

Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro  
Direzione Urbanistica

n. ord. 147  
2012 04026/009

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 12 DICEMBRE 2012

(proposta dalla G.C. 24 luglio 2012)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente FERRARIS Giovanni Maria ed al Sindaco FASSINO Piero, i Consiglieri:

ALTAMURA Alessandro	D'AMICO Angelo	MUZZARELLI Marco
ALUNNO Guido Maria	DELL'UTRI Michele	NOMIS Fosca
AMBROGIO Paola	GENISIO Domenica	ONOFRI Laura
APPENDINO Chiara	GRECO LUCCHINA Paolo	PAOLINO Michele
BERTHIER Ferdinando	GRIMALDI Marco	PORCINO Giovanni
BERTOLA Vittorio	LEVI Marta	RICCA Fabrizio
CARBONERO Roberto	LEVI-MONTALCINI Piera	SBRIGLIO Giuseppe
CARRETTA Domenico	LIARDO Enzo	SCANDEREBECH Federica
CASSIANI Luca	LO RUSSO Stefano	TRICARICO Roberto
CENTILLO Maria Lucia	MAGLIANO Silvio	TRONZANO Andrea
CERVETTI Barbara Ingrid	MANGONE Domenico	VENTURA Giovanni
CURTO Michele	MARRONE Maurizio	VIALE Silvio

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 38 presenti, nonché gli Assessori: CURTI Ilda - DEALESSANDRI Tommaso - GALLO Stefano - PASSONI Gianguido - TISI Elide.

Risultano assenti i Consiglieri: COPPOLA Michele - MORETTI Gabriele - MUSY Alberto.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO Dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE N. 253 AL P.R.G., AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R., CONCERNENTE L'AREA COMPRESA TRA CORSO U. SOVIETICA, VIA G. V. L. ARDUINO, VIA TUNISI, CORSO SEBASTOPOLI E PORZIONE DELL'ISOLATO COMPRESO TRA VIA TUNISI, VIA G. V. L. ARDUINO, VIA G. BRUNO, VIA B. SPAVENTA. ADOZIONE.

Proposta dell'Assessore Curti, comprensiva degli emendamenti approvati nella presente seduta.

Il presente provvedimento riguarda gli immobili ubicati in due aree: l'una, di superficie pari a circa mq. 17.690, costituita dall'isolato compreso tra corso Unione Sovietica, via Gaspare Vera Libera Arduino, via Tunisi e corso Sebastopoli e l'altra, di circa 6.670 mq., porzione dell'isolato compreso tra via Tunisi, via Arduino, via Giordano Bruno e via Spaventa.

In particolare, la prima destinata dal vigente Piano Regolatore ad Area da Trasformare per Servizi (A.T.S.) "12.i Fiat", compresa all'interno del perimetro del Centro Abitato ai sensi dell'articolo 81 della Legge Regionale n. 56/1977, è caratterizzata dalla presenza di concessionarie auto multi marca sul fronte di corso Unione Sovietica e da un edificio destinato ad uso uffici.

La seconda area è, invece, in parte caratterizzata dalla quasi esclusiva presenza di fabbricati residenziali, con residue attività artigianali negli interni cortile; la restante porzione dell'isolato, non interessata dal

presente provvedimento, è occupata per circa due terzi, da un impianto di stampa. La destinazione urbanistica attuale è ad Area Normativa "M2 - Isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttiva", con esclusione delle attività nocive o moleste, sono ivi consentite attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica ed industriale, attività commerciali, all'ingrosso, ove esistenti, nonché il mantenimento degli usi residenziali in atto, con ampliamenti fino al 50% della SLP esistente.

La proprietà degli immobili della prima area, ha presentato un'istanza di variante al Piano Regolatore, per avviare una riqualificazione complessiva dell'area proponendo un modello di trasformazione ad alta sostenibilità ambientale, prevedendo la realizzazione di un nuovo insediamento, quale progetto "pilota" per l'utilizzo del Protocollo Itaca.

