



CITTÀ DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
SETTORE URBANISTICA E PATRIMONIO STORICO
VIA MEUCCI N° 4



VARIANTE PARZIALE N. 219 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

IMMOBILI DI:

VIA SOMALIA 108/12 e 108/12/g

(CIRCOSCRIZIONE AMMINISTRATIVA N.10 – MIRAFIORI SUD)

DIRIGENTE DEL SETTORE
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Rosa Gilardi

COLLABORATORI GRAFICI

Geom. Roberto Aragno



RESPONSABILE TECNICO

Arch. Giacomo Leonardi

COLLABORATORI TECNICI

Ing. Camilla Casati
Geom. Gian Mario Siragusa
Geom. Gigliola Como

Torino, Luglio 2010



our
time
Torino 2010
European
Youth Capital

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente provvedimento riguarda due immobili collocati nella parte sud della Città al confine con i comuni di Moncalieri e Nichelino, e più precisamente nella Circostrizione Amministrativa n. 10 (Mirafiori Sud), in Via Somalia 108/12 e 108/12/g.

Secondo il P.R.G. vigente gli immobili ricadono all'interno di un' Area da Trasformare per Servizi (ATS), "Ambito 16.g – Somalia 2" (art. 20 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione).

L'area in oggetto è collocata all'interno del perimetro del centro abitato individuato ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. e s.m.i.

Con deliberazione del Consiglio Comunale dell'8 aprile 2002 (n. ord. 49 mecc. n. 2002 00853/009) veniva approvato lo Studio Unitario d'Ambito (SUA) relativo alla Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 16.17 Somalia 1" avente superficie territoriale pari a mq 7285 e all'Area da Trasformare per Servizi "Ambito 16.g – Somalia 2" con superficie territoriale complessiva di circa mq 6700 (vedi allegato "a"). Tale Studio prevedeva la trasformazione unitaria dei due ambiti sopra citati seguendo le regole degli articoli 7, 15, 20 delle NUEA del PRG e le prescrizioni delle schede normative (vedi allegato "a").

In base alla disciplina urbanistica vigente gli immobili, oggetto di variante, sono stati interessati dallo Studio Unitario sopra richiamato (al quale si rimanda integralmente) e per i quali è stato previsto uno stralcio dall'attuazione degli interventi approvati nello Studio.

I sub-ambiti 3 e 4 dello Studio Unitario citato identificano rispettivamente gli immobili ubicati in via Somalia 108/12 e 108/12/g oggetto di variante, costituiti da due case unifamiliari a uno e due piani fuori terra, separati da una strada privata a fondo cieco e con una superficie territoriale complessiva pari a circa mq 543.

Le due unità immobiliari, pur avendo evidenti caratteristiche di tessuto consolidato, sono stati tuttavia ricompresi dal P.R.G. all'interno dell'area da trasformare per servizi di forma trapezoidale, sopra citata.

Su tali immobili, secondo il PRG vigente, non possono essere pertanto effettuati interventi eccedenti la manutenzione straordinaria. Gli stessi immobili sono altresì

ricompresi nel sub ambito 2 della stessa ATS, a differenza del sub ambito 1 nel quale, come sopra detto, sono stati invece avviati gli interventi di trasformazione del Piano esecutivo convenzionato approvato.

I proprietari degli immobili in oggetto hanno presentato istanza di variante alla luce delle condizioni e motivazioni sopra citate, al fine di stralciare entrambe le aree dallo Studio Unitario d'Ambito relativo alla Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 16.17 – Somalia 1" e dall'Area da trasformare per servizi.

In base a quanto sopra esposto ed alla constatazione dello stato di fatto si ritiene quindi necessario approvare il presente provvedimento di variante, che dovrà pertanto contestualmente stralciare gli immobili di cui trattasi dal sub ambito determinato dal Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) "Ambito 16.g – Somalia 2".

Sotto il profilo idrogeomorfologico dell'area in oggetto si segnala che con D.G.R. N. 21-9903 del 27.10.2008 la variante n. 100 al P.R.G. di adeguamento al PAI è stata approvata dalla Regione Piemonte, pertanto a far data dalla sua pubblicazione (B.U.R. n. 45 del 6.11.2008) la stessa è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del P.R.G. vigente.

In conformità a tale variante, l'immobile in oggetto è classificato, sotto il profilo idrogeologico, nella "CLASSE I" – Sottoclasse I (P) – che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento.

