

VERBALE CONFERENZA DI SERVIZI DEL 7 NOVEMBRE 2014

Accordo di Programma in variante al P.R.G. ai sensi del combinato disposto dell'articolo 34 D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. e dell'articolo 17 bis, comma 2, della L.U.R. 56/1977 e s.m.i. inerente la razionalizzazione e valorizzazione delle Caserme De Sonnaz, Cesare di Saluzzo e La Marmora

Convocata con nota prot. n. 2959 del 22 ottobre 2014, in data 7 novembre 2014 alle ore 10.00 presso la Città di Torino, in via Meucci n. 4, si è riunita la Conferenza dei Servizi di cui all'Accordo di Programma in variante al P.R.G., ai sensi del combinato disposto dell'articolo 34 D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. e dell'articolo 17 bis, comma 2, della L.U.R. 56/1977 e s.m.i., inerente la razionalizzazione e valorizzazione delle Caserme De Sonnaz, Cesare di Saluzzo e La Marmora.

Sono presenti:

Per la Città di Torino:

Consiglio Circoscrizionale n. 8: Mario Cornelio Levi

Direzione Territorio e Ambiente: dott.ssa Anna Petruzzi, dott.ssa Monica Ottaviano

Direzione Edifici Municipali, Patrimonio e Verde: ing. Claudio Lamberti

Area Urbanistica: arch. Rosa Gilardi, ing. Camilla Casati, geom. Carlotta Assom

Area Ambiente: dott. Enrico Bayma, ing. Mirella Iacono

Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali ing. Enrico Gallo, dott. Marco Zuccon

Servizio Urbanizzazioni: arch. Carla Suppo

Servizio Pianificazione: arch. Giacomo Leonardi, arch. Savino Nesta, arch. Francesca Meloni

Servizio Sostenibilità Energetica: ing Filippo Rozzo, geom. Giuseppe Di Bella

Per il Ministero della Difesa

Colonnello Giancarlo Gambardella, Colonnello Luigi Caforio, Tenente Colonnello Pasqualino Iannotti, Maggiore Gaetano De Stefano, Capitano Daniele Gentili

Per Agenzia del Demanio:

Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta: dott Ernesto Alemanno, dott. Giovanni Zito

Servizi Territoriali Torino 1: dott. Mario Parlagreco

Per la Regione Piemonte:

Settore Organizzazione Procedurale e Operativa della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia: arch. Leonello Sambugaro, delegato del Presidente della Regione Piemonte, arch. Carla Monaco

Settore Progettazione, Assistenza, Copianificazione Area Metropolitana: arch. Iacopo Chiara, arch. Paola Bisio,

Settore Valutazione di Piani e Programmi – OTR VAS: arch. Margherita Bianco, arch. Elisabetta Giachino

Per l'ARPA

Struttura Semplice Attività di Produzione del Dipartimento di Torino: dott.ssa Alessandra Penna

Per la Provincia di Torino:

Servizio Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica: arch. Gianfranco Fiora, delegato del Presidente della Provincia di Torino, arch. Luciano Viotto.

Alle ore 10: L'**Arch. Gilardi** apre la seduta della Conferenza dei Servizi.

Preliminarmente l'arch. Gilardi introduce il precedente procedimento, collegato al Protocollo del 2010 inerente quattro immobili dismessi (Caserma "Ettore de Sonnaz", Caserma "Cesare di Saluzzo", Caserma "Alessandro La Marmora", "Magazzino Artiglieria e Difesa Chimica" - Mar.Di.Chi), che era stato interrotto in relazione agli avvicendamenti normativi ed alla nuova titolarità in capo all'Agenzia del Demanio.

Sono stati, pertanto, avviati i lavori per la sottoscrizione di un nuovo Protocollo, siglato il 7 agosto 2014, che fa riferimento alle predette quattro caserme. In merito alla Mar.Di.Chi si precisa che, pur essendo compresa anche nel secondo Protocollo, non è interessata dal procedimento in oggetto in quanto è ricompresa nella trasformazione della Variante n. 200 al P.R.G..

