

Compagnia di San Paolo  
Ristrutturazione immobile di p.zza Arbarello n. 8 a Torino

VARIANTE PARZIALE N. 294 al P.R.G.  
del COMUNE di TORINO  
ex at. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i.

**Documento tecnico per la verifica di assoggettabilità alla procedura  
di Valutazione Ambientale Strategica**

(D.lgs 152/2006 e s.m.i., DGR n. 12-8931 del 09.06.2008, LR 56/77 e s.m.i.)

Arch. Marta Colombo

Torino, 6 dicembre 2013  
agg. 12 dicembre 2013

Ing. Luciano Luciani



## INDICE

1. Premessa .....	3
2. Inquadramento normativo .....	3
3. Percorso metodologico.....	3
4. Descrizione del quadro programmatico.....	3
5. Descrizione della proposta di variante parziale al PRG.....	11
6. Valutazione delle azioni della variante .....	14
7. Conclusioni.....	16
Appendice: <i>Verifica di compatibilità acustica</i>	



## 1. Premessa

La presente relazione costituisce il *documento tecnico preliminare* per la verifica di assoggettabilità alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) della variante parziale n. 294/2013 del PRGC del Comune di Torino, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 152/2006 e s.m.i., della DGR Piemonte n. 12-8931 del 09.06.2008 e della LR 56/77 e s.m.i. artt. 3bis e 17 comma 8.

## 2. Inquadramento normativo

Il D.lgs 152/2006 e s.m.i che recepisce nella normativa italiana la Direttiva 2001/42/CE relativa alla valutazione ambientale di determinati piani e programmi (VAS) stabilisce che per i piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per loro modifiche minori, "la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente (art. 6 comma 3), secondo quanto disposto dal successivo art. 12".

Con DGR n. 12-8931 del 9.6.2008 la Regione Piemonte ha emanato primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica, contenenti in particolare indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica.

La LR 56/77 e s.m.i. prevede all'art. 17 comma 8 che le varianti parziali siano sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS. La stessa legge all'art. 3 bis comma 7 individua l'Autorità competente alla VAS nell'Amministrazione preposta all'approvazione del piano.

Ai fini della verifica di assoggettabilità l'Autorità Procedente/Competente redige un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dalla sua attuazione facendo riferimento ai criteri contenuti nell'Allegato I del citato decreto.

L'Autorità Procedente/Competente individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Tenuto conto dei contributi pervenuti, l'Autorità Competente emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla procedura di VAS.

## 3. Percorso metodologico

Il presente documento è articolato dunque secondo quanto richiesto dalla normativa regionale e comprende:

- Un inquadramento normativo-programmatico dell'ambito oggetto di variante
- una sintetica descrizione dei contenuti della variante e una loro specificazione in termini quantitativi ove possibile
- L'identificazione dei possibili effetti sull'ambiente derivanti dalla Variante e una valutazione della loro significatività in termini qualitativi e quantitativi
- una valutazione complessiva della portata e significatività degli effetti ambientali della variante in relazione ai criteri definiti dall'Allegato I al D.lgs 152/2006 e s.m.i.

## 4. Descrizione del quadro programmatico

### Piano Regolatore Generale della Città di Torino

Il comune di Torino è dotato di PRGC approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3 – 45091 del 21 aprile 1995 e successivamente variato con l'approvazione di varianti strutturali (ex art. 17 comma 4 LR 56/77 e s.m.i.) e varianti parziali (ex art. 17 comma 5 LR 56/77 e s.m.i.).



L'area in oggetto riguarda l'edificio già sede della facoltà di Economia e Commercio, sito in piazza Arbarello n. 8, nella Circostrizione Amministrativa n. 1 (Centro-Crocetta). L'immobile occupa l'intero isolato compreso tra le attuali Via Fabro, Via Cittadella, Via Assarotti e Via Bertrandi.



Fonte: Google Earth

Il Piano Regolatore Generale vigente ricomprende l'edificio di piazza Arbarello n. 8 all'interno della "Zona Urbana Centrale Storica" tra gli "edifici della costruzione ottocentesca della città", con "fronti caratterizzanti ambienti urbani", come si evince dalla Tavola n. 3 del P.R.G. "Zona Urbana Centrale Storica - Tipi di Intervento". Per questa categoria di edifici vigono le norme di tutela e i tipi di intervento particolari riportati all'art. 10 delle N.U.E.A.

Nello specifico, i tipi di intervento ammessi per le diverse parti del complesso edilizio consistono nel *risanamento conservativo* sull'esterno dell'edificio su spazio pubblico e la *ristrutturazione edilizia* sul sistema distributivo, nei cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi e nell'interno dei corpi di fabbrica, secondo le definizioni dell'allegato A delle N.U.E.A.

L'allegato tecnico al P.R.G. Tavola n. 15 "Aree di interesse archeologico e paleontologico", comprende il sito in oggetto all'interno dell'"Area Centrale Storica".

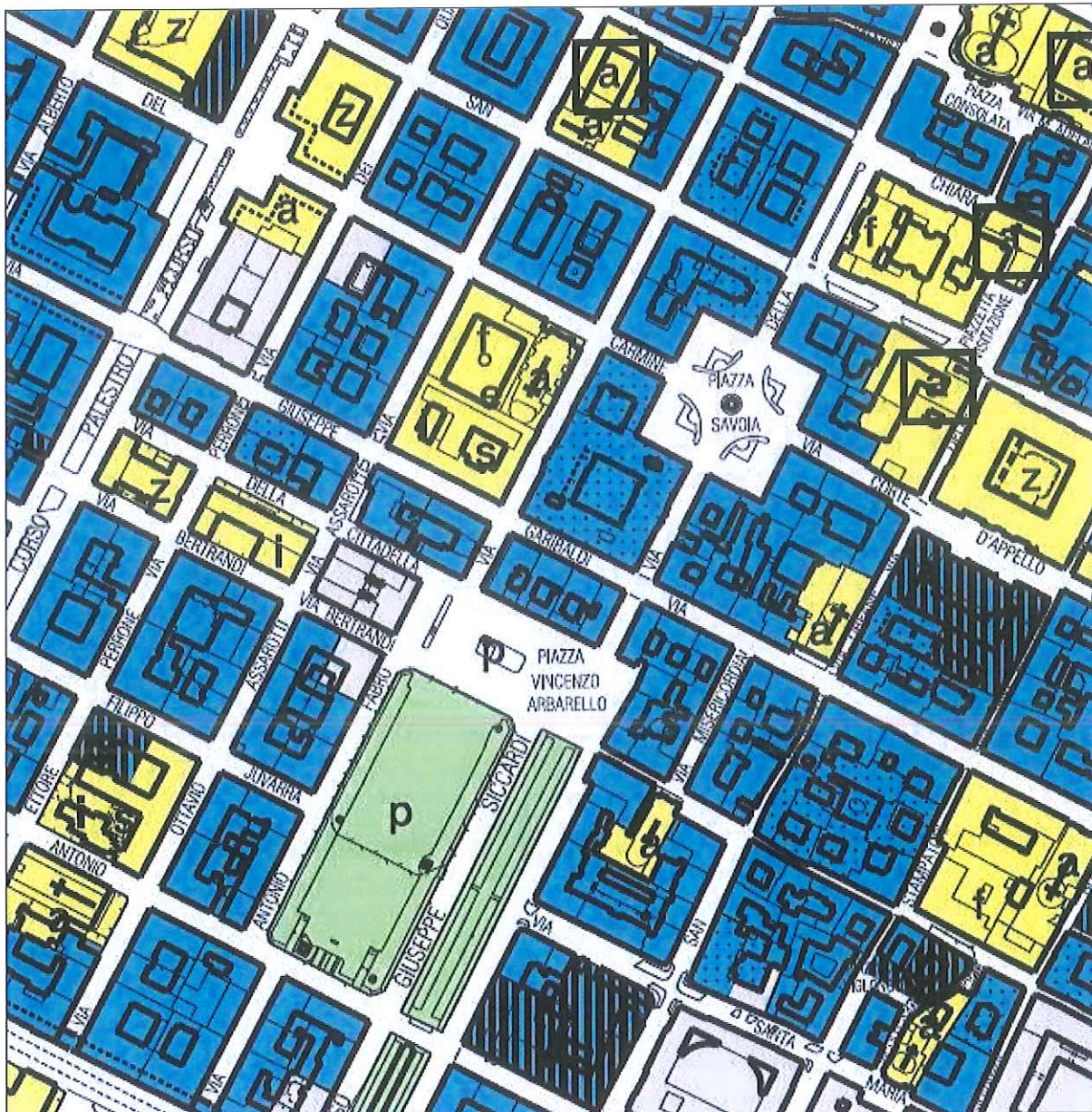
Secondo l'iniziale indicazione del P.R.G. l'edificio era destinato ad Area a servizi pubblici S, lettera "u" – istruzione universitaria, servizi pubblici oltre standard (art. 3, punto 7 delle N.U.E.A.).


Con Deliberazione del Consiglio Comunale del 16/04/2008 è stata approvata la Variante parziale n. 154 al P.R.G. (mecc. 2008 01026/009), che comprende l'immobile in oggetto all'interno dell'Area normativa "TE" – Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria (art. 8, punto 13). Le destinazioni d'uso ammesse sono quella terziaria (v. art.3 punto 5); espositiva e congressuale (v. art.3 punto 6) e turistico - ricettiva (v. art. 3 punto 2A).

Gli attuali parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza ovvero la Zona Urbana Centrale Storica, dove non sono ammessi incrementi della S<sub>lp</sub> esistente.

Per gli interventi di cui alle lett. d) (ristrutturazione edilizia) ex art.4 delle N.U.E.A., deve essere garantito il rispetto degli standard nella misura di 0,8 mq/mq S.L.P.

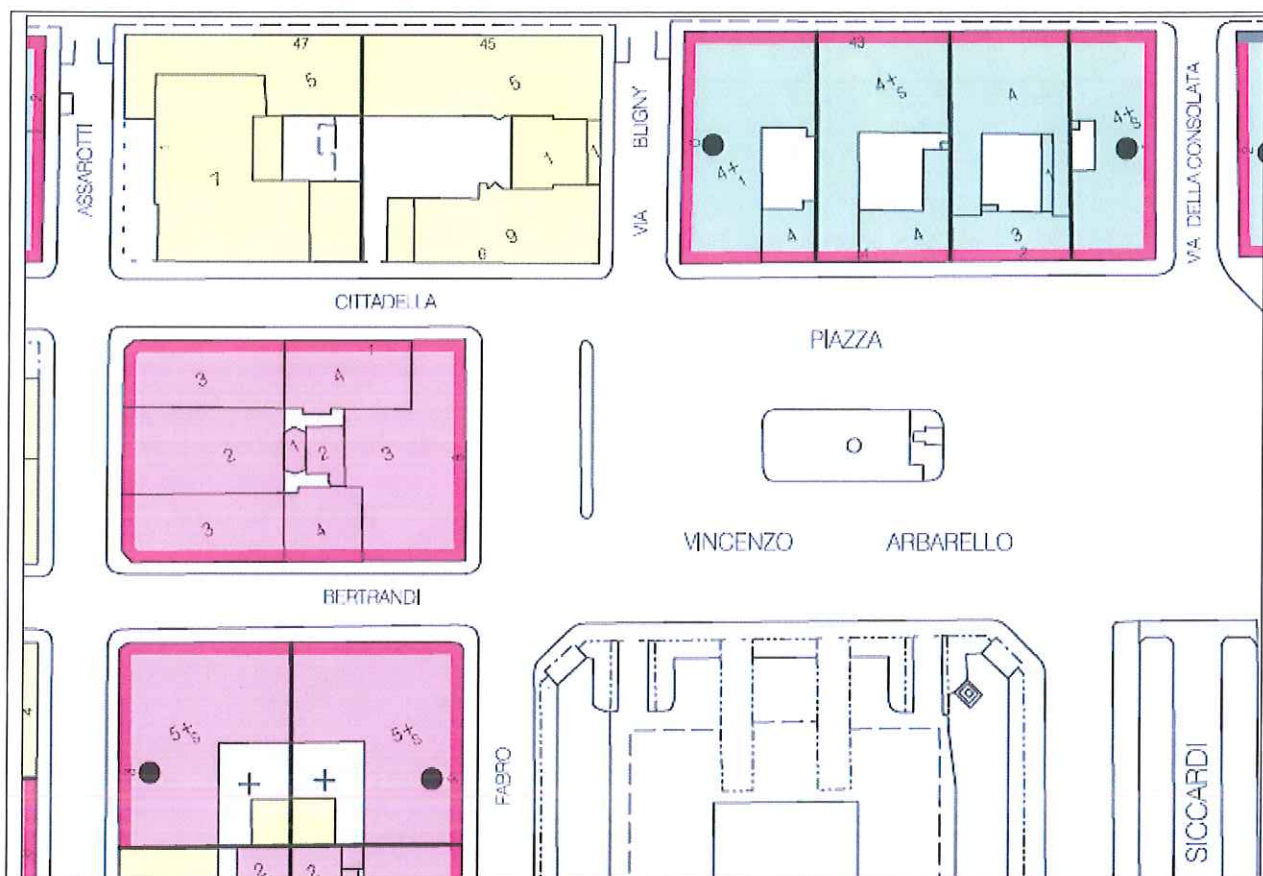





 Aree per il terziario TE

P.R.C. Comune di Torino - Azzonamento  
 Aree Normative e destinazioni d'uso -Tavola n.1 -Foglio 9A





Legenda	
Individuazione dei gruppi di edifici	
	Edifici di gran prestigio
	Edifici di rilevante interesse
	Edifici della costruzione ottocentesca della città
	Edifici del complesso di via Roma
	Edifici del periodo tra le due guerre
	Edifici recenti
Qualità relative alle parti di edifici	
	Fronti di architettura uniforme, fronti di notevole pregio
	Fronti caratterizzanti ambienti urbani

P.R.G. Comune di Torino

Tavole di Piano

Zona Centrale Urbana Storica

Tipi di Intervento

## NUEA - Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione

### Art. 10 - Zona urbana centrale storica

1 Il Piano definisce "zona urbana centrale storica" la parte di città individuata nelle tavole di piano in scala 1:1000 e 1:5000, delimitata dai corsi: Regina Margherita, San Maurizio, Lungo Po Cadorna, Lungo Po Diaz, Cairoli, Vittorio Emanuele, via Saluzzo, via San Pio V, Porta Nuova, via Magenta, Re Umberto, Vittorio Emanuele II, Bolzano, piazza XVIII Dicembre, via Santarosa, piazza Statuto e Principe Eugenio.

ICIS s.r.l. – SOCIETÀ DI INGEGNERIA

Corso Einaudi, 8 10128 TORINO – Telefono +39 011 5683633 r.a. – Telefax +39 011 503358 – E-mail [info@icis.it](mailto:info@icis.it)  
 Capitale sociale € 26.000,00 i.v. – Iscrizione presso il Registro Imprese di Torino – C.F./P.IVA e n° iscrizione 04842170013  
 R.E.A. della C.C.I.A.A. di Torino n° 664899

6/16

- 2 All'interno di tale zona gli interventi sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una corretta lettura dei valori storici, delle trasformazioni urbane e delle vicende che, nel tempo, hanno plasmato la città. La nuova apertura, il trasferimento, la variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi sugli edifici ubicati nella zona urbana centrale storica, sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina, degli accessi e degli arredi commerciali tenuto conto degli specifici regolamenti e dell'allegato C con particolare riferimento all'art 14.
- 3 La zona urbana centrale storica individuata dal Piano viene classificata come "insediamento urbano avente carattere storico-artistico e ambientale" ai sensi e per gli effetti dell'art.24 della L.U.R. (comma 1, punto 1); tale zona è classificata di cat. A secondo il D.M. 2.4.68 n.1444 e di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art.27 e seguenti della Legge 457/78.

[...]

#### D. Tipi di intervento

- 22 All'interno della zona urbana centrale storica, gli interventi ammessi sugli edifici sono indicati nella "Tabella dei tipi di intervento". Essi devono essere attuati secondo le definizioni dell'allegato A riferite alle 4 parti in cui sono stati contraddistinti gli edifici e alle relative qualità riconosciute e indicate in cartografia, nonché secondo le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle prescrizioni dell'allegato B alle presenti N.U.E.A.

#### Tabella dei tipi di intervento – Art. 10

Parti degli edifici	Esterno degli edifici su spazi pubblici			Sistema distributivo				Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi			Interno dei corpi di fabbrica	
	a	b	c	a	b	c	d	a	b	c	a	b
<b>Qualità delle parti degli edifici</b>												
<b>Gruppi di edifici</b>												
1. Edifici di gran prestigio	RES	RES	/	RES	RIS	RES	RIS	RES	RES	RIS	RES	/
2. Edifici di rilevante interesse (tessuti ad alta densità) (tessuti "minori" residui)	RES	RIS	RIE	RES	RIS	RES	RIS	RES	RIS	RIE	RES	RIE
3. Edifici della costruzione ottocentesca della città (tessuti "minori" residui)	RES	RIS	RIE	RIS	RIE	RIS	RIE	RIS	RIS	RIE	RIS	RIE
4. Edifici del complesso di via Roma	RIS	/	/	RIS	RIE	RIS	RIE	RIS	RIS	RIE	RIS	RIE
5. Edifici del periodo tra le due guerre	/	RIS	RIE	RIS	RIE	RIS	RIE	RIS	RIS	RIE	RIS	RIE
6. Edifici recenti	RIS	RIS	RIE	RIE	RIE	RIE	RIE	RIE	RIE	RIE	RIS	RIE

Note: - RES: Restauro conservativo  
- RIS: Risanamento conservativo  
- RIE: Ristrutturazione edilizia  
secondo le definizioni contenute nell'allegato A punti 3 - 4 - 5

#### Variante n. 154 al PRG – VALORIZZAZIONE E RAZIONALIZZAZIONE DI BENI IMMOBILIARI DI PROPRIETA' COMUNALE – approvata nell'aprile 2008

"L'Amministrazione, valutata l'attuale situazione dei sopraelencati immobili di proprietà comunale, ha ritenuto di prevedere la variazione delle destinazioni d'uso degli stessi per consentirne una migliore valorizzazione, assegnando una destinazione urbanistica più adeguata e perseguendo, in tal modo, l'interesse pubblico prevalente mediante l'approvazione di una variante urbanistica al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'articolo 17, comma 7, della Legge Urbanistica Regionale.

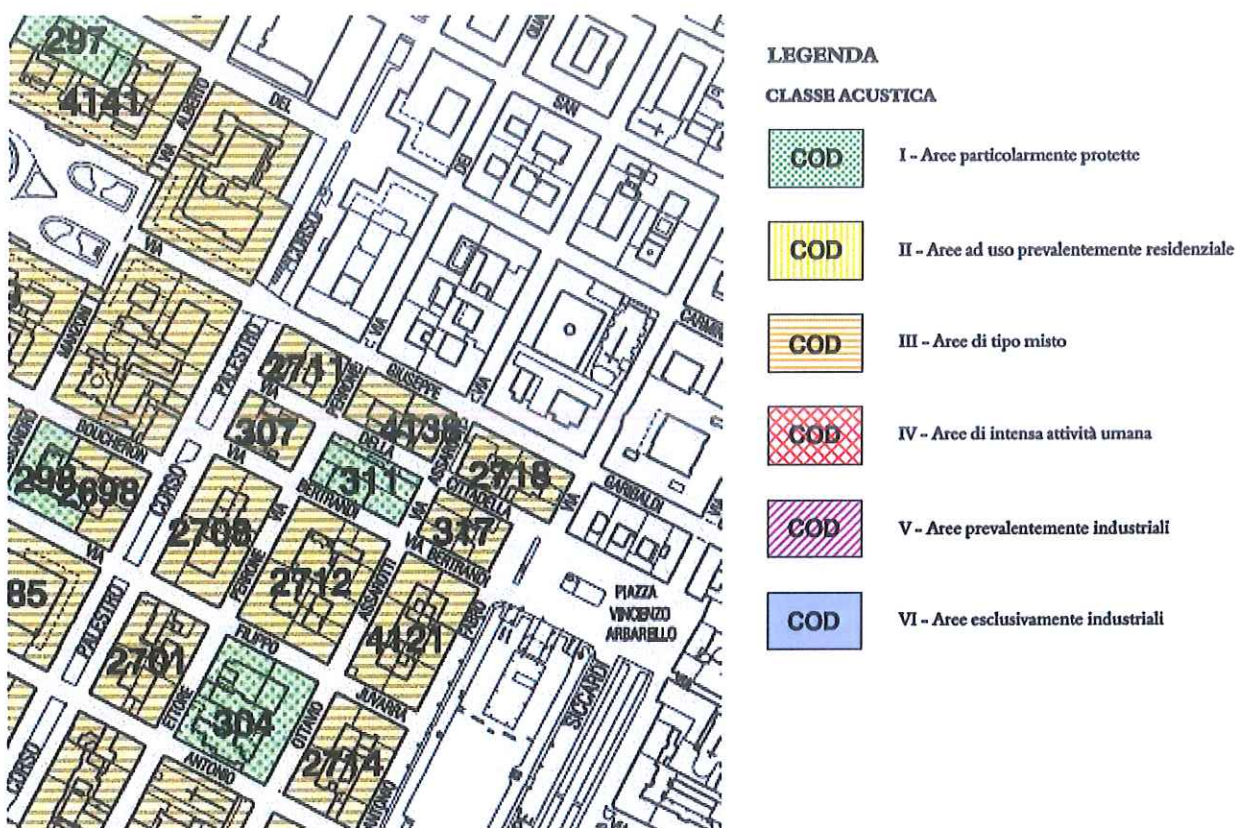
Si è provveduto, quindi, sotto il profilo urbanistico, ad una verifica delle destinazioni d'uso previste dal vigente P.R.G., dei relativi vincoli e dell'eventuale assoggettamento a strumenti urbanistico-ambientali di rango superiore, quali il Piano Territoriale Operativo del Po (P.T.O.), i relativi Piani d'Area (P.d'A.) ed il Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.).



In particolare, gli immobili siti in piazza Albarello n. 8, in via Alby n. 1 ed in strada comunale della Basilica di Superga n. 47 sono oggetto di modifica di destinazione urbanistica da area a servizi pubblici ad altre aree normative (residenza, terziario); [...]

A) la modifica della destinazione urbanistica dell'immobile indicato con lettera A sito in piazza Arbarello n. 8, pari a circa mq. 1.442 di superficie territoriale, da "Servizi Pubblici S", lettera "u - istruzione universitaria", servizi zonali art. 21 L.U.R., a "Area normativa TE" [...]

Piano di Classificazione Acustica approvato con Del. C.C. n. 2010 06483/126



### Norme Tecniche di Attuazione

L'area ricade nella classe acustica III – Aree di tipo misto

CLASSE III - Aree di tipo misto. Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali interessate da attività che impiegano di macchine operatrici.

Valori Limite Assoluti di Emissione (DPCM 14/11/97): periodo diurno 55 dB(A) – periodo notturno 45 dB(A)

Valori Limite Assoluti di Immissione (DPCM 14/11/97): periodo diurno 60 dB(A) – periodo notturno 50 dB(A)

### Relazione Illustrativa

Il piano segnala un contatto critico residuo di II livello (ovvero contatto indiretto, tra due zone separate da infrastrutture di trasporto che non determinano una discontinuità morfologica: n. 317 – n. 311) tra l'area a servizi destinata a istruzione universitaria in classe III e l'area a servizi destinata alla "istruzione inferiore" in classe I. "I contatti critici residui presenti all'interno del Piano di Classificazione Acustica della Città di Torino sono determinati a causa di preesistenti destinazioni d'uso e non sono eliminabili né attraverso il processo di omogeneizzazione, perché definiti da zone autoconsistenti (superfici maggiori di 12.000 m2 o



isolati), né per mezzo dell'inserimento di fasce cuscinetto, perché costituiti da aree sature. La Città di Torino, ai sensi dell'art. 6 comma 3 della L.R. 52/2000, adotta per tali aree apposito piano di risanamento.”

La Variante Parziale al PRG n. 154 del 2008 era corredata di un Parere di coerenza con la Proposta di Zonizzazione Acustica (poi approvata in via definitiva nel 2010) a firma del dirigente del settore ambiente e territorio della città di Torino, che dichiarava **coerente la proposta di variante della destinazione urbanistica dell'area da “Servizi pubblici S lettera u – istruzione universitaria” ad “Area normativa TE – aree e complessi a destinazione terziaria”**.

#### Trasporto pubblico e incidentalità

L'area è direttamente collegata alla rete del trasporto pubblico urbano attraverso 1 linea di autobus (52) a bassa capienza (offerta  $\leq$  1000 posti/ora).

La stazione ferroviaria di Porta Susa nonché la fermata della metropolitana XVIII dicembre distano c.a. 1 km e sono raggiungibili a piedi in 10-15 minuti oppure in bicicletta, utilizzando il servizio di bike sharing TOBIKE, del quale fa parte la stazione n. 20, situata proprio in Piazza Albarello, davanti all'edificio in oggetto.

E' segnalato un basso livello di incidentalità con feriti sugli assi viari, in corrispondenza della strettoia che costituisce l'inizio di via della Consolata, dalla parte opposta della piazza.

#### Vincoli derivanti dal Dlgs n. 42/2004 codice dei beni culturali e del paesaggio

L'immobile è vincolato con decreto del 21/05/2007 la Direzione Regionale della Soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte, in quanto immobile di interesse ai sensi degli artt.10-12 del Dlgs n. 42/2004

L'allegato tecnico al P.R.G. Tavola n. 15 “Aree di interesse archeologico e paleontologico”, comprende il sito all'interno dell'“Area Centrale Storica”.

#### Vincoli idrogeomorfologici

In base alla variante n. 100 al P.R.G, approvata con D.G.R. N. 21-9903 del 27 ottobre 2008, l'area in questione è compresa nella “CLASSE I” – Sottoclasse I (P)– che riguarda *aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento* (cfr. l'Allegato tecnico n.3 del P.R.G. “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica”)

#### Strumenti di pianificazione sovraordinati

La presente Variante non costituisce autonomamente un quadro di riferimento per altri piani e programmi, se non per un eventuale piano attuativo degli interventi edilizi ammessi. Gli obiettivi della variante sono di tipo puntuale e si muovono all'interno del quadro strategico e normativo del PRG vigente.

Con queste premesse si ritiene inadeguato alla limitata capacità della variante parziale, operare una valutazione di coerenza della variante stessa con gli obiettivi individuati dagli strumenti di Pianificazione sovraordinata.

Tuttavia a seguire vengono considerati i piani-programmi sovraordinati che più direttamente incidono sullo strumento urbanistico comunale:

#### *PTR Piano Territoriale regionale*

Con DCR n. 122-297883 del 21 luglio 2011 è stato approvato il **PTR** della Regione Piemonte che costituisce “atto di indirizzo per la pianificazione territoriale e settoriale di livello regionale, sub-regionale, provinciale e locale per un governo efficiente e sostenibile delle attività sul territorio della regione.” (art. 5).

#### *PPR Piano paesistico regionale (adottato)*

Con DGR n. 53 -11975 del 4 agosto 2009 è stato adottato il **PPR** (Piano Paesaggistico Regionale), redatto in attuazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 42/2004), con la finalità principale di “promuovere e diffondere la conoscenza del paesaggio piemontese e il suo ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale”. *Dalla data di adozione del Ppr, non sono consentiti sugli immobili*



e sulle aree tutelate ai sensi dell'articolo 134 del Codice dei beni culturali e del paesaggio intervenenti in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33, delle norme di attuazione del piano, che sono sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'articolo 143, comma 9, del Codice stesso.

*PTC2 Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Torino*

Il **Piano territoriale della Provincia di Torino**, adottato dal Consiglio Provinciale nell'aprile del 1999 e approvato dal Consiglio Regionale nell'agosto del 2003 è stato oggetto di un'importante variante (denominata **PTC2**) approvata con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21 luglio 2011.

**La variante non interferisce in alcun modo con gli obiettivi e le azioni dei piani sovraordinati sopra indicati.**

#### Documenti consultati

Ai fini del presente capitolo sono stati consultati i seguenti elaborati di piani e programmi, di competenza del comune di Torino, attualmente in vigore:

**NUEA - Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione** - Testo coordinato al 30 giugno 2006, integrato con le sole modifiche introdotte dal Progetto Definitivo della Variante n. 100 al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 147 del 12/04/2006 (<http://www.comune.torino.it/geoportale/prg/cms/nuea.html>)

**Variante parziale n. 154 al P.R.G.** ai sensi dell'articolo 17 comma 7 della l.r. 56/1977 e s.m.i. avente per oggetto la "valorizzazione e razionalizzazione di beni immobiliari di proprietà comunale", che ha comportato "la modifica della destinazione urbanistica dell'immobile sito in piazza Arbarello n. 8, pari a circa mq. 1.442 di superficie territoriale, da "Servizi Pubblici S", lettera "u - istruzione universitaria", servizi zionali art. 21 L.U.R., a "Area normativa TE"".

