CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO
S. PIANIFICAZIONI ESECUTIVE

DEL 15 / 2025 **20/01/2025**

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 20 GENNAIO 2025

(proposta dalla G.C. 10 dicembre 2024)

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti oltre alla Presidente GRIPPO Maria Grazia ed al Sindaco LO RUSSO Stefano, le Consigliere ed i Consiglieri:

ABBRUZZESE Pietro	DAMILANO Silvia	PIDELLO Luca
AHMED ABDULLAHI Abdullahi	DE BENEDICTIS Ferrante	RICCA Fabrizio
APOLLONIO Elena	DIENA Sara	RUSSI Andrea
BORASI Anna Maria	FIRRAO Pierlucio	SALUZZO Alberto Claudio
BUSCONI Emanuele	FISSOLO Simone	SANTIANGELI Amalia
CAMARDA Vincenzo Andrea	GARCEA Domenico	SCANDEREBECH Federica
CASTIGLIONE Dorotea	GARIONE Ivana	SGANGA Valentina
CATANZARO Angelo	GRECO Caterina	TOSTO Simone
CATIZONE Giuseppe	IANNO' Giuseppe	TUTTOLOMONDO Pietro
CERRATO Claudio	LEDDA Antonio	VIALE Silvio
CIAMPOLINI Tiziana	LIARDO Enzo	
CIORIA Ludovica	MACCANTI Elena	
CREMA Pierino	PATRIARCA Lorenza	

In totale, con la Presidente e il Sindaco, n. 38 presenti, nonché le Assessore e gli Assessori: CARRETTA Domenico - CHIAVARINO Paolo - FAVARO Michela - FOGLIETTA Chiara - MAZZOLENI Paolo - NARDELLI Gabriella - PORCEDDA Marco - PURCHIA Rosanna - ROSATELLI Jacopo - TRESSO Francesco

Risultano assenti i Consiglieri e le Consigliere: CROSETTO Giovanni - DAMILANO Paolo - MAGAZZU' Valentino

Con la partecipazione della Segretaria Generale PUOPOLO Annalisa.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: AREA DA TRASFORMARE N. 2. "ISOLATO SANTA CROCE". VARIAZIONE URBANISTICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 17, COMMA 12, LETTERA H) PUNTO 2 DELLA LU.R.

Proposta dell'Assessore Mazzoleni.

Gli immobili oggetto della presente deliberazione ricadono nella Circoscrizione Amministrativa n. 1 (Centro – Crocetta), in un compendio urbano caratterizzato dalla presenza di residenze, terziario, servizi e attività commerciali, nella porzione di isolato compresa tra via della Basilica, via Pietro Egidi e piazza Cesare Augusto e sono destinati dal P.R.G. vigente ad Area da Trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica n. 2 "Isolato S. Croce". Sono costituiti dalla cosiddetta "manica bassa" su via Egidi (dismessa e in mediocri condizioni di manutenzione), da una porzione laterale della Galleria Umberto I, dal cortile verso via Egidi (adibito a parcheggio privato) e da una porzione del sedime della via stessa.

Detti immobili fanno parte del più ampio isolato compreso tra le vie della Basilica, Milano, piazza della Repubblica e Egidi, riplasmato da interventi che si sono succeduti in epoche diverse e comprendente l'antico ospedale dei SS. Maurizio e Lazzaro e il Palazzo dei Cavalieri, il cui lato est è incompleto a seguito degli sventramenti per la realizzazione di via Egidi e delle distruzioni della guerra.

Il P.R.G. del 1995 comprendeva, nel perimetro dell'Area da Trasformare, esclusivamente il cortile frontestante la manica bassa e parte del sedime della via Egidi e rimandava la definizione degli interventi ad un piano esecutivo o ad un concorso.

Il Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. relativo all'"Isolato Santa Croce", approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 14 gennaio 2008 (mecc. n. 2007/07319/009), ampliava l'Area da Trasformare n. 2 estendendola alla cosiddetta "manica bassa" su via Egidi, alla porzione laterale della Galleria Umberto I, oltre al cortile verso via Egidi e alla porzione del sedime della via stessa e comprendeva tra gli immobili soggetti al Piano Particolareggiato altre porzioni dell'antico ospedale dei S.S. Maurizio e Lazzaro e il Palazzo dei Cavalieri; per le porzioni edificate dell'A.T. erano previsti interventi radicali di demolizione e riplasmazione delle superfici, con una nuova configurazione planivolumetrica.

Con Deliberazione della Giunta Comunale del 16 giugno 2017 (n. mecc. 2017/02318/009) è stato

modificato il suddetto Piano Particolareggiato “Isolato Santa Croce”, ampliando i tipi d'intervento ammessi nelle more della trasformazione, al fine di consentire almeno gli interventi urgenti per il riutilizzo dei locali esistenti.

