

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(proposta dalla G.C. 15 dicembre 2015)

OGGETTO: VARIANTE N. 313 AL P.R.G., AI SENSI DELL'ARTICOLO 16 BIS DELLA L.U.R., CONCERNENTE IL PIANO REGIONALE DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE. ADOZIONE.

Proposta dell'Assessore Lo Russo, di concerto con l'Assessore Lavolta, fatta propria dalla Sindaca Appendino ai sensi dell'articolo 34 comma 5 del Regolamento del Consiglio Comunale.

Nell'ambito della razionalizzazione del proprio patrimonio immobiliare ed ai sensi della Legge Regionale n. 1 del 27 gennaio 2015 concernente "Provvedimenti per la riqualificazione della spesa regionale", la Regione Piemonte ha disposto un programma di alienazione del patrimonio inutilizzato e non strumentale e quindi, con la Legge Regionale n. 9 del 14 maggio 2015, "Legge finanziaria per l'anno 2015" ha riconosciuto il carattere strategico delle iniziative di razionalizzazione e sviluppo ed approvato il Piano regionale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 58 della Legge n. 133 del 6 agosto 2008.

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 71 del 13 luglio 2015 sono stati quindi individuati gli immobili di via Petrarca n. 44, piazza Castello nn. 161/165, via Garibaldi n. 2, via Principe Amedeo n. 17 e viale Settimio Severo n. 65 (Villa Gualino) per i quali si procede con il presente atto, su istanza della stessa Regione Piemonte, a variare la destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 16 bis della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i..

Il presente provvedimento è, peraltro, coerente con la deliberazione della Giunta Regionale, in corso di pubblicazione con cui la Regione Piemonte ha approvato ulteriori disposizioni in materia di valorizzazione del patrimonio degli Enti Pubblici.

L'immobile di via Petrarca n. 44 è sito in un contesto urbano prevalentemente residenziale, terziario e di servizi pubblici; in stile liberty, è costituito da quattro corpi di fabbrica (villa, casa del custode, casa degli ospiti, autorimessa) che si affacciano su un cortile comune. L'area è destinata dal Piano Regolatore vigente a Servizi Pubblici, lettera "z - aree per altre attrezzature di interesse generale" (Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale oltre alle quantità minime di legge) di cui all'articolo 8, punto 15 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione. L'immobile è classificato tra gli "edifici di particolare interesse storico",

gruppo "2 Edifici di rilevante valore storico". Ai sensi dall'articolo 26 delle N.U.E.A l'intervento edilizio massimo ammesso è il risanamento conservativo.

Considerato che l'edificio, attualmente sede degli uffici della Direzione Regionale Difesa del Suolo, presto non sarà più adibito all'uso pubblico, si propone di attribuire la destinazione urbanistica prevalentemente residenziale, coerentemente con le caratteristiche originarie dell'edificio e del tessuto circostante.

La variante prevede quindi di destinare l'edificio ad Area Normativa "R1 ville" (articolo 8, punto 1, comma 5 delle N.U.E.A.), con interventi regolamentati dall'articolo 26 delle N.U.E.A., che non prevedono incrementi di superficie lorda di pavimento (S.L.P.).

Gli immobili siti in piazza Castello nn.161/165 e via Garibaldi n. 2 si collocano nel cuore aulico della città, in un contesto urbano dotato di residenze, servizi pubblici (uffici pubblici, università, scuole, luoghi di culto e di cultura), terziario e commercio. Sono attualmente sede della Giunta Regionale e di altri uffici della Regione Piemonte per i quali è previsto il trasferimento nella nuova sede in zona Lingotto, in fase finale di realizzazione.

Il compendio è costituito da un edificio di sei piani fuori terra ad uso uffici, due alloggi dei custodi e tre piani interrati ad uso autorimessa da cinquanta posti auto.

L'area è destinata dal Piano Regolatore vigente a Servizi Pubblici, lettera "f - uffici pubblici" (Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale oltre alle quantità minime di legge) di cui all'articolo 8, punto 15 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione.

Gli immobili sono compresi all'interno della "Zona Urbana Centrale Storica", disciplinata dall'articolo 10 delle N.U.E.A. area è compresa all'interno dell'"Area centrale storica" come riportato nell'Allegato tecnico n. 15 al P.R.G. "Aree di interesse archeologico e paleontologico".

Considerate le caratteristiche dell'immobile, si propone di attribuire una destinazione urbanistica prevalentemente terziaria, coerente con le caratteristiche del fabbricato e del tessuto circostante.

La variante prevede, quindi, la modifica della destinazione da Servizi Pubblici, lettera "f - uffici pubblici", ad Area Normativa "TE" di cui all'articolo 8, punto 13 delle N.U.E.A., con interventi regolamentati dall'articolo 10 e dall'Allegato A delle N.U.E.A., che non prevedono incrementi di superficie lorda di pavimento (S.L.P.).

L'immobile sito in via Principe Amedeo n. 17, riconosciuto di valore storico-artistico ambientale, si colloca nel centro storico della città e fa parte del più vasto complesso dell'"Ex Convento di San Francesco da Paola e Rotonda del Pubblico Ginnasio di Latinità"; attualmente ospita uffici della Regione ed è composto da cinque piani fuori terra e due piani interrati.

L'isolato in cui è compreso l'immobile è destinato dal Piano Regolatore vigente a Servizi Pubblici, lettere "a - attrezzature di interesse comune" (Servizi zonali ed attrezzature a livello comunale per insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistico ricettivi - articolo 21 LUR), "s - istruzione superiore" (Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale - articolo 22 LUR), "f - uffici pubblici" e "u - istruzione universitaria" (Servizi sociali

ed attrezzature di interesse generale oltre alle quantità minime di legge) di cui all'articolo 8, punto 15 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione.

L'immobile è compreso all'interno della "Zona Urbana Centrale e dell'Area centrale storica" come riportato nell'Allegato tecnico n. 15 al P.R.G. "Aree di interesse archeologico e paleontologico".

Considerate le caratteristiche dell'immobile, si propone di attribuire una destinazione urbanistica prevalentemente terziaria, coerente con le caratteristiche proprie e del tessuto circostante.

La variante prevede quindi la modifica della destinazione, da Servizi Pubblici, lettere "a - attrezzature di interesse comune", "s - istruzione superiore", "f - uffici pubblici" e "u - istruzione universitaria", ad Area Normativa "TE" di cui all'articolo 8, punto 13 delle N.U.E.A. con interventi regolamentati dall'articolo 10 e dall'Allegato A delle N.U.E.A., che non prevedono incrementi di superficie lorda di pavimento (S.L.P.).

L'immobile di via Settimio Severo n. 65 (Villa Gualino) si trova in zona collinare, in un contesto paesaggistico verde di notevole rilevanza, l'edificazione, di carattere sparso, è prevalentemente residenziale.

L'area è destinata dal Piano Regolatore vigente in maggior parte a Servizi Pubblici, lettera "z - aree per altre attrezzature di interesse generale" e per una porzione minore a Servizi Pubblici, lettera "v - aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali" (Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale - articolo 22 della L.U.R.) di cui all'articolo 8, punto 15 delle N.U.E.A. di P.R.G..

Per l'immobile, in parte compreso all'interno della fascia di rispetto stradale ed incluso tra gli "Immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale", si propone di attribuire la destinazione urbanistica a Servizi Privati, corredata da una scheda normativa specifica che ne disciplini l'uso e i tipi di intervento ammessi coerentemente con il contesto in cui è inserito.

In particolare, la disciplina ritenuta più coerente è l'Area SP - Area per Servizi Privati di interesse pubblico (articolo 8, punto 16 delle N.U.E.A.), lettere "a - servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive, culturali", "v - impianti e attrezzature sportive" e "b - fondazioni culturali", con una specifica scheda normativa all'interno dell'articolo 19.

Gli interventi previsti, regolamentati dall'articolo 26 e dalla scheda 33 dell'articolo 19 delle N.U.E.A., non prevedono incrementi di superficie lorda di pavimento (S.L.P.).

Le indicazioni relative ai Piani sovraordinati, le ulteriori prescrizioni del Piano Regolatore nonché i vincoli idrogeomorfologici e quelli derivanti dal Decreto Legislativo n. 42/2004 e s.m.i., "Codice dei beni culturali e del paesaggio" sono raccolte all'interno della scheda tecnica, allegata al fascicolo di ciascun immobile, ai quali si rimanda per l'illustrazione puntuale.

