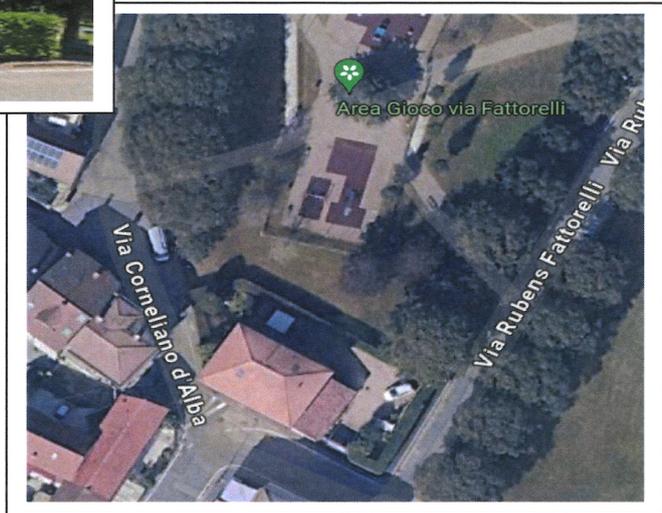




CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
VIA MEUCCI N. 4

Fonte immagine: <https://www.google.it/maps/place/Via+Rubens+Fattorelli,+47,+10156+Torino+TO/>



Fonte immagine <https://www.google.it/maps/place/Via+Rubens+Fattorelli,+47,+10156+Torino+TO/>

VARIAZIONE AL P.R.G.

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 12, LETTERA A) DELLA L.U.R.)

IMMOBILE SITO IN VIA RUBENS FATTORELLI N. 47 E AREE COMUNALI LIMITROFE

Circoscrizione Amministrativa n. 6

(Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Rebaudengo - Villaretto)

**LA RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DIRIGENTE DIVISIONE URBANISTICA E
QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO**

Arch. Teresa Pochettino

RESPONSABILE TECNICO

Arch. Marina Doria

COLLABORATORE GRAFICO

Geom. Pierfranco Rossin

COLLABORATORE TECNICO

Arch. Gian Mario Siragusa

Torino, aprile 2025

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La porzione di territorio oggetto della Variazione comprende un immobile di proprietà privata con aree annesse di cui una parte di proprietà comunale, ed è ubicata in via Rubens Fattorelli n. 47, nella Circostrizione Amministrativa n. 6 (Barriera di Milano – Regio Parco – Barca – Bertolla – Falchera – Rebaudengo – Villaretto), nella porzione sud dell'isolato compreso tra via Corneliano d'Alba e via Rubens Fattorelli.

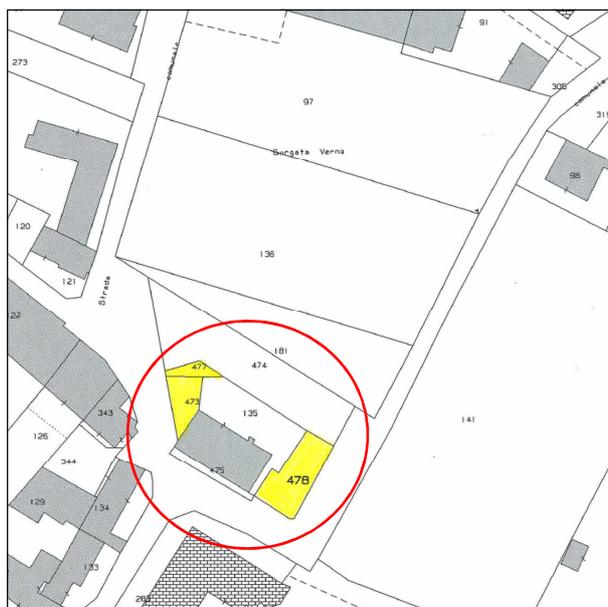


Fonte: <https://www.google.com/maps/place/Giardino+di+Via+Fattorelli,+Via+Rubens+Fattorelli,+47,+10156+Torino+TO/>

Le aree private e quelle di proprietà comunale oggetto del provvedimento ricadono principalmente all'interno della recinzione che circonda l'immobile ad uso residenziale con ingresso da via Fattorelli 47.

Ciò premesso la Divisione Amministrativa Patrimonio, con l'intenzione di procedere alla valorizzazione delle aree di proprietà della Città, che ricadono all'interno della recinzione di proprietà privata, in modo da pervenire così all'allineamento tra la situazione dominicale e la situazione di fatto, ha trasmesso alla Divisione Urbanistica una richiesta di adozione di variante urbanistica per le aree di proprietà comunale site in prossimità del civico n. 47 di via Fattorelli (nota prot. 3565 del 20/11/2023).

Con tale nota venivano riassunti tutti gli approfondimenti svolti in collaborazione tra Urbanistica e Patrimonio che hanno ricostruito i passaggi proprietari delle aree private e comunali attualmente non coerenti con le destinazioni d'uso previste dal PRG vigente, e trasmesso il nuovo frazionamento catastale delle aree (prot. n. TO0273080 del 18/10/2023) individuando nuove particelle di proprietà comunale, identificate al Catasto Terreni al foglio n. 1095, particelle n. 473, 477 e 478, ricomprese erroneamente all'interno del cortile della casa di proprietà dei signori Domenico Zeni e Raffaella Maria Carla Pastore.



Estratto Catasto Terreni a seguito di frazionamento catastale (prot. n. TO0273080 del 18/10/2023) con individuazione aree di proprietà comunale evidenziate in giallo – foglio 1095 particelle nn. 473, 477 e 478

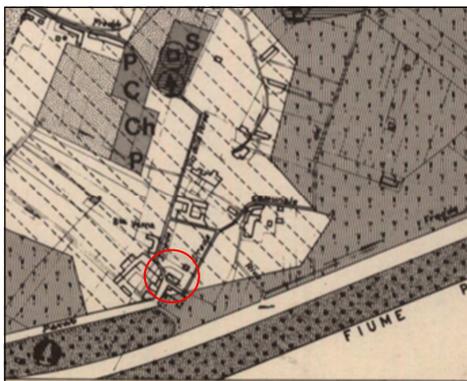
ELENCO PARTICELLE C.T. E C.U. OGGETTO DI VARIAZIONE AL PRG								
Catasto Terreni (C.T.)				Catasto Urbano (C.U.)				
Proprietà	Foglio	Part.	Sup. (mq)	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Sup. Catast. (mq)
Città di Torino	1095	473	57	1095	473	1	F/1	57
Città di Torino	1095	477	23	1095	477		F/1	23
Città di Torino	1095	478	124	1095	478		F/1	124
Zeni e Pastore	1095	135	342	1095	135	2	A/4	111
				1095	135	3	A/4	83
				1095	135	4	C/2	32

PARTICELLA ESCLUSA DA PROCEDIMENTO DI VARIAZIONE URBANISTICA – GIÀ IN AREE PER VIABILITÀ ESISTENTE (VI)		
Catasto Terreni (C.T.)		
Foglio	Part.	Sup. Catast. (mq)
1095	475	26
N.B.: La particella sarà riconosciuta in piena titolarità in capo alla Città da parte dei signori Zeni e Pastore nell'atto di alienazione delle tre aree di proprietà della Città di Torino		

Al fine di comprendere l'attuale stato patrimoniale, nonché l'errata classificazione urbanistica delle aree, si riporta la successione di atti ricostruita nel corso dell'istruttoria sopra richiamata.

In origine le porzioni di proprietà comunale, comprese tra le vie Corneliano d'Alba e Rubens Fattorelli (precedentemente denominate strada della Verna e strada del Pascolo), sono state acquisite dalla Città (atto a rogito Segretario Generale Di Stilo, rep. 769 del 26 luglio 1985,

Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 nn. 18699/14328 del 7 agosto 1985) in attuazione del Piano Particolareggiato “Verna” e delle relative varianti che ne prevedevano la destinazione a servizi pubblici insieme ad altre estese aree della regione Verna.

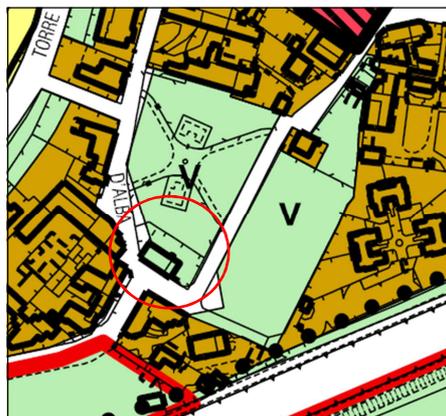


Estratto PRG 1976 (Variante 17/1976 al PRG del '59)

Nello specifico le aree in prossimità del civico 47 di via Fattorelli sono state cedute alla Città dai signori Paola Maria Ribero e Giovanni Bovero, ed erano destinate alla realizzazione del progetto di giardino pubblico “Area Gioco Fattorelli”, che successivamente la Città realizzò, seppure non nel suo disegno complessivo rispetto a tutte le aree destinate a servizi pubblici dal Piano Particolareggiato Verna e di fatto lasciando alcune aree cedute nella disponibilità dei cedenti e dei relativi aventi causa.

Successivamente il fabbricato e le aree adiacenti l’immobile ad uso residenziale sono state classificate dal PRG, approvato nel 1995, quali aree a servizi pubblici lettera “v”, seppure le stesse non fossero ricomprese nel giardino pubblico realizzato, ma avessero mantenuto, di fatto l’uso residenziale.

Gli attuali proprietari delle aree, i signori Domenico Zeni e Raffaella Maria Carla Pastore, acquistarono il fabbricato di civile abitazione di via Fattorelli 47, con entrostante terreno, dalla signora Flaviana Allais (avente causa dai signori Ribero e Bovero) con atto a rogito del notaio Rebuffo rep. 55231/16915 del 21 febbraio 2006.



Estratto della Tav. n. 1 “Azzonamento” del PRG vigente - Foglio n. 6 (parte)

L'atto di compravendita sopracitato aveva esclusivamente ad oggetto gli immobili rimasti nella residua proprietà degli originari cedenti, con l'esclusione delle aree già acquisite dalla Città (con il citato atto a rogito del Segretario Generale Di Stilo), seppure attualmente tali aree della Città risultano come già detto ricomprese all'interno della recinzione dell'immobile in via Fattorelli n. 47.

A titolo informativo la porzione immobiliare di titolarità dei signori Zeni e Pastore (acquistata col citato atto notaio Rebuffo), di superficie catastale pari a mq. 342 (relativa al foglio 1095, particella n. 135 del Catasto Terreni), risulta edificata anteriormente al 1942 e il primo accatastamento risale al 19 dicembre 1939 (indirizzo originario via Verna 619).

Tale proprietà è costituita da un edificio residenziale a due piani fuori terra con adiacente area di pertinenza e basso fabbricato ad uso magazzino/ deposito al piano terreno, identificata al catasto urbano al foglio 1095 particella 135 subalterni 2, 3, 4 (edificio residenziale) e al catasto terreni al foglio 1095 particella 135 (area di pertinenza adiacente all'edificio residenziale) e come già riportato ricade interamente in Area a servizi pubblici "S" lettera "v" – *Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport* (art. 8 punto 15, comma 62 delle NUEA del PRG vigente).

L'insolita situazione patrimoniale è stata rilevata a seguito dell'istanza di Variazione al PRG presentata alla Città il 12 dicembre 2012 (Sportello per l'Edilizia prot. n. 2012-05-023526) dai signori Domenico Zeni e Raffaella Maria Carla Pastore, come già richiamato proprietari dell'immobile di via Rubens Fattorelli n. 47.

Tale istanza di Variazione al PRG aveva come scopo il riconoscimento dell'errata destinazione d'uso dell'immobile, ora identificata a servizi pubblici con la lettera "v" e l'allineamento della destinazione d'uso di PRG con l'effettivo utilizzo storico residenziale in atto.