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".

Si rimanda, in ogni caso per gli aspetti di carattere generale, ai disposti e alle specifiche prescrizioni dell'allegato B delle N.U.E.A.

In relazione alle caratteristiche del tessuto urbano consolidato, la destinazione urbanistica coerente è stata quella dell' area normativa "M1" – *Isolati misti prevalentemente residenziali*.

Successivamente al cambio di destinazione urbanistica in area "M1" i contenuti del citato SUA devono, pertanto, essere adeguati al presente provvedimento, in

particolare per quanto riguarda lo stralcio dei sub-ambiti 3 e 4 dalla ATS “Ambito 16.g – Somalia 2”.

Premesso quanto sopra, si ritiene che sussistano le condizioni di pubblico interesse per la predisposizione del presente provvedimento, in quanto gli immobili oggetto della variante hanno caratteristiche di tipo consolidato e sono di fatto già stati esclusi dall’attuazione degli strumenti esecutivi previsti dal P.R.G..

In riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale n. 12-8931 del 9 giugno 2008 (pubblicata sul B.U.R. 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 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”*.

Il presente provvedimento riguarda un’area ricadente in un contesto già edificato, collocata all’interno del perimetro del centro abitato, classificata di categoria B) ai sensi del D.M. 1444/68, per la quale si prevede la sostanziale conferma delle consistenze edilizie attuali per gli immobili interessati e non rientranti in alcuna delle altre fattispecie individuate nella D.G.R. sopra citata.

Sulla base di quanto sopra descritto, anche in coerenza con le previsioni degli artt. 1 e 2 della legge 241/1990 e s.m.i., che fa divieto alla pubblica amministrazione di aggravare il procedimento se non per straordinarie e motivate esigenze, si ritiene pertanto che la variante non richieda l’attivazione del processo valutativo discendente

dalla deliberazione della Giunta Regionale del 9 giugno 2008, n. 12-8931.

In data 16/12/2008 è stato adottato il nuovo Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) con D.G.R. n. 16-102738 rispetto al quale gli immobili si collocano all'interno di un ambito definito "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. P4.5 – "Componenti Paesaggistiche", emerge che 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 29/12/2009, con deliberazione n. 644 – 49411/2009, la Giunta Provinciale ha predisposto il Progetto Preliminare di variante al P.T.C.P. (c.d. P.T.C.2) rispetto al quale non sono scaturite indicazioni particolari per l'area di cui trattasi.

Il Settore Ambiente e Territorio, con nota prot. n. 8615 del 08/07/2010, in relazione alla "Proposta di Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comune di Torino" (adottata dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. mecc. 2008 05372/126 del 26 agosto 2008, ai sensi della legge quadro sull'inquinamento acustico n. 447/1995 e della legge regionale 20 ottobre 2000 n. 52 di adeguamento al D.P.R. n. 142/2004) inserisce l'area in *classe IV (Aree di intensa attività umana)* e definisce la variante in oggetto *compatibile e coerente* con il Piano sopra citato.

In relazione a quanto sopra la variante prevede:

- A) la modifica di destinazione urbanistica degli immobili **da "Aree da trasformare per servizi" (ATS)**, "Ambito 16.g – Somalia 2" ad **Area normativa "M1"**- "Isolati misti prevalentemente residenziali";
- 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;

- C) il conseguente adeguamento dei contenuti dello Studio Unitario d'Ambito, in particolare lo stralcio dei sub-ambiti 3 e 4 dalla A.T.S. "Ambito Somalia 2".

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.

In base alle regole generali del Piano le ATS, qualora si trasformino, devono cedere una quota pari all'80% della superficie territoriale, che per gli immobili, oggetto della variante, interessano una superficie fondiaria di circa mq. 543 complessivi. Nel caso specifico la mancata attuazione delle due porzioni ricomprese nell' "Ambito 16.g – Somalia 2", comporterebbe una relativa dismissione di aree per servizi pari a mq 434 circa.

