

**VERBALE DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE DEL
25 LUGLIO 2018**

Variante strutturale n. 321 al P.R.G. ai sensi degli articoli 15 e 17 comma 4 della L.U.R., concernente Palazzo Durando di Villa sito in via Garibaldi nn. 23 – 23 bis e l'area di via Botero nn. 1, 3A e 3B. – Adozione proposta tecnica del progetto preliminare.

Convocata con nota prot. n. 2695, in data 25 luglio 2018 alle ore 10.00 presso la Divisione Urbanistica e Territorio della Città di Torino, in via Meucci n. 4, sala riunioni, settimo piano, si è riunita la Conferenza di Copianificazione e Valutazione relativa alla Variante strutturale n. 321 al P.R.G., ai sensi degli articoli 15 e 17 comma 4 della L.U.R., concernente Palazzo Durando di Villa sito in via Garibaldi nn. 23 – 23 bis e l'area di via Botero nn. 1, 3A e 3B. – Adozione proposta tecnica del progetto preliminare.

Sono presenti:

PER LA CITTÀ DI TORINO:

Divisione Territorio e Ambiente: Dott.ssa Anna Petruzzi, Dott.ssa Katya Finardi;

Area Urbanistica: Arch. Rosa Gilardi, responsabile del procedimento, delegata dalla Sindaca con l'atto di indizione della presente conferenza di servizi, agli atti del Settore; Arch. Giacomo Leonardi; Arch. Savino Nesta;

Area Edilizia Privata: Arch. Tiziana Scavino;

Divisione Commercio, Lavoro, Turismo, Attività Produttive e Sviluppo Economico: Dott. Roberto Mangiardi, Dott.ssa Daniela Maria Vitrotti;

Divisione Infrastrutture e Mobilità: Arch. Pietro Cavallo;

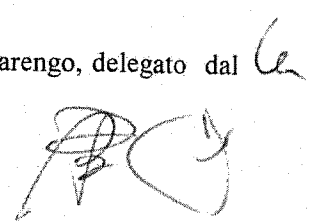
Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile: Ing. Claudio Beltramino, Ing. Enrico Gallo, Dott. Carletto Zerbini, Dott. Matteo Castiglioni.

PER LA REGIONE PIEMONTE:

Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio: Arch. Paola Bisio, delegata dal Dirigente del Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest;

PER LA CITTÀ METROPOLITANA:

Servizio Pianificazione Territoriale e Copianificazione Urbanistica: Ing. Giannicola Marengo, delegato dal Vice Sindaco Marco Marocco;



PER RES TORINO S.R.L.: Arch. Carlo Alberto Barbieri, Arch. Francesca Marsan, Dott.ssa Francesca Basso.

L'arch. **Leonardi** apre la Conferenza alle ore 10.15 precisando che oggetto della seduta odierna è la procedura di variante strutturale ai sensi degli artt. 15 e 17 comma 4 bis della LUR che riguarda una parte dell'Isolato San Secondo, tra via Garibaldi e via Botero. Si tratta di variante strutturale in quanto amplia i tipi di intervento ammessi dal P.R.G. per il complesso degli edifici oggetto della Variante.

Di seguito illustra i contenuti della Variante. Si tratta del completamento di un vuoto urbano su via Botero, ad integrazione del Palazzo Durando di Villa di via Garibaldi. Gli edifici erano stati alienati dalla Città a seguito di Bando e, in tale fase, la Direzione Regionale Beni Culturali, con l'autorizzazione all'alienazione, aveva già previsto alcune prescrizioni. La finalità della Variante è quella di dare concreta attuazione alla proposta progettuale presentata tramite la riplasmazione di volumi nel vuoto urbano con interventi anche nel tessuto consolidato.

A riguardo della disciplina urbanistica viene estesa l'Area da Trasformare nel centro storico (AT n. 22) modificando la specifica scheda ed inserendo la possibilità di ulteriori interventi con relative prescrizioni, sui quali la Soprintendenza si è già espressa favorevolmente in via preliminare. In sede progettuale sia la Soprintendenza che la Commissione Locale per il Paesaggio dovranno ancora formulare il loro parere. Nell'area sono stati già peraltro rinvenuti resti di una domus urbana e dell'acquedotto romano, che potranno integrare gli elementi di arredo urbano nello spazio di pubblica fruizione.

