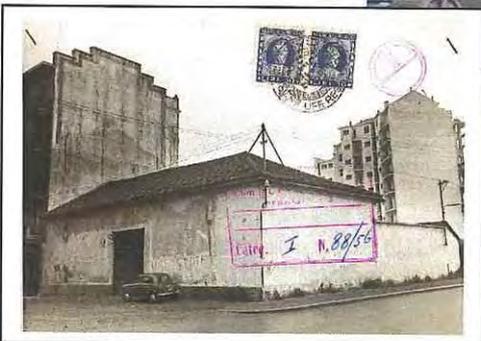




CITTA DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
SETTORE URBANISTICA E PATRIMONIO STORICO
SETTORE PROGETTI E STRATEGIE URBANE
VIA MEUCCI, 4



VARIANTE PARZIALE N. 238 AL P.R.G.

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 8 LETTERA A DELLA L.U.R.)

Ridefinizione area normativa – via Verres 33

(Circoscrizione amministrativa n. 6 : Barriera di Milano – Regio Parco – Barca – Bertolla – Falchera –
Rebaudengo – Villaretto)

DIRIGENTE DEL SETTORE PROGETTI E STRATEGIE URBANE
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Daniela Grogardi

COLLABORATORI GRAFICI

Geom. Roberto Aragno

RESPONSABILE TECNICO

Arch. Giacomo Leonardi

COLLABORATORI TECNICI

Arch. Franco Panaro

Torino, ottobre 2010

A) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente provvedimento riguarda un immobile collocato nella parte est della Città, e piu' precisamente ricompreso nella Circostrizione Amministrativa n. 6 (Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Rebaudengo - Villaretto), in Via Verres 33 angolo via Cigna all'interno dell'isolato delimitato dalle via Verres, Cigna, Palestrina e Ceresole.

Il fabbricato in oggetto attualmente risulta essere adibito ad autorimessa e officina, edificato su due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato.

Secondo il P.R.G. vigente la maggiore parte del fabbricato ricade in "Zona urbana residenziale consolidata mista – Area normativa Mista M1 mentre la parte di minor consistenza ricade in Area S – Servizi pubblici lettera "a", Area per attrezzature di interesse comune (v. art. 3 punti 7i,s,a,eh,v,u,cr,b) - *art.8 punto 15 comma 62* delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione).

L'articolo 19 delle N.U.E.A. di Piano Regolatore disciplina il regime a cui sono assoggettate le aree destinate a servizi pubblici per le quali è prevista l'aquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli enti costituzionalmente proposti.

Negli atti che l'Amministrazione Comunale ha assunto fin dal 1991, con l'approvazione del Progetto Preliminare del P.R.G., poi nel 1993 con l'approvazione del Progetto Definitivo ed infine con l'approvazione regionale del Nuovo Piano Regolatore del 1995, risulta che una piccola parte dell'immobile ha assunto la destinazione a Servizi pubblici come sopra specificato.

Negli Allegati Tecnici del Progetto Definitivo "Rilievo dei servizi" e "Rilievo dei servizi esistenti. Tabelle", si rileva, che tale parte dell'immobile, era stato classificato come "Servizi pubblici (Art. 21 L.R. 56/77)", Tipo di servizio: "Centro AMRR di quartiere".

L'immobile, edificato alla fine degli anni "50", con *Licenza edilizia n. 790 del 12/06/968 Pror.88/1956 del 2/11/1956* per la costruzione di un basso fabbricato ad uso elettrauto e autorimessa e successiva *Concessione edilizia in sanatoria n. 1714 del 29/12/2007 Prot. 2005/11/2315 del 3/02/2005* per modifiche interne, risulta ancora oggi totalmente utilizzato a autorimessa e officina.

Sono, inoltre, state condotte verifiche a riguardo della presentazione di eventuali osservazioni da parte della proprietà in sede di redazione del Piano Regolatore e da tali verifiche risulta che non sono state formulate osservazioni in merito all'immobile in oggetto.

Per quanto riguarda i vincoli derivanti dal P.R.G. vigente, si specifica che l'area oggetto del presente provvedimento è collocata all'interno del perimetro del centro abitato individuato ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. e s.m.i.

Sotto il profilo idrogeomorfologico si segnala che la Variante n. 100 al P.R.G. "Variante al Piano Regolatore Generale in adeguamento alla Circolare P.G.R. 8 Maggio 1996 n°7 LAP ed al Piano per l'Assetto Idrogeologico", è stata approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. N. 21-9903 del 27 ottobre 2008 e pertanto a far data dalla sua pubblicazione - B.U.R. n. 45 del 6.11.2008 - la stessa è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del PRG vigente.

In base alla citata Variante n. 100 l'area in oggetto, come si evince dall'Allegato tecnico n. 3 del P.R.G. "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", è classificata, 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 caratterizzata da porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 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.

La proprietà, alla luce dell'utilizzo e delle caratteristiche del fabbricato e vista la localizzazione dell'area in zona prevalentemente residenziale, ha presentato alla Città, richiesta di variante finalizzata alla modifica di destinazione per la parte di area interessata mediante la ridefinizione del limite dell'area normativa.

La proposta avanzata dalla proprietà, è di modificare il Piano Regolatore in quanto la situazione esistente, è di destinazione degli immobili a officina e autorimessa e tali utilizzi infatti erano in atto ancor prima dell'adozione del Progetto Preliminare del Nuovo P.R.G, avvenuta nel dicembre 1991. Per quanto sopra, riscontrata la necessità di consentire il recupero e la riqualificazione del fabbricato, nella totalità della sua superficie fondiaria, è stata esaminata la coerenza della modifica della destinazione urbanistica della parte di area interessata in rapporto al contesto circostante caratterizzato da insediamenti residenziali e nel quale l'immobile di cui trattasi costituisce parte integrante all'interno di un isolato.

Premesso quanto sopra, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di pubblico interesse la predisposizione del presente provvedimento, tramite la variazione di destinazione urbanistica della parte di area destinata oggi ad Area S - Area a servizi di interesse comune, lettera "a" ad Area normativa Mista M1, analogamente al tessuto consolidato circostante.

Ai sensi dell'art. 8 delle N.U.E.A, punto 3 comma 12 tale area normativa "Mista M1" , è caratterizzata da:

"Isolati misti prevalentemente residenziali. Le attività nocive o moleste devono essere sostituite con la residenza o convertite ad usi compatibili con la stessa. La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A)....."

In riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale n. 12-8931 del 9 giugno 2008 (pubblicata sul BUR n. 24 del 12/06/2008), inerente il D.lgs. 152/2006 e

s.m.i. «“Norme in materia ambientale”. Primi indirizzi operativi per l’applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi», si evidenzia che, ai sensi di tali indirizzi, si deve procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale nel caso di varianti parziali formate e approvate ai sensi dell’art. 17, comma 7 della L. R. n° 56/77 e s.m.i. se la portata dei possibili effetti ambientali, derivanti dalle nuove previsioni poste in essere dalle varianti stesse, sia tale da rendere necessaria una procedura valutativa.

Sono di norma escluse dal processo di valutazione ambientale le varianti parziali *“non riguardanti interventi soggetti a procedure di 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, classificato ai sensi del D.M. 1444/68 di tipologia B) “ parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A).

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 (ai sensi della L.U.R. che prevede una revisione delle previsioni e prescrizioni del P.T.R. almeno ogni 10 anni e comunque in relazione al variare delle situazioni sociali ed economiche) e da ogni elaborato dello stesso si evince che tale immobile si colloca all’interno dell’area urbanizzata.

In data 4/08/2009 è stato adottato il nuovo Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) con D.G.R. n. 13-8784, e dalla Tav. P4.0 – “Componenti Paesaggistiche”, emerge che l’immobile in oggetto è inserito all’interno delle aree urbane consolidate e nello specifico “tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3”, costituite da tessuti edificati compatti.

In data 20 luglio 2010, il Consiglio provinciale ha approvato il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.2) e da ogni tavola si evince che tale immobile si colloca all’interno dell’area urbanizzata.

Il Settore Ambiente e Territorio, con nota prot. n. 15277 del 07/12/2010, 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 Area normativa “S”** Servizi pubblici lettera “a” Area per attrezzature di interesse comune **ad Area normativa** residenziale mista **“M1”** ;
- 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.

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.

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

Gli elaborati del presente provvedimento sono i seguenti:

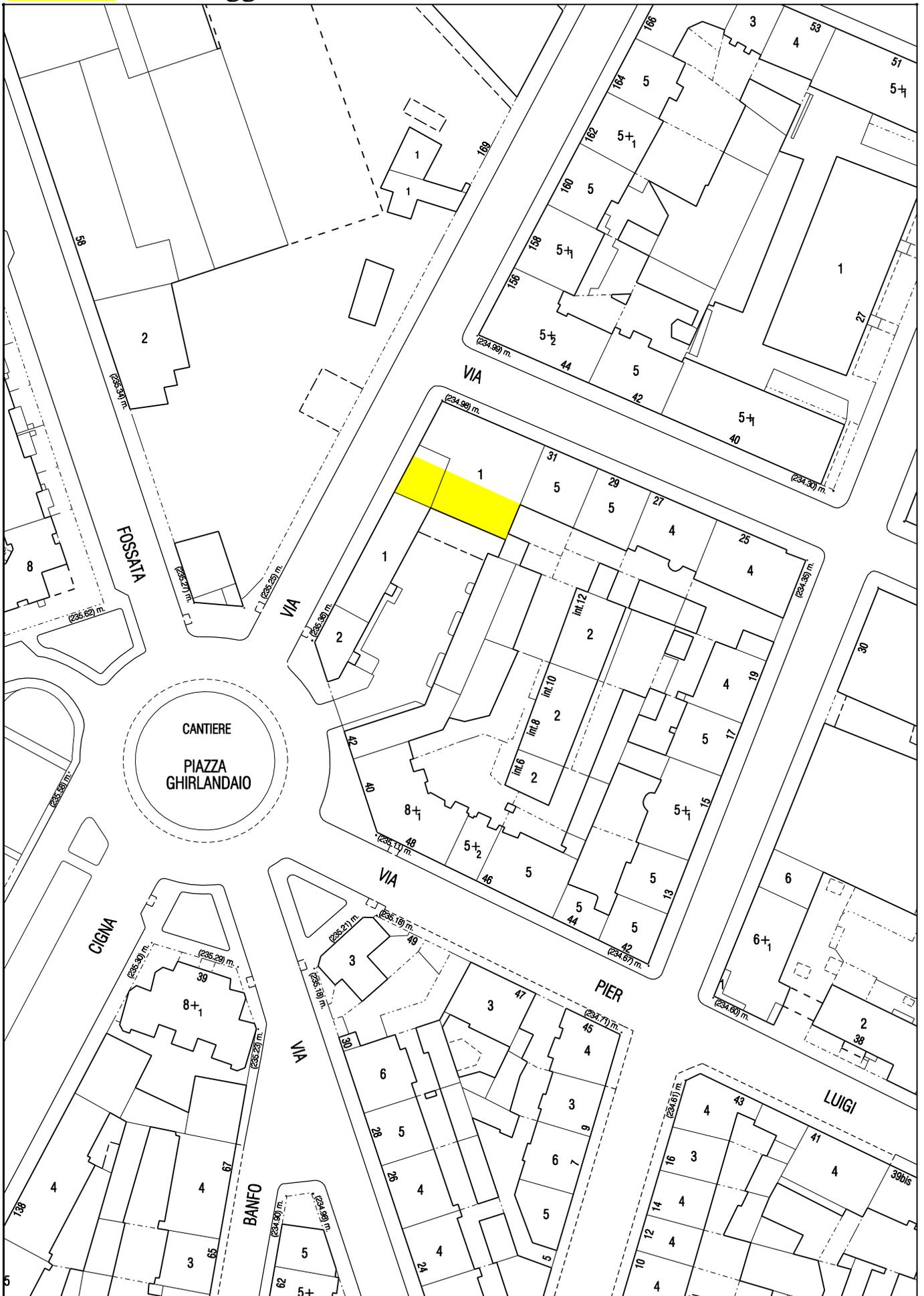
- a) relazione illustrativa;
- b) estratto planimetrico della situazione fabbricativa alla scala 1:1.000 con evidenziazione dell'area oggetto di variante
- c) documentazione fotografica;
- d) estratto della legenda Tavola n. 1, Foglio 0, del Piano Regolatore Generale;
- e) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Fogli 5A (parte) del Piano Regolatore Generale come modificato con le varianti approvate - **STATO ATTUALE** - alla scala 1:5.000;
- f) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Fogli 5A (parte) del Piano Regolatore Generale come modificato con le varianti approvate - **VARIANTE** - alla scala 1:5.000,
- g) copia documentazione progetto archivio edilizio (licenza edilizia n. 790 del 1206/968)
- h) estratto del parere di verifica della compatibilità con il Piano di Zonizzazione Acustica, del Settore Ambiente e Territorio, con prot. n. 15277 del 7/12/2010.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento del Foglio I della Tavola n° 5A del Piano Regolatore Generale in conformità alla variante precedentemente descritta.

E) ESTRATTO PLANIMETRICO TAV. I - Foglio 5A
STATO ATTUALE

SITUAZIONE FABBRICATIVA

Area oggetto della variante



C) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista su via Verres



Vista su via Cigna



Vista angolo via Verres e via Cigna



Particolare della facciata su via Cigna



Vista dell'interno del fabbricato



Vista dell'interno del fabbricato



Vista dell'interno del fabbricato



Vista dell'interno del fabbricato



Vista del piano soppalco



Vista dell'interno del magazzino al 1° piano

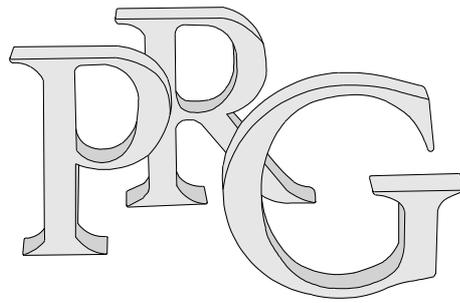


Vista dal piano soppalco



Vista dell'interno del fabbricato

D) ESTRATTO LEGENDA TAV. I - Foglio 0



Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

Azzonamento Legenda

Tavola n. 1

Foglio n. 0

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

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 31 Dicembre 2009

ESTRATTO

Zone normative

..... **Zone urbane consolidate residenziali miste:**

1.35 1,35 mq SLP/mq SF

Aree normative

 Misto M1

Aree per Servizi

Servizi pubblici S

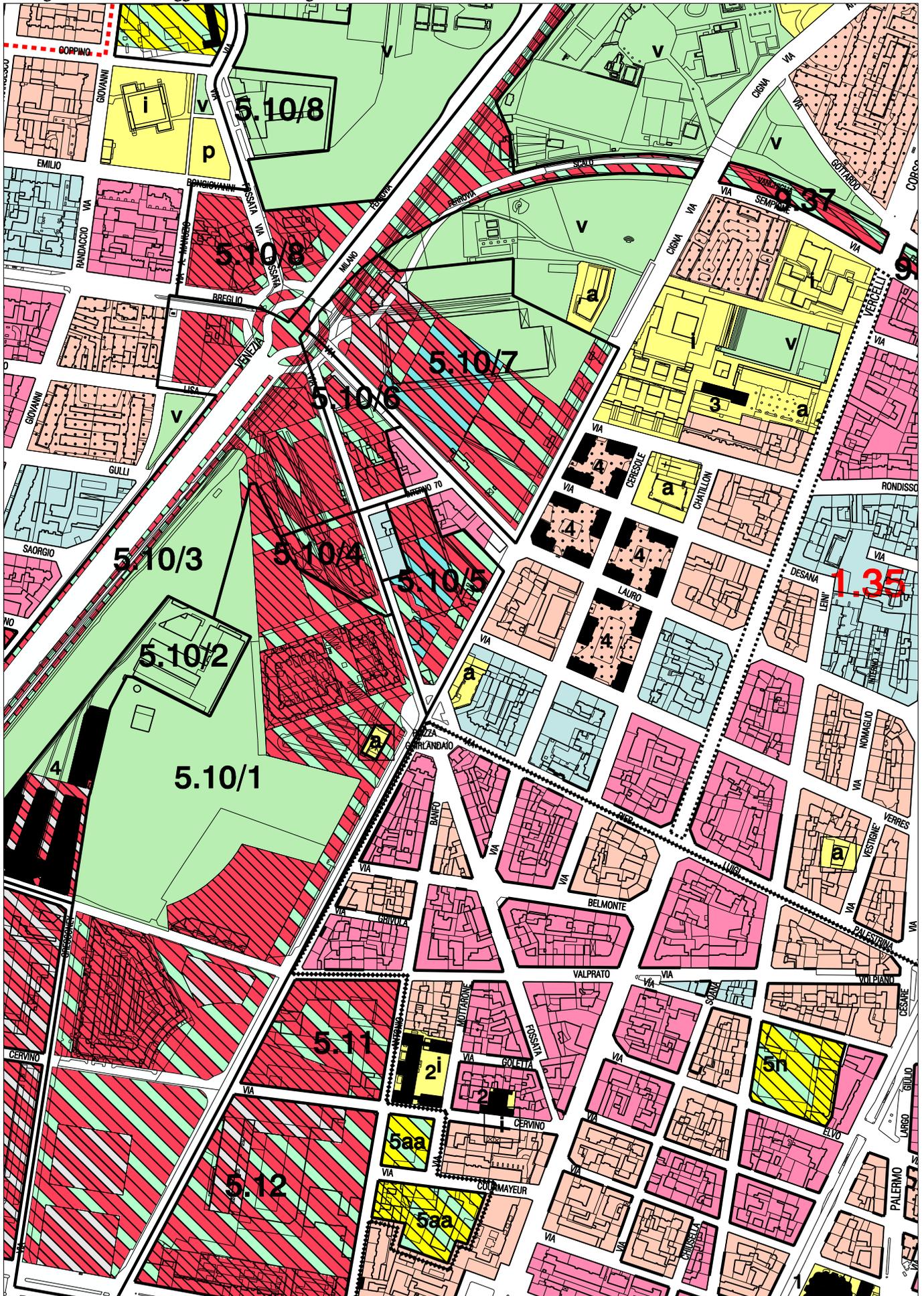
Servizi zonali (art.21 LUR):

