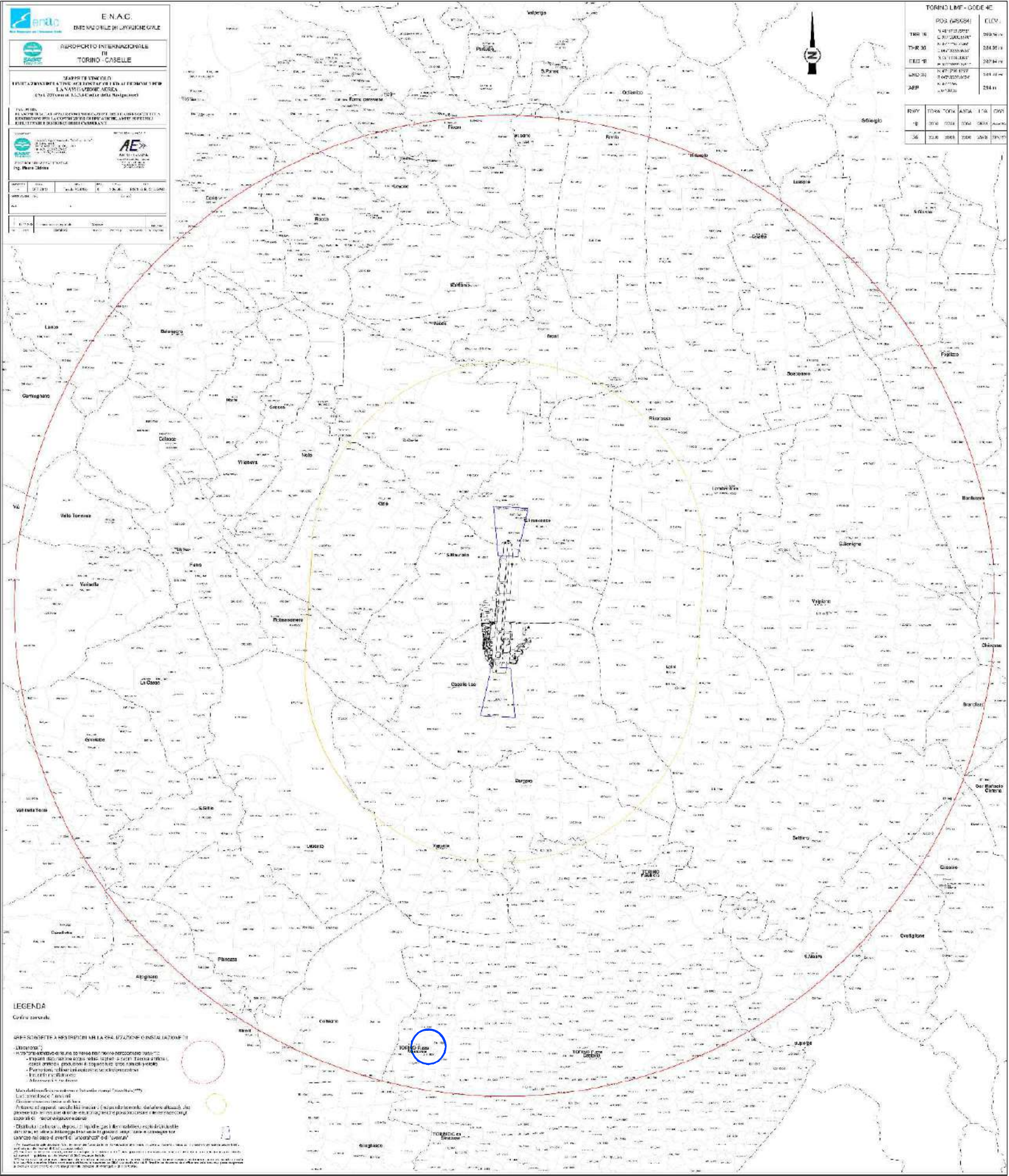
(*) Per l'accettabilità delle discariche fare riferimento alle "Linee Guida per la Valutazione della messa in opera di impianti di discarica in prossimità del sedime aeroportuale", pubblicato sul sito internet di ENAC www.enac.it.

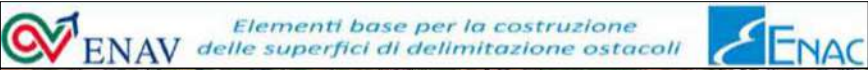
(**) Per l'accettabilità di tali impianti, attività o piantagioni fare riferimento alle "Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitate agli aeroporti" pubblicato sul sito internet di ENAC www.enac.it.

(***) Per manufatti di considerevoli dimensioni, che presentano estese vetrate o superfici esterne riflettenti, e per i campi fotovoltaici di dimensioni consistenti ubicati al di sotto della superficie orizzontale interna dovrà essere effettuato e presentato ad ENAC uno studio che valuti l'impatto del fenomeno della riflessione della luce, che possa comportare un eventuale obbligo di adeguamento ai piani impegnati nelle operazioni di atterraggio e di decollo.



 LOCALIZZAZIONE AREA DI INTERVENTO

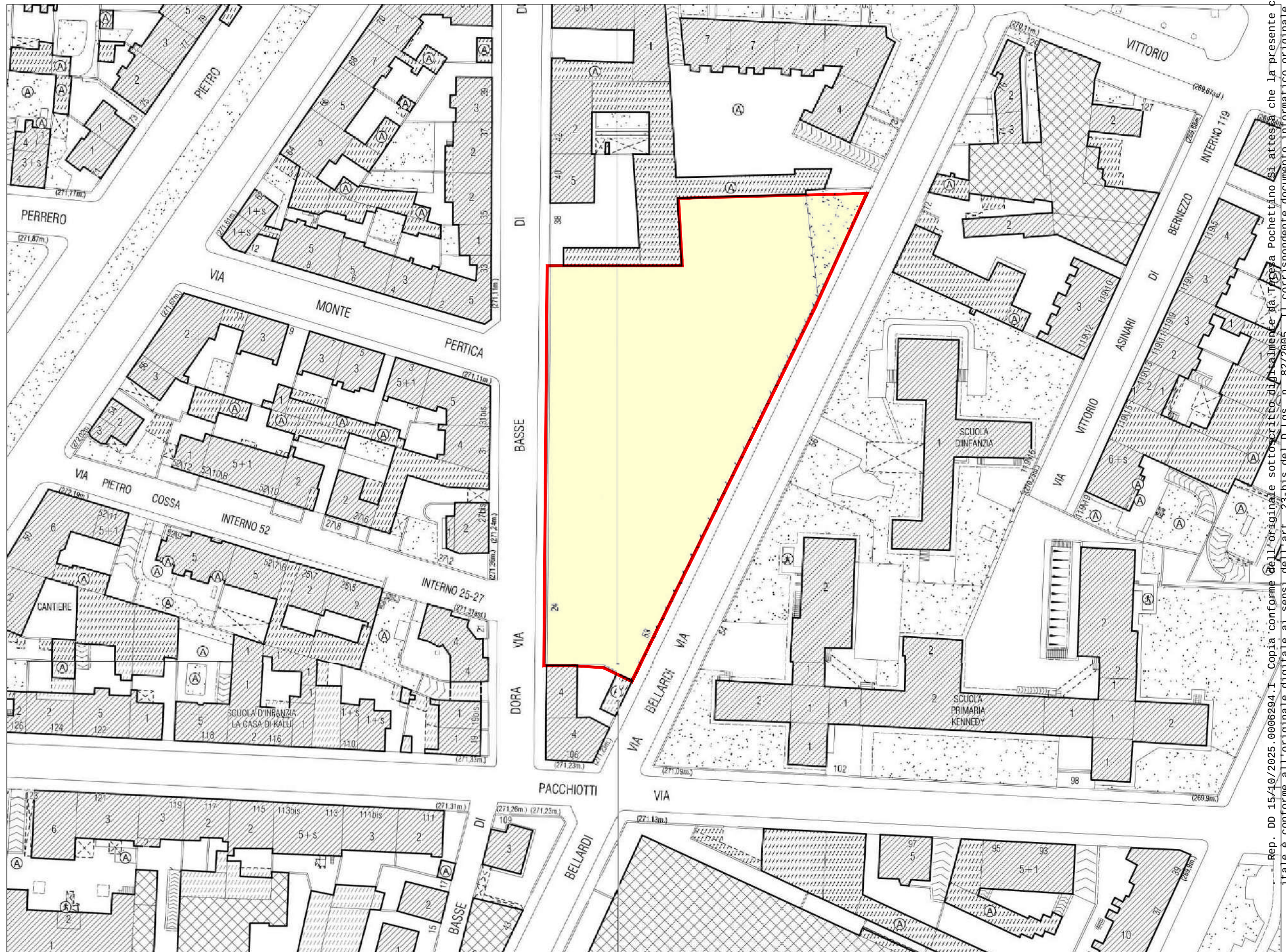




LOCALIZZAZIONE AREA DI INTERVENTO

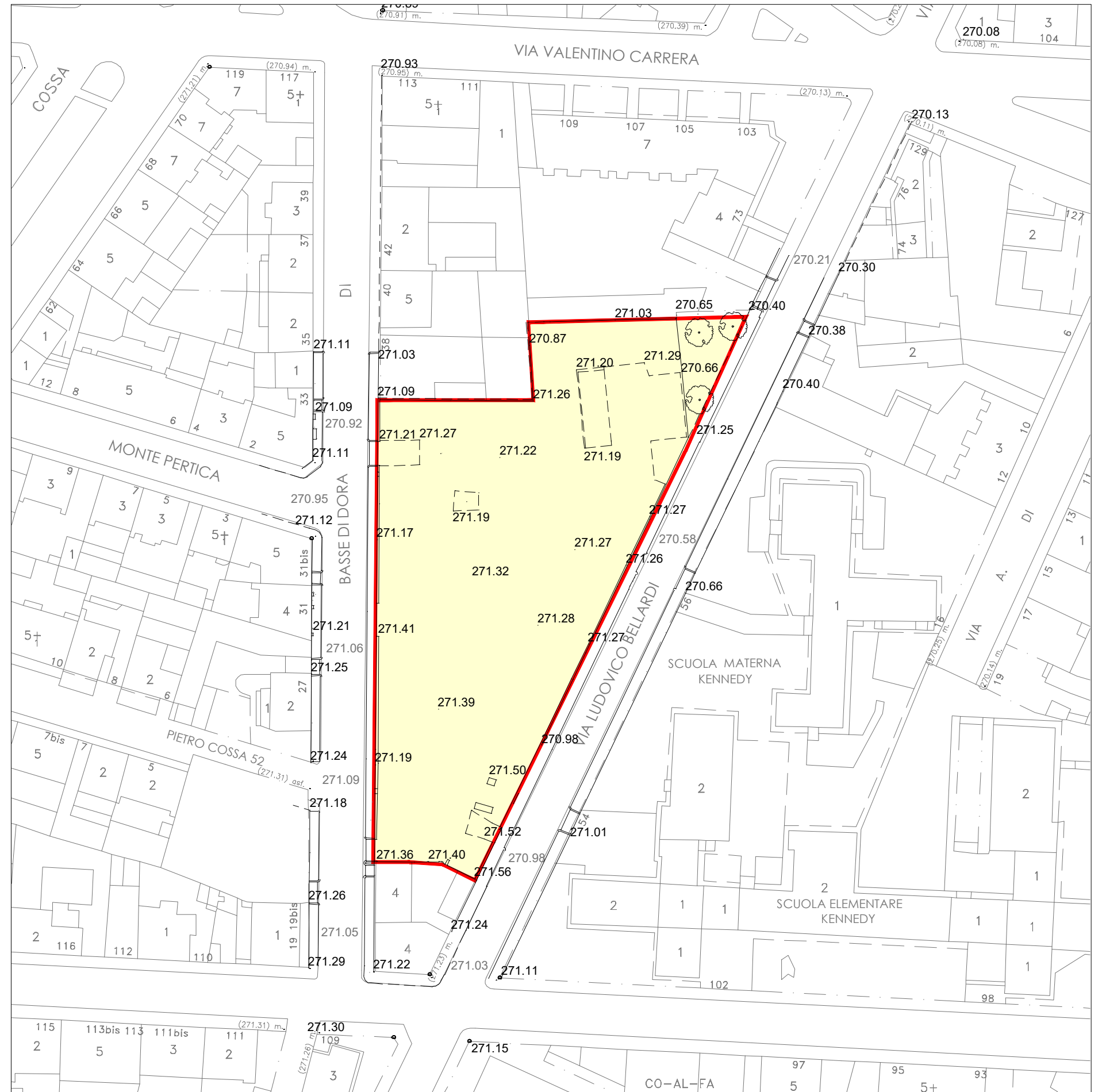


PLANIMETRIA GENERALE DELLO STATO DI FATTI

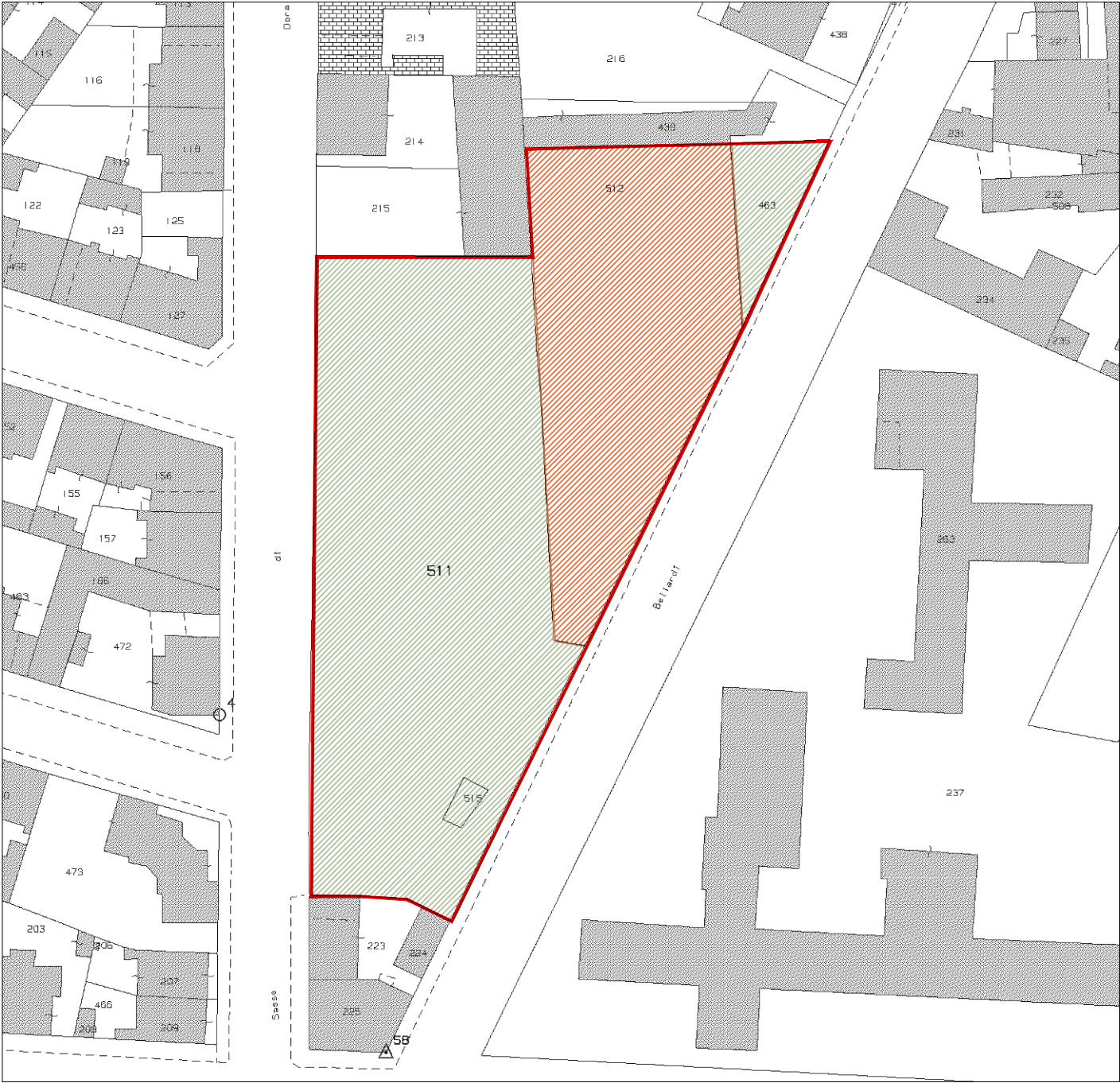


. - Rep. DD 15/10/2025.0006294.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

6.v, 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025



	AREA DI PROPRIETA' "AMATO COSTRUZIONI S.r.l."	mq 4.215
	AREA DI PROPRIETA' "FRAP S.p.A." OGGETTO DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA A FAVORE DI "AMATO COSTRUZIONI S.r.l."	mq 2.020
TOTALE		mq 6.235

Dati della richiesta				Comune di TORINO (Codice: L219)							
				Provincia di TORINO							
Catasto Terreni				Foglio: 1168 Particella: 511							
Area di enti urbani e promiscui											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	1168	511		-	ENTE URBANO	39 35					
Notifica						Partita	1			FRAZIONAMENTO del 30/09/2014 protocollo n. TO0331981 in atti dal 30/09/2014 presentato il 29/09/2014 (n. 331981.1/2014)	
Annotazioni			di immobile: comprende il fg. 1168 n. 218,220,221								
DATI DERIVANTI DA			)								