Dal portale di via San Francesco si traguarda il campanile dei Santi Martiri determinando di fatto un cono visivo: la proposta di Variante enfatizza tale aspetto e in accordo con la Soprintendenza la riplasmazione dei volumi proposta è stata ritenuta coerente con la salvaguardia di tale cono visivo. Infatti il corpo edilizio che si inserisce su via Botero migliora la percezione visiva del fondale dei Santi Martiri, rilevante sotto il profilo paesaggistico, in quanto è previsto un volume a due piani in luogo di quello del vigente PRG a cinque piani.

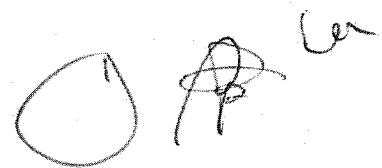
L'attuazione avverrà attraverso permesso di costruire convenzionato; la relativa Convenzione disciplinerà l'uso pubblico degli spazi e del passaggio da via San Francesco a via Botero, la sua eventuale chiusura/apertura e relativi orari.

La Variante prevede una sostanziale estensione delle destinazioni d'uso, molto flessibili, che tengono conto della nuova proposta di insediamento: attività di servizio alle persone e alle imprese (commerciale nella proposta degli operatori privati) ai piani più bassi e ricettivo-alberghiera ai piani superiori. Vengono puntualmente individuati gli interventi ammessi, con richiamo alle norme di carattere generale.

E' ammessa la realizzazione di nuovi abbaini.

L'accesso al parcheggio è previsto con sistemi meccanizzati.

Passa la parola all'arch. **Francesca Marsan** che procede ad illustrare la proposta progettuale sottesa all'istanza della variante, della proprietà RES Torino, subentrata a Prelios.



Dott. Roberto Mangiardi: auspica la possibilità di insediare in loco un'attività istituzionale di promozione del turismo.

L'arch. Barbieri manifesta la disponibilità della Proprietà a procedere, a tempo debito, ad interlocuzioni in tal senso con gli Uffici della Città competenti.

Arch. Giacomo Leonardi: La richiesta delle autorizzazioni commerciali seguirà la fase urbanistica e non potrà che essere coerente con il tessuto in esame (esercizi di vicinato).

Arch. Carlo Alberto Barbieri: Illustra il documento di verifica preliminare VAS predisposto in accordo con la Città e tenendo presente la proposta progettuale presentata, con l'obiettivo innanzitutto di eliminare il degrado, ridurre i consumi energetici, massimizzare la raccolta differenziata. Precisa che ai parcheggi (circa 30 posti auto- fabbisogno Legge Tognoli) si accederà tramite una piattaforma meccanizzata; che è stato redatto apposito documento di compatibilità acustica (classe III già nel Piano di Zonizzazione) e che è prevista la monetizzazione delle aree a servizi, espressamente ammessa dal P.R.G. nelle aree centrali.

È stata verificata la coerenza rispetto al Piano Paesaggistico.

Ai sensi dell'art. 16 del PTC2 l'area è stata classificata quale "area densa" e non è previsto consumo di suolo.

Nel documento si dà conto dei puntuali impatti ambientali generati dalla Variante e dalle relative previsioni edilizie, compresa la fase di cantierizzazione.

Il documento propone l'esclusione della Variante dalla VAS.

Precisa infine che, sull'edificio, vi è l'interesse di una struttura alberghiera molto innovativa a tre stelle, di tipologia attualmente non presente in città (offerta medio alta).

Arch. Giacomo Leonardi: Ricorda che l'Organo Tecnico aveva già valutato la completezza e adeguatezza dei documenti ambientali e successivamente attestato con apposita Determinazione Dirigenziale. Chiede che i rappresentanti della proprietà, ad eccezione del professionista che ha redatto i documenti ambientali, lascino la CDS per consentire la discussione tra gli Enti.

