



Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest

*territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it*  
*copianificazioneurbanistica.areanordovest@regione.piemonte.it*

AOO074 - Ambiente

Data (\*)

Protocollo (\*)

(\*) segnatura di protocollo riportata nei metadati di Doqui ACTA

Classificazione: 11.60.10 PRGC - B80240

Prot. n. 8334 del 26 SET. 2018

Tit. 6 Cl. 90 Fasc: 15 1436

Spett. le **Comune di TORINO**  
Alla Sindaca del Comune di TORINO  
Dott. Chiara APPENDINO

Alla Dirigente Area Urbanistica  
arch. Rosa GILARDI  
Responsabile del Procedimento

Trasmessa Via PEC

e p.c. Servizio Copianificazione Urbanistica  
Città Metropolitana di Torino  
C.so Inghilterra 7/9  
TORINO

Settore Regionale Territorio e Paesaggio  
- A1606A

**Allegati:**

**All. 1:** Contributo del Settore OTR VAS  
in data 21.09.2018

Prot. Gen. n. 18125 A1606A in data 5 luglio 2018  
Rif. Prot. n. 2695 in data 4 luglio 2018 del Comune di Torino

**Pratica n. B80240**

**Comune di TORINO**, Provincia di Torino.  
**Variante strutturale n. 321 al PRGC**  
**Proposta tecnica di Progetto preliminare**  
L.R.56/77 e s.m. e i., art. 15  
DCC n. 48 del 18 giugno 2018  
**Osservazioni e proposte relativi alla Proposta Tecnica**  
**di Progetto Preliminare**

**Premesse**

- Il Comune di Torino è dotato di PRGC approvato con D.G.R. n. 3-45091 del 21 aprile 1995. L'adeguamento al PAI è stato perseguito con la Variante 100, approvata con DGR n. 21 del 27/10/2008;



- L'A.C. ha adottato la Proposta tecnica del Progetto preliminare con DCC n. 48 del 18 giugno 2018 (proposta della Giunta Comunale del 15 maggio 2018);
- Con prot. comunale n. 3497 del 29 giugno 2018 è stata indetta la Conferenza di copianificazione e valutazione ai sensi dell'art. 15 comma 5 della LR 56/77 e s.m.e. i.;
- il giorno 25 luglio 2018 si è svolta la prima seduta della Conferenza di Copianificazione della Proposta tecnica di Progetto preliminare, presso gli uffici del Comune.

Sono stati forniti i seguenti **elaborati** di variante:

- Relazione, contenente:
    - Estratto situazione fabbricativa dell'area
    - Estratto Tav. 1 foglio 9A, Zone normative, stato attuale
    - Estratto tav. 1 foglio 9A, Zone normative, variante
    - Estratto Tav. 3 foglio XX, Zona Urbana centrale storica, Tipi di intervento, stato attuale
    - Estratto Tav. 3 foglio XX, Zona Urbana centrale storica, Tipi di intervento, variante
    - Estratto Tav. 6 foglio XX, Zona Urbana centrale storica, Caratteri architettonici, stato attuale
    - Estratto Tav. 6 foglio XX, Zona Urbana centrale storica, Caratteri architettonici, variante
    - Estratto Foglio Unico, Beni vincolati ai sensi del Codice beni Culturali e del Paesaggio
    - Estratto Tav. 15, Aree di interesse archeologico e paleontologico
    - Estratto Situazione fabbricativa
    - Estratto Norme di attuazione, Aree da trasformare nella zona urbana centrale storica, stato attuale: Scheda normativa 22 (Isolato san secondo via Botero)
    - Estratto Norme di attuazione, Aree da trasformare nella zona urbana centrale storica, variante: Scheda normativa 44 (Isolato San Secondo via Garibaldi via Botero)
    - Scheda idrogeomorfologica
    - Estratto Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, Tav. 3 e Tav3/DORA
  - Relazione di coerenza col PPR
  - Determinazione Dirigenziale n. 60 del 19 marzo 2018, presa d'atto della completezza della documentazione per l'avvio della verifica di assoggettabilità alla VAS. Divisione Territorio e Ambiente, Area urbanistica
  - Decreto del Direttore Regionale del Ministero per i beni e le attività culturali, Area beni culturali e paesaggistici, del 21 maggio 2007, relativo al fabbricato di via Garibaldi 23 – 23bis
  - Decreto del Direttore Regionale del Ministero per i beni e le attività culturali, Area beni culturali e paesaggistici, del 2 aprile 2009, relativo al fabbricato di via Garibaldi 23 – 23bis
  - Ministero per i beni e le attività culturali, Area beni culturali e paesaggistici, Autorizzazione all'alienazione del 11 dicembre 2007, relativo al fabbricato di via Garibaldi 23 – 23bis
  - Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, Sovrintendenza Archeologia belle arti, paesaggio per la Città metropolitana di Torino, Autorizzazione interventi su beni culturali, del 27 giugno 2017, relativo al fabbricato di via Garibaldi 23 – 23bis
  - Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, Sovrintendenza Archeologia belle arti, paesaggio, per la Città metropolitana di Torino; Richiesta rimodulazione Determina, del 26 marzo 2018, relativo al fabbricato di via Garibaldi 23 – 23bis
  - Presentazione del progetto di riqualificazione e recupero dell'isolato comprendente Palazzo Durando Di Villa, via Garibaldi 23 e 23bis.
- 
- Verifica di assoggettabilità alla valutazione Ambientale Strategica (VAS)
  - Verifica di compatibilità del Piano di Classificazione Acustica



