



CITTA' DI TORINO

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



**VARIANTE N. 266 AL P.R.G.**  
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

VIA MORANDI 6

DIRIGENTE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Arch. Giacomo Leonardi

COLLABORATORI GRAFICI

Geom. Roberto Aragno



RESPONSABILE TECNICO

Arch. Savino Nesta

COLLABORATORI TECNICI

Ing. Camilla Casati

Torino, aprile 2012

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Il presente provvedimento riguarda due appezzamenti di terreno adiacenti l'immobile sito in via Morandi 6, di proprietà del sig. Raffaele Cavallaro, ubicato nella Circoscrizione 10 (Mirafiori Sud). L'immobile è costituito da due edifici residenziali a due piani fuori terra, da un basso fabbricato e dalla relativa area di pertinenza. Una recinzione in muratura racchiude l'immobile e i due appezzamenti.

L'area di proprietà privata è classificata dal Piano Regolatore vigente quale area normativa "Residenza R9", nella quale insistono due edifici residenziali, classificati dalla Tavola n. 2 del P.R.G. come "Edifici di particolare interesse storico", appartenenti al gruppo 2: Edifici di rilevante valore storico, normati dall'art. 26 delle Norme Urbanistico - Edilizie di Attuazione.

I due appezzamenti di terreno oggetto del presente provvedimento, già recintati a seguito di autorizzazione edilizia del maggio 2000, sono costituiti l'uno dal sedime stradale del passo carraio di accesso alla proprietà e l'altro da una striscia di terreno sita a levante del lotto della proprietà stessa. Sono destinati dal Piano Regolatore Generale vigente a Servizi Pubblici: il primo ad "*attrezzature di interesse comune lettera a*)" ed il secondo a "*spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport lettera v*)" (art. 8 punto 15 delle N.U.E.A.).

Per quanto attiene l'aspetto idrogeologico, 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 classificata, sotto il profilo idrogeologico, nella "CLASSE I" – Sottoclasse I (P) – che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento.

Con deliberazioni della Giunta Comunale in data 9 novembre 1995 (mecc. 9508037/08), in data 1 ottobre 1996 (mecc. 9605846/08) e successivamente nel 2002 (mecc. 2002 0085/08), la Città concesse in locazione al signor Cavallaro i due appezzamenti di terreno comunale e confinanti con i lati ovest ed est dell'immobile di sua proprietà, sopra descritto, per una superficie complessiva di circa mq 108.

Queste aree furono richieste in locazione dal signor Cavallaro, il quale, da tempo è interessato all'acquisizione delle stesse, al fine di garantire una maggiore protezione alla sua residenza, riducendo i rischi di intrusioni da parte di estranei, come si evince dalle istanze di variante già avanzate dalla proprietà.

Con scrittura privata del 20 luglio 2005 tra la Città di Torino e il signor Cavallaro è stato stipulato un contratto di locazione transitoria inerente gli appezzamenti di cui è caso.

Nel marzo del 1998 fu predisposta la Variante parziale n. 4 al P.R.G., consistente nel cambio di destinazione dei due appezzamenti di proprietà comunale (concessi in locazione al Sig. Cavallaro) da servizi pubblici "a" e "v" ad area normativa "R9", necessaria per consentire l'accorpamento degli appezzamenti alla adiacente proprietà privata, di proprietà dello stesso Cavallaro, già destinata ad area normativa "R9".

Il 10/12/1998 la II Commissione Urbanistica ritenne di non portare in approvazione il provvedimento, accogliendo il parere contrario della Circoscrizione X, a causa della carenza di pubblico interesse e il 16/05/2000 la Giunta Comunale revocò la proposta di deliberazione inerente l'adozione della Variante parziale n. 4;

Successivamente, nel febbraio 2005 e nel luglio 2006 la proprietà avanzò richiesta di acquistare dalla Città i due appezzamenti e contestualmente richiese la predisposizione degli atti amministrativi necessari a rendere possibile tale richiesta, mettendo in luce che i lavori di recinzione eseguiti a sue spese hanno tra l'altro ovviato agli inconvenienti di sicurezza sopra citati.

A seguito di ulteriori richieste e interlocuzioni con la Circoscrizione X, il 20/12/2006 l'Assessorato all'Urbanistica dava mandato di predisporre la nuova variante urbanistica (predisposta nel luglio 2007) e di seguito nuovamente revocata il 16 dicembre 2008 (n. mecc. 2008 09497/009) dalla Giunta Comunale con le stesse motivazioni.

Preso atto dell'istanza del Signor Cavallaro e considerata tuttavia che per la Città l'entità delle aree in uso al concessionario, estremamente esigua, non costituirebbe un pregiudizio alla globale fruizione dei servizi confinanti, l'Amministrazione ha ora nuovamente rivalutato la situazione degli immobili sopra descritti, addivenendo alla determinazione di acconsentire alla richiesta del signor Cavallaro, sia sotto il profilo patrimoniale, sia sotto il profilo urbanistico. Infatti, trattandosi di aree a destinazione

urbanistica a servizi pubblici, per poter procedere all'alienazione è necessario predisporre una specifica variante al P.R.G. ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della L.U.R.

Nel corso dell'istruttoria del presente provvedimento si è inoltre constatata una difformità tra la Tavola n. 1 Azzonamento, scala 1:5.000 e la Tavola n. 2 Edifici di interesse storico, scala 1:2.000. Infatti nella Tavola n. 1 del P.R.G. "Azzonamento" gli edifici vengono classificati come appartenenti ai gruppi "2 *Edifici di rilevante valore storico*" e "4 *Edifici di valore documentario*", in difformità rispetto alla Tavola n. 2 "*Edifici di interesse storico*", nella quale vengono invece classificati entrambi con appartenenza al gruppo 2.

Poiché le N.U.E.A. del P.R.G., prevedono all'art. 1 comma 4 che "*nelle rappresentazioni grafiche delle tavole di piano prevalgono, in caso di difformità, le informazioni delle tavole a scala maggiore o di dettaglio (allegati tecnici, prescrittivi anche se di scala uguale o minore) le Tavole o le schede normative.*", contestualmente alla variazione urbanistica occorre quindi procedere alla contestuale correzione dell'errore materiale relativo alla classificazione degli edifici in questione.

Il Consiglio Regionale del Piemonte, con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, ha approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR). Il nuovo Piano sostituisce il PTR approvato nel 1997 ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale. Tale piano non detta prescrizioni di carattere specifico per l'immobile oggetto del provvedimento.

In data 04/08/2009 è stato adottato con DGR n. 53-11975 il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.); tale Piano, non detta prescrizioni di carattere specifico per l'area in oggetto.

Le Norme di Attuazione della Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTC2, approvato dalla Regione Piemonte con Deliberazione del Consiglio Regionale N. 121-29759 del 21/07/2011 (pubblicata sul B.U.R. n. 32 del 11/08/2011) non formulano prescrizioni di carattere specifico per l'ambito interessato dal provvedimento.

Tutto ciò premesso, la variante prevede:

1. il cambio di destinazione urbanistica delle seguenti porzioni di area, come da schema allegato:

- a) l'area ad ovest, di estensione pari a mq. 56, **da “Aree per servizi pubblici S” - lettera “a” attrezzature di interesse comune, ad Area normativa “Residenza R9”;**
- b) l'area ad est, di estensione pari a mq. 52, **da “Aree per servizi pubblici S” - lettera “v” spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, ad Area normativa “Residenza R9”.**

2. la contestuale correzione di errore materiale che prevede la modificazione della Tavola 1, in scala 1: 5.000, foglio 16A, coerentemente con la Tavola n. 2 “Edifici di interesse storico”, così come descritti nella parte narrativa.

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, sono di norma escluse dal processo di valutazione ambientale *“le varianti obbligatorie di adeguamento a norme e piani sovraordinati, in caso di esclusivo recepimento di indicazioni normative, ivi comprese le varianti di esclusivo adeguamento al PAI”*, 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, 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.

Con parere Prot. n. 3430 del 20/03/2012, il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali ha espresso la compatibilità della Variante con il “Piano di Classificazione Acustica del territorio della Città di Torino”, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. mecc. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010, ai sensi della legge quadro sull' inquinamento acustico n. 447/1995 e della legge regionale 20 ottobre 2000 n. 52 di adeguamento al DPR n. 142/2004.

La Direzione Verde pubblico e Edifici Municipali – Servizio Verde Gestione, con nota del 28/03/2012 prot. 2034, ha espresso parere favorevole al provvedimento.

La presente variante ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali e costituisce variante parziale allo strumento urbanistico vigente ai sensi del comma 7 dell’art. 17 della Legge Urbanistica Regionale e comporta complessivamente un modesto decremento delle aree destinate a servizi pubblici pari a mq. 108.

Si specifica inoltre che, per effetto di tutte le varianti parziali al PRG vigente adottate ed approvate successivamente alla data di approvazione del PRG, compreso il presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell’art. 17 della sopra citata legge.

Gli elaborati della variante sono i seguenti:

- a) relazione illustrativa;
- b) documentazione fotografica;
- c) estratto della situazione fabbricativa in scala 1: 1.000, con evidenziazione delle aree di proprietà privata e delle aree oggetto di variante;
- d) estratto della Legenda - Tavola n. 1 Foglio 0 (parte) - del Piano Regolatore Generale;
- e) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Foglio 16A (parte) del Piano Regolatore Generale - STATO ATTUALE - alla scala 1: 5.000;
- f) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Foglio 16A (parte) del Piano Regolatore Generale – VARIANTE - alla scala 1: 5.000;

- g) estratto planimetrico della Tavola n. 2 del P.R.G. “Edifici di interesse storico”, Foglio 79, e relativa legenda, in scala 1:2.000 - STATO ATTUALE;
- h) parere di coerenza del Servizio Verde Gestione prot. n. prot. 2034 del 28/03/2012;
- i) parere di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali, prot. n. 3430 del 20/03/2012.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento si procederà all'adeguamento del Foglio n. 16A, Tavola n. 1 del Piano Regolatore Generale, in conformità alle variazioni precedentemente descritte.

## VIA MORANDI 6



vista di via Morandi 6, lato est



vista di via Morandi 6, lato est





vista di via Morandi 6, angolo nord-est



vista di via Morandi 6, lato nord



vista di via Morandi 6, angolo nord-ovest



vista di via Morandi 6, ingresso



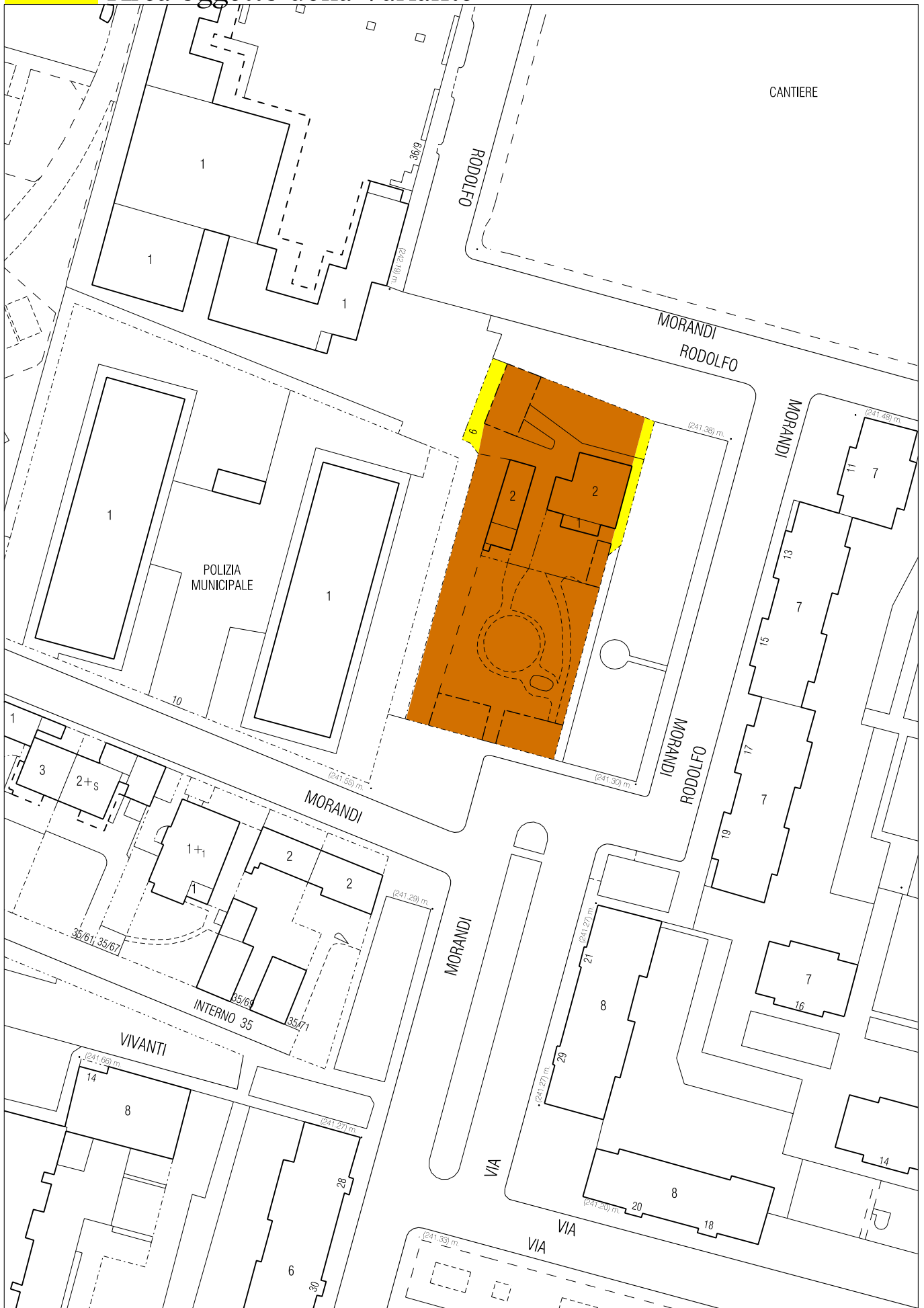
vista di via Morandi 6, lato ovest



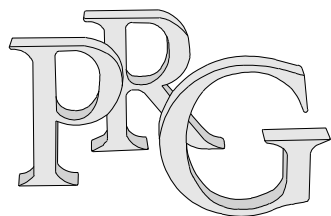
vista di via Morandi 6, lato sud

Area di proprietà privata

Area oggetto della Variante



Estratto scala 1:1000



## Nuovo Piano Regolatore Generale

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

### Azzonamento Legenda

Tavola n. 1

Foglio n. 0

Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995.

Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 31 Dicembre 2009

## Zone normative


..... Zone urbane consolidate residenziali miste:

**0.60** 0.60 mq SLP/mq SF

## Aree normative

 Residenza R9

## Edifici di interesse storico

 Edifici di particolare interesse storico con segnalazione del gruppo di appartenenza:

- 1 Edifici di gran prestigio
- 2 Edifici di rilevante valore storico
- 3 Edifici di valore storico ambientale
- 4 Edifici di valore documentario
- 5 Edifici e manufatti speciali di valore documentario

## Aree per Servizi

### Servizi pubblici S

Servizi zonali (art.21 LUR):

