

**DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO**

DEL 266 / 2025

12/05/2025

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 12 MAGGIO 2025

(proposta dalla G.C. 29 aprile 2025)

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti oltre alla Presidente GRIPPO Maria Grazia, le Consiglieri ed i Consiglieri:

ABBRUZZESE Pietro	DAMILANO Silvia	PATRIARCA Lorenza
AHMED ABDULLAHI Abdullahi	DE BENEDICTIS Ferrante	PIDELLO Luca
APOLLONIO Elena	DIENA Sara	RICCA Fabrizio
BORASI Anna Maria	FIRRAO Pierlucio	RUSSI Andrea
BUSCONI Emanuele	FISSOLO Simone	SANTIANGELI Amalia
CAMARDA Vincenzo Andrea	GARCEA Domenico	SCANDEREBECH Federica
CASTIGLIONE Dorotea	GARIONE Ivana	SGANGA Valentina
CATANZARO Angelo	GRECO Caterina	TOSTO Simone
CERRATO Claudio	IANNO' Giuseppe	TUTTOLOMONDO Pietro
CIAMPOLINI Tiziana	LIARDO Enzo	VIALE Silvio
CIORIA Ludovica	MACCANTI Elena	
CREMA Pierino	MAGAZZU' Valentino	



In totale, con la Presidente, n. 35 presenti, nonché le Assessore e gli Assessori: CARRETTA Domenico - CHIAVARINO Paolo - FAVARO Michela - FOGLIETTA Chiara - MAZZOLENI Paolo - PORCEDDA Marco - PURCHIA Rosanna - ROSATELLI Jacopo - TRESSO Francesco

Risultano assenti il Sindaco LO RUSSO Stefano, i Consiglieri e le Consigliere: CATIZONE Giuseppe - CROSETTO Giovanni - DAMILANO Paolo - LEDDA Antonio - SALUZZO Alberto Claudio

Con la partecipazione della Vicesegretaria Generale BRULLINO Carmela.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: VARIAZIONE AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 12 LETT. C) DELLA L.U.R. 56/77 E S.M.I., RELATIVA ALL'ADEGUAMENTO DEL PERIMETRO DELL'AREA NORMATIVA M1 CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI DENOMINATA "BASSE DI DORA" SOTTOPOSTA A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Proposta dell'Assessore Mazzoleni.

Richiamato quanto indicato nel Fascicolo Illustrativo di Variazione in allegato.

L'area oggetto del presente provvedimento si colloca nel quartiere Parella, all'interno della Circoscrizione 4, compresa tra le vie Carrera, Bellardi, Pacchiotti e Strada Vicinale Basse di Dora, all'interno del quadrante nord-ovest della Città.

L'area "Basse di Dora", in origine occupata principalmente dalla sede della Ghibaudi S.p.A., attualmente demolita e in fase di bonifica, si colloca in un contesto urbano composto da edifici residenziali ed aree per servizi zionali di istruzione inferiore (scuola materna ed elementare), parchi pubblici urbani e comprensoriali, ben dotato di opere di urbanizzazione, con comunicazione verso il centro e l'esterno della Città sulla direttrice di corso Francia.

Con l'approvazione della Variante parziale al P.R.G. n. 194, avvenuta con deliberazione n. 65 del Consiglio Comunale del 4 giugno 2012 (mecc. 2012 01841/009), è stata inserita, all'articolo 8 delle N.U.E.A. di P.R.G., la scheda normativa relativa all'area normativa "M1" con prescrizioni particolari "Basse di Dora", con indice territoriale pari a 1 mq SLP/mq SF, di cui 0,7 mq SLP/mq SF di edificazione privata nella porzione in allineamento con la via Monte Pertica e 0,3 mq SLP/mq SF di edificazione riservata alla Città in allineamento con via Pietro Cossa, interno 52, e la previsione della sua attuazione mediante Strumento Urbanistico Esecutivo.

In data 21 settembre 2016, l'area in questione era stata oggetto di una prima istanza di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) da parte delle allora proprietà Società Immobiliare Magusa S.a.s. di Ghibaudi & C e Frap S.p.A. (prot. Edilizio 2016-14-017272). Il progetto depositato era stato sottoposto ad iter istruttorio e aveva recepito i pareri dei diversi Servizi della Città, oltre a quello della Commissione Edilizia, ed era stato analizzato in sede di verifica di Assoggettabilità a VAS conclusosi con Determinazione Dirigenziale del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 216 del 2 ottobre 2018 (mecc. n. 2018 44538/126), che escludeva il P.E.C. dalla fase di valutazione della VAS, ne dichiarava la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica (PCA) vigente e recepiva i pareri espressi dai Soggetti con competenza ambientale e dell'Organo Tecnico Comunale (O.T.C.) della Città. L'iter istruttorio urbanistico era stato coordinato con la procedura di bonifica dell'Area Ghibaudi Mario Strada Basse di Dora 24/A, ex articolo 242, comma 4 del D.Lgs. n. 152/06 e s.m.i. - Sito Codice Anagrafe 2186 approvata mediante Determinazione Dirigenziale del



Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali dell'Area Ambiente n. 227 del 22 novembre 2017 (mecc. 44907/126).

Con nota protocollata in data 12 novembre 2019 (prot. n. 4201), la proprietà ha comunicato la necessità di sospensione della procedura di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato in itinere.

In data 23 maggio 2023 gli eredi Ghibaudi hanno venduto le aree di loro proprietà, censite al Catasto Terreni Foglio 1168 particelle 511, 515, alla società AMATO COSTRUZIONI S.r.l..

Con nota del 24 luglio 2023 (prot. 5331 della Divisione Partecipazioni Comunali e Patrimonio del 25 luglio 2023), la società AMATO COSTRUZIONI S.r.l. manifestava l'interesse per l'acquisizione della porzione di area censita al Catasto Terreni Foglio 1168 particella 463, confinante e parzialmente interessata dalla trasformazione urbanistica di proprietà della Città, localizzata in via Bellardi, in virtù della ripresentazione del P.E.C. per la trasformazione dell'area normativa M1 denominata "Basse di Dora".

Con asta pubblica n. 18/2024 veniva indetta la procedura di alienazione di taluni immobili di proprietà comunale, tra i quali l'area descritta al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1168, particella 463 (di superficie catastale e capacità edificatoria pari a 250 mq); all'esito di tale procedura di evidenza pubblica, detto immobile è stato acquistato dalla "AMATO COSTRUZIONI SRL" con atto Rep. 109824 Racc. 47891 del 5 settembre 2024.

La società AMATO COSTRUZIONI S.r.l., unitamente alla proprietà FRAP S.p.A., ha quindi presentato in data 22 luglio 2024 (prot. nn. 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2518) e successive integrazioni, il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), attualmente in fase di istruttoria, che comprende anche l'area contigua frattanto acquisita (Foglio 1168 particella 463).

L'inserimento di quest'area all'interno del perimetro originario dell'area "Basse di Dora" consente di realizzare un disegno urbanisticamente più equilibrato mediante la distribuzione della S.L.P. generata su una più ampia superficie, consentendo un più razionale e funzionale sviluppo del fabbricato e la realizzazione della chiusura dell'isolato su tre lati.

L'area acquisita, utilizzata per garantire l'ottimizzazione del disegno di progetto di P.E.C., sarebbe rimasta, infatti, un vuoto tra due lotti privati che la Città non avrebbe potuto trasformare. La proposta di P.E.C. prevede che detta area, attualmente in disuso, sia parzialmente occupata dalla concentrazione edificatoria e in parte da verde privato, a completamento del fronte di via Bellardi, ricucendo così un tassello mancante tra il perimetro del progetto di P.E.C. e il territorio consolidato. I Proponenti il P.E.C., in data 28 novembre 2024 (prot. n. 4016), hanno quindi presentato istanza di variazione urbanistica ai sensi dell'articolo 17, comma 12 della L.U.R. al fine di adeguare il perimetro dello strumento urbanistico esecutivo con conseguente estensione dello stesso alla particella adiacente (Foglio 1168 n. 463) acquisita dalla Città. La variazione proposta ha ottenuto riscontro positivo.

Allo stato attuale, l'intera area Basse di Dora risulta completamente compromessa a fronte della pregressa attività industriale e costituisce un significativo tassello centrale di un isolato di grandi dimensioni, con uno sviluppo di circa 220 metri su via Bellardi.

Il P.E.C. presentato prevede la realizzazione di una nuova area verde pubblica e di un nuovo attraversamento pedonale dell'isolato mediante un disegno organico.

La rigenerazione del sito industriale dismesso, che si realizza attraverso la bonifica dello stesso e la nuova vocazione residenziale, organizzata con spazi e servizi a disposizione dei cittadini e delle scuole limitrofe, avrà ricadute particolarmente importanti per il tessuto urbano circostante.

La Città, mediante l'attuazione della trasformazione tramite lo strumento urbanistico proposto, acquisirà la restituzione di aree pubbliche permeabili, che allo stato attuale risultano completamente compromesse, oltre allo sviluppo di una propria SLP pari a circa 1.795 mq, che potrà essere realizzata dalla stessa o alienata tramite asta pubblica.

L'Amministrazione, pertanto, riconosciuto il pubblico interesse, come sopra descritto, intende procedere all'adeguamento del perimetro dell'area normativa M1 denominata "BASSE DI DORA"



sottoposta a strumento urbanistico esecutivo, secondo quanto disposto dall'articolo 17, comma 12, lettera c) della L.U.R. 56/1977 e s.m.i., ai sensi del quale non costituiscono variante al P.R.G. *"gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo"*.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento si procederà all'aggiornamento del comma 37 quater delle N.U.E.A. articolo 8, dell'allegato grafico e della Tavola n. 1, foglio 8a, del P.R.G. - Azzonamento, alla scala 1:5.000, in conformità alle variazioni precedentemente descritte.

Sulla base delle analisi urbanistiche condotte è stato possibile verificare la coerenza della Variazione con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, ovvero con il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (P.T.C.2), come descritto nel Fascicolo Illustrativo (allegato 1). Si dà atto, inoltre, che come previsto dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) approvato con D.G.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, il suindicato fascicolo comprende al suo interno la Relazione di coerenza con il P.P.R. approvato.

Il procedimento di modifica al P.R.G., di cui al suddetto l'articolo 17, comma 12, non costituendo variante al P.R.G., non rientra nell'ambito di applicazione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.).

Tutto ciò premesso la variazione prevede quindi:

- a. l'adeguamento del perimetro dell'area normativa "M1" con prescrizioni particolari "Basse di Dora" sulla quale è previsto lo sviluppo dello Strumento Urbanistico Esecutivo (prot. edilizio 14-1-2024 del 22 luglio 2024) con estensione dello stesso alla particella adiacente acquisita con asta pubblica (descritta al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1168, particella 463);
- b. la conseguente modifica delle N.U.E.A. articolo 8, comma 37 quater e allegato grafico;
- c. la conseguente modificazione della Tavola n. 1, foglio 8a, del P.R.G. - Azzonamento, alla scala 1:5.000.

La Dirigente responsabile dichiara, ai sensi dell'articolo 6 bis della Legge n. 241/1990 e delle disposizioni del Codice di Comportamento della Città, che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse, anche potenziale, in capo alla stessa.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Visto l'articolo 17, comma 12, lettera c, della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

Visto il P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995 e s.m.i.;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

- favorevole sulla regolarità tecnica;
- favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per le motivazioni espresse in narrativa, che integralmente si richiamano:

1. di approvare, ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera c) della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i., la variazione al vigente Piano Regolatore Generale di Torino, come descritto in narrativa e nell'elaborato (allegato 1), che è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, concernente l'adeguamento del perimetro dell'area normativa M1 con prescrizioni particolari denominata "BASSE DI DORA", sottoposta a strumento urbanistico esecutivo;
2. di dare atto che il presente provvedimento, per la natura dell'oggetto, non è pertinente alle disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Economico;
3. di trasmettere le modificazioni al P.R.G., assunte con la presente alla Regione Piemonte e alla Città Metropolitana di Torino unitamente all'aggiornamento delle cartografie ai sensi dell'articolo 17, comma 13 della L.U.R..

Proponenti:

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Teresa Pochettino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Patrizia Rossini

La Presidente pone in votazione il provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

· - Rep. DEL 12/05/2025. 0000266.1 Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da CARMELA BRULLINO, MARIA GRAZIA GRIPPO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informati co originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:

Abbruzzese Pietro, Castiglione Dorotea, Ciampolini Tiziana, Damilano Silvia, De Benedictis Ferrante, Firrao Pierlucio, il Vicepresidente Vicario Garcea Domenico, Iannò Giuseppe, Liardo Enzo, Maccanti Elena, Ricca Fabrizio, Russi Andrea, Scanderebech Federica, Sganga Valentina

PRESENTI 21

VOTANTI 21

FAVOREVOLI 21:

Ahmed Abdullahi Abdullahi, Apollonio Elena, Borasi Anna Maria, Busconi Emanuele, Camarda Vincenzo Andrea, Catanzaro Angelo, Cerrato Claudio, la Vicepresidente Cioria Ludovica, Crema Pierino, Diena Sara, Fissolo Simone, Garione Ivana, Greco Caterina, la Presidente Grippo Maria Grazia, Magazzù Valentino, Patriarca Lorenza, Pidello Luca, Santiangeli Amalia, Tosto Simone, Tuttolomondo Pietro, Viale Silvio

La Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

LA PRESIDENTE
Firmato digitalmente
Maria Grazia Grippo

LA VICESEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente
Carmela Brullino

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. DEL-266-2025-All_1-25VAR01_modificaPRG_BASSEDIDORA_prot1172_31032025.pdf



¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento