

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(proposta dalla G.C. 21 gennaio 2020)

OGGETTO: INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO IN TORINO, STRADA DEL CRESTO, N. 38/11. PROPOSTA DI INTERVENTO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 3 E 4 DELLA LEGGE REGIONALE 16/2018. APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Iaria.

Con Legge Regionale 4 ottobre 2018 n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana) la Regione Piemonte ha approvato nuove norme finalizzate a limitare il consumo di suolo e a recuperare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di ristrutturazione con ampliamento, di demolizione e successiva ricostruzione con ampliamento e di sostituzione edilizia con ampliamento; a favorire il miglioramento della sicurezza statica e delle prestazioni energetiche e igienico-funzionali dei manufatti, della qualità ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato; nonché a promuovere interventi di rigenerazione urbana e di recupero dei sottotetti e dei rustici.

L'articolo 3 della Legge Regionale 16/2018 prevede che i Comuni individuino singoli edifici o gruppi di edifici, di qualunque tipologia edilizia, sui quali promuovere interventi di riuso e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso gli interventi sopracitati.

Tali interventi sono consentiti su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla data di presentazione della richiesta di intervento, localizzati in ambiti di territorio urbanizzato e serviti dalle opere di urbanizzazione primaria o in territorio agricolo purché con destinazione d'uso coerente con la destinazione d'uso propria ammessa dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente in tale ambito.

L'individuazione dei singoli edifici o dei gruppi di edifici è subordinata a deliberazione comunale, secondo quanto previsto all'articolo 17, comma 12, lettera h bis), della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela ed uso del suolo); con la medesima deliberazione sono definiti gli interventi ammissibili in attuazione della Legge stessa secondo quanto previsto all'articolo 17, comma 12, lettera f), della Legge Regionale 56/1977, che ne attesta la conformità.

L'articolo 4 (Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento) della Legge Regionale 16/2018 prevede che i Comuni consentano, sugli edifici a destinazione prevalentemente residenziale o turistico-ricettiva, individuati ai sensi dell'articolo 3, per i quali

il P.R.G. vigente alla data di presentazione della richiesta ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettera d), della Legge Regionale 56/1977 con la stessa volumetria, interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento fino ad un massimo del 20 % della superficie o del volume esistenti, ammettendo, comunque, solo per gli edifici residenziali esistenti uni o bifamiliari un ampliamento minimo di 30 metri quadrati o 90 metri cubi per ciascuna unità immobiliare.

Al fine della realizzazione dei predetti interventi di riuso e di riqualificazione, gli aventi titolo possono presentare proposta d'intervento da sottoporre alla valutazione del Consiglio Comunale che, ai sensi dell'articolo 3 commi 6 e 7 della citata Legge Regionale 16/2018, entro centoventi giorni dalla data di richiesta, ne delibera l'accoglimento o ne motiva il rigetto in relazione alle limitazioni all'edificazione, alle previsioni infrastrutturali e alla dotazione di servizi pubblici del P.R.G. vigente, nonché alla coerenza con le previsioni del Piano paesaggistico regionale e con le limitazioni della Legge Regionale 16/2018.

Tali proposte dei privati non si configurano comunque come richieste di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico Edilizia), bensì come proposte al Consiglio Comunale per il rilascio di parere favorevole alla realizzazione degli interventi ai sensi dell'articolo 4 o dell'articolo 5 della Legge Regionale 16/2018, necessario ai fini della successiva presentazione di formale istanza corredata da progetto per il rilascio del permesso di costruire.

Inoltre, secondo quanto previsto all'articolo 17, comma 12, lettera h bis) e comma 13, della Legge Regionale 56/1977, non costituisce variante del P.R.G. l'individuazione dei singoli edifici o gruppi di edifici sui quali è consentito realizzare interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente in applicazione della Legge Regionale 16/2018, e le modificazioni del P.R.G. di cui al comma 12 suddetto sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare.

Con la medesima deliberazione sono definiti gli interventi ammissibili in attuazione della Legge stessa, che ne attesta la conformità secondo quanto previsto all'articolo 17, comma 12, lettera f), della Legge Regionale 56/1977, non costituendo varianti del P.R.G. le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il P.R.G. abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal P.R.G. fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24 della Legge Regionale 56/1977, e non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi.

In attuazione dell'articolo 4 della Legge Regionale 16/2018, la Proprietà ha presentato in data 12 agosto 2019 al protocollo dell'Area Edilizia Privata proposta d'intervento registrata al n. 2019-5-17490 per la ristrutturazione edilizia con ampliamento di metri quadrati 140 circa delle unità immobiliari censite al N.C.E.U. al Foglio 1324 mappali 74 e 77 site in Torino strada del Cresto n. 38/11.

Il complesso immobiliare oggetto della presente proposta è situato nella Circoscrizione Amministrativa n. 7, sulla collina torinese nel punto in cui la strada di Fenestrelle incrocia quella del Cresto. Il complesso è formato da una villa a pianta rettangolare, a manica doppia, a due piani fuori terra, ed un porticato chiuso sul lato ovest e da fabbricati accessori adiacenti disposti ad L, composti da una tettoia, dalla "cappella", da un ingresso coperto e da due locali ad uso deposito. Collegandosi da un lato all'edificio principale le maniche accessorie, racchiudono su tre lati una corte. Il quarto lato della corte è attualmente occupato da un basso fabbricato di modeste dimensioni che ospita il forno.

L'intervento in oggetto consiste nella demolizione del forno esterno e nella chiusura del quarto lato della corte interna della villa mediante realizzazione di manufatto in acciaio e vetro, che riprende schematicamente la manica simmetrica, contenente la piscina privata a servizio della residenza. L'intervento prevede inoltre l'ampliamento di un porticato chiuso esistente e la realizzazione di un locale tecnico accessorio.

L'intervento è previsto dal vigente P.R.G.C. in Zona a Verde Privato con preesistenze edilizie (parte collinare), con indice di edificabilità 0,001 mq/mq S.L.P., normata dall'articolo 17 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del P.R.G.C. e classificata dalla Variante 100 al P.R.G.C. come parte collinare, classe di stabilità idro-geomorfologica II2 (C).

La villa non risulta compresa fra gli edifici riconosciuti dal P.R.G. vigente "di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico esterni alla Zona Urbana Centrale Storica", di cui all'articolo 26 delle N.U.E.A..

La villa risulta essere compresa tra i "beni culturali" indicati dall'articolo 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

La villa risulta essere compresa tra i "beni paesaggistici" indicati dall'articolo 136 lettera d del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

La proposta di intervento soddisfa i requisiti richiesti ed è riconducibile alle finalità della Legge Regionale 16/2018 e, pertanto, risulta ammissibile in quanto l'edificio oggetto di intervento è legittimamente realizzato alla data di presentazione della proposta, nonché in relazione alle limitazioni all'edificazione di natura ambientale, paesaggistica e di sicurezza idrogeologica, alle previsioni infrastrutturali e alla dotazione di servizi pubblici del P.R.G. vigente e risulta coerente con il piano paesaggistico regionale (PPR).

Con il presente provvedimento s'intende, pertanto, approvare la proposta d'intervento ai sensi degli articoli 3 e 4 della Legge Regionale 16/2018.

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 1997 n. 56 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale 4 ottobre 2018 n. 16;

Vista la Circolare del Presidente della Giunta Regionale 16 maggio 2019, n. 4/AMB;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

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

- 1) di approvare la proposta d'intervento ai sensi degli articoli 3 e 4 della Legge Regionale 16/2018 presentata dalla proprietà in data 12 agosto 2019, con istanza registrata al protocollo dell'Area Edilizia Privata al n. 2019-5-17490, consistente nella ristrutturazione edilizia con ampliamento della villa, di metri quadrati 140 circa, sita in strada del Cresto n. 38/11, come da allegato progetto di massima a firma dell'Arch. Maria Pia DAL BIANCO (all. 1 - n.);
- 2) di dare atto che la Proprietà presenterà presso l'Area Edilizia Privata successiva istanza, corredata da progetto, per richiedere il rilascio del titolo abilitativo edilizio necessario per la realizzazione dell'intervento edilizio suddetto, previa acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza competente ai sensi dell'articolo 21 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e dell'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- 3) di dare atto che il relativo contributo di costruzione, il cui importo sarà definito all'atto del rilascio del titolo abilitativo necessario per la realizzazione dell'intervento suddetto, verrà introitato al capitolo 36200, articolo 2;
- 4) di dare atto che, ai sensi dell'articolo 17, comma 12 lettera h bis), della Legge Regionale 56/1977, l'individuazione dell'edificio oggetto della presente proposta di intervento, in applicazione della Legge Regionale 16/2018, non costituisce variante del P.R.G.;
- 5) di dare atto che gli interventi previsti nella presente proposta, in applicazione della Legge Regionale 16/2018, ed ai sensi dell'articolo 17, comma 12 lettera f), della Legge Regionale 56/1977, sono ammissibili e conformi e non costituiscono varianti del P.R.G.;
- 6) di dichiarare che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati nelle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dall'allegato documento (all. 2 - n.).

L'ASSESSORE

Antonino Iaria

IL DIRETTORE

DIVISIONE URBANISTICA E

TERRITORIO

Sandro Golzio

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE

AREA EDILIZIA PRIVATA

Mauro Cortese

LA DIRIGENTE SERVIZIO

PERMESSI DI COSTRUIRE

Tiziana Scavino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO

La Dirigente Delegata

F.to Gaidano