Lasciano la CDS l'arch. Francesca Marsan e la dr.ssa Francesca Basso.

Ing. Giannicola Marengo: Non vedo criticità sull'intervento che va a sanare un "vulnus" in un'area di grande interesse.

Arch. Paola Bisio: La Regione condivide l'obiettivo della riqualificazione dell'Isolato. Chiede di verificare e dichiarare che non vi siano usi civici in atto (in coerenza con la verifica del PPR). Chiede che sia



predisposta la scheda quantitativa dei dati urbani (o un suo estratto significativo) e la planimetria relativa i comuni contermini, ricordando la necessità di fornire gli elaborati richiesti dall'art. 14 della LUR.

Arch. Giacomo Leonardi: in merito agli usi civici in atto, si farà apposita richiesta al Patrimonio.

L'**arch. Paola Bisio** invita, inoltre, a valutare la necessità di analisi specifiche sui piani interrati in considerazione della possibile presenza di falda.

Rileva ritardo nella convocazione della seduta della presente CDS, ma sottolinea che la data era stata comunque concordata informalmente con tutti gli Enti.

Ricorda che, in considerazione delle circoscritte modifiche proposte dalla variante, sostanzialmente riconducibili al progetto edilizio, era stata ipotizzata, nel corso di un incontro tecnico propedeutico alla variante stessa, una contrazione dei tempi della procedura e propone, nell'accordo di tutti, di confermare tale contrazione, da coordinare con i tempi della procedura ambientale.

L'**arch. Giacomo Leonardi** ricorda che sotto il profilo idrogeologico e di idoneità all'utilizzazione edificatoria l'area ricade in classe I nella quale sono consentiti tutti gli interventi senza alcuna limitazione.

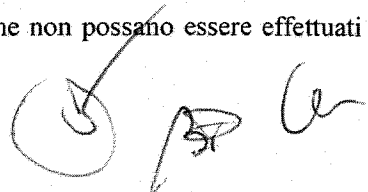
L'**ing. Enrico Gallo** ricorda che la D.G.R. in materia ambientale prevede 60 giorni per l'espressione dei pareri di competenza. I pareri dovranno arrivare in tempo utile per poter redigere la determinazione dirigenziale necessaria per la prossima seduta della CDS.

Più nel merito, precisa che:

- a proposito dei tetti verdi, verrà effettuata la verifica secondo il regolamento del verde;
- sulla geotermia si attendono le indicazioni dalla Città Metropolitana;
- sul tema dell'attività alberghiera, raccomanda di seguire le indicazioni della Città per l'"Ecolabel EU per le strutture turistiche";
- chiede se la presenza di più esercizi commerciali, nel caso di specie, possa configurare un centro commerciale o meno, al fine di escludere procedure di VIA. Occorre comprendere se escludere sin da subito la possibilità di centro commerciale per indirizzare la procedura di verifica VAS. Il numero dei parcheggi non è rilevante a tal fine.

Arch. Giacomo Leonardi: non è possibile al momento dare una risposta netta sul tema sollevato dall'ing. Gallo. Oggi la destinazione in variante è ad ASPI con commercio insediabile anche al primo piano. Gli ingressi sono su pubblica strada e non ci sono gli estremi per configurare un centro commerciale.

Ing. Enrico Gallo: se c'è in nuce la possibilità di un centro commerciale (per cui è prevista la VIA) occorre fare la verifica. La destinazione ASPI non è dirimente e non è una questione di quantità di superficie di vendita. E' possibile comunque inserire una prescrizione ad hoc sul fatto che non possano essere effettuati interventi soggetti a VIA.



Arch. Giacomo Leonardi: comunica che è stato emanato un ulteriore provvedimento integrativo da parte del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni Culturali inerente le destinazioni d'uso e la possibilità di inserimento degli abbaini, che conferma il precedente atto già citato di (autorizzazione all'alienazione), modificandolo parzialmente.

In accordo tra i convenuti, la CDS si aggiorna al 24 settembre 2018 ore 10.00.

Per la Città di Torino:



Per la Regione Piemonte:



Per la Città Metropolitana di Torino:



