

ALL. N. 1 DELIBERAZIONE MTRC. N. 2011-08003/09

DIVISIONE URBANISTICA  
EDILIZIA PRIVATA  
IL DIRETTORE  
Dott.ssa Paola VIRANO

OGGETTO: URBANISTICA - COMUNE DI TORINO - VARIANTE PARZIALE N. 260  
AL P.R.G.C. - IMMOBILE DI P.ZA CARLO FELICE 85 EX HOTEL LIGURE -  
PRONUNCIAMENTO DI COMPATIBILITÀ.

A relazione del Presidente Saitta.

Premesso che per il Comune di Torino:

la strumentazione urbanistica risulta la seguente:

- è dotato di P.R.G.C., approvato dalla Regione Piemonte con Deliberazione G.R. n. 3-45091 del 21/04/1995, modificato con la Variante Strutturale n. 38, approvata con D.G.R. n. 21-2495 del 03/04/2006 e con la Variante Strutturale n. 100 di adeguamento al P.A.I., approvata con D.G.R. n. 21-9903 del 27/10/2008;
- ha altresì modificato il suddetto Piano attraverso numerose varianti (sia parziali, sia comprese ad accordi di programma);
- ha adottato, con la Deliberazione di C.C. n. 130 del 29 settembre 2008 il Documento Programmatico della Variante Strutturale n. 151 al P.R.G. per la "Revisione attività ammesse e relative modalità di attuazione nelle aree per insediamenti produttivi ricomprese nelle aree normative IN, M2, MP", ai sensi dell'art. 31 ter della L.R. 56/77, così come modificato dalla L.R. n. 1/07;
- ha adottato, con Deliberazione di C.C. n. 17 del 14/02/2011, il Progetto preliminare della Variante Strutturale n. 200 al P.R.G. per la "Linea 2 Metropolitana e Quadrante Nord-Est di Torino", ai sensi dell'art. 31 ter della L.R. 56/77, così come modificato dalla L.R. n. 1/07;
- ha adottato, con deliberazione C.C. n. 144 del 19/09/2011, il Progetto Preliminare di Variante parziale n. 234 al P.R.G.C., ai sensi del settimo comma dell'art. 17 della L.R. 56/77, che ha trasmesso alla Provincia in data 07/10/2011 (pervenuto il 10/10/2011), per il pronunciamento di compatibilità come previsto dal citato settimo comma; (Prat. n. 132/2011);

i dati socio-economici e territoriali che caratterizzano il Comune sono:

- popolazione: 865.263 ab. al 2001 e 907.563 ab. al 2010;
- trend demografico: ha subito un calo superiore al 25% negli ultimi 30 anni (1.167.968 ab. al 1971, 1.117.109 ab. al 1981, 962.507 ab. al 1991), cui è seguito nell'ultimo decennio un lieve incremento;
- superficie: 13.001 ettari; dei quali 10.335 ettari in zona pianeggiante e 2.666 ettari in area collinare; la conformazione fisico-morfologica evidenzia 9.800 ettari con pendenze inferiori ai 5° (pari a circa il 75% del territorio comunale), 1.939 ettari con pendenze comprese tra i 5° e i 25° e 1.262 ettari con pendenze superiori ai 25°; la "Capacità d'uso dei suoli" indica che 1.450 ettari appartengono alla Classe I<sup>a</sup> (di cui ha 1.109 a destinazione diversa da quella agricola) e 8.683 ettari alla Classe II<sup>a</sup> (di cui ha 6.675 a destinazione diversa da quella agricola); è altresì caratterizzato dalla presenza di 1.313 ettari di aree boscate (pari a circa il 10% del territorio comunale); è inoltre interessato da 354 ettari coltivati a "Vigneti, frutteti e nocciolati";
- è compreso nell'Ambito 1 di approfondimento sovracomunale della "Area Metropolitana Torinese - Nord-Est", rispetto al quale ai sensi dell'art. 9 delle N.d.A. del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC2) costituisce la prima articolazione del territorio provinciale per coordinare le politiche a scala sovracomunale (infrastrutture, insediamenti industriali/commerciali, programmazione territoriale e paesistica degli spazi periurbani, sistemi di diffusione urbana con processi insediativi di incentivo a carattere residenziale su alcuni ambiti ed escludendone altri);
- tra le polarità e gerarchie territoriali, individuati dal PTC2, è Capitale regionale (art. 19 N.d.A.);
- il suo centro storico è classificato dal PTC2 come Centro di tipo A, di grande rilevanza;

