



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
**DIREZIONE URBANISTICA**  
**SETTORE TRASFORMAZIONI URBANE**  
VIA MEUCCI N° 4

## **VARIANTE PARZIALE N. 216 AL P.R.G.**

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

**TESTO COORDINATO**

### **AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI "AMBITO 5g DE GUBERNATIS"**

Circoscrizione amministrativa n. 5 – (Lucento, Vallette, Madonna di Campagna, Borgo Vittoria)

Torino, dicembre 2011



**Dipendenti che hanno partecipato alla progettazione e redazione del provvedimento:**

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Angelica CIOCCHETTI	(Coordinamento Attuazione PRG)
RESPONSABILE TECNICO DELL'ATTO: Giuseppina BOLOGNA	(Settore Trasformazioni Convenzionate)
COLLABORATORE TECNICO PRINCIPALE: Maria Rosa MOSSINO	(Settore Trasformazioni Convenzionate)
COLLABORATORE DISEGNATORE: Claudio RUFFINENGO	(Settore Trasformazioni Convenzionate)
COLLABORATORE IN MATERIA GIURIDICO-AMMINISTRATIVA: Anna PETRUZZI	(Settore Procedure Amm.ve Urbanistiche)

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Il presente provvedimento riguarda un' area ubicata nella Circoscrizione Amministrativa n. 5 (Lucento, Vallette, Madonna di Campagna, Borgo Vittoria), destinata dal Piano Regolatore Generale vigente ad Area da Trasformare per Servizi (A.T.S.) denominata "Ambito 5g De Gubernatis", compresa tra le vie De Gubernatis, Massari e De Marchi.

Il PRG per detto ambito, in particolare, ha previsto unicamente la destinazione d'uso "Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese" (ASPI 100% SLP) diversamente dalla generalità degli ambiti ATS destinati all'uso prevalentemente residenziale.

Il Consiglio Comunale in data 6/10/2003 ha approvato lo Studio Unitario d'Ambito (SUA) e il Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) del sub ambito 1, per l'attuazione delle previsioni del PRG.

In data 18 ottobre 2004, è stata stipulata, a rogito notaio Astore, la convenzione urbanistica che in particolare prevedeva: la scadenza del PEC in data 18 ottobre 2009; la cessione gratuita alla Città di un'area destinata a servizi pubblici di mq 4.509 (pari all'84% della Superficie Territoriale del sub ambito 1); la realizzazione di un fabbricato con destinazione d'uso "Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese" (ASPI).

Allo stato attuale l'edificio previsto destinato ad ASPI (SLP complessiva di progetto pari a mq. 1246) non è stata realizzato.

In data 10 aprile 2009 il Proponente la trasformazione ha presentato istanza di proroga dei termini di validità della suddetta convenzione per ulteriori 5 anni. Tale istanza è stata motivata in parte dalla crisi immobiliare che ne ha impedito la relativa commercializzazione e in parte dalla prevista destinazione d'uso "ASPI", non particolarmente appetibile dal mercato in quella porzione di città, e per la quale a parità della SLP è stato proposto il cambio di destinazione d'uso a favore della residenza.

Nel merito il Proponente ha evidenziato come la connotazione urbanistica dell'intorno urbano stia progressivamente variando a favore della residenza; in particolare a breve distanza sulla via Orbetello è in fase di realizzazione un intervento di tipo residenziale (circa 6.000 mq. di SLP).

In considerazione di quanto sopra esposto la Città ha concesso al Proponente, con deliberazione della Giunta Comunale in data 20 ottobre 2009, una proroga al PEC del sub-ambito 1 fino al 18 ottobre 2014, ritenendo altresì accoglibile la richiesta di variante con cambio di destinazione d'uso da Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (ASPI) a Residenza.

In termini più dettagliati il contenuto della variante al PRG vigente consiste nella modifica della scheda normativa dell'intero Ambito "5g De Gubernatis", relativamente alla destinazione d'uso delle utilizzazioni edificatorie da "Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese 100%" alla tipologia prevalentemente residenziale: Residenza min 80% SLP, ASPI max 20% SLP.

Viene altresì eliminata dalla scheda l'indicazione relativa alle ulteriori "prescrizioni in caso di concessioni convenzionate".