a

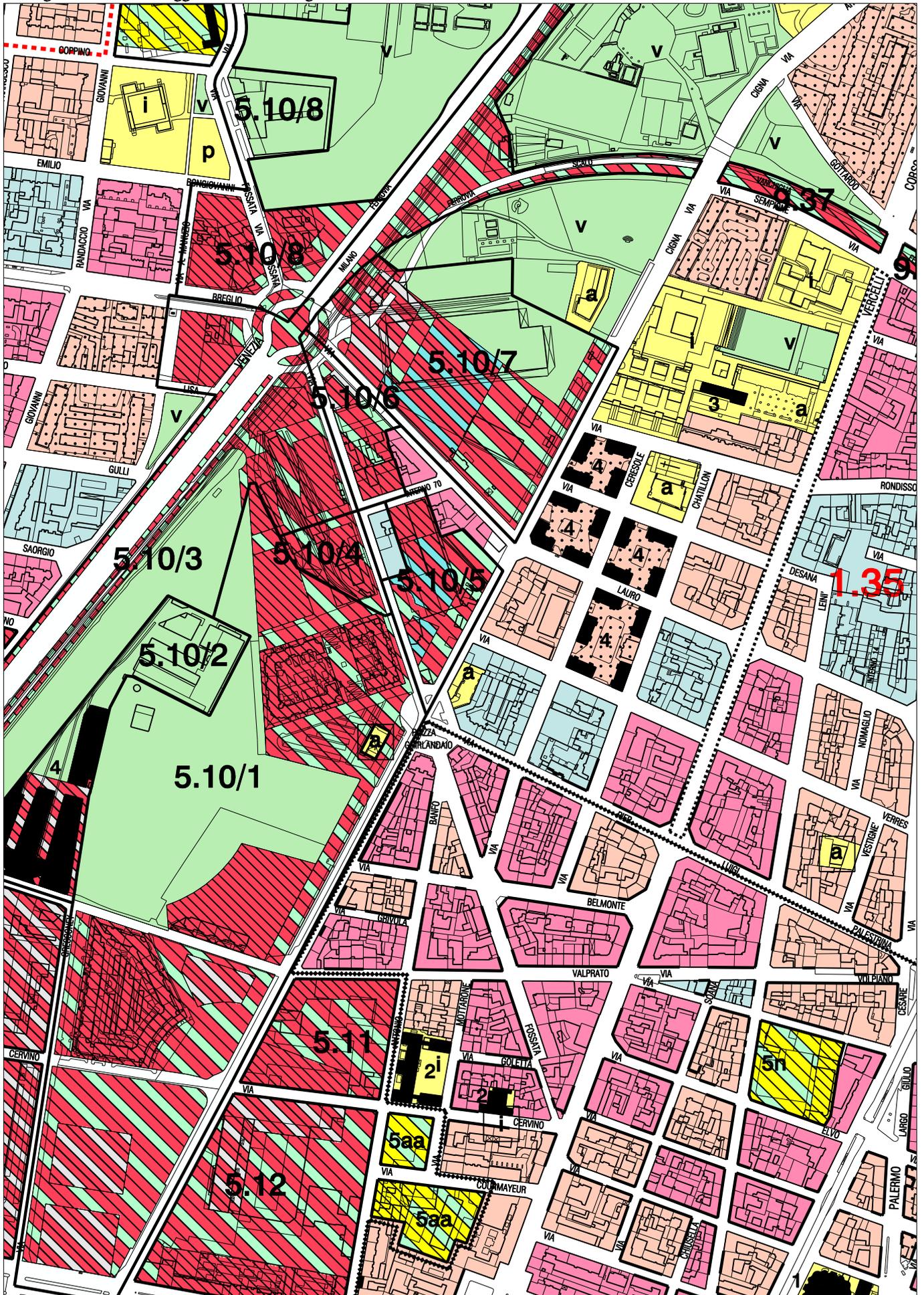
Attrezzature di interesse comune

ESTRATTO

E) ESTRATTO PLANIMETRICO TAV. I - Foglio 5A