([http://www.comune.torino.it/giunta\\_comune/intracom/htdocs/2007/2007\\_06763.html](http://www.comune.torino.it/giunta_comune/intracom/htdocs/2007/2007_06763.html) – provvedimento di adozione)

**REGOLAMENTO EDILIZIO DELLA CITTA' di TORINO** – Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 20 dicembre 2004 (mecc. [2003 08280/038](http://www.comune.torino.it/regolamenti/302/302.htm)) e s.m.i.

(<http://www.comune.torino.it/regolamenti/302/302.htm>)

**Tavola n. 1 - scala 1:5.000** – Azzonamento – Aree normative e destinazioni d'uso – elaborato aggiornato con le variazioni al PRGC approvate alla data del 31 dicembre 2009 - foglio 9 A

(<http://www.comune.torino.it/geoportale/prg/cms/tavole-di-piano/articolo-con-mappa.html>)

**Tavola n. 15** – Aree di interesse archeologico e paleontologico - scala 1:20.000

(<http://www.comune.torino.it/geoportale/prg/cms/images/pdf/a15.pdf>)

**PUMS – Banca dati mobilità** – Planimetrie – scenario di riferimento 2008 - tavola 4.1.3 "Sicurezza – incidenti con feriti su incroci" - tavola 4.1.5 "Sicurezza – incidenti con feriti su assi stradali"

(<http://www.comune.torino.it/geoportale/pums/cms/banca-dati-mobilita.html>)

**PUMS – Banca dati mobilità** – Planimetrie – scenario di riferimento 2008 - tavola 2.3.12 "Infrastrutture del trasporto pubblico – offerta posti/ora in ora di punta"

(<http://www.comune.torino.it/geoportale/pums/cms/banca-dati-mobilita.html>)

**Città di Torino – InformAmbiente** – Mappa aggiornata delle piste ciclabili – settembre 2012

([http://www.comune.torino.it/ambiente/bici/piste\\_ciclabili/index.shtml](http://www.comune.torino.it/ambiente/bici/piste_ciclabili/index.shtml))

**Mappa rete trasporto pubblico – GTT** – Gruppo Torinese Trasporti S.p.A. – settembre 2013

(<http://www.comune.torino.it/gtt/urbana/mappa/>)

**Piano di classificazione acustica** approvato con del C.C. n. 2010 06483/126 – aggiornamento 31 marzo 2008 ([http://www.comune.torino.it/ambiente/rumore/zon\\_acust/index.shtml](http://www.comune.torino.it/ambiente/rumore/zon_acust/index.shtml))

**Piano Paesaggistico Regionale -**

<http://www.regione.piemonte.it/territorio/pianifica/ppr.htm>



## Piano Territoriale Regionale

[http://www.regione.piemonte.it/territorio/pianifica/nuovo\\_ptr.htm](http://www.regione.piemonte.it/territorio/pianifica/nuovo_ptr.htm)

## Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (Ptc2)

[http://www.provincia.torino.gov.it/territorio/sezioni/pian\\_territoriale/piano\\_terr\\_coord/variante\\_ptc2](http://www.provincia.torino.gov.it/territorio/sezioni/pian_territoriale/piano_terr_coord/variante_ptc2)

e il visualizzatore del Geoportale della Città di Torino all'indirizzo: <http://www.comune.torino.it/visualizzatore/>.

## 5. Descrizione della proposta di variante parziale al PRG

### Premessa

La Compagnia di San Paolo, proprietaria dell'immobile, in considerazione della posizione strategica nel tessuto cittadino e delle significative valenze rappresentative, intende utilizzare e valorizzare l'edificio per attività di promozione culturale, conferenze e funzioni amministrative connesse.



*Il fronte su Piazza Albarello*





*I fronti su piazza Albarello e via Bertrandi*



*Il fronte su via Assarotti*



In tal senso è stato predisposto un progetto preliminare di ristrutturazione edilizia e rifunzionalizzazione dell'edificio.

In data 21 Maggio 2013 la Direzione Regionale della Soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte ha espresso parere favorevole a tale progetto preliminare (prot. n. 13285).

L'intervento di rifunzionalizzazione del fabbricato prevede, sotto l'aspetto degli impianti e della sostenibilità ambientale, un preciso indirizzo progettuale orientato a:

1. Adeguare l'edificio alla recente normativa sullo sfruttamento delle energie rinnovabili (D.Lgs. 28/2011).
2. Inserire una impiantistica funzionale e flessibile alle diverse esigenze degli ambienti ma allo stesso tempo poco impattante con l'edificio per garantire l'integrità dei manufatti edilizi di pregio storico. La collocazione e la tipologia delle centrali permettono inoltre di conseguire livelli di rumorosità ambientale sia interna che esterna molto al di sotto dei limiti imposti dalle vigenti normative.
3. Inserire l'intervento – dalla progettazione sino alla sua realizzazione finale – come caso studio all'interno di un protocollo di sostenibilità sperimentale studiato specificatamente per gli edifici storici dal Green Building Council (organizzazione nata negli Stati Uniti all'inizio degli anni novanta a cui aderiscono oggi 140 nazioni fra cui l'Italia, cfr. [www.gbcitalia.org](http://www.gbcitalia.org)).

Il perseguimento dei suddetti obiettivi di sostenibilità ambientale ed il pieno rispetto della normativa antincendio, inducono a definire per il nuovo edificio un fabbisogno di superfici non interamente compensato dalle demolizioni delle parti spurie.

La quota eccedente di SLP è riferibile al completamento della manica posta su via Assarotti e ad un intervento all'interno del lotto, al piano interrato, per la realizzazione di una sala conferenze posta al di sotto dell'attuale aula magna. La soluzione di ricavare la sala in una parte interrata consente peraltro di conciliare le esigenze d'uso della nuova destinazione con il ripristino della configurazione originale del progetto del Bonicelli.

### **La proposta di variante**

La Variante è volta unicamente a consentire un ampliamento di c.a. 450 mq, pari all'11% della s.l.p. totale dell'edificio, per la realizzazione al piano interrato della sala conferenze.

A tal fine la proposta di variante urbanistica prevede in sintesi le seguenti modifiche:

- 1) il cambiamento di destinazione urbanistica dell'area da Area Normativa "TE - Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria" ad "Area da Trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica – AT" denominata "Arbarelo". In particolare si consente di eccedere i tipi di intervento oggi ammessi dal P.R.G., ammettendo l'ampliamento per la realizzazione al piano interrato della nuova sala conferenze.
- 2) il conseguente inserimento nel fascicolo II delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G. della nuova scheda normativa "Arbarelo".

Non sono previsti cambi di destinazione d'uso dell'edificio ovvero delle attività ammesse.

Restano invariati gli interventi ammessi sulle diverse parti dell'edificio dal PRG vigente (già richiamati alla precedente pag...) ovvero:

- il risanamento conservativo sull'esterno dell'edificio verso gli spazi pubblici;
- la ristrutturazione edilizia sul sistema distributivo, nei cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi e nell'interno dei corpi di fabbrica;

secondo le definizioni dell'allegato A delle N.U.E.A.