### Contenuti della variante

La variante riguarda gli immobili compresi nell'isolato di San Secondo nel Centro storico, denominati Palazzo Durando di Villa (via Garibaldi n. 23 e 23bis), e la limitrofa area, attualmente ancora vuota a seguito dei bombardamenti dell'ultima guerra.

E' obiettivo dell'Amministrazione Comunale la riqualificazione dell'isolato, che - chiuso al passaggio anche pedonale da barriere rimovibili tipo cantiere - rappresenta al momento un ambito di degrado per la zona circostante.

Tale area è inclusa nel Piano regolatore vigente tra le Aree da trasformare nel Centro storico ed è dotata di una specifica scheda di intervento, la Scheda n. 22.

La variante prevede l'estensione del perimetro della Scheda 22, così da includervi anche il Palazzo Durando.

Vengono modificati:

- la **destinazione d'uso degli immobili di via Garibaldi 23 e 23bis** che passano da Area Normativa R4 (Isolati o cellule edilizie compresi nella Zona Urbana Centrale Storica) ad Area normativa AT (Area da Trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica)
- la **Tavola 1** - Zone normative, e la **Tavola 3** - Tipi di intervento nella Zona urbana Centrale Storica, in coerenza con l'ampliamento del perimetro della Scheda 22
- il fascicolo II delle Norme di Attuazione comprendente le Schede Normative delle Aree da Trasformare nel Centro Storico, e in particolare la **Scheda n. 22**, denominata Isolato san Secondo via Botero.

Restano invariati i vincoli di tutela e salvaguardia riconosciuti sull'area (art. 5 NUEA, Tavola 6 Riconoscimento dei caratteri architettonici degli edifici nella zona Centrale Storica, Tavola 14 Immobili soggetti a vincolo ai sensi del DLgs 42/2004, Tavola 15 Zone suscettibili di ritrovamenti archeologici e paleontologici).

Gli edifici di via Garibaldi n. 23 e 23bis ai sensi del DLgs 42/2004 (Codice dei Beni culturali e del Paesaggio) rientrano tra gli "Edifici di pregio storico artistico oggetto di Notifica Ministeriale".

Con i Decreti del 21 maggio 2007 e successiva rettifica del 2 aprile 2009, della Direzione Regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Piemonte, il fabbricato di via Garibaldi 23 e 23bis è stato dichiarato di interesse ai sensi degli articoli 10 - 12 del Codice stesso e sottoposto alle disposizioni di tutela stabilite.

Con provvedimento della Direzione Regionale per i Beni culturali e paesaggistici del 11 dicembre 2007 prot. 1990407, veniva autorizzata l'alienazione del fabbricato di via Garibaldi 23 e 23bis.

In applicazione delle Norme di Attuazione del PRGC di Torino, sugli edifici prospettanti la via Garibaldi, classificati come Edifici di rilevante interesse sulla Tavola 3, sono consentiti gli interventi di Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia coerentemente con le definizioni specifiche date all'Allegato A delle NUEA (cfr art.10 delle norme di Attuazione e Allegato A alle Norme stesse)

Per quanto riguarda l'assetto della viabilità, la variante prevede il ripristino dello storico passaggio che attraversava trasversalmente l'isolato.

Si allega alla presente relazione il parere positivo fornito dall'OTR VAS in data 21 settembre 2018.



Per quanto riguarda la situazione idrogeologica il Comune di Torino si è dotato di adeguamento al PAI con DGR n. 21 del 27 ottobre 2008. L'isolato oggetto di variante è compreso in Classe I di pericolosità geomorfologica, ai sensi della Circ. 7/LAP/96.

Non si rilevano incoerenze con i piani sovraordinati.

Nel nuovo ambito si prevede:

	<b>PRG VIGENTE</b>	<b>VARIANTE</b>
Zonizzazione	<b>Scheda 22</b>	<b>Scheda 22 estesa</b>
Interventi	Nuovo edificio su via Botero Allineamento alla via Botero Ricomposizione delle corti interne Vista del campanile Ripristino del percorso antico di attraversamento dell'isolato (collegamento tra via San Francesco e via Botero) Il disegno e i materiali devono essere coerenti con l'intorno Ammessi abbaini Parcheggi interrati, anche pertinenziali Aree a servizi in ragione dell'80% della SLP in incremento (metà a parcheggi) Ammessa la monetizzazione (cfr art 10 comma 37 delle NdiA, e art. 6)	Recupero funzionale e architettonico di Palazzo Durando Interventi differenziati per gli edifici di via Garibaldi 23 e 23bis, comunque entro il risanamento conservativo Nuovo volume a due piani fuori terra (in due punti diversi). Su uno, copertura trasparente Su tale copertura ammessa struttura leggera arretrata max mq. 100 Altra struttura leggera Ammessi due livelli interrati e un terzo livello solo per volumi tecnici Ammessi abbaini
	Permesso di costruire convenzionato	Permesso di costruire convenzionato
Altezza massima	Due piani fuori terra	Due piani fuori terra
Destinazione d'uso	Residenziale Piani interrato, terreno e primo ammesso commerciale al dettaglio e/o terziario e artigianale di servizio	Residenziale, ricettivo, commerciale al dettaglio, ristorazione, artigianale di servizio Piano terra su via Garibaldi solo commerciale al dettaglio, ristorazione, artigianale di servizio
	<b>R4 - Area residenziale nel centro Storico</b>	
Zonizzazione	Edifici di rilevante interesse Edifici recenti	
Interventi	Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia (art. 10 delle norme di Attuazione e Allegato A alle Norme), con riferimento alle diverse parti di edificio considerata.	





### **OSSERVAZIONI URBANISTICHE**

Premesso che si ritiene positiva la proposta della presente variante urbanistica in quanto consente il recupero di un vuoto urbano il cui visibile degrado incide negativamente sul tessuto edilizio e sociale cittadino, si evidenziano le seguenti indicazioni al fine del perfezionamento della previsione.

Si ritiene che le coperture trasparenti e le strutture leggere previste nell'area del cortile debbano essere trattate con la massima attenzione in considerazione delle facciate circostanti nonché delle tipologie storiche esistenti, dei coni di visuale che si prevede di ottenere da diversi punti, delle coerenze o dei contrasti con gli elementi circostanti. Sempre in tema di copertura dovrà essere valutata con attenzione la realizzazione degli abbaini.

Tali approfondimenti, più propriamente concernenti la parte di progettazione edilizia, dovranno essere comunque valutati ed evidenziati mediante apposite tavole illustrative, anche ai fini della verifica di coerenza delle modifiche urbanistiche della Proposta Tecnica di Progetto Definitivo, a garanzia della effettiva realizzabilità.

Come già evidenziato nel corso della prima seduta di conferenza, considerata la profondità degli interventi e la delicatezza della destinazione del terzo (ed ultimo) piano interrato (elementi tecnologici e vani tecnici) si consigliano adeguate analisi preliminari relative alla posizione della falda superficiale.

Per quanto riguarda le analisi fatte relativamente al **Piano Paesaggistico Regionale**, si ritiene opportuno perfezionarle con i riferimenti all'art. 24 dello stesso PPR.

Si richiede in particolare di verificare la presenza di Usi civici sull'area di intervento.

Il funzionario istruttore  
Arch. Paola BISIO

Il Dirigente del Settore  
**ing. Salvatore SCIFO**

Il presente documento è sottoscritto con firma  
digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs 82/2005





Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate  
territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it  
valutazioni.ambientali@regione.piemonte.it

Classificazione 13.200.60 VASCOM 042/COM/2018/A1600

Data e protocollo del documento sono riportati nei  
metadati del mezzo trasmissivo

(ns. rif. prot. n. 18125 del 05.07.2018 e n. 23508 del 11.09.2018)

Al Settore regionale **Copianificazione  
Urbanistica Area Nord-Ovest del**

E, p.c. **Al Comune di Torino**

ProtocolloGenerale@cert.comune.torino.it

**OGGETTO: Comune di TORINO.** Partecipazione della Regione in qualità di soggetto con competenza ambientale alla Fase di Verifica della procedura di VAS di competenza comunale inerente: **Variante strutturale n. 321 al PRGC** ai sensi degli articoli 15 e 17, comma 4, della l.r. 56/1977 e s.m.i., concernente Palazzo Durando di Villa, sito in via Garibaldi 23 e 23bis, e l'area di via Botero 1, 3A e 3B. **Contributo dell'Organo tecnico regionale.**

Con riferimento alla Fase di Verifica della procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) di competenza comunale in oggetto, si trasmette il contributo dell'organo tecnico regionale redatto a seguito dell'istruttoria condotta dai Settori interessati della Direzione regionale Ambiente, governo e tutela del territorio e reso, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del d.lgs. 152/2006, ai fini dell'espressione del provvedimento di verifica, di cui all'art. 12, comma 4, del d.lgs. 152/2006, da parte dell'autorità competente comunale (OTC).

La Variante, come risulta dal Documento tecnico per la verifica di assoggettabilità alla VAS, propone di recuperare e riqualificare Palazzo Durando di Villa e il contiguo vuoto urbano di via Botero a fini commerciali e ricettivi.

Più nel dettaglio, si prevede la modifica della destinazione urbanistica degli immobili di via Garibaldi 23 e 23bis da area normativa R4 "Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica" ad ambito AT22 "Area da trasformare nella zona urbana centrale storica n. 22", che già include l'area sulla via Botero. Ne conseguono alcune variazioni degli elaborati cartografici di piano e l'emendamento della scheda normativa "22. Isolato San Secondo – via Botero".

In linea generale, non si ritiene che la Variante in esame, considerato il suo carattere puntuale e circoscritto, nonché la sua localizzazione in un contesto urbano già densamente antropizzato e adeguatamente dotato delle necessarie infrastrutture e opere di urbanizzazione, possa determinare impatti rilevanti sull'assetto ambientale e paesaggistico del territorio comunale.

Si formulano tuttavia le osservazioni che seguono riguardo ad alcune tematiche di cui si ritiene opportuno l'approfondimento.

Corso Bolzano, 44  
10121 Torino  
Tel. 011-432.1378

Via Principe Amedeo, 17  
10123 Torino  
Tel. 011-432.1413



### **Soggiacenza della falda**

Dalla consultazione del database cartografico disponibile presso l'ente scrivente, il valore della soggiacenza della falda risulta essere compreso in un range che va da 10 a 20 metri.

Si suggerisce pertanto di verificare puntualmente in fase progettuale la quota effettiva a cui si attesta il livello di falda nel periodo di massima escursione della medesima. Tale quota dovrà essere confrontata con le profondità di scavo che si prevede di raggiungere per realizzare i tre piani interrati che ospiteranno le aree a parcheggio e i volumi tecnici.

### **Previsioni commerciali**

La destinazione d'uso di commercio al dettaglio proposta dalla Variante dovrà essere attuata in coerenza con la normativa regionale vigente in materia (l.r. 28/1999 e d.c.r. n. 563-13414/1999).

