



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE, SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO  
**DIREZIONE URBANISTICA**  
**SERVIZIO PIANIFICAZIONE**  
VIA MEUCCI N° 4



Fonte immagine: [www.bing.com/maps](http://www.bing.com/maps)



## **VARIANTE PARZIALE N. 278 AL P.R.G.**

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

### **VALORIZZAZIONE E RAZIONALIZZAZIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE**

#### **a) relazione illustrativa generale**

**DIRIGENTE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE  
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Giacomo Leonardi

**COLLABORATORI GRAFICI**

Geom. Bruno Tavano

**RESPONSABILE TECNICO**

Arch. Barbara Bersia

**COLLABORATORI TECNICI**

Geom. Gigliola Como  
Arch. Francesca Meloni  
Ing. Alberto Rolandi

**Torino, settembre 2012**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

La Città di Torino, a seguito di una progressiva ricognizione del proprio patrimonio immobiliare, finalizzata ad utilizzare in modo efficace gli spazi in rapporto alle esigenze istituzionali, ha provveduto, con appositi provvedimenti a partire dal 2003, alla razionalizzazione e valorizzazione di immobili di sua proprietà per poter procedere alla vendita dei fabbricati dismessi o dei diritti edificatori generati dalle aree con il relativo sedime di insistenza.

Le varie manovre finanziarie, inoltre, hanno ulteriormente penalizzato gli Enti locali con minori trasferimenti di risorse e dettato indirizzi di razionalizzazione del Patrimonio pubblico.

In relazione a quanto sopra, risulta necessario proseguire con la progressiva razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, attraverso una nuova variante per alcuni immobili.

Gli stessi indirizzi di Governo vanno in tale direzione, come risulta dalle disposizioni in materia di finanza pubblica ed in particolare si cita il D.L. n. 112 recante “Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione”, emanato in data 25 Giugno 2008 e successivamente convertito in Legge (n. 133 del 6 agosto 2008 – GU n. 195 del 21-8-2008 – Suppl. Ordinario n. 196). Infatti l’articolo 58 (*Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali*) di tale Decreto recita “*Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione...ecc.*”.

Per quanto concerne l’anno in corso, l’Amministrazione, coerentemente con le proprie linee e gli indirizzi di bilancio, ha individuato e inserito nel Piano Dismissioni 2012 un ulteriore gruppo di immobili, per alcuni dei quali si rende ora necessaria la predisposizione di un nuovo provvedimento.

In particolare sono stati individuati due immobili non più necessari per le finalità logistiche e istituzionali, che necessitano di variante urbanistica, siti in Strada dei Calleri n. 8-10 e Via Cumiana (immobile adiacente al parcheggio pertinenziale nell'isolato compreso tra Corso Peschiera, Corso Racconigi, Via Envie e Via Cumiana).

Le analisi condotte sotto il profilo urbanistico, hanno verificato le specifiche destinazioni d'uso previste dal vigente P.R.G., i relativi vincoli e l'eventuale assoggettamento a strumenti urbanistico-ambientali di rango superiore, quali il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), il Piano Territoriale Operativo del Po (P.T.O.) e i relativi Piani d'Area (P.d'A.), il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e la Variante al Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.2).

La Civica Amministrazione, valutata l'attuale situazione degli immobili di proprietà Comunale è, pertanto, giunta nella determinazione di provvedere alla variazione delle destinazioni d'uso degli immobili sopra elencati, al fine di meglio valorizzare gli stessi.

In sintesi, pertanto, qui di seguito si elencano e si specificano le motivazioni urbanistiche degli immobili interessati dal presente provvedimento, che sono collocati nella Circoscrizione n. 3 (immobile di Via Cumiana) e nella Circoscrizione n. 7 (Strada dei Calleri n. 8-10).

L'immobile sito in Via Cumiana è oggetto di modifica di destinazione urbanistica da area a servizi pubblici ad area a servizi privati; l'immobile sito in Strada dei Calleri n. 8-10 è oggetto di modifica da area a servizi pubblici a zone a verde privato con preesistenze edilizie, nelle quali la destinazione urbanistica prevista è la residenza, salvaguardando nel contempo l'impianto paesaggistico e ambientale.

Le indicazioni relative ai Piani sovraordinati, oltre alle ulteriori prescrizioni del Piano Regolatore, sono contenute all'interno della scheda tecnica, allegata al fascicolo di ciascun immobile (vedi fascicoli b/A e b/B), nella quale sono raccolti i dati più significativi ai quali si rimanda per una illustrazione puntuale e specifica.

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.

Gli “indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica”, di cui all’allegato 2 della citata D.G.R., in relazione alla necessità di “*rendere proporzionato alla scala di riferimento territoriale ed al genere di strumento in oggetto il tipo di analisi ambientale da condurre e sottolineata la necessità di verificare l’assoggettabilità all’analisi di compatibilità ambientale in relazione alla sostanzialità delle modifiche ai piani approvati*” individuano l’ambito di applicazione della VAS, specificando dettagliatamente sia i casi in cui deve essere effettuata obbligatoriamente una valutazione ambientale, sia i casi in cui si deve procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale. Vengono inoltre descritti i procedimenti che per le loro caratteristiche sono di norma esclusi dal processo di valutazione ambientale, specificando che in tali casi le deliberazioni di adozione ed approvazione dello strumento urbanistico devono esplicitamente richiamare le motivazioni della mancata attivazione del processo valutativo. La D.G.R. esclude, di norma, 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*”.

In relazione a quanto sopra la presente variante prevede:

- **immobile in Strada dei Calleri n. 8-10:** cambiamento di destinazione urbanistica senza modifica ai tipi di intervento già consentiti dal P.R.G. vigente e senza realizzazione di nuovi volumi.

Tale immobile risulta vincolato e tutelato dal P.R.G. vigente ai sensi della ex L. 1497/1939 oggi D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. “Codice dei beni culturali e del paesaggio”; si specifica in ogni caso che la presente variante non incide sul sistema di tutela del Piano e sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali, di cui all’art. 17, comma 4 della LUR. A tal proposito in sede attuativa eventuali interventi dovranno essere sottoposti alle necessarie autorizzazioni da parte degli Enti competenti in materia ambientale.

Si rileva, altresì, che la destinazione urbanistica ipotizzata rafforza gli elementi di tutela preservando, come sopra richiamato, anche l’impianto paesaggistico e ambientale con la salvaguardia del verde esistente seppur privato.

La destinazione impressa mitiga gli effetti ambientali derivanti dal volume di traffico viabilistico generati dalla destinazione vigente - servizio pubblico - quale attrattore in rapporto all’utilizzazione dello stesso.

- **immobile in Via Cumiana:** cambiamento di destinazione urbanistica senza modifica ai tipi di intervento già consentiti dal P.R.G. vigente come descritto nel singolo fascicolo relativo all’immobile; non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi; l’immobile è classificato di categoria B) ai sensi del DM. 1444/68 ed è posto all’interno del centro abitato ai sensi dell’art. 81 della Legge Urbanistica Regionale.

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.

Si rende pertanto necessario approvare una variante urbanistica al Piano Regolatore Generale ai sensi dell’articolo 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale.

Tutto ciò premesso la variante prevede:

- A) la modifica della destinazione urbanistica dell’immobile sito in **Strada dei Calleri n. 8-10**, pari a circa mq 795 di superficie fondiaria, da **“Servizi**

**Pubblici S”, lettera “i - Aree per l’istruzione inferiore”, servizi zonali art. 21 L.U.R., a Zone a verde privato con preesistenze edilizie parte collinare a levante del fiume Po** (vedi fascicolo b/A);

- B) la modifica della destinazione urbanistica dell’immobile sito in **Via Cumiana**, pari a circa mq 675 di superficie fondiaria da **“Servizi Pubblici S”, lettera “a – aree per attrezzature di interesse comune”, servizi zonali art. 21 L.U.R., a “Servizi Privati SP”, lettera “a - Servizi per l’istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive, culturali”,** (vedi fascicolo b/B).

La variante interessa complessivamente due immobili per una superficie fondiaria totale pari a circa mq 1470 e determina un decremento della dotazione di aree per Servizi pubblici in misura pari a circa mq 1470 (art. 21 della L.U.R.) ed un incremento pari a 12 abitanti.

Per effetto delle varianti approvate successivamente all’approvazione del PRG e tenuto conto del presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell’articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale e s.m.i. rispetto al Piano Regolatore vigente.

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con piani sovracomunali vigenti e costituisce variante parziale al P.R.G. vigente, ai sensi dell’articolo 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e s.m.i..

Successivamente all’approvazione del presente provvedimento si procederà all’adeguamento dei Fogli n. 8B e 14 della Tavola n. 1 del Piano Regolatore Generale, in conformità alle variazioni precedentemente descritte.

Gli elaborati della variante sono i seguenti:

- a) relazione illustrativa generale;
- b/A) fascicolo relativo all’immobile in Strada dei Calleri n. 8-10, corredato dagli specifici allegati;
- b/B) fascicolo relativo all’immobile in Via Cumiana, corredato dagli specifici allegati.