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

Gli elaborati del presente provvedimento sono i seguenti:

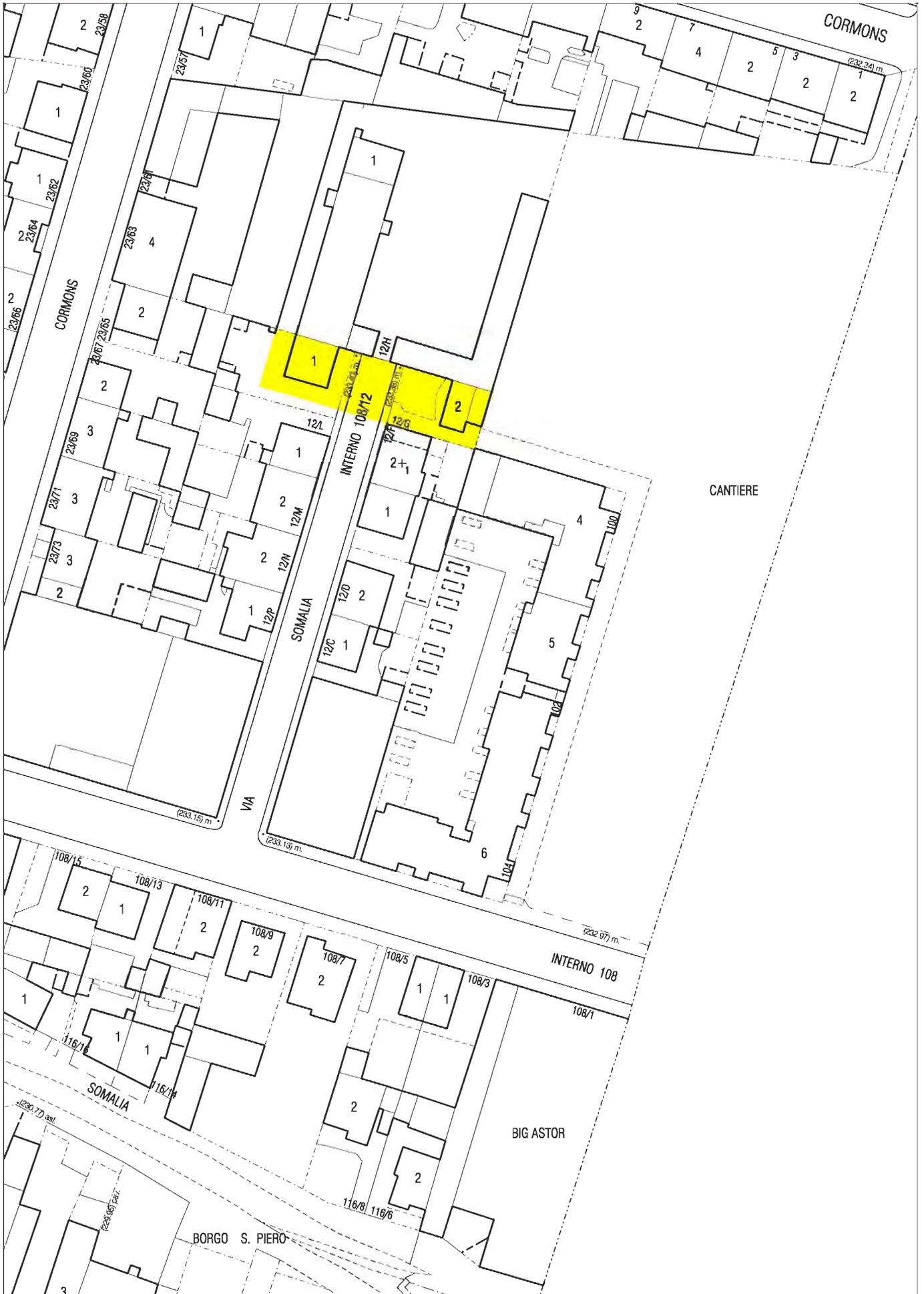
- a) relazione illustrativa;
- b) estratto planimetrico della situazione fabbricativa, in scala 1:1.000 con individuazione dell'area oggetto della variante;
- c) documentazione fotografica;
- d) estratto della legenda Tavola n. 1, Foglio 0, del Piano Regolatore Generale;
- e) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Foglio 16B (parte) del Piano Regolatore Generale come modificato con le varianti approvate - **STATO ATTUALE** - in scala 1:5.000;
- f) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Foglio 16B (parte) del Piano Regolatore Generale come modificato con le varianti approvate - **VARIANTE** - in scala 1:5.000;

- g) estratto dallo Studio Unitario d'Ambito relativo alla Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 16.17 – Somalia 1" e all'Area da trasformare per servizi ATS "Ambito 16.g – Somalia 2";
- h) estratto del parere di verifica della compatibilità con il Piano di Zonizzazione Acustica, del Settore Ambiente e Territorio, con prot. n. 8615 del 8/07/2010.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento della Tavola n° 1 Foglio 16B (parte) del Piano Regolatore Generale e dello Studio Unitario d'Ambito, in conformità alla variante precedentemente descritta.

SITUAZIONE FABBRICATIVA

Area oggetto della Variante





Viste aeree immobili in via Somalia 108/12





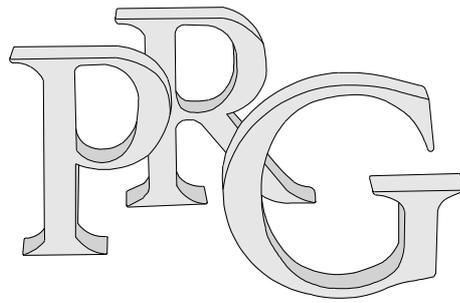
Prospetti immobile in via Somalia 108/12





Prospetti immobile in Via Somalia n.108/12/g





Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Azzonamento Legenda

Tavola n. 1

Foglio n. 0

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

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

ESTRATTO

Zone normative

0.60 0,60 mq SLP/mq SF

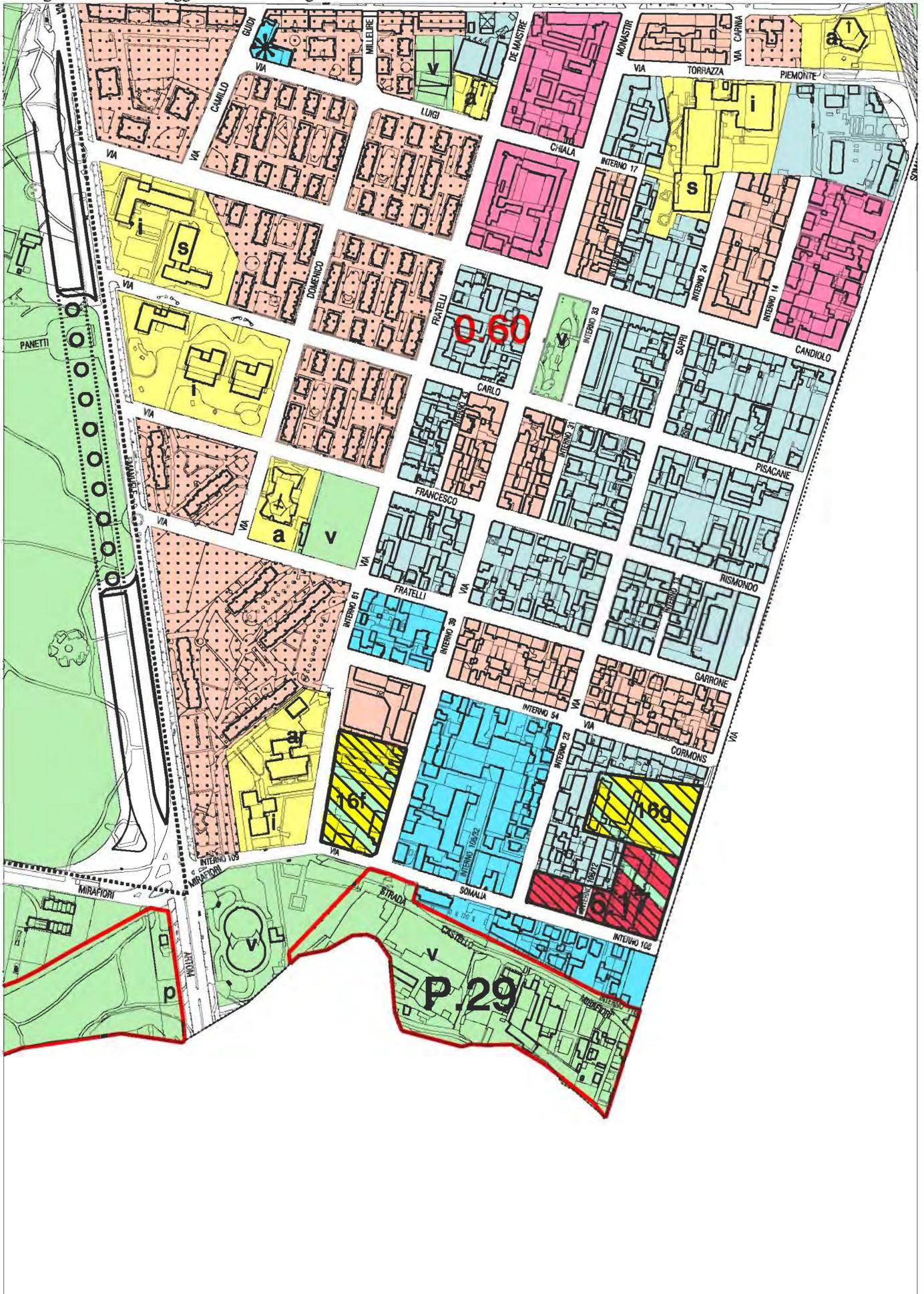
Aree normative

 Misto M1

16.g Aree da trasformare per servizi:
(Somalia 2)

 Viabilità

 Servizi



Estratto planimetrico

Studio Unitario d'Ambito

Zona Urbana di Trasformazione Ambito "16.17-Somalia 1"

Area da Trasformare per Servizi "16.g -Somalia 2"

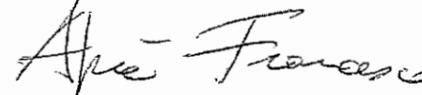
in scala 1:1.000

CITTA' DI TORINO

STUDIO UNITARIO D'AMBITO

DELLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE AMBITO "16.17-Somalia 1" E DELL'AREA
DA TRASFORMARE PER SERVIZI AMBITO "16.g-Somalia 2" DEL P.R.G.

Proprietà : - *PARISI Costruzioni s.r.l.*
C.so Tassoni, 31/a - 10143 - Torino
- *Aprà Francesco*
Corso Dante, 78 - Torino



Progettista : *arch. Ubaldo BOSSOLONO*
Corso Turati, 43 - Torino

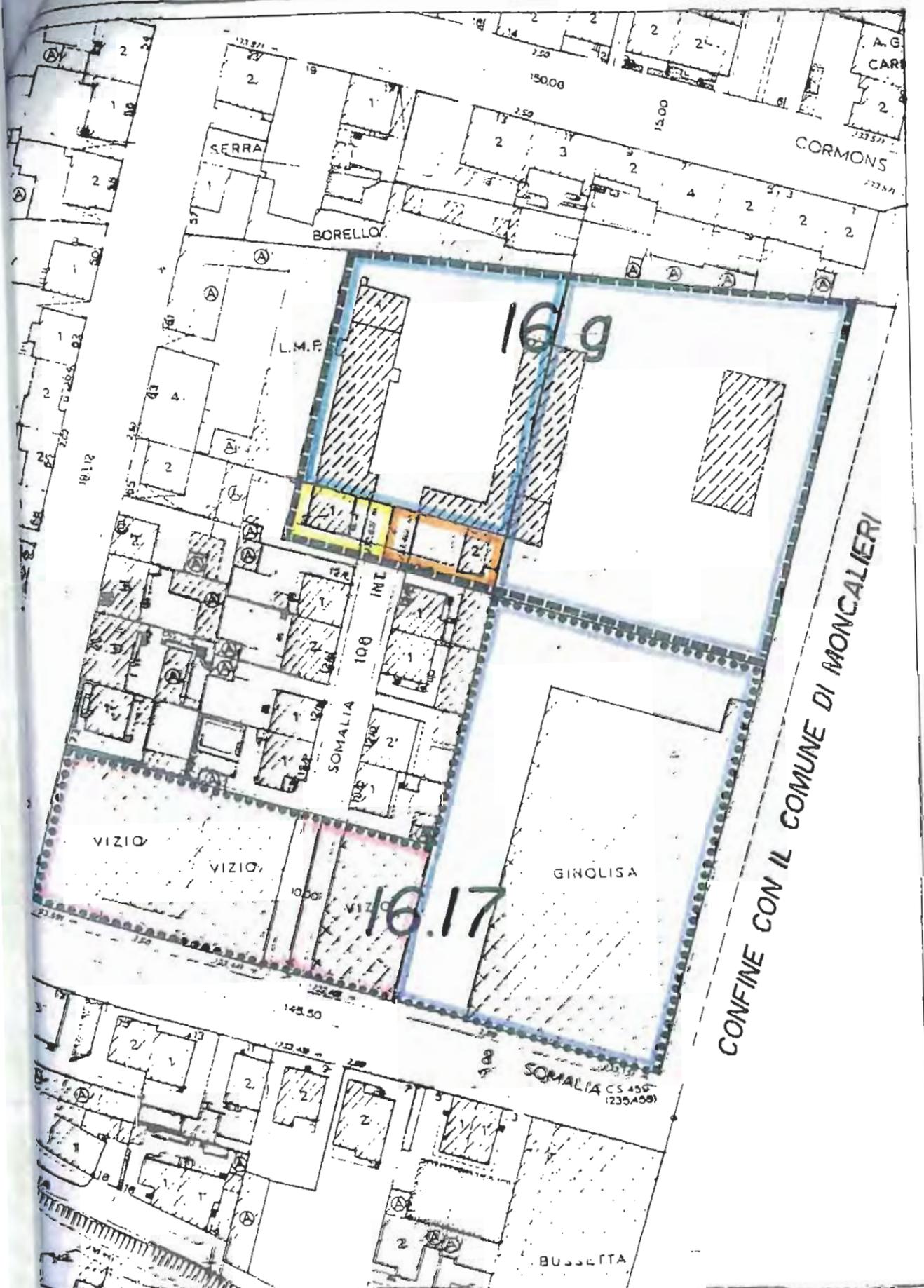


SETTORE TRASFORMAZIONI CONVENZIONATE Via Avellino 6
Prot. Edilizio n° 1999-10-19-7
Data 20-10-1999

SUPERFICIE TERRITORIALE SUDDIVISA PER AMBITI E PROPRIETA'

