



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE SVILUPPO TERRITORIO E LAVORO  
DIREZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE



**VARIANTE PARZIALE N. 194 AL P.R.G.**

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

IMMOBILI SITI TRA:

**VIA CARRERA, VIA BELLARDI, VIA PACCHIOTTI  
E STRADA VICINALE BASSE DI DORA**

(CIRCOSCRIZIONE 4 "SAN DONATO - CAMPIDOGLIO - PARELLA")

**APPROVAZIONE**

DIRIGENTE SERVIZIO PIANIFICAZIONE  
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Giacomo Leonardi

COLLABORATORI GRAFICI  
Geom. Pierfranco Rossin



RESPONSABILE TECNICO

Arch. Savino Nesta

COLLABORATORI TECNICI

Ing. Camilla Casati  
Geom. Calogero Caramazza

Torino, marzo 2012

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'area interessata dal presente provvedimento è costituita dall'isolato compreso tra le vie Carrera, Bellardi, Pacchiotti e Strada Vicinale Basse di Dora, nella Circoscrizione 4 "San Donato – Campidoglio – Parella".

L'area si inserisce nel quadrante nord-ovest della Città, in prossimità di Piazza Massaua, a circa cinquecento metri da Corso Francia e a circa settecento metri dal nuovo Corso Marche. Inoltre si trova a circa un chilometro dall'Aeroporto Torino-Aeritalia, sito nel comune di Collegno.

In relazione ai Piani sovraordinati, si rileva quanto segue:

in data 16/12/2008 è stato adottato il nuovo Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) con D.G.R. n. 16-102738, dal quale si evince che tale immobile si colloca all'interno dell'area urbanizzata; 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", nel quale l'immobile in oggetto è inserito all'interno delle aree urbane consolidate e nello specifico "tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3", costituite da tessuti edificati compatti.

In data 20 luglio 2010, il Consiglio Provinciale ha approvato il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.2) che colloca anch'esso l'immobile all'interno dell'area urbanizzata.

Il Piano Regolatore vigente destina l'isolato ad Area Normativa "M2 – isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive", compreso all'interno del perimetro del Centro Abitato ai sensi dell'art. 81 della L.R. n. 56/77. La destinazione è produttiva (v. art. 3 punti 3A1, 3A2 e 3B) con esclusione delle attività nocive e moleste; l'indice fondiario di zona è 1,00 mq SLP/mqSF.

Per quanto attiene alle condizioni idrogeomorfologiche dell'area, si rileva che il P.R.G. vigente, aggiornato con la Variante n. 100 approvata dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 21-9903 in data 27 ottobre 2008, comprende l'area nella classe I(P) di pianura, che riguarda zone non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento, caratterizzate da porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre particolari limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/2008 "Approvazione delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni".

Il Decreto Legislativo n. 96/2005, integrato dal Decreto Legislativo n. 151/2006, in materia di revisione della parte aeronautica del Codice della navigazione, ha introdotto nuove disposizioni vincolanti a cui i comuni devono attenersi nell'adeguamento degli strumenti di pianificazione. I disposti normativi citati apportano nuove limitazioni e vincoli sulle aree limitrofe agli aeroporti, relative alla limitazione degli ostacoli per la navigazione aerea.

Il "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli Aeroporti" specifica che i comuni devono individuare i "Piani di rischio" per ridurre quello derivante dalle attività aeronautiche. Detti piani identificano tre zone di applicazione dei vincoli, esterne al sedime aeroportuale, nelle quali vengono individuate le mitigazioni da attuare mediante limitazioni alla presenza umana e individuazione delle attività non compatibili con relative densità massime (con estensione di 600, 1500 e 3000 metri dalla fine pista, in entrambi i sensi di decollo e di atterraggio). Nelle tre zone devono comunque essere evitate le costruzioni di scuole, ospedali ed in generale obiettivi sensibili. Fino all'approvazione delle mappe di limitazione ostacoli e dei Piani di rischio i comuni non possono rilasciare titoli abilitativi edilizi per nessun tipo di nuove costruzioni ricadenti nelle direzioni di atterraggio e decollo, all'interno delle tre fasce di applicazione del vincolo, senza il parere preventivo dell'ENAC Ente Nazionale per l'Aviazione Civile. I comuni interessati sono in attesa di adeguare gli strumenti di pianificazione ai suddetti disposti, che necessitano di ulteriori disposizioni da parte dell'ENAC, la quale dovrà emanare una circolare esplicativa per la redazione dei Piani di rischio e delle mappe di limitazione ostacoli; nel caso di specie si renderà necessaria un'azione coordinata tra il comune di Collegno (in cui ha sede l'aeroporto) ed il comune di Torino.

In base alle simulazioni svolte ed alla documentazione ad oggi disponibile, parte dell'immobile sarebbe interessato dalla zona più esterna di rispetto dei vincoli aeroportuali (3.000 metri dalla pista).

