

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(proposta dalla G.C. 15 marzo 2016)

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE N. 304 AL P.R.G., AI SENSI DELL'ARTICOLO 17, COMMA 5 DELLA L.U.R., CONCERNENTE L'IMMOBILE SITO IN VIA CORTE D'APPELLO N. 11. - ADOZIONE.

Proposta dell'Assessore Lo Russo.

Il presente provvedimento riguarda l'immobile sede della Reale Mutua Assicurazioni, situato nell'antico Isolato di Santa Genovieffa tra le vie Sant'Agostino, Giuseppe Garibaldi, delle Orfane e Corte d'Appello, con accesso principale dal numero civico 11 di via Corte d'Appello, significativo esempio dell'architettura torinese degli anni Trenta del secolo scorso.

Nel corso degli anni, l'immobile è stato oggetto di molte trasformazioni tra cui, da ultimo, l'ampliamento di circa 50 mq. di S.L.P. con una costruzione all'ottavo ed ultimo piano, in corrispondenza del filo della facciata sottostante, finalizzata alla creazione di uno spazio ulteriore, utilizzabile come sala conferenze.

Tale progetto è stato realizzato in seguito all'approvazione della Variante parziale n. 241 con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 190 del 21 novembre 2011 (mecc. 2011-06000/009).

Ad oggi, l'immobile in oggetto è, pertanto, destinato dal Piano Regolatore Generale vigente ad "Area da Trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica", normata dall'articolo 10 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione e dalla relativa Scheda normativa.

In data 5 giugno 2014, la proprietà dell'immobile ha presentato una nuova istanza di variante urbanistica al fine di poter realizzare un ulteriore ampliamento di S.L.P. pari a 95 mq., al sesto piano. Tale necessità nasce dal consolidamento del ruolo di sede rappresentativa di via Corte d'Appello ed è evidentemente collegata al bisogno di spazi di servizio adeguati al susseguirsi in loco di manifestazioni, incontri di carattere istituzionale ed eventi di vario genere. La soluzione progettuale ipotizzata dalla proprietà prevede l'ampliamento di volumi sul terrazzo del sesto piano sul lato di via delle Orfane, replicando la medesima scansione di pieni e vuoti del locale esistente. Inoltre, al fine di rispettare il rigore formale e le simmetrie volute dall'originario progetto, l'ampliamento si realizzerebbe anche sull'opposto terrazzo, dal lato di via Sant'Agostino, con la creazione di un nuovo locale adibito ad ufficio.

La Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Torino, con nota

prot. n. 2290 del 30 aprile 2015, ha autorizzato l'esecuzione delle opere come descritte negli elaborati progettuali allegati per estratto (allegato 1 lettera L).

Il lieve ampliamento di S.L.P. introdotto dalla variante oggetto del presente provvedimento consente, quindi, i richiesti interventi aggiuntivi rispetto a quelli oggi previsti dal Piano Regolatore, che rientrano comunque tra quelli ammessi nelle aree da trasformare delle Z.U.C.S..

L'ipotesi progettuale sopra descritta è coerente con l'obiettivo di rafforzamento e radicamento della Reale Mutua nel territorio torinese quale eccellenza subalpina e con la volontà di mantenere la sede della Società al centro della Città in adiacenza alla sua sede storica di Palazzo San Giorgio di Biandrate.

Contestualmente si ritiene di allineare in modo univoco gli interventi ammessi "all'interno dei corpi di fabbrica" dalla scheda normativa n. 41.

Il Servizio Pianificazione, infatti, con parere del marzo 2013 (prot. n. 826), precisava che la Variante urbanistica n. 241 sopra citata era finalizzata ad ammettere il recupero del volume del sottotetto con un lieve ampliamento di S.L.P. pari a circa 50 mq., ammettendo interventi fino al risanamento conservativo per le diverse porzioni del fabbricato. Con tale formulazione la scheda urbanistica escludeva in modo non coerente gli interventi all'interno dei corpi di fabbrica per i quali, precedentemente alla variante, erano invece ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

E' del tutto evidente che non fosse nella ratio della variante limitare gli interventi edilizi già ammessi all'interno dei corpi di fabbrica e che la limitazione al Risanamento Conservativo sia un chiaro refuso della Scheda normativa n. 41.

Tutto ciò premesso, con il presente provvedimento viene approvata una variante urbanistica al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'articolo 17, comma 5, della Legge Urbanistica Regionale, che prevede:

A) la modifica nel fascicolo II delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G. della Scheda normativa n. 41, di seguito riportata, relativa all'Area da Trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica denominata: "Isolato Santa Genovieffa (Via Corte d'Appello 11)".
"41. Isolato Santa Genovieffa (Via Corte d'Appello 11)

L'immobile è ubicato nell'antico isolato di Santa Genovieffa, in via Corte d'Appello 11, tra via sant'Agostino e via delle Orfane; venne edificato su progetto dell'Arch.Armando Melis de Villa e dell'Ing. Giovanni Bernocco tra il 1930 ed il 1936. Stilisticamente vicino ai canoni formali dell'art Déco e in linea con il rinnovamento imposto dalla nuova produzione architettonica nazionale e locale alla tipologia del palazzo per uffici, i progettisti adottarono in esso alcune soluzioni tecniche d'avanguardia quali la struttura portante in armatura metallica saldata (primo edificio civile in Italia) e l'organizzazione dei volumi e degli spazi secondo i coevi canoni angloamericani dell'Office Building.

La destinazione è terziaria - Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria (vedi articolo 3 punto 5). Sono consentite le attività espositive e congressuali (vedi articolo 3 punto 6) e turistico-ricettive (vedi articolo 3 punto 2A). Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono

inoltre consentite: attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio (di cui all'articolo 3 punti 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3).