Il presente provvedimento è al vaglio dell'Area Ambiente - Servizio Adempimenti tecnico - ambientali per l'avvio della procedura di assoggettabilità alla Valutazione ambientale

strategica (VAS) e per la verifica di compatibilità con il "Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comune di Torino" (P.C.A.) sulla cui coerenza sarà espresso parere nell'ambito della procedura ambientale; coerentemente con tale verifica è stata avanzata l'ipotesi di revisione del predetto P.C.A. per una limitata porzione di area.

In attuazione dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 così come modificato dal Decreto Legge 9 dicembre 2014 n. 133 convertito con la Legge n. 164 dell'11 novembre 2014 e della vigente normativa comunale di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 2015 05760/009) in materia di contributo di valorizzazione, verrà assunto apposito accordo con la Regione Piemonte.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 16 bis della Legge Regionale n. 56/1977, come da ultimo modificata dalle Leggi Regionali nn. 3 e 17 del 2013, il presente provvedimento e la relativa documentazione saranno trasmessi alla Regione, alla Provincia ed alle Amministrazioni preposte alla tutela storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale; sarà quindi convocata la Conferenza di Servizi finalizzata, nell'ottica della copianificazione, all'esame della variante urbanistica e delle eventuali osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione della stessa.

Acquisito il parere della Conferenza di Servizi, e comunque entro novanta giorni dalla prima seduta della Conferenza di Servizi medesima, il Consiglio Comunale si esprimerà in via definitiva sulla variante.

Si precisa, infine, che, ai sensi dell'articolo 16 bis, comma 1 lettera a) della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i., la variante non riduce la dotazione complessiva di aree per servizi, al di sotto della soglia minima prevista dalla stessa legge e dalle normative di settore interessate.

Inoltre, ai sensi della successiva lettera b) della norma da ultimo citata, la variante non interessa aree cedute al Comune in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento si procederà all'adeguamento dei Fogli n. 9A e 13A della Tavola n. 1 del P.R.G., del Foglio n. 59 della Tavola n. 2 del P.R.G. ed, all'interno delle N.U.E.A. del Piano Regolatore Generale, dell'articolo 19 commi 7 e 33, dell'articolo 26 comma 29, della Tavola Normativa n. 4, del comma 6 della Premessa dell'Allegato B, in conformità alle variazioni precedentemente descritte.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

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

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

Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale 20 ottobre 2000 n. 52 e s.m.i.;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:
favorevole sulla regolarità tecnica;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano:

- 1) di adottare, ai sensi dell'articolo 16 bis della L.U.R., la variante n. 313 al vigente Piano Regolatore Generale di Torino concernente il Piano regionale delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare (all. 1a, 1b/A, 1b/B, 1b/C, 1b/D - nn.);
- 2) di prendere atto che il presente provvedimento è al vaglio dell'Area Ambiente - Servizio Adempimenti tecnico-ambientali per l'avvio della procedura di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica (VAS) e per la contestuale procedura di revisione del Piano di Classificazione Acustica della Città, ai sensi dell'articolo 7 Legge Regionale 52/2000 e s.m.i., da redigere coerentemente con la verifica di compatibilità con il Piano stesso;
- 3) di dare mandato agli Uffici di trasmettere, ad avvenuta definizione delle procedure ambientali in corso, il presente provvedimento alla Regione, alla Provincia ed alle Amministrazioni preposte alla tutela storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale, nonché di convocare la Conferenza di Servizi finalizzata, nell'ottica della copianificazione, all'esame della presente variante urbanistica;
- 4) di prendere atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (all. 2 - n.).

Viene dato atto che non è richiesto il parere di regolarità contabile, in quanto il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

- 5) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'ASSESSORE AL PIANO REGOLATORE
GENERALE E POLITICHE URBANISTICHE
Stefano LO RUSSO

L'ASSESSORE ALL'AMBIENTE
AI LAVORI PUBBLICI E AL VERDE
Enzo LAVOLTA

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE
TERRITORIO E AMBIENTE
Paola VIRANO

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE
DI AREA URBANISTICA
Rosa GILARDI

IL DIRIGENTE
DI AREA AMBIENTE
Enrico BAYMA