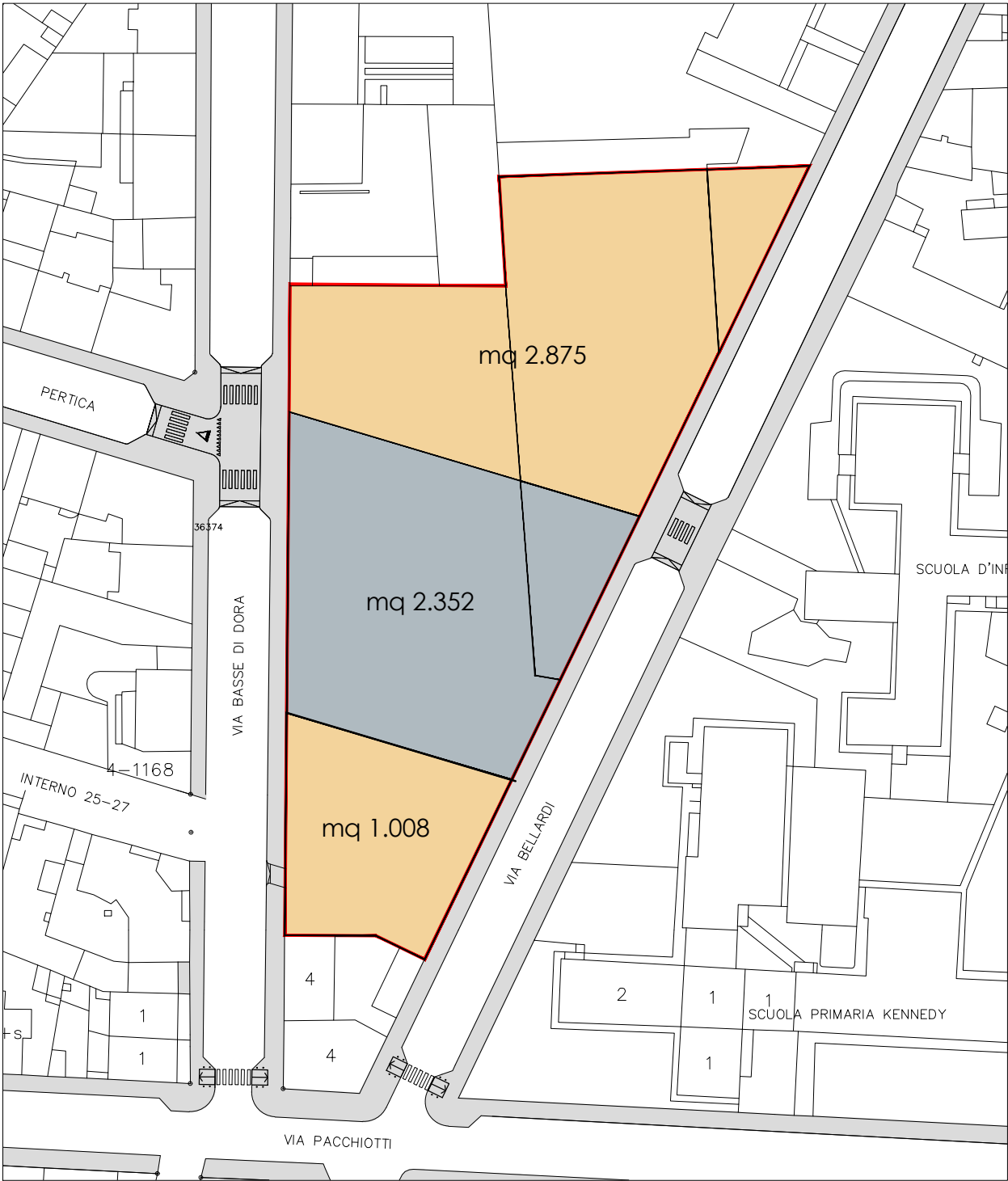
Dati della richiesta				Comune di TORINO (Codice: L219)							
				Provincia di TORINO							
Catasto Terreni				Foglio: 1168 Particella: 515							
Area di enti urbani e promiscui											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha arc ca		Dominicale	Agrario		
1	1168	515		-	ENTE URBANO	00 30					
Notifica							Partita	1			FRAZIONAMENTO del 30/09/2014 protocollo n. TO0331981 in atti dal 30/09/2014 presentato il 29/09/2014 (n. 331981.1/2014)
Annotazioni				di immobile: sr							
DATI DERIVANTI DA				)							

Dati della richiesta				Comune di TORINO (Codice: L219)							
				Provincia di TORINO							
Catasto Terreni				Foglio: 1168 Particella: 512							
Area di enti urbani e promiscui											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		Tipo mappale del 29/01/2014 protocollo n. TO0031830 in atti dal 29/01/2014 presentato il 29/01/2014 PER DEMOLIZIONE TOTALE (n. 31830.1/2014)
						ha are ca			Dominicale Agrario		
1	1168	512	-	ENTE URBANO	20	20					
Notifica						Partita		1			
DATI DERIVANTI DA											

Dati della richiesta				Comune di TORINO (Codice: L219)							
				Provincia di TORINO							
Catasto Terreni				Foglio: 1168 Particella: 463							
Area di enti urbani e promiscui											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/09/1990 in atti dal 18/09/1990 CORREZ. CCCN (n. 330.9/1990)
						ha are ca			Dominicale Agrario		
1	1168	463		-	ENTE URBANO	02 50					
Notifica						Partita		1			
DATI DERIVANTI DA											

Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia è digitale e conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi del Comune di Torino
6.v. 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025



	AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO	mq 3.883
	AREA DA CEDERE PER SERVIZI PUBBLICI	mq 2.352
TOTALE		mq 6.235

DATI GENERALI

AREA NORMATIVA	M1
SUPERFICIE TERRITORIALE SCHEDA PRG	mq 5.940
SUPERFICIE TERRITORIALE CATASTALE	mq 5.985
SUPERFICIE TERRITORIALE ADEGUAMENTO PERIMETRO	mq 250
SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE	mq 6.235 (5.985 mq + 250 mq)
INDICE TERRITORIALE	mq SLP/mq SF 1,00
SLP GENERATA	mq 6.235
di cui:	
EDIFICAZIONE PRIVATA	mq 4.439,50
di cui :	
	mq 4.189,50 (mq 5.985 X 0,7 mqSLP/mqSF)
	mq 250 (250 mq X 1 mqSLP/mqSF)
CITTÀ DI TORINO	mq 1.795,5
	(mq 5.985 X 0,3 mqSLP/mqSF)
DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO	
RESIDENZA	mq 6.235 (100%)
ABITANTI INSEDIABILI	n. 183
di cui:	
PROPONENTI	n. 130
CITTÀ DI TORINO	n. 53
FABBISOGNO DI AREE A SERVIZI RELATIVO ALLA SLP PREVISTA IN PROGETTO	mq 4.585
di cui:	
LOTTO PRIVATO	mq 3.264,33
	mq 4.439,5 / 34 mq/ab. = n. 130,57 ab. X 25 mq / ab. = mq 3.264,33
LOTTO PUBBLICO	mq 1.320,22
	mq 1.795,5 / 34 mq/ab. = n. 52,81 ab. X 25 mq / ab. = mq 1.320,22
DOTAZIONE DI AREE A SERVIZI PUBBLICI DA CEDERE	mq 2.352
AREE DA MONETIZZARE	mq 2.233

- Rep. DD 15/10/2025.0006294.I. Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino 6.v, 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a



PROPRIETA' "AMATO COSTRUZIONI S.r.l."

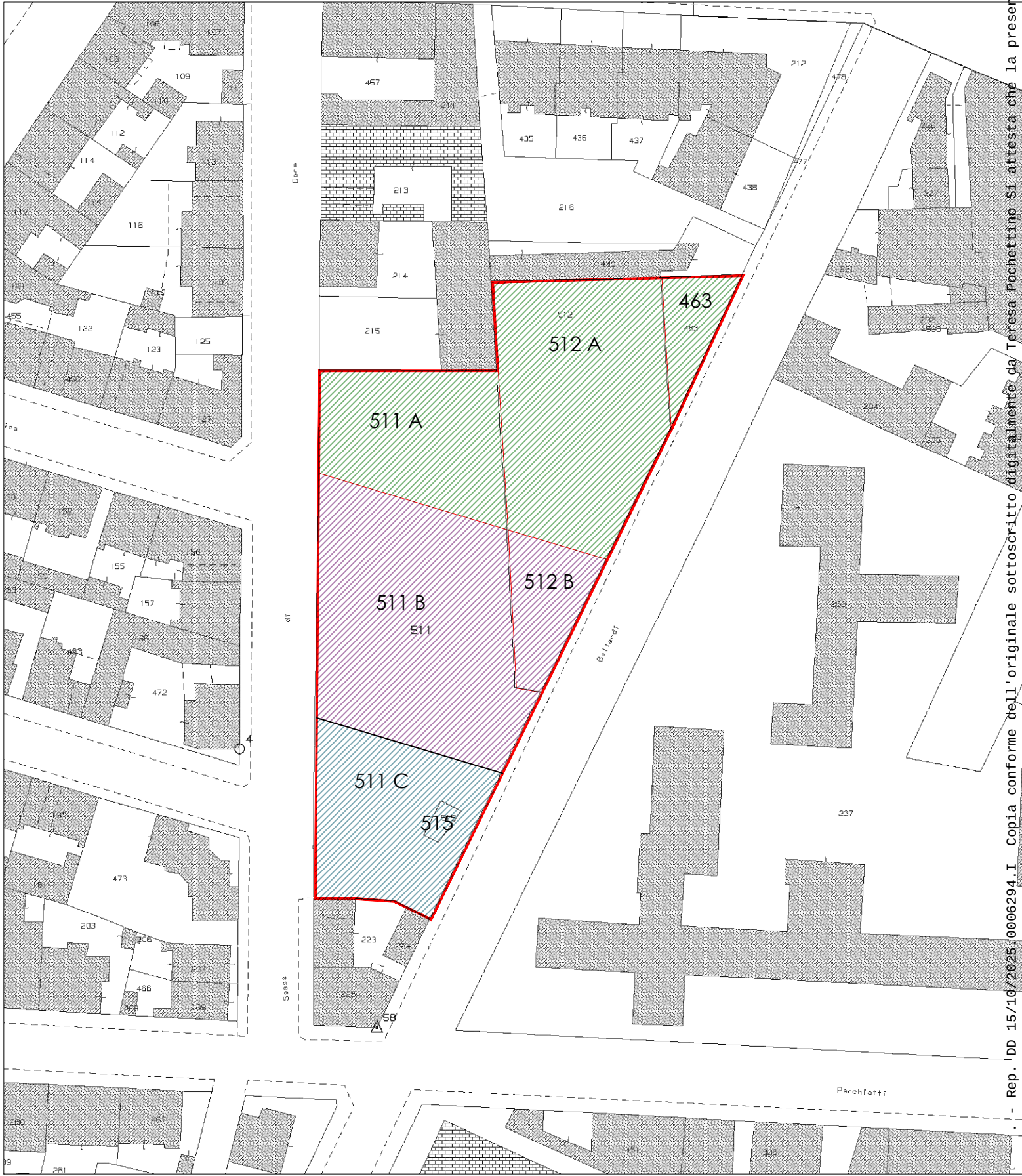
Foglio 1168			
part	511 A	mq 967	mq 3.965
	511 B	mq 1.990	
	511 C	mq 978	
	515	mq 30	
Foglio 1168			
part	512 A	mq 1.658	mq 2.020
	512 B	mq 362	
Foglio 1168			
part	463	mq 250	

TOTALE mq 6.235

IPOTESI DI FRAZIONAMENTO

Foglio 1168			
511 A	AREE DI CONCENTRAZIONE DELL' EDIFICATO PRIVATO	mq 2.875	
512 A			
463			
511 B	AREE PER SERVIZI PUBBLICI	mq 2.352	
512 B			
511 C	AREA DI CONCENTRAZIONE CITTA' DI TORINO	mq 1.008	
515			

TOTALE mq 6.235

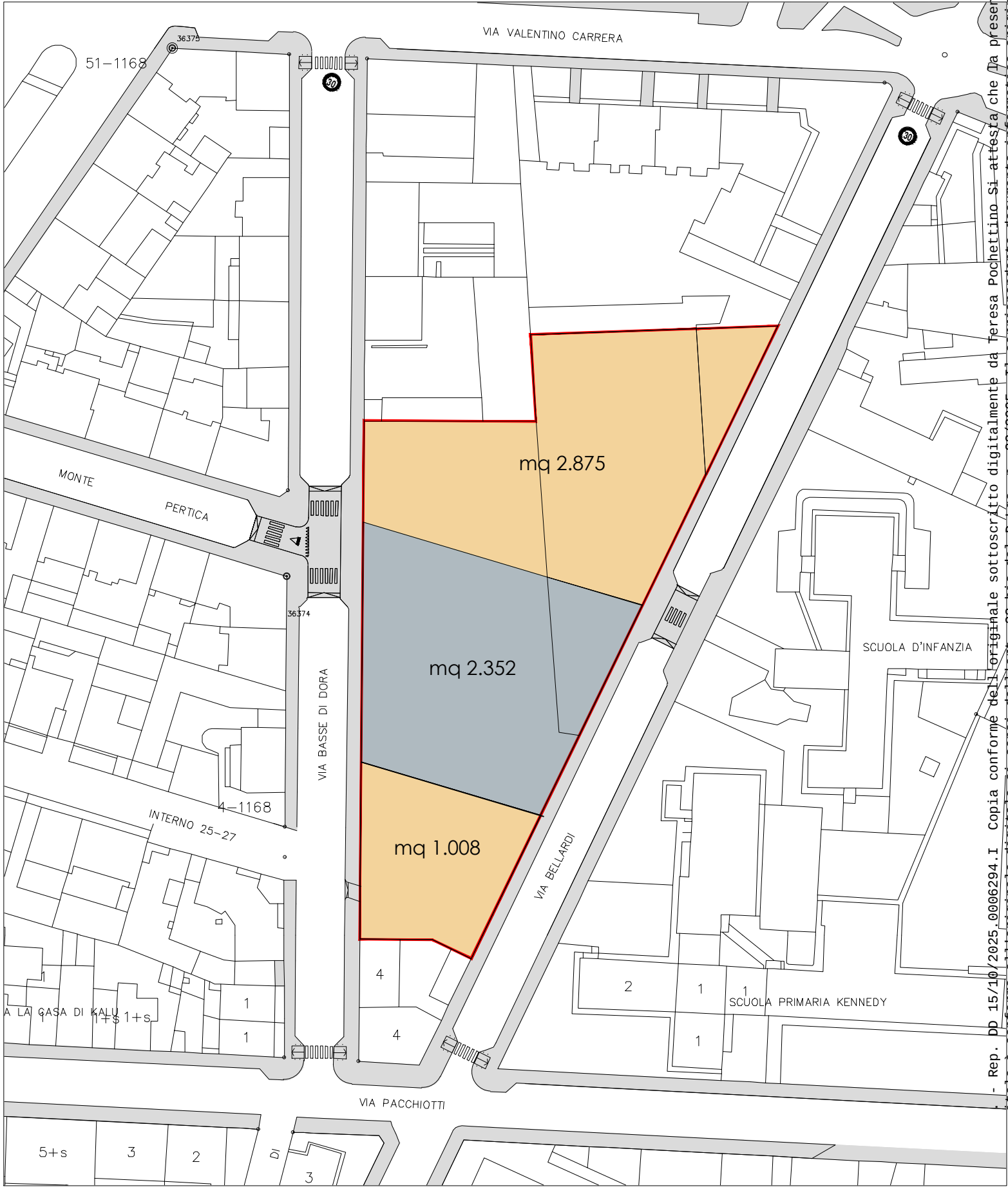


Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025

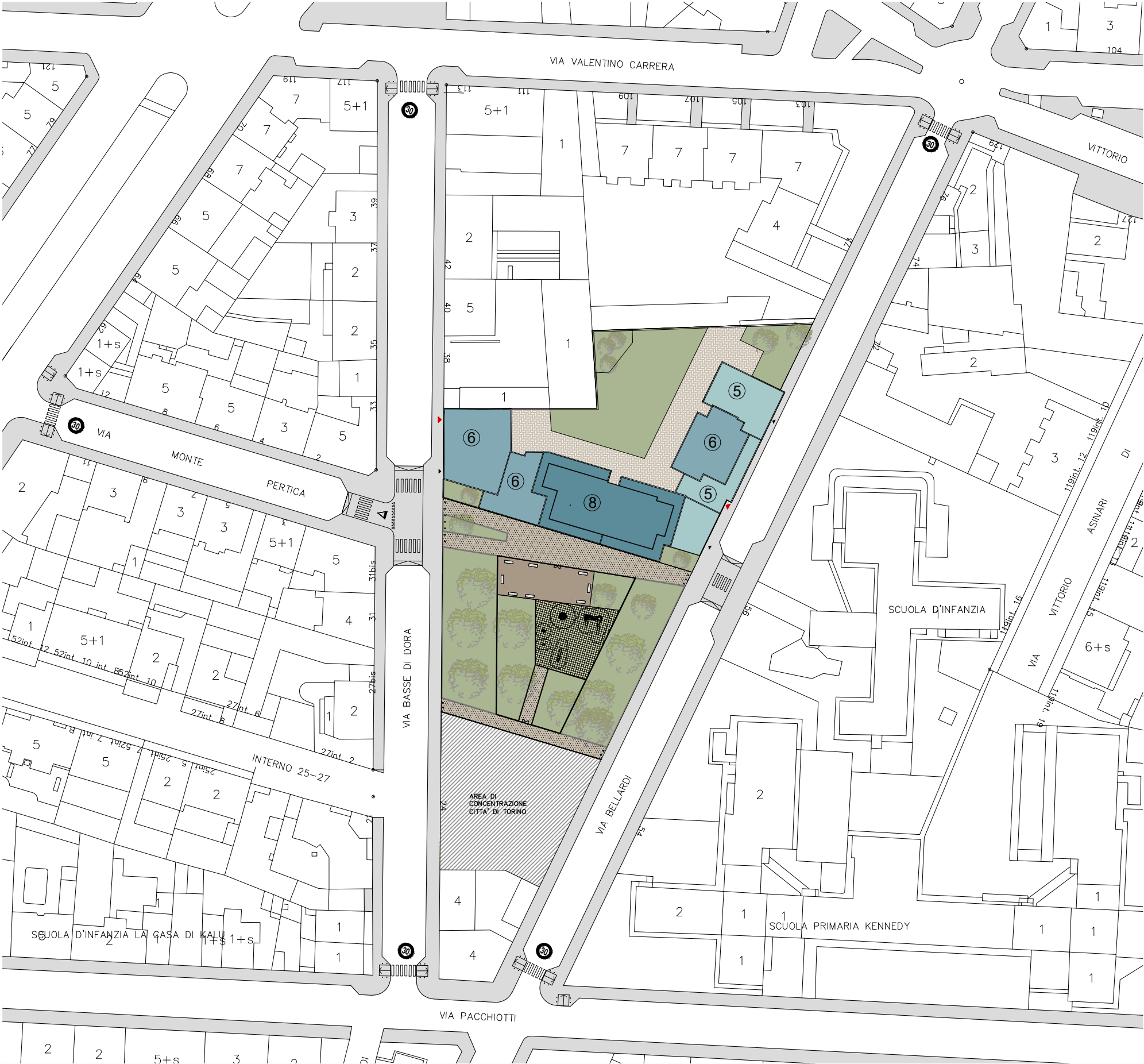
DD 15/16/2025 0006294.1. Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Torino

