



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE, SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO

DIREZIONE URBANISTICA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE

VIA MEUCCI N° 4



VARIANTE PARZIALE N. 211 AL P.R.G.

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

APPROVAZIONE

Via Bertola, via San Dalmazzo, via Santa Maria e Corso Siccardi

(circonscrizione 1: Centro – Crocetta)

DIRIGENTE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Giacomo Leonardi

COLLABORATORI GRAFICI

Geom. Roberto Aragno



RESPONSABILE TECNICO

Arch. Giacomo Leonardi

COLLABORATORI TECNICI

Ing. Camilla Casati
Arch. Francesca Meloni
Arch. Oscar Rossi

Torino, aprile 2012



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente provvedimento riguarda il complesso edilizio, sito nella Circostrizione Amministrativa n. 1 (Centro – Crocetta), corrispondente alla quasi totalità dell'isolato compreso tra Corso Siccardi e le vie Antonio Giuseppe Bertola, San Dalmazzo e Santa Maria, ad eccezione del nucleo residenziale posto all'angolo tra corso Siccardi e via Santa Maria.

Il compendio immobiliare in oggetto è situato in un contesto urbano di pregio posto ai margini della Città "quadrata romana", caratterizzato principalmente da un tessuto edilizio costruito sulla base delle "regole" dei Piani Regolatori del 1883 e del 1911 e composto da edifici residenziali e terziari caratteristici della costruzione ottocentesca della Città.

L'ambito urbano è connotato, inoltre, dalla realizzazione di via Cernaia in allineamento alla stazione ferroviaria di Porta Susa e dell'asse di corso Galileo Ferraris che si conclude verso via Garibaldi con piazza Arbarello e corso Siccardi.

Nello specifico l'isolato in oggetto, la cui conformazione attuale risale ad epoca post unitaria, era già edificato, in posizione limitrofa alle mura, nella "Augusta Taurinorum" e faceva parte, seppur marginalmente, del reticolo del "castrum" romano.

A seguito degli accordi di Cateau Cambrésis del 1559, la Città di Torino assumeva il ruolo di nuova capitale del ducato e venivano ricostruite, secondo le moderne tecniche dell'epoca, le opere di fortificazione esterna ed, in particolare, nel 1564, la Cittadella pentagonale. L'attuazione di tali opere comportò la demolizione e lo sbancamento dell'intera "insula" romana in oggetto, forse con la sola esclusione di un piccolo fabbricato visibile nella planimetria rilevata dal Morello (1656).

A partire dal 1713, a seguito dell'evoluzione del ducato nel Regno di Sardegna, Torino ha subito una radicale trasformazione, che prevedeva la risistemazione dell'area intorno alla Cittadella con la realizzazione di grandi viali. L'isolato di cui trattasi veniva parzialmente riedificato con edifici di piccole dimensioni definiti "caserme" (Pianta del

Galletti, 1790) a ridosso della vicina “insula” di Santa Monaca, dalla quale non era diviso da nessun asse viario.

Negli anni successivi le edificazione si ampliarono ulteriormente, come visibile nella carta del Gatti (1823) e nel catasto Rabbini (1866), sul quale è rappresentato anche il prolungamento dell’attuale via Santa Maria a separare l’isolato in oggetto da quello di Santa Monaca. I fabbricati collocati nella metà nord dell’isolato erano di proprietà demaniale e ospitavano la farmacia centrale militare, mentre l’area non edificata a sud era identificata come l’aiuola Borella: il supporto cartografico utilizzato da Alfredo d’Andrade per indicare i ritrovamenti risalenti all’epoca romana (1914) riporta, nella parte a meridione dell’isolato, un giardino, il cui disegno si collega agli attuali “giardini La Marmora”.

Nel 1908 l’Azienda Elettrica Municipale (AEM) richiedeva la concessione dell’area dell’aiuola Borella per costruire un fabbricato da destinare a stazione di trasformazione per la rete di distribuzione dell’energia elettrica, per l’illuminazione e per le tranvie. Il Consiglio Comunale, nella seduta del 23 novembre 1908, deliberò di detenere l’aiuola Borella a sede della stazione di conversione dell’energia elettrica, prescrivendo che i fabbricati, allineati su Corso Siccardi e Via Bertola occupassero 1700 mq. rimanendo non edificata una superficie di circa 900 mq. Nel 1915 i lavori risultavano completati. Ulteriori ampliamenti furono realizzati nel 1923 e nel 1928. Gli edifici dell’Azienda Elettrica Municipale sono rappresentati per la prima volta nella “Pianta di Torino con l’indicazione dei due Piani Regolatori e di ampliamento” del 1925.

Nella carta dei due Piani Regolatori del 1935, invece, non sono più rappresentati i bassi fabbricati verso Via Santa Maria, ma compare l’area libera dell’attuale cortile.

Il primo febbraio 1935, il vice podestà Silvestri deliberava l’assegnazione in dotazione all’Azienda Elettrica Municipale e all’Acquedotto Municipale dei lotti di terreno della ex Farmacia militare, al fine di rispondere alla “*necessità di disporre di nuovi e più capaci locali*” per gli uffici della Direzione generale dell’Azienda. Nel 1937, infatti, l’Azienda Elettrica Municipale realizzava la sopraelevazione di un piano del fabbricato ad uso Direzione, conservando gli stessi caratteri stilistici del sottostante edificio.

La cartografia datata 1942-46 inerente “Danni arrecati agli stabili in seguito alle incursioni aeree” individua la presenza di danni gravi nell’isolato in oggetto, colpito da sei spezzoni incendiari, a seguito dei quali furono ricostruite le coperture.

Tra il 1950 e il 1954, l'AEM acquisiva il residuo appezzamento di terreno su via Santa Maria di proprietà municipale, già occupato dall'Azienda, ma ufficialmente assegnato all'Acquedotto.

Tra il 1967 e il 1969 si deliberava *“la costruzione di uno stabile per uffici sul terreno dove sorgeva la ex centrale di conversione dell'AEM, in Via Bertola angolo Corso Siccardi, previa retrocessione alla Città della relativa area”*, che veniva concessa in uso gratuito all'Azienda Elettrica Municipale per 25 anni. La nuova sede, di gusto *“modernista”*, era inaugurata nel 1974. Nello stesso anno la Divisione Amministrativa dei Lavori Pubblici autorizzava l'AEM a *“sopraelevare il fabbricato a tre piani fuori terra sito in fregio alla Via San Dalmazzo n. 22 in conformità al progetto”*.

Attualmente l'isolato è occupato per la maggior parte dal complesso edilizio di proprietà della Società IREN s.p.a. costituito da:

- un corpo di fabbrica destinato ad uffici a 5 piani f.t., prospettante su corso Siccardi e che si estende con un corpo ad un piano f.t. all'interno del lotto, realizzato negli anni 1967-1974;
- un corpo di fabbrica destinato ad uffici a 3 piani f.t., prospettante sulle vie Antonio Giuseppe Bertola e San Dalmazzo, realizzato negli anni '20 del Novecento. I fronti neoclassici sono stati conservati, mentre le parti interne sono state oggetto di interventi notevoli di ristrutturazione;
- un fabbricato di servizio a un piano f.t., posto nell'interno cortile e realizzato negli anni '50;
- un fabbricato di servizio ed uffici a 2 piani f.t., posto lungo via San Dalmazzo e realizzato negli anni '60;
- un corpo di fabbrica destinato ad autorimessa a un piano f.t., prospettante lungo le vie San Dalmazzo e Santa Maria, realizzato negli anni '60.

Tali fabbricati, con caratteristiche molto eterogenee, insistono su un sedime di 4.283 mq. Completa l'isolato, un edificio residenziale posto all'angolo tra corso Siccardi e via Santa Maria, realizzato a 8 e 5 piani f.t. negli anni '60. Tale edificio è separato dal complesso di IREN s.p.a. da muri ciechi di notevole altezza.

Il Gruppo IRIDE (ora IREN), nato nell'ottobre 2006 dalla fusione tra AMGA Genova s.p.a. e AEM Torino s.p.a. (Azienda Elettrica Municipale di Torino), è una delle principali realtà industriali italiane attive nel settore multiutility e vanta rilevanti asset industriali sia a livello up-stream (produzione e approvvigionamento delle materie prime energetiche) sia a livello down-stream (distribuzione e commercializzazione) nel campo dell'energia elettrica, del gas, della gestione dei servizi idrici integrati e dei servizi alle pubbliche amministrazioni.

Nell'ambito dello sviluppo delle proprie politiche industriali, al fine di accrescere la propria competitività sul mercato, il gruppo IREN persegue oltre all'acquisizione e all'implementazione di innovazioni tecnologiche nei diversi settori di attività e alla creazione di partnership sul territorio nazionale ed estero, anche la valorizzazione dei propri asset immobiliari, al fine di razionalizzare e migliorare la logistica degli spazi di lavoro per creare maggiore efficacia, efficienza e valore aggiunto.

Attualmente nella Città di Torino il gruppo IREN utilizza tre complessi edilizi:

- la sede direzionale, amministrativa e commerciale di via Bertola n. 48;
- la sede tecnica e operativa del Martinetto, in corso Svizzera n. 95;
- la sede operativa di Strada Pianezza 272/a.

La sede di via Bertola, oggetto del presente provvedimento, era la sede storica dell'Azienda Elettrica Municipale e attualmente ospita il management aziendale, le strutture dell'area amministrazione e finanza, le funzioni di staff e l'area commerciale.

Le attuali esigenze funzionali degli spazi di lavoro e la medesima organizzazione del lavoro evidenziano come il complesso edilizio non disponga più delle caratteristiche idonee alle attività del gruppo, sia per le condizioni dell'immobile che necessita di interventi di ristrutturazione, sia per l'opportunità funzionale ed economica dell'accorpamento dell'attività al fine di perseguire importanti sinergie.

Il Gruppo IREN intende pertanto dismettere tale sede accorpando le diverse funzioni aziendali oggi distribuite sul territorio torinese presso la sede del Centro del Martinetto, che si configura come un'area ampia, dotata di parcheggi interni e servita dai mezzi pubblici.

A seguito di tali considerazioni, la Società IRIDE s.p.a. (ora IREN s.p.a.) ha presentato specifica istanza formale di variante urbanistica, al fine di valorizzare il compendio immobiliare in oggetto, i cui utili contribuiranno alla realizzazione di importanti investimenti, fra i quali la Centrale di Teleriscaldamento di Torino nord.

La proposta progettuale presentata consiste nel riordino del tessuto edilizio attraverso la demolizione degli edifici recenti e, in particolare, dei bassi fabbricati e delle maniche interne all'isolato – conservando al contempo il fabbricato segnalato per il “fronte caratterizzante l'ambiente urbano” – e la contestuale ricostruzione della cortina edilizia e dei fronti verso lo spazio pubblico con la ricucitura dell'isolato secondo le “regole edilizie” che hanno “costruito” l'intorno ambientale.

Più specificatamente le scelte progettuali proposte prevedono:

- la formazione di un nuovo volume di 9 piani f.t. su corso Siccardi in raccordo con l'edificio residenziale di altra proprietà;
- la realizzazione di un nuovo volume a 5 piani f.t. su via Bertola - parzialmente svuotato sul fronte per creare un segno architettonico - da collegarsi con l'edificio di valore storico (con fronte caratterizzante) che si conserva;
- la ristrutturazione e la sopraelevazione di un piano tramite innalzamento dell'attuale copertura dello stesso edificio di valore storico (con fronte caratterizzante) posto all'angolo tra le vie Bertola e San Dalmazzo;
- la realizzazione di un nuovo volume a 6 piani f.t. all'angolo tra le vie San Dalmazzo e Santa Maria, che si raccordi con l'edificio di valore storico (con fronte caratterizzante) e con l'edificio residenziale a 5 piani f.t. di altra proprietà;
- la realizzazione di un'autorimessa interrata e di strutture ipogee nella corte interna all'isolato.

I dati di massima delle ipotesi progettuali (allegate all'istanza di variante) prevedono una superficie lorda di pavimento (s.l.p.) di 13.360 mq, in parte di nuova edificazione e in parte in ristrutturazione con sopraelevazione, a fronte di una s.l.p. esistente pari a 10.466 mq con un incremento in progetto di 2.894 mq.

La trasformazione ipotizzata dalla proposta di variante prevede un'area da Trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica con destinazione residenziale e/o terziaria.

Va peraltro richiamato che attualmente, per quanto previsto dal P.R.G. vigente, sono compatibili sia gli usi a destinazione terziaria sia quelli a destinazione residenziale senza limitazioni e la specifica scheda normativa relativa all'Area da Trasformare n. 20 denominata "Via S. Maria angolo via S. Dalmazzo" prescrive già ora per l'ambito una destinazione residenziale o terziaria.

Sotto il profilo urbanistico, il Piano Regolatore Generale della Città di Torino include l'area in oggetto all'interno della Zona Urbana Centrale Storica, normata dall'art. 10 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) e, graficamente, dalla Tavola di Piano n. 3 – "Zona urbana centrale storica. Tipi di intervento".

Nella Zona Urbana Centrale Storica gli interventi previsti sono finalizzati in generale alla tutela dell'architettura e dell'ambiente, da attuarsi attraverso una corretta lettura dei valori storici e delle trasformazioni urbane che, nel tempo, hanno plasmato la Città.

Il complesso edilizio, oggetto della variante, è destinato dal P.R.G. vigente:

- per le porzioni comprese tra corso Siccardi e le vie Antonio Giuseppe Bertola e San Dalmazzo, ad area normativa TE, *Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria.*
- per la parte posta all'angolo tra via Santa Maria e via San Dalmazzo, ad area normativa AT, *Area da trasformare compresa nella Zona Urbana Centrale Storica.*

In particolare, gli edifici destinati a terziario sono classificati tra gli "Edifici recenti", *costruiti dopo il 1945* (art. 10, comma 10, gruppo 6 delle N.U.E.A.), ad eccezione di una porzione minore relativa al fronte dell'edificio a 3 piani f.t. posto all'angolo tra via Antonio Giuseppe Bertola e via San Dalmazzo che è classificata tra gli "Edifici del periodo tra le due guerre", *comprendenti gli edifici che hanno integrato e completato la costruzione ottocentesca della città, nel periodo tra le due guerre* (art. 10, comma 9, gruppo 5 delle N.U.E.A.).

Il P.R.G. individua sulla stessa porzione di facciata, la qualità specifica di "fronte caratterizzante ambienti urbani" relativamente all'esterno dell'edificio su spazio pubblico.

Gli interventi ammessi sugli edifici destinati a terziario, da attuarsi secondo le definizioni dell'Allegato A delle N.U.E.A., sono indicati nella "Tabella dei tipi di intervento" (art. 10 delle N.U.E.A.). In particolare per tali immobili sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, ad eccezione della facciata riconosciuta quale "fronte caratterizzante ambienti urbani", per la quale sono ammessi esclusivamente interventi fino al risanamento conservativo.

Per la porzione dell'area in oggetto posta all'angolo tra le vie Santa Maria e San Dalmazzo, si precisa che le Aree da trasformare sono normate dall'art. 10 delle N.U.E.A.. Per tali aree si prevedono, nella generalità, interventi di riqualificazione dell'ambiente storico attraverso la demolizione di edifici, la costruzione di nuovi edifici, la riplasmazione e il riuso degli edifici esistenti.

Tali aree sono soggette a specifiche prescrizioni, descritte dalle schede normative del fascicolo II delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione, diversamente da quelle che regolamentano la generalità del tessuto consolidato.

Come espressamente richiamato dall'art. 10 delle N.U.E.A., gli interventi nelle Aree da Trasformare sono definiti di completamento ai sensi dell'art. 13, terzo comma, lettera f) della L.U.R. e, poiché ricomprese all'interno della Zona Urbana Centrale Storica, sono di categoria A secondo il D.M. n. 1444 del 02/04/1968 e di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e seguenti della Legge 457/78.

Si specifica altresì che gli interventi ricompresi nelle Aree da Trasformare devono avere il preventivo parere favorevole della competente Commissione Locale per il Paesaggio (ex Commissione Regionale per i Beni Culturali e Ambientali di cui all'art. 91 bis della L.U.R.).

In particolare, per l'area in esame, la specifica scheda normativa n. 20 denominata "Via S. Maria angolo via S. Dalmazzo" (fascicolo II delle N.U.E.A.- Schede Normative), prescrive:

"L'intervento consiste nella demolizione dell'edificio recente a due piani f.t. su Via S. Dalmazzo e del muro di cinta e la costruzione di un nuovo edificio, sul medesimo allineamento, a quattro piani f.t. , a completamento dell'isolato.

Le maniche devono essere di larghezza massima di m. 12, la copertura a due falde, con eventuale presenza di abbaini.

La destinazione è residenziale o terziaria.

Ai piani interrato, terreno e primo sono comunque consentite le attività di commercio al dettaglio e artigianato di servizio.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sottosuolo."

Sotto il profilo archeologico, l'isolato in oggetto è, inoltre, compreso nell' "Area Centrale Storica" così come risulta dall' Allegato tecnico n. 15 del P.R.G. – "Aree di interesse archeologico e paleontologico".

In merito all'assetto idrogeologico, con D.G.R. N. 21-9903 del 27 ottobre 2008, è stata approvata dalla Regione Piemonte la variante n. 100 al P.R.G. ; pertanto a far data dalla sua pubblicazione (B.U.R. n. 45 del 6/11/2008) la stessa è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del P.R.G. vigente.

In base a tale variante l'immobile in oggetto, come si evince dall' Allegato tecnico n. 3 del P.R.G. "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", è classificato, sotto il profilo idrogeologico, nella "CLASSE I" – Sottoclasse I(P) – che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento.

Si rimanda, in ogni caso per gli aspetti di carattere generale, ai disposti e alle ulteriori prescrizioni del nuovo allegato B delle N.U.E.A., parte integrante della Variante n. 100.

In data 21/07/2011 con D.C.R. n. 122-29783 è stato approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), che fornisce gli indirizzi generali ad ogni livello per garantire la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale di tutti i centri storici della Regione.

Da ogni elaborato dello stesso Piano si evince che l'immobile in oggetto si colloca all'interno dell'area urbanizzata; gli elaborati, inoltre, non dettano prescrizioni di carattere specifico per l'immobile oggetto del provvedimento.

In data 04/08/2009 è stato adottato con DGR n. 53-11975 il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.); e dalla Tav. P4.0 – “Componenti Paesaggistiche”, emerge che l’immobile in oggetto è inserito all’interno delle “aree urbane consolidate dei centri maggiori” (art. 35 delle Norme di Attuazione), morfologia insediativa 1 (m.i. 1), costituite da tessuti edificati compatti. Tale Piano, pur non dettando prescrizioni di carattere specifico per l’area in oggetto, fornisce le direttive per i piani locali relativamente agli interventi nei “Centri e nuclei storici” (art. 24 delle Norme di Attuazione). In particolare tutela gli spazi urbani con attenzione alle modalità di completamento in coerenza con i caratteri di impianto, soprattutto per quanto riguarda tipologie edilizie, orientamenti e dimensioni degli edifici, caratteri costruttivi.

In data 21 luglio 2011 con D.C.R. n. 121-29759, la Regione Piemonte ha approvato la variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - P.T.C.2.

Le Norme, che non formulano prescrizioni di carattere specifico per l’ambito interessato dal provvedimento, individuano prescrizioni generali relative ai Centri storici (art. 15) e al Fabbisogno residenziale (art. 16). La presente variante, così come illustrata in seguito, risulta in linea con le strategie di attuazione degli obiettivi del Piano che mirano al *“riuso degli stock edilizi inutilizzati /sottoutilizzati”* e a *“promuovere la qualità urbanistica ed edilizia.”*

Il progetto ipotizzato prefigura sostanzialmente una riplasmazione dei volumi in cortina edilizia, che risulta tuttavia difforme, in quanto prevede tipi di intervento eccedenti quelli oggi ammessi dal Piano – in particolare quelli da attuarsi sull’edificio segnalato per il fronte caratterizzante ambienti urbani – e un incremento della s.l.p. esistente relativamente all’area terziaria e di quella in progetto relativamente all’area da trasformare.

Il riuso proposto dalla proprietà viene valutato positivamente dall’Amministrazione in quanto persegue gli obiettivi e gli indirizzi generali del Piano volti sia alla tutela dell’architettura e dell’ambiente sia alla riqualificazione dell’ambiente storico – anche attraverso demolizioni e costruzioni di nuovi edifici – con l’integrazione e la valorizzazione del tessuto costruito e della maglia degli isolati, perseguendo la continuità dei fronti su strada. La riqualificazione ipotizzata, a partire dalla lettura dei valori storici e delle

trasformazioni urbane che hanno plasmato l'intorno, ha proposto la ricucitura dell'isolato secondo le "regole storiche", con lo svuotamento della corte interna attraverso la demolizione dei bassi fabbricati e la concentrazione dell'edificazione in cortina edilizia.

Risulta di notevole rilevanza per l'Amministrazione, inoltre, che la valorizzazione immobiliare conseguente alla realizzazione del progetto sia finalizzata a contribuire alla attuazione di importanti investimenti per la Città, fra i quali la Centrale di Teleriscaldamento di Torino nord.

Si sottolinea, infine, che il gruppo IREN s.p.a. ha assicurato che l'alienazione del complesso edilizio non sarà elemento di variazione degli attuali livelli occupazionali, così da quanto si evince dall'"Integrazione documentale" a corredo dell'Istanza di variante del 4 agosto 2009.

Pertanto, al fine di rendere coerenti le scelte progettuali sopra descritte, si ritiene di pubblico interesse una variante urbanistica dell'ambito in oggetto, estendendo all'intera area, la disciplina relativa alle Aree da trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica e modificando i contenuti della specifica scheda normativa n. 20, oggi riferita esclusivamente ad una porzione dell'ambito.

In riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale n. 12-8931 del 9 giugno 2008 (pubblicata sul BUR n. 24 del 12/06/2008), inerente il D.lgs. 152/2006 e s.m.i. «*Norme in materia ambientale*». *Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi*», si evidenzia che, ai sensi di tali indirizzi, sono di norma escluse dal processo di valutazione ambientale *“le varianti obbligatorie di adeguamento a norme e piani sovraordinati, in caso di esclusivo recepimento di indicazioni normative, ivi comprese le varianti di esclusivo adeguamento al PAF”*, le varianti parziali *“non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. , nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti*

normativi”.

La presente variante interessa un'area attualmente già costruita, situata in un contesto edificato classificato di categoria A) ai sensi del DM. 1444/68. Il provvedimento come si è detto è volto a consentire la riplasmazione edilizia dell'isolato, attraverso interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione e sopraelevazione, in larga misura già consentiti dal PRG vigente; sono ammessi inoltre incrementi di Superficie lorda di pavimento (S.L.P.). Tali interventi si attueranno a seguito della contestuale demolizione dei fabbricati presenti all'interno dell'isolato.

Considerata tuttavia la “delicatezza” del contesto in cui sono previsti gli interventi, per la presente variante si è ritenuto di condurre la verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale, rispetto alla quale, con Determinazione Dirigenziale n. 249 del 16/08/2010, il Dirigente del Settore Ambiente e Territorio ha escluso la Variante dal processo di VAS, subordinatamente ad alcune prescrizioni per la cui lettura si rimanda alla Determinazione stessa che si allega al presente provvedimento.

Per quanto sopra espresso l'Amministrazione, ritenendo che vi siano i presupposti perché il presente provvedimento rivesta carattere di pubblica utilità, è addivenuta nella decisione di avviare la modifica dello strumento urbanistico generale e pertanto si rende necessario ricorrere alla variante urbanistica ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale.

Al fine di dare attuazione agli orientamenti sopra espressi, la variante prevede di apportare le seguenti modifiche e integrazioni:

A) Il cambiamento di destinazione urbanistica della porzione a sud del complesso immobiliare di proprietà IRIDE s.p.a., ubicata tra corso Siccardi e le vie Giuseppe Bertola e San Dalmazzo (per la superficie territoriale pari a mq 3.043), **da Area TE – Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria, ad Area AT – Aree da trasformare comprese nella zona centrale storica**, in cui sono consentiti gli interventi e le destinazioni d'uso descritte nell'art. 10 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione e nell'apposita scheda;

- B) La sostituzione nel fascicolo II delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G. della scheda normativa n. 20, relativa all'area da trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica denominata "Via S. Maria angolo via S. Dalmazzo", con la nuova scheda alla quale si rimanda integralmente per le relative prescrizioni - v. allegato n) estratto del fascicolo II - schede normative delle N.U.E.A. del P.R.G. : elenco delle aree da trasformare, VARIANTE; scheda normativa dell'Area da Trasformare nella Zona urbana centrale storica n. 20 "Area compresa tra Corso Siccardi, Via Bertola, via S. Dalmazzo e via S. Maria", VARIANTE;
- C) La conseguente modifica dell'area da trasformare n. 20 nell'elenco del fascicolo II delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G. – schede normative;
- D) L'inserimento all'art. 10, comma 37 del fascicolo I delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G. dell'Area da Trasformare n. 20 tra quelle da attuarsi con permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 49, quinto comma della L.U.R.;
- E) La modificazione della Tavola n. 1 - Azzonamento alla scala 1:5.000, estendendo il perimetro dell'Area da trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica agli adiacenti edifici del tessuto consolidato destinati a "TE", Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria;
- F) La conseguente modificazione della Tavola n. 3 - Zona Urbana Centrale Storica. Tipi di intervento alla scala 1:1.000 da "Edifici recenti" e da "Edifici del periodo tra le due guerre" ad "Area da Trasformare n. 20".

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali e non comporta decremento della dotazione di servizi pubblici.

Si specifica che per quanto attiene alla quantità globale di servizi, per effetto di tutte le Varianti parziali del P.R.G. vigente adottate e approvate successivamente alla data di

approvazione del P.R.G. , compreso il provvedimento in oggetto, non si producono gli effetti di cui al 4 comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

La variante si compone dei seguenti elaborati:

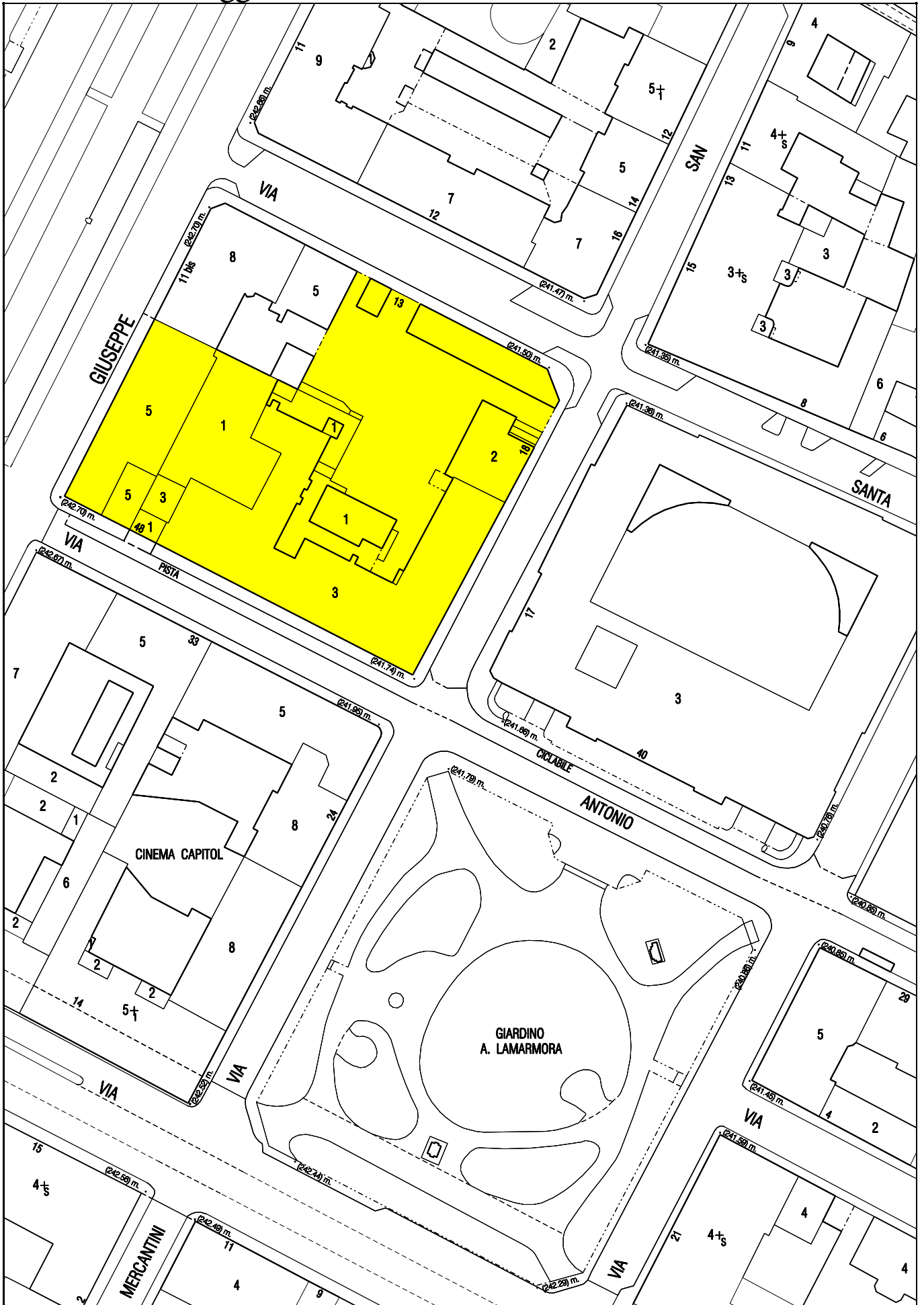
- a) relazione illustrativa;
- b) estratto della situazione fabbricativa in scala 1:1000, con evidenziazione dell'area oggetto della variante;
- c) documentazione fotografica;
- d) estratto della Tavola n. 1 del P.R.G. "Azzonamento. Legenda", Foglio 0 (parte);
- e) estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G. "Azzonamento. Aree normative e destinazioni d'uso", Foglio 9A (parte), STATO ATTUALE, in scala 1:5.000;
- f) estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G. "Azzonamento. Aree normative e destinazioni d'uso", Foglio 9A (parte), VARIANTE, in scala 1:5.000;
- g) estratto planimetrico della Tavola n. 3 del P.R.G. "Zona urbana centrale storica. Tipi di intervento", Fogli 9 e 10 (parte), STATO ATTUALE, in scala 1:1.000 e relativa legenda;
- h) estratto planimetrico della Tavola n. 3 del P.R.G. "Zona urbana centrale storica. Tipi di intervento", Fogli 9 e 10 (parte), VARIANTE, in scala 1:1.000;
- i) estratto planimetrico della Tavola n. 6 del P.R.G. "Zona Urbana Centrale Storica. Riconoscimento dei caratteri architettonici degli edifici", STATO ATTUALE, in scala 1:2.000 e relativa legenda;
- j) estratto planimetrico dell'Allegato Tecnico n. 15 del P.R.G. "Aree di interesse archeologico e paleontologico", STATO ATTUALE, in scala 1 :20.000;
- k) estratto del fascicolo I delle N.U.E.A. del P.R.G. : art. 10, comma 37, STATO ATTUALE;
- l) estratto del fascicolo I delle N.U.E.A. del P.R.G. : art. 10, comma 37, VARIANTE;
- m) estratto del fascicolo II - schede normative delle N.U.E.A. del P.R.G. : elenco delle aree da trasformare, STATO ATTUALE; scheda normativa dell'Area da Trasformare nella Zona urbana centrale storica n. 20 "Via S. Maria angolo via S. Dalmazzo", STATO ATTUALE;

- n) estratto del fascicolo II - schede normative delle N.U.E.A. del P.R.G. : elenco delle aree da trasformare, VARIANTE; scheda normativa dell'Area da Trasformare nella Zona urbana centrale storica n. 20 "Area compresa tra Corso Siccardi, Via Bertola, via S. Dalmazzo e via S. Maria", VARIANTE;
- o) Determinazione Dirigenziale n. 2010 42178/126 del 16 agosto 2010 del Settore Ambiente e Territorio inerente l'esclusione della presente Variante dal processo di valutazione ambientale strategica.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento del Foglio 9A della Tavola n. 1 del P.R.G. e del Foglio 9 della Tavola n. 3 del P.R.G. , e alla modifica dell'art. 10, comma 37 del fascicolo I delle N.U.E.A. del P.R.G. , dell'elenco delle aree da trasformare e della scheda normativa n. 20 del fascicolo II delle N.U.E.A. del P.R.G., in conformità alla variante precedentemente descritta.

SITUAZIONE FABBRICATIVA

Area oggetto della Variante



Estratto scala 1:1000



ingresso da Via Santa Maria



vista verso Via Santa Maria angolo Via San Dalmazzo



vista dell'edificio di altra proprietà dal cortile interno



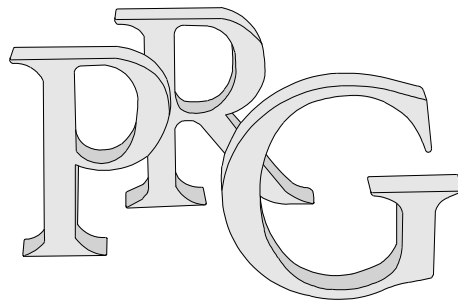
vista della facciata interna dell'edificio su Corso Siccardi



fronte cieco edificio altra proprietà dal tetto dell'edificio su Corso Siccardi



vista dall'edificio di cinque piani f.t. verso sud – est



Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Azzonamento Legenda

Tavola n. 1

Foglio n. 0

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

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate
alla data del 6 Novembre 2008

ESTRATTO

Zone normative

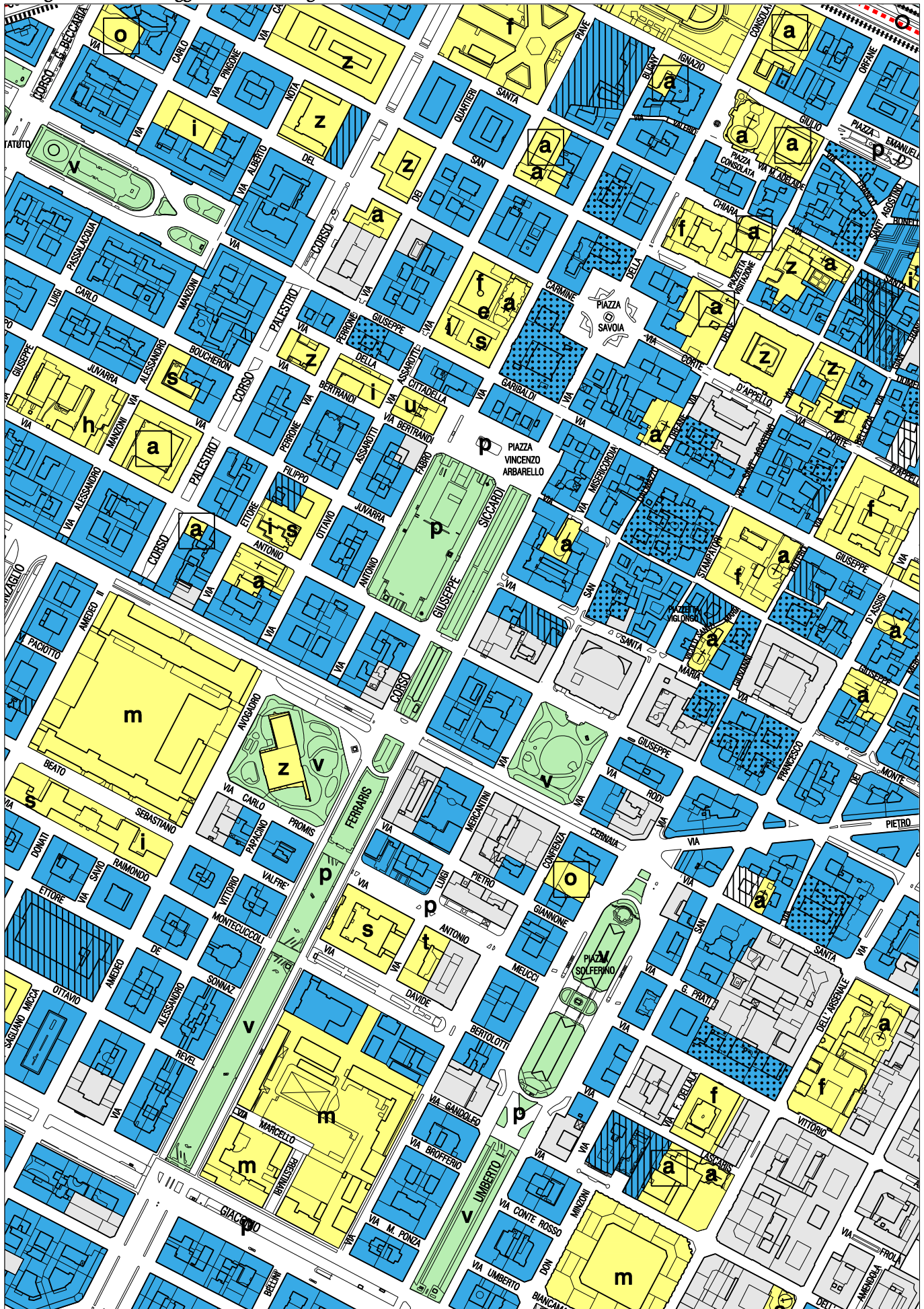
..... **Zona urbana centrale storica**

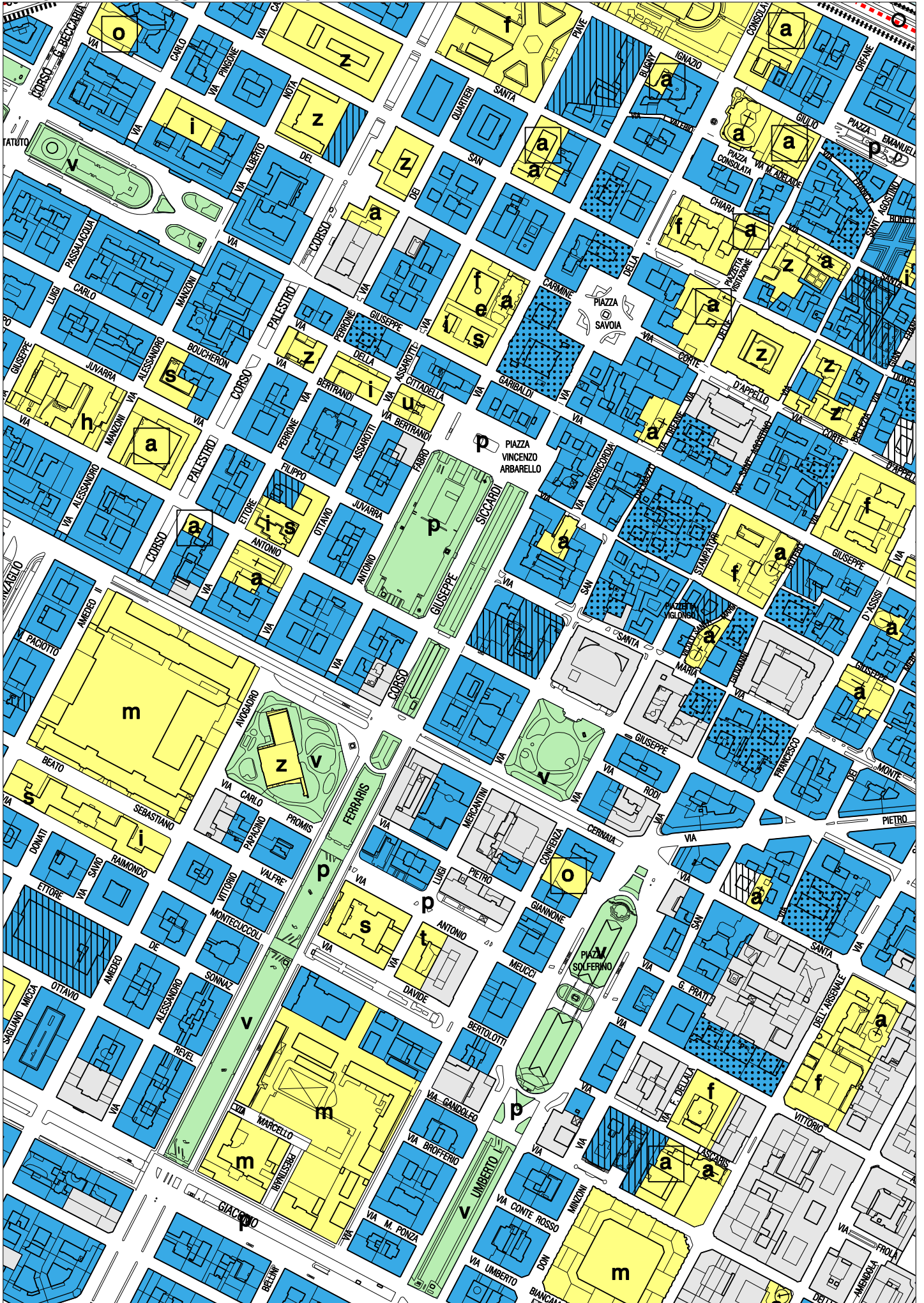


Aree per il terziario TE

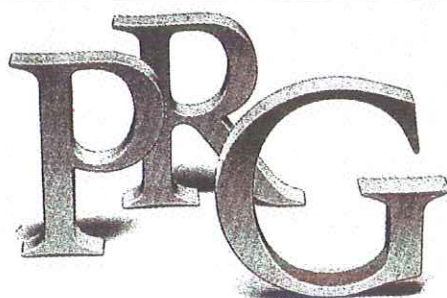


Aree da trasformare comprese nella Zona urbana
centrale storica AT





Città di Torino



Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Tavole di Piano

Zona urbana centrale storica
Tipi di intervento

Data

Tavola n. 3

Foglio n. 3

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

ESTRATTO



Scala 1:1000

Cartografia numerica - S.T. XII

Rilievo del 1973

Aggiornamento 1985







Controllato ai sensi della legge 02/02/1960 n. 68

Nulla osta alla diffusione n. 76 in data 12/03/1992








e n. 401 in data 06/11/1992.

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
	Androni collegati con cortili e con giardini privati
	Spazi di cortile e giardino privato improntati a un disegno architettonico di prestigio
	Spazi di cortile e giardino privato improntati a un disegno architettonico coerente
	Tessuti "minori" residui
	Tessuti ad alta densità edilizia

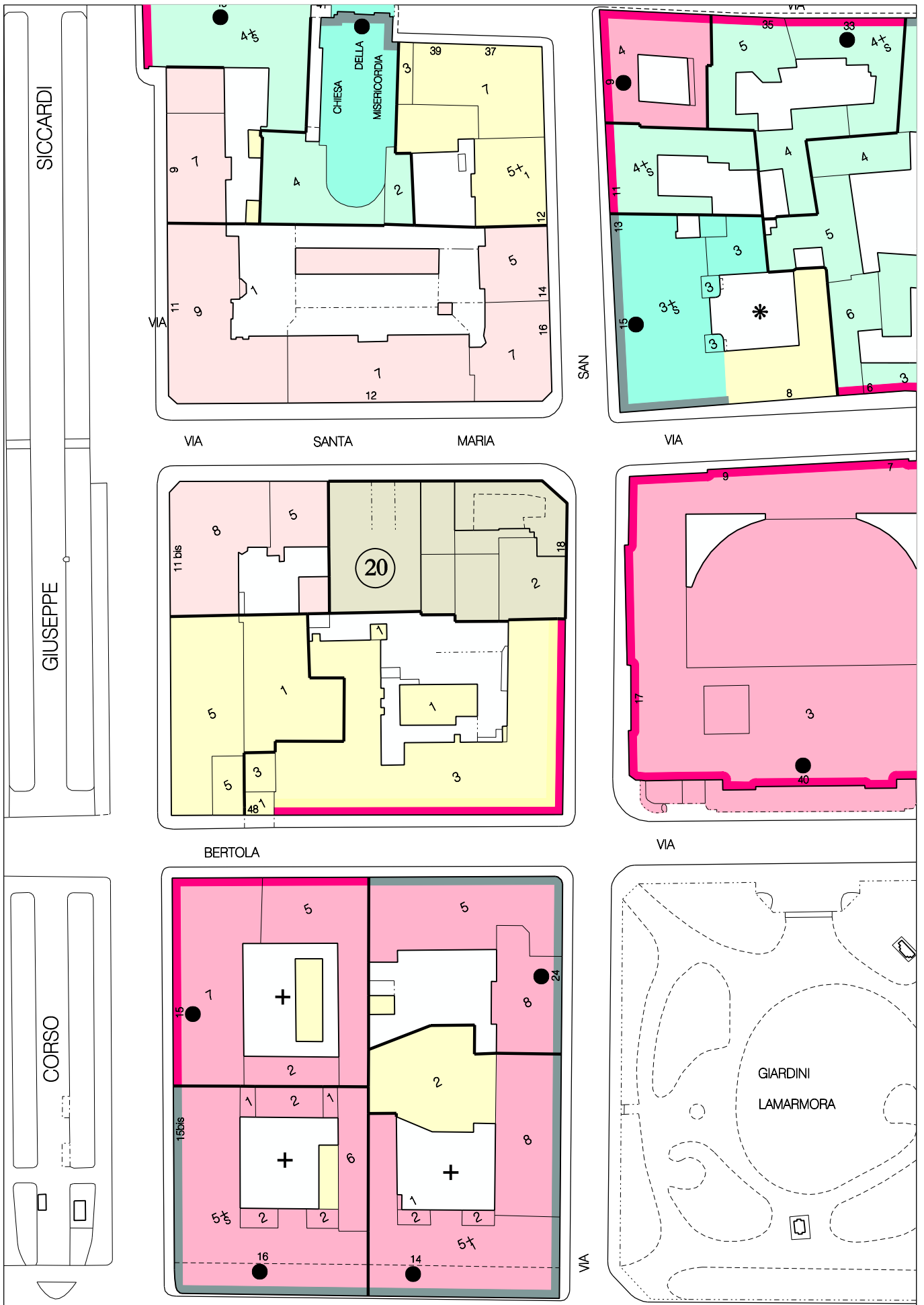
Modalità di attuazione

	Suddivisione delle cellule
	Edifici complessi

Aree soggette a particolare normativa

	Perimetro di studio
	Area delle Porte Palatine
	Aree da trasformare

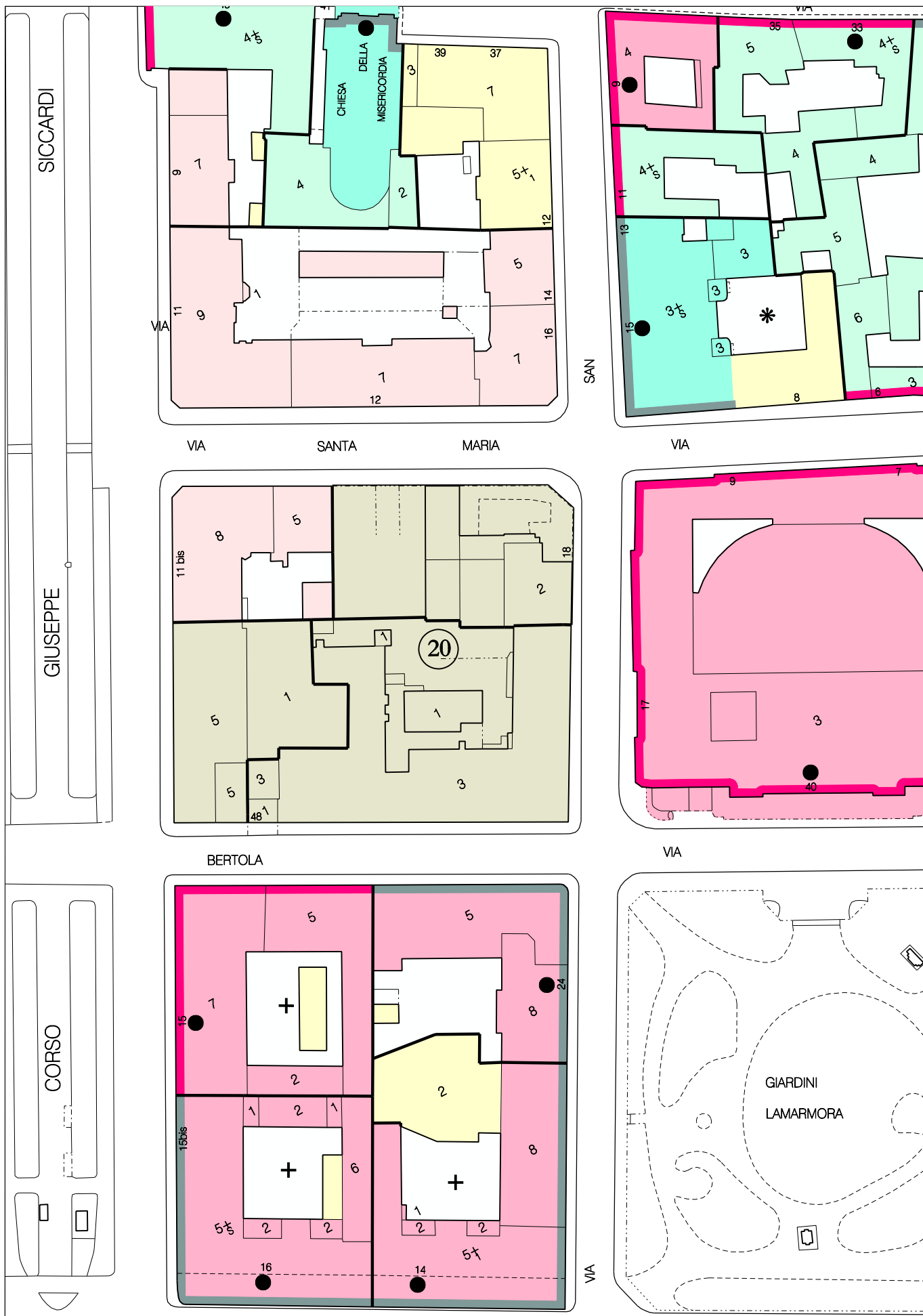
ESTRATTO



Estratto TAVOLA 3, fogli 9 e 10 (parte) del P.R.G.

STATO ATTUALE

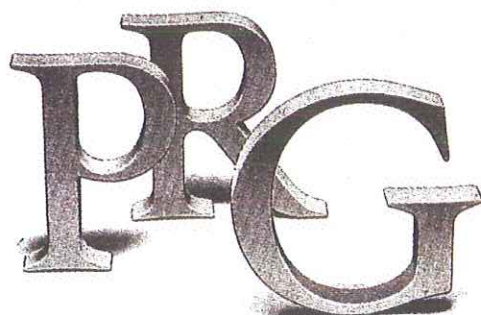
Disegnata sul grafico di cui al P.R.G. approvato il 21/4/1995



Estratto TAVOLA 3, fogli 9 e 10 (parte) del P.R.G.

VARIANTE

Città di Torino



**Nuovo Piano Regolatore Generale
Progetto definitivo**

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

ESTRATTO

Tavole di Piano illustrative

**Zona urbana centrale storica
Riconoscimento dei caratteri architettonici degli edifici**

Data Dicembre 1994

Tavola n. 6

Progetto definitivo di PRG adottato dal CC il 16/12/1993 con le
modifiche introdotte in accoglimento delle osservazioni regionali,
adottate dal CC il 22/12/1994
























Cartografia numerica - S.T. XII
Rilievo del 1973
Aggiornamento 1985
Controllato ai sensi della legge 02/02/1960 n. 68
Nulla osta alla diffusione n. 76 in data 12/03/1992
e n. 401 in data 06/11/1992.



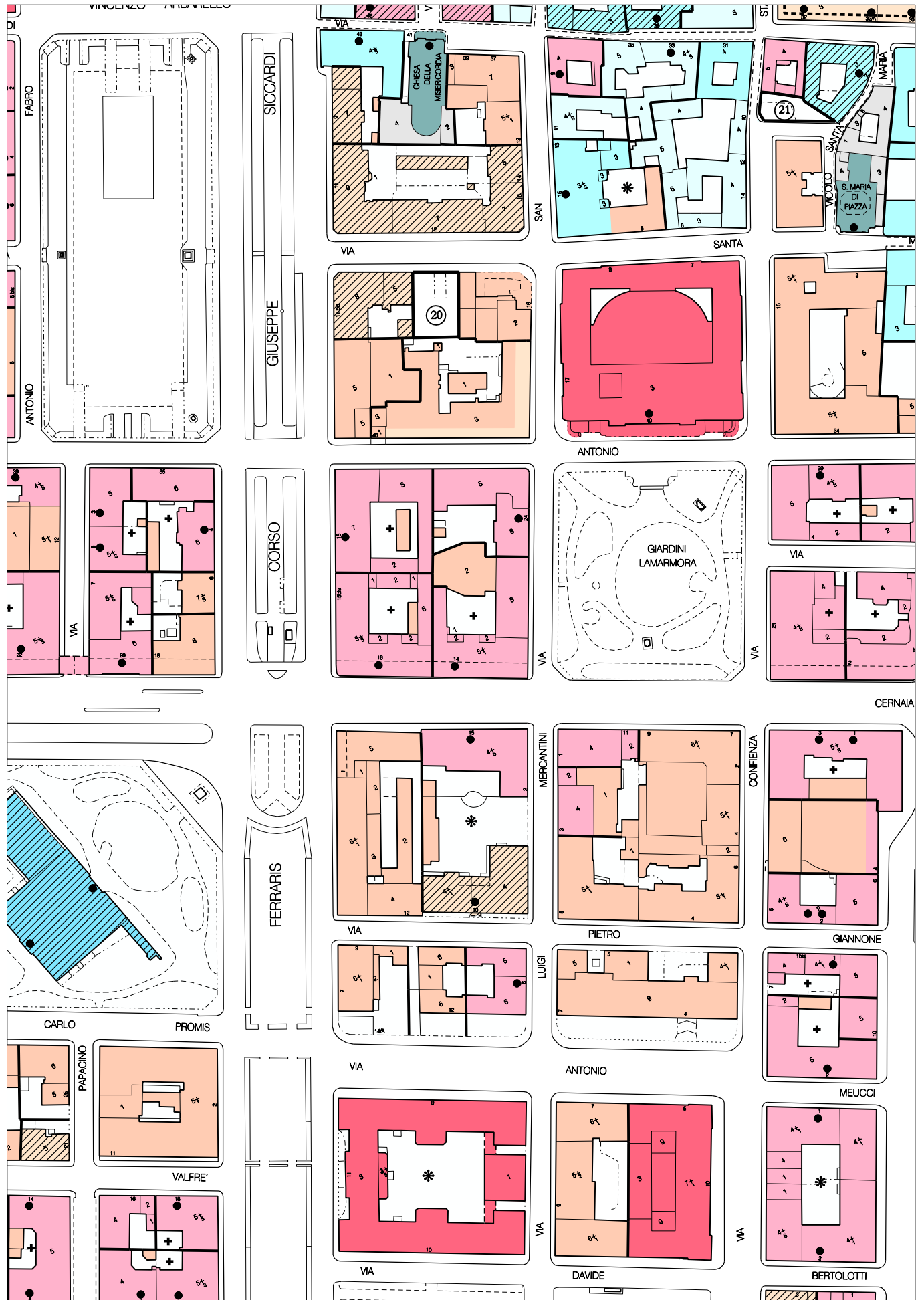
0 20m 100m

Scala 1:2000

Legenda

	Residenze reali
	Edifici per governo e servizi del 600 e 700
	Palazzi nobiliari del 600
	Palazzi nobiliari del 700 e dell'800
	Edifici residenziali del 600
	Edifici residenziali del 700
	Edifici residenziali in tessuto medioevale con successive riplasmazioni e adattamenti
	Chiese
	Edifici per abitazioni collettive del 600, 700 e 800
	Edifici residenziali dell'800, periodo pre-unitario
	Edifici residenziali dell'800, periodo post-unitario fino alla I guerra mondiale
	Edifici per servizi e per uffici dell'800, fino alla I guerra mondiale
	Edifici per abitazioni ed attività di servizio, artigianali e produttive dall'800 fino alla I guerra mondiale
	Palazzine e ville con giardino del 700, 800 e 900
	Complesso degli edifici di via Roma Nuova
	Edifici residenziali nel periodo tra le due guerre mondiali
	Edifici per servizi ed uffici nel periodo tra le due guerre mondiali
	Edifici costruiti dopo il 1945
	Presenze archeologiche
	Vuoti urbani e bassi fabbricati su strada
	Edifici complessi
	Suddivisione delle cellule
	Tessuti ad alta densità edilizia

ESTRATTO



Città di Torino



**Nuovo Piano Regolatore Generale
Progetto definitivo**

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Allegati tecnici

Arece di interesse archeologico e paleontologico

data

tavola n. 15

foglio unico

Legenda



Area centrale storica

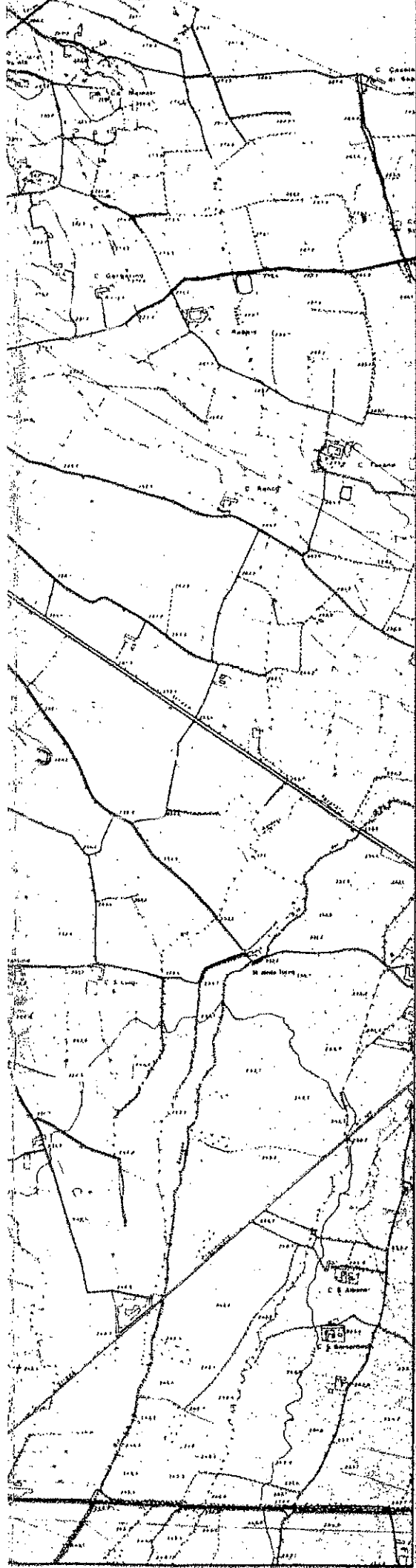


Zone suscettibili di ritrovamenti
di interesse archeologico



Zone suscettibili di ritrovamenti
di interesse paleontologico





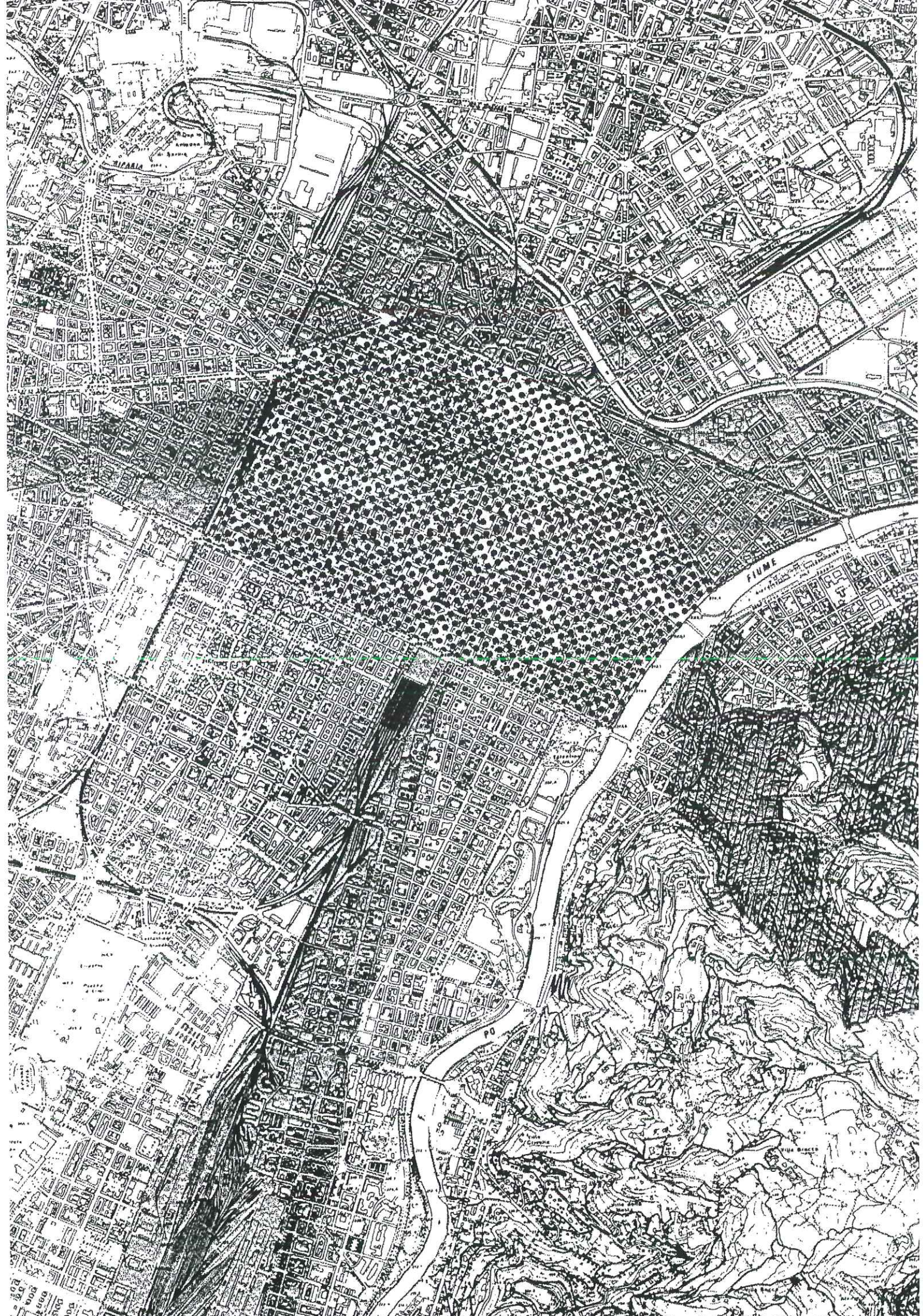
0 250m 1Km



Scala: 1:25000

Carta del territorio C.I.T. (dicembre 1988)
a cura dell'U.T. del C.I.T.
(base carte tecniche regionali in scala 1:10000,
maggio 1974, riduzione in scala 1:25000)
aggiornamento effettuato con l'impiego di carte tecniche
fornite dai Comuni (aggiornamenti a varie date)
e fornite dalla Provincia (aggiornamento 1985)

Controllato ai sensi della legge 2/2/1960 n. 68
Nulla osta alla diffusione n. 238 in data 19/7/1989



**NORME URBANISTICO EDILIZIE DI
ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

**FASCICOLO I
(ESTRATTO)**

STATO ATTUALE
(art. 10, comma 37)

...omissis

Art. 10 – Zona urbana centrale storica

omissis...

...omissis

- 37 Per gli interventi nelle aree da trasformare descritti nelle schede allegate n. 4, 5, 12, 18, 25, 31¹, 32², 34³ che richiedono comunque la creazione di nuove opere di urbanizzazione od il coordinamento di operatori pubblici e privati per la realizzazione delle stesse, le previsioni di piano si attuano mediante concessione convenzionata - ex art. 49 quinto comma della L.U.R. - che disciplini la cessione gratuita alla città delle aree destinate a servizi (ai sensi dell'art.21 della L.U.R.), limitatamente alla SLP eccedente quella ammessa da un indice convenzionale di 2 mq/mq, sul lotto di proprietà oggetto dell'intervento, o dove il piano individua e localizza le aree ed i servizi da realizzare.

In alternativa alla dismissione, è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi come previsto dall'art.6.

Fanno eccezione gli interventi previsti per gli immobili ubicati nell'Area da Trasformare n. 21 Palazzo Siccardi – via Barbaroux, vicolo Santa Maria da realizzarsi a seguito dell'approvazione di specifico Accordo di Programma - ai sensi dell'art. 34 del D. lgs. 267/2000.⁴

omissis...

¹ Variante 118 – Delibera C.C. n. 39/05 del 13/02/2006

² Testo introdotto con l'adozione della Variante n. 141– Deliberazione di C.C. n. 108/07 del 29/10/2007

³ Variante n. 154– Deliberazione di C.C. n. 44/08 del 16/04/2008

⁴ Accordo di Programma A31 – Palazzo Siccardi – deliberazione di C.C. n. 110/05 del 21/07/2005

**NORME URBANISTICO EDILIZIE DI
ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

**FASCICOLO I
(ESTRATTO)**

VARIANTE
(art. 10, comma 37)

abc = testo P.R.G. approvato nel 1995

abc = testo P.R.G. introdotto dalla variante n. 211

...omissis

Art. 10 – Zona urbana centrale storica

omissis...

...omissis

- 37 Per gli interventi nelle aree da trasformare descritti nelle schede allegate n. 4, 5, 12, 18, **20**, 25, 31¹, 32², 34³ che richiedono comunque la creazione di nuove opere di urbanizzazione od il coordinamento di operatori pubblici e privati per la realizzazione delle stesse, le previsioni di piano si attuano mediante concessione convenzionata - ex art. 49 quinto comma della L.U.R. - che disciplini la cessione gratuita alla città delle aree destinate a servizi (ai sensi dell'art.21 della L.U.R.), limitatamente alla SLP eccedente quella ammessa da un indice convenzionale di 2 mq/mq, sul lotto di proprietà oggetto dell'intervento, o dove il piano individua e localizza le aree ed i servizi da realizzare.

In alternativa alla dismissione, è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi come previsto dall'art.6.

