



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE AMBIENTE SVILUPPO TERRITORIO E LAVORO
DIREZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRATEGIE URBANE
VIA MEUCCI, 4



VARIANTE PARZIALE N. 263 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)
strada del Meisino 59 angolo via Beato Cafasso
(circoscrizione 7: Aurora, Vanchiglia, Madonna del Pilone)

**DIRIGENTE DEL SETTORE
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Daniela Grogardi

COLLABORATORI GRAFICI

Geom. Roberto Aragno

RESPONSABILE TECNICO

Geom. Angelo Annicchiarico

COLLABORATORI TECNICI

Arch. Alberta Bellia
Arch. Raffaella Ghiggia

Torino, Luglio 2012



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente provvedimento riguarda un'area compresa nell'isolato tra la Strada del Meisino, un interno della stessa e via Beato Cafasso, situato nella parte nord est della Città, nella Circoscrizione Amministrativa n. 7 (Aurora, Vanchiglia, Sassi, Madonna del Pilone).

L'edificio è accessibile da un passo carraio al 59 di Strada del Meisino.

L'area individuata sull'estratto allegato della situazione fabbricativa, ha una superficie territoriale pari a mq 1548 circa ed è destinata dal Piano Regolatore vigente prevalentemente ad "area normativa a Servizi pubblici "S": "in particolare lettera "a": "Aree per attrezzature di interesse comune".

Le attività di servizio prescritte sono dettagliate all'articolo 3, comma 15, lettera a) delle Norme urbanistico Edilizie di Attuazione: "*servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto, attività per il tempo libero e l'attività sportiva*".

Una parte minoritaria dell'area (ad est) è destinata invece a viabilità VI di cui all'art. 8, comma 72 e all'art. 23 NUEA.

Gli immobili sono posti all'interno del perimetro del centro abitato individuato ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. e s.m.i. e ricade nelle "*Zone consolidate collinari*" – di cui all'art. 16 e alla tavola normativa n. 4 delle NUEA - Gli isolati contermini sono compresi in zone consolidate collinari, e sono per lo più costituiti da edifici residenziali appartenenti all'area normativa R8 (cfr. allegato estratto planimetrico in scala 1:5.000 dello stato attuale del P.R.G.).

L'area ricade tra quelle vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex leggi 1089 /39 e 1497/39), così come indicato dall'Allegato Tecnico al PRG, tav. n. 14 .

Nel 1983 gli immobili sono stati oggetto di procedimento espropriativo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale (mecc. 301317/09) e destinati a "insediamenti residenziali pubblici, a servizi pubblici ed impianti di pubblica utilità" nell'ambito della zona E/26 del Piano per l'Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.) "Borgata Rosa".

L'espropriazione degli immobili in parola venne pronunciata con Decreto del Sindaco (n.13 del 3 ottobre 1994), avverso il quale fu presentato ricorso al TAR dai proprietari. I proprietari proposero alla Città una istanza di retrocessione in data 23 aprile 1998, rinnovata il 14 gennaio 2002. Tale richiesta veniva accolta e approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale del 16 settembre 2002.

Come si può evincere dalla documentazione fotografica acclusa, l'area è occupata da immobili a vocazione rurale, il cui impianto originario risale ai primi dell'Ottocento, in stato di progressivo degrado. Si tratta di un complesso residenziale, formato da due fabbricati a due piani fuori terra, con fabbricato pertinenziale e tettoia avente una complessiva Superficie Lorda di Pavimento pari a circa 928 mq su una superficie fondiaria del lotto di 1548 mq.

La configurazione attuale dell'immobile conferma la consistenza dell'impianto originale che venne realizzato nel contesto storico urbano delle prime strutture paleoindustriali, nell'immediata prossimità di un complesso di edifici settecenteschi che da cascine furono trasformati gradualmente in fabbriche per la filatura. L'analisi delle cartografie storiche ottocentesche ha evidenziato numerose trasformazioni planimetriche di tali fabbriche indotte dall'evolversi delle tecniche di filatura e delle lavorazioni industriali parallele alle attività agricole, che portarono anche alla realizzazione dell'edificio rurale in parola. Nel Piano del '59 così come modificato dalla variante 17, l'immobile risulta destinato in parte a viabilità ed in parte a Servizi pubblici ed impianti di pubblica utilità d'interesse di zona.

Gli attuali proprietari, Palmira Gelain, Roberto Olivo, Lorella Olivo e Società Verna s.r.l., hanno presentato all'Amministrazione formale istanza di variante urbanistica (prot. n. 2009-5-14992 del 29/7/2009) proponendo la riqualificazione complessiva dell'immobile e cambio di destinazione d'uso, dall'attuale destinazione a "Servizi pubblici - lettera a" verso un uso residenziale. La proposta progettuale presentata prevede inoltre che gli interventi edilizi siano contestuali alla sistemazione del sedime stradale in funzione di una viabilità che si intende confermare come rallentata, con una adeguata dotazione di parcheggi raccordati a nuovi spazi pedonali. La progettazione e l'esecuzione dei lavori stradali sono a carico dei soggetti privati proponenti la variante i cui impegni saranno formalizzati con apposito atto d'obbligo da sottoscrivere prima dell'approvazione del presente provvedimento.

Il vigente PRG prevede infatti un ampliamento della strada del Meisino con la realizzazione di un'ampia curva all'angolo con la via Cafasso, ma tale previsione appare oggi superata dall'attuale assetto consolidato.

L'ipotesi progettuale prevista dalla sistemazione viaria della variante – il cui preliminare ha avuto il parere preventivo favorevole del Settore Mobilità (prot. 24498 –TO. 007.28) - riveste interesse per la Città in quanto costituirebbe una riqualificazione con riverberi sul contesto urbano al contorno.

Tale modifica del disegno viario nel contesto urbano comporta in sintesi:

- la formazione di raccordi atti alla realizzazione di parcheggi sui due lati della carreggiata, con marciapiedi che saranno messi adeguatamente a norma,
- il raccordo alla rotatoria realizzata con via Cafasso
- la modifica di destinazione urbanistica di porzioni territoriali oggi destinate a S-a (site a nord-est e ad ovest degli immobili in oggetto) da destinare a “viabilità - VI”, e a parcheggio “S-p”.
- il cambiamento dell'area destinata a R8 (ubicata in prossimità del condominio fronteggiante su via Cafasso e già di proprietà comunale, identificata al C.T. F 1139 n. 218), verso la destinazione urbanistica “VI –viabilità”.
- la modifica di destinazione urbanistica di una particella prossima all'edificio rurale destinata a viabilità (C.T. F.1140 particelle 215) verso la residenza R8.

Preliminarmente all'attuazione dell'intervento, per garantire l'interesse pubblico, sarà opportunamente perseguita la coerenza delle proprietà private e pubbliche con le destinazioni urbanistiche esplicitate in variante. In particolare le due particelle catastali identificate al C.T. F1140 nn.38 e 145 appartenenti alla medesima proprietà privata del fabbricato, e da destinare a viabilità, verranno cedute alla Città. Contestualmente le particelle catastali identificate al C.T. F1140 nn.174, 175 e 215 di proprietà comunale individuanti sostanzialmente l'accesso stradale alla sola proprietà degli immobili in parola saranno cedute alla proprietà privata.

La proposta sopra descritta (comprensiva delle modifiche sull'immobile e sul sedime viario) risulta tuttavia non coerente con le previsioni del Piano Regolatore vigente, pertanto si rende necessario un provvedimento di variante al PRG che garantisca la coerenza degli interventi con le prescrizioni urbanistiche.

Per quanto attiene alle condizioni idrogeomorfologiche dell'area, si rileva che l'area risulta compresa nella classe III(P) di pianura, sottoclasse IIIb2(P) riguardante zone comprese nei territori della fascia C delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la fascia B e la fascia C" coincidente con le opere idrauliche programmate per la difesa del territorio. Tali aree sono soggette ai disposti dell'allegato B, commi 19 e seguenti, di cui si riportano di seguito alcuni estratti.

“Tali aree possono essere rese edificabili dopo la realizzazione degli interventi di riassetto territoriale quali arginature, terrapieni, muri di sponda ecc... in relazione ai condizionamenti gravanti sulle singole aree. In tali aree non sono ammessi nuovi interventi edificatori interrati al di sotto della quota di riferimento, desunta al capitolo 4 del presente allegato, o al di sotto della quota di massima escursione della falda.”

“Sia prima che dopo il collaudo delle opere di riassetto territoriale, le attività con presenza continuativa di persone, come definite all'art. 2 comma 62 delle N.U.E.A. sono consentite esclusivamente in locali situati a quote superiori a quella di riferimento (cfr. capitolo 4). Le limitazioni di cui sopra non si applicano per gli interventi non comportanti cambio di destinazione d'uso e che non eccedono il restauro e risanamento conservativo.”

Si specifica che attualmente i collaudi delle opere di difesa idraulica di cui sopra sono stati trasmessi all'Autorità di Bacino e nelle more della loro formale presa d'atto, valgono le prescrizioni maggiormente restrittive. In particolare le opere di difesa sono contrassegnate con il numero 8 nell'elaborato “Aggiornamento dello stato di attuazione delle opere di difesa idraulica della Città – maggio 2011” che si allega al provvedimento.

Per quanto concerne la pianificazione sovraordinata, il Consiglio Regionale del Piemonte, con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, ha approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR), che fornisce gli indirizzi generali ad ogni livello per garantire la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale di tutti i centri storici della Regione. Il Piano non detta prescrizioni di carattere specifico per l'immobile oggetto del provvedimento.

In data 04/08/2009 è stato adottato con DGR n. 53-11975 il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.); il “Quadro strutturale” del Piano restituisce il punto di vista conoscitivo e interpretativo

dei fattori che, in ragione della loro rilevanza nei processi trasformativi, della loro stabilità, lunga durata e riconoscibilità, connotano il territorio regionale e ne condizionano la trasformabilità.

Il quadro conoscitivo costituisce riferimento obbligato per i piani e programmi regionali di settore, nonché per i piani territoriali alle diverse scale.

Dalla lettura della tavola P1.0 emergono i fattori costitutivi della “struttura” paesaggistica articolati in relazione agli aspetti naturalistici - ambientali, idro-geomorfologici, storico-culturali e percettivi-identitari. Nel caso specifico l’area in oggetto ricade nei sistemi della paleoindustria e della produzione industriale otto-novecentesca e contestualmente è evidenziata come area facente parte dei “Paesaggi ad alta densità di segni identitari”.

Dalla lettura della tavola P4.5 – “Componenti paesaggistiche” del Piano si evince che l’area in oggetto è ricompresa tra le “Aree urbane consolidate” e in particolare tra i “tessuti urbani esterni al centro” (art. 35 delle Norme di Attuazione). L’area ricade, inoltre, nella “Fascia Fluviale Allargata” di cui all’art. 14 delle Norme di Attuazione. Gli indirizzi prevedono per tali fasce di: “favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all’articolo 42” e di “migliorare l’accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile, a cavallo, nonché la fruibilità degli spazi ricreativi con attrezzature ed impianti a basso impatto ambientale”.

Dall’analisi del PTC2 approvato dalla Regione Piemonte con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21 luglio 2011 si desume che l’area oggetto di variante è situata all’interno dei così detti “corridoi fluviali di connessione ecologica” delle fasce fluviali relative alla Dora individuati cartograficamente alla tavola 3.1 “sistema del verde e delle aree libere”.

L’art. 34 delle Norme di Attuazione del PTC2 pone il focus sulle aree verdi urbane (parchi, giardini ed in genere tutti gli spazi vegetati di proprietà pubblica realizzati all’interno della città, comprese le porzioni di aree naturali od agricole inglobate dall’urbanizzato nel corso della sua espansione e le zone previste a verde dai PRGC, con tipologie e strutture differenti a seconda dell’ubicazione, dell’epoca storica e delle finalità per le quali sono stati costruiti, ma caratterizzati da alcune funzioni comuni fino ad oggi riconosciute).

