



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE, SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO

DIREZIONE URBANISTICA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE

VIA MEUCCI N° 4



FOTO TRATTE DAL SITO [HTTP://MAPS.GOOGLE.IT/](http://maps.google.it/)

VARIANTE PARZIALE N. 256 AL P.R.G.

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

CORSO QUINTINO SELLA 56/A ANGOLO PIAZZA HERMADA

Circoscrizione amministrativa n. 8 - (San Salvario - Cavoretto - Borgo Po)

TESTO COORDINATO - APPROVAZIONE

DIRIGENTE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Arch. Giacomo Leonardi

COLLABORATORI GRAFICI

Geom. Pierfranco Rossin



RESPONSABILE TECNICO

Arch. Savino Nesta

COLLABORATORI TECNICI

Geom. Giorgio Assom
Arch. Franco Panaro

Torino, settembre 2012

Relazione illustrativa

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente provvedimento riguarda immobili collocati in prossimità del fiume Po, nella parte est della Città, e più precisamente ricompresi nella Circostrizione Amministrativa n. 8 (San Salvario – Cavoretto – Borgo Po), in Corso Quintino Sella 56/a, angolo Piazza Hermada.

Sull'area oggetto del presente provvedimento, costituita da una superficie fondiaria pari a mq. 1.547 circa, insistono tre edifici destinati dal P.R.G. a Servizi pubblici lettera “t” – Aree per attrezzature e impianti tecnologici.

Il primo è un complesso edilizio risalente agli anni 70, composto da un corpo di fabbrica a un piano fuori terra risvoltante sul C.so Quintino Sella e sulla P.zza Hermada, utilizzato, prima della dismissione, come centrale telefonica di commutazione e distribuzione dalla SIP, con presidio tecnico e presenza di personale per la supervisione e la manutenzione territoriale della rete. L'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione, ma sostanzialmente incongruo rispetto al contesto circostante prevalentemente residenziale.

Sono presenti inoltre due edifici a 2 e 3 piani fuori terra prospettanti su via Luisa del Carretto per i quali il Piano Regolatore, oltre a comprenderli anch'essi nella destinazione a Servizi pubblici, prevede il vincolo sulle facciate verso lo spazio pubblico, riconoscendoli entrambi come “edifici caratterizzanti il tessuto storico” (art. 26 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione e Tavola n. 2 del P.R.G. “Edifici di interesse storico”).

L'area ricade tra gli immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale, come si evince dall'Allegato Tecnico del P.R.G. n. 14 “Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i. (già leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939 e s.m.i.”.

Tale immobile è inoltre compreso nelle “zone suscettibili di ritrovamenti di interesse paleontologico”, così come risulta dall'Allegato tecnico n. 15 del P.R.G. – “Aree di interesse archeologico e paleontologico”.

La Società Precollina Vernea S.r.l., proprietaria in particolare dell'immobile ex SIP in oggetto, ha presentato alla Città una richiesta di variante urbanistica finalizzata al riutilizzo dell'area in oggetto per usi residenziali, alla luce delle condizioni di abbandono del fabbricato e considerato l'inutilizzo dello stesso, anche in funzione di un riqualificante completamento residenziale dell'isolato.

La proposta progettuale ipotizzata prevede interventi di riqualificazione dell'area con la realizzazione di unità abitative residenziali, tramite gli interventi ammessi dal Piano Regolatore e con le limitazioni e cautele imposte dalle condizioni geologiche individuate dal Piano Regolatore.

In relazione a tale istanza di modifica dello Strumento Urbanistico Generale finalizzata al riuso e alla riqualificazione dell'area entro la quale insiste il fabbricato ormai da molti anni in disuso, è stata esaminata la coerenza della destinazione urbanistica ipotizzata in rapporto all'intero isolato ed al contesto circostante, caratterizzato da fabbricati prevalentemente residenziali. La variazione urbanistica, oltre a consentire il recupero delle parti specificamente interessate dal provvedimento, riverbererà indubbi effetti positivi di complessiva riqualificazione anche all'area circostante.

Per quanto attiene, invece, il profilo prettamente urbanistico, a seguito degli approfondimenti svolti, si è verificato che l'elemento determinante per l'attribuzione della destinazione impressa dal P.R.G. vigente a parte dell'isolato a servizi pubblici S – lettera “t” discendeva proprio dalla presenza dell'attività ex SIP (successivamente TELECOM ITALIA S.p.A.), oggetto del presente provvedimento. Con la cessazione dell'attività è invece parso opportuno modificarne la destinazione estendendo anche agli edifici prospettanti la Via Luisa del Carretto una destinazione urbanistica più coerente sia con l'edificato esistente (residenziale e di artigianato di servizio) che con quella prevista prevalentemente residenziale. La destinazione urbanistica che si ritiene più idonea per l'immobile in oggetto è l'area normativa “M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali”, analogamente a quelle già presenti nella rimanente porzione di isolato e nel tessuto urbano della zona in cui il complesso è inserito.

L'area in oggetto, come già sopra richiamato, è destinata dal P.R.G. vigente ad Aree per Servizi pubblici S (di cui all'art. 8 comma 64 delle N.U.E.A. “Servizi sociali e attrezzature di interesse generale oltre alle quantità minime di legge”), lettera “t” – Aree per

attrezzature e impianti tecnologici (art. 8 punto 15 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione).

I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi, le prescrizioni particolari e le modalità di attuazione sono quelli delle Aree per Servizi pubblici S normate dall'art. 19 delle N.U.E.A.; l'area è collocata all'interno del perimetro del centro abitato individuato ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. e s.m.i..

Gli interventi sono tra l'altro ricompresi in un contesto già edificato, classificato di categoria C) ai sensi del DM. 1444/68.

Sotto il profilo idrogeomorfologico la Variante n. 100 al P.R.G. "Variante al Piano Regolatore Generale in adeguamento alla Circolare P.G.R. 8 Maggio 1996 n°7 LAP ed al Piano per l'Assetto Idrogeologico" è stata approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. N. 21-9903 del 27 ottobre 2008 e 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 PRG vigente.

L'area nella quale ricadono gli immobili è classificata nella sottoclasse II1 (C). In tale sottoclasse gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88.

Per le aree inserite in tale classe si applicano le destinazioni d'uso, i tipi di intervento, le procedure e le limitazioni previste dalle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G. , relative alle singole zone e aree normative e dell'allegato B.

Gli interventi di cui ai commi 14, 16 e 18 dell'art. 4 delle N.U.E.A. e gli interventi relativi al primo piano fuori terra e/o ai piani seminterrato e interrato fatta eccezione per le opere interne che non comprendono interventi su elementi strutturali o connessioni verticali, non comportano aumento della S.L.P. e modifica delle destinazioni d'uso, devono essere preceduti da una verifica tecnica con studi idrogeologici di dettaglio volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento e le condizioni di rischio esistente in rapporto al condizionamento localmente presente.

Si rimanda in ogni caso integralmente alle norme di cui all'allegato B) delle N.U.E.A., per la sottoclasse II 1 (C).

In data 16/12/2008 è stato adottato il nuovo Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) con D.G.R. n. 16-102738 (ai sensi della L.U.R. che prevede una revisione delle previsioni e

prescrizioni del P.T.R. almeno ogni 10 anni e comunque in relazione al variare delle situazioni sociali ed economiche) e da ogni elaborato dello stesso si evince che tale immobile si colloca all'interno dell'area urbanizzata ed edificata.

In data 4/08/2009 è stato adottato il nuovo Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) con D.G.R. n. 13-8784, 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) m.i.1”.

In data 20 luglio 2010, con deliberazione n. 26817, il Consiglio Provinciale ha adottato il Progetto Definitivo del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento (PTC2), trasmesso alla Regione Piemonte in data 12 agosto 2010 per l'approvazione, e da ogni tavola si evince che tale immobile si colloca in un ambito individuato dallo studio per il piano paesaggistico della collina torinese.