Successivamente i signori Zeni e Pastore, in occasione della Revisione del PRG in data 22/09/2020 con prot. n. 2559 hanno presentato Osservazione alla Proposta Tecnica al Progetto Preliminare (classificata ai sensi delle norme vigenti con rif. 13 OSS PRG/2020), nella quale veniva richiesto lo scorporo dell'area in proprietà dalla destinazione d'uso a verde pubblico. Nel prendere in considerazione tale richiesta, in fase istruttoria, sono state fatte ricerche documentali e approfondimenti relativi alle mancate corrispondenze tra quanto rilevato nella cartografia tecnica e nel materiale fotografico consultabile con la rappresentazione del PRG vigente.

In risposta alle istanze di cui sopra, al termine di una complessa istruttoria da parte dell'Urbanistica e del Patrimonio, sono state individuate le criticità patrimoniali e catastali sopra citate, che richiedono l'acquisto da parte dei signori Zeni e Pastore delle aree di proprietà della Città già interne al cortile, nonché la definizione degli aspetti catastali e successivamente il corretto allineamento con l'inquadramento urbanistico del PRG vigente.

I sedimi di proprietà della Città che ricadono attualmente in parte in Area "VI" e in parte Area a servizi pubblici "S" lettera "v", con superficie catastale complessiva pari a mq. 204, non risultano essere necessari né all'ampliamento della via Corneliano d'Alba, né a quello dell'esistente giardino pubblico, come evidenziato dai riscontri forniti dal Servizio Mobilità con pareri prot. n. 18991 del 11/09/2013 (ns. prot. arrivo n. 2528 del 13/09/2013) e prot. n. 22569 del 23/12/2021 (ns. prot. arrivo n. 3894 del 24/12/2021), e con parere del CAV – Comm.ne Aree Verdi (ns. prot. arrivo n. 394 del 17/02/2022).

Dalle analisi effettuate è stato possibile determinare che le difformità di perimetrazione e destinazione d'uso urbanistica rilevate siano da ricondursi ad un mero errore materiale, presumibilmente occorso nella fase di digitalizzazione degli elaborati di PRG.

Per verificare tale ipotesi sono stati eseguiti una serie di sopralluoghi, con la partecipazione degli Uffici dell'Urbanistica, del Patrimonio, del Servizio Viabilità e del Servizio Verde pubblico per verificare lo stato dei luoghi. In tali occasioni si è constatato che:

- l'area annessa all'edificio di via Fattorelli n. 47 (foglio 1095, particelle nn. 473, 477 e 478 del Catasto Terreni) risultata di proprietà della Città, anche se la stessa si qualificava come pertinenza dell'edificio residenziale unifamiliare;
- il giardino pubblico (confinante sui fronti nord, est e ovest), identificato al Catasto Terreni al foglio 1095, particelle nn. 474, 181, 136 e 97, separato dal lotto privato da una siepe che funge da recinzione, risultava completo nel disegno delle aree, dal punto di vista funzionale e nella dotazione delle attrezzature;
- la viabilità esistente, rilevata come differente da quella prevista dalla Tavola 1 del PRG vigente, risulta comunque coerente con le indicazioni del codice e pertanto il Servizio Viabilità non rileva la necessità di operare alcuna modifica.

Successivamente la Divisione Amministrativa Patrimonio aveva richiesto al Servizio Trasformazioni Urbane e Strategiche e Spazio Pubblico (nota ns. prot. arrivo n. 3565 del 20/11/2023), l'attivazione di una variante urbanistica per le aree sopra richiamate erroneamente

ricomprese all'interno del sedime pertinenziale dell'immobile di proprietà dei signori Zeni e Pastore, al fine di permettere a questi ultimi di operare l'acquisto diretto con prelazione di tali aree di proprietà della Città.

In tale nota il Patrimonio segnalava l'intenzione di valorizzare i predetti sedimi di proprietà comunale nei confronti degli attuali detentori, in modo da pervenire così all'allineamento tra la situazione dominicale e la situazione di fatto. Richiedeva inoltre di avviare il procedimento per la variazione della destinazione urbanistica degli stessi, nonché delle porzioni immobiliari già di titolarità dei signori Zeni e Pastore, da **Area a servizi pubblici "S" lettera "v" – Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport** e **Area "VI" – Aree non edificate e relativo sottosuolo destinate alla viabilità, al trasporto pubblico ed alla circolazione** ad **Area R9 – Residenze aggregate in borghi di impianto extraurbano** oppure ad altra destinazione urbanistica analoga.

Nella nota citata veniva evidenziato che, al fine di evitare l'incremento dei carichi urbanistici, le aree sarebbero state cedute ai signori Zeni e Pastore prive della relativa capacità edificatoria.

Conseguentemente la Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito ha avviato la fase istruttoria con nota prot. n. 3653 del 29/11/2023 e ha pubblicato l'estratto dell'istanza sul Geoportale della Città.

Successivamente è stata inviata una nota con raccomandata A/R (ns. prot. partenza n. 1927 del 06/06/2024), ai signori Zeni e Pastore, a firma congiunta della Divisione Urbanistica e del Servizio Patrimonio, nella quale veniva comunicata ai proprietari la disponibilità a procedere ai sensi dell'art. 17, comma 12 lettera a) della L.R. n. 56/77 e s.m.i., in quanto il caso di specie è riconducibile alle *“correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio”*.

Tale procedura, nello specifico, non prevede la Verifica di Assoggettabilità a VAS né la Verifica di Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica, elaborati tecnici che sarebbero stati comunque previsti a carico della proprietà.

Con la citata nota veniva inoltre richiesta alla proprietà l'accettazione del pagamento, in un'unica soluzione, del corrispettivo per l'alienazione delle aree di proprietà comunale, valutato dagli Uffici comunali in euro 29.800, da versare contestualmente alla stipulazione dell'atto notarile e, in ogni caso, successivamente all'approvazione della variazione urbanistica mediante adozione di appositi provvedimenti deliberativi ad opera del Consiglio Comunale.

Infine è stata inviata dall'ing. Fabio Beccio, tecnico incaricato dai signori Zeni e Pastore, tramite posta certificata, la comunicazione di accettazione (ns. prot. arrivo n. 2085 del 19/06/2024) da parte dei proprietari delle modalità di alienazione e predisposizione della variazione urbanistica sopra richiamate.

In conclusione, richiamata e condivisa l'analisi che ha rilevato l'errata destinazione urbanistica dell'immobile in oggetto, al fine di consentire l'alienazione delle sopra citate aree di proprietà della Città ai sigg. Zeni e Pastore e di permettere la piena fruizione dell'immobile già di loro proprietà, non coerente con l'uso in atto consolidato, si ritiene fondata la richiesta del Patrimonio e dei proprietari di modificare la destinazione urbanistica attribuita dal PRG vigente.

Conseguentemente, preso atto dell'istruttoria tecnica preliminare che non ha rilevato elementi di improcedibilità, valutata l'istanza alla luce delle linee di indirizzo delineate con Deliberazione del Consiglio Comunale 22 maggio 2017, recante gli indirizzi per la revisione del PRG vigente e verificata la sussistenza del necessario interesse pubblico come da comunicazione dell'assessorato all'Urbanistica (nota prot.n.3189 del 23 settembre 2024) si procede alla predisposizione del provvedimento di variazione urbanistica al PRG vigente ai sensi dell'art.17, comma 12, lettera a) della LUR.

ELENCO PARTICELLE C.T. E C.U. OGGETTO DI VARIAZIONE AL PRG										
Catasto Terreni (C.T.)				Catasto Urbano (C.U.)					Destinazioni d'uso PRG	
Prop.	F.	P.	Sup. (mq)	F.	P.	S.	Cat.	Sup. Catast. (mq)	Stato Attuale	Variazione
Città di Torino	1095	473	57	1095	473	1	F/1	57	VI	R9
Città di Torino	1095	477	23	1095	477		F/1	23	parte VI parte S lett. "v"	R9
Città di Torino	1095	478	124	1095	478		F/1	124	parte S lett. "v"	parte R9 parte VI
Zeni e Pastore	1095	135	342	1095	135	2	A/4	111	S lett. "v"	R9
				1095	135	3	A/4	83	S lett. "v"	R9
				1095	135	4	C/2	32	S lett. "v"	R9

INQUADRAMENTO URBANISTICO

IL PRG VIGENTE

Il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente classifica l'area oggetto del provvedimento di variazione, costituita dalla proprietà dei signori Zeni e Pastore (mq. 342) e dalle tre aree di proprietà della Città (mq. 204) ricomprese all'interno della proprietà di Zeni e Pastore, in maggior parte nell'art. 8, punto 15 delle NUEA come Area a servizi pubblici "S" lettera "v" - *Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport*, e in minor parte nell'art. 8, punto 17 delle NUEA come Area

“VI” – *Aree non edificate e relativo sottosuolo destinate alla viabilità, al trasporto pubblico ed alla circolazione.*

Dato atto che in base agli accordi preventivi l’acquisto delle tre aree di proprietà comunale (foglio 1095, particelle nn. 473, 477 e 478 del Catasto Terreni) non comporterà in futuro nessun trasferimento della capacità edificatoria prodotta dalle stesse, la SLP ormai consolidata nella citata proprietà privata, non potrà essere successivamente incrementata dopo la data di acquisto e accorpamento delle tre aree di proprietà comunale.

ALLEGATI AL PRG VIGENTE

Sotto il profilo idrogeomorfologico l’area in oggetto è ricompresa nel foglio n. 6 dell’Allegato Tecnico Tav. n. 3 e 3/DORA – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica, e come indicato al punto 2.1.1. DEFINIZIONI dell’Allegato B delle NUEA del PRG ricade in area classificata nella classe III – sottoclasse IIIb2b (P), che comprende aree edificate, appartenenti alla fascia C, che sono state parzialmente inondate e sono considerate attualmente inondabili. Ad esse è associato un grado di rischio ancora inferiore rispetto alle sottoclassi IIIb2(P) e IIIb2a(P); inoltre la stessa è posta nelle vicinanze dei “*Processi di dissesto lineare: intensità/pericolosità molto elevata (EeL) comportante una fascia di rispetto di m 10 dal piede dell’argine artificiale o dalla sponda naturale*”.

Ai sensi del punto 2.1.2 DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LE ZONE SOTTOPOSTE A CLASSIFICAZIONE IDROGEOMORFOLOGICA - PARTE PIANA (P) dell’Allegato B delle NUEA del PRG vigente , si evince quanto segue:

“[...] Sottoclasse IIIb2b(P)

42 Si tratta di aree collocate all'esterno e all'interno del perimetro del centro abitato, ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i., comprese nei territori di fascia C, a modesta pericolosità, edificabili, con limitazioni nella tipologia costruttiva, adottando accorgimenti tecnici finalizzati alla salvaguardia dei manufatti e della popolazione insediata. [...]

[...]46. Nella zona di Barca-Bertolla (ossia il settore delimitato dalla Strada di Settimo, dal limite della fascia C, dal confine con il comune di San Mauro, e dalla sponda sinistra del Po e della Stura di Lanzo) è vietato realizzare, al di sotto della quota di riferimento come definita al capitolo 4 del presente allegato, locali destinati a qualsiasi uso, compresi quelli senza presenza continuativa di persone (autorimesse, box ecc.), anche se ricompresi in strumenti urbanistici complessi.[...].”

Per quanto riguarda l'allegato Tecnico Tav. n. 7 – Fasce di rispetto, al foglio n. 6, l'immobile ricade all'interno della *“Perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 81 L.R. 56/77 ”* ed è ricompreso nell'area *“Pozzi acquedotto e fasce di rispetto ai sensi del D.P.R. n. 236/88”*.

PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

In data 21/07/2011 con D.C.R. n. 122-29783 è stato approvato il nuovo Piano territoriale regionale (Ptr) che fornisce gli indirizzi generali ad ogni livello per garantire la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale di tutti i centri storici della Regione.

La sua natura di indirizzo, inquadramento e promozione delle politiche di carattere socioeconomico e territoriale richiede da un lato un periodico aggiornamento del quadro della conoscenza del territorio piemontese e dall'altro la verifica dell'attuazione delle politiche e delle strategie definite al momento dell'approvazione. Per questo è stato avviato il processo di aggiornamento del Ptr vigente, che ha portato nel giugno 2024 all'adozione da parte della Giunta regionale dei nuovi elaborati, comunque non soggetti a misure di salvaguardia.