La Provincia predispone le “Linee guida per il sistema del verde” per l’individuazione delle aree agricole periurbane e dei sub-ambiti omogenei di programmazione territoriale e paesistica, contenenti criteri ed indirizzi da adottare per la qualificazione delle aree periurbane mediante progetti orientati a rendere più sostenibile l’impronta ecologica e paesistica del sistema metropolitano torinese, potenziare le risorse ambientali, agricole, identitarie e storico-culturali e

mitigare gli impatti ed i fattori di pressione presenti. Si assumono inoltre come riferimento le indicazioni strategiche che scaturiranno dal Progetto Corona Verde avviato dalla Regione ed a cui la Provincia partecipa insieme ai Comuni interessati.

A seguito delle valutazioni sopra descritte, si ritiene che sia di interesse pubblico apportare una modifica della destinazione urbanistica dell'immobile in quanto tale provvedimento costituisce di fatto un intervento di revisione ed aggiornamento dello Strumento Urbanistico.

Infatti la riqualificazione prevista rispecchia le mutate esigenze di un'area storicamente rurale e produttiva nella quale la richiesta di una residenzialità qualificata può trovare un opportuno riconoscimento nell'attuazione dell'intervento proposto e le caratteristiche intrinseche dell'immobile ben si prestano alla soluzione tipologica proposta dalla Proprietà.

E' stata pertanto esaminata la coerenza della destinazione attualmente prevista dal P.R.G., in rapporto e nel rispetto del contesto urbano circostante, al fine di assegnare alla stessa una destinazione urbanistica tale da permettere il completamento del tessuto edilizio esistente.

L'Amministrazione Comunale, per le motivazioni sopra esposte, propone, con il presente provvedimento, la variazione di destinazione urbanistica della porzione di isolato sede dell'edificio in oggetto, evidenziata nell'allegato estratto planimetrico della Tavola n. 1 del Piano Regolatore Generale - VARIANTE - da area normativa Servizi pubblici "S": in particolare lettera "a": "*Aree per attrezzature di interesse comune*" e da viabilità VI verso una nuova Area Normativa R8: "Edifici inseriti in un contesto ambientale caratterizzato dalla presenza di giardini e verde in zone consolidate collinari." La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1° delle NUEA). Al piano terreno sono consentite attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art.3 punto 4A2). L'indice di edificabilità fondiaria relativo alla Residenza R8 è pari a 0,6 mq S.L.P./mq S.F

Si specifica inoltre che la Superficie Lorda di Pavimento potenzialmente realizzabile ottenuta moltiplicando la Superficie fondiaria edificabile (pari a 1.548 mq) con l'Indice di edificabilità fondiaria (pari a 0.6 mq/mq) comporta una superficie complessiva realizzabile di circa 928 mq.

La variante propone altresì la modifica di destinazione urbanistica di particelle residuali oggi destinate a S-a (sopra descritte) e ad R8 (quest'ultima ubicata in prossimità del condominio fronteggiante su via Cafasso e già di proprietà comunale, identificata al C.T. F 1139 n. 218), verso la destinazione urbanistica "VI – viabilità", e a parcheggio S – p, consentendo una riqualificazione dello spazio pubblico limitrofo all'area.

In riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale n. 12-8931 del 9 giugno 2008 (pubblicata sul BUR n. 24 del 12/06/2008), inerente il D.lgs. 152/2006 e s.m.i. «“Norme in materia ambientale”. Primi indirizzi operativi per l’applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi», si evidenzia che, ai sensi di tali indirizzi, sono di norma escluse dal processo di valutazione ambientale “le varianti obbligatorie di adeguamento a norme e piani sovraordinati, in caso di esclusivo recepimento di indicazioni normative, ivi comprese le varianti di esclusivo adeguamento al PAI”, 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”.

Visto quanto sopra e al fine di garantire il corretto inserimento ambientale dei nuovi volumi, sono state avviate le procedure utili all’individuazione degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili presenti all’interno dell’ambito interessato dalla variante, il cui esito è stato puntualmente perfezionato e formalizzato nel documento “Relazione tecnica di verifica preventiva dell’assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)” valutata dal competente Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali che si è espresso con D.D. 2012 42592/126 - che si riporta in allegato - con l’esclusione della variante in oggetto dalle successive fasi di valutazioni della procedura VAS, indicando le prescrizioni tecniche specifiche, che dovranno essere contemplate in specifica relazione di adempimento presentata in sede di richiesta di permesso di costruire e, successivamente puntualmente osservate nella fase progettuale, di cantiere e di esecuzione dei lavori.

Il presente provvedimento risulta altresì compatibile con il Piano di classificazione acustica approvato con D.C.C. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010 dalla Giunta Comunale, così come risulta dal parere espresso dal Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali prot. n. 8644 del 25/06/12, che si allega.

Al fine di dare attuazione agli orientamenti sopra espressi, il presente provvedimento costituisce variante urbanistica parziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale, che prevede di apportare le seguenti modifiche ed integrazioni:

A) il cambiamento di destinazione urbanistica dell'area in oggetto **da Area S-a** “*Aree per attrezzature di interesse comune*” (per una superficie territoriale pari a mq 1408), **e da viabilità VI** (per una porzione territoriale di 140 mq) di cui all'art. 8, comma 72 e all'art. 23 NUEA **ad Area R8 con prescrizioni particolari MEISINO**: “*Edifici inseriti in un contesto ambientale caratterizzato dalla presenza di giardini e verde in zone consolidate collinari*” con l'introduzione all'articolo 16 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del nuovo comma 7: “Area R8 con prescrizioni particolari MEISINO: Area per la quale lo sviluppo dell'edificio prevede al piano terreno la destinazione ad autorimesse e cantine ed in minima parte a residenza, ai piani primo e secondo residenza. L'impronta planimetrica è da svilupparsi lungo il perimetro del fabbricato originario comprese le pertinenze esistenti. La Superficie Territoriale dell'ambito (ST) è pari a 1548 mq .”

La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1° delle NUEA).”

B) la conseguente attribuzione all'area in oggetto dei parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi della zona normativa di appartenenza afferenti l'area normativa R8 (Tavola normativa n. 4) e delle specifiche prescrizioni dell' “Area R8 con prescrizioni particolari MEISINO.”

C) la modifica di porzioni territoriali **da residenza R8**, (area in prossimità del condominio fronteggiante su via, di mq 69 circa) **e da Area S-a** (aree fronteggianti l'immobile rurale a nord est e ad ovest, per un totale di mq 462) da destinare a “**viabilità - VI**”, di cui all'art. 8, comma 72 e all'art. 23 NUEA;

D) la modifica di una parte di territorio (per mq 139) a ovest dell'area interessata da variante **da “S-a”** ad area a parcheggio “**S-p**” di cui all'art. 8 comma 62 lettera p.

La variante comporta una **detrazione di aree per servizi pubblici zonali** ex art. 21 LUR di **mq 1870** ed un incremento di 27 abitanti.

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

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

Gli elaborati della variante sono i seguenti:

- a) relazione illustrativa;
- b) estratto della situazione fabbricativa in scala 1:1.000 con individuazione delle aree oggetto di variante suddivise per le diverse destinazioni urbanistiche;
- c) documentazione fotografica;
- d) estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G. “Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso”, Fogli 4B (parte) - Stato attuale - in scala 1:5.000 e relativa legenda
- e) estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G. “Azzonamento. Aree normative e destinazioni d’uso”, Fogli 4B (parte) - Variante - in scala 1:5.000;
- f) estratto planimetrico dell’Allegato Tecnico n. 3 del P.R.G. “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”, Stato Attuale, in scala 1:5.000 e relativa legenda;
- g) estratto planimetrico dell’Allegato Tecnico n. 14 del P.R.G.”immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i.” scala 1:10.000
- h) estratto dell’elaborato “Aggiornamento dello stato di attuazione delle opere di difesa idraulica della Città – maggio 2011”
- i) estratto dell’art. 16 del fascicolo I delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G.,– stato di fatto e variante comprensiva del nuovo comma 7 contenente le seguenti disposizioni normative: “Area R8 con prescrizioni particolari MEISINO”
- j) estratto del parere del Settore Mobilità prot. 24498 del 16/11/2009;
- k) parere del Servizio Mobilità prot. 10910 del 14/06/2012;
- l) D.D. 2012 42592/126 del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali comportante l’esclusione della variante in oggetto alla procedura VAS;
- m) parere di coerenza con il Piano di Classificazione Acustica del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali prot. n. 8644 del 25/06/12;
- n) estratto del parere del Servizio Valutazioni prot. n. 4717 del 05/07/2012;

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento del Foglio 4B della Tavola n. 1 del P.R.G.,

VARIANTE PARZIALE N. 263 AL P.R.G.

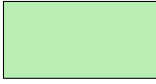
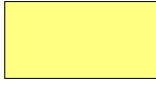

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

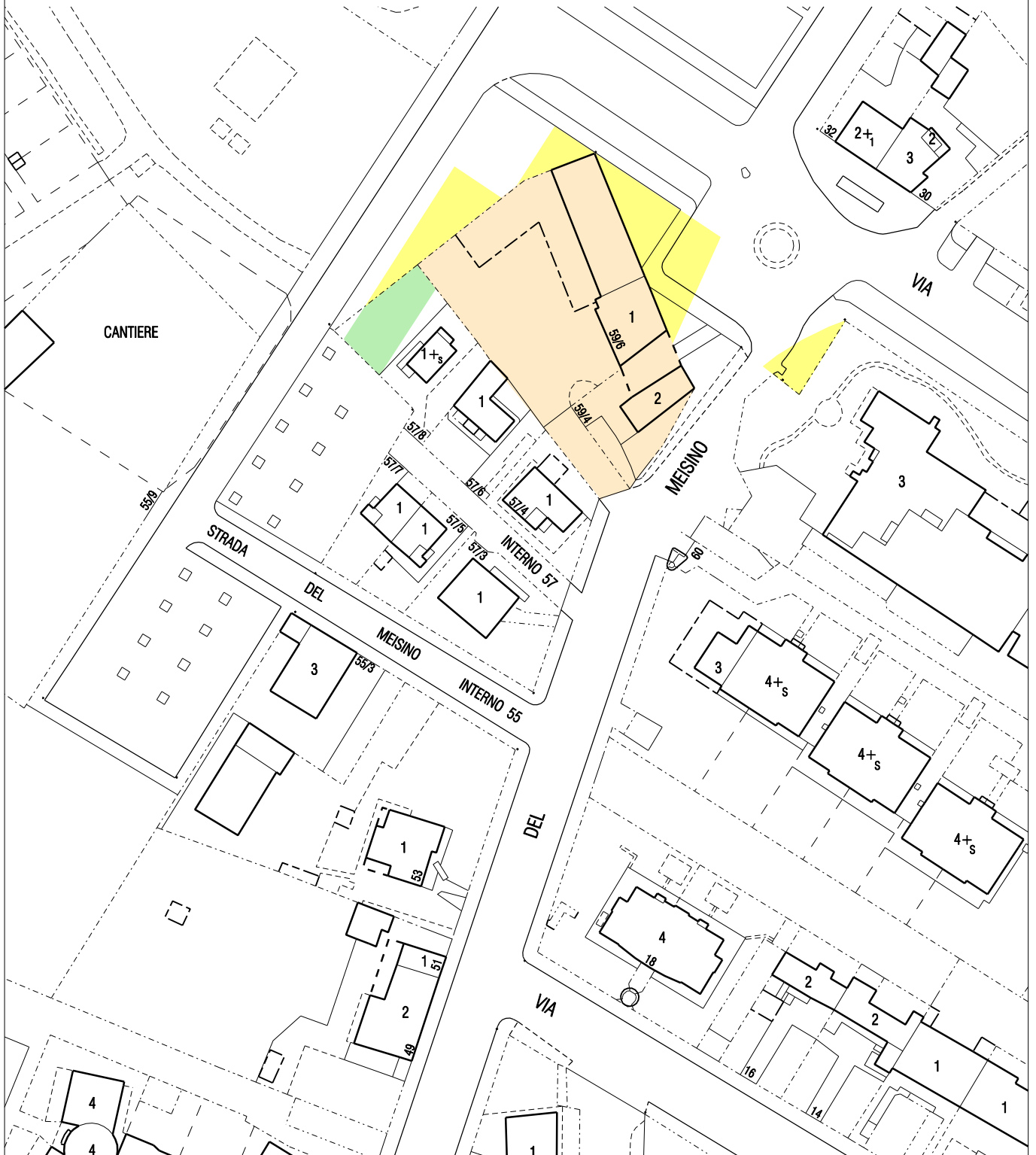
“MEISINO CAFASSO”

**ESTRATTO DELLA SITUAZIONE FABBRICATIVA
CON EVIDENZIAMENTO DELL'AREA OGGETTO DI
VARIANTE IN SCALA 1:1.000**

SITUAZIONE FABBRICATIVA

Aree oggetto della variante

-  Area Servizi parcheggi
-  Viabilità
-  Residenza R8



Estratto scala 1:1000

VARIANTE PARZIALE N. 263 AL P.R.G.