Fanno eccezione gli interventi previsti per gli immobili ubicati nell'Area da Trasformare n. 21 Palazzo Siccardi – via Barbaroux, vicolo Santa Maria da realizzarsi a seguito dell'approvazione di specifico Accordo di Programma - ai sensi dell'art. 34 del D. lgs. 267/2000.⁴

omissis...

¹ Variante 118 – Delibera C.C. n. 39/05 del 13/02/2006

² Testo introdotto con l'adozione della Variante n. 141– Deliberazione di C.C. n. 108/07 del 29/10/2007

³ Variante n. 154– Deliberazione di C.C. n. 44/08 del 16/04/2008

⁴ Accordo di Programma A31 – Palazzo Siccardi – deliberazione di C.C. n. 110/05 del 21/07/2005

**NORME URBANISTICO EDILIZIE DI
ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

**FASCICOLO II
(ESTRATTO)**

STATO ATTUALE

(Elenco delle aree da trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica;
Scheda normativa n. 20. via S. Maria ang. via S. Dalmazzo)

Elenco delle aree da trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica

1. Isolato S. Eligio (via Giulio - via Bligny - via S. Chiara - via Piave)
2. Isolato S. Croce (via Egidi - via della Basilica)
3. Isolato S. Rosa (via Conte Verde)
4. Isolato S. Stefano (via Conte Verde - via della Basilica – via Porte Palatine)
5. Isolato S. Liborio (via S. Chiara – via Bellezia – via S. Domenico – via S. Agostino)
6. Isolato S. Silvestro (largo IV Marzo)
7. Isolato S. Cecilia (via Porte Palatine – via Cappel Verde)
8. Isolato S. Biagio (via Porte Palatine – via Cappel Verde)
9. Isolato SS. Trinità (via XX Settembre)
10. Isolato S. Eufrosia (via Bellezia)
12. Corso Valdocco tra via S. Domenico e via del Carmine
13. Corso Palestro
14. via Juarra ang. Via Perrone
15. via Vittorio Amedeo II
16. corso Bolzano
17. corso Bolzano
18. corso Bolzano
19. via Avogadro – via Revel – via Donati – via De Sonnaz
20. via S. Maria ang. via S. Dalmazzo
21. Isolato S. Maria (via Stampatori – vicolo S. Maria)
22. Isolato S. Secondo (via Botero)
23. Piazza Castello (perimetro di studio)
24. via Montebello
25. Area della Mole Antonelliana (perimetro di studio)
26. via Verdi ang. Via S. Ottavio “piazzale Aldo Moro”
27. via Fratelli Calandra
28. via Fratelli Calandra
29. Complesso della Cavallerizza (perimetro di studio)
30. Piazza Vittorio – sponde del Po (perimetro di studio)
31. Ex- Albergo di virtù (Isolato compreso tra la piazza Carlo Emanuele II e le vie Santa Croce, San Massimo e Maria Vittoria)
32. Via dell' Arcivescovado n°18
33. Corso Cairoli n°30
34. Palazzo Villa – Piazza San Carlo 161
35. Casa del senato
37. Via Riberi

Area delle Porte Palatine (perimetro di studio)

20 Via S. Maria angolo via S. Dalmazzo

L'intervento consiste nella demolizione dell'edificio recente a due piani f.t. su via S. Dalmazzo e del muro di cinta e la costruzione di un nuovo edificio, sul medesimo allineamento, a quattro piani f.t., a completamento dell'isolato.

Le maniche devono essere di larghezza massima di m. 12, la copertura a due falde, con eventuale presenza di abbaini.

La destinazione è residenziale o terziaria.

Ai piani interrato, terreno e primo sono comunque consentite le attività di commercio al dettaglio e artigianato di servizio.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sottosuolo.

**NORME URBANISTICO EDILIZIE DI
ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

**FASCICOLO II
(ESTRATTO)**

VARIANTE

(Elenco delle aree da trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica; Scheda normativa n. 20. Area compresa tra corso Siccardi, via Bertola, via S. Dalmazzo e via S. Maria)

abc = testo P.R.G. approvato nel 1995

~~abc~~ = testo P.R.G. abrogato dalla variante n. 211

abc = testo P.R.G. introdotto dalla variante n. 211

Elenco delle aree da trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica

1. Isolato S. Eligio (via Giulio - via Bligny - via S. Chiara - via Piave)
2. Isolato S. Croce (via Egidi - via della Basilica)
3. Isolato S. Rosa (via Conte Verde)
4. Isolato S. Stefano (via Conte Verde - via della Basilica – via Porte Palatine)
5. Isolato S. Liborio (via S. Chiara – via Bellezia – via S. Domenico – via S. Agostino)
6. Isolato S. Silvestro (largo IV Marzo)
7. Isolato S. Cecilia (via Porte Palatine – via Cappel Verde)
8. Isolato S. Biagio (via Porte Palatine – via Cappel Verde)
9. Isolato SS. Trinità (via XX Settembre)
10. Isolato S. Eufrazia (via Bellezia)
12. Corso Valdocco tra via S. Domenico e via del Carmine
13. Corso Palestro
14. via Juarra ang. Via Perrone
15. via Vittorio Amedeo II
16. corso Bolzano
17. corso Bolzano
18. corso Bolzano
19. via Avogadro – via Revel – via Donati – via De Sonnaz
20. ~~via S. Maria ang. via S. Dalmazzo~~ **Area compresa tra corso Siccardi, via Bertola, via S. Dalmazzo e via S. Maria**
21. Isolato S. Maria (via Stampatori – vicolo S. Maria)
22. Isolato S. Secondo (via Botero)
23. Piazza Castello (perimetro di studio)
24. via Montebello
25. Area della Mole Antonelliana (perimetro di studio)
26. via Verdi ang. Via S. Ottavio “piazzale Aldo Moro”
27. via Fratelli Calandra
28. via Fratelli Calandra
29. Complesso della Cavallerizza (perimetro di studio)
30. Piazza Vittorio – sponde del Po (perimetro di studio)
31. Ex- Albergo di virtù (Isolato compreso tra la piazza Carlo Emanuele II e le vie Santa Croce, San Massimo e Maria Vittoria)
32. Via dell' Arcivescovado n°18
33. Corso Cairoli n°30
34. Palazzo Villa – Piazza San Carlo 161
35. Casa del senato
37. Via Riberi

Area delle Porte Palatine (perimetro di studio)

20 Via S. Maria angolo via S. Dalmazzo

~~L'intervento consiste nella demolizione dell'edificio recente a due piani f.t. su via S. Dalmazzo e del muro di cinta e la costruzione di un nuovo edificio, sul medesimo allineamento, a quattro piani f.t., a completamento dell'isolato.~~

~~Le maniche devono essere di larghezza massima di m. 12, la copertura a due falde, con eventuale presenza di abbaini.~~

~~La destinazione è residenziale o terziaria.~~

~~Ai piani interrato, terreno e primo sono comunque consentite le attività di commercio al dettaglio e artigianato di servizio.~~

~~E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sottosuolo.~~

20. Area compresa tra corso Siccardi, via Bertola, via S. Dalmazzo e via S. Maria

L'area è ubicata tra corso Siccardi e le vie Antonio Giuseppe Bertola, San Dalmazzo e Santa Maria e corrisponde alla quasi totalità dell'isolato, ad eccezione del nucleo residenziale posto all'angolo tra corso Siccardi e via Santa Maria.

La destinazione è residenziale e/o terziaria. La SLP massima è di 13.360 mq.

Ai piani interrato, terreno, ammezzato 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 (art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (art. 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (art. 3 punto 5A). A tutti i piani è ammesso l'uso ricettivo (v. art. 3 punto 2A), le attività direzionali pubbliche e private (v. art. 3 punto 5B) e le attività espositive e congressuali (v. art. 3 punto 6).

Al piano terra dei nuovi edifici prospettanti su via Santa Maria e via San Dalmazzo sono ammesse esclusivamente attività commerciali al dettaglio (di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1), attività per la ristorazione e pubblici esercizi (art. 3 punto 4A2) e attività artigianali di servizio (art. 3 punto 4A3).

Nell'area è prevista la demolizione di tutti gli edifici ad eccezione del fabbricato posto all'angolo tra le vie Bertola e San Dalmazzo, per il quale sono ammessi interventi, da attuarsi secondo le definizioni dell'Allegato A delle N.U.E.A., fino alla ristrutturazione edilizia per le diverse parti dell'edificio, ad eccezione della facciata, riconosciuta come "fronte caratterizzante ambienti urbani", per la quale sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo. Per tale fabbricato è ammesso il solo intervento aggiuntivo relativo alla realizzazione di un piano arretrato con caratteristiche come da Regolamento Edilizio.

Sono previsti inoltre nell'area i seguenti interventi:

- edificazione in cortina su corso Siccardi di un nuovo volume di 9 piani f.t. con altezza massima in gronda pari a quella dell'edificio residenziale limitrofo o, nel caso di realizzazione di un ultimo piano arretrato, con altezza che in ogni caso non ecceda quella del colmo dello stesso edificio limitrofo. Nell'angolo tra corso Siccardi e via Bertola sono ammessi risvolti del fabbricato con altezza superiore, di pari estensione sui due lati, con un'altezza che in ogni caso non ecceda quella del colmo dello stesso edificio limitrofo, realizzabile anche senza arretramenti;

- edificazione su via Bertola di un nuovo volume a 5 piani f.t. - parzialmente arretrato sul fronte per creare un segno architettonico finalizzato a segnalare discontinuità di facciata - da collegarsi con l'edificio con il fronte caratterizzante sopra descritto;
- edificazione in cortina sulle vie San Dalmazzo e Santa Maria di un nuovo volume a 6 piani f.t., da raccordarsi da un lato con l'edificio con il fronte caratterizzante e sull'altro lato con l'edificio residenziale a 5 piani f.t. esterno all'Area da Trasformare.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo. Sono, inoltre, ammessi locali ipogei anche costituenti SLP nella corte interna dell'isolato.

Tali interventi sono subordinati alla demolizione dei fabbricati insistenti nella corte interna all'isolato, che deve essere liberata e progettata a verde; il muro di confine esistente tra l'area e il nucleo residenziale limitrofo deve essere riedificato secondo le norme generali del Regolamento Edilizio.

L'impianto progettuale sia compositivo che architettonico deve garantire il corretto inserimento nel contesto.

Prima del rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere verificato con la competente Soprintendenza l'interesse culturale alla quale, nel caso di riscontrato interesse, devono essere sottoposti i progetti edilizi.

Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

La realizzazione delle nuove volumetrie, con esclusione di quanto oggetto di ristrutturazione, è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, che devono essere realizzati interrati, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici ai sensi dell'art. 21 della L.U.R., limitatamente alla S.L.P. eccedente quella ammessa da un indice convenzionale di 2 mq/mq. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi secondo le regole generali del Piano Regolatore Generale di cui all'articolo 6 delle presenti Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione.

Gli interventi si attuano tramite permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo.

CITTÀ DI TORINO
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. Cronologico 249
approvata il 16 agosto 2010

DETERMINAZIONE: VARIANTE PARZIALE N. 211 AL P.R.G. VIA BERTOLA, VIA SAN DALMAZZO, VIA SANTA MARIA E CORSO SICCARDI. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ AL PROCESSO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE.