La parte centrale dell'isolato è costituita dalla sede della Ghibaudi Spa, quella a nord su via Carrera e quella residuale a sud su via Pacchiotti da fabbricati di civile abitazione ed attività artigianali.

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

Per l'azienda la gestione dell'aspetto logistico, caratterizzato dalla movimentazione dei numerosi automezzi pesanti utilizzati per il trasporto merci, è divenuta nel tempo sempre più difficoltosa, a causa della sezione stradale inadeguata per il tipo di attività svolta, per l'incremento

del traffico privato ed a causa dell'implementazione della sosta sul suolo pubblico. Inoltre, il conflitto è reso ancora più evidente nei confronti della presenza servizi scolastici il cui accesso è stato realizzato proprio di fronte a quello dell'azienda. Infatti in precedenza l'accesso dei mezzi avveniva da via Bellardi (più larga ed agevole) ma è stato necessario trasferirlo su via Basse di Dora per il pericolo che rappresentava per gli utenti del complesso scolastico (Scuola materna Bellardi e Scuola elementare Kennedy).

La Ghibaudi Spa ha quindi avanzato una istanza di variante al Piano Regolatore a causa dell'incompatibilità dell'attività industriale con il contesto urbano.

Come accennato la destinazione produttiva ha creato problemi di coesistenza con le residenze circostanti, disagi per l'accesso allo stabilimento e la movimentazione dei mezzi e inoltre la viabilità esistente non consente un rapido collegamento alla rete autostradale. Tra l'altro la sede aziendale necessiterebbe di pesanti interventi edilizi e della logistica, atti a soddisfare le normative di settore, molto onerosi e non giustificabili sotto il profilo economico, stante le problematiche sopra descritte.

In relazione a ciò la Ghibaudi Spa aveva già individuato un'area prevalentemente produttiva nel comune di Alpignano ove trasferire lo stabilimento, gli uffici e le maestranze. Trattandosi di attività in essere, da salvaguardare anche sotto il profilo occupazionale, il provvedimento è stato valutato congiuntamente con l'Assessorato al Lavoro.

Nel giugno 2008 è stato siglato un accordo tra la proprietà e le organizzazioni sindacali con il quale l'azienda assicurava il trasferimento nella nuova sede di tutte le maestranze impiegate, dichiarandosi disponibile a partecipare al maggior disagio sostenuto dai lavoratori a causa del trasferimento. L'impegno economico necessario per attuare quanto sopra trae risorse anche da quelle derivanti dalla trasformazione urbanistica della sede aziendale in disuso. Ad oggi tale trasferimento è avvenuto sulla base degli accordi descritti e confermati con Verbale di incontro del 03/08/2010 tra la Ghibaudi Mario Spa, la rappresentanza sindacale ed il Comune di Torino – Assessorato al Lavoro, nel quale si conveniva che *“il trasferimento del sito produttivo dalla sede di Torino Via Bellardi, 53 alla sede di Alpignano via Valdellatorre km. 2,700 è stato completato nel mese di agosto 2009 con lo spostamento di tutte le maestranze originariamente occupate”* e che lo stabilimento di via Bellardi è dismesso dalla fine del 2009.

A seguito dell'avvenuto trasferimento dell'attività e della conseguente dismissione dell'area in oggetto, si ritiene che vi sia l'interesse pubblico a procedere con una variante urbanistica anche al

fine di evitare il progressivo degrado dell'area e consentire la sua maggiore integrazione al compendio urbano circostante, permettendo così di determinarne la coerenza con il contesto circostante, cogliendo così l'occasione per la riqualificazione di un importante porzione del tessuto urbano. Gli immobili sede della Ghibaudi Spa costituiscono un significativo tassello centrale di un isolato di grandi dimensioni (con lati fino a oltre 220 metri su via Bellardi) che tramite gli interventi di trasformazione potrà essere reso permeabile al transito pedonale, tra l'altro anche da e verso il complesso scolastico, tramite l'asse con via Monte Pertica, creando contestualmente l'occasione per la realizzazione di un consistente spazio pubblico a verde.

Infatti, con la trasformazione urbanistica verrà ceduta gratuitamente alla Città un'area di circa 3.330 mq di Superficie Territoriale (di cui almeno 2.000 mq da destinare a verde pubblico), ai quali si sommano circa mq 240 già in sua proprietà posti su via Bellardi.

Con la stessa operazione viene inoltre ceduta alla Città una edificabilità pari a circa mq. 1.780 di SLP prevalentemente a residenza libera, per la quale è stato individuato un possibile lotto autonomo e funzionale. La Città potrà inoltre valutare l'opportunità di utilizzare la SLP in parola per la realizzazione di residenza pubblica o convenzionata, in aggiunta alle quote stabilite dall'art. 6 delle N.U.E.A. per gli interventi superiori ai 4.000 mq.

Il trasferimento alla Città della proprietà dell'area e dei diritti edificatori (pari a circa mq 1.780 di SLP) avverrà con separato atto d'obbligo da parte della proprietà prima dell'approvazione della presente variante.

Pertanto la SLP generata dalla trasformazione dell'area viene distribuita per un indice corrispondente a 0,7 mqSLP/mqSF alla proprietà e per un indice di a 0,3 mqSLP/mqSF in capo alla Città, mentre complessivamente la capacità edificatoria è coerente con l'indice di zona, corrispondente ad 1mq SLP/1 mqSF.

In relazione alla richiesta presentata, sono state innanzitutto svolte le analisi circa la fattibilità e la compatibilità della variante urbanistica rispetto alla normativa inerente le fasce di rispetto aeroportuale, previste dal D. Lgs. n. 96/2005 e dal D. Lgs. n. 151/2006. Nell'attesa dell'adeguamento alla nuova normativa, prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le nuove costruzioni ricadenti nelle direzioni di atterraggio e decollo, all'interno delle tre fasce di applicazione del vincolo, deve essere richiesto all'ENAC il parere preventivo. Sebbene le fasce di applicazione dei vincoli non siano ad oggi approvate, si è ritenuto di sottoporre all'ENAC, competente in materia, l'ipotesi progettuale sottesa alla variante urbanistica, per avere un parere preventivo (fermi restando gli obblighi delle ulteriori verifiche in fase attuativa degli interventi). Con parere prot. 0002670/OOT del 25/07/2008, su istanza dei richiedenti, l'ENAC Ente Nazionale

per l'Aviazione Civile - Direzione Operazioni Torino, ha prodotto il nulla osta di competenza, riferito alla compatibilità dei fabbricati previsti dall'ipotesi progettuale con la esistente struttura aeroportuale di Torino-Aeritalia e si è così espresso: *“Tenuto altresì conto che l'area in oggetto non interessa le zone di tutela, definite per gli aeroporti di codice 1 e 2 nel Capitolo 9 del suddetto Regolamento ENAC, non si ritiene necessario avviare l'iter consueto di valutazione da parte della Direzione centrale ENAC”*.

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 all'isolato (Area normativa “M2”) discendeva proprio dalla presenza dell'attività industriale della Ghibaudi Spa, che determinava la forte presenza di attività produttiva. Con la cessazione dell'attività è invece possibile e necessario apporre all'intero isolato una destinazione urbanistica più cautelativa e coerente sia con l'edificato esistente (residenziale e di artigianato di servizio) che con quella prevista prevalentemente residenziale. Per quanto detto, 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 nel tessuto urbano della zona in cui il complesso è inserito.

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

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

Inoltre, in relazione alla necessità di garantire la realizzazione dello spazio pubblico centrale precedentemente descritto, si rende necessario dettare specifiche disposizioni normative tramite l'introduzione di una apposita scheda, dotata di allegato grafico, con le prescrizioni particolari descritte successivamente.

In relazione a quanto sopra esposto, si è pertanto ritenuto di interesse pubblico che vi siano i presupposti per dare corso alla presente Variante urbanistica.

Per quanto sopra, al fine di dare attuazione agli orientamenti precedentemente espressi, la variante urbanistica, prevede:

la modifica della 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 Normativa “M2 - isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive”** ad **“Area Normativa “M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari”**;

A. l'assoggettamento di una porzione di circa 5.940 mq, meglio individuata negli allegati estratti planimetrici della Tavola 1 del P.R.G. – “Azzonamento. Aree normative e destinazioni d'uso”, in scala 1:5.000, ad **“Area Normativa “M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari”**, con inserimento di apposita grafia “Dividente, individuante l'ambito “BASSE DI DORA” soggetto alle specifiche prescrizioni dell'art. 8 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente;

B. la modifica dell'art. 8 delle N.U.E.A. del P.R.G., con l'inserimento, in calce al comma 37bis dello stesso articolo, del nuovo comma 37quater e relativo allegato grafico, contenente le seguenti disposizioni normative:

**“37quater Area Normativa “M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari**

**BASSE DI DORA**

**Area per la quale valgono le destinazioni ed i parametri urbanistici dell'area normativa e della zona di appartenenza.**

**Superficie Territoriale: mq 5.940**

**Indice Territoriale: 1,00 mqSLP/mqSF (0,7 mqSLP/SF di edificazione privata nella porzione di allineamento con la via Monte Pertica e 0,3 mqSLP/SF di edificazione riservata alla Città in allineamento con la via Cossa interno 52).**

**SLP: mq 5.940**

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

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

**Nel sottosuolo dell'area ceduta, in prossimità delle edificazioni, potranno essere realizzati parcheggi interrati.**

**Gli interventi si attuano tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.**

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

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”*.

Pur trattandosi di aree comprese in contesto edificato e non rientrante in alcuna categoria contemplata dalle norme di cui sopra, si è ritenuto di condurre la verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale, rispetto alla quale, con Determinazione Dirigenziale n. 365 del 26/11/2010, il Dirigente del Settore Ambiente e Territorio ha escluso la Variante dal processo di VAS, subordinatamente ad alcune prescrizioni che sono fatta salve dalla specifica scheda normativa.

Si specifica che il presente provvedimento non comporta modifica della dotazione di aree per Servizi pubblici e non produce gli effetti di cui al comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale, ha rilevanza esclusivamente comunale e non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti; pertanto costituisce variante parziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 17, comma 7 della stessa Legge.

Il competente Settore Ambiente e Territorio ha espresso la compatibilità con il “Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comune 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 parere prot. 3564 del 25/11/2011.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento del Foglio 8A della Tavola 1 del Piano Regolatore Generale in conformità alla variante precedentemente descritta e della N.U.E.A..

La variante si compone dei seguenti elaborati:

- 1) relazione illustrativa;
- 2) documentazione fotografica dell'immobile oggetto di variante;
- 3) situazione fabbricativa in scala 1:2.000, con evidenziazione dell'area oggetto di variante;
- 4) estratto della legenda Tavola n. 1, foglio 0 del P.R.G.;
- 5) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Foglio 8 A (parte) - STATO ATTUALE - in scala 1:5000;
- 6) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Foglio 8 A (parte) - VARIANTE - in scala 1:5000;
- 7) estratto delle Norme Urbanistico-Edilizie di Attuazione del P.R.G., fascicolo I, art. 8 – STATO ATTUALE;
- 8) estratto delle Norme Urbanistico-Edilizie di Attuazione del P.R.G., fascicolo I, art. 8 – VARIANTE (scheda normativa e allegato grafico);
- 9) Determinazione Dirigenziale cron. n. 365 del 26/11/2010 del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio di esclusione della Variante dal processo di VAS;
- 10) parere dell'ENAC prot. 0002670/OOT del 25/07/2008.
- 11) parere di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica del Settore Ambiente e Territorio prot. 3564 del 25/11/2011.

**VARIANTE PARZIALE N. 194 AL P.R.G.**

IMMOBILI SITI TRA:

**VIA CARRERA, VIA BELLARDI, VIA PACCHIOTTI  
E STRADA VICINALE BASSE DI DORA**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

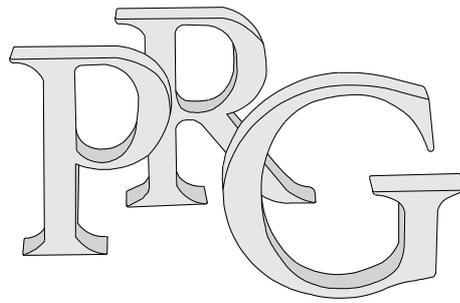


FOTO 7



FOTO 8





## 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 31 Dicembre 2009

**ESTRATTO**

## Zone normative

..... Zone urbane consolidate residenziali miste:

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

## Aree normative

 Misto M2

 Misto M1

## Altre prescrizioni

———— Dividente







# Estratto N.U.E.A. di P.R.G. - Volume I – Stato attuale

... *omissis*

## TITOLO II – ZONE E AREE NORMATIVE: CLASSIFICAZIONE, REGOLE E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

### Art. 8 – Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso

... *omissis*

#### **8 Area M1**

- 34 Isolati misti prevalentemente residenziali.

Le attività nocive o moleste devono essere sostituite con la residenza o convertite ad usi compatibili con la stessa.

- 35 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).

- 36 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.

In ogni caso, possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap.

36<sup>bis</sup> 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.

37 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo.

Sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali.

37bis Area M1 isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari

PIAZZA CIRENE

Area per la quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistico-edilizi.

Superficie Territoriale mq. 5.296

SLP max: mq 4.052

Destinazioni d'uso:

L'area è destinata alla realizzazione di una concessionaria di automobili, con una SLP massima di mq. 4.052, comprensiva dell'esistente immobile (ex fabbrica Ventanaflex).

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli dell'area normativa e della zona di appartenenza, fatta eccezione per il rispetto dei fili edilizi e della profondità di manica.

La dotazione di aree a parcheggio dovrà essere reperita nel sottosuolo o sulla copertura, a condizione che, in tal caso, sia previsto un idoneo sistema di schermatura e ombreggiamento da realizzarsi anche con l'inserimento di elementi a verde.

Sono inoltre ammesse le attività strettamente connesse all'attività principale, quali uffici, show-room, officine, depositi.

Sono escluse le attività di tipo residenziale.

L'attuazione degli interventi avviene tramite Permesso di Costruire ed è subordinato alla cessione alla Città dell'area ubicata in Via Reiss Romoli, pari a circa mq. 4.907, da regolamentarsi con appositi atti.<sup>1</sup>

*omissis ...*

---

<sup>1</sup> Testo introdotto con l'adozione della Variante n. 169 – Deliberazione di C.C. n. 154/08 del 20/10/2008

# Estratto N.U.E.A. di P.R.G. - Volume I – Variante

abc testo vigente

**abc** testo introdotto dalla variante

... *omissis*

## TITOLO II – ZONE E AREE NORMATIVE: CLASSIFICAZIONE, REGOLE E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

### Art. 8 – Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso

... *omissis*

#### **8 Area M1**

34 Isolati misti prevalentemente residenziali.

Le attività nocive o moleste devono essere sostituite con la residenza o convertite ad usi compatibili con la stessa.

35 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).

36 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.

In ogni caso, possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap.

36<sup>bis</sup> 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.

37 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo.

Sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali.

37bis Area M1 isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari

**PIAZZA CIRENE**

Area per la quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistico-edilizi.

Superficie Territoriale mq. 5.296

SLP max: mq 4.052

Destinazioni d'uso:

L'area è destinata alla realizzazione di una concessionaria di automobili, con una SLP massima di mq. 4.052, comprensiva dell'esistente immobile (ex fabbrica Ventanaflex).

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli dell'area normativa e della zona di appartenenza, fatta eccezione per il rispetto dei fili edilizi e della profondità di manica.

La dotazione di aree a parcheggio dovrà essere reperita nel sottosuolo o sulla copertura, a condizione che, in tal caso, sia previsto un idoneo sistema di schermatura e ombreggiamento da realizzarsi anche con l'inserimento di elementi a verde.

Sono inoltre ammesse le attività strettamente connesse all'attività principale, quali uffici, showroom, officine, depositi.

Sono escluse le attività di tipo residenziale.

L'attuazione degli interventi avviene tramite Permesso di Costruire ed è subordinato alla cessione alla Città dell'area ubicata in Via Reiss Romoli, pari a circa mq. 4.907, da regolamentarsi con appositi atti. 2

**37ter Area M1 isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari**

**AMBITO BORELLO E MAFFIOTTO (in corso di approvazione)**

---

<sup>2</sup> Testo introdotto con l'adozione della Variante n. 169 – Deliberazione di C.C. n. 154/08 del 20/10/2008

**37quater Area Normativa “M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari**

**BASSE DI DORA**

**Area per la quale valgono le destinazioni ed i parametri urbanistici dell’area normativa e della zona di appartenenza.**

**Superficie Territoriale: mq 5.940**

**Indice Territoriale: 1,00 mqSLP/mqSF (0,7 mqSLP/mqSF di edificazione privata nella porzione in allineamento con la via Monte Pertica e 0,3 mqSLP/mqSF di edificazione riservata alla Città in allineamento con la via Cossa interno 52).**

**SLP: mq 5.940**

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

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

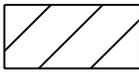
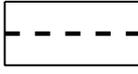
**Nel sottosuolo dell’area ceduta, in prossimità delle edificazioni, potranno essere realizzati parcheggi interrati.**

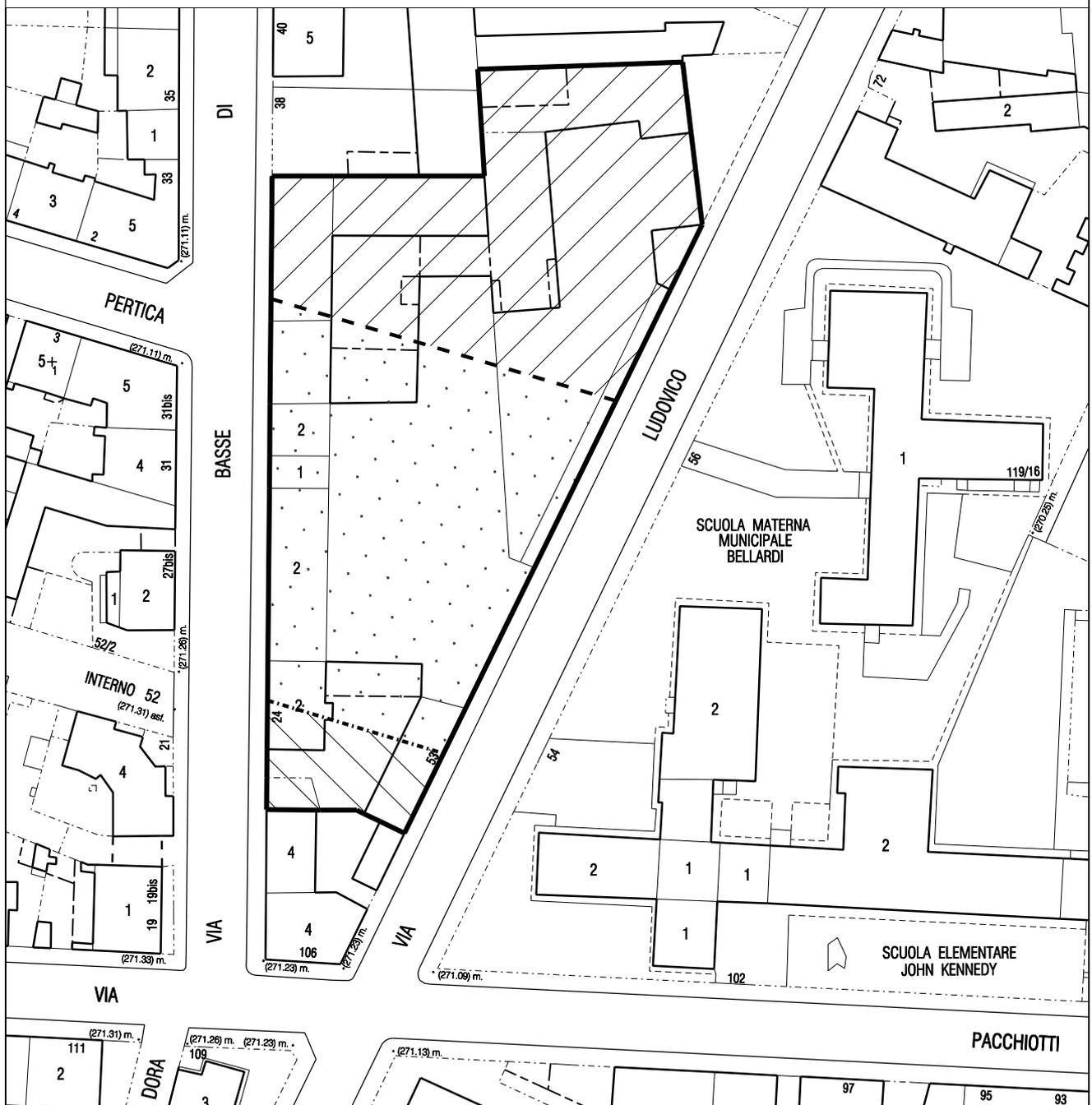
**Gli interventi si attuano tramite Strumento Urbanistico Esecutivo / Piano Esecutivo Convenzionato.**