 a

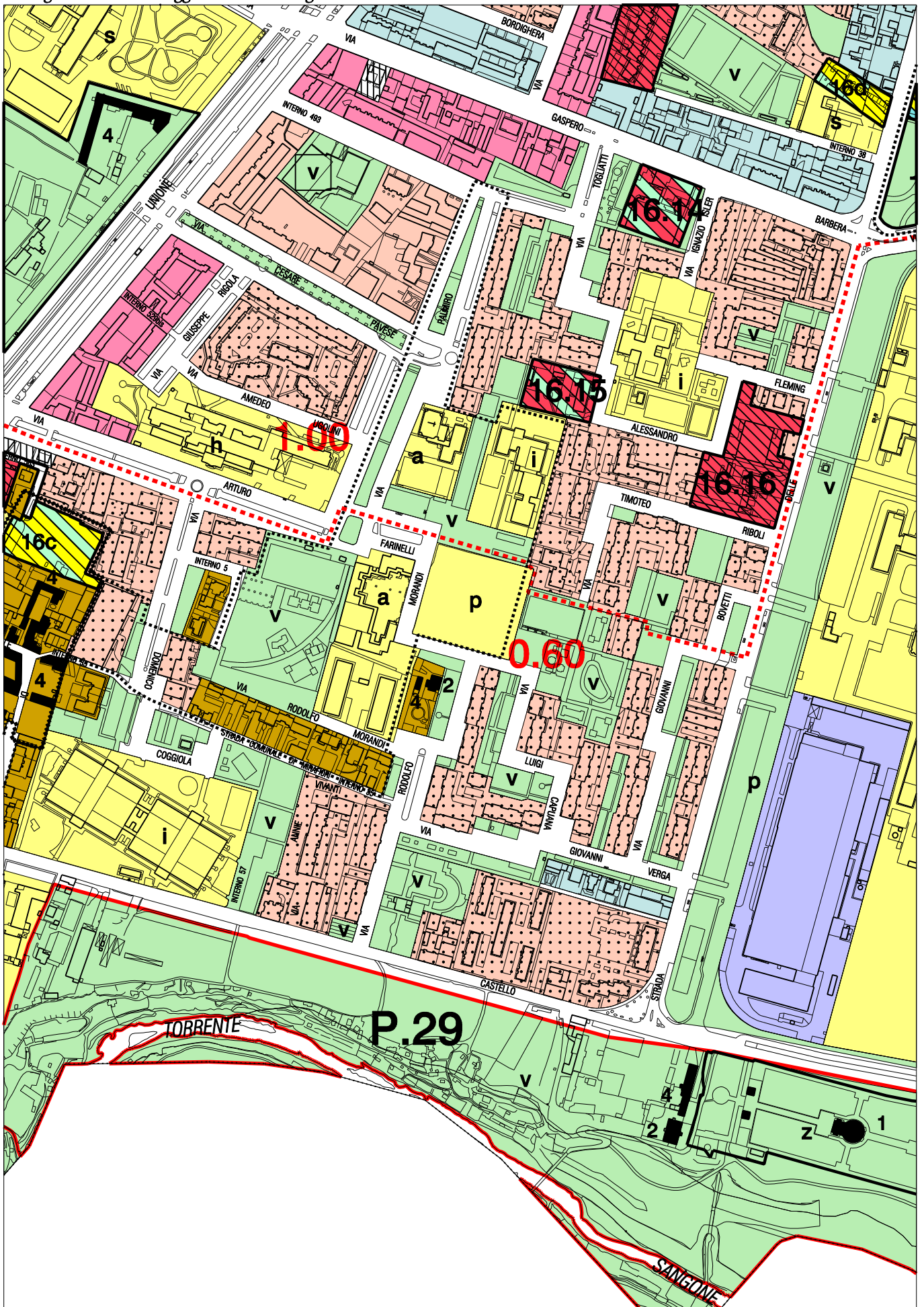
Attrezzature di interesse comune

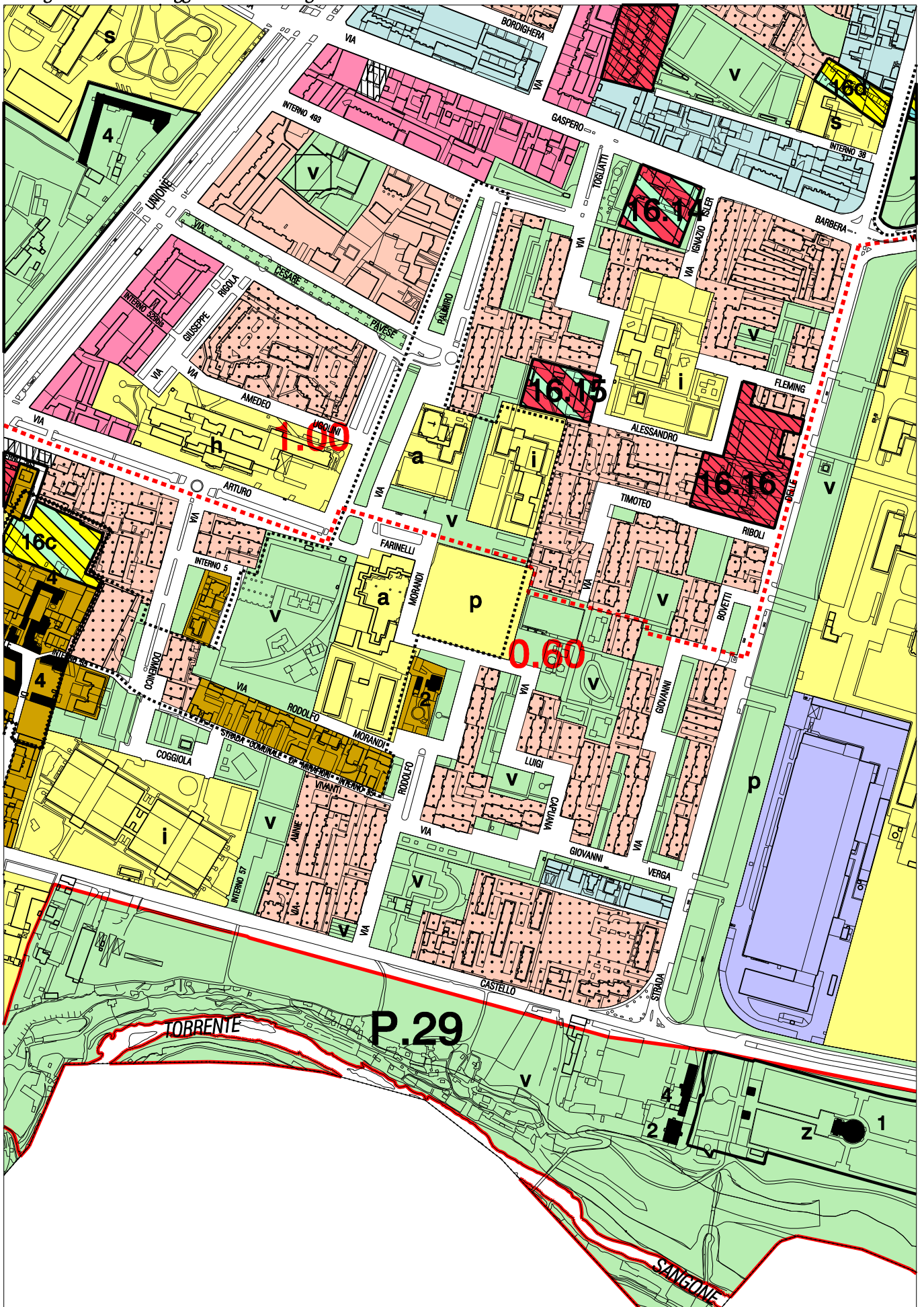
 v

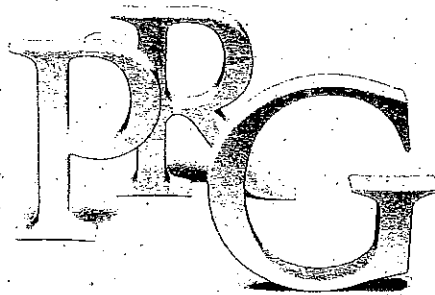
Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport

ESTRATTO

ESTRATTO







**Nuovo Piano Regolatore Generale  
Progetto definitivo**

Progetto: Gregotti Associati Studio

Augusto Cagnardi

Pierluigi Cerri

Vittorio Gregotti

Architetti

il Sindaco

il Segretario Generale

**Tavole di Piano**

**Edifici di interesse storico**

data

tavola n. 2

foglio n. 79

**Legenda**



Edifici caratterizzanti il tessuto storico



Edifici di particolare interesse storico con l'indicazione del gruppo di appartenenza

1

Edifici di gran prestigio

2

Edifici di rilevante valore storico

3

Edifici di valore storico-ambientale

4

Edifici di valore documentario

5

Edifici e manufatti speciali di valore documentario

Pertinenza storica



Perimetrazione zone urbane storico ambientali



Perimetrazione zona urbana centrale storica

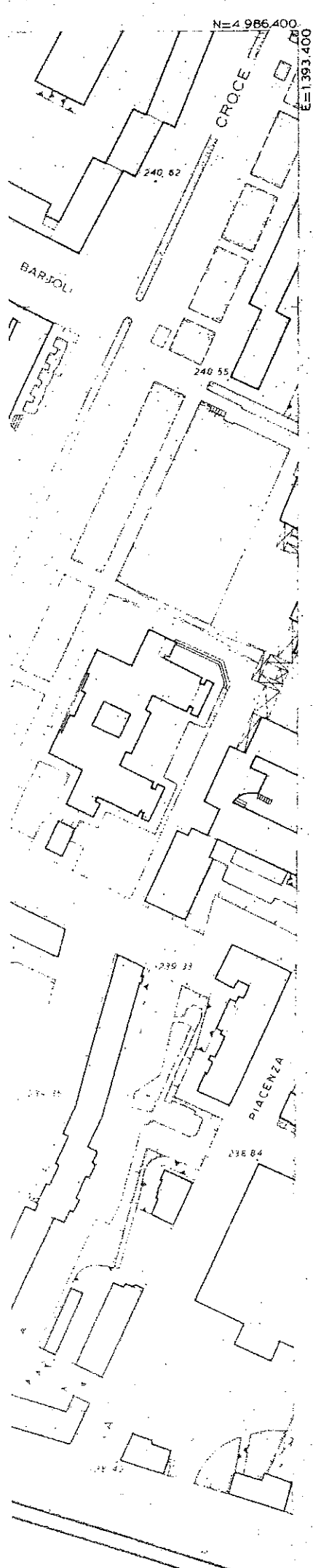


Percorsi storici collinari



Visuali panoramiche

I+xxx Nr. zona storico ambientale







DIVISIONE URBANISTICA  
ED EDILIZIA PRIVATA  
DIREZIONE URBANISTICA

Prot. 1054 Data 30.3.2012

Tit. \_\_\_\_\_ Cl. \_\_\_\_\_ Fasc. \_\_\_\_\_

ARRIVO \_\_\_\_\_



CITTA' DI TORINO

VICE DIREZIONE GENERALE INGEGNERIA  
DIREZIONE VERDE PUBBLICO E EDIFICI MUNICIPALI  
SERVIZIO VERDE GESTIONE

Prot.  
CB/fp

2034/6.10.3.

Torino, 28 MAR. 2012

Alla  
Divisione Urbanistica ed edilizia  
Privata  
Direzione Urbanistica  
Settore Pianificazione

Oggetto: Variante parziale n.266 al P.R.G. Immobile di via Morandi di 6 - Parere

In riferimento alla Vostra richiesta prot. 3675 6 001 riferim.n.24\_V/2011 si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
*Dr.ssa Claudia Bertolotto*



DIREZIONE URBANISTICA  
PERVENUTO IL 2.4.2012

Via Padova 29 - 10152 Torino - tel. +39.011.4420110 - fax +39.011.4420105  
e-mail: [verdepubblico@comune.torino.it](mailto:verdepubblico@comune.torino.it)

DIVISIONE URBANISTICA  
ED EDILIZIA PRIVATA  
DIREZIONE URBANISTICA



Prot. 899 Data 21.3.2012  
Tit. \_\_\_\_\_ Cl. \_\_\_\_\_ Fasc. \_\_\_\_\_  
ARRIVO \_\_\_\_\_

CITTA' DI TORINO  
VICE DIREZIONE GENERALE INGEGNERIA

SERVIZIO ADEMPIMENTI TECNICO AMBIENTALI

Prot. <u>3430</u>	Tit. 06: Cl. 90 Fasc. <u>2</u>
Data <u>20 MAR, 2012</u>	<u>074 / S147 / EG</u>

Numero e classifica di protocollo devono essere citati nella risposta.

A: Divisione Urbanistica  
Settore Pianificazione  
SEDE

p.c.: Divisione Urbanistica  
Direzione  
SEDE

**OGGETTO: Variante parziale 266 al PRG -- via Morandi 6  
Parere circa la precisazioni in merito alla verifica di compatibilità con il  
Piano di Classificazione Acustica**

Con riferimento al provvedimento in oggetto, il settore Scrivente ha esaminato copia del documento di verifica di Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica, approvato con D.C.C. 2010 06483/126 del 20 dicembre 2010,

Il documento evidenzia la compatibilità delle nuove previsioni con l'attuale classificazione (classe IV, aree di intensa attività umana). Il settore condivide tale giudizio.

È da evidenziare tuttavia l'esigenza della aggiornamento grafico/informatico dei confini della aree omogenee, per la quale le Norme Tecniche di Attuazione prevedono comunque la predisposizione di una delibera consiliare.

Si evidenzia che, a parere del settore scrivente, il presente parere con il relativo documento di verifica di compatibilità è da allegare al provvedimento urbanistico per la pubblicazione; in merito alla revisione del Piano, si richiamano le comunicazione già intercorse, al fine di coordinare i provvedimenti urbanistici ed ambientali.

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

IL DIRIGENTE  
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO  
*ing. federico saporiti*