6.v. 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a

	AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO	mq 3.883
	AREA DA CEDERE PER SERVIZI PUBBLICI	mq 2.352 > mq 2.000
TOTALE		mq 6.235
FABBISOGNO AREE A SERVIZI		mq 4.585
di cui		
AREE A SERVIZI DA MONETIZZARE		mq 2.233
AREE A SERVIZI DA CEDERE		mq 2.352



- Rep. DD 15/10/2025.0006294.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino si attesta che la presente copia è
fidejussoria e conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informativo originale è conser
vato negli archivi di Comune di Torino
6.v, 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a

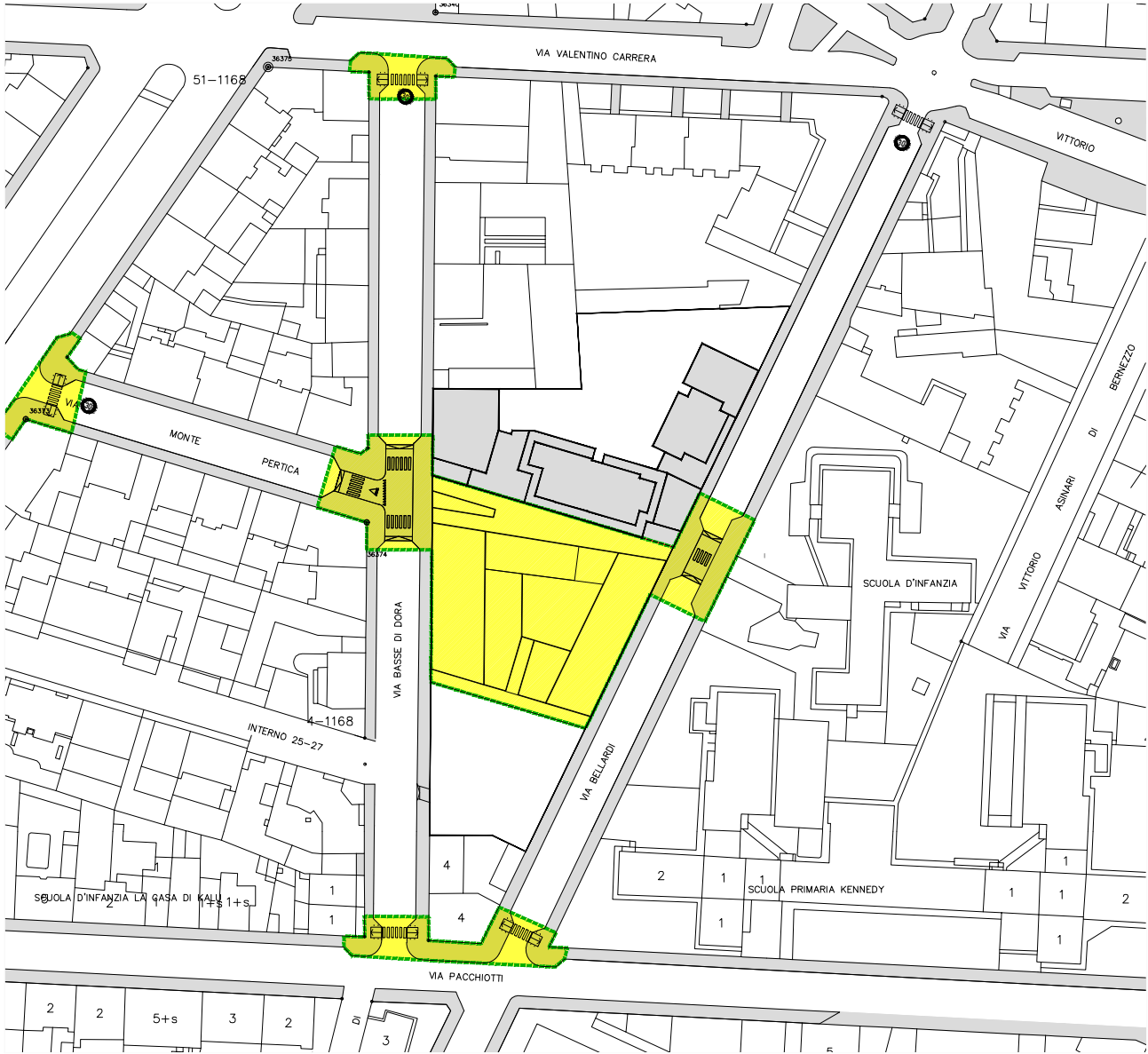


Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025

SAGOMA INDICATIVA DELL' EDIFICIO

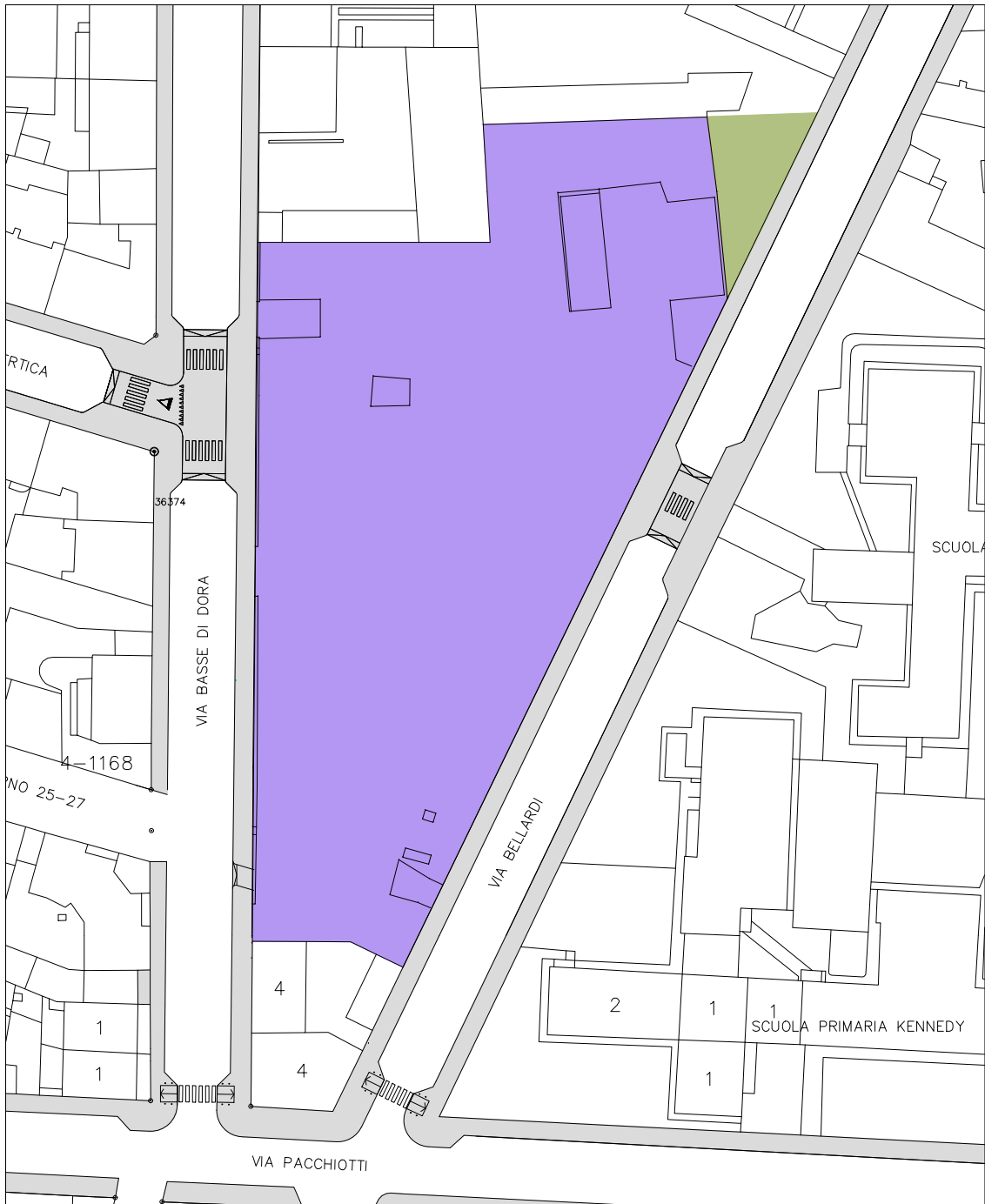
OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE
CONTESTUALMENTE ALL' INTERVENTO



CRONOPROGRAMMA

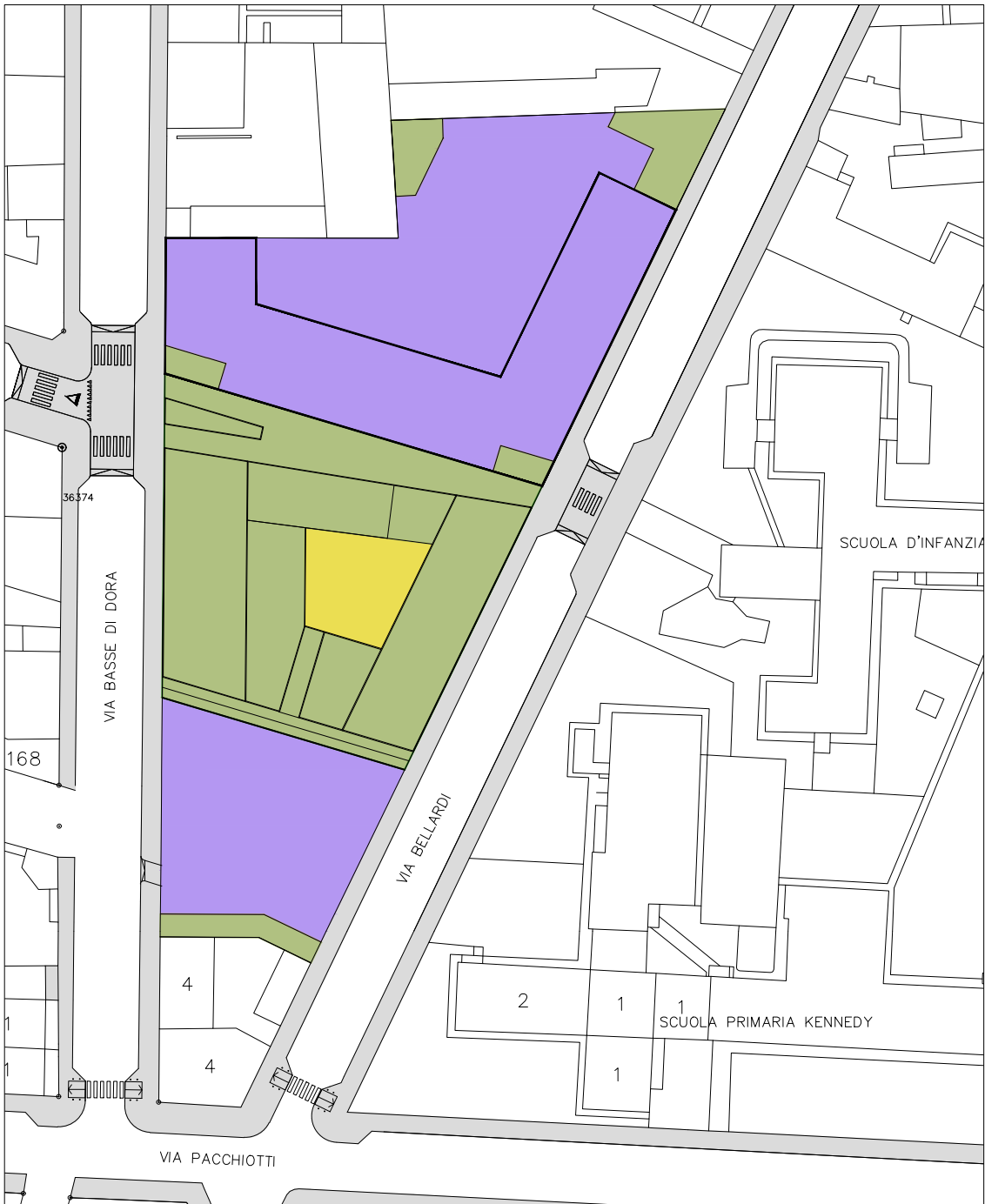
	2025			2026				2027				2028		
	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE	I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE	I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE	I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE
Piano esecutivo convenzionato														
Approvazione Giunta Comunale														
Stipula Convenzione Attuativa														
Aree di proprietà dei proponenti														
Progettazione														
Rilascio Permesso di Costruire														
Esecuzione lavori														
Aree di proprietà della Città														
Opere di urbanizzazione a scomuto														
Progettazione														
Approvazione delibera Giunta Comunale														
Esecuzione lavori														

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025



PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO

	SUOLO NON CONSUMATO	mq	250
	SUOLO CONSUMATO PERMANENTEMENTE	mq	5.985
TOTALE		mq	6.235



PLANIMETRIA DI PROGETTO

	SUOLO NON CONSUMATO	mq	2.455
	SUOLO CONSUMATO REVERSIBILMENTE	mq	254
	SUOLO CONSUMATO PERMANENTEMENTE	mq	3.526
TOTALE		mq	6.235

SAGOMA INDICATIVA DEGLI EDIFICI

ALLINEAMENTO PRESCRITTIVO

ALLINEAMENTO INDICATIVO

ALLINEAMENTO SU FILO STRADALE

n

numero dei piani +1; -2

n

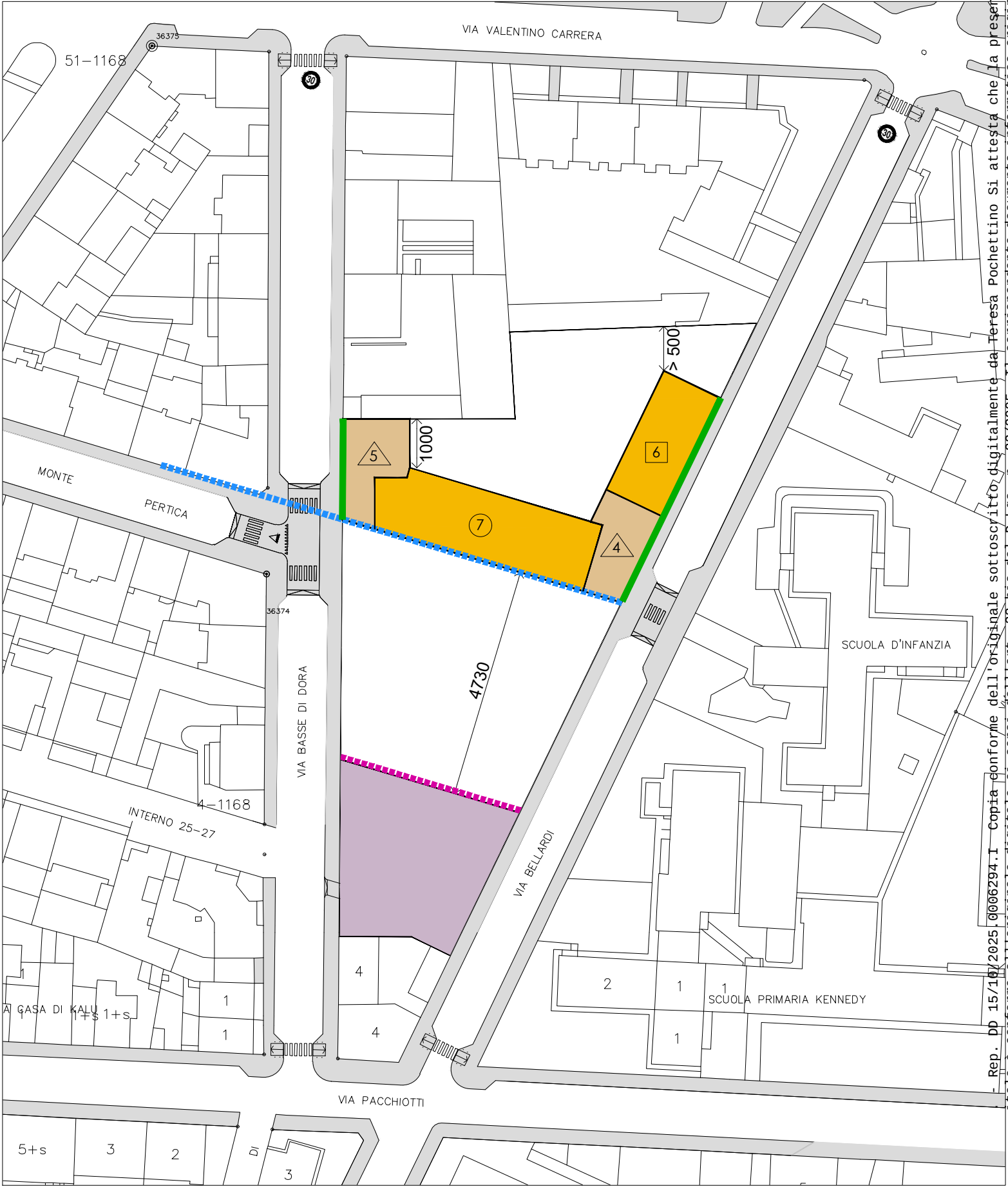
numero dei piani -2

n

numero dei piani +1

AREA DI CONCENTRAZIONE DELL' EDIFICATO CITTA' DI TORINO

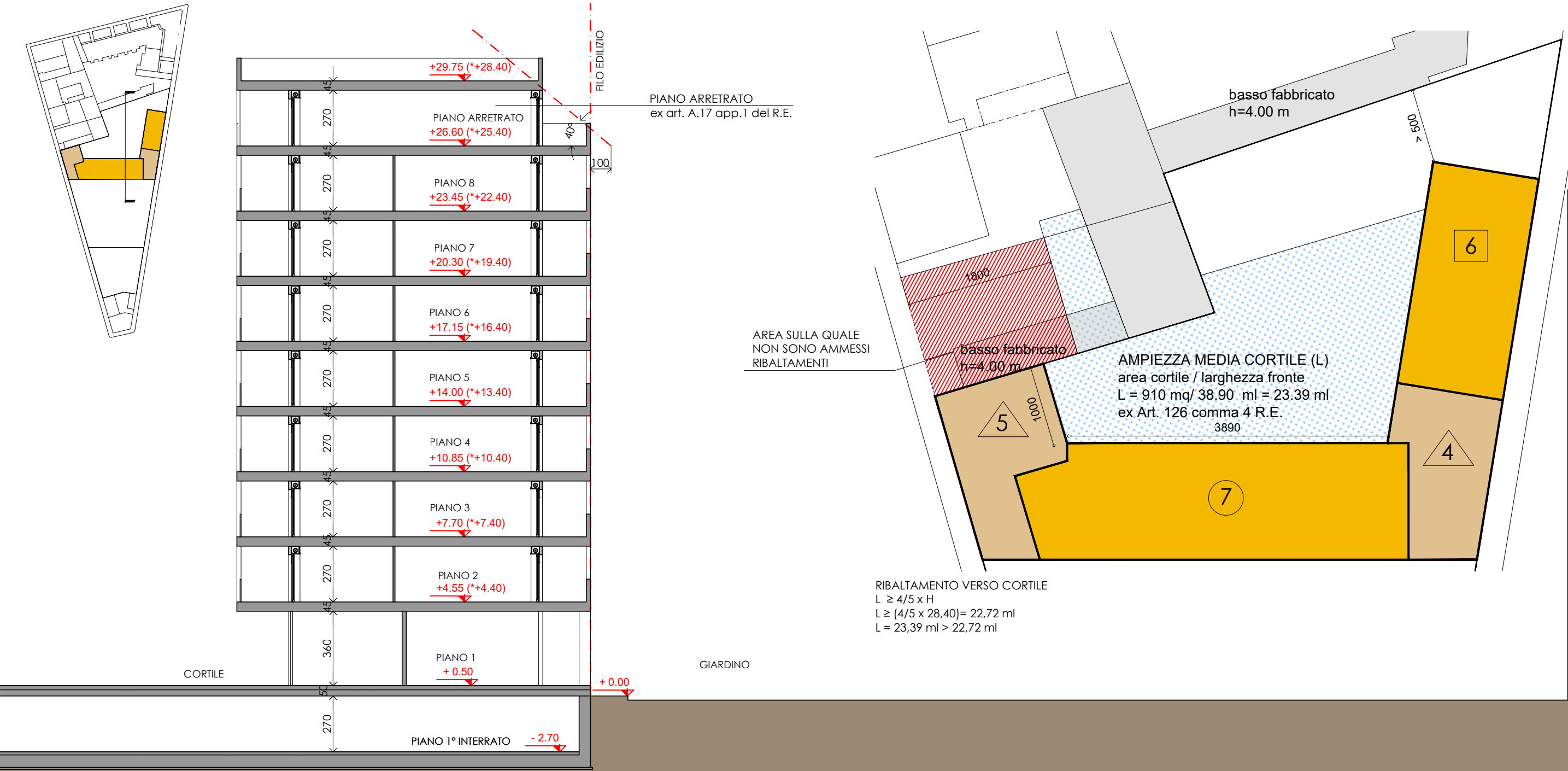
N.B. OLTRE L' ALTEZZA MASSIMA COME SOPRA RIPORTATO E' SEMPRE AMMESSA LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO ARRETRATO IN OTTEMPERANZA DI QUANTO PREVISTO ALL' APPENDICE 1. A17 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025

6.v, 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a

Rep. DB 15/10/2025 0006294.1 - Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia è digitale e conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



* N.B. per la verifica delle confrontanze e delle altezze massime si considerano spessori di solai pari a cm 30, ai sensi di quanto disposto dall'Art 45.1.e R.E.

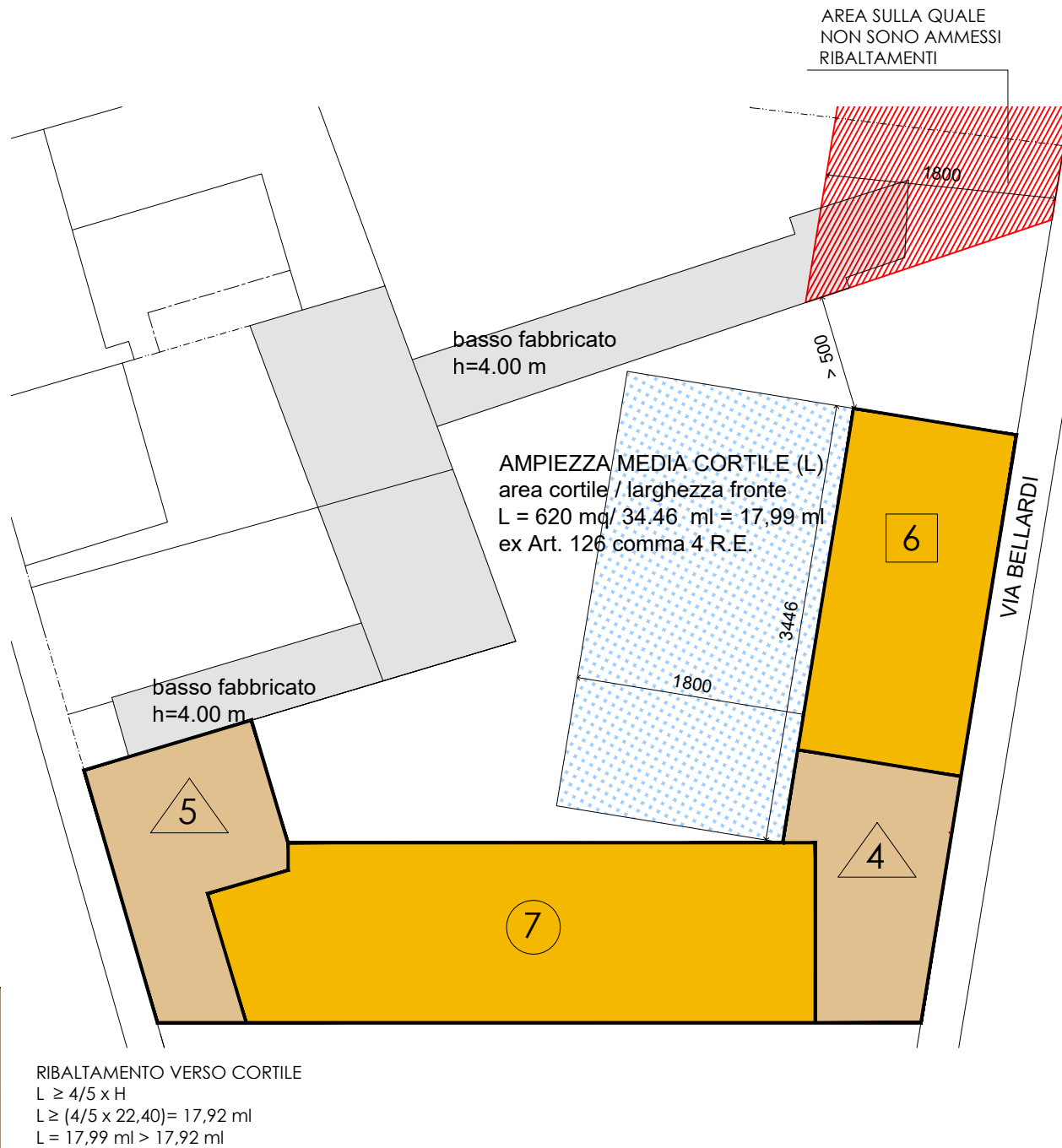
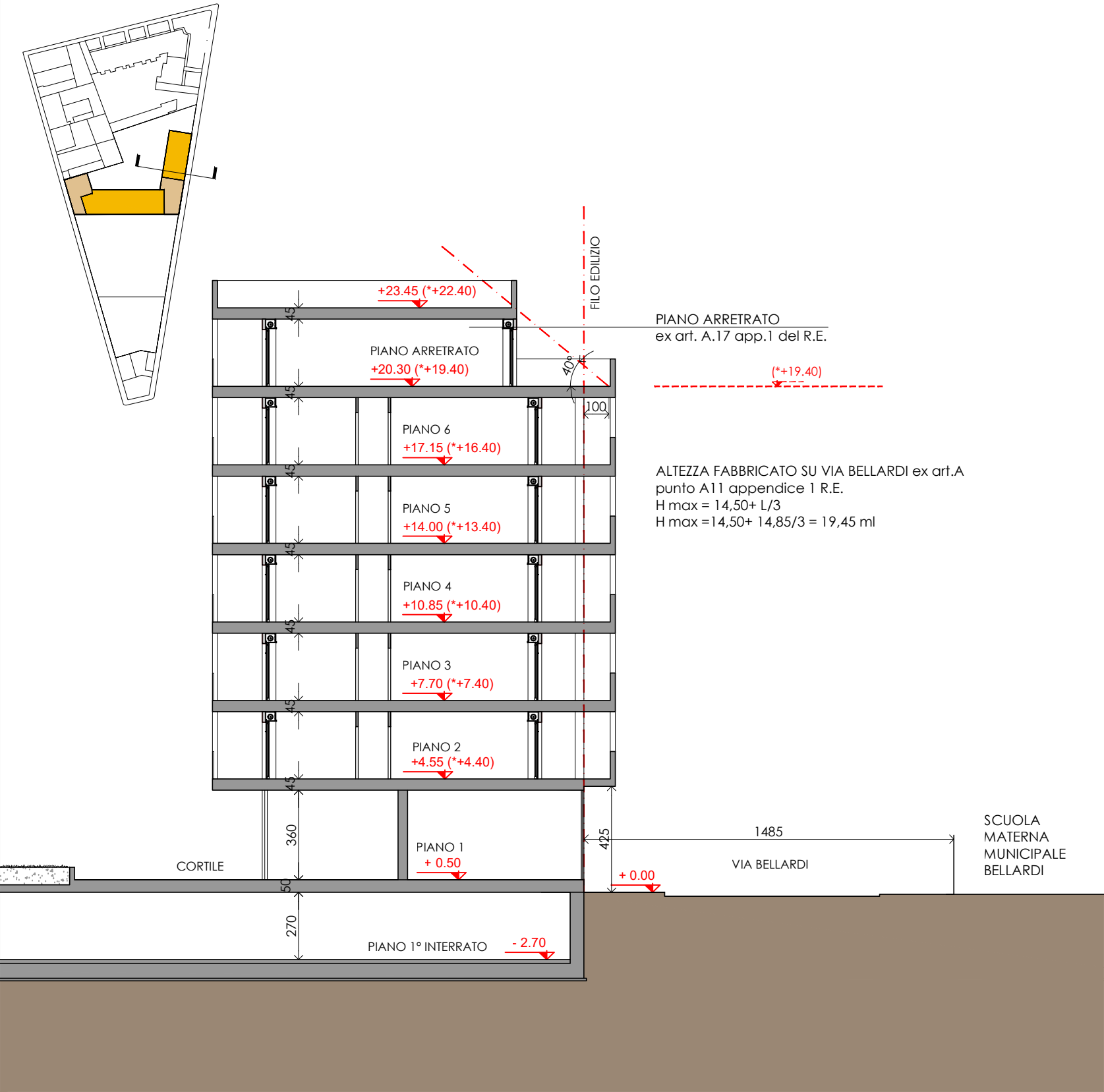
** N.B. le quote riportate fanno riferimento a uno 0.00 posizionato sul marciapiede della via Bellardi

*** N.B. non sono ammesse sporgenze sull'area destinata a verde pubblico (balconi, sporti continui e bow window)

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025

- Rep. DD 15/10/2025.0006294.I. Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia è digitale e conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi del Comune di Torino

6.v, 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a



* N.B. per la verifica delle confrontanze e delle altezze massime si considerano spessori di solai pari a cm 30, ai sensi di quanto disposto dall'Art 45.1.e R.E.

** N.B. le quote riportate fanno riferimento a uno 0.00 posizionato sul marciapiede della via Bellardi

- Rep. DD 15/10/2025.0006294.I. Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi del Comune di Torino

6.v, 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a





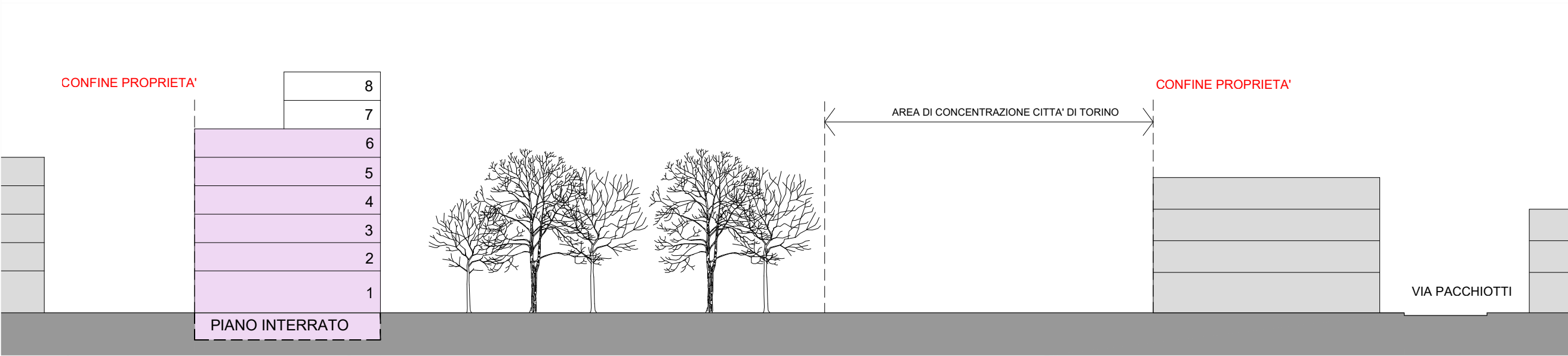
FABBISOGNO PARCHEGGI PERTINENZIALI EX L. 122/89
mc/m 13.318,5/10= 1.331,85 mq
DOTAZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI
mq 1.442 > mq 1.331,85

AUTORIMESSA :
piano interrato mq 1.442
posti auto n.33

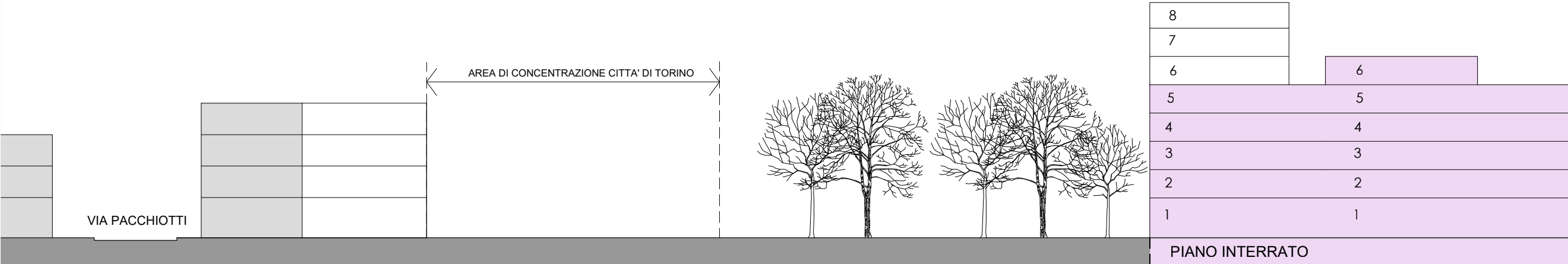
TIPOLOGIE EDILIZIE INDICATIVE - PIANTA PIANO 1° f.t. (TERRAZZO)