Premesso quanto sopra, l'Amministrazione Comunale ha pertanto ritenuto di pubblico interesse la predisposizione del presente provvedimento, tramite la variazione di destinazione urbanistica dell'area da Aree per Servizi pubblici S, (di cui all'art. 8 comma 64 delle N.U.E.A. “Servizi sociali e attrezzature di interesse generale oltre alle quantità minime di legge”), lettera “t” – Aree per attrezzature e impianti tecnologici, ad area normativa “M1” - Isolati misti prevalentemente residenziali.

“Le attività nocive o moleste devono essere sostituite con la residenza o convertite ad usi compatibili con la stessa. La destinazione è residenziale (v. 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).

I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.

Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato.

Contestualmente agli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente migliorative.

In presenza di residue capacità edificatorie dell'area, gli interventi di completamento, realizzabili solo su cortina, con mantenimento dei bassi fabbricati non possono eccedere il 10% della SLP ammissibile sul lotto, calcolata in base all'indice fondiario.

Gli interventi di sostituzione edilizia di edifici produttivi affacciatisi su spazi pubblici e di bassi fabbricati situati nelle aree interne agli isolati sono ammissibili solo se il risultato finale risulta qualitativamente compatibile con la residenza e quindi migliorativo della situazione iniziale e persegue un effettivo riordino edilizio.

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

Nel contempo si provvede alla correzione di un errore materiale relativo alla porzione corrispondente al parcheggio in fregio alla Piazza Hermada, destinata dal Piano vigente a Servizi pubblici S, lettera “t”, che viene ricondotta alla disciplina urbanistica della “Aree per la viabilità VI esistente”.

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, si deve procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale nel caso di varianti parziali formate e approvate ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L. R. n° 56/77 e s.m.i. se la portata dei possibili effetti ambientali, derivanti dalle nuove previsioni poste in essere dalle varianti stesse, sia tale da rendere necessaria una procedura valutativa.

Sono di norma escluse dal processo di valutazione ambientale le varianti parziali “non riguardanti interventi soggetti a procedure di VLA, 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 maggior parte degli immobili, fatta eccezione per quelli su via Luisa del Carretto che sono vincolati anche in facciata e per i quali in rapporto alla normativa è prescritto il sostanziale mantenimento della consistenza edilizia attuale, si prevede una complessiva riplasmazione seppur all'interno di un contesto già edificato. Tuttavia l'area, come sopra detto, ricade tra gli immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale, come si evince dall'Allegato Tecnico del P.R.G. n. 14 "Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i. (già leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939 e s.m.i." e per tale aspetto si rende necessario verificarne gli impatti di carattere ambientale, pur non incidendo sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali indicati dal P.R.G..

Per la presente variante è stata condotta la verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale e con Determinazione Dirigenziale cron. n. 296 del 24 ottobre 2011, il Dirigente del Settore Ambiente e Territorio ha provveduto all'esclusione della Variante dal processo di VAS, adottando le seguenti prescrizioni:

- a) predisporre un piano di indagini ambientali relativa all' area dell'attuale centrale telefonica SIP per verificare l'assenza di superamenti CSC (Concentrazione Soglia di Contaminazione) nelle matrici ambientali (terreno e acque sotterranee), rintracciabili in relazione all'eventuale esistenza di sorgenti inquinanti;*
- b) prevedere il ricorso all'uso di tecniche di costruzione, materiali e tecnologie per l'approvvigionamento energetico di tipo ecocompatibili e di valorizzazione ambientale;*
- c) Le Norme di Attuazione dovranno prevedere il rispetto di quanto prescritto con il presente atto, nonché il rispetto dei criteri progettuali mitigativi, compensativi e di sviluppo sostenibile (contenimento impermeabilizzazione del suolo, idoneo inserimento rispetto al contenuto interessato, tecniche di costruzione ecocompatibili e di valorizzazione ambientale, ecc.) presentati nella relazione di verifica per l'assoggettabilità a VAS della variante in oggetto.*

Con separato parere Prot. n. 1826 del 20/02/2012, il Settore Ambiente e Territorio si è inoltre espresso in merito alla compatibilità della Variante con il "Piano di Classificazione Acustica del territorio della Città di Torino", approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. mecc. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010, ai sensi della legge quadro sull' inquinamento acustico n. 447/1995 e della legge regionale 20 ottobre 2000 n. 52 di adeguamento al DPR n. 142/2004. Con lo stesso parere il rilascio dei titoli abilitativi è stato vincolato "all'approvazione di un intervento di risanamento del clima acustico dell'area interessata, da attuare o finanziare da parte del proponente."

Tutto ciò premesso l'Amministrazione ritiene di pubblico interesse la modifica urbanistica ed in relazione a quanto sopra ha ritenuto di avviare la variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e s.m.i., che prevede:

- A) la modifica di destinazione urbanistica degli immobili (per 1379 mq) da area normativa **Servizi pubblici S** (di cui all'art. 8 comma 64 delle N.U.E.A. "Servizi sociali e attrezzature di interesse generale oltre alle quantità minime di legge"), lettera "t" – **Aree per attrezzature e impianti tecnologici**, ad area normativa residenziale "**Misto M1**" (di cui all'art. 8 punto 15 delle N.U.E.A.);
- B) la conseguente attribuzione all'area oggetto della variante dei parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi afferenti all'area normativa "M1" e della tavola normativa n. 3 – Zone consolidate residenziali miste;
- C) la modifica di destinazione urbanistica della porzione sulla Piazza Hermada (per 168 mq) da area normativa **Servizi pubblici S** (di cui all'art. 8 comma 64 delle N.U.E.A. "Servizi sociali e attrezzature di interesse generale oltre alle quantità minime di legge"), lettera "t" – **Aree per attrezzature e impianti tecnologici**, ad "**Aree per la viabilità VI esistente**", (di cui all'art. 8 punto 17 delle N.U.E.A.).

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali e costituisce variante parziale allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art. 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale.

La variante interessa un'area di superficie fondiaria pari a circa mq. 1.547 e comporta decremento di aree destinate a servizi pubblici di pari entità.

Si specifica inoltre che, come meglio illustrato precedentemente, il presente provvedimento non produce gli effetti tali da qualificarlo come variante strutturale e, per effetto di tutte le varianti parziali al PRG vigente adottate ed approvate successivamente alla data di approvazione del PRG, compreso il presente provvedimento, non si superano i limiti dimensionali di cui al comma 4 dell'art. 17 della sopra citata legge.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento del Foglio 9B della Tavola n° 1 del Piano Regolatore Generale in conformità alla variante precedentemente descritta.

Gli elaborati del presente provvedimento sono i seguenti:

- a) relazione illustrativa;
- b) documentazione fotografica;
- c) estratto planimetrico della situazione fabbricativa in scala 1:1.000, con evidenziazione in giallo dell'area oggetto di variante;
- d) estratto della legenda Tavola n. 1, Foglio 0, del Piano Regolatore Generale;
- e) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Fogli 9B e 13B (parte) del Piano Regolatore Generale “Azzonamento”, come modificato con le varianti approvate - STATO ATTUALE - in scala 1:5.000;
- f) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Fogli 9B e 13B (parte) del Piano Regolatore Generale “Azzonamento”, come modificato con le varianti approvate - VARIANTE - in scala 1:5.000;
- g) estratto planimetrico della Tavola n. 2, Foglio 50 (parte) del Piano Regolatore Generale “Edifici di interesse storico”, con relativa legenda, in scala 1:2.000;
- h) estratto della Tavola n. 3, Fogli 9B e 13B (parte) – “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica”, con relativa legenda, in scala 1:5.000;
- i) estratto planimetrico dell'elaborato a titolo illustrativo – uso ufficio – della “Individuazione dei corsi d'acqua minori”, Fogli 9B e 13B (parte), con relativa legenda, in scala 1:5.000;
- j) estratto planimetrico dell'Allegato Tecnico n. 14 – “Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i. (già leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939 e s.m.i.)”;
- k) estratto planimetrico dell'Allegato Tecnico n. 15 del P.R.G. “Aree di interesse archeologico e paleontologico”, STATO ATTUALE, in scala 1 :20.000.
- l) Determinazione Dirigenziale cron. n. 296 del 24 ottobre 2011 del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio di verifica di assoggettabilità al processo di Valutazione Ambientale Strategica;
- m) parere Prot. n. 1826 del 20/02/2012 del Settore Ambiente e Territorio di verifica di compatibilità della Variante con il “Piano di Classificazione Acustica del territorio della Città di Torino”.