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

# Allegato grafico art.8 comma 37 quater N.U.E.A.

## Legenda

	Perimetro area art. 8 comma 37 quater N.U.E.A.		Area di concentrazione edilizia della proprietà ( 0,7 mq slp / mq SF )
	Allineamento prescrittivo con Via Monte Pertica		Area di concentrazione edilizia della Città ( 0,3 mq slp / mq SF )
	Allineamento indicativo con Via Pietro Cossa int.52		Area da cedere



Estratto scala 1:1000

CITTÀ DI TORINO  
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. Cronologico 365  
approvata il 26 novembre 2010

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

La Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata – Coordinamento Pianificazione Urbanistica – Settore Strumentazione Urbanistica, ha predisposto il progetto di Variante parziale, formata ai sensi dell'art. 17, c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., riguardante l'isolato compreso tra le vie "Pacchiotti, Basse di Dora, Carrera e Bellardi".

L'isolato oggetto di variante parziale:

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

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

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

Pertanto la variante prevede:

- A. la modifica della destinazione urbanistica dell'isolato in oggetto da **Area Normativa**

- “M2 - isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive” ad “Area Normativa “M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali”;**
- B. l’assoggettamento di una porzione di circa 5.940 mq ad **“Area Normativa “M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari”**, con inserimento di apposita grafia **“Dividente, individuante l’ambito “BASSE DI DORA”** soggetto alle specifiche prescrizioni dell’art. 8 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente;
- C. la modifica dell’art. 8 delle N.U.E.A. del P.R.G., con l’inserimento, in calce al comma 37 bis dello stesso articolo, del nuovo comma 37 ter, contenente le seguenti disposizioni normative:

**“37 ter Area Normativa “M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari**

**BASSE DI DORA**

**Area per la quale valgono le destinazioni ed i parametri urbanistici dell’area normativa e della zona di appartenenza.**

**Superficie Territoriale: mq 5.940**

**Indice Territoriale: 1,00 mqSLP/mqSF**

**SLP: mq 5.940**

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

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

**L’area da cedere per standard urbanistici dovrà comprendere l’area centrale di almeno 2.500 mq, compresa tra via Basse di Dora, via Bellardi e il proseguimento di via Monte Pertica. La stessa dovrà essere prevalentemente trattata a verde.**

**Nel sottosuolo dell’area ceduta, in prossimità delle edificazioni, potranno essere realizzati parcheggi interrati.”**

inoltre:

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

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

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

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

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

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

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

*Si ritiene tuttavia opportuno evidenziare in questa sede che nelle successive fasi (anche autorizzative) vengano effettuati adeguati approfondimenti in merito ai seguenti aspetti, che dovranno trovare puntuale riscontro negli articoli delle NUEA al fine di perseguire un buon livello di compatibilità territoriale ed ambientale delle scelte strutturali operate e degli interventi previsti ed il raggiungimento di adeguati livelli di qualità ambientale.*

### **Bonifica**

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

### **Fase di cantiere – Terre e rocce da scavo**

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

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

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

*sensi del titolo V della parte quarta del citato decreto;*

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

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

***Le NUEA dovrebbero pertanto dare indicazione in merito alla necessità che venga presentato un "Piano di gestione delle terre e rocce da scavo" da approvare dal Comune di Torino in sede di rilascio di permesso di costruire, al fine della verifica dei disposti dell'art.186 "Terre e rocce da scavo" del D.Lgs. 152/2006 ed smi; si ritiene tale indicazione della massima importanza in quanto si ricorda che qualora non fossero interamente rispettate le condizioni del suddetto articolo, le terre e rocce da scavo dovranno essere sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti, di cui alla parte quarta del D.Lgs. 152/2006 e smi.***