STATO ATTUALE



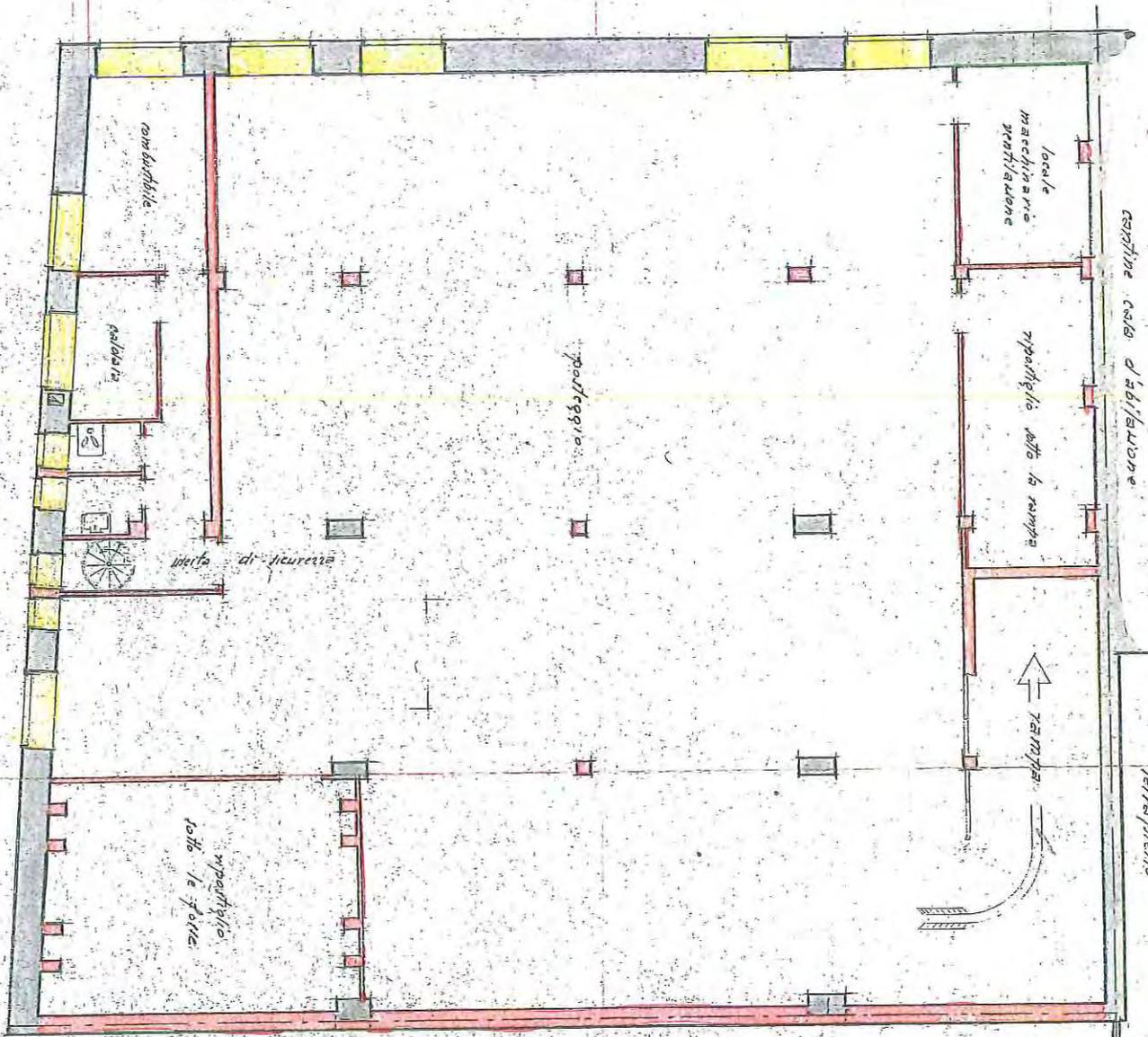
F) ESTRATTO PLANIMETRICO TAV. I - Foglio 5A
VARIANTE