A titolo di confronto si riportano nel prospetto che segue i principali dati tecnici quantitativi, di carattere urbanistico-edilizio dell'ambito 5g:

TIPOLOGIA	ATTUAZIONE PRG		VARIANTE	
	SUA/PEC sub1 mq	SUA sub2 mq	sub1 mq	sub2 mq
Area di concentrazione edificato	831	387	831	387
SLP di progetto	1246	257	1246	257
ASPI	1246	257	0	257 (2)
RESIDENZA	0	0	1246 (100%)	(257)
Aree servizi pubblici	4509 (1)	363	4509 (1)	363
NOTE:	(1) cedute alla Città con la stipula convenzione PEC sub 1 (2) l'attuazione del sub 2 potrà alternativamente prevedere destinazione d'uso 100% ASPI o RESIDENZA			

Per quanto attiene l'aspetto idrogeomorfologico dell'area in oggetto, si segnala che con DGR 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.

In conformità a tale variante, l'area risulta compresa nella classe I (P), zone non soggette a pericolo di inondazione nè di allagamento, caratterizzata da porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88.

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti; si specifica inoltre che, 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 producono gli effetti di cui al comma 4 dell'art. 17 della Legge Urbanistica Regionale; costituisce pertanto variante parziale al PRG vigente ai sensi dell'art. 17, comma 7, della Legge Urbanistica Regionale.

In riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale del 9 giugno 2008, n. 12-8931, inerente i primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi, si evidenzia che 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 artt. 136, 142 e 157 del D.lgs 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivante da specifici disposti normativi”*.

La presente variante interessa un'area già edificata nella quale si prevede la realizzazione di un nuovo volume, di limitata SLP e ricompreso in un contesto già edificato classificato di categoria b) ai sensi del D.M. 1444/68 e all'interno del centro abitato ai sensi dell'art. 81 della Legge Urbanistica Regionale.

In relazione a quanto sopra si ritiene pertanto che la variante non richieda l'attivazione del processo di valutazione ambientale.

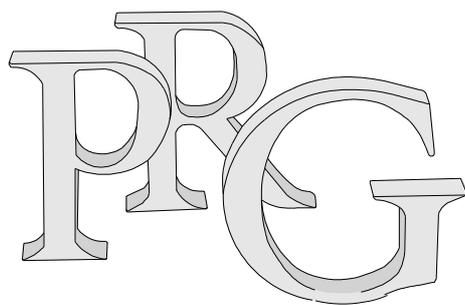
Gli elaborati del presente provvedimento sono i seguenti:

- a) Relazione illustrativa;
- b) Situazione fabbricativa in scala 1 :5.000;
- c) Estratto della legenda - Tavola n. 1, Foglio 0 (parte) del Piano Regolatore Generale;
- d) Estratto planimetrico della Tavola 1, Foglio 5A (parte) in scala 1:5.000– STATO ATTUALE;
- e) Parere di coerenza con il Piano di zonizzazione acustica del Settore Ambiente e Territorio;
- f) Estratto Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (fascicolo II schede normative) del PRG – STATO ATTUALE;
- g) Estratto Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (fascicolo II schede normative) del PRG – VARIANTE;

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà alle modifiche delle NUEA ( fascicolo II, scheda normativa dell'Ambito "5g De Gubernatis" del Piano Regolatore Generale) in conformità alla variante precedentemente descritta.



Città di Torino



ESTRATTO

## Nuovo Piano Regolatore Generale

---

 Progetto: Gregotti Associati Studio

---

 Augusto Cagnardi

---

 Pierluigi Cerri

---

 Vittorio Gregotti

---

 Architetti

---

 il Sindaco

---

 il Segretario Generale

---

### Azzonamento Legenda

---

 Tavola n. 1

---

 Foglio n. 0

---

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

---

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

## Aree per Servizi

### Servizi pubblici S

**1.a**
**Aree da trasformare per servizi:**  
 (denominazione ambito)


Viabilita'



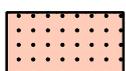
Servizi



Residenza

---

## Aree normative



Residenza R1

 0 50m 250m  

Scala 1:5000



4 NOV. 2010



CITTA' DI TORINO

VICE DIREZIONE GENERALE SERVIZI TECNICI

DIVISIONE AMBIENTE

SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

Prot.	1365c	Tit. 06 Cl. 9 Fasc. 5-4
Data	- 2 NOV. 2010	074 / S147 / EG

Numero e classifica di protocollo devono essere citati nella risposta.