Scala 1:1000

TAV. 5

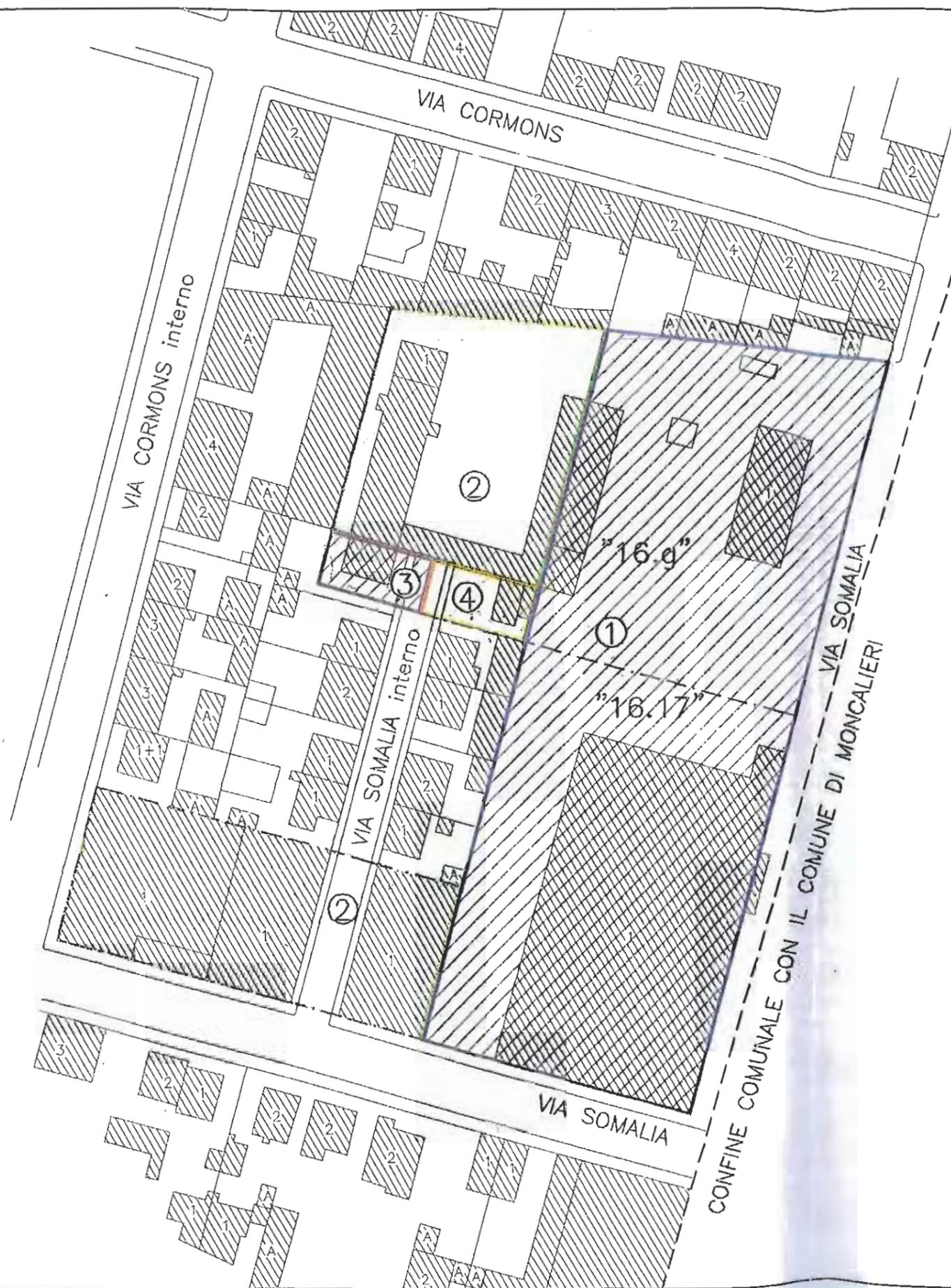


PROPRIETA'	S.T.
16.g PARISI COSTRUZIONI Superficie territoriale	mq 3948
16.17 PARISI COSTRUZIONI Superficie territoriale	mq 4760
16.g Ghirardi Bernardino Superficie territoriale (cpr. 1/2 sedime privato via Somalia 108/12)	mq 262.3
16.g Dadone Domenica Superficie territoriale (cpr. 1/2 sedime privato via Somalia 108/12)	mq 280.6
16.17 Vizio Angelo Bussetti Domenica Superficie territoriale	mq 752.5
16.17 Vizio Angelo Bussetti Domenica Superficie territoriale	mq 1772.5
16.g Apra' Francesco Superficie territoriale	mq 2210

TOTALE S.T. = mq 13985.9

	--- AMBITO	16.g	S.T. mq 6700.9
	----- AMBITO	16.17	S.T. mq 7285

Scala 1 : 1000



LEGENDA

-  Perimetrazione Sub-Ambito 1 = mq 8708
-  Perimetrazione Sub-Ambito 2 = mq 4735
-  Perimetrazione Sub-Ambito 3 = mq 262.30
-  Perimetrazione Sub-Ambito 4 = mq 280.60

Prot. 3150 Data 13.07.10
Tit. 06 Cl. 001 Fasc. 3.219
ARRIVO.....



CITTA' DI TORINO
VICE DIREZIONE GENERALE SERVIZI TECNICI

DIVISIONE AMBIENTE
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

Prot. EG15 Tit. 06 Cl. 9-5 Fasc. 4
Data 18.08.2010 074/S147/EG
Numero e classifica di protocollo devono essere citati nella risposta.

A. Sett. Urbanistica e Patrimonio Storico
SEDE

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

OGGETTO: Variante n. 219 al P.R.G.
Immobili via Somalia 108/12/i e 108/12/g
Verifica di compatibilità con il Piano di Zonizzazione Acustica

Come illustrato dalla bozza trasmessa (prot. n. 2438 del 25.05.10 T06.001/3, rif. 18_V/2009, ns. prot. 6844 del 31.05.10), la variante urbanistica prevede la modifica di destinazione urbanistica degli immobili in oggetto,

da Aree da Trasformare per Servizi (ATS) "Ambito 16.g - Somalia 2"

ad Area normative "M1 - isolati misti prevalentemente residenziali"

e il conseguente adeguamento dei contenuti dello Studio Unitario d'Ambito, in particolare lo stralci dei sub-ambiti 3 e 4 della ATS "Somalia 2"

Tale variazione è necessaria al fine di modificare disposizioni normative ritenute incoerenti e penalizzanti sotto il profilo attuativo.

La Proposta di Piano di Classificazione Acustica adottato 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 attribuisce all'area in oggetto la Classe IV (Aree di intensa attività umana).

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

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



IL DIRIGENTE
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO
ing. federico moriti

Torino