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

“MEISINO CAFASSO”

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1-Tratto carrabile di accesso alla proprietà da Strada del Meisino



2. Area oggetto della variante – vista da Strada del Meisino



3. Area oggetto della variante prospetto su rotatoria stradale



4. Area oggetto della variante prospetto su area a parcheggio



5. Particolari del prospetto verso nord



6. Vista del cortile interno



7. Vista del cortile interno



8. Particolare della copertura del fienile

VARIANTE PARZIALE N. 263 AL P.R.G.

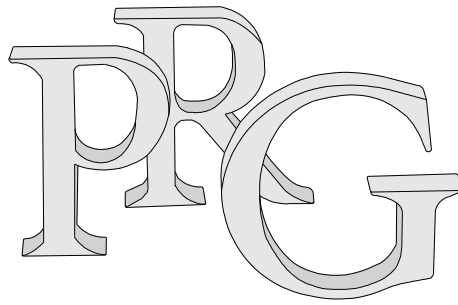
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

“MEISINO CAFASSO”

**ESTRATTO PLANIMETRICO DELLA TAVOLA N. 1
DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

FOGLIO 0 (PARTE) LEGENDA

**FOGLI 4B (PARTE) – STATO ATTUALE E VARIANTE
SCALA 1:5.000**



Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Azzonamento Legenda

Tavola n. 1

Foglio n. 0

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

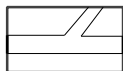
Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 30 Giugno 2011

ESTRATTO

Aree normative



Residenza R8

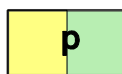


Aree per la viabilità VI esistente

Aree per Servizi

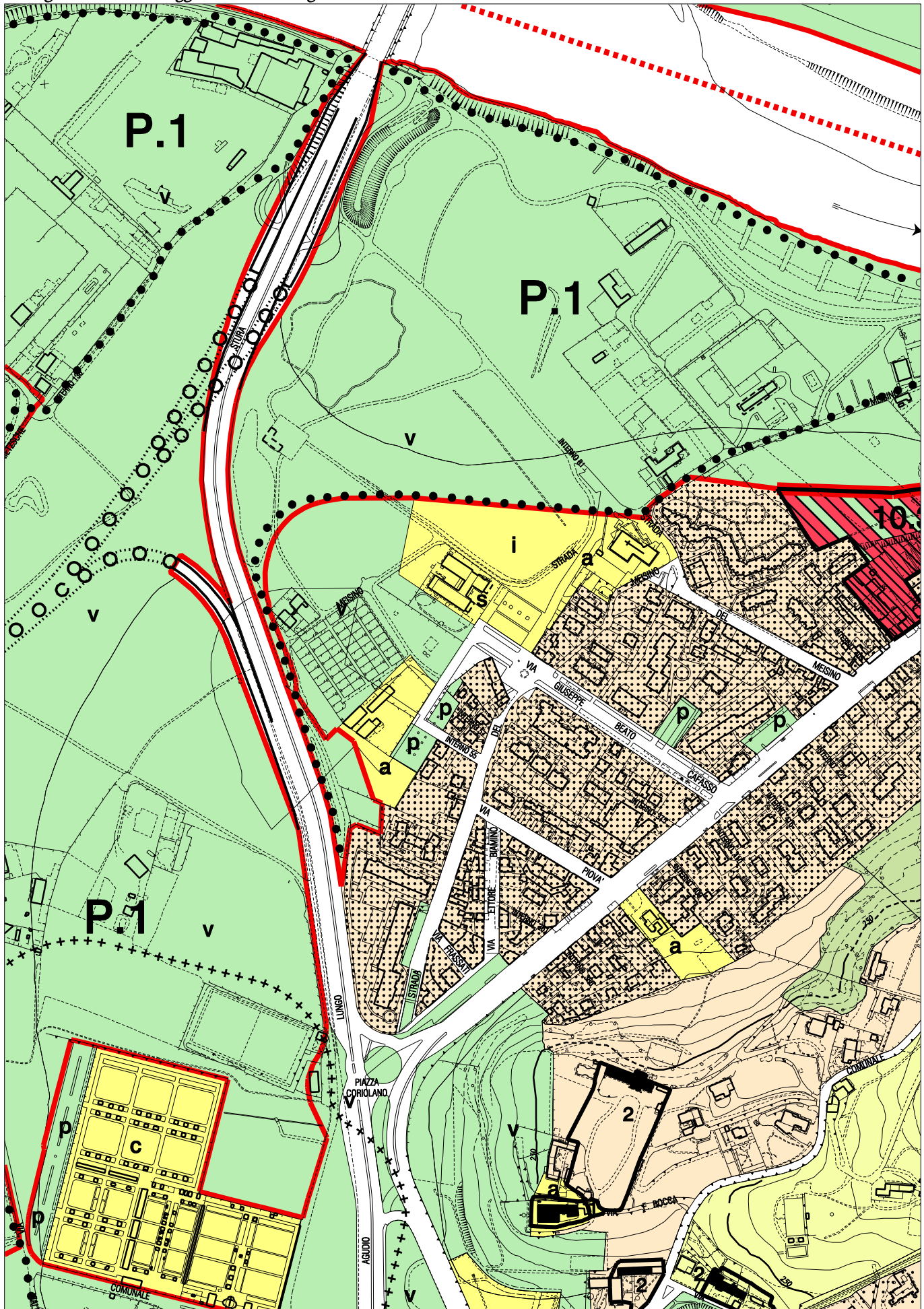
Servizi pubblici S

Servizi zonali (art.21 LUR):



Parcheggi





VARIANTE PARZIALE N. 263 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)
“MEISINO CAFASSO”

**ESTRATTO DEL P.R.G. VIGENTE, TAVOLA N. 3
CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ
GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ
ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA
IN SCALA 1:5.000 E RELATIVA LEGENDA**

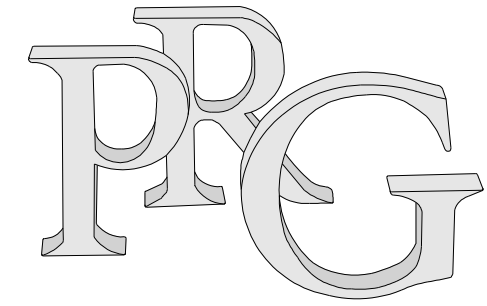
LEGENDA

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

- Corsi d'acqua soggetti a fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 10 dal piede dell'argine o sponda naturale
- Processi di dissesto lineare: intensità/pericolosità molto elevata (EeL) comportante una fascia di rispetto di m 10 dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale
- Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti al deflusso della portata liquida di progetto
- Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti ai sensi della direttiva di attuazione dell'art. 15 del PSFF (Agosto 1999) [già indicati con una stella rossa]
- Limite dell'area soggetta all'onda di piena per collasso dei bacini artificiali
- Perimetro di frana attiva
- Perimetro di frana stabilizzata

- Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.
- Limite tra la fascia A e la fascia B
 - Limite tra la fascia B e la fascia C
 - Limite esterno della fascia C
 - Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C
- Dividente tra le classi geologiche dell'area di pianura e dell'area di collina

Città di Torino



Piano Regolatore Generale

Allegati Tecnici

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

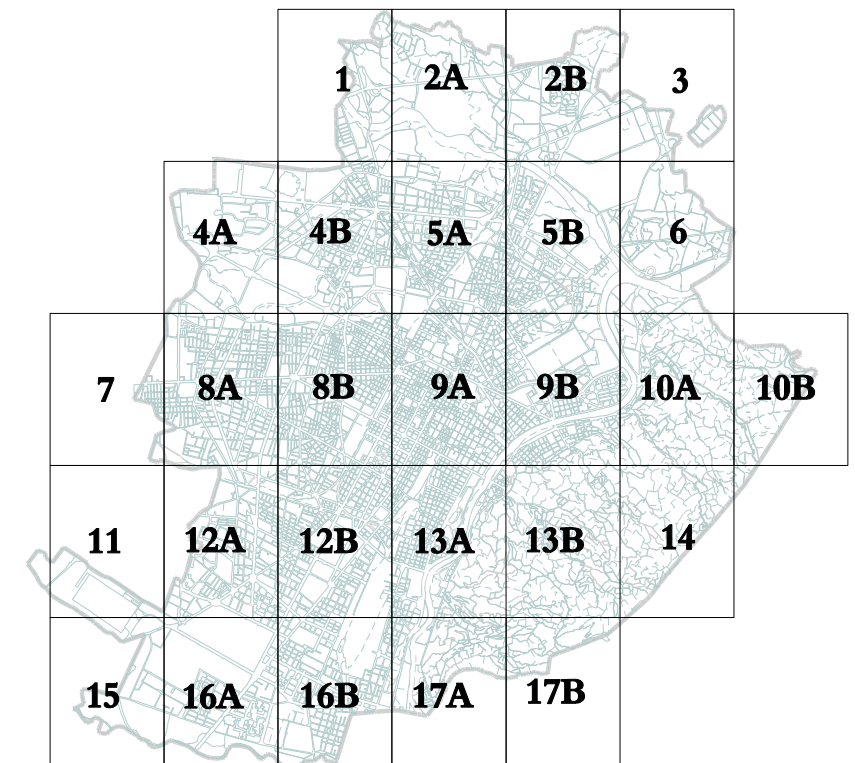
Tavola n. 3

Foglio n.