Documentazione fotografica



Vista su corso Quintino Sella



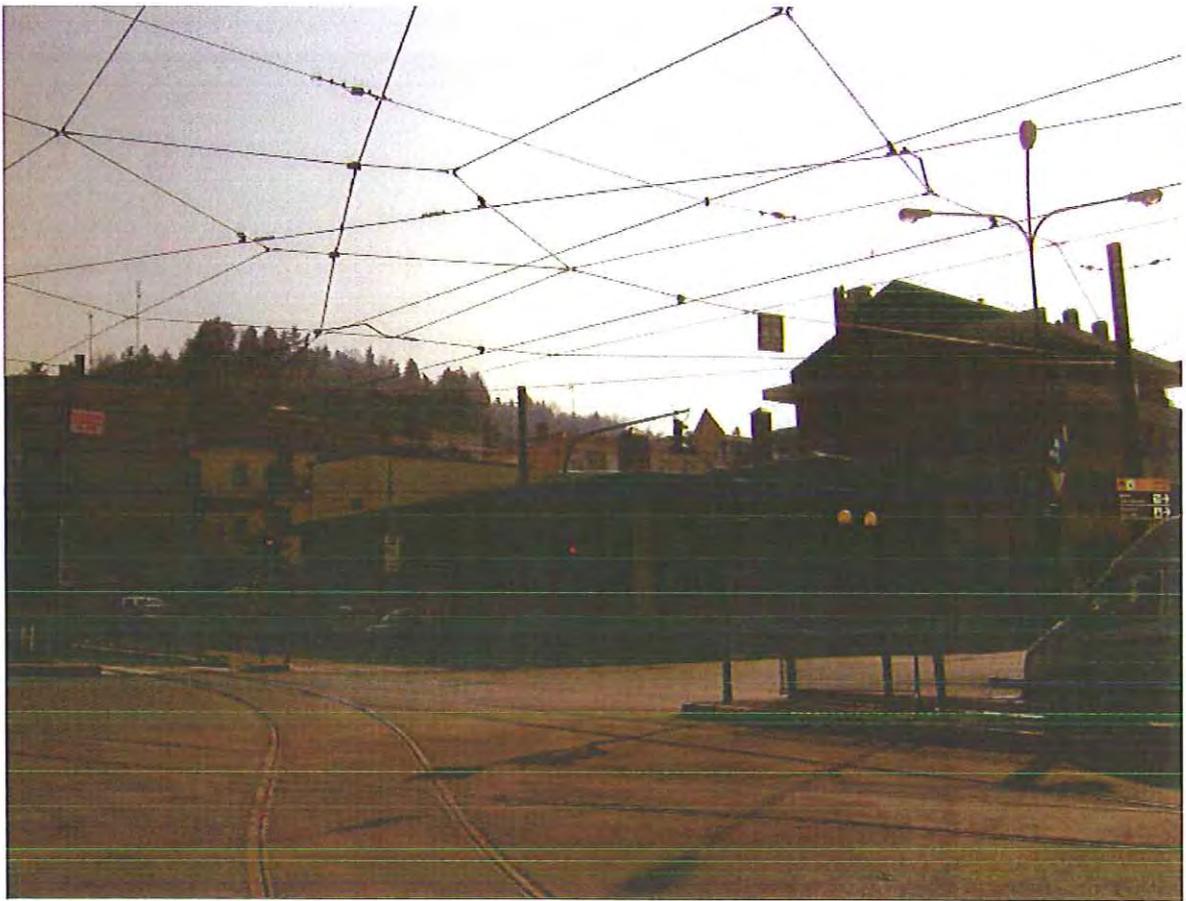
Vista su corso Quintino Sella



Vista fabbricato su via Luigi del Carretto



Particolare della facciata del fabbricato su piazza Hermada



Vista dell'angolo tra c.so Quintino Sella e Piazza Hermada



Vista su Piazza Hermada



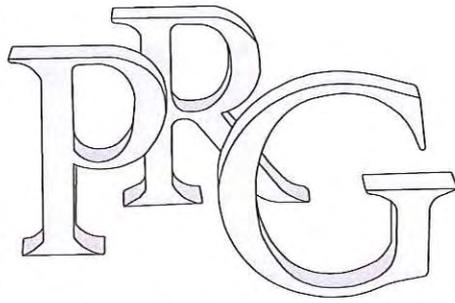
Vista fabbricato su via Luigi del Carretto



Vista laterale dell' ex fabbricato SIP

Estratto planimetrico
della situazione fabbricativa
alla scala 1:1.000,
con evidenziata l'area
oggetto della variante

Estratto della Tavola n. 1
del P.R.G. "Azzonamento. Legenda",
Foglio 0 (parte)



Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Azzonamento Legenda

Tavola n. 1

Foglio n. 0

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

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

ESTRATTO

Aree normative

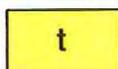
..... Zone urbane consolidate residenziali miste:

1.00 1,00 mq SLP/mq SF

Aree per Servizi

Servizi pubblici S

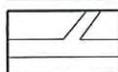
Altre attrezzature di interesse generale:



Attrezzature e impianti tecnologici



Misto M1

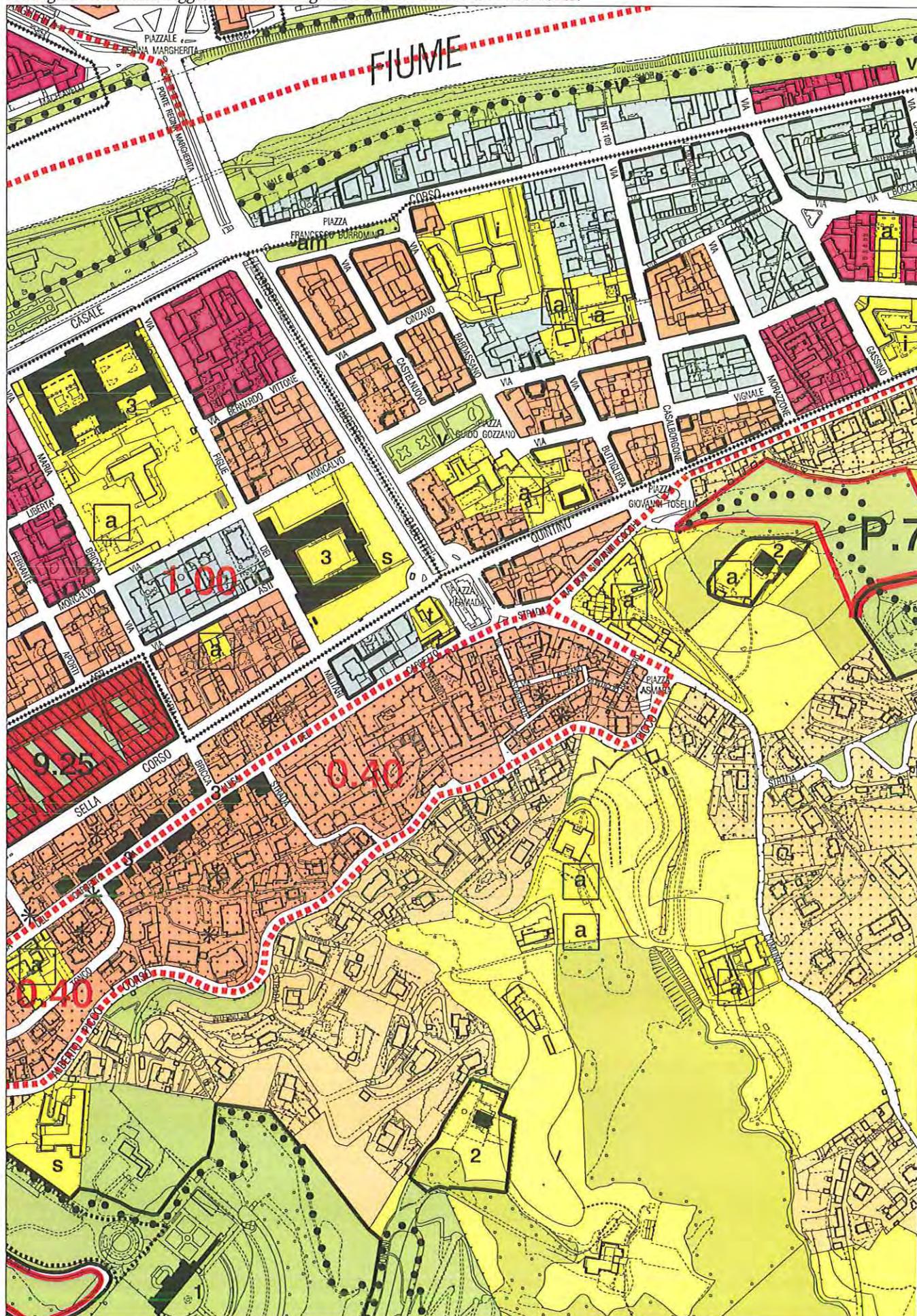


Aree per la viabilità VI esistente



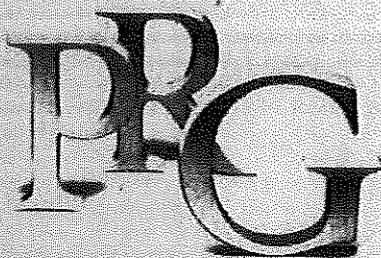
Edifici caratterizzanti il tessuto storico

Estratto planimetrico
della Tavola n. 1 del P.R.G.
“Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso”,
Fogli 9B e 13B (parte),
STATO ATTUALE,
in scala 1:5.000



Estratto planimetrico
della Tavola n. 1 del P.R.G.
“Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso”,
Fogli 9B e 13B (parte),
VARIANTE,
in scala 1:5.000

Estratto planimetrico
della Tavola n. 2,
Foglio 50 (parte)
del Piano Regolatore Generale
“Edifici di interesse storico”,
con relativa legenda,
in scala 1:2.000



**Nuovo Piano Regolatore Generale
Progetto definitivo**

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Tavole di Piano

Edifici di Interesse storico

data **Gennaio 97**

tavola n. 2

foglio n. 42

Legenda

 Edifici caratterizzati dal tessuto storico

 Edifici di particolare interesse storico con
indicazione del gruppo di appartenenza

1 Edifici di gran prestigio

2 Edifici di rilevante valore storico

3 Edifici di valore storico ambientale

4 Edifici di valore documentario

5 Edifici e manufatti speciali
di valore documentario

— Perimetra storica

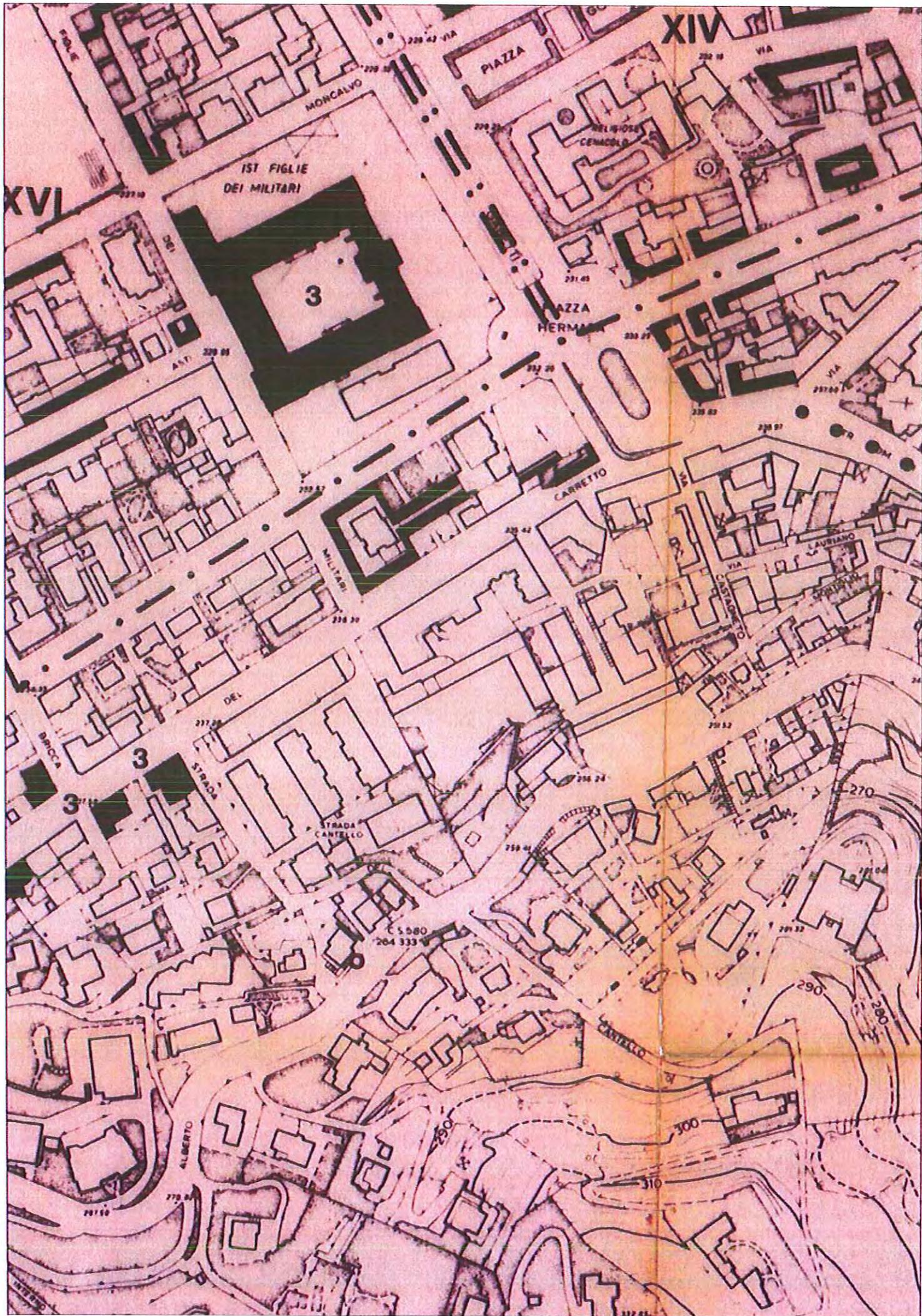
 Perimetrazione zona urbana
storico ambientale

 Perimetrazione zona urbana
centrale storica

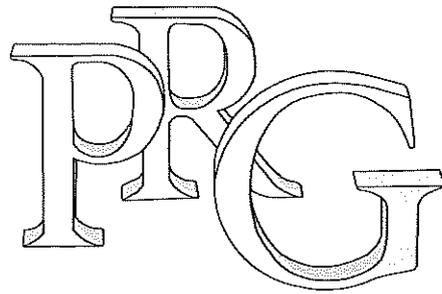
 Percorsi storici collinati

 Visuali panoramiche

I+xxx Nr. zona storico ambientale



Estratto planimetrico
Fogli 9B e 13B (parte)
“Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e
dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”,
con relativa legenda,
in scala 1:5.000



Piano Regolatore Generale

Allegati Tecnici

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

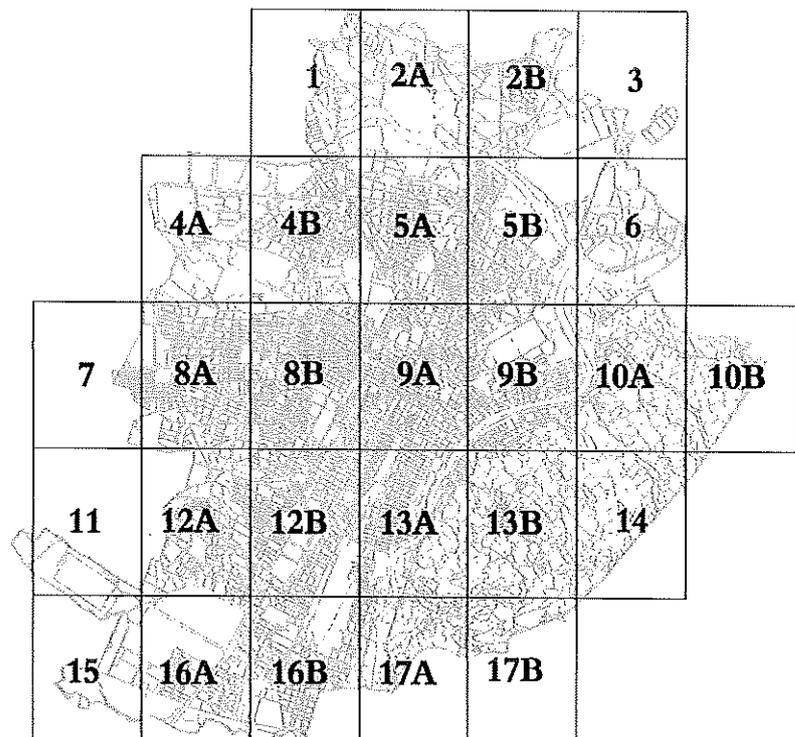
Tavola n. 3

Foglio n. 9B e 13B

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.