G) COPIA PROGETTO ARCHIVIO EDILIZIO

Sede stradale Via Perret

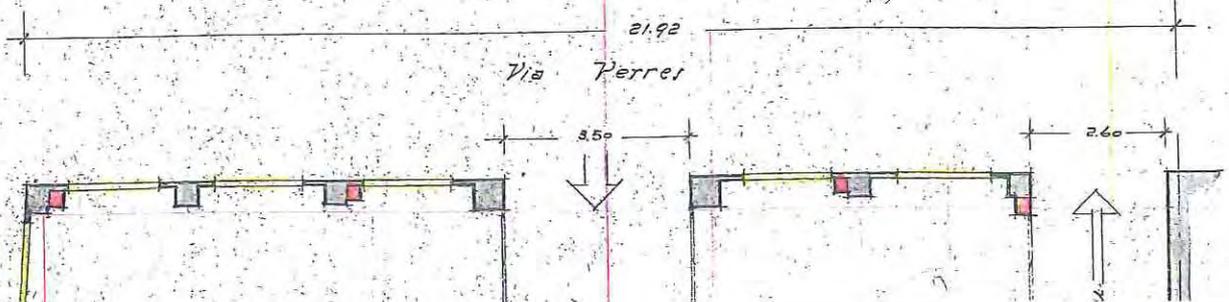
Pianta del seminterato 1/100



Sede stradale Via Perret

Terrapieno

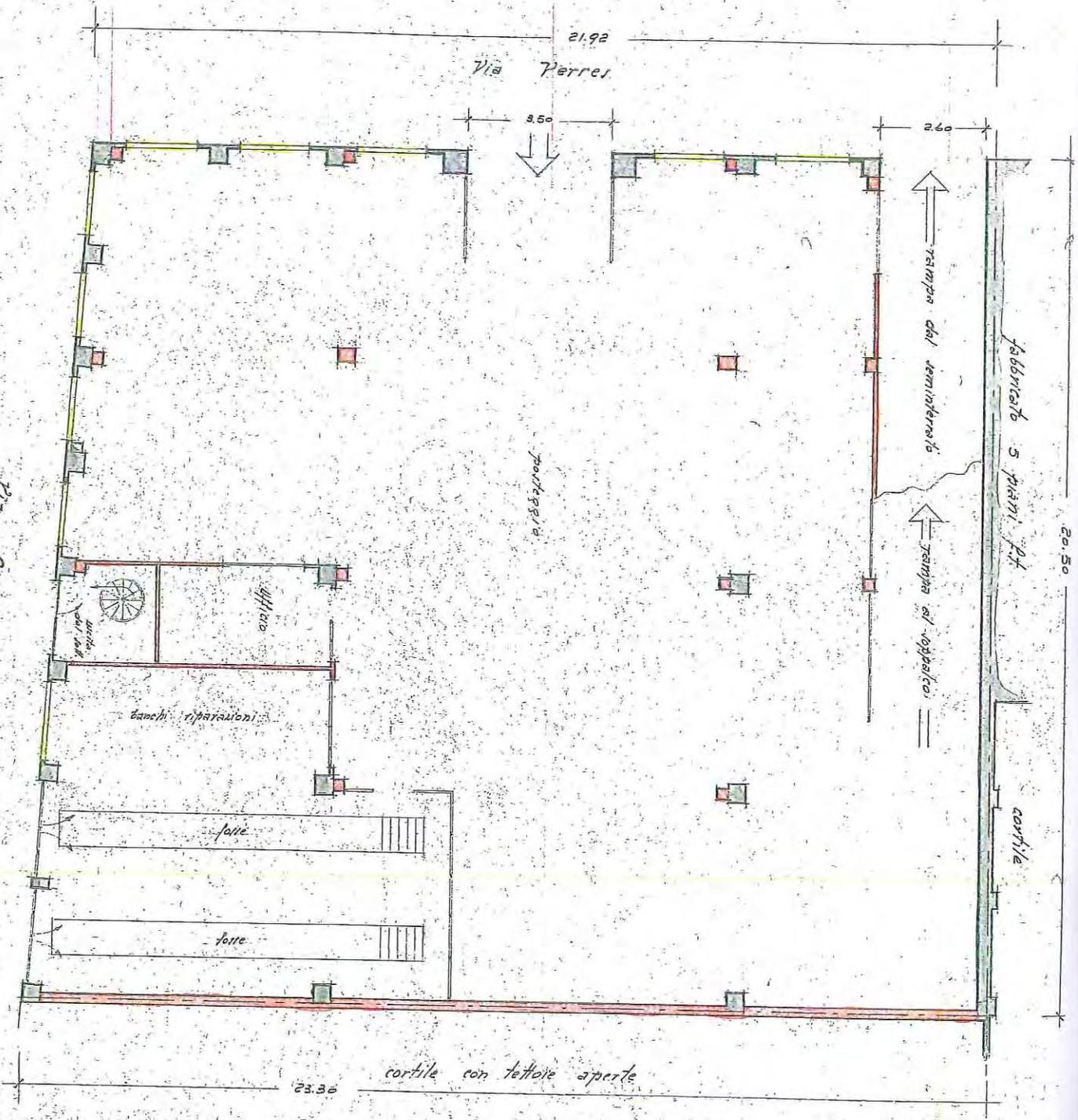
Pianta del primo



Via Perret

Pianta del piano terreno 1:100

Via Cigna



20.50

cortile

cortile con tettoie aperte

23.35

21.92

Via Perres

3.50

26.0

rampa dal seminterrato

rampa al sottosolco

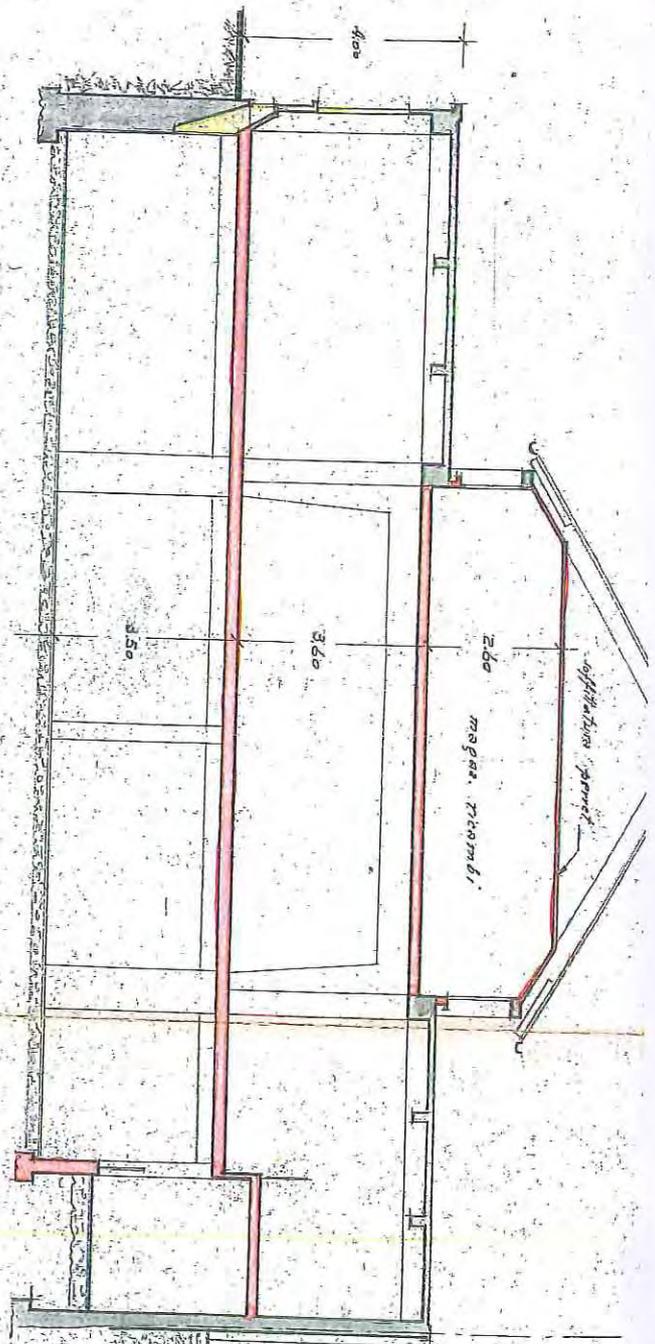
ufficio

banche riparazioni

fove

fove

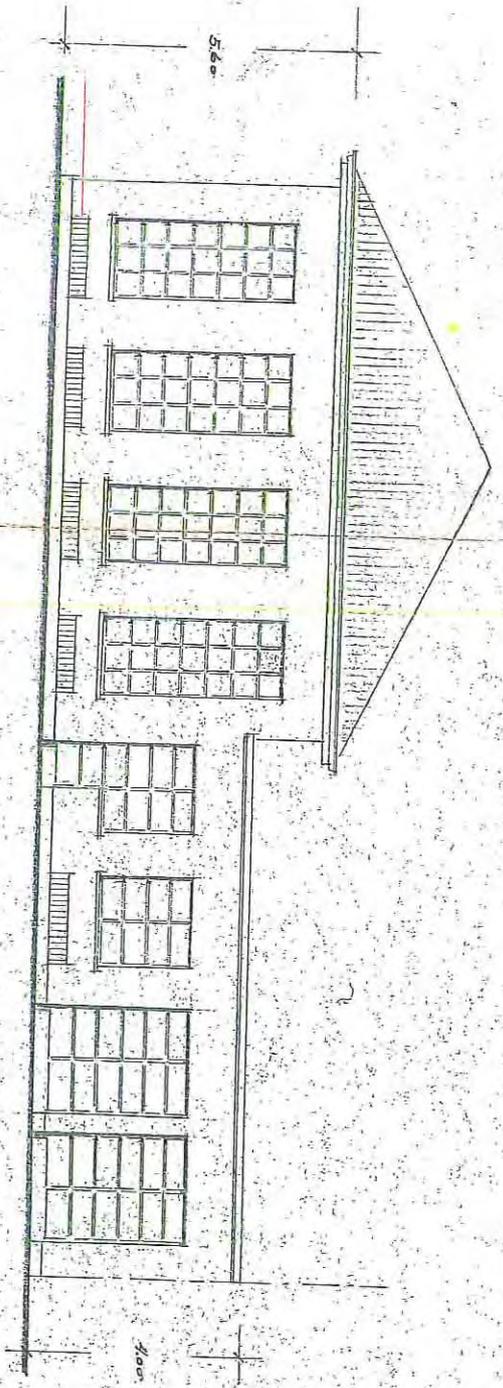
porta
del
solco



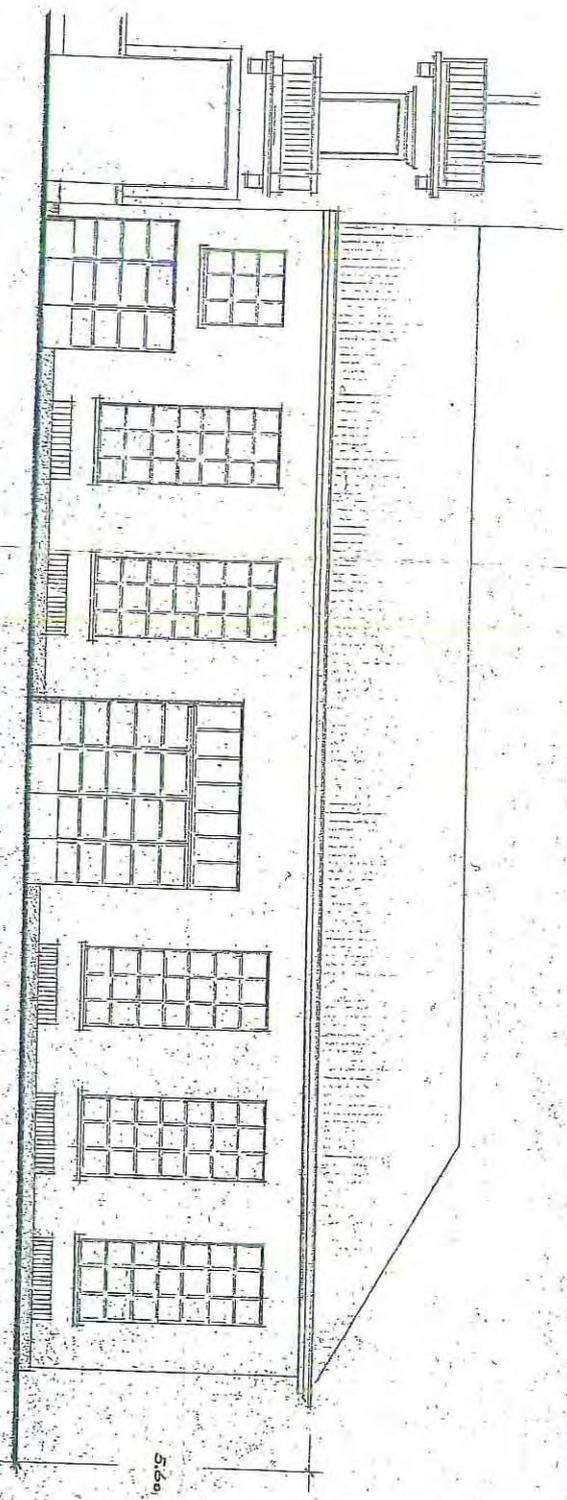
Sezione ad



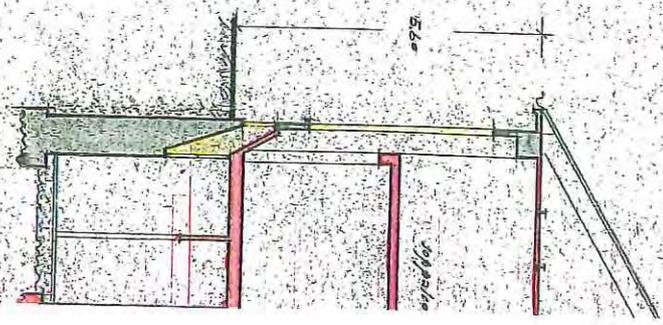
Sezione bb



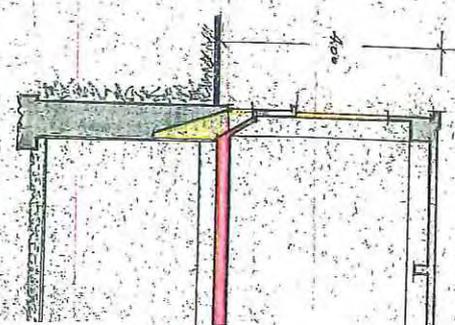
Prospetto in Via Cigna



Prospetto in Via Terza



Spazio



(14/IV/2010)

DIVISIONE URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA
DIREZIONE URBANISTICA
Prot. 5202 Data 10.12.2010
Tit. 06 Cl. 001 Fasc. 3
ARRIVO _____



CITTA' DI TORINO
VICE DIREZIONE GENERALE SERVIZI TECNICI

DIVISIONE AMBIENTE
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

Prot. 15277 Tit. 06 Cl. 9-5 Fasc. 4
Data - 7 DIC. 2010 074/S147/EG

Numero e classifica di protocollo devono essere citati nella risposta.

A: Sett. Urbanistica e Patrimonio Storico

SEDE

e p.c.: Divisione Urbanistica

SEDE



**OGGETTO: Variante parziale n. 238 al PRG
Ridefinizione area normativa – via Verres 33
Verifica di compatibilità con il Piano di Zonizzazione Acustica**

Come illustrato dalla bozza trasmessa (prot. n. 4567 del 3.11.10 T06.001/3, rif. 14_IV/2010, ns. prot. 13792 del 04.11.10), la variante urbanistica prevede la modifica della destinazione urbanistica degli immobili in oggetto da

Area normativa "S servizi pubblici lettera a – aree per attrezzature di interesse comune" ad

Area normativa residenziale mista M1.

La variazione è finalizzata a riconoscere usi in atto negli immobili già prima degli anni '90.

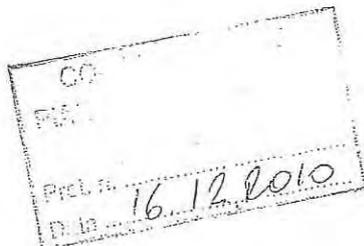
La Proposta di Piano di Classificazione Acustica adottato dalla Giunta Comunale in data 26.08.2008, con deliberazione n. mecc. 2008 - 05372/126 e il cui iter di approvazione è stato avviato il 30.09.2008 attribuisce all'area in oggetto la Classe IV (Aree di intensa attività umana).

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

Il Settore provvederà ai necessari aggiornamenti grafici del Piano di Classificazione Acustica.

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

IL DIRIGENTE
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO
ing. federico saporiti



our
time
Torino 2010
European
Youth Capital