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

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

Carta di sintesi: elaborazione Marzo 2008



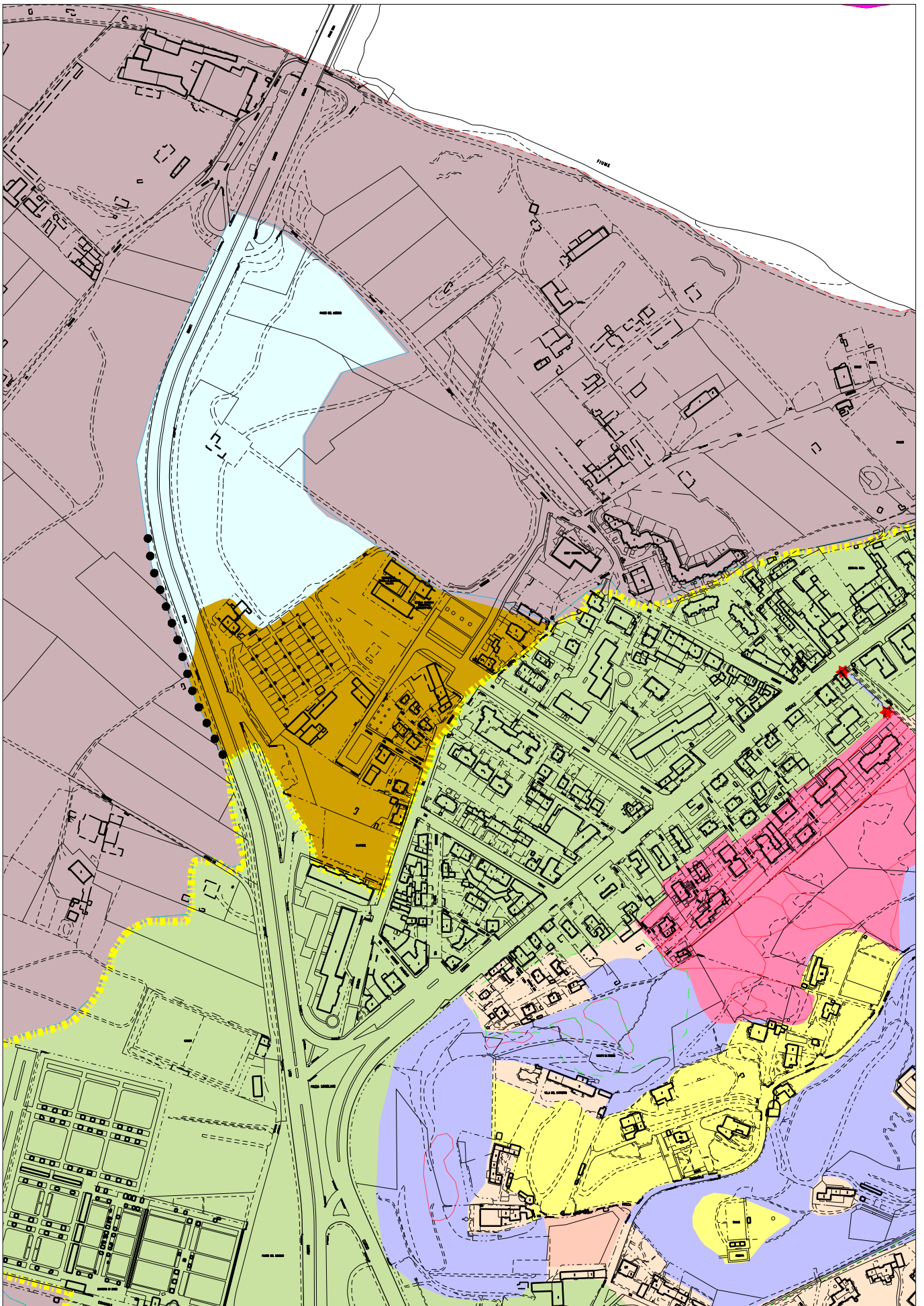
0 50m 250m



Scala 1:5000

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

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



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

Estratto scala 1:5.000

VARIANTE PARZIALE N. 263 AL P.R.G.

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

“MEISINO CAFASSO”

ESTRATTO PLANIMETRICO

DELL'ALLEGATO TECNICO N. 14 DEL P.R.G.

“IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLO AI SENSI DEL D.LGS.

N.42/2004 CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO E

S.M.I.” SCALA 1:10.000

Legenda

Beni architettonici

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

Beni archeologici

- Immobili di interesse archeologico oggetto di Notifica Ministeriale

Beni ambientali

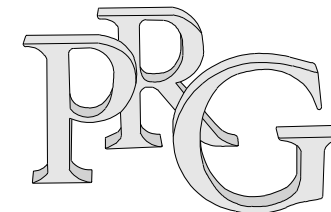
- ▲ Ville, parchi e giardini oggetto di Notifica Ministeriale
- Immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale

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

0 100m 500m
Scala 1:10000

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

Città di Torino



Piano Regolatore Generale

Allegati tecnici

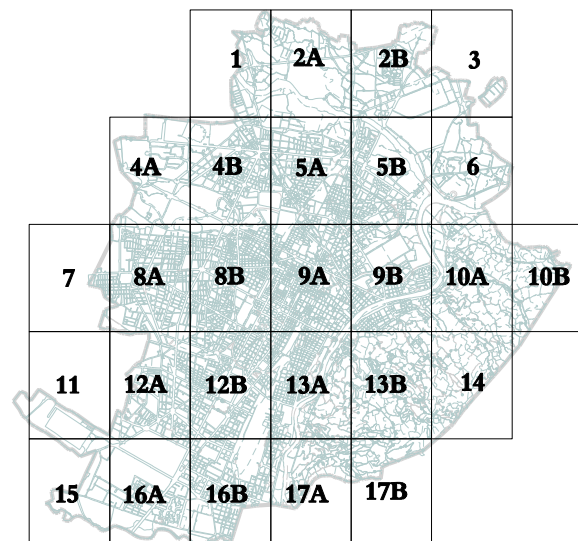
Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004
Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i.
(già leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939 e s.m.i.)

Tavola n. 14

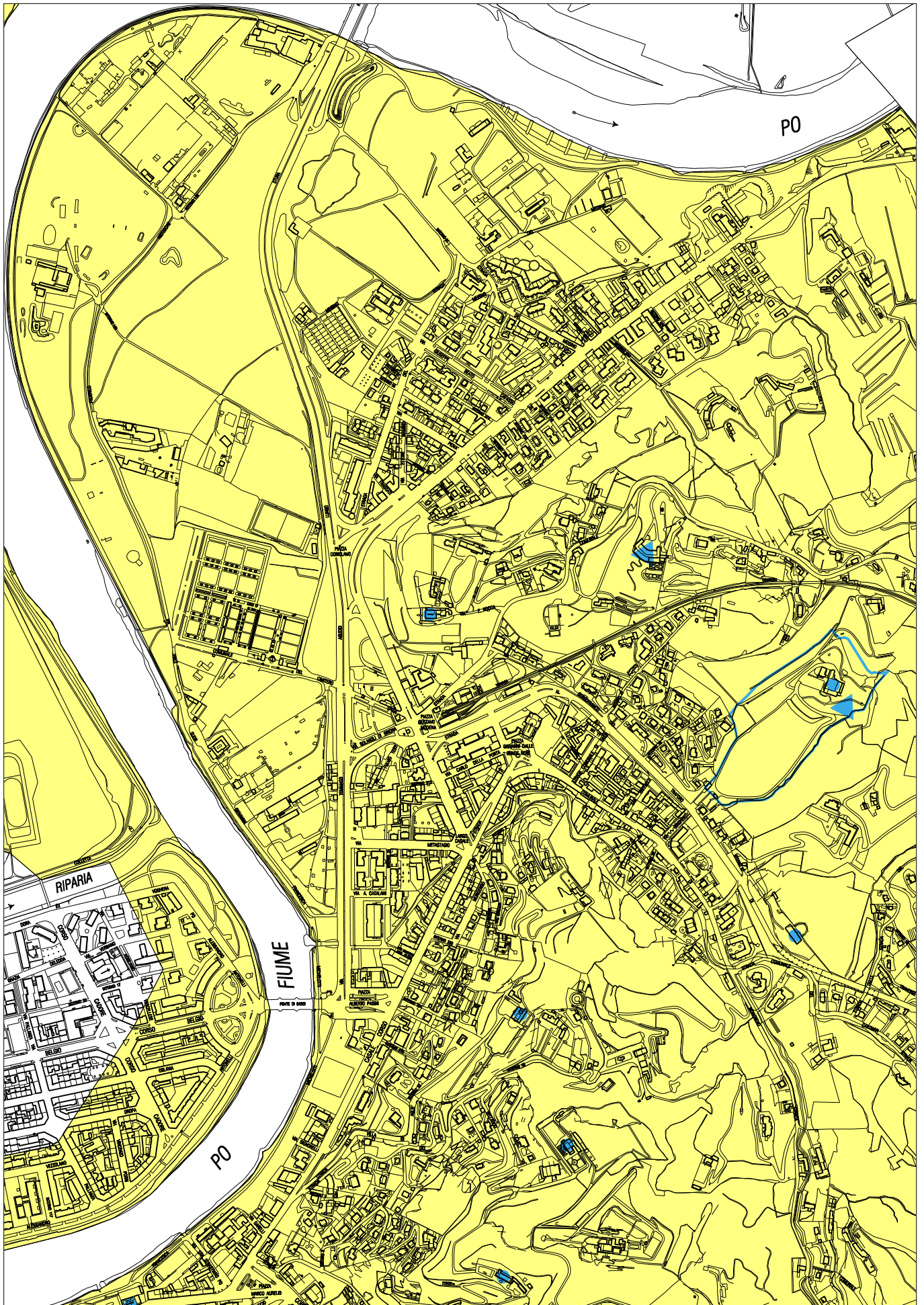
Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale
n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21
del 24 maggio 1995.

Elaborato informatizzato Ottobre 2010

ESTRATTO



STATO ATTUALE



VARIANTE PARZIALE N. 263 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)
“MEISINO CAFASSO”

**“AGGIORNAMENTO DELLO STATO DI ATTUAZIONE DELLE
OPERE DI DIFESA IDRAULICA DELLA CITTÀ – MAGGIO 2011”**



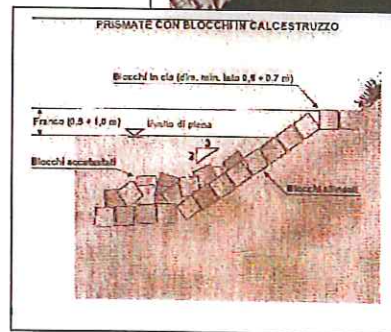
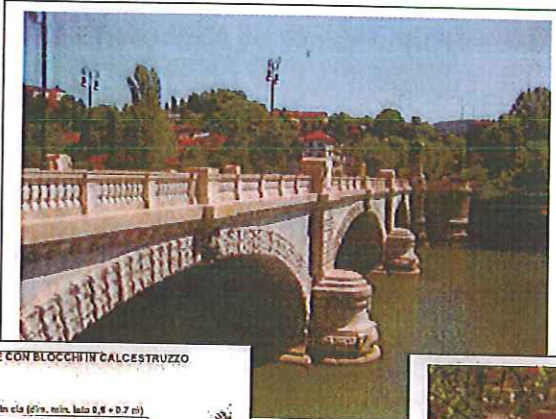
CITTA' DI TORINO

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

VARIANTE STRUTTURALE N. 200 AL P.R.G.
LINEA 2 DI METROPOLITANA E
QUADRANTE NORD EST DI TORINO

AGGIORNAMENTO DELLO STATO DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI DIFESA IDRAULICA DELLA CITTA'

MAGGIO 2011



DIRIGENTE DEL SETTORE
PIANIFICAZIONE URBANISTICA
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Giacomo LEONARDI

RESPONSABILE TECNICO

Arch. Graziella Di Miceli

Torino, maggio 2011



Città di Torino

Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata
Direttore di Divisione : Dott.ssa Paola VIRANO
Direttore di Direzione Urbanistica: Arch. Rosa GILARDI
Dirigente del Settore Pianificazione: Arch. Giacomo LEONARDI