Per l'immobile sono previste opere di complessiva riqualificazione e rifunzionalizzazione tramite interventi, da attuarsi secondo le definizioni dell'Allegato A delle presenti N.U.E.A., fino al Risanamento Conservativo per le diverse parti del fabbricato ad eccezione dell'interno dei corpi di fabbrica, per il quale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia; sono ammessi interventi di ampliamento con incremento della superficie lorda di pavimento (S.L.P.) per un massimo di mq. 55, esclusivamente finalizzati al completamento della sala conferenze ubicata al piano ottavo e per un massimo di mq. 95 finalizzati alla realizzazione di nuovi volumi al sesto piano.

Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e della Commissione Locale per il Paesaggio.

Le nuove volumetrie sono subordinate al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, ai sensi dall'articolo 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari all'ottanta per cento della S.L.P. in incremento, di cui almeno il cinquanta per cento da destinare a parcheggi. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi secondo le regole generali del Piano Regolatore di cui all'articolo 6 delle presenti N.U.E.A..

Per gli interventi nella presente area sopra descritti non è richiesto il rispetto degli articoli del Regolamento edilizio, qualora in contrasto.

Gli interventi si attuano tramite permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo".

Il presente provvedimento genera una dotazione di aree per Servizi pubblici per mq. 76 e non incrementa il numero degli abitanti.

Si specifica, inoltre, che, per effetto delle varianti approvate successivamente all'approvazione del P.R.G. e tenuto conto del presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale e s.m.i. rispetto al Piano Regolatore vigente.

Il provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale e non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti, soddisfa le condizioni di cui all'articolo 17, comma 5, della L.U.R., come di seguito verificato e pertanto costituisce variante parziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'articolo 17, comma 5, della stessa Legge.

In particolare, le modifiche introdotte dalla presente variante:

- a) non modificano l'impianto strutturale del P.R.G. vigente, in quanto trattasi di un limitato aumento della S.L.P. ammessa (95 mq.) con ripristino dei tipi di intervento già ammessi dal Piano del 1995 per le porzioni interne di un singolo immobile;
- b) non modificano la funzionalità delle infrastrutture a rilevanza sovracomunale;

- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui agli articoli 21 e 22 per 0,5 metri quadrati per abitante, come specificato nel prospetto numerico sotto riportato;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui agli articoli 21 e 22 per 0,5 metri quadrati per abitante, come specificato nel prospetto numerico sotto riportato;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'approvazione del P.R.G. vigente, pari a 1.151.400 abitanti;
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal P.R.G. vigente, relativi alle attività economiche produttive, direzionali, commerciali, turistico - ricettive in misura superiore al 2%;
- g) non interessano aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Ai fini della conferma della natura parziale della variante ai sensi dell'articolo 17, comma 5, della L.U.R. e s.m.i., si evidenziano, inoltre, i seguenti dati quantitativi:

- Quantità globale aree per servizi P.R.G. 1995 44,77 mq/ab,
- Quantità globale aree per servizi a seguito dell'approvazione del presente provvedimento 44,39 mq/ab,

la variante, pertanto, non riduce né aumenta la quantità globale delle aree a servizi per più di 0,5 mq/ab. nel rispetto delle dotazioni minime di legge;

- Capacità Insediativa Residenziale P.R.G. 1995 1.151.400 abitanti,
- Capacità Insediativa Residenziale a seguito dell'approvazione del presente provvedimento 1.138.177 abitanti,

la variante, pertanto, non incrementa la capacità insediativa residenziale rispetto a quella del P.R.G. 1995;

- Capacità Insediativa non Residenziale P.R.G. 1995 27.574.000 mq,
- Capacità Insediativa non Residenziale a seguito dell'approvazione del presente provvedimento 26.691.505 mq,

la variante, pertanto, non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità relativi alle attività economiche produttive, direzionali, turistico - ricettive e commerciali in misura superiore al 2%.

Con Determinazione Dirigenziale cron. n. 175 del 30 luglio 2015, il Dirigente dell'Area Ambiente ha provveduto all'esclusione della Variante dalla fase di valutazione della V.A.S., subordinatamente all'adozione di alcune prescrizioni ivi puntualmente elencate. Nello stesso provvedimento è stata, inoltre, espressa la coerenza della presente variante con il "Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comune di Torino" approvato dal Consiglio Comunale.

In relazione al maggior valore indotto dalla Variante de qua, la proprietà corrisponderà ai sensi di legge il contributo straordinario di valorizzazione pari ad Euro 45.000,00 (diconsi Euro quarantacinquemila/00), come da valutazione di congruità del DIST, Dipartimento interateneo di

Scienze, Progetto e Politiche del Territorio del Politecnico di Torino, entro sessanta giorni dall'avvenuta approvazione della presente variante, garantendo tale obbligazione con apposita garanzia fideiussoria per il medesimo importo. L'impegno da parte della proprietà verrà formalizzato attraverso la stipulazione di apposito atto unilaterale d'obbligo, da perfezionarsi prima dell'approvazione della presente variante.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà alla modifica della scheda normativa n. 41 nel fascicolo II delle N.U.E.A. del P.R.G., in conformità alla variante sopra descritta.

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.;

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 adottare la variante parziale n. 304 al vigente Piano Regolatore Generale di Torino, ai sensi dell'articolo 17, comma 5, della L.U.R., concernente l'immobile sito in via Corte d'Appello n. 11 (all. 1 - n.);
- 2) 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.);
- 3) 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

LA DIRETTRICE DELLA DIREZIONE
TERRITORIO E AMBIENTE
Paola VIRANO

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE DI AREA
URBANISTICA
Rosa GILARDI

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per LA DIRETTRICE FINANZIARIA
La Dirigente Delegata
F.to Gaidano