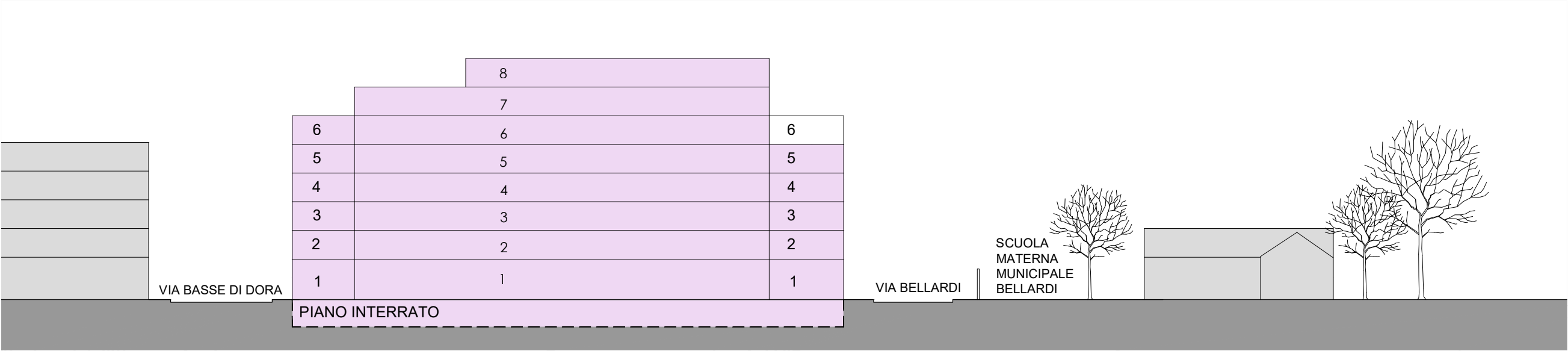




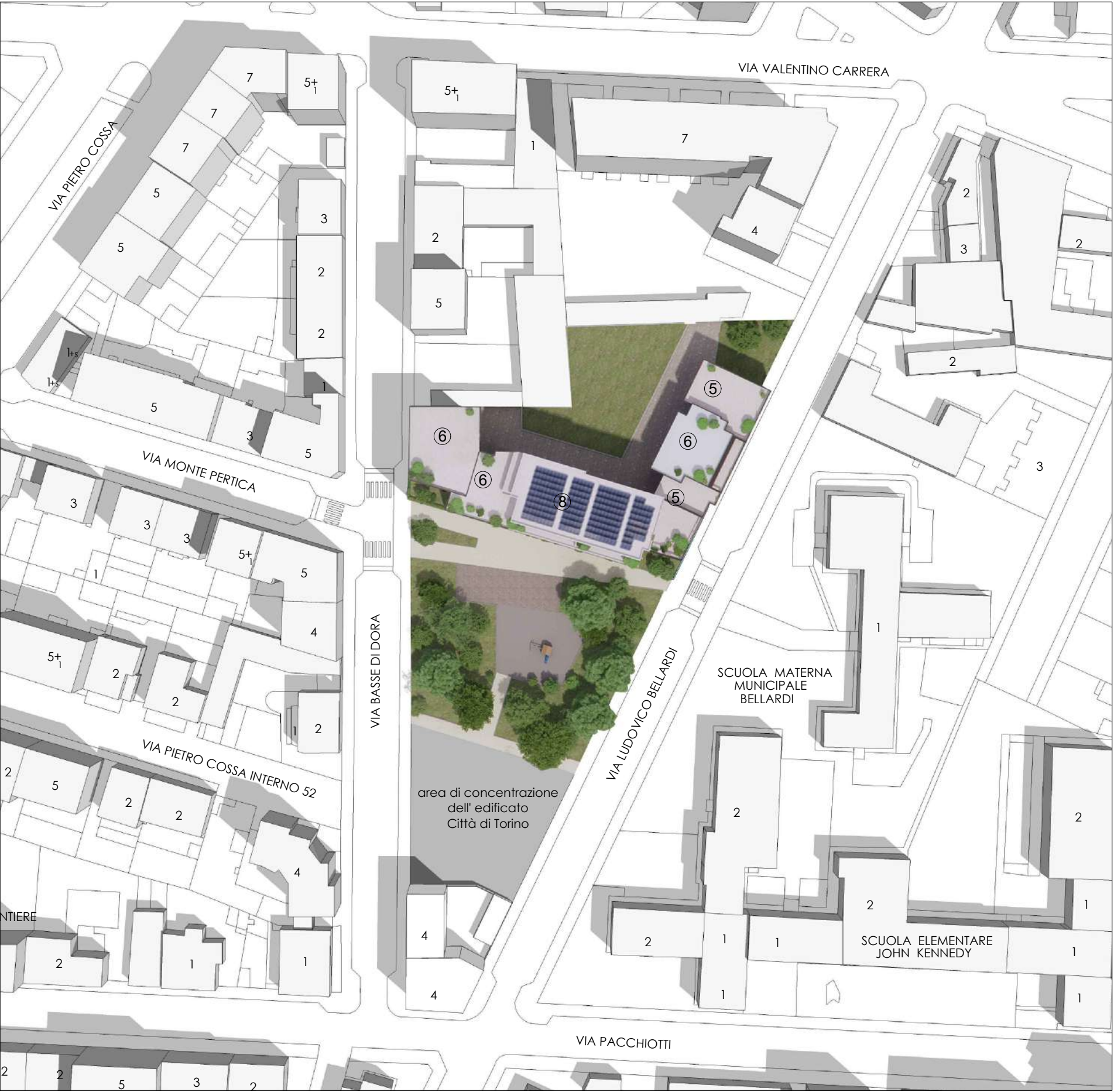
PROFILO AA



PROFILO BB



PROFILO CC



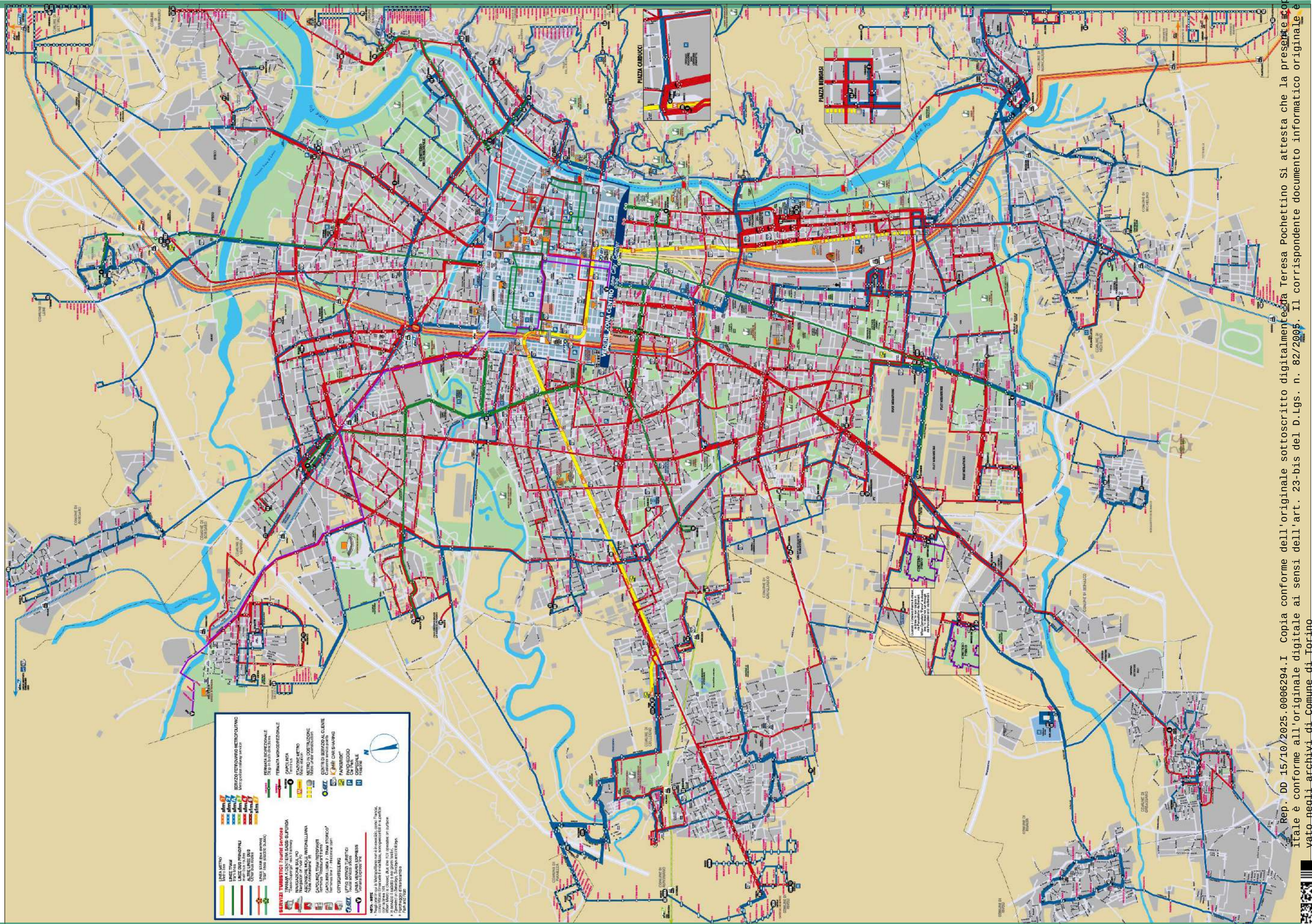
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025

... Rep. DD 15/10/2025.0006294.I. Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia è digitale e conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino
6.v, 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a

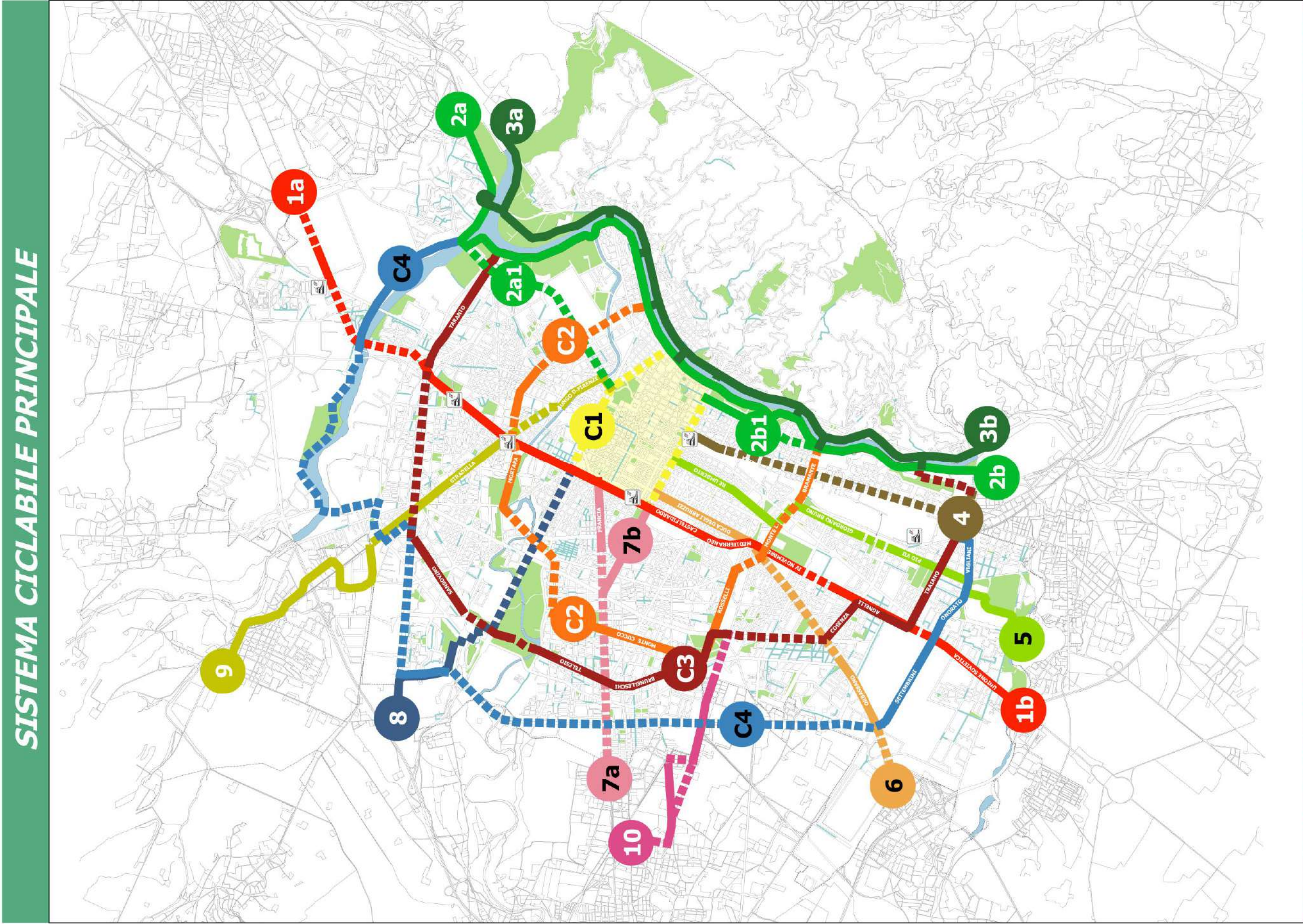


fuori scala

MAPPA RETE TRASPORTI PUBBLICI CITTA' DI TORINO



Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025



SISTEMA CICLABILE PRINCIPALE

PIANO DELLA MOBILITA' CICLABILE (BICIPLAN)

DIREZIONE INFRASTRUTTURE E MOBILITA' - SERVIZIO MOBILITA'

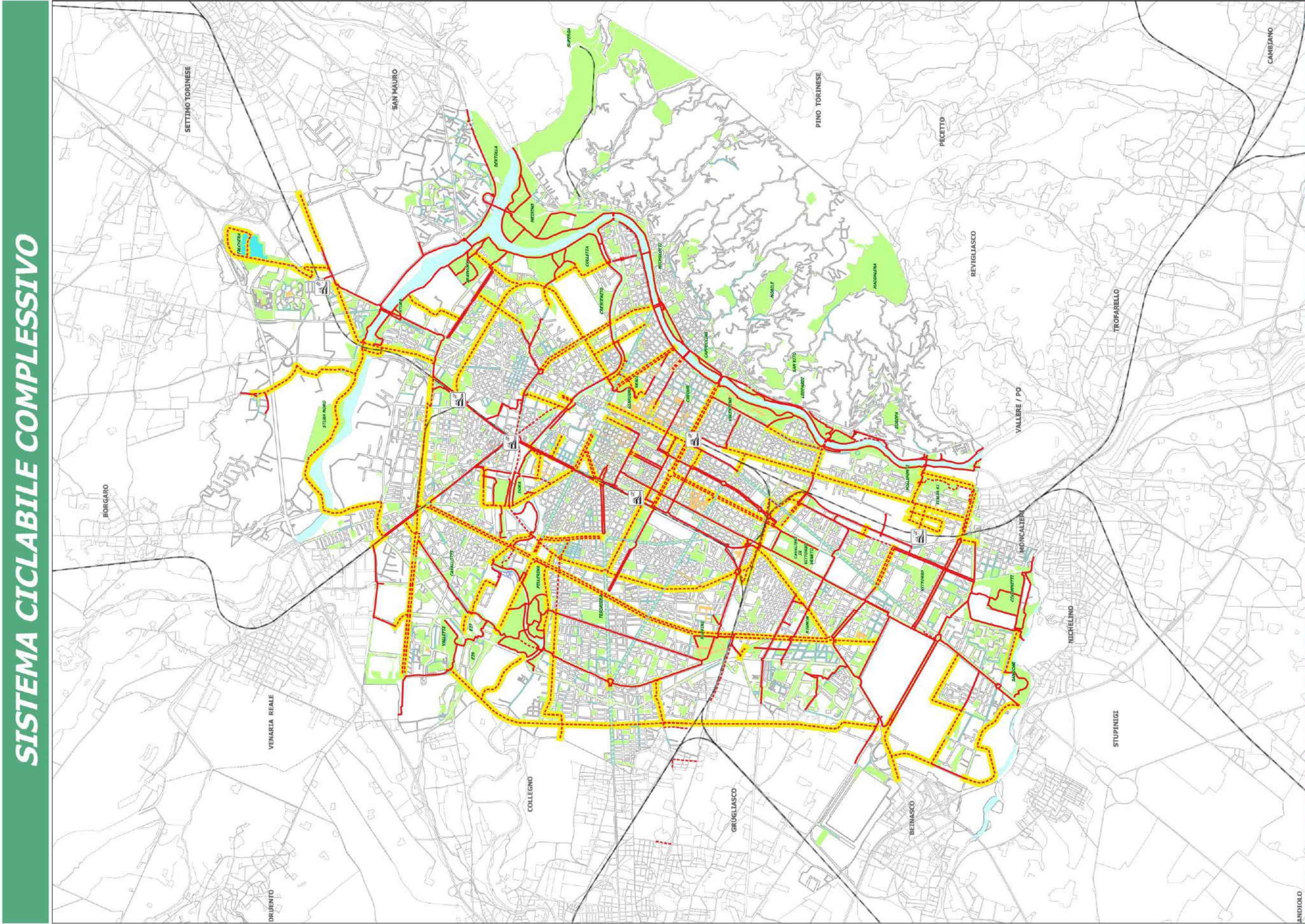
DIREZIONE AMBIENTE - SERVIZIO POLITICHE PER L'AMBIENTE

DIREZIONE VIABILITA' - SERVIZIO POLITICHE PER L'AMBIENTE

ital e conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informativo originale e' conser

vato negli archivi di Comune di Torino

6.v, 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a



SISTEMA CICLABILE COMPLESSIVO

PIANO DELLA MOBILITA' CICLABILE (BICIPLAN)

DIREZIONE INFRASTRUTTURE E MOBILITA' - SERVIZIO MOBILITA'
DIREZIONE AMBIENTE - SERVIZIO POLITICHE PER L'AMBIENTE
DIREZIONE V.R. 055 - 15/10/2025 - 00006294.11P4

Copia conforme all'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informativo originale è conservato negli archivi del Comune di Torino

6.v. 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a

INSERIMENTO AMBIENTALE



- Rep. DD 15/10/2025.0006294.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino
6.v, 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a





- Rep. DD 15/10/2025.0006294.I. Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia è digitale e conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino
6.v, 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a





- Rep. DD 15/10/2025.0006294.I. Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia è digitale e conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi del Comune di Torino
6.v, 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a





- Rep. DD 15/10/2025.0006294.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia è digitale e conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino
6.v, 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a





- Rep. DD 15/10/2025.0006294.I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia è digitale e conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informativo originale è conservato negli archivi di Comune di Torino
6.v, 20.v, SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1

Valgono le prescrizioni contenute nelle seguenti determinazioni dirigenziali in calce alle presenti norme tecniche di attuazione:

- determinazione dirigenziale n. cronologico 365 del 26.11.2010 prot. n. 2010 43380/126 del Settore Ambiente e Territorio della Città di Torino relativa a: *“Variante Parziale n. 194 al P.R.G. isolato compreso tra le vie Pacchiotti, Basse di Dora, Carrera e Bellardi. Verifica di assoggettabilità al processo di valutazione ambientale. Esclusione”*;
- determinazione dirigenziale n. cronologico 227 del 22.11.2017 prot. n. 2017 44907/126 dell’Area Ambiente Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino relativa a: *“Area Ghibaudi di Strada Basse di Dora 24/A a Torino Proprietà Ghibaudi Mario S.r.l. – Codice Anagrafe Regionale n. 2.186. Autorizzazione del Progetto Operativo di Bonifica ai sensi del D.Lgs 152/06 e s.m.i.”*;
- determinazione dirigenziale n. cronologico 216 del 02.10.2018 prot. n. 2018 44538/126 della Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali relativa a: *“Piano Esecutivo Convenzionato dell’Ambito Basse di Dora, Area Normativa M1 – Verifica di Assoggettabilità alla fase di Valutazione Ambientale Strategica. Verifica di compatibilità con il piano di Classificazione Acustica*

ART. 2

L’edificio oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato sarà realizzato mediante un unico titolo edilizio, che potrà essere un Permesso di Costruire ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 del D.P.R. 380/2001 o una S.C.I.A. alternativa al Permesso di costruire ai sensi di quanto disposto dall'art. 23 comma 1 punto c) a condizione che la stessa sia conforme con quanto riportato nell'elaborato Q Relazione disposizioni SCIA "Relazione sulle disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formale e costruttive dell'edificio" allegato al Piano Esecutivo Convenzionato.

ART. 3

Le Tavole del Progetto Planivolumetrico, relative ai dati quantitativi - -parametri urbanistici (tav. n. 17) all’azonamento (tav. n. 19), al consumo di suolo (tav. 22) e alle regole edilizie (tav. 23) sono prescrittive, mentre gli altri elaborati del progetto planivolumetrico e le tipologie edilizie sono da considerarsi indicative, nel caso di richiesta di Permesso di Costruire con contenuti differenti da quelli riportati nell’elaborato Q Relazione disposizioni SCIA "Relazione sulle disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formale e costruttive dell'edificio" allegato al Piano Esecutivo Convenzionato.

ART. 4

Costituiscono filo edilizio obbligatorio per gli edifici di nuova costruzione, l’allineamento prescrittivo verso l’area a servizi, l’allineamento sul filo stradale di via Basse di Dora e l’allineamento sul filo stradale di via Bellardi definiti nella Tavola Regole edilizie (tav, 23) del Progetto Planivolumetrico. Le sagome degli edifici di nuova costruzione riportate negli elaborati di progetto, nel caso di richiesta di Permesso di Costruire con contenuti differenti da quelli riportati nell’elaborato Q, sono da intendersi indicative, poiché le caratteristiche dimensionali saranno definite in sede di titolo abilitativo.