A: Sett. Trasformazioni Convenzionate  
SEDE

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

**OGGETTO: Variante n. 216 al PRG - Ambito 5g De Gubernatis  
Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica  
Parere**

Il Settore ha valutato la verifica di compatibilità trasmessa (prot. n. 12109 del 30.09.2010) relativamente alla variante in oggetto, che prevede la variazione di destinazione d'uso dell'area ATS da ASPI a residenza.

La verifica ha rilevato un errore nel processo di omogeneizzazione dell'isolato, posto in fase III in classe V (aree prevalentemente industriali) dalla nuova proposta del Piano di Classificazione Acustica, adottata dalla Giunta Comunale in data 26.08.2008, con deliberazione n. mecc. 2008 - 05372/126 e il cui iter di approvazione è stato avviato il 30.09.2008

La relazione ha verificato la compatibilità delle nuove previsioni con la classe acustica IV (*Aree di intensa attività umana*), classe da assumere a fronte del corretto processo di omogeneizzazione, nonché l'idoneità del clima acustico attuale, pur in presenza di un accostamento critico residuo con la limitrofa area esclusivamente industriale.

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

Il settore procederà alla correzione dell'errore rilevato in occasione delle revisioni previste dalle NTA.

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

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

**Torino**  
*Passion lives here*

*Allegato f)*

**NORME URBANISTICO – EDILIZIE  
DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.  
SCHEDE NORMATIVE**

*Estratto*

**STATO ATTUALE**

...omissis

## STATO DI FATTO

### Ambito 5.g - De Gubernatis

#### TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport  
aree per parcheggi  
attrezzature di interesse comune

#### INOLTRE, IN CASO DI ACQUISIZIONE CON CESSIONE GRATUITA (ART. 20):

Destinazione d'uso delle utilizzazioni edificatorie:

Attività di servizio alle persone e alle imprese 100%

#### ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

Allineamento: via De Marchi

Numero massimo di piani degli edifici: 4

*Allegato g)*

**NORME URBANISTICO – EDILIZIE  
DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.  
SCHEDE NORMATIVE**

*Estratto*

**VARIANTE**

...omissis

## VARIANTE

### Ambito 5.g - De Gubernatis

#### TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport  
aree per parcheggi  
attrezzature di interesse comune

#### INOLTRE, IN CASO DI ACQUISIZIONE CON CESSIONE GRATUITA (ART. 20):

Destinazione d'uso delle utilizzazioni edificatorie:

Residenza	min 80 %
Attività di servizio alle persone e alle imprese	max 20 %

Approvazione “Studio Unitario d’Ambito”, art. 7 NUEA, C.C. 6/10/2003 (n. 144/2003 mecc.0305944/09)

4 NOV. 2010

allegato e)



## CITTA' DI TORINO

VICE DIREZIONE GENERALE SERVIZI TECNICI

DIVISIONE AMBIENTE

SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

Prot.	1365c	Tit. 06 Cl. 9 Fasc. 5-4
Data	- 2 NOV. 2010	074 / S147 / EG

Numero e classifica di protocollo devono essere citati nella risposta.

A: Sett. Trasformazioni Convenzionate  
SEDE

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

**OGGETTO: Variante n. 216 al PRG - Ambito 5g De Gubernatis  
Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica  
Parere**

Il Settore ha valutato la verifica di compatibilità trasmessa (prot. n. 12109 del 30.09.2010) relativamente alla variante in oggetto, che prevede la variazione di destinazione d'uso dell'area ATS da ASPI a residenza.

La verifica ha rilevato un errore nel processo di omogeneizzazione dell'isolato, posto in fase III in classe V (aree prevalentemente industriali) dalla nuova proposta del Piano di Classificazione Acustica, adottata dalla Giunta Comunale in data 26.08.2008, con deliberazione n. mecc. 2008 - 05372/126 e il cui iter di approvazione è stato avviato il 30.09.2008

La relazione ha verificato la compatibilità delle nuove previsioni con la classe acustica IV (*Aree di intensa attività umana*), classe da assumere a fronte del corretto processo di omogeneizzazione, nonché l'idoneità del clima acustico attuale, pur in presenza di un accostamento critico residuo con la limitrofa area esclusivamente industriale.

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

Il settore procederà alla correzione dell'errore rilevato in occasione delle revisioni previste dalle NTA.

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

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

**Torino**  
*Passion lives here*