Qualora le funzioni commerciali previste configurino un centro commerciale classico ai sensi dell'art. 6 della citata d.c.r. n. 563-13414/1999, si ricorda che il progetto dovrà essere sottoposto alla verifica di assoggettabilità della procedura di Valutazione d'impatto ambientale (VIA).

### **Fase di cantiere**

Qualora durante gli interventi di recupero si riscontrasse la presenza di materiali da costruzione non più ammessi dalle leggi vigenti, sarà necessario provvedere allo smaltimento degli stessi nei modi indicati dalla normativa di settore (rif. d.m. 06.09.1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto").

Si suggerisce, inoltre, di operare affinché la massima quantità possibile di materiali inerti derivanti dalle attività di cantiere possa essere riutilizzata come materia prima secondaria per la costruzione dei nuovi volumi su via Botero e/o nell'eventuale rimodellazione del piano del sito oggetto di edificazione o di siti terzi, al fine di avviare solo l'eventuale frazione non riutilizzabile allo smaltimento nei modi previsti dalle disposizioni normative in essere.

### **Inserimento paesaggistico dell'intervento**

Al fine di attuare le finalità della Variante, l'intervento previsto, avendo anche ad oggetto un immobile tutelato ai sensi del d.lgs. 42/2004, dovrà integrarsi con i caratteri fisici, morfologici e funzionali del tessuto urbano circostante e porsi quale spunto per riqualificare l'immagine paesaggistica dell'isolato, in coerenza con i disposti del Piano Paesaggistico regionale approvato con d.c.r. n. 233-35836 del 03.10.2017<sup>1</sup>.

In quest'ottica si sottolinea l'importanza della prescrizione, inserita nella nuova scheda normativa "22. Isolato San Secondo – via Garibaldi - via Botero", di subordinare l'approvazione dei progetti al parere favorevole sia della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, sia della Commissione locale del Paesaggio. Tali pareri costituiranno occasione di orientamento e controllo della qualità architettonica dell'intervento e della sua coerenza con la caratterizzazione storica del contesto in cui si inserisce.

<sup>1</sup> In aggiunta ai disposti normativi presi in considerazione nella verifica di compatibilità delle previsioni di Variante con il PPR, sviluppata nell'ambito della Relazione illustrativa, si segnalano quale utile riferimento anche le direttive dell'art. 24 "Centri e nuclei storici" delle NdA, in parte richiamate nel Documento di verifica VAS (si veda, in particolare, il comma 5, lettera b), punti IV e V - lettera c), punti I e II - lettera d), punto I).



Si richiede di approfondire le disposizioni progettuali della nuova scheda normativa n. 22, inerenti la copertura trasparente del cortile e le strutture metalliche con tamponamenti in vetro.

Per quanto si ritenga interessante la scelta di conferire caratteri di leggerezza e luminosità al complesso edificato previsto, tale soluzione rischia di introdurre un esteso utilizzo di materiali e tecnologie che non trovano pieno riscontro nei caratteri tipologico-compositivi tipici del contesto.

Alcune simulazioni progettuali tridimensionali potranno pertanto consentire di valutare se ridurre le parti vetrate o se confermarne l'utilizzo, tenendo anche conto delle difficoltà di manutenzione e delle dispersioni degli involucri trasparenti.

In conclusione, analizzato il Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS trasmesso, non paiono sussistere criticità tali da rendere necessaria l'attivazione della fase di valutazione della procedura di VAS, fatto salvo il recepimento delle indicazioni sopra fornite e di eventuali ulteriori considerazioni e valutazioni espresse dai soggetti competenti in materia ambientale e dai soggetti interessati nell'ambito della fase di consultazione, condotta dall'autorità competente comunale, secondo quanto disposto dalla d.g.r. n. 25-2977 del 29.02.2016, e ferma restando la competenza della medesima autorità ad esprimere il provvedimento di verifica di cui all'art. 12, comma 4, del d.lgs. 152/2006.

Distinti saluti.

Il Direttore  
(dott. Roberto RONCO)

*Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai  
sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.*

-  
-  
-  
-  
  
Il funzionario istruttore:  
arch. R. Delmastro  
tel. 011.4325228

