

Determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica

Prot. n. 6-872/2014

**OGGETTO: COMUNE DI TORINO - VARIANTE PARZIALE N. 293 AL P.R.G.C. –
VALORIZZAZIONE IMMOBILI - OSSERVAZIONI.**

Il Dirigente del Servizio Urbanistica

visto il Progetto Preliminare della Variante Parziale n. 293 al P.R.G.C., adottato dal Comune di Torino, con deliberazione del C.C. 125 del 16/12/2013, trasmesso alla Provincia ai sensi del settimo comma art. 17 L.R. n. 56/77 s.m.i., per la sua valutazione rispetto alle previsioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.); (*Prat. n. 074/2013*);

preso atto delle motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a modificare il P.R.G.C. vigente, così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 125/2013 di adozione della Variante: "*Coerentemente con le linee e gli indirizzi dell'Amministrazione in termini di bilancio, con deliberazione del Consiglio Comunale del 30 settembre 2013 (mecc. 2013 04084/131), avente ad oggetto "Immobili di proprietà comunale. Indirizzi per le modalità di alienazione. Approvazione dismissione"*, è stato approvata l'alienazione di alcuni immobili, tra i quali quelli ubicati in via Bardonecchia n. 151, via San Sebastiano Po angolo corso Casale e via Corte d'Appello n. 14. Valutata l'attuale situazione dei suddetti immobili di proprietà comunale, la Città ritiene di procedere alla variazione delle loro attuali destinazioni d'uso al fine di meglio valorizzare gli stessi, assegnando loro una destinazione urbanistica più adeguata.";

rilevato che, nello specifico, il Progetto Preliminare di Variante Parziale in oggetto, adottato con la deliberazione testé citata e con i relativi allegati tecnici, propone le seguenti modifiche al P.R.G.C. vigente:

- a) immobile sito in via Bardonecchia n. 151, pari a circa mq 8.130 di superficie territoriale:
modifica della destinazione urbanistica da "*Area per Servizi Pubblici, lettera s - Aree per l'istruzione superiore*", ad "*Area per Servizi pubblici, lettere a - Aree per attrezzature di interesse comune*" e "*Aree per attrezzature e impianti tecnologici - t*" (mq 486 circa) e ad "*Area normativa residenziale R3*" con prescrizioni particolari "*BARDONECCHIA*" (mq 7.644 circa) ed il conseguente inserimento nel fascicolo I delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione, all'articolo 8, della nuova scheda normativa relativa all'Area normativa "*R3*" con prescrizioni particolari "*BARDONECCHIA*". L'area è parte dell'isolato compreso tra corso Peschiera, via Medardo Rosso, via Giovanni Fattori, via Ferdinando Marsigli e via Bardonecchia. Gli immobili oggetto di variante sono costituiti da un basso fabbricato utilizzato come cabina elettrica (sulla via Bardonecchia) e dall'ex Istituto Professionale "*Mario Enrico*", in gran parte dismesso dall'uso scolastico, che attualmente ospita al piano terreno gli uffici di "*Forma-re-te*", una cooperativa di produzione lavoro che si occupa prevalentemente di corsi di formazione, per la quale si prevede il trasferimento entro il 2013. Detto fabbricato si compone di una parte (tra via Bardonecchia e via Marsigli) utilizzata per uffici ed aule e di una parte con struttura a capannone utilizzata in passato per i laboratori didattici;
- b) immobile sito in corso Casale n. 219 angolo via San Sebastiano Po, di superficie territoriale pari a circa mq 1.740:
modifica della destinazione urbanistica da "*Area per Servizi Pubblici S, lettera v - aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport, lettera i - aree per l'istruzione inferiore e lettera a - attrezzature di interesse comune*" ad "*Area Normativa Residenziale R7*". L'area è antistante la scuola elementare-media "*Beata Vergine del Pilone*" e la "*Scuola Internazionale Europea Altiero Spinelli*" e

- affaccia su Piazza Marco Aurelio. Il contesto urbano circostante è prevalentemente residenziale e a servizi pubblici (scuole, impianti sportivi, verde);
- c) immobile sito in via Corte d'Appello n. 14, pari a circa mq 435 di superficie territoriale: modifica della destinazione urbanistica da "Area per Servizi Pubblici, lettera z - aree per attrezzature di interesse generale" ad "Area normativa Residenziale R4". L'edificio è sito in via Corte d'Appello n. 14, all'angolo con via Sant'Agostino. Si colloca in Zona Urbana Centrale Storica, in un contesto ove si trovano residenze, servizi pubblici (Assessorati e uffici della Città), scuole e luoghi di culto e di cultura, come il vicino *Museo Arti Orientali*. L'immobile oggetto di variante è a quattro piani fuori terra, con un cortiletto ed una manica a due piani in parte parallela ed in parte perpendicolare a via Corte d'Appello. L'immobile è utilizzato per uffici della Città di Torino, quali *Lo.ca.re.*, e Edilizia Residenziale Pubblica;
- d) la Variante determina un decremento dichiarato della dotazione di aree per servizi in misura pari a 3.195 mq ed un incremento dichiarato pari a 306 abitanti;

La documentazione di Variante verifica:

- il rispetto dei parametri di cui al quinto comma dell'articolo 17, L.R. 56/77, ad eccezione della lettera h);
- la compatibilità delle citate modifiche con il Piano di Zonizzazione Acustica;

dato atto che la Provincia:

- può esprimere osservazioni e proposte sui contenuti della Variante medesima, ai sensi del settimo comma dell'art. 17 della L. R. n. 56/77 s.m.i., in quanto soggetto portatore di interessi diffusi;
- svolge, ai sensi dell'art. 20 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, compiti di coordinamento dell'attività urbanistica dei comuni e pertanto risulta legittimata alla presentazione di osservazioni e proposte;

atteso che la competenza all'adozione del presente provvedimento spetta al Dirigente ai sensi dell'articolo 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 e dell'articolo 35, comma 2 dello Statuto provinciale e dell'art. 5 del vigente Regolamento sull'Ordinamento degli uffici e dei servizi.

visti gli artt. 41 e 44 dello Statuto;

DETERMINA

1. di formulare, in merito al Progetto Preliminare della Variante Parziale n. 293 al P.R.G.C. (ai sensi del comma 7, art. 17 L.R. n. 56/77), adottato dal Comune di Torino, con deliberazione del C.C. n. 125 del 16/12/2013, le seguenti osservazioni:

- a) in merito alle condizioni di classificazione di "*Variante Parziale*", quale risultano esplicitate nella Deliberazione di adozione e degli atti tecnici allegati, si rileva che non sono state rispettate tutte le condizioni stabilite dal comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i., essendo stata omessa quella di cui alla lettera "**h**) *non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.*". La sussistenza di tale condizione, già sollecitata per altre Varianti parziali adottate, non si traduce in una mera dichiarazione, ma deve essere puntualmente verificata nel provvedimento di approvazione. Tale rilievo è formulato per le motivazioni che seguono. L'immobile di Via Corte d'Appello n. 14, oggetto di Variante, è sito all'interno della Zona Urbana Centrale Storica e per lo stesso "*La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte con prot. 2011380 del 13/11/2012 ha dichiarato che l'immobile riveste l'interesse di cui agli artt. 10-12 del D. Lgs. 42/2004 e che si provvederà all'emanazione del*

relativo provvedimento di tutela. L'immobile è compreso all'interno dell'"Area centrale storica" come riportato nell' Allegato tecnico n. 15 al P.R.G. "Aree di interesse archeologico e paleontologico". [pag. 3 del fascicolo b/C di Variante]. L'immobile di corso Casale n. 219 angolo via San Sebastiano Po "è compreso tra gli "Immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale" come riportato nell' Allegato tecnico n. 14 al 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. (già leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939 e s.m.i)". Inoltre, lo stesso è soggetto ai disposti degli artt. 142 comma 1 lettera c) e 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge luglio 2002, n. 137" [pag. 2 del fascicolo b/B di Variante]; ancorché le N.U.E.A. del P.R.G.C. vigente non ne facciano esplicito riferimento, si rammenta che l'art. 24 della L.R. 56/77 precisa che il P.R.G.C. deve comprendere oltre agli ambiti e immobili non vincolati anche "gli edifici di interesse storico-artistico, individuati e vincolati come beni culturali o paesaggistici ai sensi del d.lgs. 42/2004 e quelli individuati come tali negli strumenti urbanistici". Pertanto, sussistono le ragioni per cui debba essere espressamente dichiarato che la Variante rispetta anche le richiamate condizioni di cui alla lettera h) del citato comma 5 dell'art. 17, al fine di classificare come "parziale" la Variante adottata;

- b) la Deliberazione di adozione, ai fini del rispetto dei parametri di cui alle lettere c) e d) del quinto comma del citato art. 17 sulla riduzione o l'aumento delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della L.R. 56/77 s.m.i., reca la seguente dichiarazione: "La quantità globale di aree per servizi prevista dal P.R.G. del 1995 è pari a mq. 44,77 mq./ab., a seguito dell'approvazione del presente provvedimento è pari a 44,32 mq./ab.; pertanto, la variante non riduce né aumenta la quantità globale delle aree a servizi per più di 0,5 mq./ab. nel rispetto delle dotazioni minime di legge.": si ritiene necessario, nel provvedimento di approvazione, esplicitare il rispetto dei parametri sopra indicati precisando i distinti valori (in aumento e in riduzione per più di 0,5 mq/ab) delle aree per servizi di cui all'art. 21 separatamente da quelli di cui all'art. 22, come richiesto dalla disposizione sopra citata, nella formulazione approvata con la L.R. 3/2013 di modifica della L.R. 56/77;
- c) il provvedimento di approvazione della Variante, ai fini del rispetto dei parametri di cui alle lettere c), d), e) e f) del quinto comma del citato art. 17, dovrà contenere l'indicazione degli eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga (ex legge 106/2011) e al loro effetto sui dati riferiti alla capacità insediativa residenziale o non residenziale del P.R.G.C. vigente;
2. **di dare atto** che, con specifico provvedimento della Giunta Provinciale, viene dichiarata la compatibilità della Variante in oggetto con il Piano Territoriale di Coordinamento, ai sensi del comma 7, art. 17 L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
3. **di trasmettere** al Comune di Torino la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino, lì 22 gennaio 2014

IL DIRIGENTE
(Arch. Gianfranco FIORA)
f.to in originale