Da ogni elaborato dello stesso Piano si evince che l'immobile in oggetto si colloca all'interno dell'area urbanizzata; gli elaborati, inoltre, non dettano prescrizioni di carattere specifico per l'area oggetto del provvedimento.

In data 03/10/2017 è stato approvato il Piano paesaggistico regionale (Ppr) con D.G.R. n. 233-35836. Si allega al presente fascicolo la Relazione di coerenza della variazione con il Ppr approvato.

In data 21/07/2011 con D.C.R. n. 121-29759, la Regione Piemonte ha approvato la variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2); dalla lettura di ogni elaborato si evince che l'immobile in oggetto si colloca all'interno dell'area urbanizzata e che il Piano non detta prescrizioni di carattere specifico sull'immobile stesso.

Ai sensi dell'art. 16 delle N.d.A. del PTC2, l'area in variazione è stata classificata tra le aree libere; il presente provvedimento, inoltre, non comporta consumo di suolo.

Per quanto concerne il PTGM, adottato dalla Città Metropolitana di Torino, nelle more dell'approvazione dello stesso, il suddetto Piano Territoriale di Coordinamento provinciale – PTC2, mantiene piena efficacia.

LA VARIAZIONE URBANISTICA

PROPOSTA DI VARIAZIONE URBANISTICA

Con nota congiunta tra Urbanistica e Patrimonio con prot.n. 1927 del 06/06/2024, sono state definite e comunicate alla proprietà le modalità di alienazione e predisposizione alla variazione urbanistica, e la proprietà ha accettato tali condizioni tramite PEC con prot. n. 2085 del 19/06/2024. Alla luce di quanto sopra esposto si rende quindi necessario procedere alla predisposizione del provvedimento urbanistico di variazione, così come da mandato dell'assessorato all'Urbanistica (nota prot.n. 3189 del 23/09/2024), in coerenza con quanto comunicato alla proprietà con nota prot. n. 3201 del 24/09/2024.

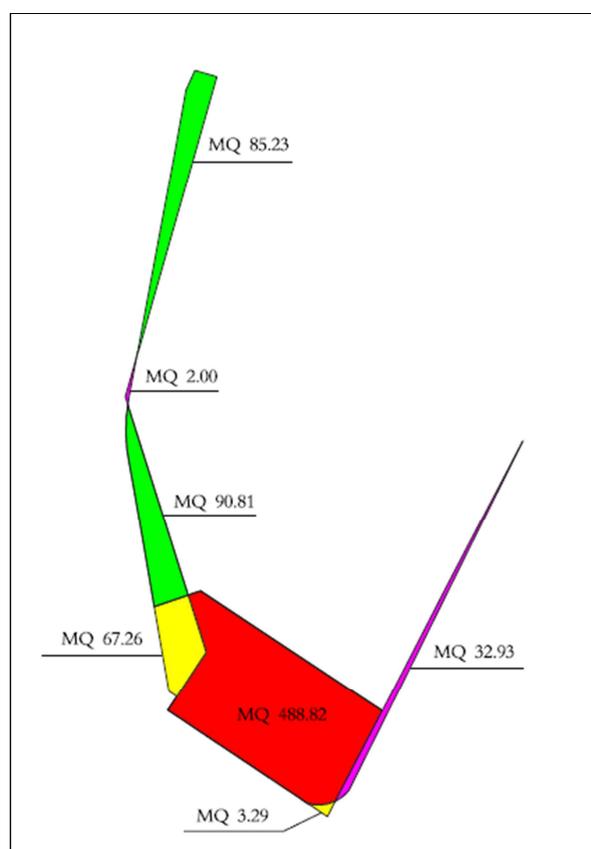
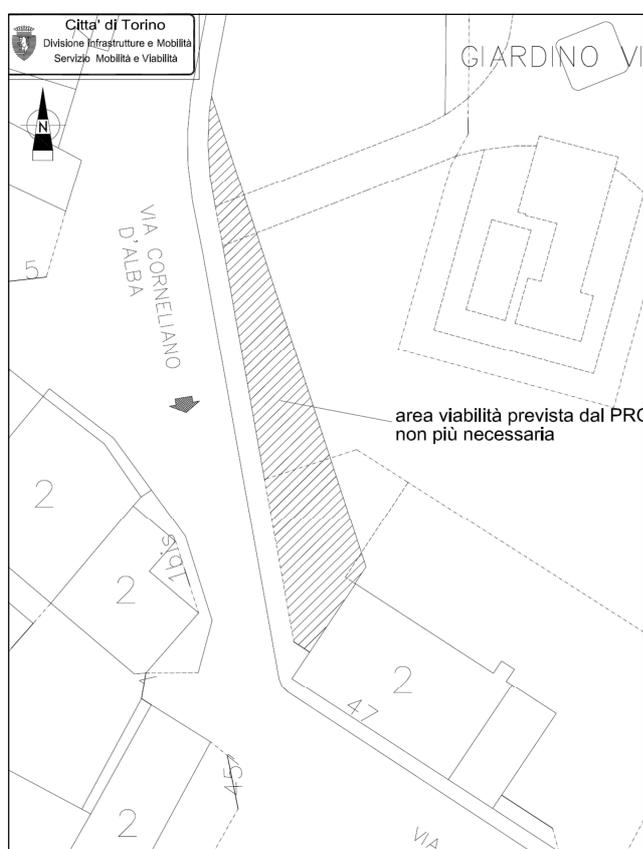
Tale provvedimento consiste nella variazione ai sensi dell'art.17, comma 12, lettera a) della LUR e nella conseguente modifica dello strumento urbanistico generale, relativamente alla porzione di territorio interessata dalla ridefinizione grafica delle aree attualmente destinate a verde e viabilità, in coerenza con il regime proprietario e gli attuali utilizzi delle aree.

Lo stesso non prevede la redazione del documento di Verifica di Assoggettabilità a VAS e di quello di Verifica di Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica.

L'incongruenza della destinazione urbanistica rilevata si configura come errore materiale, che può essere modificato con una variazione urbanistica al PRG vigente ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettera a) della L.R. n. 56/77 e s.m.i. che recita quanto segue: “[...]Non costituiscono varianti del P.R.G.: a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;[...]”.

Recependo quanto dichiarato dal Servizio verde, ovvero “l’opportunità per la Città di non annettere un’ulteriore area verde al già esistente giardino pubblico”, e dal Servizio Viabilità relativamente al venir meno della necessità di ampliamento della viabilità esistente, la Variazione Urbanistica proposta individua con destinazione d’uso residenziale l’area in proprietà dei signori Zeni e Pastore e le porzioni oggetto di cessione onerosa da parte della Città, oltre a lievi modifiche di destinazione d’uso di porzioni di viabilità in allineamento con lo stato dei luoghi.

ELENCO PARTICELLE C.T. E C.U. OGGETTO DI VARIAZIONE AL PRG										
Catasto Terreni (C.T.)				Catasto Urbano (C.U.)					Destinazioni d'uso PRG	
Prop.	F.	P.	Sup. (mq)	F.	P.	S.	Cat.	Sup. Catast. (mq)	Stato Attuale	Variazione
Torino	1095	473	57	1095	473	1	F/1	57	VI	R9
Torino	1095	477	23	1095	477		F/1	23	parte VI parte S lett. "v"	R9
Torino	1095	478	124	1095	478		F/1	124	parte S lett. "v"	parte R9 parte VI
Zeni e Pastore	1095	135	342	1095	135	2	A/4	111	S lett. "v"	R9
				1095	135	3	A/4	83	S lett. "v"	R9
				1095	135	4	C/2	32	S lett. "v"	R9



Elaborati tecnici di studio illustrativi della variazione

La variazione urbanistica, per aggiornare lo stato complessivo dei luoghi e delle previsioni in atto, vedrà la modifica delle destinazioni d'uso come segue:

- la porzione di mq circa 489 da **Servizi Pubblici S – lettera “v”** diventerà **Area R9 – Residenze aggregate in borghi**;
- le porzioni di circa mq. 67 e mq 3 (Tot. mq. 70) da **Aree VI – Aree destinate alla viabilità** diventeranno **Area R9 – Residenze aggregate in borghi**;
- le porzioni di circa mq. 91 e mq 85 (Tot. mq. 176) da **Aree VI – Aree destinate alla viabilità** diventeranno **Servizi Pubblici S – lettera “v”**;

- le porzioni di circa mq 33 e mq 2 (Tot. mq. 35) da **Servizi Pubblici S – lettera “v”** diventeranno **Aree VI – Aree destinate alla viabilità**.

Tutto ciò premesso la presente Variazione prevede la modifica della Tavola 1 “Azzonamento” del PRG vigente, alla scala 1:5.000, foglio 6 (parte) consistente in:

- A. Il cambiamento di destinazione d’uso da Aree per Servizi pubblici S, lettera “v” – Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport ad aree per Residenza R9 (per mq 489 circa) in colore rosso;
- B. Il cambiamento di destinazione d’uso da aree per Viabilità ad Aree per Servizi pubblici S, lettera “v” – Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport (per mq 176 circa) in colore verde;
- C. Il cambiamento di destinazione d’uso da aree per Viabilità ad Aree per Residenza R9 (per mq 70 circa) in colore giallo;
- D. Il cambiamento di destinazione d’uso da Aree per Servizi pubblici S, lettera “v” – Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport ad aree per Viabilità (per mq 35 circa) in colore viola;
- E. La conseguente modificazione della Tavola 1 “Azzonamento” del PRG vigente, alla scala 1:5.000, foglio 6 (parte).

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento si procederà all'adeguamento del Foglio n. 6 della Tavola n. 1 “Azzonamento” del PRG vigente, in conformità alle variazioni precedentemente descritte.

Fanno parte integrante della variazione i seguenti elaborati:

- a) Relazione illustrativa;
- b) Documentazione fotografica;
- c) Estratto planimetrico della Situazione Fabbricativa con evidenziazione in giallo dell’area oggetto di variazione, in scala 1:500;
- d) Estratto della legenda della Tavola n. 1 “Azzonamento”, foglio n. 6 (parte) del PRG vigente;
- e) Estratto planimetrico della Tavola n. 1 “Azzonamento”, foglio n. 6 (parte) del PRG vigente, in scala 1:5.000 – STATO ATTUALE;

- f) Estratto planimetrico della Tavola n. 1 “Azzonamento”, foglio n. 6 (parte) del PRG vigente, in scala 1:5.000 – VARIAZIONE;
- g) Estratto della legenda dell’Allegato Tecnico Tavola n. 3 e 3/DORA “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”, foglio n. 6 (parte) del PRG vigente;
- h) Estratto planimetrico dell’Allegato Tecnico Tavola n. 3 e 3/DORA “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”, foglio n. 6 (parte) del PRG vigente, in scala 1:5.000 – STATO ATTUALE;
- i) Estratto della legenda dell’Allegato Tecnico Tavola n. 7 “Fasce di rispetto”, foglio n. 6 (parte) del PRG vigente;
- j) Estratto planimetrico dell’Allegato Tecnico Tavola n. 7 “Fasce di rispetto”, foglio n. 6 (parte) del PRG vigente, in scala 1:5.000 – STATO ATTUALE;
- k) Relazione di coerenza con il Ppr;
- l) Nota prot. n. 3565 del 20/11/2023 della Divisione Amm.va Patrimonio – Richiesta Adozione Variante Urbanistica;
- m) Nota prot. n. 1927 del 06/06/2024 della Divisione Urbanistica e Servizio Patrimonio – Definizione modalità di alienazione e predisposizione variazione urbanistica al PRG;
- n) PEC prot. n. 2085 del 19/06/2024 della proprietà sig.ri Zeni e Pastore – Accettazione modalità di alienazione.

**DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA**



Lato ingresso via Rubens Fattorelli n. 47



Lato accesso carraio via Rubens Fattorelli angolo via Rubens Fattorelli



Fronte laterale e posteriore immobile in via Rubens Fattorelli n. 47
confinante con Area Gioco via Fattorelli



Lato Area Gioco via Fattorelli



Lato Area Gioco via Fattorelli



Lato via Corneliano d'Alba angolo via Rubens Fattorelli n. 47



Lato via Corneliano d'Alba e Area Gioco via Fattorelli



Lato via Corneliano d'Alba e Area Gioco via Fattorelli



Interno cortile immobile via Rubens Fattorelli n. 47 fronte via Corneliano d'Alba
angolo Area Gioco via Fattorelli



Interno cortile immobile via Rubens Fattorelli n. 47 fronte via Corneliano d'Alba
angolo Area Gioco via Fattorelli



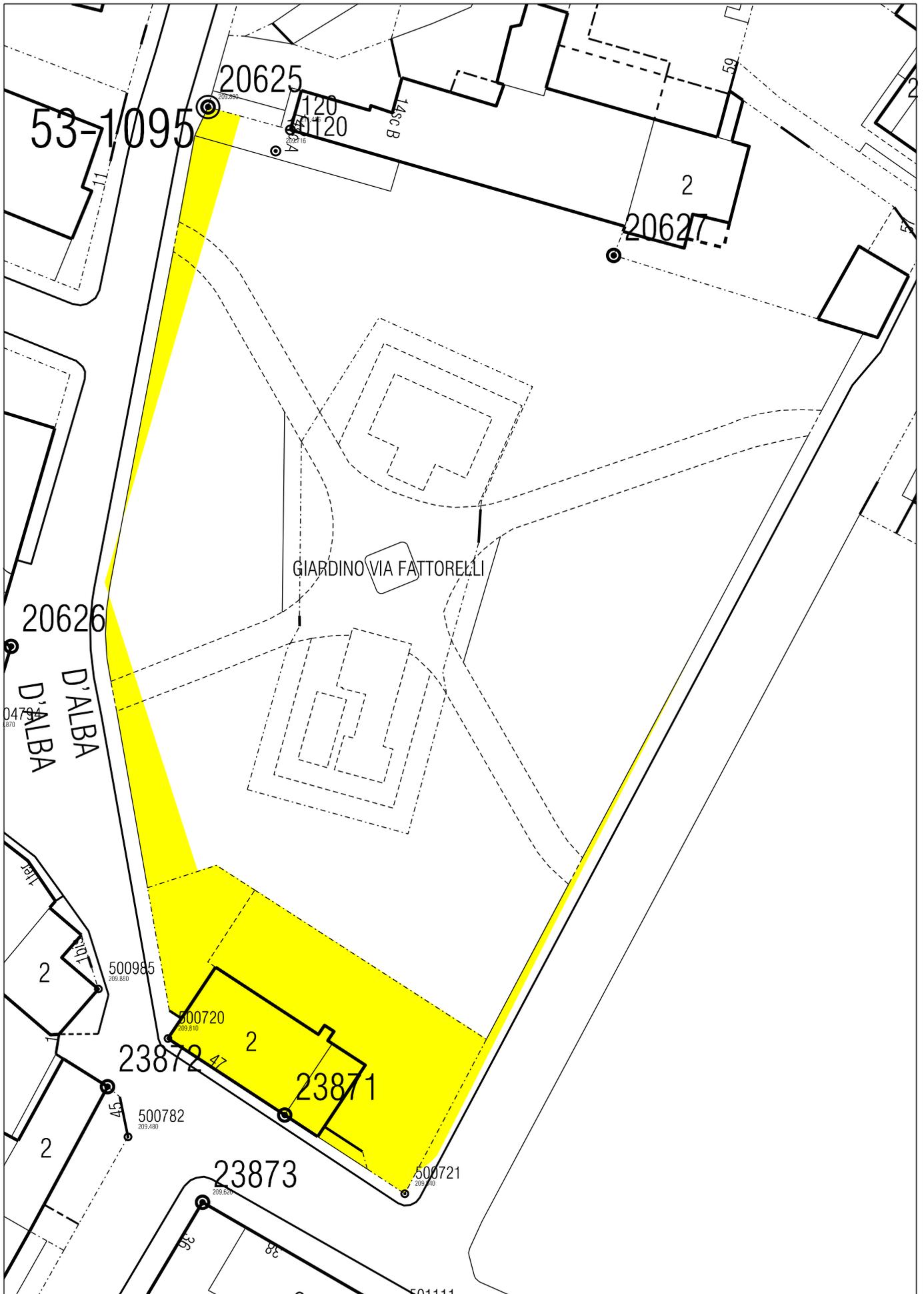
Interno cortile immobile via Rubens Fattorelli n. 47 fronte via Rubens Fattorelli



Interno cortile immobile via Rubens Fattorelli n. 47 fronte accesso carraio lato via Rubens Fattorelli angolo via Rubens Fattorelli

**ESTRATTO PLANIMETRICO DELLA SITUAZIONE
FABBRICATIVA IN SCALA 1:500**

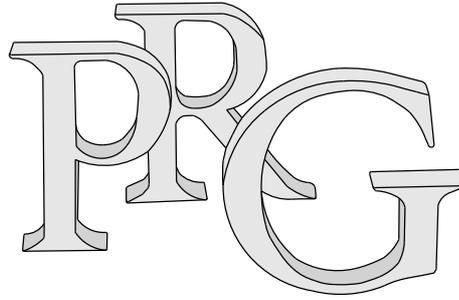
SITUAZIONE FABBRICATIVA



 Aree oggetti di variazione

Estratto scala 1:500

**ESTRATTO DELLA LEGENDA
DELLA TAV. N. 1 “AZZONAMENTO”
FOGLIO N. 6 (PARTE) DEL PRG VIGENTE**



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. 6

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 30 Giugno 2024

ESTRATTO



Zone normative

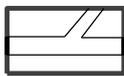
 Zone urbane consolidate residenziali miste:

0.40 0,40 mq SLP/mq SF

Aree normative



Residenza R9

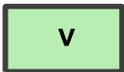


Aree per la viabilita' VI esistente

Aree per Servizi

Servizi pubblici S

Servizi zonali (art.21 LUR):

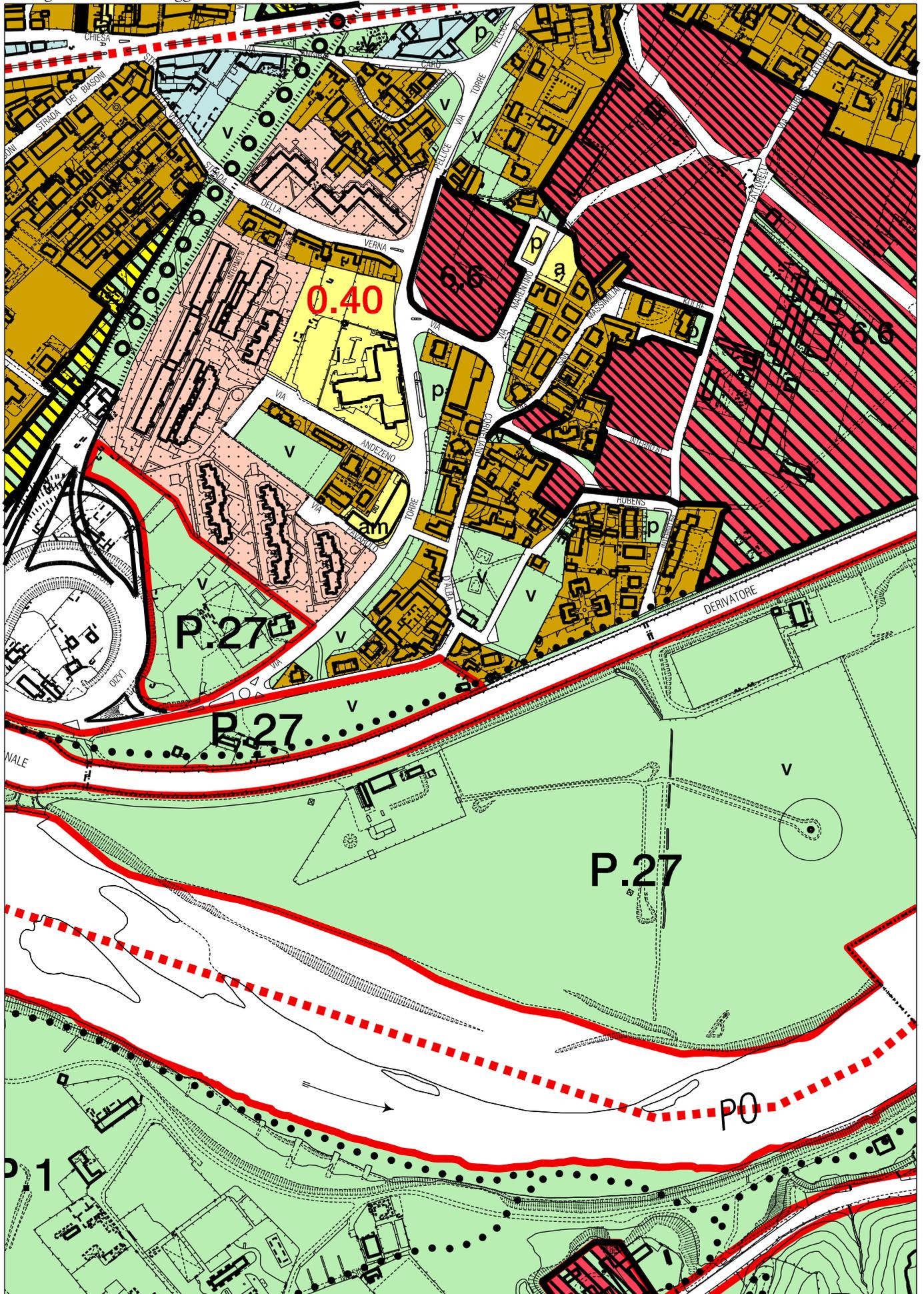


Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport

ESTRATTO

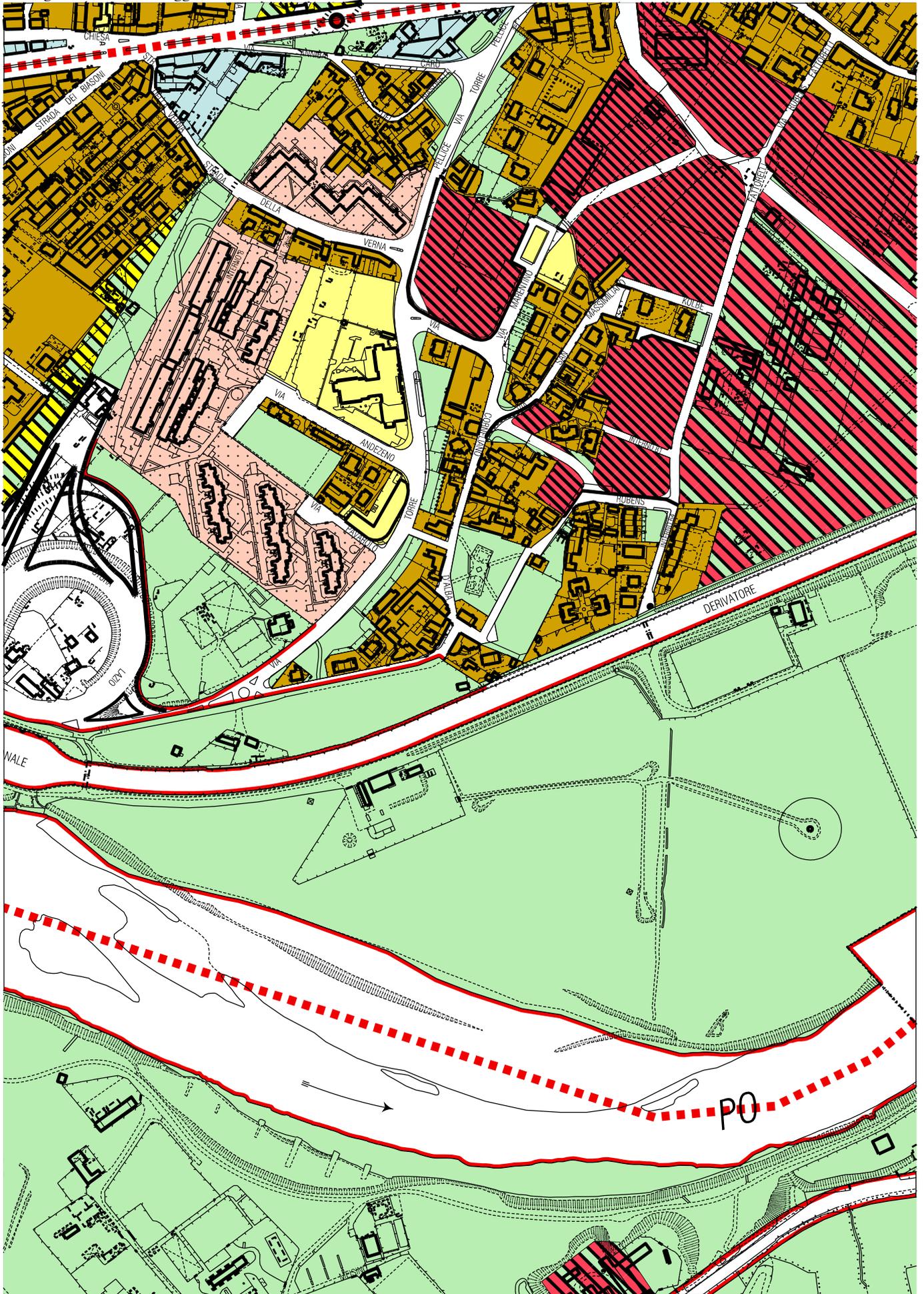
**ESTRATTO PLANIMETRICO
DELLA TAV. N. 1 “AZZONAMENTO”
FOGLIO N. 6 (PARTE) DEL PRG VIGENTE
IN SCALA 1:5.000**

STATO ATTUALE

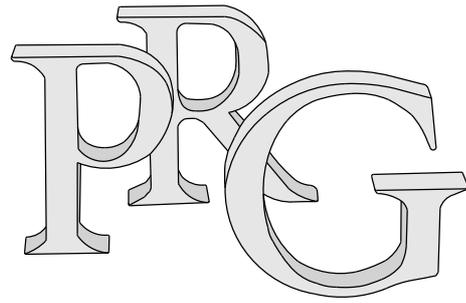


**ESTRATTO PLANIMETRICO
DELLA TAV. N. 1 “AZZONAMENTO”
FOGLIO N. 6 (PARTE) DEL PRG VIGENTE
IN SCALA 1:5.000**

VARIAZIONE



ESTRATTO DELLA LEGENDA
DELL'ALLEGATO TECNICO
TAVOLA N. 3 E 3/DORA
“CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ
GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ
ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA”
FOGLIO N. 6 (PARTE) DEL PRG VIGENTE



Piano Regolatore Generale

Allegati Tecnici

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

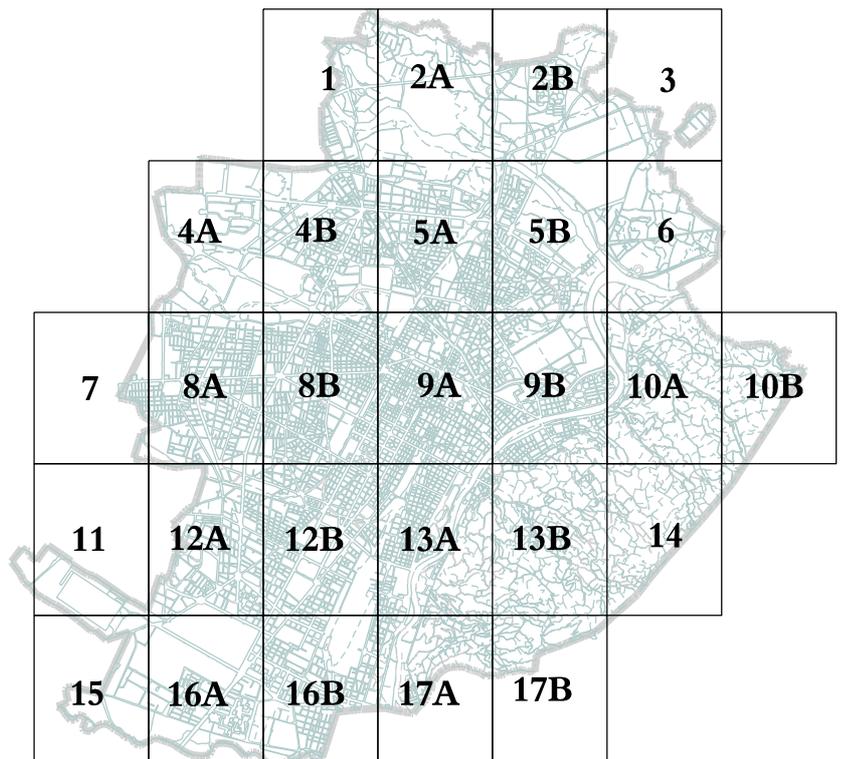
Tavola n. 3 e 3/DORA

Foglio n. 6

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 2013.

Carta di sintesi: elaborazione Marzo 2008 aggiornata con la Variante al PRG n. 222



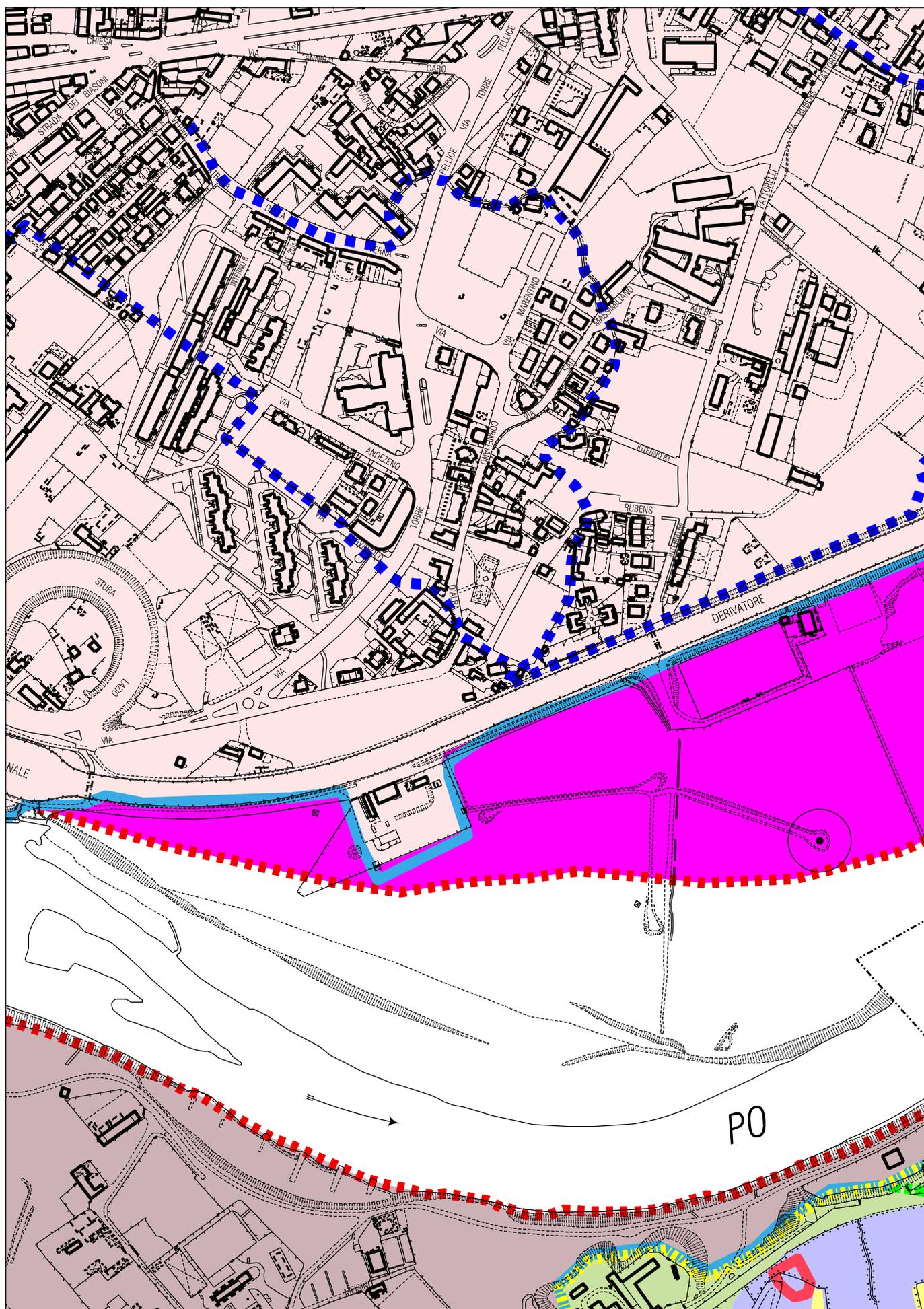
Scala 1:5000

LEGENDA

<i>Parte Piana Classi e sottoclassi</i>		<i>Parte Collinare Classi e sottoclassi</i>	
	I (P)		
	II (P)		III1 (C)
	IIIa (P)		III2 (C)
	IIIa1 (P)		III3 (C)
	IIIb2 (P)		IIIa (C)
	IIIb2a (P)		IIIa1 (C)
	IIIb2b (P)		IIIb1 (C)
	IIIb3 (P)		IIIb2 (C)
	IIIb4 (P)		IIIb3 (C)
	IIIb4a (P)		IIIb4 (C)
	IIIc (P)		III4 (C) - Eel
<hr/>			
	Corsi d'acqua soggetti a fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 10 dal piede dell'argine o sponda naturale		
	Processi di dissesto lineare: intensità/pericolosità molto elevata (EeL) comportante una fascia di rispetto di m 10 dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale		
	Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti al deflusso della portata liquida di progetto		
	Punti critici del reticolo idrografico minore: sezioni insufficienti ai sensi della direttiva di attuazione dell'art. 15 del PSFF (Agosto 1999) [già indicati con una stella rossa]		
	Limite dell'area soggetta all'onda di piena per collasso dei bacini artificiali		
	Perimetro di frana attiva		
	Perimetro di frana stabilizzata		
<hr/>			
Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico PAI approvato con DPCM il 24/05/2001 e s.m.i.			
	Limite tra la fascia A e la fascia B		
	Limite tra la fascia B e la fascia C		
	Limite esterno della fascia C		
	Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C		
	"Aree inondabili" art. 4 Deliberazione n. 9/07 del 19/07/2007 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po: Variante fasce fluviali del Fiume Dora Riparia e Capitolo 2 Parte Piana, paragrafo 2.1 Allegato B delle NUEA di PRG.		
	Dividente tra le classi geologiche dell'area di pianura e dell'area di collina		

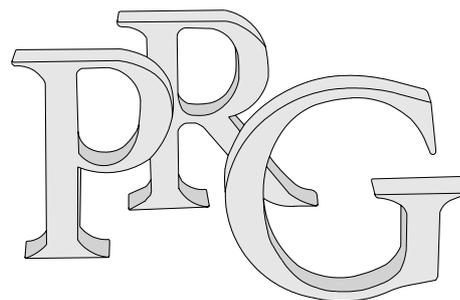
ESTRATTO PLANIMETRICO
DELL'ALLEGATO TECNICO
TAVOLA N. 3 E 3/DORA
“CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ
GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ
ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA”
FOGLIO N. 6 (PARTE) DEL PRG VIGENTE

STATO ATTUALE



Con D.G.R. N. 21-9903 del 27.10.2008 la variante n. 100 è stata approvata dalla Regione Piemonte, pertanto a far data dalla sua pubblicazione (B.U.R. n. 45 del 6.11.2008) la stessa è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del PRG vigente.

**ESTRATTO DELLA LEGENDA
DELL' ALLEGATO TECNICO TAVOLA N. 7
"FASCE DI RISPETTO"
FOGLIO N. 6 (PARTE) DEL PRG VIGENTE**



Piano Regolatore Generale

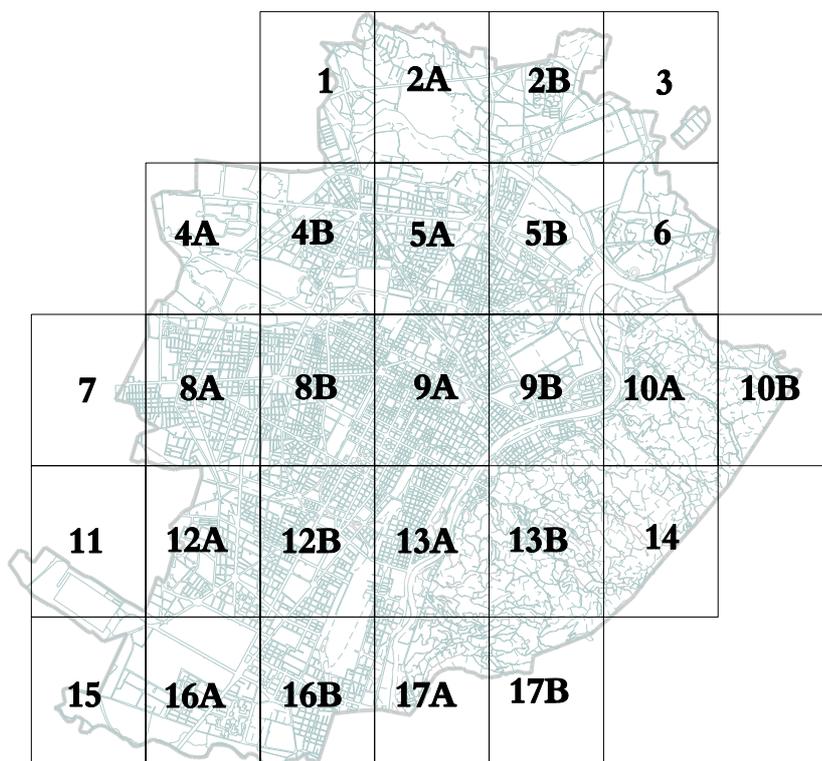
Allegati Tecnici

Fasce di Rispetto

Tavola n. 7

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 6 Novembre 2008.
Elaborazione Marzo 2008



Legenda

	Perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 81 L.R. 56/77
	Fasce di rispetto stradale, ferroviario, tramviario <ul style="list-style-type: none">. m 150 tangenziale (lato nord) vincolo di PRG. m 60 autostrade (cat A del D.M. 1404/68). m 40 strade di grande comunicazione (cat B del D.M. 1404/68). m 30 strade di media importanza (cat C del D.M. 1404/68). m 20 strade di interesse locale (cat. D del D.M. 1404/68). m 10 strade collinari pubbliche vincolo di PRG. m 30 ferrovie (D.P.R. 753/80). m 6 cremagliera Sassi-Supergera (D.P.R. 753/80)
	Fasce di rispetto elettrodotti ai sensi del D.P.C.M. 23 aprile 1992 <ul style="list-style-type: none">. m 10 linee elettriche a 132 kV. m 18 linee elettriche a 220 kV. m 28 linee elettriche a 380 kV
	Fasce di rispetto cimiteriali ai sensi del R.D. 1265/34
	Pozzi acquedotto e fasce di rispetto ai sensi D.P.R. n. 236/88
	. m 200 pubblica discarica
	Impianti di depurazione fasce di rispetto di m 200
	Industrie classificate a "rischio" ai sensi del D.P.R. n. 175/88
	Vincoli derivanti da servitù militari
	Vincoli derivanti da impianti di teleradiocomunicazione (RAI)
	Fascia di rispetto discarica Baricalla (localizzazione nel Comune di Collegno)

N.B. I limiti delle fasce di rispetto sono riportati a titolo indicativo e dovranno essere verificati in sede esecutiva



Scala 1:5000

Cartografia numerica
Aggiornamento Giugno 2008 a cura del C.S.I. - Piemonte.

**ESTRATTO PLANIMETRICO
DELL' ALLEGATO TECNICO TAVOLA N. 7
"FASCE DI RISPETTO"
FOGLIO N. 6 (PARTE) DEL PRG VIGENTE**

STATO ATTUALE

RELAZIONE DI COERENZA CON IL PPR

RELAZIONE DI COERENZA CON IL PPR

In data 3 ottobre 2017, con D.C.R. n. 233-35836, è stato approvato il Piano paesaggistico regionale (Ppr).

L'art. 46 comma 9 prescrive che dall'approvazione del Ppr, ogni variazione apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del Ppr stesso.

Dall'esame del Ppr emerge quanto segue:

- nella Tavola P.2 Beni paesaggistici, l'immobile in oggetto non è ricompreso all'interno di aree tutelate tra i beni paesaggistici;



Estratto Tavola P.2 Beni Paesaggistici del Ppr

- nella Tavola P.3 Ambiti e unità di paesaggio, l'immobile in oggetto rientra nell'Ambito di Paesaggio n. 36, nell'Unità di Paesaggio (UP) 9 "Rurale/ insediato non rilevante alterato", caratterizzato dalla compresenza di sistemi rurali e sistemi insediativi più complessi, microurbani o urbani, diffusamente alterati dalla realizzazione, relativamente recente e in atto, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi;



Estratto Tavola P.3 Ambiti e unità di paesaggio del Ppr

- nella Tavola P.4 Componenti paesaggistiche, l'immobile è ricompreso all'interno della Zona fluviale allargata, normata ai sensi dell'art. 14 delle NdA:

"[...]Il Ppr individua nella Tavola P4 le zone fluviali, distinguendole in zone fluviali "allargate" e zone fluviali "interne"; la delimitazione di tali zone è stata individuata tenendo conto:

a. del sistema di classificazione delle fasce individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico – PAI – (A, B e C);

b. delle aree che risultano geomorfologicamente, pedologicamente ed ecologicamente collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvei e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici;

c. delle aree tutelate ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c., del Codice.

[3]. Le zone fluviali "allargate" comprendono interamente le aree di cui alle lettere a., b., c. del comma 2; le zone fluviali "interne" comprendono le aree di cui alla lettera c. del comma 2 e le fasce A e B del PAI; in assenza delle fasce del PAI, la zona fluviale interna coincide con le aree di cui alla lettera c. del comma 2; in tale caso la zona fluviale allargata è presente solo in situazioni di particolare rilevanza paesaggistica ed è rappresentata sulla base degli elementi della lettera b. del comma 2 e di eventuali elementi derivanti da trasformazioni antropiche.

[4]. Ai fini dell'applicazione della normativa relativa alle zone fluviali, con riferimento alla lettera a. del comma 2, per i comuni già adeguati al PAI la delimitazione delle fasce corrisponde con quella di dettaglio stabilita in sede di adeguamento al PAI stesso ai sensi dell'articolo 27 delle norme di attuazione del PAI; con riferimento alla lettera c. del comma 2, sino alla delimitazione della fascia dei 150 metri secondo le modalità di cui all'Allegato C alle presenti norme in sede di adeguamento o variante successiva all'approvazione del Ppr, risultano operanti le attuali delimitazioni.

[5]. Nelle zone fluviali di cui al comma 2 il Ppr persegue gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'articolo 8, in coerenza con la pianificazione di settore volta alla razionale utilizzazione e gestione delle risorse idriche, alla tutela della qualità delle acque e alla prevenzione dell'inquinamento, alla garanzia del deflusso minimo vitale e alla sicurezza idraulica, nonché al mantenimento o, ove possibile, al ripristino dell'assetto ecosistemico dei corsi d'acqua.[...].

Per quanto concerne le direttive relative alle zone fluviali "allargate" si evince quanto segue:

"Direttive

[...][8]. All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:

a. verificano e precisano le aree di cui al comma 2, lettere a. e b., anche in conseguenza dell'adeguamento alla pianificazione di bacino[...];

c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.[...].

L'immobile oggetto di variazione ricade nella morfologia insediativa "c. tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3)" normata dall'art. 35 delle NdA. Per quanto concerne gli obiettivi, gli indirizzi e le direttive relative alla morfologia insediativa si riporta quanto segue:

"[...]2]. La disciplina delle aree di cui al presente articolo è orientata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

a. qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale ai luoghi centrali, con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato;[...]

[...] Indirizzi

[3]. I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:

a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;

b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.

[4]. I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.[...]

Direttive

[5]. I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario; inoltre verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri:

a. presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000;

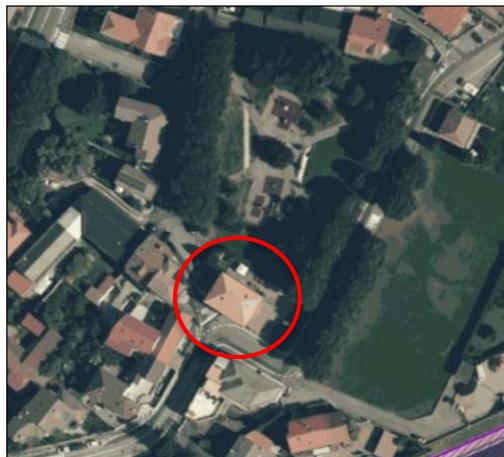
b. dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori;

c. prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragricolo.[...]



Estratto Tavola P.4 Componenti paesaggistiche del Ppr

- nella Tavola P.5 i siti unesco, i siti di interesse comunitario (SIC) e le zone a protezione speciale (ZPS), l'immobile in oggetto non è ricompreso all'interno dei siti Unesco, di interesse comunitario (SIC) e delle zone a protezione speciale (ZPS);



Estratto Tavola P.5 i siti unesco, i siti di interesse comunitario (SIC) e le zone a protezione speciale (ZPS) del Ppr

- nella Tavola P.6 i macroambiti, l'immobile in oggetto rientra nel Macroambito "Paesaggio urbanizzato della piana e della collina di Torino", Ambito 36 Torinese.



Estratto Tavola P.6 i macroambiti del Ppr

Il presente provvedimento di variazione urbanistica consiste nella modifica delle destinazioni d'uso come segue:

- la porzione di mq circa 489 da **Servizi Pubblici S – lettera “v”** diventerà **Area R9 – Residenze aggregate in borghi**;
- le porzioni di circa mq. 67 e mq 3 da **Aree VI – Aree destinate alla viabilità** diventeranno **Area R9 – Residenze aggregate in borghi**;
- le porzioni di circa mq. 91 e mq 85 da **Aree VI – Aree destinate alla viabilità** diventeranno **Servizi Pubblici S – lettera “v”**;
- le porzioni di circa mq 33 e mq 2 da **Servizi Pubblici S – lettera “v”** diventeranno **Aree VI – Aree destinate alla viabilità**.

Tutto ciò premesso la stessa prevede la modifica della Tavola 1 “Azzonamento” del PRG vigente, alla scala 1:5.000, foglio 6 (parte).

Tali modifiche comportano l'approvazione di una variazione urbanistica al Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera a) della Legge Urbanistica Regionale n. 56/1977.

L'immobile oggetto di variazione è classificato tra le aree libere (art. 16 del PTC2); il presente provvedimento non prevede consumo di suolo.

Le aree oggetto di variazione non risultano gravate da usi civici.

La variazione risulta pertanto coerente e rispetta le norme del Ppr vigente.

**NOTA PROT. N. 3565 DEL 20/11/2023 DELLA
DIVISIONE AMM.VA PATRIMONIO
RICHIESTA ADOZIONE VARIANTE URBANISTICA**



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO

Prot. n.

ALLA DIRIGENTE SERVIZIO
TRASFORMAZIONI URBANE E STRATEGICHE
E SPAZIO PUBBLICO
ARCH. TERESA POCHETTINO
S E D E
VIA DOQUI

Torino,

OGGETTO: AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITE IN PROSSIMITÀ DEL CIVICO 47 DELLA VIA FATTORELLI – RICHIESTA ADOZIONE VARIANTE URBANISTICA.

Com'è noto, a seguito di atto a rogito Segretario Generale Di Stilo, rep. 769 del 26 luglio 1985, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 7 agosto successivo ai nn. 18699/14328, la Città è divenuta proprietaria di vaste aree nella regione denominata Verna, ed in particolare di alcuni terreni ubicati tra le attuali vie Corneliano d'Alba e Rubens Fattorelli (in allora denominate strada della Verna e strada del Pascolo).

Dette aree vennero acquisite in attuazione del relativo Piano Particolareggiato e delle inerenti varianti, che prevedevano che le stesse venissero destinate a servizi pubblici e, nel caso di specie, alla realizzazione del giardino pubblico Fattorelli.

Peraltro, com'è noto, non tutte le aree vennero destinate a tali finalità, ed alcune dovettero rimanere, di fatto, nella disponibilità dei cedenti e dei relativi aventi causa.

Tale è la sorte occorsa a parte delle aree ubicate in prossimità del civico 47 della via Fattorelli, acquisite dalla Città nei confronti dei sig.ri Ribero Paola Maria e Bovero Giovanni ed attualmente accorpate alla proprietà dei signori Zeni Domenico e Pastore Raffaella Maria Carla, i quali, con atto a rogito notaio Rebuffo rep. 55231/16915 del 21 febbraio 2006 acquisirono dalla signora Allais Flaviana, a propria volta avente causa dai signori Ribero e Bovero, un fabbricato di civile abitazione con entrostante terreno sito in via Fattorelli 47.

Sebbene l'acquisizione dei signori Zeni e Pastore avesse avuto esclusivamente ad oggetto gli immobili rimasti nella residua proprietà degli originari cedenti la recinzione della proprietà degli stessi, come anticipato, include parte delle aree acquisite dalla Città con il summenzionato atto a rogito Segretario Generale Di Stilo nei confronti dei precitati signori Ribero e Bovero.

Dette aree, com'è noto al Servizio in indirizzo, sono destinate dal vigente Piano Regolatore in maggior parte a Servizi Pubblici "S" – lettera "v" – Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport e, in minor parte, ad aree per la viabilità (come si evince all'allegato estratto di PRG – allegato 1). La porzione immobiliare di titolarità dei signori Zeni e Pastore ricade, viceversa, interamente in area a Servizi Pubblici "S" – lettera "v" – Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, circostanza in

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003565 del 20/11/2023

6.v, 10.v, 10/2012A/055.fra, 055.arm, 12.vf, 21.nd

relazione alla quale risulta che i predetti signori si siano già attivati presso gli uffici della Divisione Urbanistica al fine della correzione del relativo errore materiale.

A seguito di una complessa istruttoria – che ha dovuto preliminarmente risolvere alcune criticità catastali - è stato recentemente possibile pervenire all'individuazione dell'effettiva consistenza delle aree di proprietà comunale occupate dal Sig. Zeni e dalla Sig.ra Pastore rispetto a quelle già di titolarità degli stessi. Dette aree, a seguito di aggiornamento catastale effettuato in data 18 ottobre 2023, prot. TO0273080, sono ora indetificate al C.T. del Comune di Torino al Fg. 1095, particelle 473, 477 e 478. Le stesse, della superficie catastale complessiva di mq. 204 sono rappresentate con campitura gialla nell'unito estratto di mappa C.T. – allegato 2 e sono altresì identificate al C.F. del Comune di Torino al Fg. 1095, particelle 473 sub. 1, 477 e 478.

Com'è noto al Servizio in indirizzo, tali sedimi non risultano più essenziali né all'ampliamento della via Corneliano d'Alba, né a quello dell'esistente giardino pubblico, come evidenziato dal Servizio Mobilità con note prot. 18991 dell'11 settembre 2013, prot. 22569 del 23 dicembre 2021 e mail in data 3 febbraio 2022, e dalla Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile, con nota pervenuta alla Divisione Urbanistica in data 17 febbraio 2022 (prot. in arrivo 394).

Ciò premesso, essendo intendimento della Divisione scrivente procedere alla valorizzazione dei predetti sedimi nei confronti degli attuali detentori, in modo da pervenire così all'allineamento tra la situazione dominicale e la situazione di fatto, con la presente si richiede a codesta Divisione di avviare il procedimento volto alla variazione della destinazione urbanistica degli stessi ad Area Normativa Residenza R9, od altra destinazione analoga a quella che verrà impressa alle porzioni immobiliari già di titolarità dei signori Zeni e Pastore.

Si precisa che al fine di evitare l'incremento dei carichi urbanistici, le aree saranno cedute nei confronti dei predetti signori Zeni e Pastore prive della relativa capacità edificatoria.

Ringraziando della sempre fattiva collaborazione si resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito e si porgono cordiali saluti.

LA DIRIGENTE
DIVISIONE AMMINISTRATIVA PATRIMONIO
Dr.ssa Margherita RUBINO

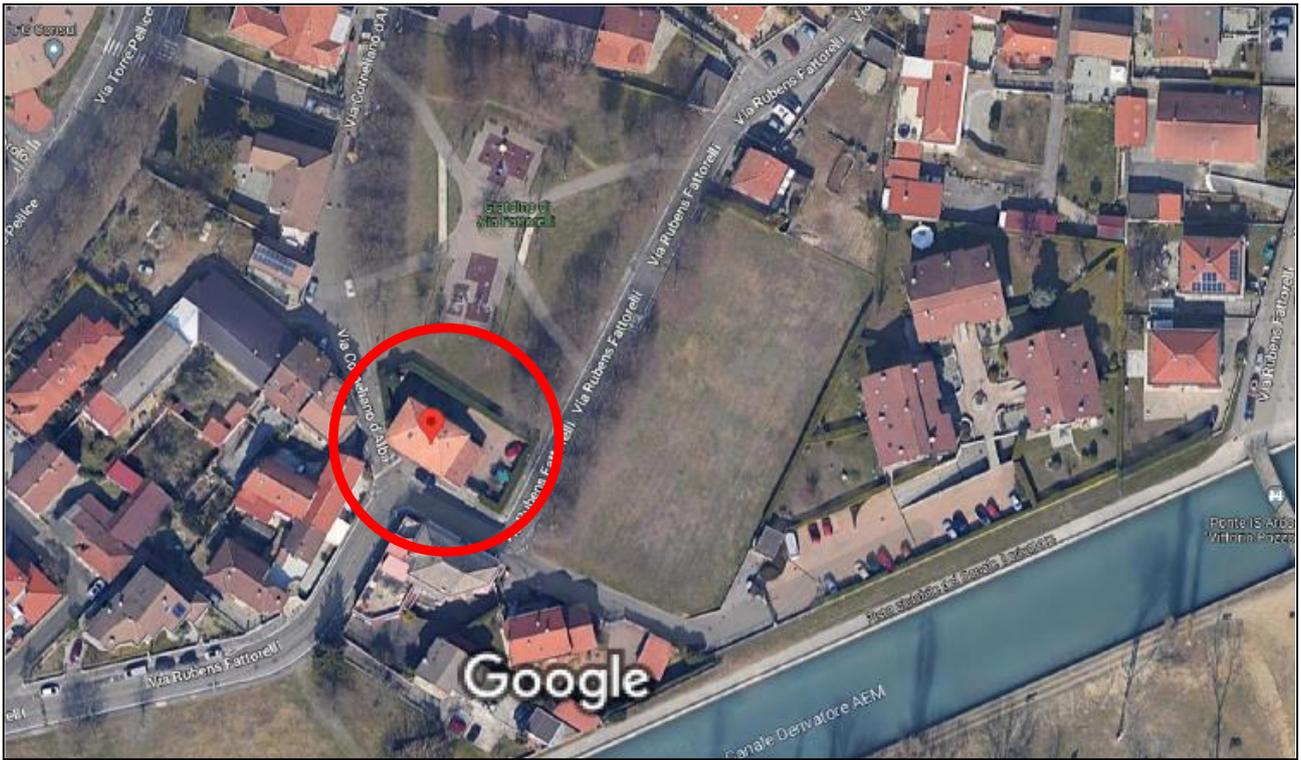
(documento firmato digitalmente
ai sensi D.Lgs 82/2005 e s.m.i.)

Il Funzionario responsabile: Dr. Giuliano Pelissero 011-01120662
Responsabile Amministrativo P.O. Acquisizioni e Dismissioni Dr. Davide Daghero 011-01123952

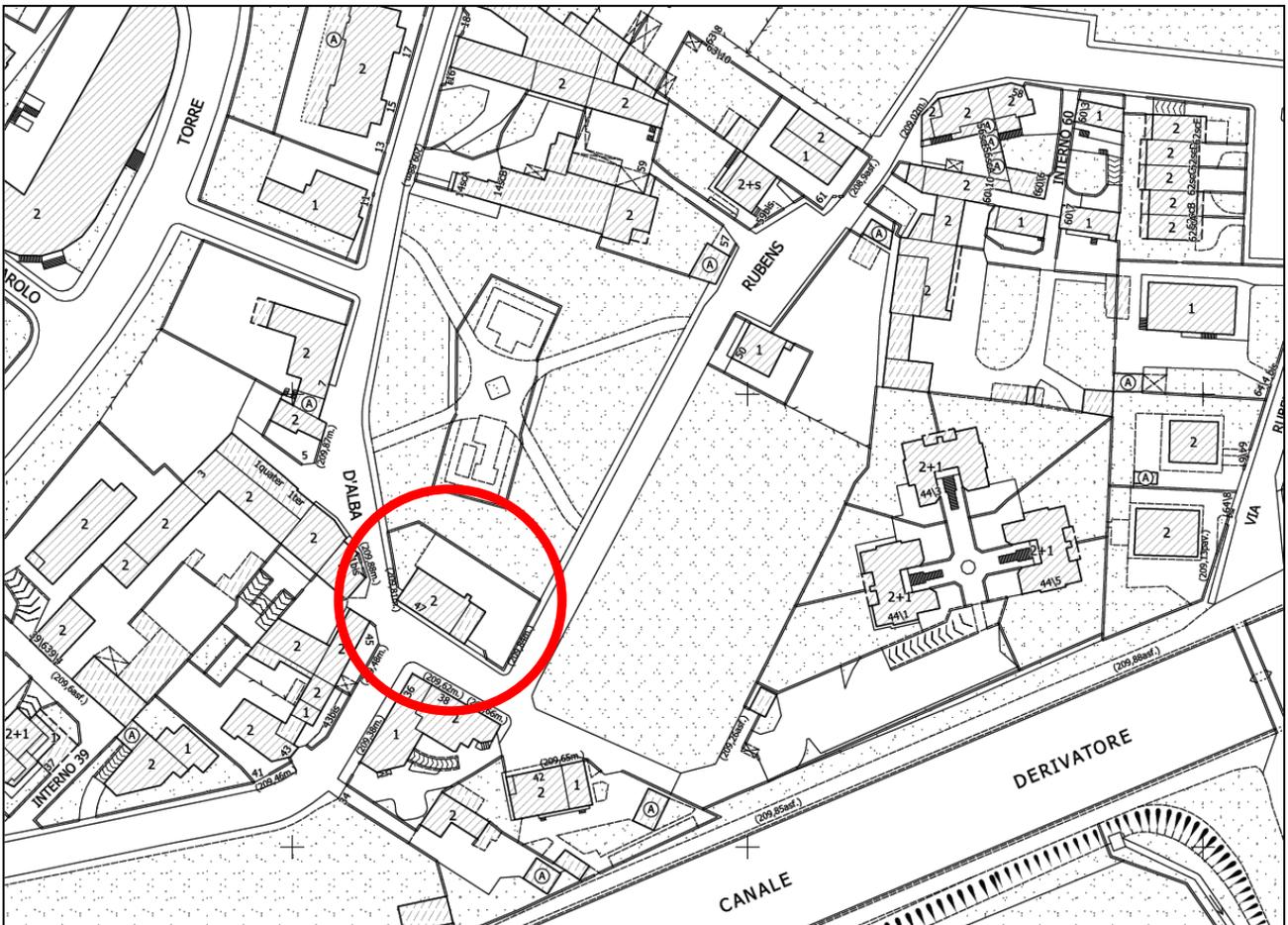
Arrivo: AOO 055, N. Prot. 000035665 del 20/11/2023