Carta di sintesi: elaborazione Marzo 2008



Scala 1:5000

Cartografia numerica

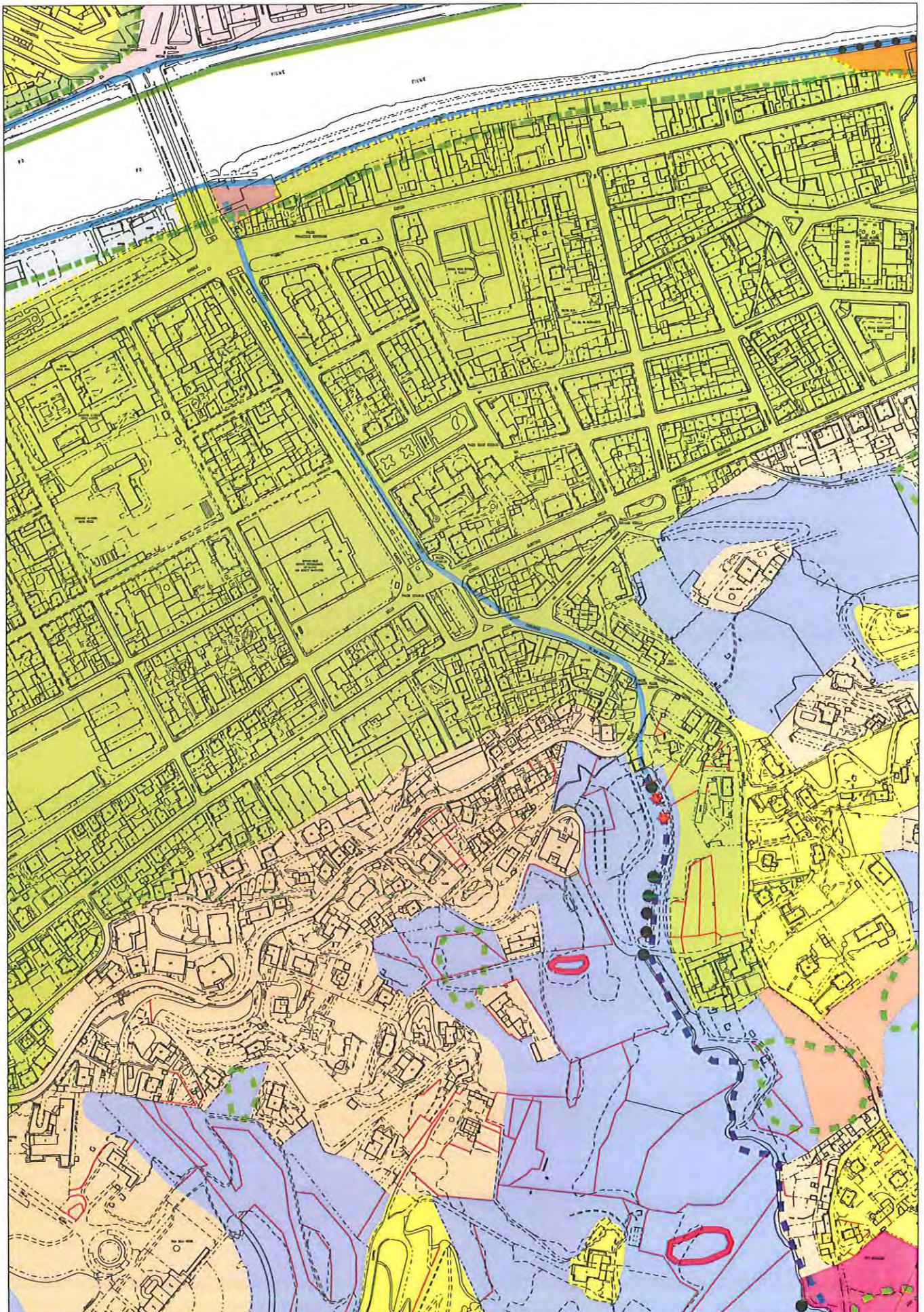
Aggiornamento Anno 1997 a cura del C.S.I. - Piemonte

LEGENDA

Parte Piana Classi e sottoclassi	Parte Collinare Classi e sottoclassi
 I (P)	
 II (P)	 II1 (C)
 IIIa (P)	 II2 (C)
 IIIa1 (P)	 II3 (C)
 IIIb2 (P)	 IIIa (C)
 IIIb2a (P)	 IIIa1 (C)
 IIIb2b (P)	 IIIb1 (C)
 IIIb3 (P)	 IIIb2 (C)
 IIIb4 (P)	 IIIb3 (C)
 IIIb4a (P)	 IIIb4 (C)
 IIIc (P)	 III4 (C) - Eel

	Corsi d'acqua soggetti a fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 10 dal piede dell'argine o sponda naturale
	Processi di dissesto lineare: intensità/pericolosità molto elevata (EeL) comportante una fascia di rispetto di m 10 dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale
	Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti al deflusso della portata liquida di progetto
	Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti ai sensi della direttiva di attuazione dell'art. 15 del PSFF (Agosto 1999) [già indicati con una stella rossa]
	Limite dell'area soggetta all'onda di piena per collasso dei bacini artificiali
	Perimetro di frana attiva
	Perimetro di frana stabilizzata
Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.	
	Limite tra la fascia A e la fascia B
	Limite tra la fascia B e la fascia C
	Limite esterno della fascia C
	Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C
	Dividente tra le classi geologiche dell'area di pianura e dell'area di collina

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica
e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica

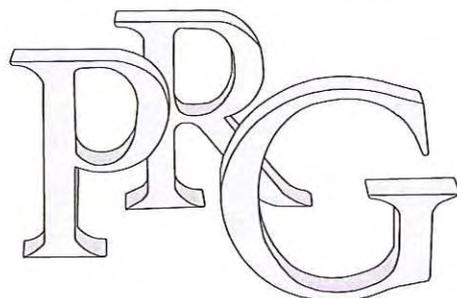


Con D.G.R. N. 21-9903 del 27.10.2008 la variante n. 100 è stata approvata dalla Regione Piemonte, pertanto a far data dalla sua pubblicazione (B.U.R. n. 45 del 6.11.2008) la stessa è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del PRG vigente.