ART. 5

L'altezza degli edifici prospettanti lo spazio pubblico, indicata nella planimetria delle regole edilizie stabilita in n. 7 piani fuori terra, potrà essere aumentata di un piano e/o diminuita fino a un massimo

di due piani senza che ciò costituisca variante di P.E.C.. Allo stesso modo l'altezza di n. 6 piani per l'edificio prospiciente la via Bellardi potrà essere diminuita fino ad un massimo di n. 2 piani senza che questo costituisca variante di P.E.C. Infine l'altezza di 5 piani verso la via Basse di Dora e l'altezza di 4 piani del fabbricato posto all'angolo tra l'edificio prospettante lo spazio pubblico e l'edificio prospiciente la via Bellardi potranno essere incrementati di 1 piano senza che ciò costituisca variante di P.E.C.

Il numero dei piani della costruzione è determinato dai piani abitabili o agibili, come disposto dall’Articolo C comma C1 dell’appendice 1 del Regolamento edilizio.

ART. 6

La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A delle NUEA di P.R.G.). È consentito il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni previste dall'art. 8 punto 35 delle N.U.E.A. del P.R.G., in particolare al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, che inserisce l’area oggetto della presente in addensamento commerciale A4; attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), attività di produzione (purchè compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico, in applicazione delle specifiche disposizioni normative di settore) (v. art. 3 punti 3A1 e 3A2) e di ricerca anche a carattere innovativo, uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) e, anche ai piani superiori, studi professionali (v. art. 3 punto 5A1). A tutti i piani sono consentiti gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A) . È fatto salvo l’eventuale adeguamento del relativo contributo di costruzione e del fabbisogno delle aree per servizi pubblici ex art. 21 L.R. 56/77. Gli eventuali cambi di destinazione di cui al presente articolo non costituiscono variante al Piano Esecutivo Convenzionato.

ART. 7

Gli edifici di nuova costruzione dovranno garantire l'unitarietà dell'inserimento ambientale, in particolare per le altezze, la scelta di materiali e colori e per le pendenze di eventuali coperture.

ART. 8

In sede di progettazione per l'ottenimento del permesso di costruire o SCIA dovrà essere attestato il pieno rispetto di quanto previsto dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 *Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia* e s.m.i., nonché dall'Allegato Energetico Ambientale al regolamento Edilizio del Comune di Torino. Inoltre il proponente si impegna a seguire i criteri relativi al risparmio energetico previsti dal protocollo ITACA, avendo come obiettivo il raggiungimento di prestazioni equivalenti al punteggio 2,5. Fatta salva la loro fattibilità tecnico-economica tali criteri potranno essere integrati con altri criteri previsti dallo stesso protocollo ITACA. Le attività di scavo previste dovranno privilegiare il pieno riutilizzo delle terre e rocce da scavo prodotte, adottando l'invio in discarica solo come ultima opzione. L'utilizzo delle terre e rocce da scavo in qualità di sottoprodotto dovrà avvenire nel rispetto dei disposti di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 13 giugno 2017, n. 120 - Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo. Al fine di contribuire al risparmio della risorsa idrica dovranno essere realizzate delle vasche di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture dei nuovi edifici come prescritto al punto 1b) della determinazione dirigenziale n. cronologico 216 del 02.10.2018 prot. n. 2018 44538/126 della Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003313 del 24/09/2025

- Rep. DD 15/10/2025.0006294.I. Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Teresa Pochettino Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Torino 6.V. 20.V. SFPEC/055.sfa, 055.arm, 77/2024A/055.fra, 055.arm, 1.sf, 47.nd, 1.a



Vice Direzione Generale Tecnici - Ambiente - Edil.Res.Pubbl. -Sport
Settore Ambiente e Territorio

2010 43380/126

2010 43380/126

2

CITTÀ DI TORINO
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. Cronologico 365
approvata il 26 novembre 2010

DETERMINAZIONE: VARIANTE PARZIALE N. 194 AL P.R.G. ISOLATO COMPRESO TRA LE VIE PACCHIOTTI, BASSE DI DORA, CARRERA E BELLARDI. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ AL PROCESSO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE. ESCLUSIONE.

La Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata – Coordinamento Pianificazione Urbanistica – Settore Strumentazione 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 l’isolato compreso tra le vie “Pacchiotti, Basse di Dora, Carrera e Bellardi”.

L’isolato oggetto di variante parziale:

- è destinato, secondo il Piano Regolatore vigente, ad Area Normativa “M2 – isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive”, ove è ammessa la destinazione produttiva con esclusione delle attività nocive e moleste, e gli attribuisce un indice fondiario di 1,00 mq SLP/mq SF;
- ricade all’interno del centro abitato ai sensi dell’articolo 81 della Legge Urbanistica Regionale;
- ricade in contesto edificato, classificato di categoria B (ex D.M. 1444 /68);
- non risulta essere interessata da vincoli di Piano Regolatore;
- in base alla Variante n. 100 al P.R.G., risulta compresa nella classe I(P) di pianura, che riguarda zone non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre particolari limitazioni alle scelte urbanistiche.

A seguito di approfondimenti, è stato verificato che l’elemento determinante per l’attribuzione di tale destinazione “M2” fu la presenza dell’attività industriale della Ghibaudi SpA insediata nell’isolato.

Con il trasferimento dell’attività da parte della Ghibaudi SpA, è stato ritenuto opportuno attribuire all’isolato una destinazione urbanistica coerente con quella degli isolati contermini che, in prevalenza, hanno destinazione “M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali”.

Pertanto la variante prevede:

A. la modifica della destinazione urbanistica dell’isolato in oggetto 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”;

- B. l’assoggettamento di una porzione di circa 5.940 mq ad “Area Normativa “M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari”, con inserimento di apposita grafia “Dividente, individuante l’ambito “BASSE DI DORA” soggetto alle specifiche prescrizioni dell’art. 8 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente;
- C. la modifica dell’art. 8 delle N.U.E.A. del P.R.G., con l’inserimento, in calce al comma 37 bis dello stesso articolo, del nuovo comma 37 ter, contenente le seguenti disposizioni normative:

“37 ter Area 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

Il piano terreno degli edifici frontestanti l’area pubblica dovrà essere destinata prevalentemente ad ASPI.

L’attuazione degli interventi avviene tramite Permesso di Costruire Convenzionato.

L’area da cedere per standard urbanistici dovrà comprendere l’area centrale di almeno 2.500 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.”

inoltre:

- non riguarda interventi soggetti a procedure di VIA;
- riguarda un ambito già edificato;
- potrebbe comportare la realizzazione di nuovi volumi a destinazione residenziale che, in ogni caso, saranno realizzati in un ambito già edificato previa demolizione dei volumi già esistenti;
- riguarda modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente;



2010 43380/126

3

- non interessa aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., nè ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi (aree protette, siti di importanza comunitaria, zone di protezione speciale, aree produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili ecc.).

Considerato che 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”, prescrive che sono, di norma, esclusi dal processo di valutazione ambientale le Varianti parziali formate e approvate ai sensi e nei limiti previsti dall'art. 17, c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in ambiti 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 (aree protette, siti di importanza comunitaria, zone di protezione speciale, aree produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili ecc.), è stata prospettata l'esclusione dalle successive fasi di valutazione della procedura V.A.S., previste dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Con nota, prot. 1054 del 26 agosto 2010, di questo Settore, è stata inviata all'Organo Tecnico Comunale V.I.A., all'ARPA, alla Provincia di Torino Servizio V.I.A e all'ASL TORINO 1 Servizio Igiene del Territorio, il progetto di variante in oggetto per eventuali osservazioni alla prospettata esclusione dalle successive fasi di valutazione della procedura di V.A.S..

Il Settore Verde Gestione, con nota prot. 5045 del 6 settembre 2010 (prot. Divisione Ambiente n. 11568 del 20/09/2010), ha espresso il proprio parere di non assoggettabilità del progetto di variante alle successive fasi di valutazione della procedura di VAS. Nella nota viene anche espresso il parere discorde circa la previsione urbanistica di destinare a Verde l'area oggetto di cessione quale standard, motivato dalla difficoltà di gestione di tali “*ritagli di superficie*” per difficoltà “*strettamente operative e gestionale*” e per il “*perdurare del riduzioni annuali del rispettivo bilancio*”, ribadendo il proprio parere, già espresso verbalmente in altre occasioni, di affidarne la gestione e la manutenzione ai proponenti.

L'ASL TORINO 1, Servizio Igiene del Territorio, con nota prot. 99549 del 20 settembre 2010 (prot. Divisione Ambiente n. 11699 del 22/09/2010), ha rimandato l'espressione del proprio parere al momento in cui sarà disponibile la documentazione relativa ai singoli interventi.

2010 43380/126

4

La Provincia di Torino, Servizio V.I.A., con nota prot. n. 0791264/2010/LB6-Tit: 10.04.02 del 4 ottobre 2010 (prot. Divisione Ambiente n. 12432 del 07/10/2010), ha espresso il proprio parere di non assoggettabilità del progetto di variante alle successive fasi di valutazione della procedura di VAS ed ha manifestato le seguenti osservazioni:

Si ritiene tuttavia opportuno evidenziare in questa sede che nelle successive fasi (anche autorizzative) vengano effettuati adeguati approfondimenti in merito ai seguenti aspetti, che dovranno trovare puntuale riscontro negli articoli delle NUEA 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.

Bonifica

In riferimento agli immobili ex sede della Ghibaudi Spa si ricorda che, così come citato nella documentazione in oggetto, l'attuazione degli interventi in progetto risulta in ogni caso subordinata al rispetto dei limiti normati dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. in merito alla Concentrazione Soglia di Contaminazione nel suolo, sottosuolo e nelle acque sotterranee in relazione alla specifica destinazione d'uso dei siti.

Fase di cantiere – Terre e rocce da scavo

Visti gli interventi previsti dalla Variante in oggetto e le volumetrie potenzialmente prodotte si ritiene utile ricordare, per ciò che riguarda la produzione e/o l'apporto di terre e rocce da scavo in fase di cantiere, le modifiche che l'entrata in vigore del D.Lgs. 4/2008 ha apportato all'art. 186 del D.Lgs. 152/2006. Si ritiene infatti che la presenza nelle NUEA di precise indicazioni in merito alla tematica “terre e rocce da scavo” ed una attenta gestione delle stesse possa contribuire ad ottenere il raggiungimento di adeguati livelli di compatibilità ambientale degli interventi.

In particolare, il comma 1 del citato art. 186 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. prevede che le terre e rocce da scavo, ottenute quali sottoprodotti, possano essere utilizzate per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati purché:

- siano impiegate direttamente nell'ambito di opere o interventi preventivamente individuati e definiti;
- sin dalla fase della produzione vi sia certezza dell'integrale utilizzo;
- l'utilizzo integrale della parte destinata al riutilizzo sia tecnicamente possibile senza necessità di preventivo trattamento o di trasformazioni preliminari per soddisfare i requisiti merceologici e di qualità ambientale idonei a garantire che il loro impiego non dia luogo ad emissioni e, più in generale, ad impatti ambientali qualitativamente e quantitativamente diversi da quelli ordinariamente consentiti ed autorizzati per il sito dove sono destinate ad essere utilizzate;
- sia garantito un elevato livello di tutela ambientale;
- sia accertato che non provengano da siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica ai

2010 43380/126

5

sensi del titolo V della parte quarta del citato decreto;

- le loro caratteristiche chimiche e chimico-fisiche siano tali che il loro impiego nel sito prescelto non determini rischi per la salute e per la qualità delle matrici ambientali interessate ed avvenga nel rispetto delle norme di tutela delle acque superficiali e sotterranee, della flora, della fauna, degli habitat e delle aree naturali protette. In particolare deve essere dimostrato che il materiale da utilizzare non è contaminato con riferimento alla destinazione d'uso del medesimo, nonché la compatibilità di detto materiale con il sito di destinazione;
- la certezza del loro integrale utilizzo sia dimostrata. L'impiego di terre da scavo nei processi industriali come sottoprodotti, in sostituzione dei materiali di cava, è consentito nel rispetto delle condizioni fissate all'articolo 183, comma 1, lettera p);

Ai sensi del comma 3, per le opere soggette a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1, nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo, che non possono superare 1 anno, devono essere dimostrati e verificati nell'ambito della procedura per il permesso di costruire, se dovuto, o secondo le modalità della dichiarazione di inizio di attività (DIA).

Le NUEA 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 di Torino 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 ed smi; si ritiene 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.

Il "piano di gestione terre e rocce da scavo" dovrà prevedere:

- il bilancio dei materiali inerti, in un'ottica di analisi di filiera, con indicazione di tutti i siti di origine delle terre e rocce da scavo che verranno utilizzate nel sito in esame e con indicazione di eventuali volumetrie da collocare all'esterno del sito in regime di "terre e rocce da scavo", con individuazione del sito di destinazione;
- per le eventuali volumetrie da collocare all'esterno del sito in regime di "terre e rocce da scavo", con individuazione del sito di destinazione, dovrà essere acquisito il/i provvedimento/i autorizzativi/i con cui è stato autorizzato detto riutilizzo.

Si ricorda che l'accertamento che le terre e rocce da scavo non provengano da siti contaminati e di 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 ed 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; nel caso in questione la norma assume particolare rilievo in quanto il progetto coinvolge anche un ambito potenzialmente oggetto di bonifica: pertanto nelle successive fasi dovrà essere ben dettagliata la provenienza e localizzazione di tutti i volumi di scavo, anche a fronte della perimetrazione della bonifica.

2010 43380/126

6

L'inquadrabilità dei terreni di 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.

Fase di cantiere – Demolizioni

La Variante in oggetto - in riferimento in particolare agli immobili ex sede della Ghibaudi SpA - prevede la demolizione degli edifici esistenti nell'area interessata: si ritiene che debba essere richiesta dalle NUEA la predisposizione in sede di rilascio del permesso di costruire almeno di una **bozza di "piano di demolizione"** che fornisca a livello sommario un'indicazione qualitativa delle opere di demolizione, una differenziazione delle tipologie dei materiali ed una valutazione previsionale del traffico indotto, soprattutto in relazione alla vicinanza di numerosi edifici residenziali e del complesso scolastico. Si ricorda infatti che ai sensi della normativa vigente una parte di tali materiali potrebbero essere recuperati e riutilizzati in campo edile/viabilistico, evitando in questo modo di essere totalmente conferiti in discarica.

Viabilità

Dal punto di vista viabilistico l'isolato si colloca in una posizione prossima ad una serie di assi importanti (in particolare C.so Francia e via Pietro Cossa) per la mobilità fra il centro di Torino e la cintura occidentale dell'area metropolitana. Secondo i rilievi di traffico riportati nel PUT, nei giorni feriali tali assi sono interessati da un intenso traffico: considerato l'aumento del carico di residenze e servizi si ritiene pertanto che debbano essere valutati e definiti con particolare attenzione i **necessari provvedimenti sia in campo di trasporto pubblico e mobilità ciclo-pedonale** (ponendo particolare attenzione sia all'interconnessione tra l'esistente ed i tracciati in progetto) sia **nella dotazione di servizi** (in particolare parcheggi per le nuove residenze).

Ecosostenibilità

La documentazione progettuale NON fa riferimento ad azioni progettuali volte ad indirizzare l'intervento verso un miglioramento della qualità ambientale dell'area: si ritiene pertanto opportuno che **le NUEA vengano integrate con precise indicazioni in relazione alle tematiche del risparmio energetico**. In particolare le nuove edificazioni in progetto dovranno utilizzare 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). Inoltre, poiché l'area rientra fra quelle interessate dal Piano di Sviluppo del Teleriscaldamento nell'Area di Torino (adottato da questa Provincia con D.G.P. n. 476-16225 del 14/04/2009), dovranno essere fornite indicazioni in merito alla **predisposizione delle nuove edificazioni per l'allaccio alla rete del teleriscaldamento**.

Infrastrutture tecnologiche

I previsti nuovi insediamenti dovranno essere in ogni caso subordinati ad una **verifica rigorosa e circostanziata delle capacità in essere delle infrastrutture tecnologiche** (in particolare dei

2010 43380/126

7

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 "Torinese" (ATO3) ed in ogni caso dovrà essere assicurata la contestualità o la precedenza temporale degli interventi infrastrutturali rispetto a quelli edificatori.

Norme di Attuazione

Si ritiene fondamentale infine evidenziare che le Norme di Attuazione di Piano debbano riportare i criteri progettuali, mitigativi e compensativi illustrati nella documentazione presentata (così come integrata dalla procedura di VAS in corso), criteri che si ritiene siano fondamentali 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.

L'ARPA Piemonte, Dipartimento Provinciale di Torino, Attività di produzione, con nota prot. n. 102183/SS0602 del 20 settembre 2010 (prot. Divisione Ambiente n. 12571 dell'11/10/2010), ha espresso il proprio parere di non assoggettabilità del progetto di variante alle successive fasi di valutazione della procedura di VAS.

Relativamente alle osservazioni formulate dalla Provincia di Torino, Servizio V.I.A.:

- in relazione ai temi Bonifica, Fase di cantiere – Terre e rocce da scavo, Ecosostenibilità, considerato che esse:
 - attengono alle successive fasi progettuali;
 - di fatto, costituiscono un invito all'esecuzione di approfondimenti prescritti da leggi speciali in materia, in particolare sono prescritti:
 - relativamente al tema **Bonifica**, dalla Parte quarta - Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati, Titolo V - Bonifica di siti contaminati, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e dall'art. 28 delle N.U.E.A. del P.R.G.;
 - relativamente al tema **Fase di cantiere – Terre e rocce da scavo**, dalla Parte quarta - Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati, Titolo I - Gestione dei rifiuti, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
 - relativamente al tema **Ecosostenibilità**, dal D.Lgs. 192/2005 corretto e modificato dal D.Lgs. 311/2006, dalla L.R. n. 13/2007 e dall'Allegato Energetico Ambientale al Regolamento Edilizio del Comune di Torino;
 - relativamente al tema **Infrastrutture tecnologiche**, dal D.P.R. 380/2001, che al comma 2 dell'art. 12 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire, prescrive che "Il permesso di costruire è

2010 43380/126

8

comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.";

- relativamente al tema **parcheggi**, si evidenzia che, per le nuove residenze, la dotazione di spazi a tale destinazione sarà garantita dallo standard imposto dall'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e che la variante, al fine di soddisfare le esigenze pregresse, prevede che "Nel sottosuolo dell'area ceduta, in prossimità delle edificazioni, potranno essere realizzati parcheggi interrati";

si ritiene inopportuno ribadire le predette prescrizioni all'interno delle N.U.E.A. del P.R.G. perché rappresenterebbero una ripetizione di quanto già prescritto per disposizione di legge;

- relativamente al tema **Viabilità**, si sottolinea come la capacità insediativa generata dalla variante, calcolabile in 175 abitanti (SLP generata 5.940 m² : 34 m²/ab. = 175 ab.), è tale da indurre a immaginare incrementi di traffico non significativi;

Dato atto che dal 26 agosto 2010, data in cui questo Settore ha inviato la documentazione della variante, è scaduto il termine di trenta giorni per l'invio del parere da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, previsto dal D.Lgs. 3 aprile 2006 n 152 e s.m.i..

In conclusione: valutata la tipologia del piano in oggetto (variante parziale P.R.G., ai sensi dell'art. 17, comma 7 della l.u.r.); considerato che è ragionevole ipotizzare che la variante non produca incremento degli impatti ambientali derivanti dall'attuazione del P.R.G. vigente; 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; si ritiene che la proposta di Variante in oggetto sia da escludere dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, con prescrizioni.

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;

Visto l'art. 65 dello Statuto della Città;

Visto l'art. 36 del Regolamento di Contabilità;

Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate.
la parte II del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

2010 43380/126

9

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.;

DETERMINA

1. di escludere, per i motivi espressi in narrativa, 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 n. 194 al P.R.G. – Isolato compreso tra le vie “Pacchiotti, Basse di Dora, Carrera e Bellardi” dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di VAS (Valutazione Ambientale Strategica), subordinatamente alle seguenti raccomandazioni da relativa scheda d'Ambito;
 - il progetto dei nuovi edifici dovrà:
 - ispirarsi ai criteri, mitigativi e compensativi illustrati nel documento di Verifica di assoggettabilità alla VAS presente;
 - prevedere la predisposizione per l'allacciamento alla rete del teleriscaldamento;
 - in sede di rilascio del permesso di costruire sia predisposto un “piano di demolizione” preliminare, che fornisca a livello sommario un'indicazione quali-quantitativa delle opere di demolizione, una differenziazione delle tipologie dei materiali ed una valutazione previsionale del traffico indotto, soprattutto in relazione alla vicinanza di numerosi edifici residenziali e del complesso scolastico;
 - in sede di rilascio permesso di costruire sia dato conto dell'effettiva adeguatezza del trasporto pubblico esistente a soddisfare il limitato incremento di domanda indotto dalla variante in oggetto, nonché dell'adeguatezza dei nuovi tracciati ciclo-pedonali e la loro interconnessione con l'esistente.
2. di ribadire i seguenti obblighi:
 - in tema **Bonifica**, dalla Parte quarta - Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati, Titolo V - Bonifica di siti contaminati, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e dall'art. 28 delle N.U.E.A. del P.R.G.;
 - in tema **Terre e rocce da scavo**, dalla Parte quarta - Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati, Titolo I - Gestione dei rifiuti, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
 - in tema **Ecosostenibilità**, dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192/2005 corretto e modificato dal D.Lgs. 311/2006, dalla L.R. n. 13/2007 e

2010 43380/126

10

dall'Allegato Energetico Ambientale al Regolamento Edilizio del Comune di Torino;

- in tema **Infrastrutture tecnologiche**, dal comma 2 dell'art. Art. 12 del D.P.R. 380/2001;
- in tema **parcheggi**, dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942, n. 1150.

3. di procedere alla pubblicazione per giorni 30 della presente determinazione all'Albo Pretorio e sul web all'indirizzo <http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti>;
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, 26 novembre 2010

Il Dirigente del Settore
Ambiente e Territorio
ing. Federico Saporiti



Direzione Ambiente, Verde e Protezione Civile
Area Ambiente – Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali

2017 44907/126

CITTÀ DI TORINO
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. Cronologico 227
approvata il 22 novembre 2017

OGGETTO: AREA GHIBAUDI DI STRADA BASSE DI DORA 24/A A TORINO. PROPRIETA' GHIBAUDI MARIO S.R.L. - CODICE ANAGRAFE REGIONALE N. 2186. AUTORIZZAZIONE DEL PROGETTO OPERATIVO DI BONIFICA AI SENSI DEL D.LGS. 152/06 E S.M.I.

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 215 approvata il 10 settembre 2012 di approvazione del Piano della Caratterizzazione.

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 181 approvata il 6 agosto 2015 di approvazione dell'Analisi di Rischio;

Visto il documento "Progetto Operativo di Bonifica ex D.Lgs 152/06 e s.m.i." per il sito "Area Ghibaudi Mario" Strada Basse di Dora 24/A – Torino.

In relazione a quanto emerso dalla Conferenza dei Servizi del 14 marzo 2017 di cui si allega il relativo verbale che costituisce parte integrante del presente atto.

Ritenuta opportuna la presentazione di uno studio dei valori di fondo naturale secondo le indicazioni di ARPA per il parametro Cobalto eventualmente prevedendo ulteriori campioni di bianco.

Vista la richiesta di parere del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali prot. 6784 del 26/07/2017 sulla determinazione del valore di fondo naturale di Cobalto.

Vista la documentazione integrativa trasmessa da parte di GHIBAUDI S.r.l. (ns. prot. n. 4201 del 08/05/2017, ns. prot. n. 4254 del 10/05/2017, ns. prot. n. 5389 del 13/06/2017. ns. prot. n. 5464 del 14/06/2017 e ns. prot. n. 6008 del 4/07/2017)

Visto il parere di ARPA prot. n. 8951 del 10/10/2017 dove si comunica che la documentazione integrativa trasmessa risponde alle richieste effettuate in sede di Conferenza dei Servizi e che il documento Progetto Operativo di bonifica può essere approvato.

Considerato che a seguito delle istruttorie svolte, mediante la Conferenza dei Servizi del 14/3/2017 e con il successivo parere sopra citato, gli Enti competenti hanno espresso una valutazione finale complessiva favorevole all'approvazione del progetto presentato come integrato nel corso del procedimento.

Ritenuto, pertanto, di approvare il Progetto Operativo di Bonifica e di autorizzare gli interventi previsti.

Ritenuto di assumere quale importo su cui calcolare le garanzie finanziarie quello

riportato nel computo metrico contenuto nel documento prot. n. 4254 del 10/05/2017, pari a 151.453,50 euro IVA inclusa e di calcolare l'entità delle garanzie finanziarie con una percentuale del 50%, come previsto dalla delibera di Giunta Comunale 03814/2015 del 15/09/2015.

Calcolati, attraverso l'utilizzo del foglio di calcolo disponibile sul sito web della Regione Piemonte all'indirizzo <http://www.regione.piemonte.it/ambiente/bonifiche/dwd/garanzie.xls>, il costo della certificazione provinciale, i costi forfettari e l'entità delle garanzie finanziarie da prestare a favore della Città di Torino da parte di GHIBAUDI S.r.l.

Visto il cronoprogramma di massima riportato nel progetto che prevede una durata complessiva dell'intervento di 3 mesi.

Compilata la tabella di sintesi disponibile all'indirizzo <http://www.regione.piemonte.it/ambiente/bonifiche/dwd/tab.doc> di seguito riportata:

COMUNE:	TORINO	PROVINCIA:	TO	Cod. Anagrafe:	2186
SOGGETTO OBBLIGATO	GHIBAUDI S.r.l.				
DENOMINAZIONE	AREA GHIBAUDI MARIO, STRADA BASSE DI DORA 24/A				
					Tempi di esecuzione - MESI:
					3
A	COSTO INTERVENTO (compresa IVA)				151.453,50€
B	COSTI FORFETTARI: pari al 5% di "A" Stabiliti con DGR n. 41-10623 del 6.10.2003				7.572,68 €
C	COSTI CERTIFICAZIONE Si ottengono applicando ad "A" la percentuale stabilita dalla Provincia (indicare la percentuale stabilita) 2%				3.029,07 €
D	CAPITALE ASSICURATO (A+B+C)				162.055,25€
E	IMPORTO GARANZIE FINANZIARIE Si ottiene applicando a "D" la percentuale stabilita nel provvedimento di approvazione del progetto (indicare la percentuale stabilita) 50 %				81.027,62 €

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;

Visto l'art. 74 dello Statuto della Città;

Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate;

Vista la Parte 4ª, Titolo V del D.Lgs. n. 152 del 03/04/2006 e s.m.i.;

Vista la L.R. n. 42 del 7 aprile 2000;

Visto l'art. 43 della Legge Regionale n. 9 del 23 aprile 2007;

Visto l'art. 25 della Legge regionale n. 3 dell'11 marzo 2015;

2 di 5

1 di 5

Vista la delibera di Giunta Comunale 03814/2015 del 15/09/2015;

DETERMINA

- 1) **di approvare** il documento "Progetto Operativo di Bonifica ex D.Lgs 152/06 e s.m.i." per il sito "Area Ghibaudi Mario" Strada Basse di Dora 24/A – Torino redatto da BERTOLLA AMBIENTE S.r.l. e trasmesso in data 30/01/2017 (ns. prot. 957 del 3/02/2017), e **di autorizzare** l'esecuzione degli interventi previsti;
- 2) **di richiedere** il rispetto delle seguenti richieste/prescrizioni emerse nel corso della Conferenza dei Servizi e contenute nel verbale allegato:
 - a. al termine degli interventi di scavo e smaltimento il proponente dovrà trasmettere all'attenzione della Città Metropolitana di Torino e dell'ARPA una relazione di collaudo attestante il raggiungimento degli obiettivi di bonifica al fine di dare avvio al procedimento di certificazione finale di avvenuta bonifica ai sensi dell'art. 248 del D.lgs. 152/06 e s.m.i.;
 - b. con un anticipo di almeno 15 gg dalla data di avvio dei lavori di bonifica dovrà essere data comunicazione alla Città Metropolitana di Torino e all'ARPA ai fini dell'esercizio dell'attività di controllo di competenza;
 - c. le attività di bonifica dovranno essere svolte da un'impresa iscritta alle categorie 9 e 10 dell'albo gestori ambientali;
 - d. gli interventi di bonifica potranno essere avviati a seguito dell'accettazione da parte del Comune delle garanzie finanziarie calcolate sulla base delle indicazioni regionali in materia;
 - e. dovrà essere trasmessa la scheda di sintesi del sito ai fini dell'inserimento dei dati relativi al Progetto Operativo di Bonifica nell'anagrafe regionale dei siti contaminati;
 - f. al termine degli interventi di bonifica e a seguito della trasmissione della relazione di collaudo da parte del proponente, gli scavi dovranno essere mantenuti aperti, in condizioni di sicurezza, ai fini della successiva attività di controllo e certificazione da parte degli Enti;
 - g. concordare con ARPA il cronoprogramma delle attività di bonifica al fine di effettuare le opportune verifiche in corso d'opera e di collaudo degli scavi;
 - h. prima dell'inizio dei lavori bonifica, dovrà essere rimossa la tubazione in eternit con previa presentazione del piano di lavoro ad ASL;
 - i. dovrà essere rimosso il telo riscontrato sotto la pavimentazione nella zona Nord-Ovest, a ridosso di Via Bellardi, essendo una sorgente primaria di contaminazione;
 - j. caratterizzare eventuali evidenze di contaminazioni a seguito dei lavori di demolizione delle pavimentazioni attualmente esistenti non già oggetto di indagine.
- 3) **di ricordare** che il completamento degli interventi e la loro conformità con il progetto approvato saranno certificati dalla Provincia (ora Città Metropolitana) di Torino come previsto dall'art. 248 del D.Lgs. 152/06, a seguito di istanza alla Città Metropolitana di Torino corredata di una relazione di collaudo degli interventi effettuati;

3 di 5

- 4) **di imporre** i seguenti vincoli e limitazioni d'uso, anche derivanti dal permanere di matrici ambientali caratterizzate dalla presenza di sostanze inquinanti in concentrazioni superiori alle rispettive CSC e dalle condizioni assunte nell'elaborazione dell'analisi di rischio e **di stabilire** che gli stessi siano registrati sugli strumenti urbanistici e risultino dal certificato di destinazione urbanistica, al fine di garantire nel tempo adeguate condizioni di salvaguardia della salute pubblica:
 - a. non potranno essere modificate la destinazione e le modalità d'uso del sito, rispetto agli scenari previsti dall'analisi di rischio approvata (percorsi di esposizione e bersagli) senza una preventiva rielaborazione, e successiva approvazione, di una nuova analisi di rischio;
- 5) **di disporre** che la Società MARIO GHIBAUDI S.r.l. con sede legale in Corso Vinzaglio 24, 10121 - Torino, CF e Partita IVA 03737970016, presti a favore del Comune di Torino, a garanzia della corretta esecuzione degli interventi autorizzati, garanzie finanziarie per un importo pari a 81.027,62 €, secondo lo schema predisposto dalla Città di Torino, Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali e reperibile al seguente indirizzo Web:

<http://www.comune.torino.it/ambiente/bonifiche/garfin/index.shtml>;
- 6) **di fissare** in 30 giorni il termine per la presentazione delle sopra citate garanzie finanziarie a decorrere dalla data di ricevimento della presente determinazione;
- 7) **di richiedere** che l'inizio degli interventi di bonifica avvenga entro 30 giorni dalla data di accettazione delle garanzie finanziarie da parte del Comune di Torino e che si concludano entro i termini previsti dal cronoprogramma del progetto;
- 8) **di richiedere** la trasmissione agli Enti di una comunicazione circa la data di inizio degli interventi di bonifica sul sito, con un preavviso di almeno 10 giorni;
- 9) **di richiedere** la trasmissione agli Enti, entro 30 giorni dalla fine degli interventi autorizzati, della comunicazione di fine lavori unitamente ad una planimetria in formato .dwg, georeferita nel sistema Gauss-Boaga, delle aree oggetto di messa in sicurezza operativa, nonché un eventuale aggiornamento delle aree oggetto di vincolo da applicazione dell'analisi di rischio;
- 10) **di trasmettere** la presente determinazione a MARIO GHIBAUDI S.r.l. e, per conoscenza, a Città Metropolitana di Torino, Arpa Piemonte, Regione Piemonte, ASL TO1, Comune di Torino – Direzione Urbanistica e Territorio, Comune di Torino – Area Urbanistica, Comune di Torino – Area Edilizia Privata, Comune di Torino – Servizio Urbanizzazioni e Riquilificazione, Comune di Torino – Area Patrimonio e BERTOLLA AMBIENTE S.r.l.;
- 11) **di pubblicare** presso l'albo pretorio on-line del Comune di Torino il presente provvedimento per 15 giorni consecutivi;
- 12) **di dare atto** che il presente provvedimento non comporta oneri di spesa per la Civica Amministrazione;
- 13) **di dare atto** che la presente determinazione è stata sottoposta al controllo di regolarità amministrativa ai sensi dell'art. 147-bis TUEL e che con la sottoscrizione si rilascia parere di regolarità tecnica favorevole.

4 di 5

Avverso la presente determinazione può essere proposto ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale, entro sessanta giorni dalla sua conoscenza.

Torino,

DE
7

Il Dirigente
Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali
Ing. Claudio Beltramino



Allegati:
- Verbale della Conferenza dei Servizi del giorno 14/03/2017.



Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile
Inserire qui la descrizione del Settore

2018 44538/126

CITTÀ DI TORINO
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. Cronologico 216
approvata il 2 ottobre 2018

DETERMINAZIONE: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DELL'AMBITO BASSE DI DORA, AREA NORMATIVA M1_ VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA FASE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA_ VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 4 giugno 2012 (mecc. n. 2012-01841/009) è stata approvata la variante n. 194 al P.R.G., che ha previsto la modifica dell'area posta tra le vie Basse di Dora, Bellardi, Carrera e Pacchiotti da area normativa M2 ad area normativa M1, con indice territoriale pari a 1 mq SLP/ mq SF (0,7 mq SLP/mq SF di edificazione privata e 0,3 mq SLP/mq SF di edificazione riservata alla Città).

In data 21 settembre 2016 le società proponenti "Immobiliare Magusa s.a.s. di Ghibaudi & C." e "Frap S.p.A." hanno presentato proposta di P.E.C. ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i., che è stata successivamente integrata in data 14 luglio 2017 e 18 dicembre 2017.

L'area interessata dal P.E.C. ha una superficie territoriale complessiva pari a 5.985 mq e consente la realizzazione di una SLP di 1.795 mq della Città e di 4.189,50 mq privati oltre a 250 mq privati derivanti dall'acquisizione da parte dei proponenti di un'area di proprietà della Città posta in adiacenza all'ambito, per un totale complessivo di 6.325 mq di SLP.

La Direzione Urbanistica e Territorio – Servizio Pianificazione - con nota prot. 2155 del 3 agosto 2017, acquisita al protocollo del servizio Adempimenti Tecnico Ambientali al n 7801, in data 30 agosto 2017, trasmetteva all'Autorità Competente gli elaborati urbanistici del P.E.C. in oggetto ed il relativo documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla VAS.

In riferimento alla procedura in materia di VAS, introdotta con l'entrata in vigore delle disposizioni di cui alla D.G.R. n. 25-2977 del 29 febbraio 2016, il dirigente competente, al fine

acquisire il prescritto parere sulla completezza e coerenza con i principi generali di adeguatezza della documentazione trasmessa, convocava, con nota prot. n. 8143 del 14 settembre 2017, apposita seduta dell'Organo Tecnico Comunale in data 21 settembre 2017; l'O.T.C. evidenziava la necessità di procedere ad integrazioni documentali richieste formalmente con nota prot. n. 8770 del 4 ottobre 2017.

In relazione alle richieste formulate dall'OTC, e facendo seguito alla documentazione ambientale integrativa trasmessa dal Servizio Pianificazione della Città, acquisita al protocollo del Servizio scrivente con nota prot. n. 11246 in data 22 dicembre 2017, il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali, con nota prot. n. 1649 del 21 febbraio 2018, inviata all'Area Urbanistica della Città, comunicava la completezza e coerenza con i principi generali di adeguatezza della documentazione trasmessa.

Con nota acquisita agli atti del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali al prot. n. 5781 in data 4 luglio 2018 il Servizio Pianificazione trasmetteva la determinazione dirigenziale n. cron. 110 approvata il 14 giugno 2018 (n. mecc 2018-42870/009) con la quale il dirigente dell'Area Urbanistica prendeva atto della completezza della documentazione predisposta idonea all'avvio della fase di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, composta dai seguenti elaborati: Progetto planivolumetrico, Progetto di fattibilità tecnico-economica, Valutazione Impatto Economico, Schema di Convenzione, Relazione agronomica sulle opere a verde comprese nel progetto preliminare per l'area compresa tra via Basse di Dora e via Bellardi in Torino, Relazione geologica e geotecnica, Valutazione clima acustico, Verifica di compatibilità acustica, Documento tecnico per la verifica di assoggettabilità alla VAS.

