

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(proposta dalla G.C. 16 febbraio 2016)

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE N. 280 AL P.R.G., AI SENSI DELL'ARTICOLO 17, COMMA 5, L.U.R. 56/1977 E S.M.I., CONCERNENTE L'AREA SITA IN VIA ONORATO VIGLIANI N. 157 - ADOZIONE.

Proposta dell'Assessore Lo Russo.

Il presente provvedimento riguarda l'area situata in via Onorato Vigliani n. 157, di proprietà della Società Immobiliare Santa Maria S.r.l., costituita da un lotto libero di circa 2.850 mq., inserita in un contesto di aree miste, residenziali, terziarie e produttive, con la presenza di attività commerciali, tra le quali anche il mercato di via Onorato Vigliani. L'area si presenta attualmente come un cantiere dismesso, recintato.

Il P.R.G. vigente destina l'area in parola a "Zona Urbana di Trasformazione Ambito 16.28 Saima Sud", ai sensi dell'articolo 15 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione. La relativa scheda normativa prevede un Indice Territoriale di 0,7 mqSLP/mqST ed un mix funzionale articolato in 80% minimo della S.L.P. con destinazione ad "Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese" (di cui al massimo 20% per attività commerciali ed al minimo 50% per attività produttive) e 20% massimo della S.L.P. a destinazione "Residenziale". I servizi previsti per l'area sono Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport e parcheggi.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 23 febbraio 2009 (mecc. 200900058/009), sull'area in parola, è stato approvato un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) che prevede la realizzazione di un edificio a cinque piani fuori terra ed un piano interrato ospitante l'autorimessa, di S.L.P. complessiva pari a 1.963 mq., interamente destinato ad "Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese" (A.S.P.I.).

In particolare, il progetto prevedeva attività commerciali al piano terra; attività produttive avanzate nei piani intermedi, per il 50% della S.L.P., come previsto dalla scheda normativa e uffici agli ultimi piani.

La Convenzione urbanistica relativa al P.E.C. sopra descritto veniva sottoscritta in data 28 giugno 2011, ma il progetto approvato non veniva attuato, soprattutto in relazione alla perdurante congiuntura economica che ha notevolmente ridotto la richiesta di spazi destinati esclusivamente all'attività produttiva.

In sede di Convenzione urbanistica veniva ceduta alla Città un'area di 240 mq. censita al

Catasto Terreni al Foglio 1457 particella 152, da destinare a servizi.

Nell'impossibilità di attuare la citata proposta progettuale, la proprietà ha presentato istanza di revoca del P.E.C. e cambio di destinazione urbanistica al fine di rendere l'area coerente con l'insediamento di attività miste, quali commercio al dettaglio, laboratori artigianali ed uffici.

L'obiettivo di rivitalizzazione della zona, colmando un vuoto urbano, è ritenuto dall'Amministrazione Comunale di pubblico interesse, si intende quindi procedere alla modifica dello strumento urbanistico generale mediante variante urbanistica ai sensi dell'articolo 17, comma 5, della Legge Urbanistica Regionale, prevedendo il mutamento della destinazione urbanistica da Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 16.28 Saima Sud" ad Area Normativa "MP", con prescrizioni particolari volte ad escludere la destinazione residenziale all'esito delle criticità emerse sotto il profilo acustico.

I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona di appartenenza e l'indice territoriale è pari a 1 mqSLP/mqST.

Nell'area normativa "MP", così definita dall'articolo 8, punto 10 delle N.U.E.A. di P.R.G., gli usi consentiti sono: "attività commerciali al dettaglio, artigianato di servizio e di produzione, attività di ricerca, servizi per l'istruzione, culturali, assistenziali, di interesse generale, ecc. è ammessa la permanenza dell'uso residenziale in atto. In caso di nuove edificazioni le attività complementari quali studi professionali, agenzie bancarie, ecc. e la residenza sono consentite per una quota non superiore al 30% della S.L.P. totale."

Con determinazione dirigenziale cronologico n. 319 del 29 dicembre 2014, il Dirigente dell'Area Ambiente ha escluso la Variante dalla fase di valutazione della VAS con una serie di prescrizioni da adottare in fase di progetto edilizio e di cantiere. Con il medesimo provvedimento ha altresì espresso la compatibilità con il "Piano di Classificazione Acustica del Territorio del Comune di Torino" approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 20 dicembre 2010 (mecc. 201006483/126), ai sensi della Legge Quadro sull'inquinamento acustico n. 447/1995 e della Legge Regionale 20 ottobre 2000 n. 52 di adeguamento al D.P.R. n. 142/2004.

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 73.878,00 (settantatremilaottocentottantotto/00), come da valutazione 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. Parallelamente la proprietà acquisterà dalla Città l'area di mq. 240, sopra identificata, per un importo di Euro 41.000,00 (quarantunomila/00). Tali impegni verranno formalizzati attraverso la stipulazione di apposito atto unilaterale d'obbligo, da perfezionarsi prima dell'approvazione della presente variante.

Dopo l'adozione della variante, verrà quindi revocato con apposita deliberazione della Giunta Comunale il P.E.C..

In relazione a quanto sopra la variante prevede:

- A) la modifica di destinazione urbanistica dell'immobile (per una superficie complessiva di circa mq. 2.854) da Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 16.28 Saima Sud" ad Area normativa "MP", isolati o complessi di edifici a destinazione mista produttiva, con prescrizioni particolari;
- B) l'inserimento nell'articolo 8, in calce al punto 10 delle N.U.E.A. del seguente paragrafo:
"VIA VIGLIANI 157;
Fatta eccezione per la destinazione residenziale, che è esclusa, valgono le destinazioni ed i parametri dell'area normativa e della zona di appartenenza.
Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica del soddisfacimento delle prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale cronologico n. 319 del 29 dicembre 2014, del Dirigente dell'Area Ambiente relativa all'esclusione dal processo di VAS della Variante n. 280 al P.R.G.";
- C) la conseguente attribuzione all'area oggetto della variante dei parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi afferenti all'area normativa "MP", integrati dalle prescrizioni dell'area "VIA VIGLIANI 157" in calce all'articolo 8, punto 10 delle N.U.E.A., e della tavola normativa n. 3;
- D) l'eliminazione della scheda normativa "Ambito 16.28 Saima Sud" e la conseguente modifica dell'elenco degli ambiti delle Zone Urbane di Trasformazione (articolo 15) nel Fascicolo II delle N.U.E.A..

Il presente provvedimento determina un decremento della dotazione di aree per Servizi pubblici in misura pari a circa 1.864 mq, derivante dalla mancata attuazione della Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 16.28 Saima Sud". Si determina inoltre un decremento teorico di 12 abitanti.

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:

- a) le modifiche introdotte dalla presente variante non modificano l'impianto strutturale del P.R.G. vigente;
- b) la variante non modifica la funzionalità delle infrastrutture a rilevanza sovracomunale;
- c) la variante non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui agli articoli 21 e 22 della L.U.R. per 0,5 metri quadrati per abitante, come specificato nel prospetto numerico sotto riportato;
- d) la variante non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui agli articoli 21 e 22 della L.U.R. per 0,5 metri quadrati per abitante, come specificato nel prospetto numerico sotto riportato;

- e) la variante non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'approvazione del P.R.G. vigente, pari a 1.151.400 abitanti;
- f) la variante non incrementa 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) la variante non interessa aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico;
- h) la presente variante non interessa ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24.

Ai fini della conferma della natura parziale della variante ai sensi dell'articolo 17, comma 5, della L.U.R., lettere c), d), e) e f), si evidenziano i seguenti dati quantitativi determinati ai sensi dell'articolo 17, comma 5, della L.U.R., come modificata dalla Legge Regionale n. 26/2015:

- 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 teorica P.R.G. 1995 1.151.400 abitanti,
Capacità Insediativa Residenziale a seguito dell'approvazione del presente provvedimento 1.138.165 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 26.692.666 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%.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento del Foglio 16B della Tavola n. 1 e del Fascicolo II delle N.U.E.A. e dell'articolo 8, punto 10 delle N.U.E.A., in conformità alla variante precedentemente 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 del 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. 280 al vigente Piano Regolatore Generale di Torino, ai sensi dell'articolo 17, comma 5, della L.U.R. e s.m.i., concernente l'area sita in via Onorato Vigliani n. 157 (all. 1 - n.);
- 2) di prendere atto che, con separata deliberazione della Giunta Comunale, verrà revocato il P.E.C. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 23 febbraio 2009 (mecc. 200900058/009), la cui Convenzione urbanistica è stata sottoscritta in data 28 giugno 2011;
- 3) di prendere atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Economico come risulta dal documento allegato (all. 2 - n.);
- 4) 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

IL DIRETTORE 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 IL DIRETTORE FINANZIARIO

La Dirigente Delegata

F.to Gaidano