**Variante strutturale n. 200 al P.R.G.
Linea 2 di metropolitana e quadrante
nord est di Torino**



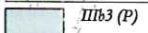
Elaborato di studio

**Aggiornamento dello stato di attuazione
delle opere di difesa idraulica della Città**






Maggio 2011

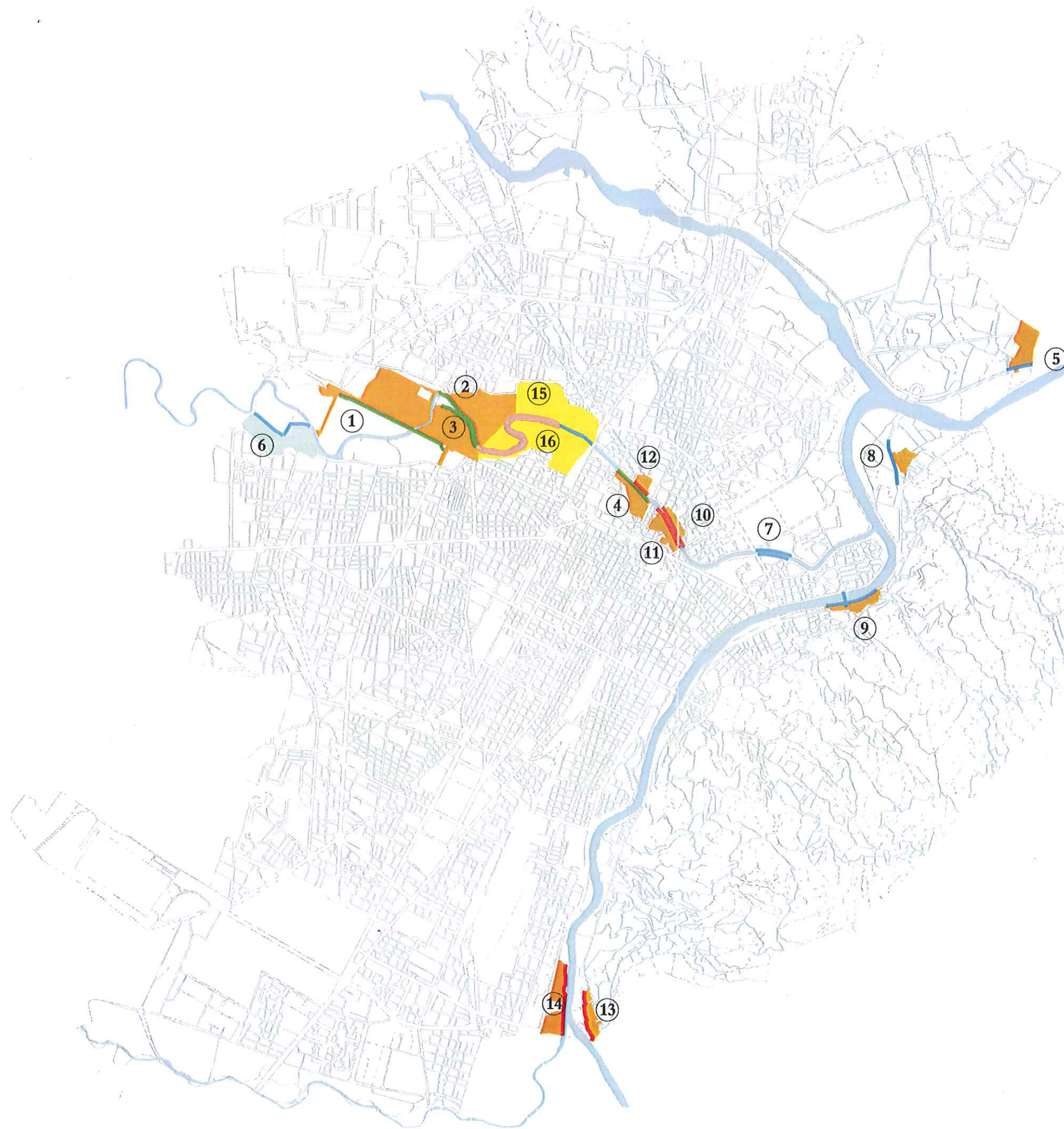
LEGENDA

SOTTOCLASSI IDROGEOLOGICHE DI PIANURA INTERESSATE DA
OPERE DI RIASSETTO TERRITORIALE AI SENSI ALL. B N.U.E.A. - P.R.G.

Parte Piana Classi e sottoclassi	
	IIIb2 (P) OPERE STRUTTURALI - COLLAUDO E PRESA D'ATTO
	IIIb2a (P) OPERE NON STRUTTURALI - COLLAUDO
	IIIb3 (P) OPERE STRUTTURALI - COLLAUDO (E PRESA D'ATTO SOLO PER PORZIONE A SUD DELLA DORA)

STATO DI ATTUAZIONE OPERE

	OPERE STRUTTURALI - COLLAUDO E PRESA D'ATTO
	OPERE - PRESA D'ATTO IN CORSO DI ADOZIONE
	OPERE - NON ANCORA REALIZZATE
	OPERE NON STRUTTURALI - EFFETTUATE E CERTIFICATE
	LOCALIZZAZIONE OPERE (VEDI TABELLA ALLEGATA)



Variante n. 200 al P.R.G. - Linea 2 di metropolitana e quadrante nord est di Torino

**Aggiornamento dello stato di attuazione delle opere di difesa idraulica della Città di Torino
Maggio 2011**

OPERE STRUTTURALI

OPERE	LOCALIZZAZIONE	STATO DI ATTUAZIONE
Tracciato delle opere per le quali il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po ha adottato la deliberazione di Presa d'Atto del collaudo delle opere idrauliche di controllo delle inondazioni, programmate per la difesa del territorio e indicate, nell'ambito della cartografia di Piano, con apposito segno grafico denominato "limite di progetto tra la fascia B e la fascia C", di cui all'art. 28 delle N.A. di P.A.I.	1 tratto su Corso Regina Margherita tra via P.Cossa e C.so Potenza	Deliberazione n. 5/2008 del 18/03/2008 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po di adozione della Presa d'Atto ai sensi art. 28 N.A. del P.A.I.
	2 tratto sul fiume Dora (tra via G.Borsi e c.so Svizzera) - sponda sx	"
	3 tratto sul fiume Dora (tra via G.Borsi e c.so Svizzera) - sponda dx	"
	4 tratto sul fiume Dora sponda dx (tra via Cigna e c.so G.Cesare)	"
Tracciato delle opere per le quali è stato trasmesso all'Autorità di Bacino del fiume Po documentazione ai fini dell'adozione della deliberazione di Presa d'Atto ai sensi dell'art. 28 N.A. P.A.I.	5 interventi sul canale derivatore del fiume Po nel tratto al confine con il Comune di S.Mauro	nota di invio docum. all'AdbPo da parte della Divisione Infrastrutture e Mobilità - Settore Ponti e Vie d'Acqua (prot. n. 23685) del 5/11/2009
	6 interventi per la messa in sicurezza idraulica dell'area abitata di strada della Pellerina	nota di invio docum. all'AdbPo da parte della Divisione Infrastrutture e Mobilità - Settore Ponti e Vie d'Acqua (prot. n. 2827) del 9/02/2011
	7 riprofilatura delle sponde destra e sinistra del fiume Dora a monte di via Fontanesi	nota di invio docum. all'AdbPo da parte della Divisione Infrastrutture e Mobilità - Settore Ponti e Vie d'Acqua (prot. n. 2829) del 9/02/2011
	8 realizzazione rilevato in Lungo Stura Lazio nel Parco del Meisino	nota di invio docum. all'Adbpo da parte della Divisione Infrastrutture e Mobilità - Settore Ponti e Vie d'Acqua (prot. n. 2155) del 2/02/2011
	9 passerella ciclopedonale sul Po in corrispondenza di P.zza Chiaves e risagomatura tratto di sponda destra del Po	nota di invio docum. all'Adbpo da parte della Divisione Infrastrutture e Mobilità - Settore Ponti e Vie d'Acqua (prot. n. 26499) del 10/12/2010
Tracciato delle opere non realizzate	10 opere sul fiume Dora nel tratto compreso tra il ponte di corso Bologna e il ponte di corso Regio Parco - sponda sx	data inizio lavori previsto per fine anno 2011
	11 opere sul fiume Dora nel tratto compreso tra il ponte di corso Bologna e il ponte di corso Regio Parco - sponda dx	data inizio lavori previsto per fine anno 2011
	12 opere sul fiume Dora nel tratto compreso tra via F.Cigna e corso Vercelli - sponda sx	non sono programmati interventi

OPERE NON STRUTTURALI

Interventi non strutturali di mitigazione della pericolosità effettuati e certificati con dichiarazione del conseguimento dell'obiettivo di mitigazione del rischio	13 tratto fiume Dora tra c.so Svizzera e c.so Principe Oddone - sponda sx	dichiarazione Ing. Anselmo (prot. 154 del 15/01/2009 Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata)
	14 tratto fiume Dora tra c.so Svizzera e c.so Principe Oddone - sponda dx	"

CITTA' DI TORINO

DIVISIONE INFRASTRUTTURE E MOBILITA'

Ponti e Vie d'Acqua

2 FEB. 2011

DIVISIONE INFRASTRUTTURE E MOBILITA'

DIREZIONE SUOLO

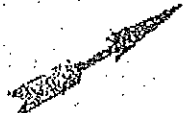
SETTORE PONTI E VIE D'ACQUA

AM

Torino,

N° 2155 / 106.4.30

(56.P.2009)



Spett.le
Autorità di Bacino del Fiume
via Garibaldi 75
43100 PARMA

Spett.le
Regione Piemonte
Direzione Difesa del Suolo
via Petrarca 44
10126 TORINO

Oggetto: Realizzazione rilevato in Lungo Stura Lazio nel parco del Meisino - Adozione della Deliberazione di presa d'atto di cui all'art. 28 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

A seguito dell'evento alluvionale dell'autunno del 2000, sono stati realizzati diversi interventi per la ricostruzione e la sistemazione delle infrastrutture danneggiate, oltre che per la messa in sicurezza e il ripristino funzionale delle aree interessate dall'evento alluvionale.

In tale ambito rientrano le opere di realizzazione di un tratto di arginatura all'interno del parco del Meisino, per una lunghezza di circa 240,00 metri a protezione dell'abitato posto oltre la strada.

L'intervento rientra quindi tra le opere di controllo delle inondazioni, programmate per la difesa del territorio e indicate, nell'ambito della cartografia del Piano di Assetto Idrogeologico, con apposito segno grafico denominato "limite di progetto tra la fascia B e la fascia C", di cui all'art. 28 delle Norme di Attuazione del suddetto Piano.

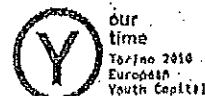
Pertanto, ai fini dell'adozione della Deliberazione di Presa d'Atto di cui al sopra citato art. 28, si trasmette in allegato, unitamente alla documentazione di cui all'art. 4 del Regolamento Attuativo allegato alla Deliberazione n. 11/2006 del 5 aprile 2006 (approvato ai sensi dell'art. 44 - comma 1 delle Norme di Attuazione del P.A.I.), la Scheda Tecnica degli interventi eseguiti di cui all'Allegato 1 del suddetto Regolamento.