Premesso che:

la Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata – Coordinamento Pianificazione Urbanistica – Settore Urbanistica e Patrimonio Storico, 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 il complesso edilizio sito nella Circoscrizione Amministrativa n. 1 (Centro – Crocetta), corrispondente alla quasi totalità dell'isolato compreso tra corso Siccardi e le vie Antonio Giuseppe Bertola, San Dalmazzo e Santa Maria.

Il Piano Regolatore Generale della Città di Torino include l'area oggetto della variante all'interno della Zona Urbana Centrale Storica, e destina:

- la porzione compresa tra corso Siccardi e le vie Antonio Giuseppe Bertola e San Dalmazzo, ad area normativa TE *“Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria”*.
- la porzione posta all'angolo tra via Santa Maria e via San Dalmazzo, ad area normativa AT *“Area da trasformare compresa nella Zona Urbana Centrale Storica”*.

La variante, in sostanza, prevede il cambiamento di destinazione urbanistica della porzione compresa tra corso Siccardi e le vie Antonio Giuseppe Bertola e San Dalmazzo, (per la superficie territoriale pari a mq 3.043), **da Area TE – Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria, ad Area AT – Aree da trasformare comprese nella zona centrale storica.**

La Delibera della Giunta Regionale 9 giugno 2008 n° 12-8931, 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., che non interessino aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.; diversamente, com'è il caso in questione, si deve procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale. A tale proposito è stata predisposta la Relazione Tecnica Preliminare ai fini della Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

Si è proceduto pertanto alla fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione,

secondo la procedura dettata dalla Delibera della Giunta Regionale 9 giugno 2008 n° 12-8931, Allegato II, punto “3 Varianti Parziali”, e il progetto di variante in oggetto, comprensiva della Relazione Tecnica Preliminare, è stato inviato all’Organo Tecnico Comunale V.I.A., all’ARPA, alla Provincia di Torino Servizio V.I.A, all’ASL TORINO 1 Servizio Igiene del Territorio, per l’espressione del parere circa l’assoggettabilità al processo di valutazione della VAS.

L’ASL TORINO 1 Servizio Igiene del Territorio, ha differito l’espressione del proprio parere al momento in cui sarà disponibile la documentazione relativa ai singoli insediamenti.

L’ARPA Piemonte, SC06.03 – Attività istituzionali di produzione dell’ Area Metropolitana Torinese, ha espresso il proprio parere di non assoggettabilità del progetto di variante a procedura di VAS.

La Provincia di Torino, Servizio V.I.A., con nota che si allega alla presente per farne parte integrante, ha espresso il proprio parere di non assoggettabilità del progetto di variante alle successive fasi di valutazione della procedura di VAS ed ha manifestato il seguente proprio contributo:

[...] 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 Norme di Attuazione (NdA) al fine di perseguire un buon livello di compatibilità territoriale ed ambientale delle scelte strutturali operate e degli interventi previsti ed il raggiungimento di adeguati livelli di qualità ambientale.

Impatto Acustico

Dalla Relazione “Valutazione previsionale del clima acustico” emerge una situazione particolarmente delicata dal punto di vista dell’impatto acustico. Infatti:

- *I livelli di immissione sonora diurni e notturni misurati presso il ricettore in Corso Siccardi eccedono i limiti di immissione sonora previsti dalla Classe IV;*
- *I livelli di immissione sonora diurni misurati presso il ricettore in Via Bertola rientrano nei limiti di immissione sonora previsti dalla Classe IV, mentre i livelli di immissione notturni misurati eccedono i limiti della Classe IV;*
- *I livelli di immissione sonora diurni e notturni stimati in corrispondenza dei ricettori su Corso Siccardi, eccedono i limiti di immissione sonora assoluti previsti per la Classe IV;*
- *con gli impianti di condizionamento di via San Dalmazzo in funzione, sia in periodo notturno che in periodo diurno, non si stimano superamenti dei limiti differenziali.*

Si ritiene pertanto indispensabile che le NUEA richiedano che gli edifici vengano realizzati attuando le mitigazioni proposte nella Relazione, ossia prevedendo la posa di serramenti con doppia guarnizione e vetro triplo e l’installazione di un sistema di ventilazione meccanica controllata che consenta il ricambio d’aria all’interno degli appartamenti anche a finestre chiuse ovvero soluzioni tecnologiche equivalenti.

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.

Fase di cantiere – Terre e rocce da scavo

In merito a quanto evidenziato nella documentazione prodotta in relazione alla gestione delle terre e rocce da scavo si ritiene apprezzabile che tale tematica sia stata affrontata già nella Variante in oggetto, soprattutto in considerazione delle notevoli volumetrie interessate (vista la prevista realizzazione di 3 piani di autorimesse interrato su tutta l'area di intervento, ad eccezione della sola porzione ove sussiste il fabbricato per la quale è prevista la sopraelevazione). Si ritiene tuttavia che nelle NUEA debbano essere fornite precise indicazioni in merito alla tematica "terre e rocce da scavo" in quanto solo una attenta gestione delle stesse può contribuire ad ottenere il raggiungimento di adeguati livelli di compatibilità ambientale degli interventi. Si reputa pertanto utile, al fine di un possibile utilizzo delle stesse, evidenziare - in aggiunta a quanto fatto rilevare nella documentazione suddetta - quanto previsto all'art.186 del D.Lgs. 152/2006 e smi. In particolare, il comma 1, prevede che le terre e rocce da scavo, ottenute quali sottoprodotti, possono 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 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.

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 prevede la demolizione degli edifici esistenti nell'area interessata (ad eccezione del fabbricato posto all'angolo tra le vie Bertola e San Dalmazzo): visti i volumi interessati si ritiene pertanto 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 quali-quantitativa delle opere di demolizione, una differenziazione delle tipologie dei materiali ed una valutazione previsionale del traffico indotto (soprattutto in relazione alla localizzazione dell'area interessata, in pieno centro storico): 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.

Rischio archeologico

Viste le peculiarità storiche dell'area, condividendo quanto indicato a tal proposito nei capitoli 7 e 8 della "Tav.2 – Ricerca storica e prime indicazioni di una eventuale campagna di scavo", si ritiene che le NUEA debbano prevedere la presenza di un archeologo specializzato nell'area di cantiere durante la realizzazione degli interventi in progetto al fine di garantire la "sicurezza di assistenza agli interventi qualora affiorassero strutture o reperti sporadici nelle aree nel corso dello scavo".

Questo Settore, esaminato il progetto di variante ha rilevato che l'immobile oggetto della variante evidenzia criticità acustiche, peraltro anche segnalate dalla Provincia, e, pertanto, ritiene necessario che in fase di attuazione delle previsioni di PRG gli interventi edilizi siano sottoposti:

- ai seguenti criteri di progettazione:
 - dovrà essere studiata una distribuzione degli ambienti volta ad evitare o a limitare il più possibile la presenza di locali "notte" in affaccio alla via Bertola ed al Corso Siccardi;
 - dovranno essere verificate ed adottate soluzioni tecnologiche per il raffrescamento naturale degli ambienti di vita che garantiscano i sufficienti ricambi d'aria anche a finestre chiuse;
- a collaudo acustico finale, al fine di verificare il rispetto dei requisiti acustici passivi previsti dal D.P.C.M. 5/12/1997.

Relativamente al contributo formulato dalla Provincia di Torino, Servizio V.I.A., si evidenzia:

- che la relazione di supporto alla variante, ha preso in considerazione le tematiche relative al risparmio energetico precisando che l'intervento sarà soggetto all'applicazione integrale dei limiti e delle prescrizioni dettate dalle relative norme, statali, regionali e comunali (Allegato Energetico al Regolamento Edilizio), e che non appare perseguibile l'assoggettamento a più restrittivi, puntuali e specifici vincoli mediante la variante perché avrebbero efficacia ristretta al solo ambito del provvedimento e, quindi, potrebbero essere oggetto di censura per disparità di trattamento;
- relativamente alla segnalazione delle problematiche relative alle terre e rocce da scavo ed all'invito ad inserire, nelle Norme di Attuazione, prescrizioni dettate da fonti legislative, si evidenzia che tali prescrizioni non sono derogabili (in quanto dettate da fonti legislative) e che il loro inserimento nelle Norme di Attuazione

appare pleonastico;

- relativamente alla segnalazione delle problematiche relative al rischio archeologico, si evidenzia come l'aspetto sia già contemplato nelle N.T.A del P.R.G. che al punto 18 dell'articolo 5 prescrive: *“Per gli interventi che vadano ad intaccare il sottosuolo, ricadenti nella zona centrale storica, è obbligatoria la presentazione degli elaborati di progetto alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte, prima del rilascio della concessione edilizia.”*.

Dato atto che dalla 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, come modificato dal D. Lgs. 16 gennaio 2008 n 4.

Visti i contributi sopra richiamati; 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 significativo 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.

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.;

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, 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. 211 AL P.R.G. – “via Bertola, via San Dalmazzo, via Santa Maria e corso Siccardi”, dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della

- procedura di VAS (Valutazione Ambientale Strategica) poiché, come espresso in narrativa, è ragionevole ipotizzare che la variante non produca incremento significativo degli impatti ambientali derivanti dall'attuazione del P.R.G. vigente;
2. di condizionare l'esclusione dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di VAS alle seguenti prescrizioni:
 - in fase di attuazione delle previsioni di PRG gli interventi edilizi siano sottoposti:
 - ai seguenti criteri di progettazione:
 - dovrà essere predisposto un “piano di demolizione” che fornisca, anche non dettagliatamente: indicazioni sulle quantità dei materiali di risulta, differenziati per tipologia, indicazioni sul possibile reimpiego di tali materiali di risulta, evitando, per quanto possibile, il totale conferimento alle discariche;
 - per le fasi di cantiere, dovrà essere predisposta una valutazione previsionale del traffico indotto e relative mitigazioni;
 - dovrà essere studiata una distribuzione degli ambienti volta ad evitare o a limitare il più possibile la presenza di locali “notte” in affaccio alla via Bertola ed al Corso Siccardi;
 - dovranno essere verificate ed adottate soluzioni tecnologiche per il raffrescamento naturale degli ambienti di vita che garantiscano i sufficienti ricambi d'aria anche a finestre chiuse;
 - a collaudo acustico finale, al fine di verificare il rispetto dei requisiti acustici passivi previsti dal D.P.C.M. 5/12/1997.
 3. di ribadire che l'intervento sarà soggetto all'applicazione integrale:
 - dei limiti e delle prescrizioni dettate dalle relative norme, statali, regionali e comunali (Allegato Energetico al Regolamento Edilizio) relative al risparmio energetico;
 - delle prescrizioni dettate dalle relative norme, statali, regionali e comunali relative alla gestione delle terre e rocce da scavo e, quindi, sia predisposto uno specifico “piano degli inerti” che indichi i quantitativi di terreno da scavo, le modalità di gestione, la destinazione finale;
 - delle prescrizioni dettate dal punto 18 dell'articolo 5 delle N.T.A del P.R.G., relative alla presentazione degli elaborati di progetto alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte;
 4. 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>;
 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, 16 agosto 2010

Il Dirigente del Settore
Ambiente e Territorio
ing. Federico Saporiti