



# CITTA' DI TORINO

## DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA DIREZIONE

Atto di Organizzazione n. 3  
del 15 settembre 2004

**Oggetto:** Interventi su edifici di particolare interesse storico e caratterizzanti il tessuto storico (art.26 comma 23 bis- PRGC)

Premessa:

Le recenti modifiche alla normativa di PRG, che consentono interventi aggiuntivi a quelli previsti dall'art. 26 delle NUEA di PRG sugli edifici di particolare interesse storico (limitatamente ai gruppi 3, 4, e 5 dell'art. 26 delle NUEA) e sugli edifici caratterizzanti il tessuto storico (cosiddetti "neri" e "baffati"), devono essere accompagnate da alcune linee di indirizzo, di carattere sia procedurale che progettuale, capaci di orientare in senso qualitativo tali processi di trasformazione. Vista la grande varietà e diversità di situazioni, devono risultare estremamente chiari – per i progettisti, gli operatori, le proprietà, ecc. – alcuni concetti guida:

1. La possibilità di realizzare nuove cubature costruite non significa l'acquisizione automatica della capacità edificatoria massima; l'introduzione di nuove aliquote di costruito è infatti strettamente connessa alla capacità da parte del progetto di delineare soluzioni architettoniche organiche e pertinenti, finalizzate in primo luogo alla qualificazione del contesto urbano e ambientale;

2. In particolare, dietro al concetto di edificio "baffato" non vi è la mera logica della conservazione con finalità documentarie di una facciata; al di là del valore architettonico intrinseco della facciata o della costruzione, l'edificio "baffato" ha importanza per la sua capacità di caratterizzare e qualificare il contesto urbano in cui è inserito; proprio per questa ragione i progetti di trasformazione devono dare vita a nuove configurazioni architettoniche di carattere organico e unitario rispetto al luogo, in cui la preesistenza non venga trattata come un semplice "frammento".

3. Dal punto di vista procedurale, l'istanza di intervento "aggiuntivo" previsto all'art 26 c. 23 bis delle NUEA, su un edificio "nero" o "baffato" deve essere accompagnata dalla presentazione di un dossier, i cui contenuti devono affrontare i seguenti punti:

a) documentare – tramite fotografie, elaborati grafici pertinenti, ecc. – l'ambiente urbano in cui viene a inserirsi il progetto, mettendo in luce i caratteri salienti del contesto: altezze degli edifici, periodi di costruzione, caratteri architettonici, fili e allineamenti geometrici, ecc.;

- b) argomentare tramite una relazione le ragioni per cui il progetto di trasformazione proposto viene a configurarsi come un intervento di qualificazione rispetto alla situazione esistente;
- c) mostrare tramite elaborati grafici come la soluzione/i proposta/e venga a confrontarsi qualitativamente con le caratteristiche spaziali e architettoniche dell'ambiente urbano.

Tutto ciò premesso,

#### IL DIRETTORE

di concerto con il Dirigente Coordinatore Area Edilizia Privata Ing. Gianni BROGLINO ed il Dirigente del Settore Urban Center Arch. Mariella PERLETTI

#### DETERMINA

di introdurre il seguente iter procedurale per l'istruttoria e la valutazione di progetti riguardanti edifici di particolare interesse storico (gruppi 3, 4, e 5) o caratterizzanti il tessuto storico, per i quali progettisti e proprietà intendono avvalersi della facoltà prevista all'art 26 comma 23 bis delle norme di attuazione del PRGC:

- 1) Presentazione della pratica in due copie allo sportello "Protocollo Edilizio" che lo invia quindi al settore competente per lo svolgimento dell'istruttoria tecnica ordinaria. La presentazione della pratica deve evidenziare esplicitamente che il progetto riguarda la richiesta di avvalersi della facoltà prevista all'art 26 comma 23 bis delle norme di attuazione del PRGC.

La richiesta deve contenere nella relazione tecnica, una prima parte finalizzata ad argomentare le ragioni per cui si ritiene che il progetto di trasformazione proposto possa configurarsi come intervento di qualificazione rispetto alla situazione esistente e alle categorie di intervento 'ordinarie' previste nella tabella di cui all'art. 26 e nell'Allegato A.

Trattandosi di interventi non meramente attuativi delle previsioni di piano e subordinati ad una valutazione di natura discrezionale di competenza del Consiglio Comunale, l'istruttoria relativa a tali interventi esula dalle modalità e dai tempi previsti dal DPR 380 del 6/6/01 (Testo Unico dell'edilizia)

- 2) Una copia della pratica viene assegnata dal responsabile di procedimento al tecnico di zona che avvia la normale istruttoria sul progetto; la seconda copia viene inviata al Settore Urban Center.
- 3) Il Settore Urban Center esamina e istruisce la proposta di intervento, dialogando con i progettisti, con il coinvolgimento del responsabile del procedimento che (avvalendosi del tecnico di zona) verifica la congruenza tecnica delle soluzioni proposte; alla conclusione della propria istruttoria il settore Urban Center predispone un parere sul progetto dal punto di vista della qualità architettonica e del rapporto con le caratteristiche spaziali e ambientali dell'intorno urbano. Nel corso di questa fase istruttoria il progetto può subire alcune modifiche necessarie per consentire la definizione di soluzioni di massima condivise da proponenti e Amministrazione. In tal caso il progetto nella versione definitiva deve essere consegnato in 3 copie al Settore Urban Center. In caso venga condivisa la prima soluzione presentata, il proponente provvederà a consegnare una ulteriore copia al settore Urban Center.

- 4) Il Settore Urban Center trasmetterà quindi 2 copie del progetto (1 nel secondo caso) al responsabile di procedimento assieme al proprio parere “qualitativo” conclusivo.

A seguito del parere di Urban Center, il responsabile di procedimento conclude la propria istruttoria sul progetto dal punto di vista della tecnico.

Il responsabile invia quindi il progetto alla Soprintendenza per acquisirne il parere, eventualmente anche illustrando la iniziativa mediante incontri di chiarimento con gli uffici comunali ed i proponenti il progetto.

Successivamente il responsabile del procedimento acquisisce anche il parere della CIE e predispone la documentazione per l’atto deliberativo di approvazione del CC.

In caso di pareri tra loro significativamente contrastanti la pratica dovrà essere riesaminata dagli uffici dell’ Urban Center e dai tecnici dei Procedimenti Istruttori.

- 5) In caso entro sei mesi dalla presentazione della domanda non si sia pervenuti a definire una soluzione progettuale condivisa da proponenti ed Amministrazione, acquisito il parere della Soprintendenza e della CIE sulla proposta presentata, la GC esprimerà con delibera il proprio motivato dissenso ad accogliere la proposta edilizia.

- 6) Alla conclusione dell’istruttoria, il responsabile di procedimento trasmetterà al Settore Urban Center copia della propria proposta di provvedimento, copia dei pareri di Soprintendenza e C.I.E., copia della delibera di Consiglio Comunale e copia del provvedimento finale adottato (permesso edilizio).

La procedura di cui sopra ha immediata applicazione.

Il Direttore  
Arch. Giuseppe GAZZANIGA

Il Dirigente Coordinatore  
Ing. Gianni BROGLINO

Il Dirigente Settore Urban Center  
Arch. Mariella PERLETTI