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

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

*Si ricorda che l'accertamento che le terre e rocce da scavo non provengano da siti contaminati e di quelli sottoposti ad interventi di bonifica (la cui caratterizzazione viene effettuata secondo le modalità previste dal Titolo V, Parte quarta del D.Lgs. 152/2006 ed smi) è svolto a cura e spese del produttore ai sensi del comma 6, ed accertato dal Comune in sede di rilascio del permesso di costruire; nel caso in questione la norma assume particolare rilievo in quanto il progetto coinvolge anche un ambito potenzialmente oggetto di bonifica: pertanto nelle successive fasi dovrà essere ben dettagliata la provenienza e localizzazione di tutti i volumi di scavo, anche a fronte della perimetrazione della bonifica.*

*L'inquadrabilità dei terreni di risulta nella norma dell'art. 186 dovrà infine essere verificata anche con riferimento alle linee guida regionali in materia emanate con DGR n. 24-13302 del 13/02/2010.*

### ***Fase di cantiere – Demolizioni***

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

### ***Viabilità***

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

### ***Ecosostenibilità***

*La documentazione progettuale NON fa riferimento ad azioni progettuali volte ad indirizzare l'intervento verso un miglioramento della qualità ambientale dell'area: si ritiene pertanto opportuno che **le NUEA vengano integrate con precise indicazioni in relazione alle tematiche del risparmio energetico**. In particolare le nuove edificazioni in progetto dovranno utilizzare tecniche di costruzione, materiali e tecnologie per l'approvvigionamento energetico che privilegino quelle ecocompatibili e di valorizzazione ambientale (quali impianti per il trattamento e riscaldamento dell'aria e dell'acqua ad uso sanitario di ultima generazione, ad alto rendimento ed alimentati da fonti di energia rinnovabile). Inoltre, poiché l'area rientra fra quelle interessate dal Piano di Sviluppo del Teleriscaldamento nell'Area di Torino (adottato da questa Provincia con D.G.P. n. 476-16225 del 14/04/2009), dovranno essere fornite indicazioni in merito alla **predisposizione delle nuove edificazioni per l'allaccio alla rete del teleriscaldamento**.*

### ***Infrastrutture tecnologiche***

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

collettori fognari e della rete dell'acquedotto); inoltre le nuove tratte infrastrutturali a servizio degli insediamenti previsti dovranno essere coordinate con quanto previsto in merito dal Piano d'Ambito approvato dalla Conferenza dell'Ambito Territoriale Ottimale n. 3 "Torinese" (ATO3) ed in ogni caso dovrà essere assicurata la contestualità o la precedenza temporale degli interventi infrastrutturali rispetto a quelli edificatori.

### **Norme di Attuazione**

Si ritiene fondamentale infine evidenziare che **le Norme di Attuazione di Piano debbano riportare i criteri progettuali, mitigativi e compensativi illustrati nella documentazione presentata** (così come integrata dalla procedura di VAS in corso), criteri che si ritiene siano fondamentali al fine di perseguire un buon livello di compatibilità territoriale ed ambientale delle scelte strutturali operate e degli interventi previsti ed il raggiungimento di adeguati livelli di qualità ambientale.

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

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

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

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

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

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

- relativamente al tema **Viabilità**, si sottolinea come la capacità insediativa generata dalla variante, calcolabile in 175 abitanti (SLP generata 5.940 m<sup>2</sup> : 34 m<sup>2</sup>/ab. = 175 ab.), è tale da indurre a immaginare incrementi di traffico non significativi;

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

In conclusione: valutata la tipologia del piano in oggetto (variante parziale P.R.G., ai sensi dell'art. 17, comma 7 della l.u.r.); considerato che è ragionevole ipotizzare che la variante non produca incremento degli impatti ambientali derivanti dall'attuazione del P.R.G. vigente; visti gli indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di V.A.S. di piani e programmi definiti nella D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931; si ritiene che la proposta di Variante in oggetto sia da escludere dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, con prescrizioni.

Tutto ciò premesso,

IL DIRIGENTE

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

Visto l'art. 65 dello Statuto della Città;

Visto l'art. 36 del Regolamento di Contabilità;

Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate.