Estratto scala 1:5.000

Estratto planimetrico
dell'elaborato a titolo illustrativo
– uso ufficio –
della “Individuazione dei corsi d'acqua minori”,
Fogli 9B e 13B (parte),
con relativa legenda,
in scala 1:5.000

Città di Torino



Piano Regolatore Generale

Elaborato a titolo illustrativo - Uso ufficio

Individuazione dei corsi d'acqua minori - Settembre 2004

Scala 1:5.000

LEGENDA



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



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



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



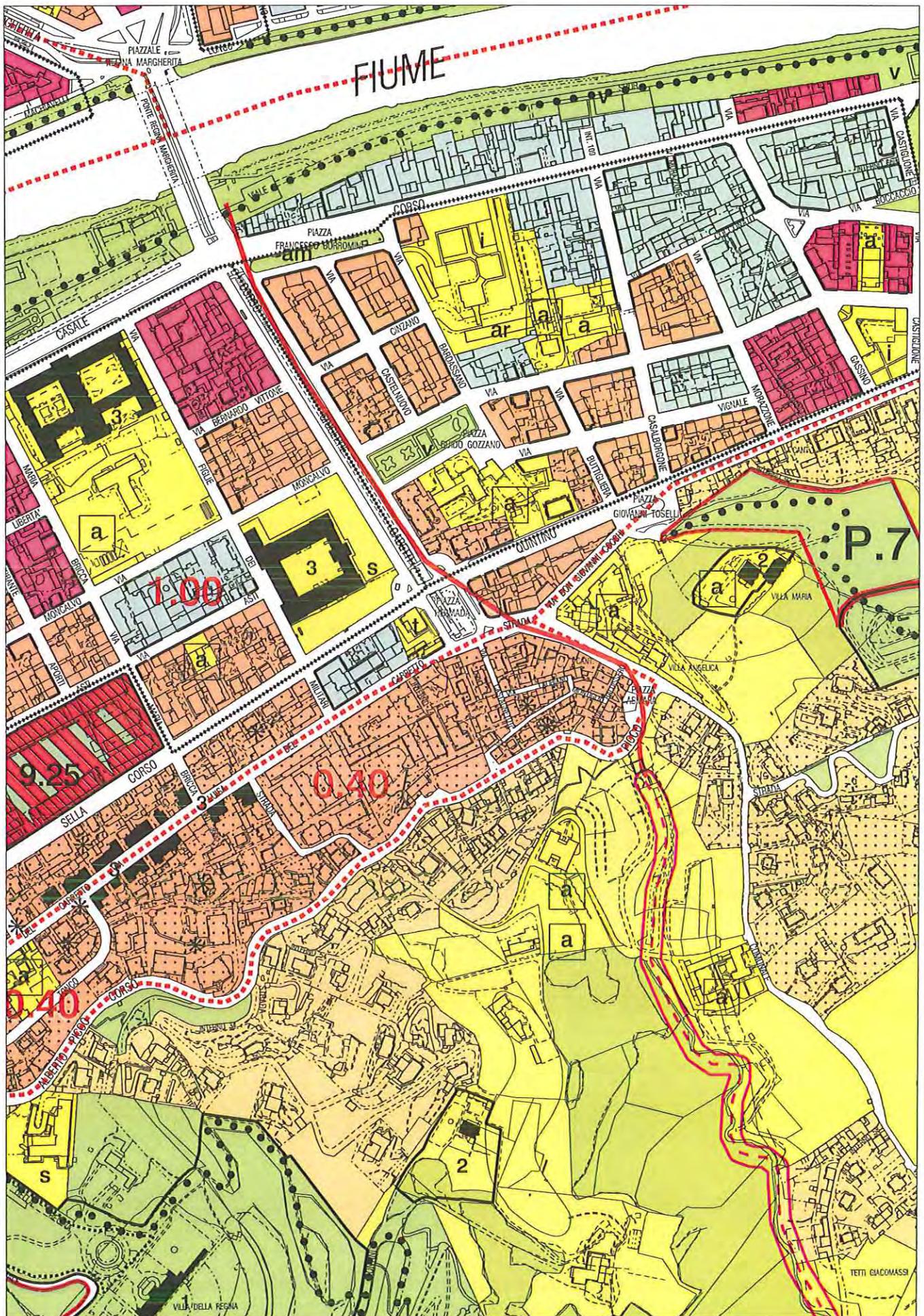
Classe III4(C) - Allegato B NUEA Punto 3.1.1 comma 19

Foglio n. 9B e 13B

ELABORATO A TITOLO ILLUSTRATIVO

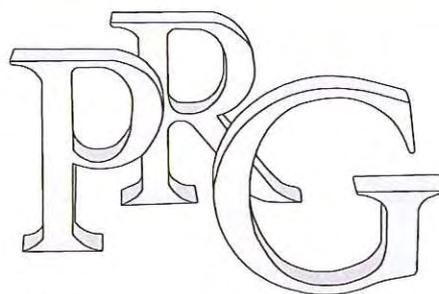
INDIVIDUAZIONE DEI CORSI D'ACQUA MINORI

- Settembre 2004 -



Estratto scala 1:5.000

Estratto planimetrico
dell'Allegato Tecnico n. 14
“Immobili soggetti a vincolo ai sensi del
D. Lgs. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali
e del Paesaggio e s.m.i. (già leggi n. 1089 del
1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939 e s.m.i.”



Piano Regolatore Generale

Allegati tecnici

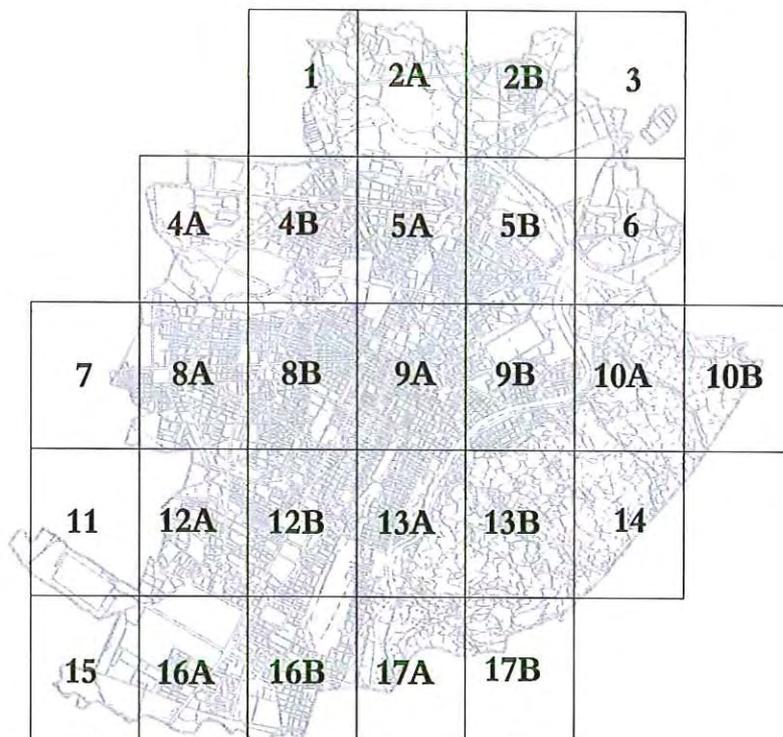
Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004
Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i.
(già leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939 e s.m.i.)

Tavola n. 14

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 Ottobre 2010

ESTRATTO



Legenda

Beni architettonici

 Edifici di pregio storico-artistico oggetto di Notifica Ministeriale

 Edifici di pregio storico-artistico oggetto di Notifica Ministeriale

 Parchi e giardini di pregio storico-artistico oggetto di Notifica Ministeriale

Beni archeologici

 Immobili di interesse archeologico oggetto di Notifica Ministeriale

Beni ambientali

 Ville, parchi e giardini oggetto di Notifica Ministeriale

 Immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale

N.B. I vincoli riportati, che hanno valore indicativo e devono essere verificati presso le rispettive Soprintendenze e Regione, rappresentano la mera trasposizione della tavola allegata al PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995.

0 100m 500m

Scala 1:10000

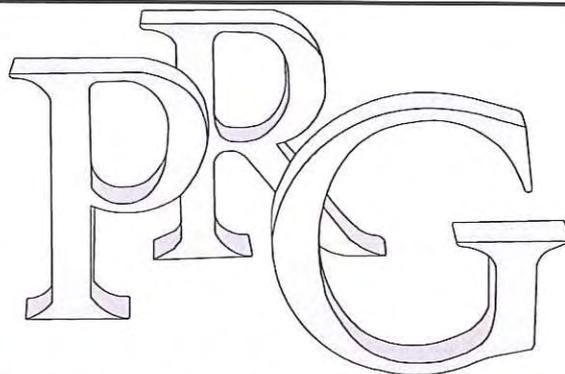
Cartografia numerica
Aggiornamento Giugno 2009 a cura del C.S.I. - Piemonte.

STATO ATTUALE



Estratto planimetrico
dell'Allegato Tecnico n. 15 del P.R.G.
"Aree di interesse archeologico e paleontologico",
STATO ATTUALE,
in scala 1 :20.000

Città di Torino



Piano Regolatore Generale

Allegati tecnici

Aree di interesse archeologico e paleontologico

Tavola n. 15

Foglio unico

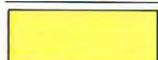
Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale
n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21
del 24 maggio 1995.

Elaborato informatizzato.

Legenda



Area centrale storica



Zone suscettibili di ritrovamenti di interesse archeologico



Zone suscettibili di ritrovamenti di interesse paleontologico

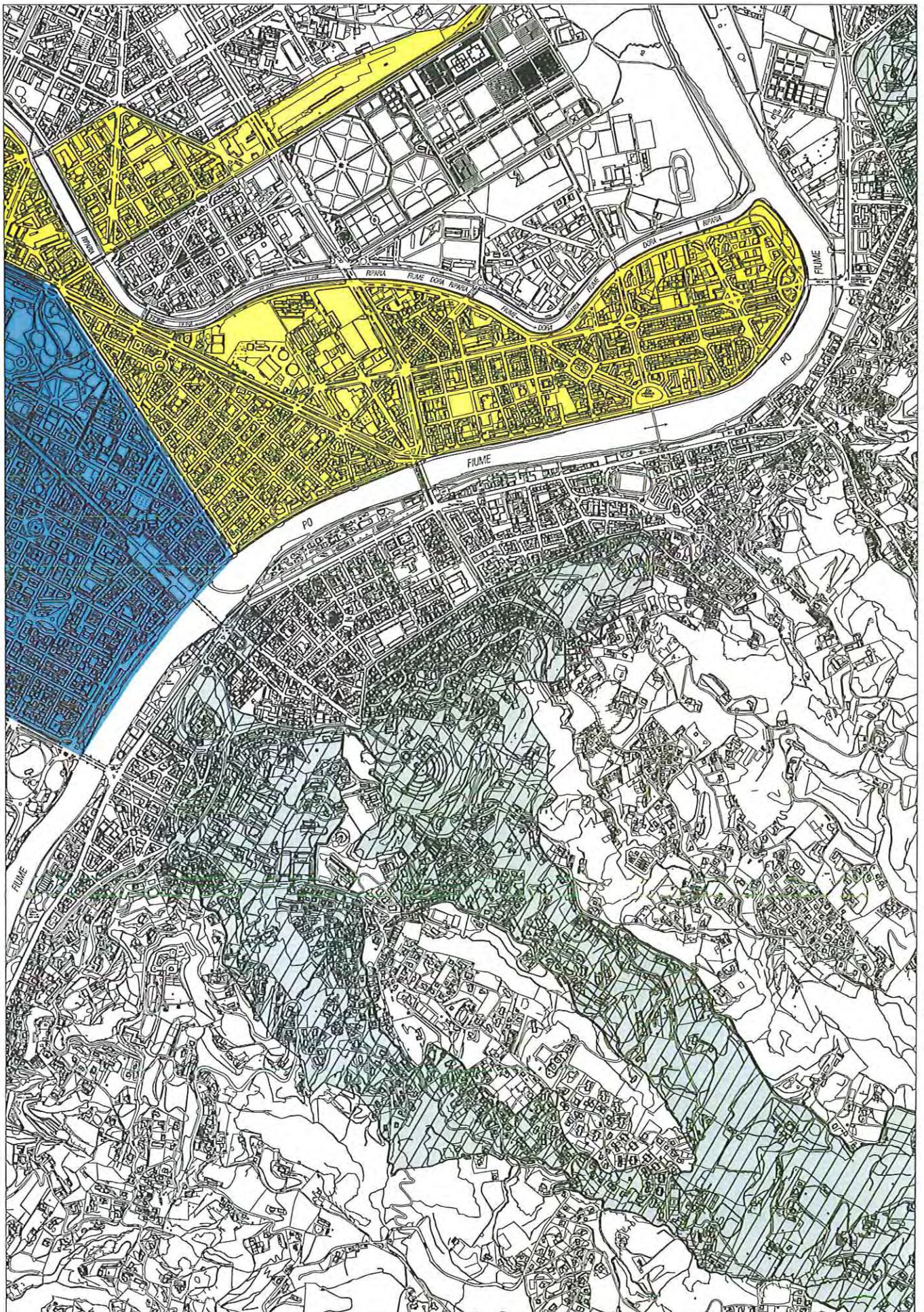
ESTRATTO



Scala 1:20000

Cartografia numerica
Aggiornamento Giugno 2009 a cura del C.S.I. - Piemonte.

STATO ATTUALE



Estratto TAVOLA 1, fogli (9A, 9B, 10A, 13A, 13B, 14) parte del P.R.G.

Determinazione Dirigenziale
n. 296 del 24/10/2011
del Dirigente del Settore
Ambiente e Territorio
di verifica di assoggettabilità al processo di
Valutazione Ambientale Strategica

CITTÀ DI TORINO
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. Cronologico 296
approvata il 24 ottobre 2011

DETERMINAZIONE: VARIANTE PARZIALE N. 256 AL P.R.G.C. DEL COMUNE DI TORINO "IMMOBILI SITI IN C.SO QUINTINO SELLA N. 56, ANGOLO P.ZZA HERMADA" - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' AL PROCESSO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Premesso che:

la Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata – Direzione Urbanistica, ha predisposto il progetto di Variante parziale, formata ai sensi dell'art. 17, c. 7 della l.r. 56/77 e s.m.i., riguardante l'area ricompresa nella Circostrizione Amministrativa VIII (San Salvario, Cavoretto e Borgo Po), adiacente al corso Quintino Sella, piazza Hermada e via Luisa del Carretto ed attualmente occupata da tre edifici destinati dal PRG a "Servizi pubblici zonali di tipo "t" – Aree per attrezzature ed impianti tecnologici", la proposta di variante ne prevede la trasformazione a destinazione d'uso "MISTO M1 – Isolati misti prevalentemente residenziali".

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 gli Strumenti Urbanistici Esecutivi in attuazione del PRGC che non prevedano progetti sottoposti a procedure di VIA o di Valutazione di Incidenza, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose (D.lgs 334/1999 e s.m.i.) o aree con presenza naturale di amianto. Si è proceduto pertanto alla fase di verifica preventiva di assoggettabilità alle fasi di valutazione della procedura V.A.S., secondo la procedura dettata dal D.lgs. 152/2006 e s.m.i.

Con nota, prot. n. 6815 del 13 giugno 2011, di questo Settore, è stata inviata all'Organo Tecnico Comunale V.I.A., all'ARPA, alla Provincia di Torino Servizio V.I.A e all'A.S.L. TORINO 1 Servizio Igiene del Territorio la relazione di verifica l' assoggettabilità alle fasi di valutazione della procedura di V.A.S.

L'A.S.L. TORINO 1, Servizio Igiene del Territorio, con nota prot. n. 68335 del 6 luglio 2011(prot. Divisione Ambiente n. 8097 dell' 11 luglio 2011), si è riservato di esprimere il proprio parere di competenza, al momento in cui sarà disponibile la documentazione relativa ai singoli insediamenti.

La Provincia di Torino, Servizio V.I.A., con nota prot. 602855/LB6 del 12 luglio 2011 (prot. Divisione Ambiente n. 8282 del 14 luglio 2011) ha espresso il proprio parere di non assoggettabilità del progetto di variante alle successive fasi di valutazione della procedura di V.A.S. ed ha nel contempo manifestato le seguenti osservazioni:

In relazione alla Variante in oggetto, considerato che:

- *la Provincia partecipa alla procedura di VAS, quale soggetto esclusivamente consultivo con competenze ambientali, secondo la DGR 12-8931 del 09/06/2008 "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";*
- *eventuali osservazioni e/o valutazioni in merito alla compatibilità con il PTC saranno oggetto di successivo provvedimento del Servizio Urbanistica di questa Provincia.*

Si ritiene che la Variante in oggetto non produca effetti significativi sull'ambiente e pertanto non debba essere assoggettata alle successive fasi di valutazione ambientale previste dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Si reputa, tuttavia, opportuno evidenziare in questa sede che nelle successive fasi (anche autorizzative) vengano effettuati adeguati approfondimenti in merito ai seguenti aspetti, al fine di perseguire un buon livello di compatibilità territoriale ed ambientale dell'intervento previsto ed il raggiungimento di adeguati livelli di qualità ambientale.

Nel progetto preliminare e nelle NTA si chiede di approfondire i seguenti aspetti:

- *Si ricorda che, dato il cambio di destinazione d'uso della centrale telefonica di commutazione e distribuzione della SIP a residenziale, pur trattandosi di un'attività non ritenuta nociva, occorre che il Comune di Torino predisponga un piano di indagini ambientali, atto a verificare l'assenza di superamenti CSC (Concentrazione Soglia di Contaminazione) nelle matrici ambientali (terreno e acque sotterranee), rintracciabili in relazione all'eventuale esistenza di sorgenti inquinanti legate, ad esempio alla presenza di una centrale termica, una cabina di trasformazione e locali di condizionamento.*
- *Nell'ottica del risparmio energetico, dovranno essere fornite indicazioni in merito al ricorso a tecniche di costruzione, materiale e tecnologie per l'approvvigionamento energetico che privilegino quelle ecocompatibili e di valorizzazione ambientale.*

Norme di attuazione

Si ritiene fondamentale infine ribadire l'importanza che rivestono le Norme di Attuazione: queste dovranno rispecchiare i criteri progettuali, mitigativi, compensativi e di sviluppo sostenibile (contenimento impermeabilizzazione del suolo, idoneo inserimento rispetto al contesto interessato, tecniche di costruzione ecocompatibili e di valorizzazione ambientale, ecc.) presentati nella relazione tecnica ambientale, fondamentali al fine di perseguire un buon livello di compatibilità urbana ed ambientale delle scelte strutturali operate e degli interventi previsti ed il raggiungimento degli obiettivi di qualità ambientale prefissati.

L'ARPA Piemonte, Dipartimento Provinciale di Torino, Attività di produzione, con nota prot. n. 73606 del 27 luglio 2011 (prot. Divisione Ambiente n. 9988 del 29 agosto 2011) ha

espresso il proprio parere di non assoggettabilità del progetto di variante alle successive fasi di valutazione della procedura di VAS.

La Divisione Infrastrutture e Mobilità con nota prot. n. 13551 del 28 giugno 2011 (prot. Divisione Ambiente n. 7537 del 28 giugno 2011) ha espresso il proprio parere ritenendo che la variazione urbanistica proposta, da servizi a misto residenziale M1, non crei particolari impatti alla viabilità.

L'area è infatti localizzata in Piazza Hermada all'incrocio con corso Quintino Sella e via Luisa del Carretto, in una zona accessibile e urbanizzata e servita da linea di metropolitana leggera tram 3, che la collega in pochi minuti al centro cittadino (Porta Palazzo) e dalle linee bus 56, 54 e 66. Una particolare attenzione dovrà essere riservata alla dotazione di parcheggi in sede propria per non caricare la zona di sosta su strada.

Il Settore Verde Gestione, con nota prot. 4970 del 21 luglio 2011 (prot. Divisione Ambiente n. 8792 del 26 luglio 2011) esprime il proprio parere favorevole alla esclusione dell'assoggettamento del progetto di variante alle successive fasi di valutazione della procedura di VAS.

Dato atto che dal 13 giugno 2011, data in cui questo Settore ha inviato la documentazione, è scaduto il termine di trenta giorni, previsto dal D.Lgs. 3 aprile 2006 n 152 e s.m.i., per l'invio del parere da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, in conclusione:

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

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

Tutto ciò premesso,

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. 74 dello Statuto della Città;

DETERMINA

1. per i motivi espressi in narrativa che qui si ritengono interamente riportati, di escludere dalla fase di valutazione della VAS, ai sensi dell'art. 12, del D. Lgs 152/2006 e s.m.i., e come previsto dalla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, la Variante parziale al P.R.G., riguardante l'area ricompresa nella Circostrizione Amministrativa VIII (San Salvario, Cavoretto e Borgo Po), adiacente al corso Quintino Sella, piazza Hermada e via Luisa del Carretto adottando le seguenti prescrizioni:

- a) *predisporre un piano di indagini ambientali relativa all' area dell'attuale centrale telefonica SIP per verificare l'assenza di superamenti CSC (Concentrazione Soglia di Contaminazione) nelle matrici ambientali (terreno e acque sotterranee), rintracciabili in relazione all'eventuale esistenza di sorgenti inquinanti;*
- b) *prevedere il ricorso all'uso di tecniche di costruzione, materiali e tecnologie per l'approvvigionamento energetico di tipo ecocompatibili e di valorizzazione ambientale;*
- c) *Le Norme di Attuazione dovranno prevedere il rispetto di quanto prescritto con il presente atto, nonché il rispetto dei criteri progettuali mitigativi, compensativi e di sviluppo sostenibile (contenimento impermeabilizzazione del suolo, idoneo inserimento rispetto al contenuto interessato, tecniche di costruzione ecocompatibili e di valorizzazione ambientale, ecc.) presentati nella relazione di verifica per l'assoggettabilità a VAS della variante in oggetto.*

2. Di procedere alla pubblicazione per giorni 30 della presente determinazione all'Albo Pretorio on line all'indirizzo: <http://www.comune.torino.it/albopretorio/> e sul web all'indirizzo http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/organizzazione/atti_urbanistica.shtml;

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. .

Torino, 24 ottobre 2011

Il Dirigente Settore
Ambiente e Territorio
Ing. Federico Saporiti

Parere prot. n. 1826 del 20/02/2012
del Settore Ambiente e Territorio
di verifica di compatibilità
della variante con il
“Piano di Classificazione Acustica
del territorio della Città di Torino”

DIVISIONE URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA
DIREZIONE URBANISTICA
Prot. 338 Data 20/02/2012
TR. C. Fasc. 1
ARRIVO



CITTA' DI TORINO
VICE DIREZIONE GENERALE SERVIZI TECNICI

DIVISIONE AMBIENTE
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

Prot. 1826 Tit. 06 Cl. 9 Fasc. 5-4
Data 20/02/2012 074/S147/FS

A: Settore Pianificazione
SEDE

E.p.c. Divisione Urbanistica
SEDE

Numero e classifica di protocollo devono essere citati nella risposta.

OGGETTO: Variante 256 al prg Immobili siti in c.so Quintino Sella 56 ang. Piazza Hermada. -Richiesta verifica di compatibilità con il piano di classificazione acustica. Parere

Con riferimento a Vs richiesta pari oggetto pervenutaci in data 14 marzo 2018, ns prot. 3018, e integrata in data 5 dicembre 2011 con il documento a firma studio Acusma di verifica di compatibilità rispetto al piano di classificazione acustica, ns. prot. 14075.

Tale documento evidenzia la compatibilità delle nuove previsioni con il vigente Piano di Classificazione Acustica, confermando in classe III (aree di tipo misto) la nuova destinazione M1, coerentemente a quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione della stessa classificazione acustica.

Il settore condivide tale giudizio finale, rilevando la necessità di adeguare quanto previsto dal Piano di classificazione per l'area in oggetto in fase II, classe IV (intensa attività) in classe III come sopra descritto. Le successive fasi di classificazione acustica (omogeneizzazione) restano invariate.

La variante in oggetto è pertanto compatibile con il Piano di Classificazione Acustica della Città di Torino. L'adeguamento del Piano secondo quanto sopra indicato dovrà essere condotto nel quadro della prossima revisione del PCA.

Si segnala fin da ora il problema della compatibilità dell'insediamento di nuova residenza sul corso Quintino Sella alla luce dell'elevato traffico veicolare. Sarà pertanto necessario vincolarne l'attuazione (rilascio di permesso di costruire) all'approvazione di un intervento di risanamento del clima acustico dell'area interessata, da attuare o finanziare da parte del proponente.

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

IL DIRIGENTE
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO
ing. federico saporiti