- insediamenti residenziali: non è compreso nei sistemi di diffusione urbana individuati dal PTC2 (artt. 21-22-23 delle N.d.A.);
- è individuato dal PTC2 tra i Comuni con un consistente fabbisogno abitativo sociale (art. 23 N.d.A.);
- idrologia: il suo territorio è attraversato dal fiume Po e dagli affluenti di sinistra, Sangona, Dora Riparia e Stura di Lanzo;
- assetto naturalistico e paesaggistico:
  - le porzioni del suo territorio poste a ridosso dei suddetti corsi d'acqua, con esclusione del Torrente Dora, sono interessate dal Piano d'Area del Po;
  - la collina torinese, i viali storici alberati, le sponde del Po e il suo centro storico sono vincolati da specifici provvedimenti considerati dal PPR adottato e tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/04;
- infrastrutture per la mobilità:
  - è un importante crocevia autostradale e ferroviario;
  - è interessato dal sistema infrastrutturale e dall'Area Speciale di Corso Marche;
  - attraverso la tangenziale è collegato con le principali direttrici autostradali del nord Italia e della Francia meridionale (To-Aosta-Monte Bianco-Francia, To-Milano-Venezia, To-Piacenza-Brescia, To-Genova, To-Savona e To-Traforo del Frejus-Francia);
  - costituisce un importante nodo della rete ferroviaria tradizionale (di cui le più importanti linee sono: per Milano-Venezia-Trieste, per Alessandria e diramazioni per Genova e litoranea tirrenica e per Piacenza-Bologna e sud Italia, per Modane-Francia) e, in prospettiva, della rete A.V./A.C. europea (diretrice Lione-Torino-Milano-Venezia, parte del cosiddetto "corridoio n. 5", che avrà il compito di collegare - da Lisbona a Kiev - l'ovest e l'est europei);

preso atto delle motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a modificare il P.R.G.C. vigente, così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 144/2011 di adozione della Variante, finalizzate alla ristrutturazione con cambio d'uso dell'immobile di P.za Carlo Felice 85 (ex Hotel Ligure) "con la realizzazione di unità immobiliari di vario taglio da destinare a residenza e ad uffici, mantenendo inalterate le facciate esterne tutelate dal Piano Regolatore che ne limita il tipo di intervento al restauro conservativo oltre ai vincoli imposti dalla competente Soprintendenza. Al piano terreno si prevede di insediare nuovi esercizi commerciali, anche per rivitalizzare questo angolo della piazza in virtù dei cambiamenti in corso (nuova linea metropolitana e relativa uscita, restyling della stazione di Porta Nuova), riproponendone l'uso come residenza di lusso, così come era stato concepito in origine; il piano terreno e l'ammezzato saranno utilizzati per gli spazi commerciali; l'interrato per i magazzini ad essi collegati. Dalla via Lagrange è previsto l'ingresso ad una autorimessa interrata a due piani; all'interno del cortile un nuovo giardino prenderà il posto del basso fabbricato esistente.";

rilevato che, nello specifico, il Progetto Preliminare di Variante Parziale in oggetto, adottato con la deliberazione testé citata e con i relativi allegati tecnici, propone le seguenti modifiche al P.R.G.C. vigente:

- immobile di P.za Carlo Felice 85 (ex Hotel Ligure):
  - la modifica di destinazione urbanistica dell'immobile da Area Normativa "AR - Area o complessi di edifici a destinazioni ricettive, espositive e congressuali", ad Area Normativa "R4 - Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica";
  - la conseguente attribuzione all'area oggetto della variante dei parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi afferenti all'area normativa "R4" e della tavola normativa n. 1 "Zone urbane storico ambientali";

- la contestuale modifica di destinazione urbanistica, dovuta alla correzione di errore materiale, da Area Normativa "4R - Aree o complessi di edifici a destinazioni ricettive, espositive e congressuali", ad Area "VI - Viabilità esistente";
- in relazione al maggior valore indotto dalla Variante adottata, la proprietà si è resa disponibile a contribuire con risorse aggiuntive per consentire la realizzazione di opere a favore della Città di Torino; il relativo impegno verrà formalizzato attraverso la stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo, da perfezionarsi prima dell'approvazione della Variante;

rilevato altresì che la D.C.C. n. 144/2011 di adozione reca le seguenti precisazioni:

- in relazione al procedimento di valutazione di cui al D.Lgs. 152/2006 s.m.i. (VAS) "Nell'edificio è prevista una complessiva riqualificazione secondo le norme del P.R.G. vigente, che ne disciplinano gli interventi in senso cautelativo poiché da attuarsi secondo le definizioni dell'allegato A delle N.U.E.A. e più limitativi rispetto a quelli ammessi all'esterno della Zona Urbana Centrale Storica (Z.U.C.S.). In merito a quanto sopra, anche in coerenza con le previsioni degli articoli 1 e 2 della Legge 241/1990 e s.m.i., che fa divieto alla Pubblica Amministrazione di aggravare il procedimento se non per straordinarie e motivate esigenze, si ritiene pertanto che la variante non richieda l'attivazione del processo valutativo discendente dalla deliberazione della Giunta Regionale del 9 giugno 2008, n. 12-8931";
- in relazione agli adempimenti di cui alla L.R. 52/2000: "La variante urbanistica in oggetto risulta compatibile con il "Piano di Classificazione Acustica" approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 20 dicembre 2010 (mecc. 2010 06483/126), così come risulta dal parere espresso dalla Divisione Ambiente - Settore Ambiente e Territorio prot. n. 10318 del 14 settembre 2011. Il predetto Settore nel formulare il parere ha sottolineato che "la nuova destinazione dell'area in oggetto comporta un aumento della popolazione potenzialmente esposta ai livelli sonori che ad oggi superano i limiti previsti per le infrastrutture di trasporto 65dB(A) diurni 55dB(A) notturni. Appare pertanto opportuno coordinare la realizzazione dei nuovi insediamenti ed il risanamento acustico dell'area prevedendo un contestuale e sensibile abbattimento dei livelli in ambiente esterno, nonché la realizzazione di una insonorizzazione speciale dell'edificio quale per esempio con finestre autoventilanti in combinazione con sistemi di raffrescamento naturale, che consentano di mantenere elevati valori di insonorizzazione dal rumore e di comfort interno.";

dichiarato che non emergono incompatibilità con i progetti di competenza della Provincia, né con quelli di altri Enti o soggetti pubblici agli atti dell'Ente;

esaminato il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia "PTC2", approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21/07/2011, pubblicata sul B.U.R. n. 32 del 11/08/2011, ed in particolare le disposizioni delle Norme di Attuazione immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti settoriali e dei privati: art. 8 Misure di salvaguardia e loro applicazione; art. 26 Settore agroforestale, comma 5; art. 39 Corridoi riservati ad infrastrutture, commi 1 e 3; art. 40 Area speciale di C.so Marche; art. 50 Difesa del suolo, comma 2;

tenuto conto che ricade solamente sull'Amministrazione Comunale la responsabilità per il rispetto dei requisiti di Variante Parziale, così come precisati dal settimo comma dell'art. 17 della L.R. n. 56/77, come modificato dalla L.R. 29 luglio 1997, n. 41;

constatato che nella deliberazione comunale compare la dichiarazione di compatibilità con i piani sovracomunali, prevista al settimo comma dell'art. 17 della L.R. 56/77, così come modificato dalla L.R. 29 luglio 1997 n. 41, la cui competenza spetta esclusivamente al Comune;

considerato che il termine per il pronunciamento di compatibilità scade in data 24/11/2011;

visto il parere del Servizio Urbanistica in data 9/11/2011;

vista la deliberazione del Consiglio Provinciale prot. n. 294297 del 26/10/2004, con la quale sono state stabilite le modalità per l'espressione dei pareri della Provincia su atti concernenti i Piani regolatori comunali e le loro varianti;

acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Servizio interessato ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

visto l'art. 134, comma 4, del citato Testo Unico e ritenuta l'urgenza;

**Con voti unanimi, espressi in forma palese, la Giunta Provinciale**

### **DELIBERA**

1. di esprimere, ai sensi del settimo comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 così come modificato con L.R. n. 41 del 29 luglio 1997, in merito al Progetto Preliminare di Variante Parziale n. 260 al P.R.G.C. del Comune di Torino, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 144 del 19/09/2011, giudizio di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia "PTC2", approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29/59 del 21/07/2011 ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 56/77 e con i progetti sovra comunali, precisando che la suddetta Variante non si pone in contrasto con le disposizioni delle Norme di Attuazione del "PTC2" immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti settoriali e dei privati: art. 8 *Misure di salvaguardia e loro applicazione*; art. 26 *Settore agroforestale*, comma 5; art. 39 *Corridoi riservati ad infrastrutture*, commi 1 e 3; art. 40 *Area speciale di C.so Marche*; art. 50 *Difesa del suolo*, comma 2;
2. di dare atto che rispetto al suddetto Progetto Preliminare di Variante Parziale non vengono formulate osservazioni;
3. di trasmettere al Comune di Torino la presente deliberazione per i successivi provvedimenti di competenza;
4. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile con successiva votazione separata, espressa e favorevole di tutti gli intervenuti.