La variante proposta ha rilevanza esclusivamente comunale, non induce incremento di capacità edificatoria residenziale e non comporta alcuna modifica della dotazione di servizi pubblici.

## 6. Valutazione delle azioni della variante

Si ritiene necessario evidenziare anzitutto come eventuali modificazioni e/o impatti (anche positivi) sulle componenti ambientali rispetto allo stato di fatto, possano eventualmente verificarsi solo a seguito della realizzazione dell'intervento edilizio di recupero del complesso architettonico in oggetto (coincidente con l'area normativa); **intervento edilizio già realizzabile con il PRG vigente, fatta eccezione per la s.l.p. aggiuntiva da utilizzare al piano interrato.** Di conseguenza la valutazione strategica ambientale, che riguarda il piano e non il progetto, non può rilevare alcun impatto sulle componenti ambientali più significative, né può addentrarsi nella valutazione di un progetto edilizio che non le compete e la cui attuazione non è resa certa dalla approvazione della variante in oggetto.

Di seguito è riportata una tabella che sintetizza per ogni componente ambientale potenzialmente interessata dalla variante, le criticità riscontrabili accompagnate da alcune considerazioni relative ai possibili impatti indotti dalla variante urbanistica.

Componente	Criticità e sensibilità rilevate	Potenziali impatti indotti
<b>Suolo e sottosuolo</b>	- elevata impermeabilizzazione di suoli	- La variante mantiene invariata la superficie coperta e quindi la componente del suolo impermeabilizzata
<b>Beni culturali</b>	- Area centrale ad elevata "capacità" archeologica - Edificio oggetto di decreto di vincolo del 2007 ai sensi del Dlgs. 42/2004 artt. 10-12	- La carta archeologica non segnala specifiche aree critiche, ma tutta la zona centrale è sensibile dal punto di vista archeologico - Il progetto deve essere comunque approvato dalla Soprintendenza
<b>Insediativo-culturale</b>	- Percezione di depauperamento del tessuto funzionale della zona a seguito della delocalizzazione della facoltà universitaria - Buona accessibilità da destinazioni extraurbane ed urbane - Parcheggio pubblico	- La variante urbanistica, pur non modificando le destinazioni d'uso ammesse, permette l'attuazione di un progetto di recupero architettonico e funzionale dell'immobile per finalità di interesse pubblico - recupero dell'immobile significa anche riqualificazione degli spazi pubblici circostanti
<b>Aria</b>	- elevata presenza di PM10 nell'aria (rilevata in città ed in particolare nella centralina di rilevamento di via della Consolata)	- La variante non induce la realizzazione di nuovi insediamenti (rispetto a quelli già ammessi) e quindi di nuove potenziali emissioni da riscaldamento e/o da traffico. In ogni caso la maggiore efficienza dei nuovi impianti comporterà una riduzione di emissioni nocive.
<b>Energia</b>	-	- la riqualificazione edilizia ed impiantistica dell'edificio comporterà un consistente risparmio energetico globale (maggiore efficienza dell'involucro e degli impianti)
<b>rumore</b>	- Il piano di zonizzazione acustica segnala un accostamento critico	- La classe acustica dell'area non cambia e quindi non viene segnalata incoerenza



Componente	Criticità e sensibilità rilevate	Potenziati impatti indotti
	residuo non superabile	con il piano di zonizzazione acustica. In ogni caso la riqualificazione edilizia ed impiantistica comporterà un miglioramento certo dell'impatto acustico derivato dalle attività insediate
<b>Rifiuti</b>	-	- La variante non induce nuovi insediamenti rispetto a quelli già ammessi
<b>Mobilità</b>	- Congestione nelle ore di punta - Presenza di corridoio di attraversamento della ZTL	- La variante non induce nuovi insediamenti rispetto a quelli già ammessi e quindi non vengono valutati eventuali incrementi della congestione

La variante non modifica in alcun modo il quadro normativo del PRG vigente per l'area in oggetto: restano uguali le destinazioni d'uso ammesse, le dimensioni dell'area, gli interventi ammessi per le singole parti di edificio.

L'unica azione prodotta dalla variante è l'inserimento dell'area, oggi compresa in area normativa TE a destinazione terziaria, tra le Aree di Trasformazione nella Zona Centrale Storica AT, con conseguente predisposizione di relativa scheda normativa denominata "Arbarello" che permette l'incremento di slp funzionale alla realizzazione di una nuova sala conferenze nel piano interrato (c.a. 451 mq di slp).

Viene segnalato il valore archeologico dell'area, compresa nell'Area Centrale Storica individuata dall'allegato tecnico al PRG - tavola n. 15, che potrebbe interferire con gli scavi per la realizzazione della sala interrata. Si tratta comunque di un impatto mitigabile con un monitoraggio attento delle attività di scavo in collaborazione con la Soprintendenza competente. In ogni caso è già attualmente ammessa dal PRG vigente, la realizzazione di scavi finalizzati alla costruzione dei parcheggi pertinenziali nel sottosuolo.

Come indicato in sintesi nella precedente tabella, gli impatti potenzialmente indotti sulle componenti ambientali sono praticamente nulli.

**Rispetto agli impatti potenzialmente prodotti in fase di realizzazione dell'ampliamento al piano interrato, si rileva che l'area di cantiere è interamente compresa nel cortile interno del complesso edilizio.**

#### Piano di Classificazione Acustica

La variante non cambia le destinazioni d'uso dell'area e le attività ammesse al suo interno. Anche il cambiamento di area normativa non riguarda la sostanza della destinazione urbanistica (Terziaria) attuale, ma esclusivamente l'introduzione della possibilità di ampliamento (c.a. 450 mq) per la realizzazione di un piano interrato da destinare a sala conferenze.

Il Piano di Classificazione Acustica approvato con Del. C.C. n. 2010 06483/126 attribuisce all'area la classe acustica III (aree di tipo misto) che con questa variante viene confermata, dato il permanere delle medesime destinazioni d'uso.

Per quanto riguarda la valutazione di coerenza con il Piano di Classificazione Acustica si fa riferimento alla relazione di compatibilità in appendice al presente documento.



#### 4. Conclusioni

Nella tabella che segue sono analizzati in dettaglio i criteri elencati dall'Allegato I al D.lgs 152/2006 e smi per verificare la non sussistenza delle condizioni per l'assoggettabilità della variante alla procedura di VAS.

Criterio di controllo (Allegato VI D.lgs 152/2006)	Contenuti della Variante
<b>1. Caratteristiche del piano o del programma</b>	
In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	La variante non prevede la realizzazione di opere sottoposti a VIA e non costituisce autonomamente un quadro di riferimento per altri piani e programmi.  Il PRG non è un piano di allocazione di risorse economiche dirette.
in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;	La variante non influenza altri piani o programmi
la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile; problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	Il PRG è direttamente pertinente in relazione alla tematica del consumo e impermeabilizzazione del suolo e indirettamente pertinente in relazione alle tematiche globali (riscaldamento globale, inquinamento atmosferico, politica energetica). <b>Ma la variante oggetto del presente documento non è, per motivi di scala e di contenuto, pertinente per i temi e problemi ambientali</b>
la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).	Le ridottissime dimensioni messe in gioco dalla variante e il suo carattere di regolamentazione dell'uso del suolo ne fanno uno strumento irrilevante per l'implementazione della normativa comunitaria, che attiene maggiormente a piani settoriali o di livello superiore
<b>2. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate</b>	
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti	Gli effetti prodotti dalla variante sono probabili anche se non certi (la variante pone solo le condizioni normative per la trasformazione), di lunga durata e difficilmente reversibili una volta in atto. Tuttavia non si rilevano effetti diretti o indiretti eventualmente indotti dalla variante sulle componenti ambientali
Carattere cumulativo degli effetti	Non vi sono altre azioni che agiscano in maniera cumulativa o sinergica con quelle evidenziate nei paragrafi precedenti
Natura transfrontaliera degli effetti	Nulla
rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);	Nulli; la variante non prevede l'insediamento di attività produttive a rischio di incidente rilevante o qualsiasi altra attività nociva.
entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);	L'entità degli effetti è nulla
valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale	L'allegato tecnico al P.R.G. n. 15 "Aree di interesse archeologico e paleontologico", comprende il sito in oggetto all'interno dell'"Area Centrale Storica". L'area potrebbe essere interessata da ritrovamenti archeologici L'edificio è vincolato ai sensi degli artt.10-12 del Dlgs n. 42/2004 e quindi il progetto edilizio deve essere valutato dalla Soprintendenza competente
effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Non sono presenti aree protette di livello nazionale, comunitario o internazionale, né Siti di Interesse Comunitario
superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite	La variante non produce effetti significativi sui livelli di qualità ambientali definiti dalla legislazione, quali concentrazione di inquinanti in atmosfera, qualità delle acque, campi elettromagnetici.

**In conclusione, le valutazioni effettuate consentono di affermare che la variante non produce impatti significativi sull'ambiente.**

J:\L2566 - Piazza Arbarello\2013.12.12 Verifica VAS\_agg.lbr.doc



# **APPENDICE**

## **Verifica di Compatibilità Acustica**

R\_VCA\_2\_13\_tm

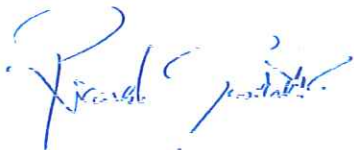
dicembre 2013




Città di Torino – Variante n. 294 al P.R.G. – Progetto Preliminare  
Verifica di Compatibilità Acustica

Progettazione:

Dott. Riccardo Giovinetto



Dott. Stefano Roletti

	<p><b>Baltea S Site</b> via Carlo Alberto, 28 10090 San Giorgio Canavese (Torino) - IT tel. +39 347 2631589 fax +39 0124 325168 envia@libero.it</p>
--	---

Collaborazione:

Dott. Ing. Tiziano Guidetto





## 1. PREMESSA

### 1.1 Introduzione

Ai sensi delle specifiche disposizioni indicate all'art. 4 comma 1 lettera a) della *Legge 26/10/1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico"*, all'art. 5 comma 4 e art. 6 comma 3 della *L.R. 20/10/2000, n. 52 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico"* e seguendo le specifiche indicazioni regionali, si è provveduto alla valutazione della compatibilità acustica delle variazioni urbanistiche introdotte con la *Variante n. 294 al P.R.G. della Città di Torino (Progetto Preliminare)*.

Tale valutazione è stata effettuata comparando le classi acustiche (in Fase IV) stabilite dal Piano di Classificazione Acustica (*P.C.A.*) della Città di Torino (approvato con *Deliberazione del Consiglio Comunale n. mecc. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010*) con quelle conseguenti alle modifiche urbanistiche introdotte con la *Variante n. 294 al P.R.G. della Città di Torino*.

In specifico si è osservato come la variazione urbanistica introdotta con la *Variante n. 294 al P.R.G. della Città di Torino* non determina modifiche allo scenario di classificazione acustica dal punto di vista degli accostamenti critici acustici.

### 1.2 Metodologia operativa

Il principio cardine in base al quale viene effettuata la verifica di compatibilità acustica consiste essenzialmente nel divieto di inserire, attraverso le previsioni urbanistiche-edilizie della *Variante n. 294 al P.R.G. della Città di Torino*, nuovi accostamenti critici acustici (accostamenti di aree dello scenario di classificazione acustica i cui valori di qualità differiscono in misura superiore a 5 dB(A)) rispetto a quelli esistenti all'interno dello scenario delineato dal *P.C.A.*

Il divieto di "creare" accostamenti critici è previsto dalle disposizioni di cui all'art. 6, comma 3 della *L.R. 52/00* che, ad eccezione dei casi in cui esistano evidenti discontinuità morfologiche che giustificano la deroga dal punto di vista acustico, proibisce di assegnare ad aree contigue limiti di esposizione al rumore che si discostino in misura superiore a cinque decibel (pari ad un salto di classe acustica). Tale divieto viene derogato qualora, nelle zone già urbanizzate, non sia possibile rispettare tale vincolo a causa di preesistenti destinazioni d'uso. La deroga prevista all'interno della *L.R. 52/00* è però applicabile unicamente in sede di prima stesura del *P.C.A.*; infatti la *D.G.R. 6 agosto 2001, n. 85 – 3802 "Criteri per la classificazione acustica del territorio"* (prevista dall'art. 3, comma 3, lett. a) della *L.R. 52/00*), delinea tra i principi generali per l'elaborazione dei *Piani* il seguente: "*La facoltà di accostare zone appartenenti a classi non contigue, è ammessa unicamente in sede di prima classificazione acustica (...), fermo restando l'eventuale conferma degli accostamenti critici evidenziati nella prima classificazione in caso di successive modifiche o revisioni della stessa*".

Sulla base di tali elementi la verifica di compatibilità viene effettuata secondo la seguente metodologia operativa:

- analisi delle previsioni della *Variante n. 294 al P.R.G.* ed elaborazione della bozza di Classificazione Acustica (Classificazione acustica da Fase I);
- elaborazione della ipotesi di Variazione introdotta al *P.C.A.* attraverso le previsioni della *Variante n. 294 al P.R.G.*;



- confronto della Ipotesi di Variazione del P.C.A. attraverso l'inserimento delle previsioni della *Variante n. 294 al P.R.G.* rispetto al P.C.A. e verifica di compatibilità acustica (Verifica di Compatibilità Acustica).

### 1.3 Contenuti della *Variante n. 294 al P.R.G. della Città di Torino*

L'area in oggetto riguarda l'edificio già sede della facoltà di Economia e Commercio, sito in piazza Arbarello, 8, nella Circostrizione Amministrativa n. 1 (Centro-Crocetta). L'immobile occupa l'intero isolato compreso tra le attuali Via Fabro, Via Cittadella, Via Assarotti e Via Bertrandi.

Il Piano Regolatore Generale della Città di Torino vigente ricomprende l'edificio di piazza Arbarello, 8 all'interno della "*Zona Urbana Centrale Storica*" tra gli "edifici della costruzione ottocentesca della città", con "fronti caratterizzanti ambienti urbani".

Secondo l'iniziale indicazione del P.R.G. l'edificio era destinato ad *Area a servizi pubblici S, lettera "u" – istruzione universitaria, servizi pubblici oltre standard.*

Con *Deliberazione del Consiglio Comunale del 16/04/2008* è stata approvata la *Variante parziale n. 154 al P.R.G.* (mecc. 2008 01026/009), che comprende l'immobile in oggetto all'interno dell'Area normativa "*TE*" – *Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria.* Le destinazioni d'uso ammesse sono quella terziaria, espositiva e congressuale, turistico - ricettiva.

La *Variante n. 294 al P.R.G. della Città di Torino* è volta unicamente a consentire un ampliamento di c.a. 450 mq, pari all'11% della s.l.p. totale dell'edificio, per la realizzazione al piano interrato della sala conferenze.

A tal fine la proposta di variante urbanistica prevede in sintesi le seguenti modifiche:

- il cambiamento di destinazione urbanistica dell'area da Area Normativa "*TE - Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria*" ad "*Area da Trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica – AT*" denominata "*Arbarello*". In particolare si consente di eccedere i tipi di intervento oggi ammessi dal P.R.G., ammettendo l'ampliamento per la realizzazione al piano interrato della nuova sala conferenze;
- il conseguente inserimento nel fascicolo II delle *Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G.* della nuova scheda normativa "*Arbarello*".

Non sono previsti cambi di destinazione d'uso dell'edificio ovvero delle attività ammesse.



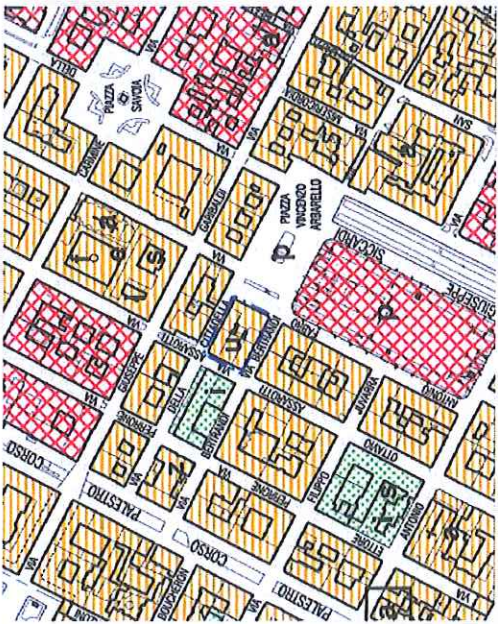
## 2. ANALISI DELLA COMPATIBILITÀ ACUSTICA

Come descritto in precedenza, la verifica di compatibilità viene effettuata tramite l'elaborazione delle ipotesi di variazione del *P.C.A.*, determinate attraverso l'inserimento delle previsioni della *Variante n. 294 al P.R.G. della Città di Torino*, ed il confronto delle stesse con la classificazione acustica prevista dal *P.C.A.* di Torino.

In specifico si è osservato come le variazioni urbanistiche introdotte con la *Variante n. 294 al P.R.G. della Città di Torino* non determinano l'introduzione di nuovi accostamenti critici e pertanto risultano compatibili dal punto di vista acustico.

Di seguito si riportano gli estratti cartografici relativi all'area soggetta alle variazioni urbanistiche introdotte con la *Variante n. 294 al P.R.G. della Città di Torino*.





Estratto del Piano di Classificazione Acustica vigente

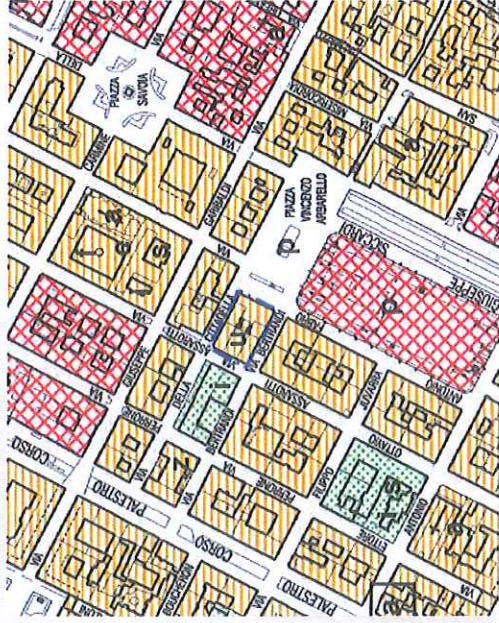
**Descrizione:**

La classificazione acustica da Fase I attribuibile alla nuova Area da Trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica – AT è la Classe III (in base alle destinazioni d'uso specifiche previste).

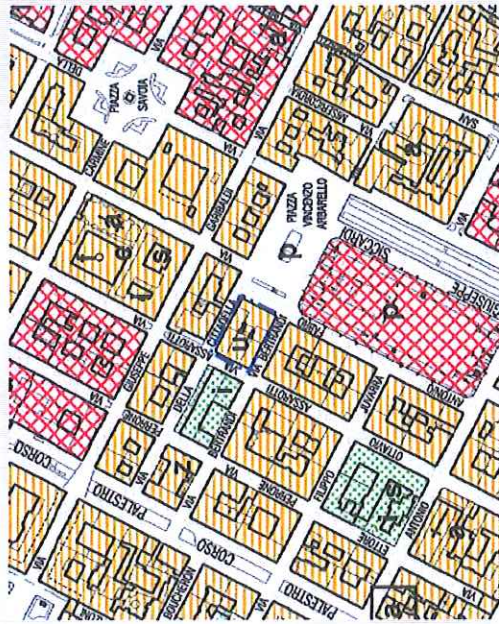
La variazione di destinazione proposta non determina l'introduzione di nuovi accostamenti critici rispetto alla situazione di assenza di accostamenti critici delineata nel P.C.A.

**Prescrizioni: -**

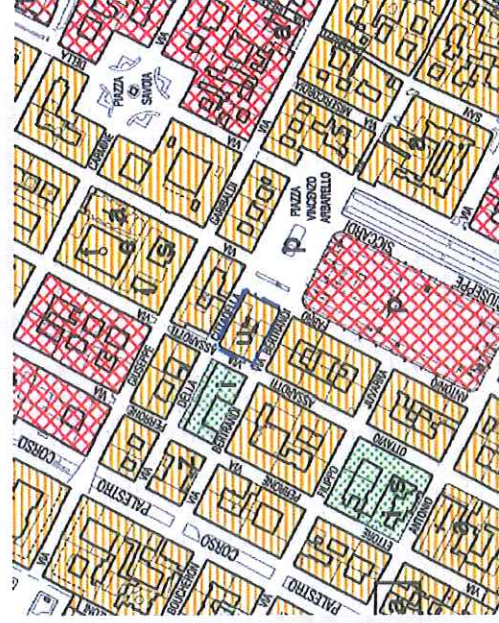
Giudizio di compatibilità: **Compatibile**



Estratto della Ipotesi di Variazione (Fase IV)



Estratto della Ipotesi di Variazione (Fase II)



Estratto della Ipotesi di Variazione (Fase III)



**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

**AREE A CLASSIFICAZIONE PARTICOLARE**



Perimetro degli Ambiti da Trasformare  
soggetti a norme specifiche

**INFRASTRUTTURE STRADALI**

**Strade esistenti ed assimilabili**



A - autostrada



Db - urbana di scorrimento - urbana interquartiere ad  
alta capacità



E - urbana di quartiere



F - locale

**Strade di nuova realizzazione**



D - urbana di scorrimento - urbana interquartiere ad  
alta capacità

**INFRASTRUTTURE FERROVIARIE**



Infrastruttura esistente