L'ipotesi progettuale di trasformazione dell'isolato si caratterizza per la rivitalizzazione dei fabbricati esistenti, attestati su corso Unione Sovietica e via Arduino, i quali manterranno una funzione ASPI, coniugata ad un progetto di riqualificazione complessiva tale da renderlo un insieme integrato ed aperto al tessuto urbano circostante.

Le nuove costruzioni sono volte ad una soluzione architettonica in cui lo spazio pubblico sia visibile all'interno dell'isolato rendendolo permeabile all'area pubblica che si articolerà secondo due direzioni principali, da corso Sebastopoli verso via Arduino e da corso Unione Sovietica verso via Tunisi, proseguendo verso l'esistente via Spaventa in continuità prospettica.

Il nuovo spazio pubblico di oltre 5.000 mq. su via Tunisi, ove si prevede un'ampia area verde, si caratterizzerà come luogo di aggregazione per i residenti; l'edificio esistente verrà mantenuto quale spazio pubblico simbolo della preesistenza industriale. A ciò si aggiunge la zona pedonale attrezzata (circa mq 900) creata lungo corso Sebastopoli.

Nel corso dell'istruttoria, si è appurato che l'elemento determinante per l'attribuzione della destinazione del P.R.G. vigente all'area destinata ad Area normativa "M2", discendeva dalla presenza dell'impianto di stampa sopra citato. Con il presente provvedimento si intende invece modificare contestualmente la destinazione urbanistica della parte più strettamente residenziale, attribuendo una destinazione coerente con l'edificato esistente, individuata nell'Area Normativa "M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali", analogamente a quelle già presenti nel tessuto urbano della zona in cui il complesso è inserito.

Sotto il profilo urbanistico, si è provveduto ad una verifica puntuale delle destinazioni d'uso previste dal vigente P.R.G., dei relativi vincoli e dell'eventuale assoggettamento a strumenti urbanistico-ambientali di rango superiore, quali il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e la variante al Piano Territoriale di Coordinamento (cosiddetto PTC2).

Tutto ciò premesso, si ritiene necessaria una modifica dello strumento urbanistico vigente, al fine di attribuire una più adeguata destinazione d'uso agli immobili sopra descritti nonché di rendere possibile la realizzazione del progetto sopra esposto, perseguendo, in tal modo, un prevalente interesse pubblico mediante l'approvazione di una variante urbanistica al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'articolo 17, comma 7, della Legge Urbanistica Regionale.

In relazione a quanto sopra, la variante prevede:

- A. la modifica della destinazione urbanistica dall'isolato compreso tra corso Unione Sovietica, via Gaspare Vera Libera Arduino, via Tunisi e corso Sebastopoli, meglio individuata negli allegati estratti planimetrici della Tavola 1 del P.R.G. - "Azzonamento. Aree normative e destinazioni d'uso", alla scala 1:5000, Stato attuale - Variante, da "Area da trasformare per Servizi Pubblici - scheda 12.i - Fiat" ad "Area normativa M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari";
- B. la conseguente soppressione nel fascicolo II delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G. della scheda normativa "Ambito 12.i Fiat" e la conseguente modifica del relativo elenco;
- C. l'assoggettamento della suddetta area, ad "Area normativa M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali con prescrizioni particolari - UNIONE SOVIETICA", con inserimento di apposita grafia "Dividente" soggetta alle specifiche prescrizioni dell'articolo 8 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente;
- D. la modifica dell'articolo 8 delle N.U.E.A. del P.R.G., con l'inserimento, in calce al punto 8, del nuovo comma 37 sexies dello stesso articolo, come descritto nell'elaborato tecnico, al quale si rimanda, allegato al presente provvedimento;
- E. la modifica della destinazione urbanistica dall'area compresa tra via Spaventa, via Tunisi, via Arduino e restante porzione dell'isolato, meglio individuata negli allegati estratti planimetrici della Tavola 1 del P.R.G. - "Azzonamento. Aree normative e destinazioni d'uso", alla scala 1:5000, Stato attuale - Variante, da "Area Normativa M2 - Isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive" ad Area Normativa "M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali".

In riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale del 9 giugno 2008, n. 12-8931 inerente i primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica di piani e programmi, si evidenzia che sono di norma escluse dal processo di valutazione ambientale le varianti parziali "non riguardanti interventi soggetti a procedure di via, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli articoli 136, 142 e 157 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi".

A seguito di quanto emerso in sede di II Commissione Consiliare la Giunta Comunale valuterà, prima dell'approvazione del presente provvedimento, la possibilità di verificare la rimodulazione delle altezze dei fabbricati previsti nell'area di intervento della variante.

Nella convenzione allegata allo strumento urbanistico esecutivo verrà previsto l'impegno del privato proponente all'assoggettamento all'uso pubblico dell'area sovrastante la piastra commerciale e quella di pertinenza dei fabbricati, con conseguente obbligo di provvedere alla relativa manutenzione ordinaria e straordinaria.

Con riguardo all'area verde ceduta alla Città verrà, altresì, previsto l'obbligo per i privati di procedere alla relativa manutenzione ordinaria e straordinaria.

Pur trattandosi di aree comprese nel contesto edificato e non rientranti in alcuna categoria contemplata dalle norme di cui sopra, si è ritenuto di condurre la verifica preventiva di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale (VAS). Il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali con determinazione dirigenziale n. 241 del 4 ottobre 2012, ha escluso con prescrizioni la presente variante dalla fase di valutazione della VAS, ai sensi dell'articolo 12, del D.Lgs 152/2006 e s.m.i..

In merito alla compatibilità acustica, il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali, con nota del 26 settembre 2012 prot. n. 13187, ha ritenuto compatibile la variante oggetto del presente provvedimento con il Piano di Classificazione Acustica della Città, confermando la classe IV all'isolato 12.i e stabilendo di assegnare all'ulteriore porzione di isolato attualmente in classe VI la classe V.

Si precisa che il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al soddisfacimento delle prescrizioni di cui alla suddetta determinazione ed al predetto parere.

Con la presente deliberazione si dà, pertanto, mandato agli uffici del competente Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali di provvedere con separato provvedimento alla suddetta variazione del Piano di Classificazione Acustica.

In relazione al maggior valore indotto dalle modifiche previste per l'isolato, compreso tra corso Unione Sovietica, via Gaspare Vera Libera Arduino, via Tunisi e corso Sebastopoli, la proprietà si è resa disponibile a contribuire con risorse aggiuntive, per consentire la realizzazione di opere a favore della Città ed il relativo impegno verrà formalizzato attraverso la stipulazione di apposito atto unilaterale d'obbligo, da perfezionarsi prima dell'approvazione della presente variante.

Il presente provvedimento determina un incremento della dotazione di aree per Servizi pubblici in misura pari a 4223 mq. e di 919 abitanti. Per effetto delle varianti urbanistiche approvate e tenuto conto del presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale n. 56/1977 e s.m.i. rispetto al Piano Regolatore vigente.

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con piani sovra-comunali vigenti e costituisce variante parziale al P.R.G. vigente, ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale n. 56/1977 e s.m.i..

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento del Foglio 12B della Tavola 1 del Piano Regolatore Generale e del fascicolo I e II delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione, in conformità alla variante precedentemente descritta e della N.U.E.A..

La presente deliberazione è stata trasmessa ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento del Decentramento alla Circoscrizione 9 per l'acquisizione del relativo parere.

La Circoscrizione 9, con deliberazione del 17 settembre 2012 (all. 2 - n.           ), ha espresso parere favorevole condizionato all'analisi e ridefinizione congiunta, in fase progettuale, relativamente a tre fattori:

- minore impatto ambientale possibile, in armonia con gli edifici esistenti;
- considerato il cospicuo incremento di residenze, procedere tenendo conto delle proposte della Circoscrizione e degli interventi territoriali significativi per l'incremento dei servizi elargiti ai residenti ed alla cittadinanza in generale;

- tenere conto delle esigenze del piccolo commercio e della sua salvaguardia di fronte alle crescenti difficoltà.

Per quanto attiene il minor impatto ambientale si precisa che il tema è stato trattato in sede del processo di verifica di assoggettabilità al processo di Valutazione Ambientale Strategica.

Infatti, con determinazione del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali n. 241 del 4 ottobre 2012, è stato prescritto, in fase di progetto edilizio, quanto segue:

- di prevedere l'utilizzo di tecniche di costruzione, materiali e tecnologie per l'approvvigionamento energetico che privilegino quelle ecocompatibili e di valorizzazione ambientale;
- di contenere l'impatto dell'inquinamento generato dal nuovo insediamento, dall'illuminazione delle aree verdi e dai parcheggi in progetto, ai fini della salvaguardia dei bioritmi naturali di piante e animali ed in particolare delle rotte migratorie dell'avifauna;
- di tenere in considerazione le problematiche inerenti l'avifauna locale e migratoria (trasparenza, riflessi ecc.);
- di approfondire lo studio delle ombre in scala adeguata che permetta di verificare per diverse fasi temporali dell'anno l'effetto aggiuntivo portato dal previsto edificio alto circa 75 m. che sarà realizzato sull'angolo posto fra corso Unione Sovietica e corso Sebastopoli, rispetto agli edifici circostanti.

Dell'assolvimento delle predette prescrizioni dovrà essere dato conto mediante apposito documento tecnico allegato al progetto edilizio.

Relativamente alla seconda richiesta si ricorda che i servizi da prevedere in fase attuativa dovranno necessariamente rapportarsi con le disponibilità di bilancio e valutati anche in merito ai costi passivi di eventuali strutture da assumere in gestione.

Si precisa, infine, che nell'ambito delle attività non residenziali ammesse nell'Area Normativa "M1", il mix attuativo può essere variamente articolato, tuttavia l'insediamento delle attività commerciali dovrà essere coerente con i disposti dell'Allegato C della N.U.E.A. in ordine agli insediamenti commerciali ed alle disposizioni di legge in materia commerciale.

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;

Vista la 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;

Vista la D.G.R. n. 12-8931 del 9 giugno 2008 in attuazione del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale";

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. 253 al vigente Piano Regolatore Generale di Torino, ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della L.U.R., concernente gli immobili ubicati nell'area compresa tra corso Unione Sovietica, via Gaspare Vera Libera Arduino, via Tunisi, corso Sebastopoli e porzione dell'isolato compreso tra via Tunisi, via Gaspare Vera Libera Arduino, via Giordano Bruno, via Bertrando Spaventa (all. 1bis - n.     );
- 2) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese, 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 ALL'URBANISTICA

F.to Curti

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE  
F.to Leonardi

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE  
URBANISTICA  
F.to Gilardi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL VICE DIRETTORE GENERALE  
FINANZA E TRIBUTI  
Il Dirigente Delegato  
F.to Taroni

---

Il Presidente pone in votazione il provvedimento comprensivo degli emendamenti approvati nella presente seduta.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Berthier Ferdinando, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Tricarico Roberto

PRESENTI 35

VOTANTI 32

ASTENUTI 3:

Genisio Domenica, Levi-Montalcini Piera, Scanderebecch Federica

FAVOREVOLI 21:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Curto Michele, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, il Presidente Ferraris Giovanni Maria, Grimaldi Marco, il Vicepresidente Levi Marta, Lo Russo Stefano, Mangone Domenico, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Ventura Giovanni, Viale Silvio

CONTRARI 11:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, Cervetti Barbara Ingrid, D'Amico Angelo, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio, Tronzano Andrea

Il Presidente dichiara approvato il provvedimento nel testo quale sopra emendato.

Il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento, ai sensi di legge.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Berthier Ferdinando, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio, Tricarico Roberto

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, Cervetti Barbara Ingrid, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio, Scanderebech Federica, Tronzano Andrea

PRESENTI 24

VOTANTI 24

FAVOREVOLI 23:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Curto Michele, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, il Presidente Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, Grimaldi Marco, il Vicepresidente Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Lo Russo Stefano, Mangone Domenico, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Ventura Giovanni, Viale Silvio

CONTRARI 1:

D'Amico Angelo

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

---

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:  
allegato 1 bis - allegato 2.

---

In originale firmato:

IL SEGRETARIO  
Penasso

IL PRESIDENTE  
Ferraris

---