Successivamente il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Segretariato Regionale per il Piemonte, con Decreto rep. DCR n. 43 del 20 marzo 2019, ha aggiornato il vincolo di tutela sul complesso estendendolo a tutte le porzioni edificate, compresa anche la cosiddetta manica bassa affacciata su via Egidi e la porzione di galleria laterale che il Piano Regolatore ricomprende nell’Area da Trasformare, per i quali il suddetto Piano Particolareggiato e la scheda normativa del P.R.G. prevedevano la demolizione.

Conseguentemente, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 10 giugno 2019 (mecc. 2019 01995/009), veniva aggiornata la scheda normativa n. 2 del volume II delle NUEA di P.R.G. al fine di recepire le suddette prescrizioni, escludendo la previsione della demolizione della citata manica bassa. Con successiva Deliberazione della Giunta Comunale n. 85 in data 9 febbraio 2021 venivano sospese le norme del Piano Particolareggiato relative agli interventi di demolizione, senza però contestualmente prevedere i nuovi interventi ammessi e veniva aggiornato il mix funzionale delle destinazioni d’uso previste, in attesa del consolidamento delle condizioni per l’avvio di una sua revisione organica.

Dato atto che il Piano Particolareggiato non è mai stato attuato e la relativa Convenzione non è mai stata definita né sottoscritta e poiché il suddetto Piano, come da ultimo modificato, non conteneva la disciplina relativa all’attività edilizia sulla cosiddetta manica bassa, oltre a presentare incoerenze nelle norme relative alle destinazioni d’uso ammesse e ai tipi di intervento possibili sui fabbricati dei diversi comparti dell’Isolato, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 581 dell’8 ottobre 2024 si procedeva alla sua revoca e al contempo si dava mandato al Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata di avviare il procedimento di variazione urbanistica ai sensi dell’articolo 17, comma 12, della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i., finalizzato all’eliminazione dei contrasti fra le enunciazioni del P.R.G. venutisi a creare a seguito dell’apposizione del vincolo della Soprintendenza.

Alla luce di quanto sopra riportato, la disciplina dell’Area da Trasformare n. 2 contenuta nel P.R.G. vigente non risulta più idonea né necessaria per la riqualificazione dell’ambito che, a seguito della revisione del decreto di vincolo di tutela sul complesso, deve essere conservato nella sua consistenza planivolumetrica attuale.

Visto l’interesse pubblico per il recupero anche della cosiddetta manica bassa e della porzione laterale della Galleria Umberto I, nonché del cortile, oggi ricompresi nell’Area da Trasformare n. 2, si ritiene conseguentemente necessario dare coerenza alla disciplina dell’area, estendendo anche a tali porzioni dell’Isolato le norme generali che regolano le attività edilizie del centro storico.

Venendo meno la disciplina specifica dell’Area da Trasformare n. 2, a seguito della modifica del decreto di vincolo della Soprintendenza, risulta necessario provvedere alla variazione delle destinazioni urbanistiche verso le destinazioni del tessuto consolidato coerenti con le restanti porzioni dell’Isolato Santa Croce e della via Egidi.

Si ritiene pertanto:
- che le porzioni edificate e il cortile pertinenziale debbano essere ricondotte alla disciplina del tessuto consolidato “R4” in coerenza con le altre parti dell’isolato e come più in generale le aree residenziali del centro storico, con le destinazioni ammesse per tale area normativa;

- per quanto concerne gli interventi edilizi ammessi sui fabbricati, di ricondurre la cosiddetta manica bassa e la porzione laterale della Galleria Umberto I alla classificazione vigente anteriormente all'approvazione del Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. del 2008, confermando i caratteri storici riconosciuti dal Piano del 1995 nella Tavola n. 3 del P.R.G.; in particolare la cosiddetta manica bassa è ricondotta tra gli edifici del Gruppo 2 "Edifici di rilevante interesse", la porzione della Galleria tra gli edifici del Gruppo 3 "Edifici della costruzione ottocentesca della città", senza specifiche qualità di valore architettonico e urbano;
- per quanto concerne il cortile, di ricondurlo alla normativa relativa agli altri cortili della Zona Urbana Centrale Storica privi di qualità.

Viene di conseguenza modificato il perimetro dell'Edificio Complesso, in coerenza con le modifiche sopra riportate, includendo al suo interno l'intero isolato.

Infine, per la porzione di via Egidi attualmente compresa nell'Area da Trasformare, si riconosce la sua funzione a viabilità all'interno dell'Area delle Porte Palatine, nella quale viene ricompresa per coerenza con la restante parte del sedime stradale, tenuto conto che essa fa già parte del medesimo "perimetro di studio".