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

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

la D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931;

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

#### DETERMINA

1. di escludere, per i motivi espressi in narrativa, ai sensi dell'art. 12, del D. Lgs 152/2006 e s.m.i., e come previsto dalla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, la Variante parziale n. 194 al P.R.G. – Isolato compreso tra le vie “Pacchiotti, Basse di Dora, Carrera e Bellardi” dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di VAS (Valutazione Ambientale Strategica), subordinatamente alle seguenti raccomandazioni da relativa scheda d’Ambito;
  - il progetto dei nuovi edifici dovrà:
    - ispirarsi ai criteri, mitigativi e compensativi illustrati nel documento di Verifica di assoggettabilità alla VAS presente;
    - prevedere la predisposizione per l’allacciamento alla rete del teleriscaldamento;
  - in sede di rilascio del permesso di costruire sia predisposto un “piano di demolizione” preliminare, che fornisca a livello sommario un’indicazione quali-quantitativa delle opere di demolizione, una differenziazione delle tipologie dei materiali ed una valutazione previsionale del traffico indotto, soprattutto in relazione alla vicinanza di numerosi edifici residenziali e del complesso scolastico;
  - in sede di rilascio permesso di costruire sia dato conto dell’effettiva adeguatezza del trasporto pubblico esistente a soddisfare il limitato incremento di domanda indotto dalla variante in oggetto, nonché dell’adeguatezza dei nuovi tracciati ciclo-pedonali e la loro interconnessione con l’esistente.
2. di ribadire i seguenti obblighi:
  - in tema **Bonifica**, dalla Parte quarta - Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati, Titolo V - Bonifica di siti contaminati, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e dall’art. 28 delle N.U.E.A. del P.R.G.;
  - in tema **Terre e rocce da scavo**, dalla Parte quarta - Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati, Titolo I - Gestione dei rifiuti, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
  - in tema **Ecosostenibilità**, dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192/2005 corretto e modificato dal D.Lgs. 311/2006, dalla L.R. n. 13/2007 e

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

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

3. di procedere alla pubblicazione per giorni 30 della presente determinazione all'Albo Pretorio e sul web all'indirizzo <http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti>;
4. di informare che, avverso il presente provvedimento è possibile, per chiunque vi abbia interesse, esperire ricorso al T.A.R. del Piemonte, entro 60 giorni dalla conoscenza dell'atto.

Torino, 26 novembre 2010

Il Dirigente del Settore  
Ambiente e Territorio  
ing. Federico Saporiti

DIVISIONE URBANISTICA

ED EDILIZIA PRIVATA

DIREZIONE URBANISTICA

Prot. 4/03 Data 3/03/2011  
Tit. 06 Cl. 09 Fasc. 3



ARRIVO

CITTA' DI TORINO

VICE DIREZIONE GENERALE SERVIZI TECNICI

DIVISIONE AMBIENTE

SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

Prot. <u>3564</u>	Tit. 06 Cl. 9 Fasc. 5-4
Data <u>25 MAR. 2011</u>	074/S147/FS

Numero e classifica di protocollo devono essere citati nella risposta.

A: Settore Strumentazione Urbanistica  
SEDE

e p.c.: Divisione Urbanistica  
SEDE

Prot. N. \_\_\_\_\_ del 2/4/2011

Tit. \_\_\_\_\_ Cl. \_\_\_\_\_ Fasc. \_\_\_\_\_

**OGGETTO: Variante parziale 194 al PRG**  
**Isolato compreso tra le via Picchiotti, Basse di Dora, Carrera e Bellardi**  
**Parere circa la verifica di compatibilità con il**  
**Piano di Classificazione Acustica**

Con riferimento alla richiesta di parere (prot. 3688 del 18.08.2010, ns. prot. 10440 del 24.08.2010) in merito alla compatibilità della variante in oggetto con il Piano di Classificazione Acustica, approvato con D.C.C. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010, il settore Scrivente ha esaminato il Documento di verifica trasmesso.

Il documento evidenzia la coerenza delle nuove previsioni con la vigente classificazione (classe IV, *aree di intensa attività umana*).

Il settore tuttavia non condivide tale giudizio, ritenendo invece che in considerazione delle nuove destinazioni e del progetto previsto, l'area sia da assegnare alle più idonea classe III, come in situazioni analoghe sul territorio cittadino.

È emerso inoltre nell'ambito dell'istruttoria, la presenza di un'incongruenza nel processo di omogeneizzazione dell'isolato compreso tra via Basse di Dora, via monte Pertica, via Pietro Cossa.

Il settore ha provveduto pertanto ad effettuare sopralluoghi conoscitivi nelle aree limitrofe all'ambito oggetto di variante, rilevando l'esigenza di procedere ad una ulteriore modifica del Piano di Classificazione Acustica che tenga conto degli usi attualmente in essere, in particolare per gli isolati compresi tra via Monte Pertica, via Basse di Dora e interno 25-27, via Pietro Cossa e interno 52 nonché via Pacchiotti, corso Telesio, via Valgioie, via Bellardi, da declassare.

Il Settore ritiene pertanto il provvedimento compatibile con il PCA, previa modifica e revisione dello stesso. Appare opportuno prevedere tale adeguamento nel quadro della prossima revisione del PCA.





**CITTA' DI TORINO**  
VICE DIREZIONE GENERALE SERVIZI TECNICI

Si evidenzia che, a parere del settore scrivente, il presente parere con il relativo documento di verifica di compatibilità è da allegare al provvedimento urbanistico per la pubblicazione.

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

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