Invitandovi a rivolgervi all'Ing. Antonio Mollo (tel. 011/4433330) od all'Ing. Barbara Salza (tel. 011/4433161) per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Il Dirigente del Settore
Giorgio MARENCO



Handwritten signature of Giorgio Marenco



VARIANTE PARZIALE N. 263 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)
“MEISINO CAFASSO”

**ESTRATTO DELLE NORME URBANISTICO EDILIZIE DI
ATTUAZIONE DEL P.R.G.
ART. 16 STATO DI FATTO E VARIANTE COMPRENSIVA DEL
NUOVO COMMA 7**

Art. 16 - Zone consolidate collinari

- 1 Il piano definisce "zone consolidate collinari" le parti di territorio già parzialmente edificate che si confermano nelle caratteristiche tipologiche di impianto, nel rispetto del contesto ambientale circostante.
- 2 Le zone consolidate collinari sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000 e denominate R6-R7-R8.
Gli indici di densità fondiaria sono pari a 0,07 mq/mq (zona R6), 0,20 mq/mq (zona R7) e 0,60 mq/mq (zona R8).
- 3 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono riportati sulle tavole normative.
I fili stradali generati dall'apertura di nuove strade, sia pubbliche che private, costituiscono a tutti gli effetti linee di riferimento per il calcolo dell'arretramento dell'edificazione.
- 4 Per gli edifici di particolare interesse storico e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico valgono le norme di tutela ed i tipi di intervento particolari riportati all'art. 26 e descritti nell'allegato A.
Tutti gli interventi che comportano modifiche dell'assetto del suolo seguono le prescrizioni del successivo art. 27 e dell'allegato B.
[*] Nota variante: id 226, var. n. 100 - variante geologica , approvata il 06/11/2008
- 5 Le zone consolidate collinari sono classificate: le zone R8 di categoria B secondo il D.M. 2/4/1968 n. 1444 e di completamento ai sensi dell'art.13 terzo comma lettera f) della LUR; le zone R6 ed R7 di categoria C secondo il D.M. 2/4/1968 n. 1444.
- 6 Il piano si attua attraverso autorizzazioni o concessioni singole.

Art. 16 - Zone consolidate collinari

- 1 Il piano definisce "zone consolidate collinari" le parti di territorio già parzialmente edificate che si confermano nelle caratteristiche tipologiche di impianto, nel rispetto del contesto ambientale circostante.
- 2 Le zone consolidate collinari sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000 e denominate R6-R7-R8.
Gli indici di densità fondiaria sono pari a 0,07 mq/mq (zona R6), 0,20 mq/mq (zona R7) e 0,60 mq/mq (zona R8).
- 3 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono riportati sulle tavole normative.
I fili stradali generati dall'apertura di nuove strade, sia pubbliche che private, costituiscono a tutti gli effetti linee di riferimento per il calcolo dell'arretramento dell'edificazione.
- 4 Per gli edifici di particolare interesse storico e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico valgono le norme di tutela ed i tipi di intervento particolari riportati all'art. 26 e descritti nell'allegato A.
Tutti gli interventi che comportano modifiche dell'assetto del suolo seguono le prescrizioni del successivo art. 27 e dell'allegato B.
[*] Nota variante: id 226, var. n. 100 - variante geologica , approvata il 06/11/2008
- 5 Le zone consolidate collinari sono classificate: le zone R8 di categoria B secondo il D.M. 2/4/1968 n. 1444 e di completamento ai sensi dell'art.13 terzo comma lettera f) della LUR; le zone R6 ed R7 di categoria C secondo il D.M. 2/4/1968 n. 1444.
- 6 Il piano si attua attraverso autorizzazioni o concessioni singole.
- 7 **“Area R8 con prescrizioni particolari MEISINO: Area per la quale lo sviluppo dell’edificio prevede al piano terreno la destinazione ad autorimesse e cantine ed in minima parte a residenza, ai piani primo e secondo residenza. L’impronta planimetrica è da svilupparsi lungo il perimetro del fabbricato originario comprese le pertinenze esistenti. La Superficie Territoriale dell’ambito (ST) è pari a 1548 mq .”**

VARIANTE PARZIALE N. 263 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)
“MEISINO CAFASSO”

ESTRATTO DEL PARERE DEL SETTORE MOBILITÀ
PROT. 24498 DEL 16/11/2009

PARERE DEL SERVIZIO MOBILITÀ
PROT. 10910 DEL 14/06/2012



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE INFRASTRUTTURE E MOBILITA'
SETTORE MOBILITA'

AD

Torino,

16 NOV. 2009

Alla Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata
Settore Strumentazione Urbanistica
Via Meucci 4
10121 Torino

Oggetto: Richiesta parere preventivo per variante P.R.G.C. (retrocessione aree) in strada del Meisino n.c. 59. Nota pervenuta in data 13/10/2009.

In riferimento alla nota pervenuta al settore scrivente dallo Studio Arch. Modena in data 13 ottobre u.s. si comunica che, preso atto delle indicazioni in merito fornite dal P.R.G.C. vigente ed alla nota integrativa pervenuta in data 11 novembre u.s. da parte della proprietà Condominio di via Beato Cafasso n.c. 21 (amministrazione Geom. Baldini) che si allega in copia, questo settore, per quanto di competenza, esprime parere favorevole alla ipotesi di variante al Piano Urbanistico.

Si segnala che la nuova sezione stradale di strada del Meisino dovrà essere raccordata alla rotonda recentemente realizzata all'incrocio con via Cafasso in conformità alle normative in materia di intersezioni stradali regolamentate con rotatoria.

Si evidenzia che per la realizzazione del collegamento viario proposto le aree in oggetto dovranno essere patrimonialmente disponibili, comprese quelle pertinenti al citato condominio di via Beato Cafasso n.c. 21. A tal proposito si richiede che l'onere di realizzazione sia posto in capo al proponente subordinandolo all'approvazione dell'intervento.

Per eventuali chiarimenti si prega di contattare l' Arch. Davide Amendola (tel 011-4423266).

Cordiali saluti.

La Dirigente Settore Mobilità
Arch. Bruna Cavaglia



CITTA' DI TORINO

VICE DIREZIONE GENERALE INGEGNERIA
DIREZIONE INFRASTRUTTURE E MOBILITA'
SERVIZIO MOBILITA'

Pist

A0045

Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali

Prot. n. 8319 del 13 GIU. 2012

Tit. 6 Cl. 90 Fasc. 161/74

Ex
Tit. 01 Fasc. 601

Da/gp

Prot. 10310 Tit. 6 Cl. 70 Fasc. 84

Data 14 GIU. 2012

Numero e classifica di protocollo devono essere citati nella risposta.

Alla
Divisione Ambiente
Settore Tutela Ambiente
Ing. Federico Saporiti

SEDE

Torino, 14 GIU. 2012

Oggetto: Variante parziale n. 263 al P.R.G. del Comune di Torino area sita in strada del Meisino 59 angolo via Beato Cafasso. Verifica di assoggettabilità al processo di valutazione ambientale a seguito di cambiamento destinazione urbanistica. Invio parere.

In riferimento alla richiesta in oggetto, esaminati gli elaborati e la documentazione allegata, questo Servizio, richiamato il parere preventivo per la variante P.R.G.C. del 16 novembre 2009 prot. 24498 di cui si allega copia, esprime parere favorevole.

La nuova destinazione urbanistica non costituirebbe significativo incremento sulla viabilità dell'area di studio già adeguamente in grado di supportare il futuro traffico indotto, senza dover apportare modifiche alla rete viaria esistente.

Si evidenzia che, come anticipato nella citata nota, per la eventuale realizzazione del collegamento viario proposto le aree in oggetto dovranno essere disponibili, comprese quelle in capo al citato condominio di via Beato Cafasso n.c. 21.

Cordiali saluti.

Il Dirigente
Arch. Bruna Cavaglia

VARIANTE PARZIALE N. 263 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)
“MEISINO CAFASSO”

D.D. 2012 42592/126
DEL SERVIZIO ADEMPIMENTI TECNICO AMBIENTALI

CITTÀ DI TORINO
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. Cronologico 151
approvata il 27 giugno 2012

DETERMINAZIONE: VARIANTE PARZIALE N. 263 AL P.R.G. DEL COMUNE DI TORINO "AREA SITA IN STRADA DEL MEISINO 59 ANGOLO VIA BEATO CAFASSO" - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' AL PROCESSO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Premesso che:

la Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata – Direzione Urbanistica, ha predisposto il progetto di Variante parziale, formata ai sensi dell'art. 17, c. 7 della l.r. 56/77 e s.m.i., riguardante un' area compresa nell' isolato tra Strada del Meisino 59, un interno della stessa e via Beato Cafasso, situato nella parte nord est della Città, nella Circoscrizione Amministrativa n. 7 (Aurora, Vanchiglia, Sassi, Madonna del Pilone);

In sintesi, la Variante prevede il cambiamento di destinazione urbanistica dell'area in oggetto: da "Aree per Servizi" - Servizi Pubblici (S) – "Attrezzature di interesse comune (a)", a Area Normativa R8 – "Edifici inseriti in un contesto ambientale caratterizzato dalla presenza di giardini e verde in zone consolidate collinari".

La trasformazione urbanistica comporterà la ridefinizione dell'edificato con la realizzazione di due fabbricati residenziali, con piano terra destinato ad autorimesse, cantine ed in minima parte a residenza e piano primo e secondo esclusivamente a residenze.

La superficie fondiaria del lotto è di 1548 mq; in totale la quantità di SUL da realizzare è pari a mq. 928, la superficie destinata a parcheggio di 400 mq. (circa 16 posti auto);

La Delibera della Giunta Regionale 9 giugno 2008 n° 12-8931, inerente il D.lgs. 152/2006 e s.m.i. «"Norme in materia ambientale". Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi», all'Allegato II, punto "Ambito di applicazione", prescrive che sono, di norma, esclusi dal processo di valutazione ambientale gli Strumenti Urbanistici Esecutivi in attuazione del PRGC che non prevedano progetti sottoposti a procedure di VIA o di Valutazione di Incidenza, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose (D.lgs 334/1999 e s.m.i.) o aree con presenza naturale di amianto. Si è proceduto pertanto alla fase di verifica preventiva di assoggettabilità alle fasi di valutazione della procedura V.A.S., secondo la procedura dettata dal D.lgs. 152/2006 e s.m.i.

Con nota, prot. n. 3832 del 28 marzo 2012 di questo Servizio, è stata inviata all'Organo Tecnico Comunale V.I.A., all'ARPA, alla Provincia di Torino Servizio V.I.A e all'A.S.L.

TORINO 1 Servizio Igiene del Territorio la relazione di verifica di assoggettabilità alle fasi di valutazione della procedura di V.A.S.

Con nota, prot. n. 4159 del 2 aprile 2012 è stata inviata alla Regione Piemonte – Settore Valutazione di Piani e Programmi copia della lettera avente ad oggetto: “Variante parziale n. 263 al P.R.G.C. area sita in Strada del Meisino 59 angolo via Beato Cafasso” per richiedere l’eventuale parere di competenza.

L’A.S.L. TORINO 1, Servizio Igiene del Territorio, con nota prot. n. 40941 del 23 aprile 2012 (prot. Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 5399 del 27 aprile 2012), si è riservato di esprimere il proprio parere di competenza, al momento in cui sarà disponibile la documentazione relativa ai singoli insediamenti.

La Provincia di Torino, Servizio V.I.A., con nota prot. 343259/LB6 del 2 maggio 2012 (prot. Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 5693 del 04 maggio 2012) ha espresso il proprio parere di non assoggettabilità del progetto di variante alle successive fasi di valutazione della procedura di V.A.S. ritenendo opportuno evidenziare che nelle successive fasi (anche autorizzative) vengano effettuati adeguati approfondimenti in merito ai seguenti aspetti, che dovranno trovare puntuale riscontro negli articoli delle Norme di Attuazione (NdA):

Aree verdi

Le aree di variante sono prossime al parco del Meisino, che rappresenta un’importante oasi naturalistica che ha contribuito a migliorare l’immagine di Borgata Rosa.

Considerato che sono stati eseguiti in questi anni lavori per la riqualificazione dell’area consistenti: messa a dimora di filari alberati, una nuova pista ciclo-pedonale collegata a quella già realizzata dal Comune di San Mauro Torinese lungo la sponda destra del fiume Po, la realizzazione del collegamento con la pista ciclabile su Lungo Stura Lazio per unire in sicurezza il Parco con Bertolla e la sponda sinistra del Po; si ritiene che si debba approfondire la tematica “aree verdi”, prevedendo – per quanto possibile – la conservazione della vegetazione esistente ed il collegamento con le sistemazioni ambientali esistenti nel comune.

Approvvigionamenti Energetici

Le NdA dovrebbero fornire precise indicazioni in relazione alle tematiche del risparmio energetico ed in particolare prevedere esplicitamente per tutti gli interventi in progetto l’utilizzo di 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 alti rendimenti ed alimentati da fonti di energia rinnovabile, es. sistema fotovoltaico) e la predisposizione all’allacciamento alle reti di teleriscaldamento, tenendo conto di quanto previsto nel Piano di Sviluppo del Teleriscaldamento nell’Area di Torino e ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005.

Infrastrutture tecnologiche

La prevista nuova area residenziale dovrà essere in ogni caso subordinata 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 eventuali nuove tratte infrastrutturali a servizio degli insediamenti 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 presenza temporale degli interventi infrastrutturali rispetto a quelli edificatori.

Complementarietà ed integrazione

Si rammenta che, a livello normativo, il PTC2 raccomanda di perseguire criteri di complementarietà ed integrazione fisici, morfologici e funzionali con l'esistente: si suggerisce quindi di pensare ai nuovi insediamenti come complementari all'urbanizzato esistente e pertanto di inserire nelle Nda specifiche indicazioni in modo da ricucire e completare le aree edificabili con gli insediamenti esistenti. In un'ottica di corretto inserimento ambientale e paesaggistico si raccomanda che le forme compositive, il potenziamento sul lotto, le altezze massime, il rapporto tra parti edificate ed aree pertinenziali verdi ed i materiali siano coerenti tra loro e con il contesto edilizio presente nel Comune, da attuarsi prevedendo negli strumenti di attuazione del piano la definizione di indirizzi e prescrizioni atte a garantire la qualità complessiva degli interventi previsti e l'idoneo inserimento rispetto al contesto interessato anche mediante il ricorso a soluzioni progettuali caratterizzate da attenzione alla sostenibilità ambientale ed al risparmio energetico.

Mitigazioni e compensazioni

L'intervento previsto determina un consumo di suolo agricolo (anche se attualmente non coltivato, ma ricadente in classe II di capacità d'uso del suolo), si richiede pertanto di valutare tutte le possibili misure di mitigazione del consumo di suolo e di impermeabilizzazione, anche prevedendo per la pavimentazione dei parcheggi l'utilizzo di pavimentazione permeabile inerbita (es. pannelli alveolari in materiale plastico o di autobloccanti forati), anche al fine di migliorare l'inserimento ambientale delle opere nel contesto. Relativamente alla scelta delle specie vegetali da utilizzarsi nella variante in esame, si propone la messa a dimora di specie autoctone in tutte le sistemazioni, aventi come finalità prevalente quella di interventi di ricucitura naturalistica.

Norme di attuazione

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

L'Ente di gestione delle Aree protette del Po e della Collina Torinese, con nota prot. n. 456 del 23 aprile 2012 (prot. Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 5526 del 2 maggio 2012) considerato che il sito oggetto di variante è esterno sia alle aree contigue istituite con Legge Regionale n. 19 del 29.06.2009 e s.m.i., sia all'area protetta del Po e della Collina, ritiene di non essere competente al rilascio di parere ai sensi dell'art. 1.1 delle Norme di Attuazione del Piano d'Area, tuttora vigente.

In relazione invece alla vicina ZPS del Meisino, di cui l'Ente è soggetto gestore, ritiene che gli interventi previsti in variante escludano la necessità di sottoporre la stessa a Valutazione Ambientale Strategica.

L'ARPA Piemonte, Dipartimento Provinciale di Torino, Attività di produzione, con nota prot. n. 44874 del 4 aprile 2012 (prot. Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 6206 del 14 maggio 2012) ha espresso il proprio parere di non assoggettabilità del progetto di variante alle successive fasi di valutazione della procedura di V.A.S., ma ritiene che necessiti di alcuni approfondimenti da apportarsi nella successiva fase di elaborazione.

Verificato che gli interventi previsti dalla Variante non ricadono nel Piano d'Area del Sistema delle Aree Protette della fascia fluviale del Po, che gli stessi non risultano interferenti con gli elementi della rete ecologica locale, che nell'intorno non sono presenti zone umide sottoposte a tutela, che lo strumento urbanistico proposto risulta coerente con la classificazione acustica vigente in quanto la nuova destinazione d'uso dell'area è pienamente compatibile con la classe acustica III e ribadendo che la Variante in oggetto, a livello generale, non sembra comportare ricadute ambientali tali da pregiudicare gli obiettivi ambientali della zona di salvaguardia dell'area protetta (ex LR 28/90), si propongono tuttavia alcune prescrizioni, di seguito descritte, da tenersi in considerazione e da inserire nelle norme attuative:

Viabilità e qualità dell'aria

Si evidenzia la necessità che le scelte di accessibilità al nuovo edificato risultino coerenti, ovvero che non comportino un aggravio del carico di traffico o che non vengano a crearsi situazioni di poca fluidità dello stesso. Una gestione sostenibile dei flussi di traffico nell'area di intervento deve avere come obiettivo la riduzione massimale degli impatti del traffico sulla qualità dell'aria. A tale riguardo si ricorda che il territorio del Comune di Torino è inserito all'interno della "Zona di Piano soggetta a risanamento" (Zona 1) del Piano Regionale di Tutela e Risanamento della Qualità dell'Aria (L.R. 43/2000). Tale zona comprende le porzioni del territorio piemontese caratterizzate, per quanto riguarda la qualità dell'aria, da una situazione in essere particolarmente critica rispetto ai valori limite fissati dalla Unione Europea e recepiti in sede nazionale dal D.M. 60/2002.

Approvvigionamento idrico e smaltimento dei reflui

La variazione di destinazione d'uso dell'attuale area ed il probabile aumento delle unità abitative previsto dalla Variante deve preventivamente prevedere, per quanto in relazione con gli scarichi di acque reflue, la verifica della congruità con i contenuti del Piano di Tutela delle Acque (D.C.R. n°117-10731 del 13.03.2007) e con i provvedimenti di pianificazione emanati dall'Autorità d'Ambito in materia di servizio idrico integrato. In linea generale è necessario garantire l'allacciamento alla pubblica fognatura delle nuove utenze, provvedendo alla pianificazione di nuove canalizzazioni ove esse non siano presenti, ovvero a verificare la compatibilità delle esistenti con i nuovi carichi idraulici presunti.

Per le nuove trasformazioni urbanistiche occorre inoltre prevedere nelle Norme tecniche attuative, un richiamo alla necessità di adottare adeguate soluzioni per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche così come richiesto dall'art. 146 del D.Lgs 152/06.

Energia

Il Piano Energetico Ambientale della Regione Piemonte (DCR 351-3642 del 03.02.04), inserisce tra le azioni prioritarie da attivare ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 23 del 7 ottobre 2002 la promozione della generazione diffusa, dell'efficienza energetica e della ricerca di tecnologie energeticamente efficienti applicate tra gli altri, al comparto della residenza civile oltre allo sviluppo del teleriscaldamento e all'integrazione del Regolamento Edilizio. Altri aspetti di carattere generale che debbono essere tenuti in considerazione sono sotto riportati:

- *Impiego delle migliori tecniche disponibili relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici, in particolare per l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale (riscaldamento e raffrescamento naturale o passivo), tenendo anche in considerazione il contributo al riscaldamento apportato da macchinari e illuminazione artificiale;*
- *Utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni. Razionalizzazione dei consumi energetici mediante impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione esterna ed interna con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento, nonché la riduzione dell'intensità luminosa nelle ore notturne;*
- *Valutazione della possibilità di impiego di impianti solari termici o fotovoltaici, eventualmente integrati nei materiali edilizi impiegati.*

Rifiuti

L'aumento delle unità abitative e della popolazione residente impongono una serie di approfondimenti sulla compatibilità sull'aumento volumetrico dei rifiuti, sulle modalità e tempi di raccolta e sulle implicazioni a carico del differenziamento delle matrici oltre che sul raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 205 del D.Lgs. 152/06 (65% RD entro il 2012) e della L.R. 24/2002.

La prevista demolizione dell'insediamento esistente produrrà verosimilmente un notevole volume di materiale di risulta per il quale deve essere valutata l'entità e il riutilizzo / smaltimento secondo le disposizioni della normativa vigente. Allo stesso modo deve essere accertata la presenza nell'edificio in demolizione di eventuali materiali da costruzione non inerti e non più ammessi dalla normativa (composti dell'amianto) e deve essere garantita la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale.

Aree residenziali di nuovo impianto

Poiché i maggiori impatti ambientali della variante in oggetto sono senza dubbio rappresentati dal consumo di suolo, dalla modificazione del paesaggio e dall'incremento del carico antropico, oltre ad una corretta valutazione delle previsioni insediative relative al nuovo edificato, indispensabile per la quantificazione delle pressioni ambientali indotte (implementazione delle reti infrastrutturali, viabilità e traffico indotto...) deve essere garantita particolare cura nell'inserimento e nell'integrazione del nuovo edificato con le caratteristiche fisiche, morfologiche e funzionali del contesto circostante, individuando le forme più appropriate di mitigazione/compensazione ambientale.

Suolo e dissesto

Approfondimenti sono richiesti in merito al contenimento della superficie impermeabilizzata, ricomprendendo in essa anche le aree a parcheggio, per meglio dettagliare le alternative più ecocompatibili da adottarsi (sistemi che favoriscano il drenaggio della pioggia, che garantiscono la presenza di inerbimenti, utilizzo di pavimentazioni stradali con proprietà foto catalitiche ecc...).

Inquinamento luminoso

Particolare attenzione dovrà essere posta al contenimento dell'inquinamento luminoso generato dalle nuove aree residenziali, dall'illuminazione delle aree verdi e dai parcheggi in progetto, al fine della salvaguardia dei bioritmi naturali di piante e animali e in particolare delle rotte migratorie dell'avifauna. A tale proposito si ricorda che l'area in oggetto, è posta in area di salvaguardia del parco del Po, ed è inserita all'interno della zona 1 "Zona altamente protetta ad illuminazione limitata..." ai sensi della DGR 29-4373 del 20 novembre 2006, All.1. In tali zone, caratterizzate da una più elevata sensibilità all'inquinamento luminoso, dovrebbero essere adottate misure e soluzioni idonee per la riduzione dell'inquinamento luminoso, come quelle riportate nell'All.1 della suddetta DGR.

La Direzione Infrastrutture e Mobilità – Servizio Mobilità con nota prot. n. 10910 del 14 giugno 2012 (prot. Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 8319 del 18 giugno 2012) richiamato il parere preventivo per la variante P.R.G. del 16 novembre 2009 prot. 24498 esprime il proprio parere favorevole precisando quanto segue:

- *La nuova destinazione urbanistica non costituirebbe significativo incremento sulla viabilità dell'area di studio già adeguatamente in grado di supportare il futuro traffico indotto, senza dovere apportare modifiche alla rete viaria esistente.*
- *Si evidenzia che, per la eventuale realizzazione del collegamento viario proposto le aree in oggetto dovranno essere disponibili, comprese quelle in capo al condominio di via Beato Cafasso n. c. 21.*

La Direzione Ambiente, con nota prot. n. 3266 del 24 aprile 2012 (prot. Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 5324 del 26 aprile 2012) esprime il proprio parere favorevole alla esclusione dell'assoggettamento del progetto di variante alle successive fasi di valutazione della procedura di VAS. evidenziando quanto segue:

Si chiede comunque, al fine di ridurre l'impatto determinato dall'attuazione della variante in oggetto sulla componente atmosfera, di prevedere tutte le azioni necessarie per ridurre le emissioni di inquinanti sulla suddetta componente sia in fase di cantiere che in fase di esercizio.

In particolare si chiede di:

- *adottare misure idonee di mitigazione per la dispersione delle polveri in fase di cantiere;*
- *prevedere, per il contenimento dei consumi energetici e quindi delle emissioni di gas climalteranti, soluzioni impiantistiche ed edilizie che consentano di raggiungere risultati, in termini di contenimento del fabbisogno energetico e di efficienza*

energetica, superiori a quanto atteso dall'applicazione delle prescrizioni delle vigenti normative.

Si richiede inoltre di prevedere una serie di azioni volte a sostenere la mobilità ciclabile, come la realizzazione di piste ciclabili, o eventualmente tratti di collegamento a piste già esistenti in prossimità dell'area di intervento. Inoltre, si ricorda di prevedere appositi spazi destinati al deposito di biciclette, nei cortili o in altre parti di uso comune degli edifici come previsto dal Regolamento Edilizio (art. 48, c. 2). Considerato altresì che un ostacolo all'utilizzo delle bici è determinato dai furti, si richiede di prevedere che tali aree di parcheggio siano realizzate al coperto e dotate di dispositivi di sorveglianza/custodia.

Il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali con nota prot. n. 8644 del 25 giugno 2012 ha espresso il proprio parere circa la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica approvando quanto contenuto nel documento di verifica che evidenzia la compatibilità della variazione con il PCA, proponendo di confermare all'area oggetto di variazione urbanistica la classe acustica III, già assegnata anche alla limitrofa area normativa R8 non oggetto di variante;

Dato atto che dal 28 marzo 2012 e 2 aprile 2012, date in cui questo Settore ha inviato la documentazione, è scaduto il termine di trenta giorni, previsto dal D.Lgs. 3 aprile 2006 n 152 e s.m.i., per l'invio del parere da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, in conclusione:

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

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

Considerato la natura della variante in oggetto e che le future opere realizzative necessiteranno esclusivamente del permesso a costruire si ritiene non opportuno inserire, come richiesto dalla Provincia, le prescrizioni che si intendono adottare all'interno delle Norme di Attuazione del P.R.G., bensì di richiedere la presentazione in sede di richiesta di permesso di costruire di un documento che relazioni sul preciso adempimento di quanto richiesto;

Tutto ciò premesso,

IL DIRIGENTE

Visti:

l'art. 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 Agosto 2000 n. 267;
la parte II del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
la Legge Regionale 40/98 e s.m.i.;
la D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931;
la Legge 241/90 e s.m.i.;
l'art. 74 dello Statuto della Città;

DETERMINA

1. per i motivi espressi in narrativa che qui si ritengono interamente riportati, di escludere dalla fase di valutazione della VAS, ai sensi dell'art. 12, del D. Lgs 152/2006 e s.m.i., e come previsto dalla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, la Variante parziale al P.R.G., riguardante un'area compresa nell'isolato tra Strada del Meisino 59, un interno della stessa e via Beato Cafasso, situato nella parte nord est della Città, nella Circostrizione Amministrativa n. 7 (Aurora, Vanchiglia, Sassi, Madonna del Pilone) adottando le seguenti prescrizioni:

- a) *per le "aere verdi" si dovrà garantire – per quanto possibile - la conservazione della vegetazione esistente ed il collegamento con le sistemazioni ambientali esistenti nel comune ;*
- b) *prevedere l'utilizzo di 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 alti rendimento ed alimentati da fonti di energia rinnovabile, es. sistema fotovoltaico) e la predisposizione all'allacciamento alle reti di teleriscaldamento;*
- c) *verificare la capacità in essere delle infrastrutture tecnologiche (in particolare dei collettori fognari e della rete dell'acquedotto). Dovrà essere assicurata la contestualità degli interventi infrastrutturali, coordinati con le indicazioni del Piano d'Ambito ATO3, rispetto a quelli edificatori;*
- d) *l'intervento realizzativo dovrà prefiggersi un corretto inserimento di completamento delle aree edificabili con gli insediamenti esistenti. In un'ottica di corretto inserimento ambientale e paesaggistico si raccomanda che le forme compositive, il potenziamento sul lotto, le altezze massime, il rapporto tra parti edificate ed aree pertinenziali verdi ed i materiali siano coerenti tra loro e con il contesto edilizio presente nel Comune;*

- e) *valutare tutte le possibili misure di mitigazione del consumo di suolo e di impermeabilizzazione, anche prevedendo per la pavimentazione dei parcheggi l'utilizzo di pavimentazione permeabile inerbita (es. pannelli alveolari in materiale plastico o di autobloccanti forati). Per le specie vegetali da utilizzarsi, si dovranno mettere a dimora specie autoctone in tutte le sistemazioni, aventi come finalità prevalente quella di interventi di ricucitura naturalistica.*
- f) *l'accessibilità al nuovo edificato non dovrà incidere sulla fluidità del traffico locale;*
- g) *Prima del rilascio dei permessi abilitativi dovrà essere garantita la disponibilità delle aree destinate al collegamento viario in progetto;*
- h) *ottimizzare l'isolamento termico degli interni e minimizzare il fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale (riscaldamento e raffrescamento naturale o passivo), tenendo anche in considerazione il contributo al riscaldamento apportato da macchinari e illuminazione artificiale;*
- i) *prevedere l'utilizzazione al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni. Razionalizzare i consumi energetici mediante impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione esterna ed interna con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento, nonché la riduzione dell'intensità luminosa nelle ore notturne;*
- j) *valutazione della possibilità di impiego di impianti solari termici o fotovoltaici, eventualmente integrati nei materiali edilizi impiegati;*
- k) *valutare l'entità e il riutilizzo / smaltimento del materiale di risulta. Dovrà essere accertata, inoltre, la presenza nell'edificio in demolizione di eventuali materiali da costruzione non inerti e non più ammessi dalla normativa (composti dell'amianto) e deve essere garantita la rimozione in condizioni di sicurezza ed il corretto smaltimento finale;*
- l) *provvedere al contenimento dell'inquinamento luminoso generato dalle nuove aree residenziali, dall'illuminazione delle aree verdi e dai parcheggi in progetto, al fine della salvaguardia dei bioritmi naturali di piante e animali e in particolare delle rotte migratorie dell'avifauna;*
- m) *adottare misure idonee di mitigazione per la dispersione delle polveri in fase di cantiere;*
- n) *incentivare la mobilità ciclabile Con interventi quali la realizzazione di piste ciclabili, o eventualmente tratti di collegamento a piste già esistenti in prossimità dell'area di intervento. Prevedere, inoltre appositi spazi destinati al deposito di biciclette, nei cortili o in altre parti di uso comune degli edifici. Tali aree di parcheggio devono essere realizzate al coperto e dotate di dispositivi di sorveglianza/custodia;*

o) In sede di richiesta del permesso di costruire dovrà essere presentata specifica relazione di adempimento di quanto prescritto con il presente provvedimento;

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

3. di informare che, avverso il presente provvedimento è possibile, per chiunque vi abbia interesse, esperire ricorso al T.A.R. del Piemonte, entro 60 giorni dalla conoscenza dell'atto.

Torino, 27 giugno 2012

Il Dirigente del Servizio
Adempimenti Tecnico Ambientali
Ing. Federico Saporiti

VARIANTE PARZIALE N. 263 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)
“MEISINO CAFASSO”

**PARERE DI COERENZA CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE
ACUSTICA DEL SERVIZIO ADEMPIMENTI TECNICO
AMBIENTALI PROT. N. 8644 DEL 25/06/12**

26/01
 DIREZIONE CENTRALE
 AMBIENTE SVILUPPO TERRITORIO
 E LAVORO

PROT. 2002 DATA 26/6/2012

TIT. _____ CL. _____ FASC. _____

ARRIVO _____



CITTA' DI TORINO
 VICE DIREZIONE GENERALE INGEGNERIA

SERVIZIO ADEMPIMENTI TECNICO AMBIENTALI

Prot.	8644	Tit. 06 Cl. 9-11 Fasc. 4
Data :	25 GIU. 2012	045 - V03U - EG

Numero e classifica di protocollo devono essere citati nella risposta.

A: Direzione Urbanistica
 Servizio Pianificazione
 SEDE

p.c.: Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo,
 Territorio e Lavoro
 Direzione
 SEDE

**OGGETTO: VARIANTE PARZIALE N. 263 AL P.R.G.
 Strada del Meisino 59 – via Beato Cafasso**

Parere circa la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica

Con riferimento al provvedimento in oggetto, il Servizio ha esaminato il documento in merito alla compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica – PCA (approvato con D.C.C. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010) – prot. 626 del 27.02.2012, ns. prot 2373 del 01.03.2012.

Il provvedimento urbanistico prevede la variazione di un'area già destinata a Servizi Pubblici, lettera "a", in area a destinazione residenziale, R8 *"Edifici inseriti in un contesto ambientale caratterizzato dalla presenza di giardini e verde in zone consolidate collinari."*

Il documento di verifica evidenzia la compatibilità della variazione con il PCA, proponendo di confermare all'area oggetto di variazione urbanistica la classe acustica III, già assegnata anche alla limitrofa area normativa R8 non oggetto di variante.

Il Servizio scrivente condivide tale giudizio.

Si richiamano le comunicazioni già intercorse, al fine di coordinare i provvedimenti urbanistici ed ambientali.

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

IL DIRIGENTE
 SERVIZIO ADEMPIMENTI TECNICO AMBIENTALI
 ing. federico saporiti

VARIANTE PARZIALE N. 263 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)
“MEISINO CAFASSO”

ESTRATTO DEL PARERE DEL SERVIZIO VALUTAZIONI
PROT. N. 4717 DEL 05/07/2012

DIREZIONE CENTRALE
AMBIENTE SVILUPPO TERRITORIO
LAVORO
NUM. 2129 DATA 6.7.2012
TIPO 6 CL. 10 RASC. 263
ARRIVO _____



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO, COMMERCIO E SISTEMA INFORMATIVO
DIREZIONE PATRIMONIO - DIRITTI REALI
SERVIZIO VALUTAZIONI

Protocollo Partenza n° 6717 4.80.VAL

Torino, 05 LUG. 2012

Protocollo arrivo n° 1871 del 22/04/2012
categ.lav. U/RC

Alla Direzione Ambiente Sviluppo Territorio e Lavoro
Direzione Urbanistica
Servizio Strategico di Valorizzazione Urbana
SEDE

**OGGETTO: Immobili siti in Torino, Strada del Meisino 59 angolo via Beato Cafasso.
Verifica delle proprietà catastali delle particelle interessate dal
provvedimento di modifica di destinazione urbanistica del PRG n. 263.**

In riferimento alla vostra richiesta n. 852 del 19/03/2012 riferimento 2_V/2010, dopo aver effettuato le verifiche del caso, si comunica che le particelle catastali interessate dal provvedimento come indicato dalle planimetrie trasmesse dal vostro Servizio sono:

- C.T. F 1139 n. 81-218, proprietà Comune di Torino.
- C.T. F 1140 n. 141-174-175-188-215, proprietà Comune di Torino.
- C.T. F 1140 n. 185-186, proprietà Comune di Torino (anche se ancora erroneamente intestati presso l' Agenzia del Territorio di Torino a Corsetto Lorenzo).
- C.T. F1139 n. 228 (C.U. F. 163 n 339), proprietà condominio Via Beato Cafasse civico 21.
- C.T. F 1140 n. 38-39-145-218 (C.U. F. 162 n 29), Strada del Meisino n 59, Gelain Palmira, Olivo Lorella, Olivo Roberto, Verna S.R.L.
- C.T. F 1140 n. 189 (C.U. F. 162 n 189), proprietà Romeo Domenico, Criseo Maria.

Si allegano: Visure e estratti di mappa catastali delle aree interessate.
Cordiali saluti.

R.P.C.
geom. Marco Petti
II DIRIGENTE
Ing. Claudio Bellamino

A.P.: geom. - Agostino Rubino - tel 23724