Le citate modifiche normative e cartografiche non costituiscono variante al P.R.G., in quanto sono necessarie per il recepimento di sopravvenute norme ed atti aventi carattere di prevalenza, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche sono chiaramente deducibili e pertanto riconducibili all'articolo 17, comma 12, lettera h) punto 2 della Legge Urbanistica Regionale.

L'Amministrazione, riconosciuto il pubblico interesse volto a consentire la riqualificazione di tutti gli immobili ricadenti nell'Isolato Santa Croce e l'esecuzione degli interventi a ciò finalizzati, procede quindi ad apportare le modifiche sopra illustrate tramite l'approvazione di una variazione urbanistica al Piano Regolatore Generale, ai sensi del citato articolo 17, comma 12, lettera h) punto 2 della Legge Urbanistica Regionale.

Le analisi urbanistiche condotte hanno verificato la coerenza della Variazione con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, ovvero con il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), il Piano Paesaggistico Regionale (Ppr) e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (P.T.C.2), come descritto nel Fascicolo Illustrativo (allegato n.1).

Tutto ciò premesso la variazione prevede quindi:

A. la modifica della destinazione urbanistica da Area da Trasformare n. 2 nella Zona Urbana Centrale Storica (superficie pari a circa mq. 1.774) in parte ad Area Normativa "R4" - *Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica* (superficie pari a circa mq. 891) e in parte ad "Area delle Porte Palatine" (superficie pari a circa mq. 883);
B. il conseguente annullamento della scheda normativa n. 2 Isolato Santa Croce via Egidi - via della Basilica e la conseguente eliminazione nel relativo elenco del fascicolo II delle NUEA di P.R.G.;
C. la conseguente modifica della Tavola n. 1 "Azzonamento" e della Tavola n. 3 "Zona Urbana Centrale Storica Tipi di intervento";
D. la conseguente attribuzione agli edifici già compresi nell'Area da Trasformare n. 2 (cosiddetta manica bassa, porzione laterale della Galleria Umberto I e cortile) dei parametri previsti per le Aree R4 nella Zona Urbana Centrale Storica.

Il tutto come meglio rappresentato nel Fascicolo illustrativo facente parte integrante e sostanziale della presente (allegato n. 1).

La Dirigente responsabile dichiara, ai sensi dell'articolo 6 bis della L. n. 241/1990 e delle disposizioni del Codice di Comportamento della Città, che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse anche potenziale in capo alla stessa.

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 l'articolo 17, comma 12, lett. h, punto 2) della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

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

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 le motivazioni espresse in narrativa, che qui integralmente si richiamano:

1. di approvare, ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lett. h, punto 2) della Legge Regionale 56/1977 e s.m.i., la variazione al vigente Piano Regolatore Generale di Torino, come descritto in narrativa e nell'elaborato che è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (allegato 1);
2. di dare atto che il presente provvedimento, per la natura dell'oggetto, non è pertinente alle disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Economico;
3. di trasmettere le modificazioni al P.R.G. assunte con la presente alla Regione Piemonte e alla Città Metropolitana di Torino unitamente all'aggiornamento delle cartografie ai sensi dell'articolo 17, comma 13 della L.U.R..

Proponenti:

L'ASSESSORE
Paolo Mazzoleni

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE

Maria Antonietta Moscariello

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Patrizia Rossini

La Presidente pone in votazione il provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:
Abbruzzese Pietro, Catizone Giuseppe, Damilano Silvia, De Benedictis Ferrante, Firrao Pierlucio, il Vicepresidente Vicario Garcea Domenico, Iannò Giuseppe, Liardo Enzo, il Sindaco Lo Russo Stefano, Maccanti Elena, Ricca Fabrizio, Scanderebech Federica

PRESENTI 26
VOTANTI 26

FAVOREVOLI 26:
Ahmed Abdullahi Abdullahi, Apollonio Elena, Borasi Anna Maria, Busconi Emanuele, Camarda Vincenzo Andrea, Castiglione Dorotea, Catanzaro Angelo, Cerrato Claudio, Ciampolini Tiziana, la Vicepresidente Cioria Ludovica, Crema Pierino, Diena Sara, Fissolo Simone, Garione Ivana, Greco Caterina, la Presidente Grippo Maria Grazia, Ledda Antonio, Patriarca Lorenza, Pidello Luca, Russi Andrea, Saluzzo Alberto Claudio, Santiangeli Amalia, Sganga Valentina, Tosto Simone, Tuttolomondo Pietro, Viale Silvio

La Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

LA PRESIDENTE
Firmato digitalmente
Maria Grazia Grippo

LA SEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente
Annalisa Puopolo

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire [1], archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. DEL-15-2025-All_1-allegato_n.1_variazione_santa_croce.pdf

1 L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento