

TORINO 19/2/2024
PROT. N. 763
TIT. 6.50.8/22



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO PIANIFICAZIONI ESECUTIVE

Alla Divisione Tecnica Patrimonio
c.a. arch. Sabino PALERMO

e p.c. Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata
Divisione Edilizia Privata
arch. Tiziana SCAVINO

Torino, 16/02/2024

Rif: 05_CS/2024

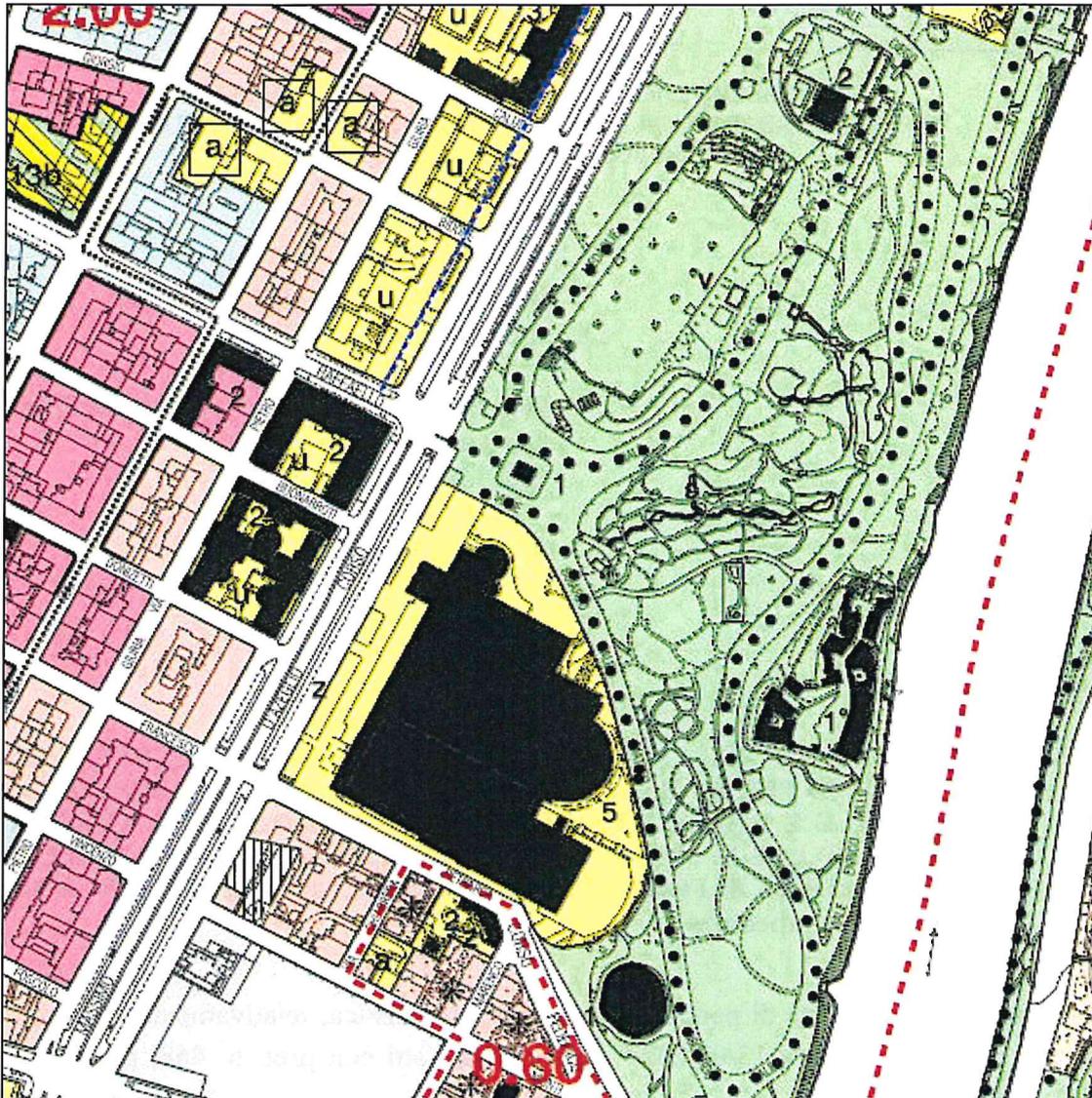
Autori: Michele Diruggiero

OGGETTO: CONFERENZA DEI SERVIZI PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA BIBLIOTECA CIVICA CENTRALE E RIQUALIFICAZIONE DEL TEATRO NUOVO AI SENSI DEGLI ARTT. 27 D.LGS N. 50/2016 E 14BIS E SS. L. N. 241 E S.M.I. CONVOCAZIONE PRIMA SEDUTA IN FORMA SIMULTANEA E IN MODALITA' SINCRONA. Parere di competenza.

Con riferimento alla richiesta di parere di conformità urbanistica, relativamente alla pratica di cui all'oggetto, pervenuta in data 13/02/2024 acquisita agli atti con prot. n. 468, per competenza si segnala quanto segue.

Il **Complesso di Torino Esposizioni** è destinato dal Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi dell'art. 8 punto 15 e dell'art. 19 delle N.U.E.A. (Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione), a **"Servizi Pubblici S"** – "Aree a verde pubblico, a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico", lettera "z": Aree per altre attrezzature di interesse generale (v. art. 3 punto 7 - attività di interesse pubblico generale: musei, teatri, attrezzature fieristiche e congressuali, attrezzature per la mobilità, attrezzature giudiziarie, attrezzature annonarie...), compresa tra i *"Servizi Sociali e Attrezzature di Interesse Generale oltre alle quantità minime di legge"* di cui al comma 64 del citato art. 8.

Si richiamano in generale le disposizioni dell'art. 19 delle N.U.E.A. "Aree per Servizi: generalità" e in particolare il comma 7 che riporta i parametri edilizi e urbanistici da rispettare sulla base del tipo di servizio previsto.



Estratto PRG - Tavola n. 1 (foglio 13a) "azzonamento - aree normative e destinazioni d'uso"

Nello specifico alle attrezzature di interesse generale di cui all'art. 8 punto 15 capoverso 64 si applicano i parametri edilizi della zona normativa di appartenenza, fatta eccezione per quelli indicati all'art. 2 punto 3 lettere "h" e "i" (distanza dal filo stradale o dal filo di fabbricazione e spessore del corpo di fabbrica) e i parametri di trasformazione urbanistici fatta eccezione per quello indicato all'art. 2 punto 34) lettera e) (dotazione di servizi prevista nel Piano). In sostituzione si richiede di produrre una specifica relazione tecnica che verifichi sotto il profilo funzionale, in relazione al tipo di attrezzatura in progetto, la copertura del fabbisogno di servizi.

In ogni caso, per gli interventi di nuova costruzione, andrà garantita una dotazione minima di parcheggi corrispondente almeno al fabbisogno espresso ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 17/8/42 n. 1150 come modificato dall'art. 2 della L. 24/3/89 n. 122.

Inoltre, all'interno del sottocapitolo "Altre aree per verde e servizi con prescrizioni particolari" il comma 17 riporta le seguenti prescrizioni, specifiche per il complesso di Torino Esposizioni:
"Area del complesso di Torino Esposizioni."

Il complesso, qualificante la testata sud del Valentino, può essere interessato da interventi di riqualificazione fisica.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: attività ricettive, espositive, congressuali, attrezzature fieristiche, servizi per l'istruzione, attività sportive e culturali (v. art. 3 punti 2A, 6, 7i, s, a, e, u, v, z)”, di seguito meglio specificate:

- 2A: Attività turistico ricettive – alberghi, residenze turistico alberghiere, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc);
- 6: Attività espositive, congressuali e fieristiche – attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria;
- 7i: Attività di servizio – istruzione inferiore;
- 7s: Attività di servizio - istruzione superiore;
- 7a: Attività di servizio - 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;
- 7e: Attività di servizio - residenze collettive per studenti e anziani autosufficienti, pensionati, collegi, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, case parcheggio, residenze per religiosi e addetti agli istituti in genere;
- 7u: Attività di servizio – istruzione universitaria e relativi servizi (residenze universitarie, ecc.);
- 7v: Attività di servizio - giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo; attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero;
- 7z: Attività di servizio - attività di interesse pubblico generale (musei, teatri, attrezzature fieristiche e congressuali, attrezzature per la mobilità, attrezzature giudiziarie, attrezzature annonarie, ...).

“Gli interventi finalizzati all'inserimento delle destinazioni previste devono essere attuati nel rispetto dei caratteri formali, storici e strutturali del manufatto esistente ed essere compresi in un progetto di insieme che permetta di valutarne il corretto inserimento architettonico e ambientale.

La trasformazione deve avvenire a mezzo di piano particolareggiato ai sensi dell'art.38 e seguenti della L.U.R. o di piano tecnico esecutivo di opere pubbliche ai sensi dell'art. 47 della L.U.R.”.

La tavola normativa n. 3 relativa alla zona consolidata residenziale mista, che comprende il comprensorio di Torino Esposizioni, contiene i seguenti parametri edilizi ed urbanistici e le seguenti prescrizioni:

Per i Servizi di interesse generale oltre alle quantità minime di legge (tra cui istruzione universitaria) l'indice fondiario di zona I.F. è pari a 2 mq/mq.

Gli edifici appartenenti al complesso di Torino Esposizioni sono annoverati fra gli “Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico esterni alla Zona Urbana Centrale Storica” e sono classificati nel gruppo 5 - “Edifici e manufatti speciali di valore documentario”, di cui al comma 7 dell'art. 26 delle NUEA.



Per tali edifici l'intervento massimo ammesso è la ristrutturazione edilizia, secondo quanto disposto dall'art. 26 comma 18 che di seguito si riporta:

“Negli edifici o manufatti appartenenti al gruppo 5 è ammessa la ristrutturazione edilizia, limitatamente ad adeguamenti funzionali.

Tali interventi devono essere attuati nel rispetto dei caratteri formali, storici, strutturali del manufatto edilizio ed essere compresi in uno studio d'insieme che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante”.

Inoltre, secondo quanto disposto dai successivi commi 19, 20 e 21 dell'art. 26, è consentita la riplasmazione di parti limitate di organismi edilizi demoliti non coerenti con il contesto architettonico esistente mediante intervento di ristrutturazione edilizia come riportato dall'allegato A alle NUEA di PRG:

“All'interno dei giardini e dei cortili non è consentita la demolizione di edifici o di bassi fabbricati, anche non specificatamente individuati dal piano, coevi e coerenti con l'impianto e con i caratteri dell'edificio principale, se classificato "di particolare interesse storico" o "caratterizzante il tessuto storico”.

E' invece consentita la demolizione di parti limitate di organismi edilizi consistenti in fabbricati o bassi fabbricati recenti o che risultino come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico - architettonica dell'ambiente.

Il recupero delle parti demolite può avvenire, entro il limite della quantità di S.L.P. esistente, mediante interventi di ristrutturazione edilizia secondo le prescrizioni dell'allegato A, dove tipo di intervento è ammesso (Tabella dei tipi di intervento).

Tali interventi non devono pregiudicare il carattere storico ed architettonico dell'ambiente. L'altezza dei fabbricati interni ai cortili non potrà essere maggiore di 1,5 volte rispetto alla larghezza dei cortili su cui essi prospettano e comunque non potrà superare la quota di 18 m.; in ogni caso non potrà essere superata la massima altezza dei fabbricati esistenti prospettanti sui cortili.

[...]

Le modalità di utilizzazione delle S.L.P. derivanti dall'eliminazione o riplasmazione di fabbricati o bassi fabbricati interni ai cortili, ove consentito dal piano, sono descritte nell'allegato A (ristrutturazione edilizia).

Le prescrizioni dell'allegato A relative agli edifici caratterizzanti il tessuto storico si estendono anche alle maniche e agli edifici interni al cortile che risultino parte integrante dell'edificio principale e che presentino caratteri storici e architettonici analoghi.

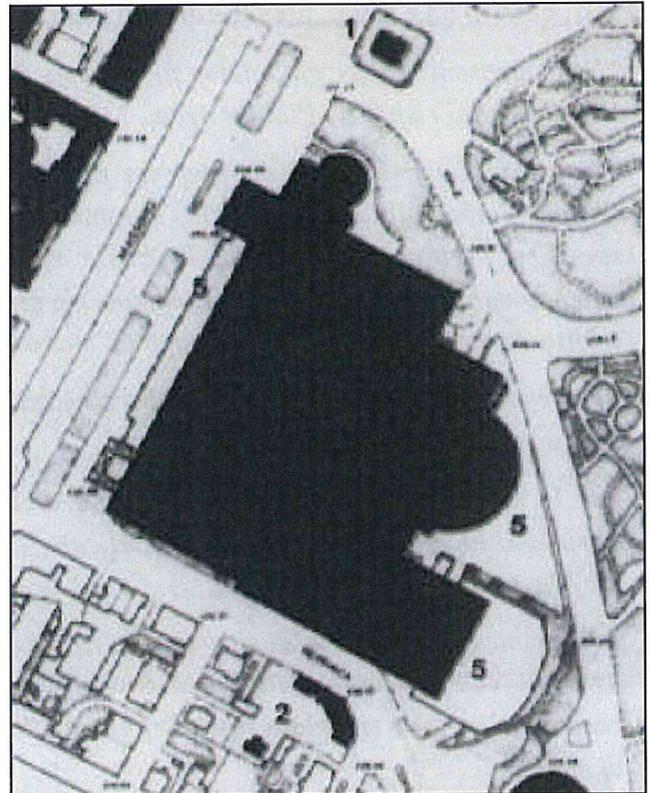
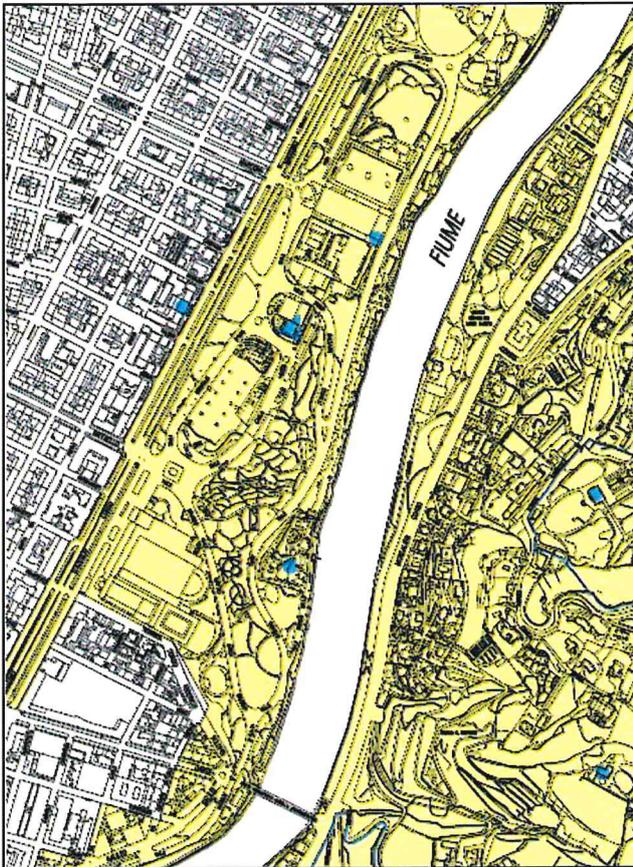
In tutti gli edifici in cui interventi successivi e impropri abbiano compromesso i caratteri storico architettonici, per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia (allegato A).

Il progetto riguardante l'edificio o parte di esso deve essere esteso nella misura necessaria a dimostrare la coerenza dell'intervento con i caratteri architettonici e ambientali circostanti.”

L'intera area del Parco del Valentino, entro cui ricade il Complesso di Torino Esposizioni, è



ricompresa tra gli immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale (Parco del Valentino - decreto di vincolo del 13 maggio 1948) secondo quanto riportato nell'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. (già Leggi n. 1089 del 1 giugno 1939 e n. 1497 del 20 giugno 1939 e s.m.i.)"; gli eventuali interventi proposti sono sottoposti alla preventiva approvazione delle autorità competenti in base alla normativa vigente, alla tutela del vincolo stesso e del vigente PRG.



Estratto Tavola n. 2 (foglio 58) "edifici di interesse storico"

Estratto PRG Allegato Tecnico n. 14 – Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i., foglio 13A (parte)

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

Per quanto attiene l'aspetto idrogeomorfologico, l'immobile 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 classificato, per la quasi totalità del suo ingombro,

nella “CLASSE III”, Sottoclasse IIIb4a(P), che comprende aree inondabili di preminente interesse ambientale inserite in fascia C, così definita: area di inondazione per piena catastrofica costituita dalla porzione di territorio esterna alla Fascia B, che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento, mentre per una parte residuale in classe I(P).

Per le aree comprese in tale Sottoclasse IIIb4a(P), l’Allegato B delle N.U.E.A., al capitolo 1.2.1 “Disposizioni specifiche per le zone sottoposte a classificazione idrogeomorfologica - parte piana (p)”, commi 68 e segg. prevede quanto segue:

“Sono consentiti tutti gli interventi previsti dal P.R.G. con le ulteriori e prevalenti prescrizioni introdotte dai rispettivi Piani d’Area.

Per gli edifici pubblici o di interesse pubblico, esistenti alla data della presa d’atto degli studi idrogeomorfologici del 27.5.2003, il cambio di destinazione d’uso è ammesso subordinatamente a specifica verifica idraulica dalla quale risulti che non vi sono criticità tali da impedire il mantenimento degli stessi, evidenziando altresì la quota di sicurezza, gli interventi e le cautele da adottare; deve essere inoltre previsto un piano di emergenza.

Le attività comportanti la presenza continuativa di persone dovranno in ogni caso essere collocate al di sopra della quota di sicurezza.

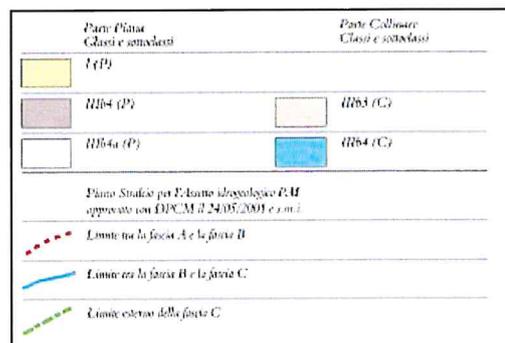
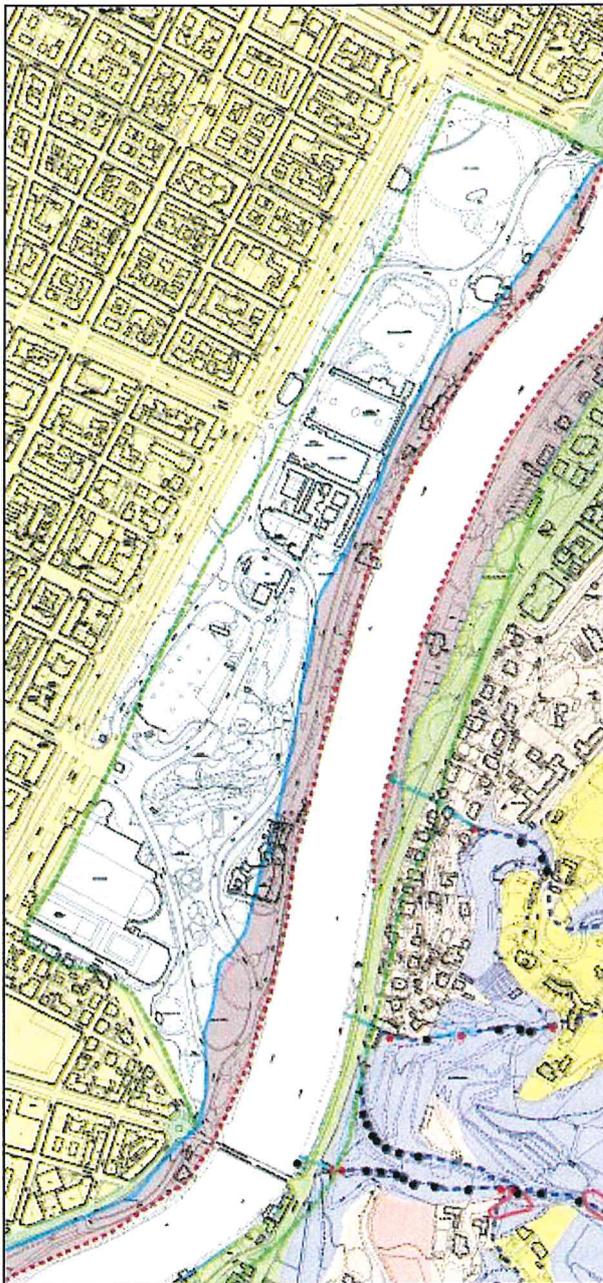
Per le opere infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali, non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all’art. 38 delle N.d.A. del PAI e all’art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i.”.

In riferimento alla quota di sicurezza si riporta la definizione contenuta all’art. 2, comma 61 punto 41 delle N.U.E.A.: Quota della piena di riferimento incrementata di un valore di sicurezza, calcolata secondo il metodo riportato nell’allegato B alle N.U.E.A., al capitolo 4 “Quote di riferimento: metodo di calcolo”.

Nello stesso allegato B alle N.U.E.A. nella sottoclasse IIIb4a(P) il livello di pericolosità è “ASSENTE” in quanto l’area è considerata non inondabile.

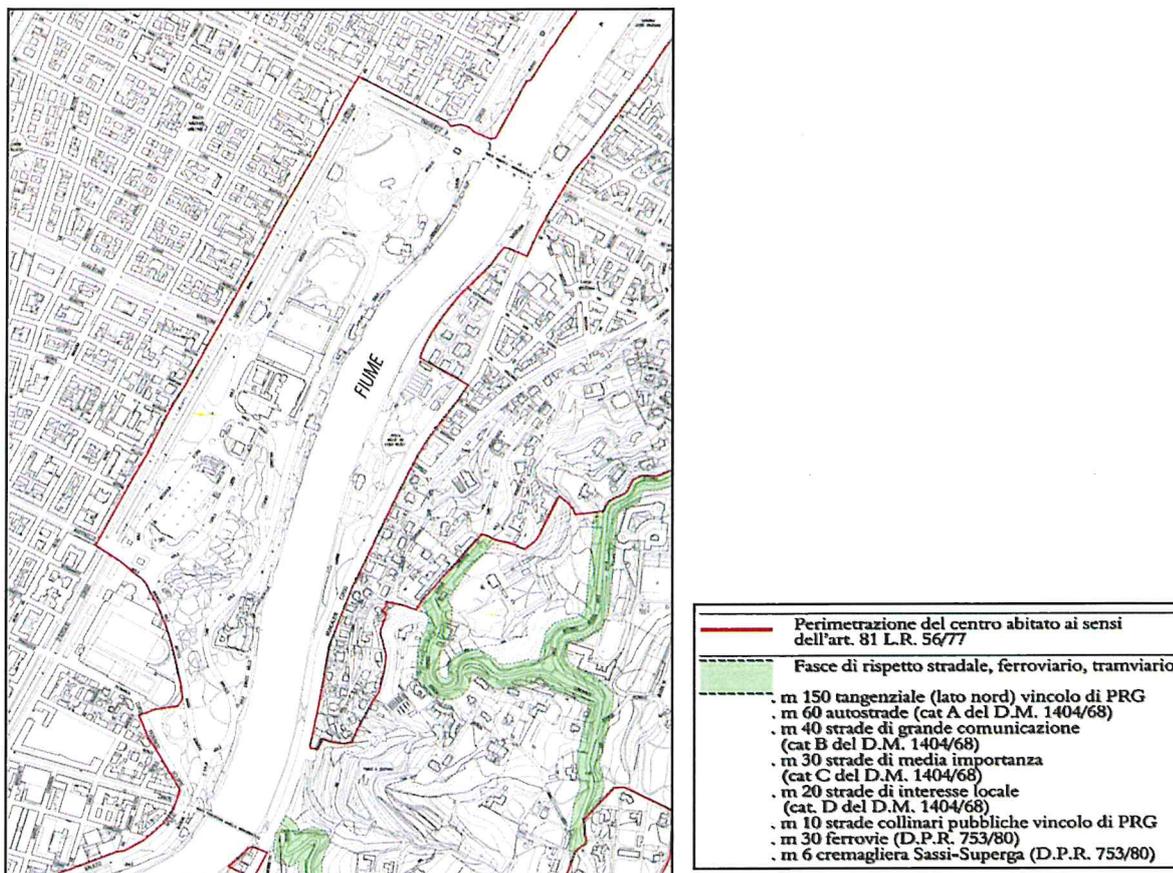
L’inserimento dell’area di Torino Esposizioni all’interno di una sottoclasse di forte attenzione dal punto di vista urbanistico e ambientale è dovuto all’elevato interesse naturalistico, ambientale, storico, artistico, culturale strettamente collegato all’ambito fluviale delle aree, in coerenza con le indicazioni contenute nell’allegato 3 “Metodo di delimitazione delle fasce fluviali” del Piano stralcio delle Fasce Fluviali (Autorità di Bacino del fiume Po – 1997), e non perché direttamente inondabile.





Estratto del PRG Allegato n. 3 (foglio 13 parte) "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica"

Secondo quanto indicato nell'Allegato Tecnico n. 7 al P.R.G. "Fasce di rispetto", il Complesso di Torino Esposizioni è all'interno del centro abitato definito ai sensi dell'art. 81 della L.R. n. 56/77, mentre la rimanente ampia porzione del Parco del Valentino risulta esterna al perimetro.



Estratto PRG Allegato Tecnico n. 7 – Fasce di rispetto, foglio 13A (parte)

In sintesi, gli interventi sul complesso di Torino Esposizioni sono disciplinati dall'art.19, comma 17 delle N.U.E.A. che prescrive tra le possibili modalità attuative il Piano Tecnico Esecutivo delle opere pubbliche ai sensi dell'art. 47 della L.U.R., affermando la necessità di un approccio progettuale d'insieme che comprenda l'intero complesso e le aree di pertinenza.

Per quanto sopra, al fine di consentire l'attuazione coordinata dei diversi progetti che interessano il complesso di Torino Esposizioni è stato predisposto un Piano Tecnico Esecutivo delle Opere Pubbliche relativo al Compendio di Torino Esposizioni - PTE approvato in data 30 agosto 2022 con deliberazione di Giunta Comunale n. 573 che si configura quale piano di coordinamento (*al fine di una ordinata attuazione*) per l'approvazione dell'insieme dei progetti di massima delle opere da realizzarsi conformi allo strumento urbanistico vigente.

La realizzazione degli interventi di riqualificazione previsti contempla la presenza di due diversi soggetti attuatori: la Città di Torino, proprietaria degli immobili, che interviene sui padiglioni 2, 2B e 4 per la realizzazione della Biblioteca Civica centrale e sul Teatro Nuovo, utilizzando le risorse del fondo complementare al PNRR e il Politecnico di Torino che, in virtù dell'atto di concessione da parte della Città dei Padiglioni 1, 3A e 3B (destinati a istruzione universitaria), interviene con propri fondi.

Con il PTE vengono quindi definite le relazioni fra le destinazioni d'uso previste all'interno dei diversi padiglioni e il coordinamento degli interventi ammessi in capo ai due soggetti attuatori (la Città e il Politecnico).

Come precedentemente riportato, il complesso edilizio è individuato tra gli “Edifici e manufatti di particolare valore documentario – Gruppo 5” (Tavola n. 2 “Edifici di interesse storico” del P.R.G.) le cui prescrizioni sono riportate all’art. 26 delle N.U.E.A del P.R.G.. Il suddetto articolo definisce gli interventi realizzabili negli edifici di particolare interesse storico esterni alla Zona Urbana Centrale Storica, in relazione alle diverse qualità che connotano lo spazio urbano. Come desumibile dalla tabella dei tipi di intervento ivi contenuta, per gli edifici classificati nel gruppo 5, l’intervento massimo realizzabile è il Risanamento Conservativo e la Ristrutturazione Edilizia a seconda delle parti dell’edificio interessate.

In particolare ai sensi del comma 18 del citato art. 26 “Negli edifici o manufatti appartenenti al gruppo 5 è ammessa la ristrutturazione edilizia, limitatamente ad adeguamenti funzionali. Tali interventi devono essere attuati nel rispetto dei caratteri formali, storici, strutturali del manufatto edilizio ed essere compresi in uno studio d'insieme che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante.”

Inoltre ai sensi del successivo comma 19 “All'interno dei giardini e dei cortili non è consentita la demolizione di edifici o di bassi fabbricati, anche non specificatamente individuati dal piano, coevi e coerenti con l'impianto e con i caratteri dell'edificio principale, se classificato "di particolare interesse storico" o "caratterizzante il tessuto storico". E' invece consentita la demolizione di parti limitate di organismi edilizi consistenti in fabbricati o bassi fabbricati recenti o che risultino come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico – architettonica dell'ambiente. Il recupero delle parti demolite può avvenire, entro il limite della quantità di S.L.P. esistente, mediante interventi di ristrutturazione edilizia secondo le prescrizioni dell'allegato A, dove il tipo di intervento è ammesso (cfr. Tabella dei tipi di intervento). Tali interventi non devono pregiudicare il carattere storico e architettonico dell'ambiente.

[...]

Le modalità di utilizzazione delle S.L.P. derivanti dall'eliminazione o riplasmazione di fabbricati o bassi fabbricati interni ai cortili, ove consentito dal piano, sono descritte nell'allegato A alle N.U.E.A. (ristrutturazione edilizia).”

Nei fabbricati o porzioni di fabbricati compresi nel compendio edilizio, ma costituenti superfetazioni recenti, è possibile realizzare interventi di riplasmazione dei volumi nel rispetto dei disposti del comma 19 dell’art. 26 e dell’allegato A alle N.U.E.A, capitolo 5.3 che dispone:

- al comma 17 il “Recupero della S.L.P. esistente riferita a parti limitate di organismi edilizi consistenti in fabbricati o bassi fabbricati recenti o incongrui di cui il piano consente la demolizione, esistenti all'interno dei cortili o prospettanti su di essi. Il recupero della S.L.P. demolita si effettua mediante riplasmazione dei volumi all'interno dei cortili nel rispetto dei limiti quantitativi e degli indirizzi stabiliti dalle N.U.E.A. per i diversi gruppi di edifici (art.10 e art.26), nonché dei caratteri dimensionali e formali degli edifici storici presenti”;
- al comma 18: “Il recupero della SLP deve avvenire a favore della residenza e, limitatamente ai piani terreno e interrato, anche per attività di artigianato di servizio”;
- al successivo comma 19: “Contestualmente alla riplasmazione dei volumi con recupero di SLP deve essere realizzata nel sottosuolo o al piano terreno degli edifici preesistenti una superficie a



parcheggio nella quantità minima di legge relativamente alle SLP recuperate, incrementata di una quantità pari alla superficie dei parcheggi eventualmente demoliti nell'intervento”.

Per quanto riguarda i tipi di intervento che superano quelli ammessi, si richiama la deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 6 febbraio 2023 ai sensi dell'articolo 26 comma 22 delle NUEA di PRG.

Per quanto riguarda il soddisfacimento degli standard urbanistici, la rifunzionalizzazione del Complesso con inserimento delle attività ammesse dal P.R.G. non comporta il reperimento di nuove superfici a standard *ex art.* 21 della LUR.

In relazione al tipo d'intervento edilizio previsto dovranno invece essere verificate le dotazioni di parcheggio privato ai sensi dell'art. 41sexies della Legge 1150/1942 come modificato dalla Legge 122/1989.

In considerazione del particolare pregio architettonico e ambientale del contesto e della necessità di incentivare forme di mobilità sostenibile, il reperimento di tale dotazione, mediante la creazione di spazi da adibire a parcheggio di biciclette come previsto dal progetto, è coerente con gli obiettivi contenuti nella pianificazione di settore della Città.

Per quanto sopra, l'intervento in oggetto, nel rispetto dei contenuti del PTE approvato in data 30 agosto 2022 con deliberazione di Giunta Comunale n. 573 e della deliberazione di CC n. 44 del 6 febbraio 2023, risulta conforme al P.R.G. vigente.

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

Il Responsabile Tecnico
geom. Michele Diruggiero



Il Responsabile Tecnico in P.O.
arch. Barbara Bersia
(documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20
e ss. del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)



BARBARA
BERSIA
COMUNE
DI TORINO
16.02.2024
14:57:43
GMT+01:00

La Dirigente
Servizio Pianificazioni Esecutive
arch. Maria Antonietta MOSCARIELLO
(documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 e ss. del D.
Lgs. 82/2005 e s.m.i.)



MARIA
ANTONIETTA
MOSCARIELLO
COMUNE DI
TORINO
16.02.2024
15:01:50
GMT+01:00

