



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
SETTORE STRUMENTAZIONE URBANISTICA  
VIA MEUCCIN° 4



**VARIANTE N. 205 AL P.R.G.**  
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

**VIA ONORATO VIGLIANI, 28**

**DIRIGENTE DEL SETTORE  
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Rosa Gilardi

**RESPONSABILE TECNICO**

Arch. Barbara Bersia

**COLLABORATORI GRAFICI**

Geom. Roberto Aragno

**COLLABORATORI TECNICI**

Arch. Savino Nesta  
Geom. Calogero Caramazza

Torino, marzo 2010



## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

L'immobile interessato dal presente provvedimento, di proprietà della società G.I.P.A. Spa, è situato in Via Onorato Vigliani n. 28, nella Circostrizione 10 "Mirafiori sud", all'interno di un ampio isolato delimitato da Via Vigliani, Strada delle Cacce, Via Barbera e Corso Unione Sovietica.

Sul fronte dell'interno di via Vigliani n. 26, insiste un fabbricato a quattro piani fuori terra, in parte a civile abitazione in parte a uffici, recentemente ristrutturato; adiacente ad esso un'autorimessa interrata con ingresso carraio da Via Vigliani.

Il Piano Regolatore vigente destina l'area suddetta a Servizi pubblici "S", lettera "t", Aree per attrezzature e impianti tecnologici, in quanto, in fase di stesura del PRG, l'immobile era utilizzato e di proprietà dell'ENEL. A seguito della dismissione dell'area, in quanto non più necessaria per gli usi propri, la titolarità dell'immobile fu attribuita ad una società di cartolarizzazione e nel 2005 venne acquistata dalla Società G.I.P.A. Gestione Investimenti Partecipazioni Spa. Il bene rimane gravato, nella parte ad est, di una servitù di passaggio per l'accesso alle cabine AEM, unici impianti rimasti in esercizio, posti a sud-est del lotto.

L'area si presenta in parte edificata: verso ovest con il fabbricato e l'autorimessa precedentemente descritti e, in parte, verso est, come area dismessa, parzialmente utilizzata come deposito di materiali edili e di risulta.

Nel giugno 2007 la Società GIPA avanzava istanza formale di variante al PRG, in quanto la destinazione a Servizi Pubblici non era ritenuta più coerente, essendo cessato l'uso per servizio dell'ENEL.

La tematica più generale riguardante le aree a servizi pubblici ed in particolare quelli di proprietà privata, è stata oggetto di analisi condotte sia sotto il profilo tecnico sia sotto il profilo giuridico-amministrativo; contestualmente sono state verificate le specifiche situazioni, che hanno in passato determinato l'attribuzione del vincolo a Servizi pubblici, ritenendo di procedere alla predisposizione di puntuali variazioni al Piano quando vi fossero specifiche motivazioni di interesse pubblico, in relazione alla oggettiva dismissione dall'uso originario.

Nel caso in esame, a seguito di tali valutazioni, si è ritenuto che vi sia l'interesse pubblico a procedere con una variante urbanistica che permetta di intervenire per evitare il progressivo degrado dell'area, conseguente alla dismissione dall'uso, che potrebbe estendersi sul compendio urbano circostante, permettendo al contempo di determinare la coerenza e l'integrazione con il patrimonio immobiliare esistente.

In relazione a quanto sopra esposto, l'Amministrazione ha pertanto ritenuto di interesse pubblico dare avvio alla predisposizione della Variante urbanistica.

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

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

Sotto il profilo idrogeomorfologico, con D.G.R. N. 21-9903 del 27.10.2008 la variante n. 100 al P.R.G. di adeguamento al PAI è stata approvata dalla Regione Piemonte, 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 conformità a tale variante, l'area in oggetto è classificata nella classe I - sottoclasse I (P), zone non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento, caratterizzata da porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e s.m.i. e del D.M. 14/01/2008.

Per quanto sopra, al fine di dare attuazione agli orientamenti precedentemente espressi, la variante urbanistica, predisposta ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della L.U.R. prevede:

- A. il cambiamento di destinazione urbanistica dell'area in oggetto, meglio individuata negli allegati estratti planimetrici del P.R.G. alla scala 1:5000, Stato attuale – Variante, **da area per Servizi pubblici S, lettera “t” Aree per attrezzature e impianti tecnologici ad area M1 “Isolati misti prevalentemente residenziali”**;
- B. il conseguente assoggettamento dell'immobile oggetto della variante ai disposti afferenti l'area normativa “M1” di cui all'art. 8 punto 8 e della Tavola Normativa n. 3 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente.

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

Per la presente variante è stata condotta la verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale e con Determinazione Dirigenziale cron. n. 296 del 28 settembre 2009, il Dirigente del Settore Ambiente e Territorio ha provveduto all'esclusione della Variante dal processo di VAS, a condizione che, in fase di attuazione delle previsioni di PRG, vengano adottati i seguenti criteri di progettazione:

- dovrà essere studiata una distribuzione degli ambienti volta a eliminare o a limitare il più possibile la presenza di locali “notte” in affaccio alla via Onorato Vigliani;
- 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;
- ultimate le opere edilizie, dovrà essere eseguito un collaudo acustico finale, al fine di verificare il rispetto dei requisiti acustici passivi previsti dal D.P.C.M. 5/12/1997.

Il presente provvedimento comporta decremento di aree per Servizi pubblici pari a 3.038 mq. di Superficie Territoriale dell'area oggetto di variante, così come risultante dalla misurazione cartografica.

Si specifica inoltre che, per effetto di tutte le varianti parziali al P.R.G. vigente adottate ed approvate successivamente alla data di approvazione del P.R.G., compreso il presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale.

La presente variante ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti e costituisce variante parziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale.

Il presente provvedimento risulta altresì compatibile e coerente con il Piano di Classificazione Acustica adottato dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 2008-05372/126 del 26 agosto 2008, così come risulta dal parere espresso dalla Divisione Ambiente - Settore Ambiente e Territorio prot. n. 873 del 28/01/2010, che si allega alla presente relazione.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento del Foglio 16A della Tavola 1 del Piano Regolatore Generale in conformità alla variante precedentemente descritta.

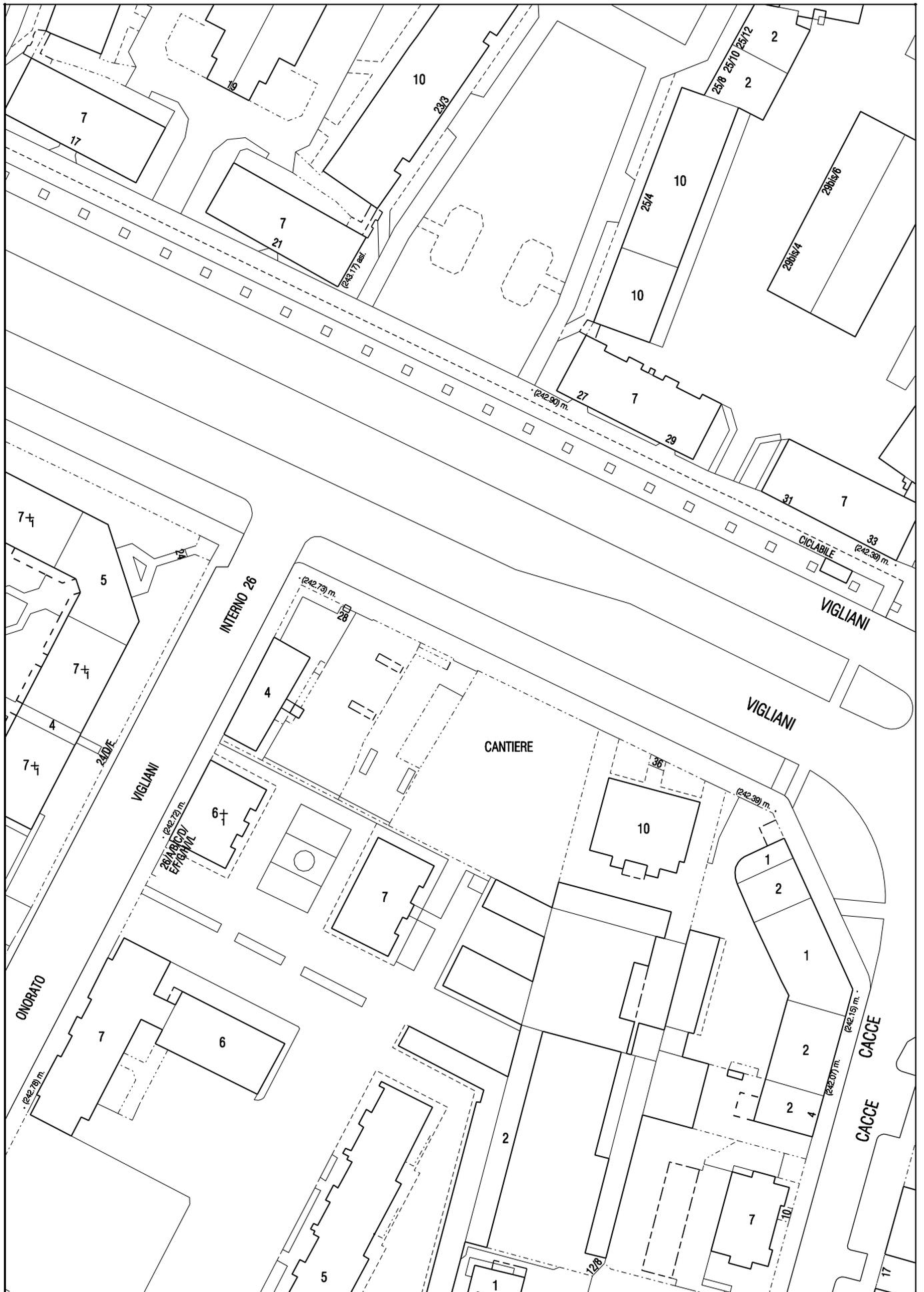
La variante si compone dei seguenti elaborati:

- 1) relazione illustrativa;
- 2) documentazione fotografica dell'immobile oggetto di variante;
- 3) situazione fabbricativa in scala 1:1.000;
- 4) estratto della legenda Tavola n. 1, foglio 0 del P.R.G.;
- 5) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Foglio 16 A (parte) - STATO ATTUALE - in scala 1:5000;
- 6) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Foglio 16 A (parte) - VARIANTE - in scala 1:5000, con la sovrapposizione di supporto trasparente che evidenzia l'area oggetto della variante;
- 7) Determinazione Dirigenziale cron. n. 296 del 28 settembre 2009 del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio;
- 8) parere della Divisione Ambiente - Settore Ambiente e Territorio prot. n. 873 del 28/01/2010.

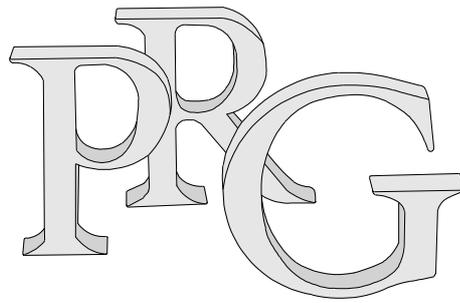




# SITUAZIONE FABBRICATIVA



Estratto scala 1:1000



## 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

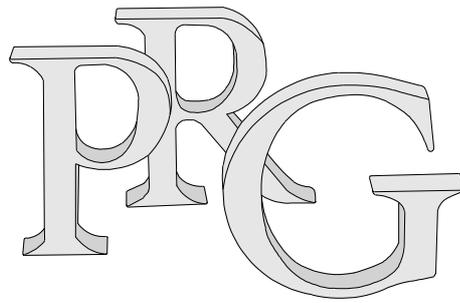
---

..... Zone urbane consolidate residenziali miste:

---

**1.00** 1,00 mq SLP/mq SF

---



## 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

---

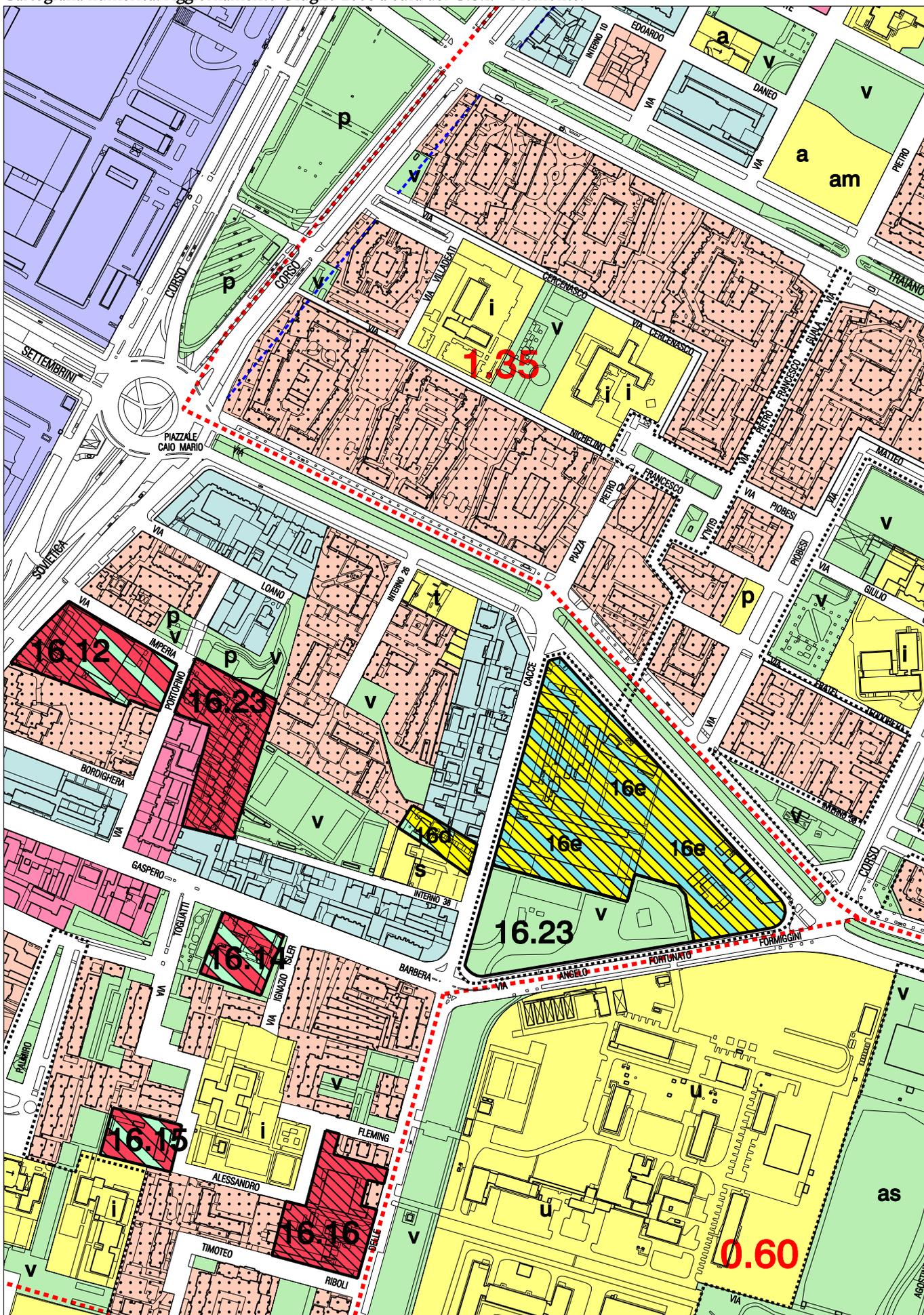
..... Zone urbane consolidate residenziali miste:

---

**1.00** 1,00 mq SLP/mq SF

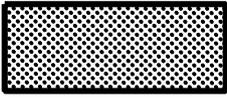
---





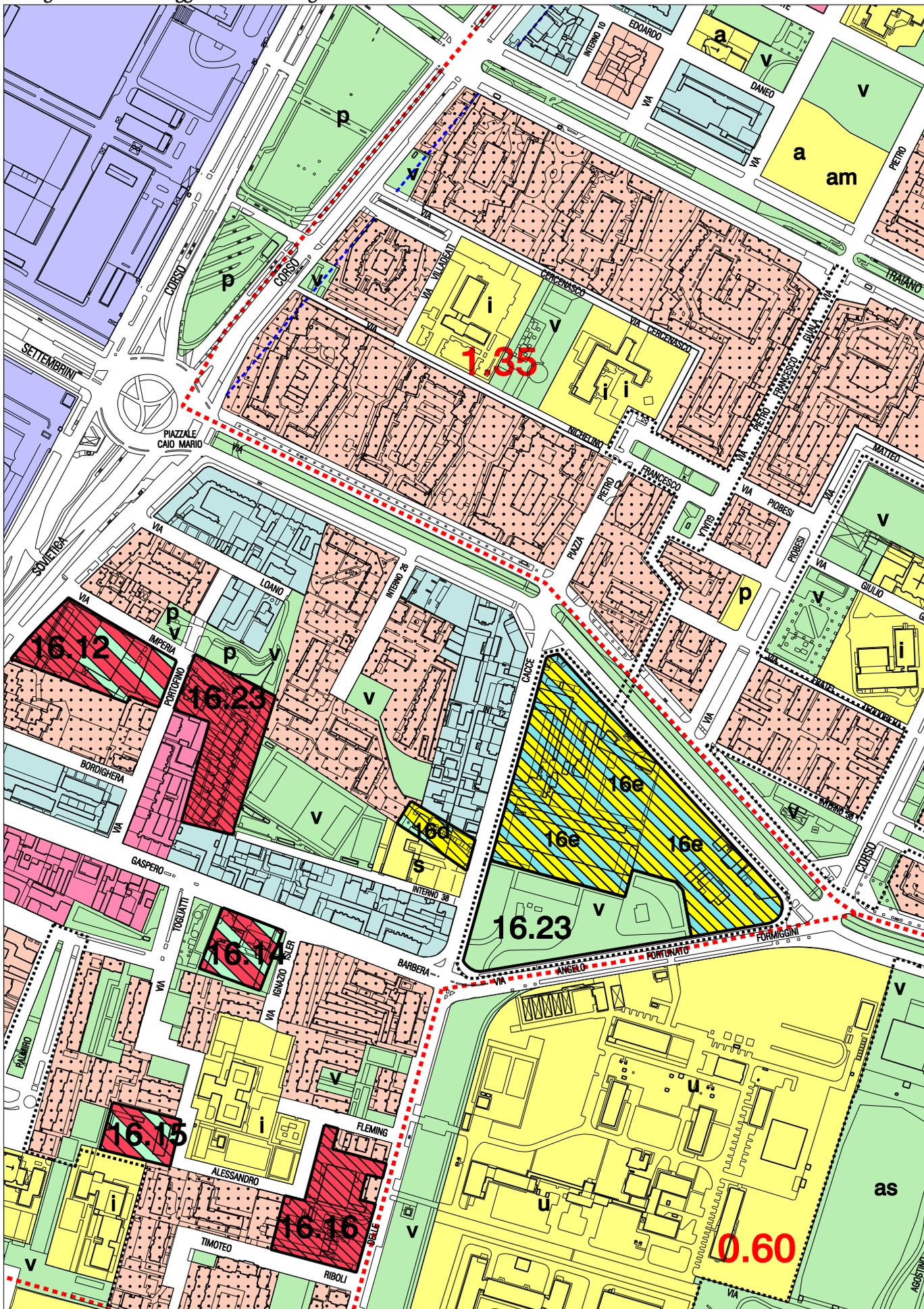
Estratto TAVOLA 1, fogli 16A e 16B (parte) del P.R.G.

STATO ATTUALE



# AREA OGGETTO DELLA VARIANTE





CITTÀ DI TORINO  
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

cronologico n. 296 del 28 settembre 2009

OGGETTO: Variante parziale n. 205 al P.R.G. – “via Onorato Vigliani n. 28”.  
Verifica di assoggettabilità al processo di valutazione ambientale.

Premesso che:

la Divisione Urbanistica ed Edilizia privata – Coordinamento Pianificazione Urbanistica – Settore Strumentazione Urbanistica, ha predisposto il progetto di Variante parziale, formata ai sensi dell’art. 17, c. 7 della l.r. 56/77 e s.m.i., riguardante l’immobile sito in Via Onorato Vigliani n. 28.

L’immobile oggetto di variante parziale:

- è collocato nella Circoscrizione 10 “Mirafiori sud”, all’interno di un ampio isolato delimitato da Via Vigliani, Strada delle Cacce, Via Barbera e Corso Unione Sovietica;
- secondo il Piano Regolatore vigente è destinato a Servizi pubblici “S”, lettera “t”, Aree per attrezzature e impianti tecnologici;
- in base alla Variante n. 100 al P.R.G., risulta compresa nella sottoclasse I (P) – che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento;

La Variante, prevede:

- il cambiamento di destinazione urbanistica dell’immobile oggetto della variante da area per Servizi pubblici S, lettera “t” Aree per attrezzature e impianti tecnologici ad area M1 “Isolati misti prevalentemente residenziali”;
- il conseguente assoggettamento dell’immobile oggetto della variante ai disposti afferenti l’area normativa “M1” di cui all’art. 8 punto 8 e della Tavola Normativa n. 3 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente.

inoltre:

- non riguarda interventi soggetti a procedure di VIA;
- riguarda un ambito già edificato;
- prevede la realizzazione di nuovi volumi, ma in un contesto ricadente in un ambito già edificato;
- riguarda modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente;

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

Considerato che la Delibera della Giunta Regionale 9 giugno 2008 n° 12-8931, inerente il D.lgs. 152/2006 e s.m.i. «“Norme in materia ambientale”. Primi indirizzi operativi per l’applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi», all’Allegato II, punto “Ambito di applicazione”, prescrive che sono, di norma, esclusi dal processo di valutazione ambientale le Varianti parziali formate e approvate ai sensi e nei limiti previsti dall’art. 17, c. 7 della l.r. 56/77 e s.m.i., non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in ambiti già edificati, ovvero che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi (aree protette, siti di importanza comunitaria, zone di protezione speciale, aree produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili ecc.), è stata prospettata l’esclusione dalle successive fasi di valutazione della procedura V.A.S., previste dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Con nota, prot. 6335 del 28 maggio 2009, di questo Settore, è stato inviato all’Organo Tecnico Comunale V.I.A., all’ARPA, alla Provincia di Torino Servizio V.I.A e all’ASL TORINO 1 Servizio Igiene del Territorio, il progetto di variante in oggetto per eventuali osservazioni alla prospettata esclusione dalle successive fasi di valutazione della procedura di V.A.S..

La Provincia di Torino, Servizio V.I.A., con nota prot. n. 0519354/2009 – Tit: 10.04.02/LB6 del 26 giugno 2009 (prot. Divisione Ambiente 10903 del 21/09/2009), ritenendo che gli interventi previsti nella variante non comportano ricadute ambientali significative, ha espresso il proprio parere di non assoggettabilità del progetto di variante alle successive fasi di valutazione della procedura di VAS.

Il Settore Gestione Verde, con nota prot. 2815/6.9.5 del 17 giugno 2009 (prot. Divisione Ambiente 7198 del 17/06/2009), ha espresso il proprio parere favorevole alla proposta di esclusione alle successive fasi di valutazione della procedura di VAS.

L’ARPA Piemonte, SC06.03 – Attività istituzionali di produzione dell’Area Metropolitana Torinese, con nota con nota prot. n. 67308/SC 06 03 del 22 giugno 2009 (prot. Divisione

Ambiente 7738 del 30/06/2009), ha espresso il proprio parere di non assoggettabilità del progetto di variante alle successive fasi di valutazione della procedura di VAS.

Dato atto che dal 28 maggio 2009, 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.

Questo Settore, esaminato il progetto di variante ha rilevato che l'immobile oggetto della variante evidenzia criticità acustiche per gli elevati livelli di immissione sonora causati dalla via Onorato Vigliani 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 Onorato Vigliani;
  - 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.
- In conclusione: valutata la tipologia del piano in oggetto (variante parziale P.R.G., ai sensi dell'art. 17, comma 7 della l.u.r.); considerato che è ragionevole ipotizzare che la variante non produca incremento degli impatti ambientali derivanti dall'attuazione del P.R.G. vigente; visti gli indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di V.A.S. di piani e programmi definiti nella D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931; si ritiene che la proposta di Variante in oggetto sia da escludere dalle fasi di valutazione della procedura di VAS (Valutazione Ambientale Strategica), a condizione che vengano adottati, in fase di attuazione delle previsioni di PRG, specifici criteri di progettazione, idonei ad annullare le criticità acustiche derivanti dagli elevati livelli di immissione sonora causati dalla via Onorato Vigliani, e sia eseguito un collaudo acustico finale, al fine di verificare il rispetto dei requisiti acustici passivi previsti dal D.P.C.M. 5/12/1997.

#### IL DIRIGENTE DI SETTORE

Visti:

l'art. 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 Agosto 2000 n. 267;

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

la Legge Regionale 40/98 e s.m.i.;  
la D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931;  
la Legge 241/90 e s.m.i.;  
l'art. 65 dello Statuto della Città;  
Tutto ciò premesso

#### D E T E R M I N A

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. 205 al P.R.G. – “via Onorato Vigliani n. 28”, dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di VAS (Valutazione Ambientale Strategica), per i motivi espressi in narrativa, a condizione che, in fase di attuazione delle previsioni di PRG, vengano adottati i 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 Onorato Vigliani;
  - 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;
- e, ultimate le opere edilizie, sia eseguito un collaudo acustico finale, al fine di verificare il rispetto dei requisiti acustici passivi previsti dal D.P.C.M. 5/12/1997.
2. 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>;
3. 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.

Il Dirigente Settore  
Ambiente e Territorio  
ing. Federico Saporiti

Prot. 512 Data 3 2 2010  
TEL. 06.01.001 Fasc. 3. 205  
ARRIVO



CITTA' DI TORINO  
VICE DIREZIONE GENERALE SERVIZI TECNICI

DIVISIONE AMBIENTE  
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

Prot. <u>00843</u>	Tit. 06 Cl. 9-5 Fasc. 4
Data <u>28 GEN. 2010</u>	074/S147/EG

Numero e classifica di protocollo devono essere citati nella risposta.

A: Sett. Strumentazione Urbanistica  
SEDE

e p.c.: Sett. Procedure Amministrative Urbanistiche  
SEDE

**OGGETTO:** Variante n.205  
Via Onorato Vigliani n.28  
Verifica di compatibilità con il Piano di Zonizzazione Acustica

Come illustrato dalla documentazione trasmessa (prot. n. 2273 del 11.05.09 T06.001/10, rif. 17 IV/2007, ns. prot. 5730 del 14.05.09), la variante prevede il cambiamento di destinazione urbanistica dell'immobile oggetto

- da area per **Servizi pubblici S**, lettera "t" Aree per attrezzature e impianti tecnologici
- ad area **M1** "Isolati misti prevalentemente residenziali"

Tale variazione finalizzata a permettere interventi sull'area già di proprietà ENEL e successivamente ceduta attraverso società di cartolarizzazione, la cui destinazione a servizi pubblici pertanto non risulta più coerente.

La nuova proposta del Piano di Classificazione Acustica, adottata dalla Giunta Comunale in data 26.08.2008, con deliberazione n. mecc. 2008 - 05372/126 e il cui iter di approvazione è stato avviato il 30.09.2008, assegna all'area in oggetto la classe acustica IV (*Aree di intensa attività umana*).

*La variante in oggetto è pertanto compatibile e coerente con il Piano di Classificazione acustica.*

Si rimanda alla determinazione Determinazione Dirigenziale n. 296 del 28 settembre 2009 in merito alla Verifica di assoggettabilità al processo di valutazione ambientale per ciò che concerne le prescrizioni per le successive fasi edilizie, considerati gli elevati livelli di immissione sonora causati dalla via Onorato Vigliani

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

COORDINAMENTO PIANIFIC. URBANISTICA ARRIVO Prot. n. <u>11</u> Data <u>8/02/2010</u>
---

IL DIRIGENTE  
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO  
*ing. federico saporiti*

Torino  
*Passion lives here*