6.v, 10.v, 10/2012A/055.fra, 055.arm, 12.vf, 21.nd

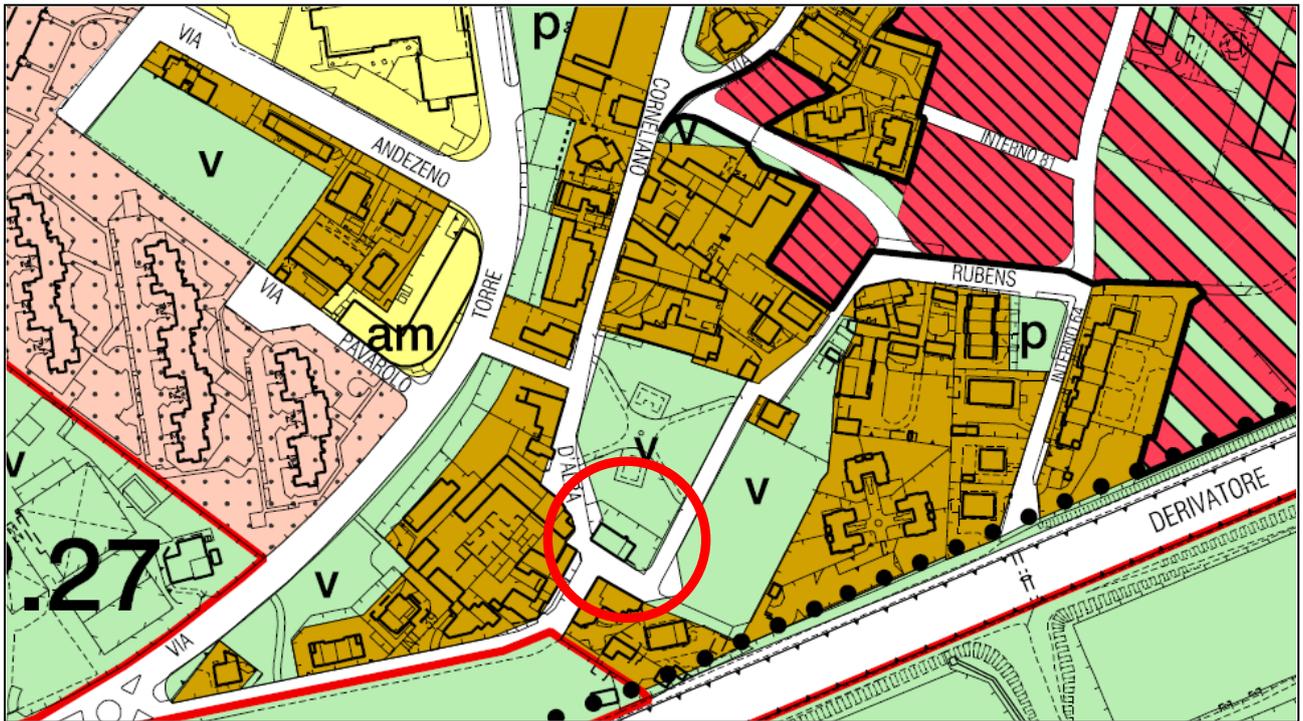
AREA VIA FATTORELLI 47 – VEDUTA AEREA



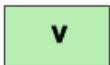
ESTRATTO CARTA TECNICA



ESTRATTO PRG



Servizi pubblici S

-  Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
-  Aree per la viabilità VI esistente

IMMAGINI



Palazzina via Fattorelli 47



Area di proprietà comunale
adibita a cortile

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 000035665 del 20/11/2023



Area di proprietà comunale
adibita a verde



Palazzina via Fattorelli 47 –
veduta dal retro

6.v, 10.v, 10/2012A/055.fra, 055.arm, 12.vf, 21.nd

**NOTA PROT. N. 1927 DEL 06/06/2024 DELLA
DIVISIONE URBANISTICA E SERVIZIO
PATRIMONIO
DEFINIZIONE MODALITÀ DI ALIENAZIONE E
PREDISPOSIZIONE VARIAZIONE URBANISTICA
AL PRG**



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
DIVISIONE PARTECIPAZIONI COMUNALI E PATRIMONIO - SERVIZIO PATRIMONIO

Ai sig.ri. Domenico Zeni e Raffaella Maria Carla Pastore
Via Rubens Fattorelli 47
10156 Torino

e p.c. Alla Direttrice
Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata
c.a.: Arch. Emanuela CANEVARO

Raccomandata A/R

Torino,

Procedimento n. 6_IV/2023

Autore: G. M. Siragusa- M Doria

Oggetto: Istanza di variante al Piano Regolatore Generale relativa alle aree site in via Fattorelli 47. Definizione modalità di alienazione e predisposizione variazione urbanistica al PRG.

A seguito di istanza prot. n. 3565 del 20/11/2023 del Servizio Patrimonio, relativamente alle aree di proprietà comunale site in prossimità del civico 47 di via Fattorelli, sono stati condotti ulteriori approfondimenti tra gli uffici del Patrimonio, dell'Urbanistica e dell'Ambiente per concordare la corretta articolazione del procedimento finalizzato all'approvazione della variazione di destinazione urbanistica delle aree in oggetto e la successiva alienazione di parte di queste in vostro favore, ai sensi del Regolamento 397 della Città di Torino, concernente l'Acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili di proprietà comunale.

La procedura infine individuata per l'approvazione della variante urbanistica, ai sensi della normativa vigente, fa riferimento all'art. 17 comma 12 della L.R. n.56/77 e s.m.i., che, contrariamente a quanto precedentemente comunicato con nota del Servizio Patrimonio prot. 893 del 7 febbraio 2024, non prevede la redazione del documento di Verifica di Assoggettabilità a VAS e di quello di Verifica di Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica.

Fermo restando quanto precedentemente comunicato con la suddetta nota del Servizio Patrimonio, a riscontro di quanto domandato dalle SS.LL. con nota del 12 marzo u.s., si specifica che il corrispettivo di Euro 29.800,00 per l'alienazione delle aree dovrà essere versato in un'unica soluzione contestualmente alla stipulazione dell'atto notarile, non ravvisandosi - nel caso di specie - i presupposti per una rateizzazione del corrispettivo.

Come già anticipato nella pregressa corrispondenza, si rammenta che tanto l'approvazione dell'alienazione delle aree, quanto l'approvazione della variante urbanistica saranno - in ogni caso - subordinate all'adozione di appositi provvedimenti deliberativi ad opera del Consiglio Comunale, ai



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
DIVISIONE PARTECIPAZIONI COMUNALI E PATRIMONIO - SERVIZIO PATRIMONIO

sensi dell'art. 42 comma 2, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, e dunque la sottoscrizione dell'atto di compravendita rimarrà, ovviamente, subordinata a detta duplice approvazione.

Per gli aspetti urbanistici i referenti sono: arch. Marina DORIA tel. 011 01130421 e-mail marina.doria@comune.torino.it e arch. Gian Mario SIRAGUSA tel. 011 01130477 e-mail gianmario.siragusa@comune.torino.it.

Per gli aspetti patrimoniali i referenti sono: Dr. Davide DAGHERO tel. 011 01123952 e-mail davide.daghero@comune.torino.it ed il Dr. Giuliano PELISSERO tel. 011 01120662 e-mail giuliano.pelissero@comune.torino.it.

Si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e alla partecipazione di eventuale incontro con le parti interessate.

Si porgono cordiali saluti.

La Dirigente
Servizio Patrimonio
Dr.ssa Simonetta CEI

La Dirigente
Divisione Urbanistica e
Qualità dell'ambiente Costruito
arch. Teresa POCHETTINO

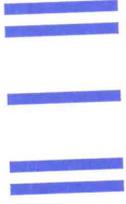
Posteitaliane

Attestazione
di consegna

Lineaevolution

Tecnologia per la qualità.

applicare etichetta Codice 2DCOMM e N° invio



Mod.01326B - Ed.9/20 - EP2357B - SL [4]

Da restituire a

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA
PRIVATA - PIAZZA SAN GIOVANNI 5

10122

UFF. PROTOCOLLO TO



M

Attestazione di consegna

compilazione a cura del mittente

Prodotto

NS Protocollo n. 3204
del 24.09.2024



688798446289

Data di spedizione (1) _____ Dall'uffi

compilazione a cura del mittente

Destinatario DOMENICO ZENI E RAFFAELLA MARIA CARLA PASTORE

Via RUBENS FATTORELLI N. 47

C.A.P. 10156 Località TORINO

[Handwritten signature]
Firma dell'incaricato alla distribuzione

Data

Firma per esposto del ricevente
(Nome e Cognome)

- Inviti multipli a un unico destinatario
- Sottoscrizione rifiutata

(1) - in caso di campi non compilati gli stessi sono riportati sul fronte

(1) - in caso di spedizione effettuata presso i centri grandi clienti la compilazione è a cura del mittente.



Ufficio dell'ufficio di distribuzione

PEC PROT. N. 2085 DEL 19/06/2024 DELLA
PROPRIETÀ SIG.RI ZENI E PASTORE
ACCETTAZIONE MODALITÀ DI ALIENAZIONE

Subject: POSTA CERTIFICATA: Istanza di variante al PRG relativa alle aree site in via Fattorelli n. 47 - Torino - Procedimento 6_IV/2023

From: fabio.beccio@ingpec.eu

To: patrimonioimmobiliare@cert.comune.torino.it,urbanistica@cert.comune.torino.it

Cc: marina.doria@comune.torino.it,gianmario.siragusa@comune.torino.it,giuliano.pelissero@comune.torino.it,davide.daghero@comune.torino.it,zeni.domenico@gmail.com

Date Sent: 18/06/2024 15:46:09

Date Receive: 18/06/2024 15:46:09

Attachment:

dati-cert.xml	application/xml	1.3 KB
smime.p7s	application/pkcs7-signature	6.8 KB

Body:

Buongiorno,

in riferimento all'istanza in oggetto si riporta di seguito la comunicazione da parte dei sig.ri Domenico Zeni e Raffaella Pastore.

Cordiali saluti

il tecnico incaricato

ing. Fabio Beccio

Alla cortese attenzione della Dott.ssa Simonetta Cei e dell'arch. Teresa Pochettino

In riscontro alla Vostra comunicazione Prot n 1927 del 06/06/2024 (Procedimento n. 6_IV/2023) e facendo seguito alle interlocuzioni intercorse in merito alla definizione della complessa vicenda dominicale concernente le aree in oggetto, prendiamo atto che il procedimento non prevede la redazione del documento di Verifica di Assoggettabilità a VAS e di quello di Verifica di Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica.

Auspiciando che tale semplificazione della procedura consenta di proseguire celermente nelle

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00002085 del 19/06/2024

6.v, 10.v, 40.v, SFISTV/055.sfa, 055.arm, 4/2024A/055.fra, 055.arm, 3.nd

Copia del documento originale con apposizione del protocollo
varie approvazioni, comunichiamo la nostra disponibilità a versare in un'unica soluzione
contestualmente alla stipulazione dell'atto notarile, il corrispettivo richiesto di Euro 29.800,00, pur
ritenendo la richiesta particolarmente esosa, aggravata dalla Vostra decisione di non concedere il
beneficio della rateizzazione come da noi richiesto.

Chiediamo cortesemente di essere progressivamente informati in merito all' iter degli
adempimenti procedurali in vista della stipulazione dell'atto di compravendita.

In attesa di un Vostro riscontro inviamo cordiali saluti

Domenico Zeni

Raffaella Pastore

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00002085 del 19/06/2024

6.v, 10.v, 40.v, SFISTV/055.sfa, 055.arm, 4/2024A/055.fra, 055.arm, 3.nd