Atteso che:

- ai sensi del comma 3 dell'articolo 3bis L.R. 56/77, per gli strumenti di pianificazione di cui alla medesima legge, se non diversamente specificato, la VAS, ai sensi e nel rispetto della normativa in materia, si svolge in modo integrato con le procedure previste dalla stessa legge regionale 56/77, sulla base di idonea documentazione tecnica predisposta dal soggetto proponente il piano e tenendo conto delle risultanze emerse dalla consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale e dai contributi del processo partecipativo;
- ai sensi del comma 2 dell'articolo 43 L.R. 56/77, i Pini Esecutivi Convenzionati sono assoggettati alle procedure di cui all'articolo 40, comma 7 della medesima L.R., ovvero

sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS qualora lo strumento sovraordinato, in sede di procedura di valutazione ambientale, non abbia definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste;

- ai sensi dell'art. 3bis nonché dell'art. 40 comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i. l'Amministrazione responsabile dei procedimenti di cui ai medesimi articoli svolge il ruolo di autorità competente per la VAS, purché dotata della struttura di cui all'articolo 3 bis, comma 7 (struttura con specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale, istituita ai sensi della normativa regionale vigente), in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni disciplinate con apposito provvedimento dalla Giunta regionale;
- l'Amministrazione della Città di Torino è dotata dell'Organo Tecnico Comunale, ovvero di propria struttura con specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale, istituita ai sensi della L.R. 40/98, da ultimo ridefinito con la Deliberazione della Giunta Comunale 8 gennaio 2014 (n. mecc. 2014 00016/126) nella quale, inoltre, è stata individuata nella Direzione Ambiente, ora Direzione Ambiente Verde e Protezione Civile – Area Ambiente, la funzione di Autorità Competente in materia di VIA e di VAS nonché attribuita, all'interno della predetta Area Ambiente la responsabilità del procedimento di VIA e di VAS al Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali;
- ai sensi dell'articolo 9 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., l'Autorità Competente, ove ritenuto utile indice una o più conferenze di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge n. 241 del 1990 al fine di acquisire elementi informativi e le valutazioni delle altre autorità pubbliche interessate.

Con nota, prot. 6130 del 16.07.2018, il Dirigente del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali (Autorità Competente), rendeva disponibile la documentazione pervenuta, come formalizzata con la determinazione dirigenziale n. cron. 110 approvata in data 14 giugno 2018 (n. mecc 2018 42870/009) della Dirigente dell'Area Urbanistica.

Con la medesima nota, prot. 6136 del 16.07.2018, l'Autorità Competente indicava la conferenza dei servizi decisoria, ai sensi dell'art. 14, c. 2, legge 241/1990 e s.m.i. da effettuarsi in forma simultanea e in modalità sincrona ex art. 14 ter, medesima legge, invitando a partecipare

alla relativa seduta fissata per la data del 25 luglio 2018: l'ARPA – Direzione Prov.le di Torino, la Città Metropolitana di Torino - Servizio Tutela e Valutazioni Ambientali, l'ASL "Città di Torino" - Servizio Igiene del Territorio ed i componenti l'Organo Tecnico Comunale (come individuati dalla Deliberazione della Giunta Comunale 8 gennaio 2014 – n. mecc. 2014 00016/126).

L'avvio del procedimento è stato reso noto mediante pubblicazione sull'Albo Pretorio online della Città di Torino alla sezione Avvisi Pubblici e altri Documenti, in data 17 luglio 2018, all'indirizzo:

<http://www.comune.torino.it/albopretorio/>

e sul sito web del servizio Adempimenti Tecnico Ambientali all'indirizzo:

<http://www.comune.torino.it/ambiente/vas>

Nel corso della seduta della conferenza dei servizi in data 25 luglio 2018, come da verbale allegato alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale (Allegato n. 1), a cui hanno partecipato l'O.T.C. e ASL "Città di Torino", in presenza dei progettisti incaricati dai proponenti l'intervento sono state acquisite informazioni sullo strumento urbanistico in esame e sono state condotti approfondimenti su alcune tematiche ambientali; sono stati forniti chiarimenti sul procedimento di bonifica in corso sull'area e sulle modalità di utilizzo e dimensionamento della vasca di raccolta acque prevista.

Nel corso della medesima seduta è stato inoltre evidenziato che alcuni elementi ambientali saranno richiamati in uno specifico articolo della convenzione, che dovrà contenere quindi precisazioni circa l'adozione del Protocollo Itaca per gli edifici e della vasca di raccolta acque, mentre risultano confermati come elementi ambientali la realizzazione della zona 30 e la conclusione dell'intervento di bonifica sull'area.

Rilevato che ARPA Piemonte con nota prot. n. 7239 del 17/08/2018 (prot. Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 7332 del 28/08/2018 – Allegato n. 2) ha espresso il proprio parere di non assoggettabilità del Piano Esecutivo Convenzionato alle successive fasi di valutazione della procedura di VAS. subordinatamente alle seguenti prescrizioni e delle ulteriori raccomandazioni:

(3)

(4)

per quanto concerne l'aspetto legato alla procedura di bonifica è necessario che venga completata come da progetto approvato e che le azioni conseguenti vengano valutate a seguito della avvenuta certificazione della Città Metropolitana di Torino.

I mezzi pesanti dovranno transitare su strada Basse di Dora e non su via Bellardi ove vi è l'accesso alle scuole. Dovranno inoltre essere evitate concomitanze con gli orari di entrata e di uscita dalle strutture scolastiche.

Nel caso in cui fosse confermata la presenza amianto, ai fini della movimentazione/smaltimento dei materiali di demolizione e di scavo, occorrerà adottare tutte le cautele previste dalla normativa vigente in materia ambientale, nonché quanto previsto dal D.Lgs. 81/2008 ai fini della tutela dei lavoratori.

Nelle fasi di cantiere dovranno essere adottate tutte le possibili precauzioni e gli accorgimenti volti a limitare gli impatti:

- sulla componente aria contenendo l'eventuale diffusione di inquinanti;
- sulle risorse idriche sotterranee al fine di limitare i rischi di contaminazione, dovuti ad esempio a sversamenti di natura accidentale.

Nella realizzazione dei nuovi edifici si suggerisce di tener conto anche degli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti - Buone pratiche per la pianificazione locale e Buone pratiche per la progettazione edilizia, Regione Piemonte, 2014.

Per quanto riguarda le realizzazioni di tutte le aree verdi, si raccomanda di utilizzare essenze vegetali climatiche, autoctone non appartenenti alle specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 18 Dicembre 2012, n. 46-5100 - Identificazione degli elenchi, Black List, delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione", e negli elenchi recentemente aggiornati con il D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174

A tal proposito si consiglia dopo aver visionato la Relazione agronomica di non utilizzare essenze botaniche esotiche, anche se non invasive, come la *Catalpa bignonioides* e il *Pyrus calleryana* ed orientare, invece, tale scelta su altre specie vegetali autoctone, con esigenze ecologiche e gestionali similari.

Inoltre si reputa opportuno inserire nelle Norme di Attuazione prescrizioni volte al contenimento dell'uso delle risorse, garantendo quindi che gli interventi siano aderenti ai principi dello sviluppo sostenibile.

In merito alle risorse energetiche si evidenzia che sarà prevista la predisposizione per l'allacciamento al teleriscaldamento e si suggerisce di prevedere:

• l'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;

• l'utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni;

• la razionalizzazione dei consumi energetici, per esempio 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;

• l'impiego di impianti solari termici o fotovoltaici, eventualmente integrati nei materiali edilizi impiegati.

Per una corretta gestione e razionale utilizzo della risorsa idrica garantendo anche l'invarianza idraulica degli interventi, come indicato dal PTCP2, si suggerisce di prevedere:

- disposizioni tese a ridurre l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti, prevedendo pavimentazioni permeabili (particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, strade a bassa frequentazione) e l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio;
- l'effettuazione della raccolta separata delle acque meteoriche provenienti dalle coperture dei fabbricati per permettere il riuso delle stesse (ad esempio per irrigazione delle aree verdi, acque per WC, così come indicato nelle N.d.A. all'art 8) ed allo stesso tempo, una "laminazione" degli eventi piovosi più intensi. A tal proposito si consiglia di verificare i dimensionamenti di tali opere proposti nell'elaborato DS6 del PTCP2 al punto 4.1 (Disposizioni tecnico-normative in materia di difesa del suolo).

Preso atto dell'assenza in conferenza del contributo di Città Metropolitana di Torino – Servizio Tutela e Valutazioni Ambientale, il cui assenso è da ritenersi acquisito, ai sensi del comma 7, art. 14 ter, della Legge n. 241/1990 e s.m.i.

Pertanto:

- visti gli indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di V.A.S. di piani e programmi definiti nella D.G.R. 29 febbraio 2016 n. 25-2977;
- visti e considerati i pareri e contributi formulati dagli Enti competenti in materia ambientale individuati e consultati;
- visti e considerati i pareri e contributi formulati, nel tramite dei Servizi ad essi sottoposti, dai componenti dell'Organo Tecnico comunale;

(5)

(6)



- sentito ai sensi del comma 4 dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. il Servizio competente nella sua funzione di Autorità Procedente;
- considerato che, sulla scorta del rapporto preliminare di verifica preventiva della assoggettabilità alla procedura di VAS presentato, è ragionevole ipotizzare che l'attuazione del P.E.C. non produca impatti ambientali significativi in considerazione delle azioni di sostenibilità ambientale previste ed esplicitate nel rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità;

si ritiene che il Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto sia da escludere dalle successive fasi di valutazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica e che tale esclusione sia condizionata al recepimento di prescrizioni, come meglio espresse nella arte dispositiva del presente atto, discendenti dai pareri e contributi sopra richiamati.

Infine:

premesso che l'art. 14 della L.R. 56/1977, come novellato dalla L.R. 3/2003, prescrive che in caso di VAS la relazione di compatibilità delle aree oggetto di nuova previsione o di trasformazione con la classificazione acustica predisposta ai sensi della normativa regionale in materia di inquinamento acustico, è analizzata e valutata nell'ambito di tale procedura;

richiamato l'art. 11 delle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica della Città di Torino;

richiamati i contenuti del Piano Esecutivo Convenzionato;

esaminati i documenti di verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica – PCA della Città di Torino (approvato con D.C.C. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010), che accompagnano il rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS;

si condivide il giudizio di compatibilità e, pertanto, si ritiene il PEC in oggetto compatibile con la classificazione acustica stabilita dal PCA vigente, da sottoporsi a revisione.

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;

Visto l'art. 74 dello Statuto della Città;

Visto l'art. 36 del Regolamento di Contabilità;

Viste:

la parte II del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

la Legge Regionale 40/98 e s.m.i.;

la Legge Regionale 56/77 e s.m.i.;

la D.G.R. 29 febbraio 2016 n. 25-2977;

la Legge 241/90 e s.m.i.;

la Deliberazione Giunta Comunale 8 gennaio 2014 mecc. n. 2014 00016/126, esecutiva dal 23 gennaio 2014;

esaminato il rapporto preliminare di verifica preventiva della assoggettabilità alla procedura di VAS;

richiamati i pareri degli Enti competenti in materia ambientale nonché i pareri e contributi dell'Organo Tecnico comunale come formulati e pervenuti;

vista la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica vigente, da sottoporsi a revisione; considerato che, sulla scorta del rapporto preliminare di verifica della assoggettabilità alla procedura di VAS presentato e valutato, è ragionevole ipotizzare che il piano non produca incremento significativo degli impatti ambientali rispetto a quelli derivanti dall'attuazione del P.R.G. vigente, in considerazione delle azioni di sostenibilità ambientale previste ed esplicitate nel rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità;

DETERMINA

per i motivi espressi in narrativa, che qui si ritengono interamente riportati:

1. 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 L.R. 56/77 e s.m.i. e dalla D.G.R. 29 febbraio 2016 n. 25-2977, il PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DELL'AMBITO BASSE DI DORA, AREA NORMATIVA "M1", subordinatamente alle seguenti prescrizioni da recepirsi in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e di progettazione edilizia e di rilascio di autorizzazione dell'attività, nell'ambito dei procedimenti stessi;

- a) siano adottate le azioni di sostenibilità ambientale previste ed esplicitate nel rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS nonché quanto prescritto dal punto 2 del dispositivo della determina di esclusione della variante parziale n. 194 al P.R.G., dal processo di valutazione ambientale n. cron. 365 del 26 novembre 2010 mecc. n. 43380/126 del Settore Ambiente e Territorio della Città di Torino in materia di obblighi relativi alla normativa ambientale tra cui quella relativa al risparmio energetico e alla gestione delle terre e rocce da scavo;
- b) in attuazione delle disposizioni tecnico-normative in materia di difesa del suolo del PTPC2, circa la gestione delle acque meteoriche dovrà essere garantita l'invarianza idraulica dell'intervento con la realizzazione di vasche di accumulo/laminazione delle piogge ed il riutilizzo a scopo irriguo o per usi civili ove non necessaria acqua potabile. A tal proposito dovranno essere verificati i dimensionamenti di tali opere proposti nell'elaborato DS6 del PTPC2 al punto 4.1 (Disposizioni tecnico-normative in materia di difesa del suolo);

inoltre, per la migliore tutela dell'interesse pubblico, al fine di contenere gli impatti previsti:

- c) sia previsto per il nuovo edificio il raggiungimento del livello ITACA per edifici non residenziali pari ad almeno 2,5, o un dimostrabile livello equivalente di un differente sistema di analisi multicriteria per la valutazione e sostenibilità ambientale degli edifici, al fine adottare l'utilizzo di tipologie e tecniche costruttive ed impiantistiche volte a favorire le prestazioni dell'edificio in termini di contenimento del fabbisogno energetico nonché di efficienza energetica e nell'uso delle risorse;
- d) siano adottate soluzioni tecniche che, conformemente agli indirizzi assunti dalla Città, consentano di mitigare gli scenari rispetto ai fenomeni di isola di calore, aumento della temperatura, isolare naturalmente le strutture e assorbire e drenare le acque meteoriche (adattamento ai cambiamenti climatici - Mayors Adapt);

- e) per gli interventi previsti sulle aree da cedere alla Città e su quelle assoggettate ad uso pubblico, saranno da adottarsi (per quanto applicabile) il Protocollo degli Acquisti Pubblici Ecologici (APE) ed i Criteri Minimi Ambientali (CAM) ministeriali, come ad esempio l'acquisto di piante ornamentali, gli impianti di irrigazione, l'ammendante del suolo, gli apparecchi di illuminazione pubblica, la progettazione di impianti di illuminazione pubblica, l'approvvigionamento di energia elettrica, gli aspetti sociali, ecc. I riferimenti del Protocollo APE e degli Allegati/CAM sono consultabili sul sito istituzionale della Città di Torino alla sezione "ambiente e verde"; "informambiente"; "acquisti pubblici ecologici";
- f) dovrà inoltre essere valutata l'estensione agli interventi privati, in quanto possibile, dei criteri del GPP (allegati APE e CAM) al fine di integrare considerazioni in merito al Life Cycle Cost dei materiali nelle aree suddette;
- g) sia istituita la nuova viabilità "zona 30" sulle vie Bellardi e Basse di Dora, attraverso opportune modalità realizzative accompagnate da interventi di arredo in prossimità dei passaggi pedonali in asse con l'entrata al plesso scolastico esistente;
- h) in merito alle problematiche conseguenti alle attività di cantiere, i mezzi pesanti dovranno transitare su strada Basse di Dora e non su via Bellardi ove vi è l'accesso alle scuole. Dovranno inoltre essere evitate concomitanze con gli orari di entrata e di uscita dalle strutture scolastiche. Nel caso in cui fosse confermata la presenza amianto, ai fini della movimentazione/smaltimento dei materiali di demolizione e di scavo, occorrerà adottare tutte le cautele previste dalla normativa vigente in materia ambientale, nonché quanto previsto dal D.Lgs. 81/2008 ai fini della tutela dei lavoratori. Nelle fasi di cantiere dovranno essere adottate tutte le possibili precauzioni e gli accorgimenti volti a limitare gli impatti sulla componente aria contenendo l'eventuale diffusione di inquinanti e • sulle risorse idriche sotterranee al fine di limitare i rischi di contaminazione, dovuti ad esempio a sversamenti di natura accidentale;

infine, sulla scorta del parere formulato da ARPA Piemonte, al fine di contenere gli impatti previsti:

- i) nella realizzazione dei nuovi edifici si suggerisce di tener conto anche degli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti - Buone pratiche per la pianificazione locale e Buone pratiche per la progettazione edilizia, Regione Piemonte, 2014;
- j) per quanto riguarda le realizzazioni di tutte le aree verdi, si raccomanda di utilizzare essenze vegetali climatiche, autoctone non appartenenti alle specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 18 Dicembre 2012, n. 46-5100 - Identificazione degli elenchi, Black List, delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione", e negli elenchi recentemente aggiornati con il D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174. A tal proposito si consiglia dopo aver visionato la Relazione agronomica di non utilizzare essenze botaniche esotiche, anche se non invasive, come la Catalpa bignonioides e il Pyrus calleryana ed orientare, invece, tale scelta su altre specie vegetali autoctone, con esigenze ecologiche e gestionali similari;
2. per quanto indicato nella verifica di compatibilità con il Piano di il Piano di Classificazione Acustica – PCA della Città di Torino (approvato con D.C.C. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010), che accompagnano il rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS, di condividere il giudizio di compatibilità e, pertanto, di ritenere il Piano in oggetto compatibile con la classificazione acustica stabilita dal PCA vigente, da sottoporsi a revisione;
3. di dare atto che la presente determinazione è stata sottoposta al controllo di regolarità amministrativa ai sensi dell'art. 147 – bis TUEL e che con la sottoscrizione si rilascia parere di regolarità tecnica favorevole;
4. di procedere alla pubblicazione per giorni 15 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/ambiente/vas>;
5. 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

12. OTT. 2018

IL DIRIGENTE
DEL SERVIZIO ADEMPIMENTI
TECNICO AMBIENTALI

Ing. Claudio Beltramino



(11)

(19)