Rispetto alle destinazioni urbanistiche previste è stato mantenuto lo stesso mix funzionale individuato nel precedente procedimento, con l'esplicitazione della possibilità di insediare residenze universitarie e funzioni pubbliche. In tal senso, la Città ha recentemente approvato il documento "Torino Città Universitaria. Opportunità di trasformazione Urbana", con il quale vengono individuate aree ed immobili di proprietà pubblica potenzialmente destinabili a residenze e servizi universitari.

Le caserme oggetto del presente Accordo sono collocate zone di pregio della Città: la Caserma "Cesare di Saluzzo" è ubicata in corso Palestro, la Caserma "Alessandro La Marmora" si trova in via Asti in zona pre-collinare, la Caserma "De Sonnaz" è in zona centrale e ci sono già state manifestazioni di interesse per insediare uffici pubblici.

L'**Arch. Sambugaro** della Regione Piemonte chiede se l'Accordo di Programma (ADP) convocato, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 34 D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. e dell'articolo 17 bis della

L.U.R. 56/1977, è finalizzato esclusivamente all'approvazione della Variante urbanistica oppure se si intende arrivare ad un livello di Strumento Urbanistico Esecutivo e quali siano le tempistiche dell'Accordo stesso.

L'**Arch. Gilardi** precisa che, nell'ambito di questo procedimento, non si arriva al dettaglio dello Strumento Urbanistico Esecutivo, per cui i tempi saranno più rapidi. L'impegno della Città, sulle tre caserme, è infatti quello di sottoscrivere l'ADP entro l'anno, anche per i temi correlati alla valorizzazione e all'attribuzione di una quota in percentuale tra il 5% ed il 15% di quanto ricavato dalla vendita degli immobili stessi.

A tal fine è stata aggiornata la documentazione urbanistica anche in relazione ai vincoli impressi dalla Soprintendenza, che si era già pronunciata durante la Conferenza di Servizi del 2012 attivata a seguito del primo Protocollo, ed agli aspetti di natura ambientale.

Il **Dott. Alemanno** spiega che l'Agenzia del Demanio, Città e Ministero della Difesa si stanno già portando avanti con la stesura della bozza dell'Intesa che disciplina il tema delle valorizzazioni prodromica alla sottoscrizione dell'ADP.

Il **Dott. Parlagreco**: aggiorna in merito al fatto che sono in corso accertamenti da parte della Cassa Depositi e Prestiti (CC.DD.PP.) per l'acquisto delle Caserme "Lamarmora" e "De Sonnaz" (rogito previsto per fine anno). Per la Caserma "Cesare Di Saluzzo" c'è una riserva per cui potrà rientrare nelle vendite per il prossimo anno. La CC.DD.PP. ha chiesto di chiudere la Variante entro fine anno.

L'**Arch. Gilardi** cede la parola all'**Arch. Leonardi** che illustra lo stato attuale dei tre immobili e l'ipotesi di Variante:

- per la "Cesare di Saluzzo" il P.R.G. vigente prevede una parte di tessuto consolidato destinata a Servizi pubblici, lettera "z", comprensiva del condominio residenziale ed una parte in Area da Trasformare (AT) sulla quale sono previsti interventi di demolizione e ricostruzione. La Variante prevede di estendere la disciplina dell'AT a tutto l'ambito ad eccezione dell'edificio residenziale che viene riconosciuto come tale (R4). La specifica scheda normativa riconosce i manufatti da conservare quali la palestra per gli sport invernali ed il corpo più basso dei bagni e delle docce (su cui la Soprintendenza ha apposto il vincolo). L'unica riplasmazione prevista è quella dell'edificio su via Nota. Gli interventi si attueranno tramite un Permesso di Costruire Convenzionato anche per regolamentare gli usi pubblici dei cortili interni previsti per tutte le caserme;
- per la Caserma La Marmora va evidenziato l'edificio aulico di rappresentanza su via Asti e l'impianto planimetrico costituito dalle "casermette" che la Soprintendenza ha deciso di tutelare. Il PRG vigente prescrive una Zona Urbana di Trasformazione con indice fondiario 1 mq/mq destinato ad edilizia residenziale pubblica. La trasformazione prevede la

demolizione totale degli edifici e la ricostruzione in cortina edilizia, un po' "velleitaria" in quanto non tiene conto delle esigenze di conservazione dei beni. Si intende, pertanto, con la presente Variante ricondurre l'area ad un Ambito di Riordino nel quale si conserva la maggior parte del tessuto edilizio, eliminando le superfetazioni; l'unico elemento di demolizione e ricostruzione è il basso fabbricato (magazzino). Gli interventi si attuano con Strumento Urbanistico Esecutivo e la percentuale tra residenza e servizi potrà essere modificata in tale sede. Rispetto alle previsioni urbanistiche proposte nel corso della CDS del 2012, si è esplicitata la possibilità di realizzare residenze universitarie, anche in considerazione che l'impianto morfologico si presta alla realizzazione di un "campus". La Città intende mantenere un importante luogo della memoria per la liberazione nazionale, costituito dalla porzione di muro perimetrale limitrofo alla "casermetta" individuata nell'allegato grafico di Variante con il numero 5;

- la Caserma De Sonnaz è collocata in un tessuto prevalentemente terziario e residenziale, ha un aspetto molto rigoroso e costituisce un recinto chiuso con corpi di fabbrica a 2 e 3 piani. Nella corte interna vi è un giardino con alberature in piena terra da salvaguardare. Il P.R.G. vigente destina l'immobile ad Area da Trasformare (AT) sulla quale è prevista la demolizione di tutti gli edifici e la realizzazione di un giardino. Nella variante si mantiene la disciplina di Area da Trasformare ma gli interventi previsti sono volti alla conservazione e ristrutturazione del tessuto edilizio con l'eliminazione delle superfetazioni. Rispetto alle previsioni urbanistiche proposte nel corso della CDS del 2012 si è esplicitata la possibilità di insediare servizi pubblici. E' previsto il Permesso di Costruire Convenzionato per la successiva attuazione, anche nell'ottica di regolamentare un uso pubblico del giardino interno con attività che rivitalizzino il tessuto ed una maggiore permeabilità rispetto al contesto urbano.

L'**Arch. Leonardi** conclude ribadendo che ad oggi le ipotesi di Variante sono in linea con le richieste della Soprintendenza, a differenza di quelle presentate durante la Conferenza di Servizi del 2012.

L'**Arch. Gilardi** cede la parola al **Dott. Bayma** per l'illustrazione dei temi ambientali.

Il **Dott. Bayma** spiega che già nel 2012 era stato redatto un documento ambientale con relativi esiti degli organi in allora competenti con parere di non assoggettabilità, salvo che per la Soprintendenza che aveva richiamato la necessità del rispetto delle nuove norme in materia di tutela dei beni ambientali e culturali appena emanate. Precisa che la nuova Variante già adempie a tale prescrizione. Inoltre sottolinea che, avendo seguito la procedura prevista dall'art. 17 bis della L.U.R. 56/77 e S.M.I., la valutazione ambientale della proposta si svolge nella medesima Conferenza dei Servizi competente ad esprimersi dal punto di vista urbanistico e, pertanto, la

conferenza odierna è rilevante anche ai fini ambientali. I pareri sulla assoggettabilità della variante a VAS saranno espressi nella successiva seduta già convocata per il 13 novembre presso la sede dell'Area Ambiente, sita in via Padova 29. Aggiunge, prima di lasciare la parola al **Dott. Zuccon**, che è già pervenuto il parere della Provincia, la quale conferma il parere espresso nel 2012 di non assoggettabilità della Variante in questione alle procedure di VAS.

Il **Dott. Zuccon** spiega che è stato redatto il documento preliminare di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

Preliminarmente precisa che il confronto con i piani sovraordinati non ha rilevato problemi e che sono stati altresì condotti approfondimenti sulle opere soggette a VIA.

L'impatto da traffico veicolare in relazione alle nuove destinazioni prefigura un possibile aumento del traffico "leggero" con diminuzione del traffico "pesante" da mezzi militari.

Parimenti impatti positivi si profilano con riguardo alle emissioni atmosferiche in relazione all'installazione dei nuovi impianti di riscaldamento.

Tutte le aree sono in classe acustica III e le nuove previsioni confermano la stessa classe.

Rispetto ai livelli da rumorosità da traffico stradale, la presenza di corti interne, se qualificate come spazi pubblici, potranno configurarsi come aree quiete, determinando un miglioramento ambientale nell'ambiente urbano.

Rispetto al consumo di suolo, la variante ipotizza il riutilizzo di aree già edificate, per cui l'impatto sarà nullo.

Per le attività militari assimilabili a quelle produttive, sulla scorta di una relazione sugli usi pregressi, il proponente la trasformazione dovrà applicare quanto previsto dall'art. 28 della NUEA di P.R.G..

Sotto il profilo del paesaggio e del patrimonio socio-culturale, si avrà un miglioramento in relazione alla conservazione dei manufatti edilizi.

Con riguardo alla fase di cantiere si richiede un particolare sistema di gestione degli impatti negativi con buone pratiche da adottarsi.

La seduta di lavoro VAS sarà anche dedicata al Pre-screening sulle opere VIA.

L'**Arch. Gilardi** precisa che il pre-screening è da farsi nella fase attuativa perché l'oggetto dell'ADP è solamente la Variante.

Il **Presidente Circoscrizione n. 8 Levi** si esprime favorevolmente sull'ipotesi di Variante soprattutto sull'uso in parte a Servizi pubblici della Caserma "La Marmora" che auspica possa in futuro ospitare parte del Museo della Resistenza.

Il **Dott. Alemanno** si complimenta per la rapidità della Città nell'attivare il procedimento e valuta con favore tutto quanto sopra espresso.

Il **Colonnello Gambardella** del Ministero della Difesa apprezza il lavoro della Città per i tempi rapidi e la professionalità che consentiranno la valorizzazione degli immobili entro l'anno. Auspica che la Città di Torino sia ancora più bella al termine del procedimento.

L'**Arch. Gilardi** apprezza il lavoro svolto in sinergia con il Ministero della Difesa e l'Agenzia del Demanio, i cui effetti positivi ricadranno sulla Città.

L'**Arch. Sambugaro** anticipa che la Regione Piemonte sta già predisponendo il parere urbanistico e di VAS e apprezza l'ipotesi migliorativa della Variante rispetto alle previsioni del PRG vigente. Chiede infine di richiamare le date dei prossimi incontri, viste le tempistiche ristrette.

L'**Arch. Bianco** della Regione Piemonte chiede, con riguardo agli aspetti della VAS quali saranno gli strumenti attuativi.

L'**Arch. Gilardi** ricorda che per le Caserme "Cesare di Saluzzo" e "Ettore de Sonnaz" è previsto il Permesso di Costruire Convenzionato mentre per la Caserma "Alessandro La Marmora" è previsto lo Strumento Urbanistico Esecutivo, di fatto, non ci sono differenze sostanziali se non in relazione alla dimensione dei lotti.

L'**Arch. Bianco** precisa che il contributo della Regione Piemonte sugli aspetti di VAS sarà garantito anche in relazione agli aspetti da approfondire nella successiva sede attuativa. Chiede conferma sulla data di conclusione della procedura di VAS prevista per il 13 novembre.

L'**Arch. Gilardi** chiarisce che il 13 novembre verrà acquisito il parere VAS mentre il 17 novembre si raccoglieranno gli altri pareri con il successivo mandato di procedere alla pubblicazione.

L'**Arch. Fiora** della Provincia di Torino precisa che, sotto il profilo del consumo del suolo tutti gli immobili sono collocati in aree dense della Città ai sensi dell'art. 16 Norme di Attuazione del PTC2 e che, pertanto, non c'è nuovo consumo di suolo. Anticipa che, essendo le previsioni di demolizione del PRG vigente sono in contrasto con il PTC2, pertanto la presente Variante è migliorativa; la Provincia si esprimerà con Deliberazione della Giunta Provinciale entro il prossimo 17 novembre.

L'**Arch. Gilardi**, nel richiamare in sintesi le conclusioni dei lavori della seduta della Conferenza tra cui la presa d'atto della chiusura del procedimento del 2012 ricorda la convocazione per il prossimo 13 novembre presso l'Area Ambiente della Conferenza per i soggetti competenti in materia ambientale. Ribadisce, essendo la seconda seduta fissata per il 17 novembre, la necessità di acquisire tutti i pareri così da procedere alla pubblicazione e procedere alla CDS conclusiva presumibilmente per il prossimo 19 dicembre.