

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(proposta dalla G.C. 1 dicembre 2015)

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE N. 311 AL P.R.G., AI SENSI DELL'ARTICOLO 17, COMMA 5, L.U.R. 56/1977 E S.M.I., CONCERNENTE L'AMBITO 2.8 CORSO ROMANIA E AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE COMPRESSE TRA CORSO ROMANIA E STRADA DELLE CASCINETTE - ADOZIONE.

Proposta dell'Assessore Lo Russo, di concerto con l'Assessore Lavolta.

Il presente provvedimento riguarda una parte delle aree comprese nel più ampio contesto del così detto Quadrante metropolitano Nord-Est, oggetto da alcuni anni di studi e approfondimenti con la Regione Piemonte, la Città Metropolitana ed i Comuni interessati, a seguito dei quali, con deliberazione del 24 novembre 2014 (mecc. 2014 05108/009), il Consiglio Comunale ha approvato il perimetro del Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica (P.R.U.S.A.) mirato al recupero sostenibile degli spazi abbandonati dai processi produttivi, al fine di restituire una nuova qualità ambientale, economica e sociale, confermando al contempo la vocazione produttiva e di terziario. Il presente provvedimento riguarda in particolare le aree delimitate a nord da corso Romania, ad est dagli stabilimenti Michelin, a sud da strada delle Cascinette, ad ovest da corso Giulio Cesare e per le quali il P.R.U.S.A. ha già riconosciuto valenza di "volano" per le trasformazioni complessive delineate dallo stesso; viene, altresì, compresa la porzione dell'Ambito "2.8 Corso Romania", esterna alla perimetrazione del P.R.U.S.A., al fine di riarticolare i lotti di intervento determinati in sede di attuazione dell'Ambito stesso.

Ciò premesso, la Variante al P.R.G. vigente oggetto del presente provvedimento anticipa, per la porzione considerata, l'assetto urbanistico delineato dal P.R.U.S.A per il Quadrante Nord-Est, come di seguito rappresentato.

Per l'Ambito "2.8 Corso Romania", che è destinato ad attività per il commercio e la grande distribuzione e ad attività produttive, le fasi attuative sono disciplinate da un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) approvato, il quale prevede interventi articolati in tre distinti lotti, autonomi e separati da viabilità pubblica: lotto 1, costituito dal centro commerciale già esistente; lotto 2, ove è in corso di realizzazione una grande struttura di vendita (Leroy Merlin); lotto 3, complesso commerciale, ad oggi già autorizzato ma non realizzato e, organizzato in un fabbricato perpendicolare a corso Romania.

Allo stato attuale, il lotto 3 si presenta libero da fabbricati e viene utilizzato come parcheggio al servizio della struttura commerciale esistente.

All'interno del P.R.U.S.A., per quest'ultimo lotto viene prospettata una configurazione alternativa all'assetto previsto dal P.E.C.. In particolare, ferme restando le quantità edificatorie, viene delineata un'ipotesi di riposizionamento del fabbricato commerciale, con l'affaccio del fronte principale rivolto verso il corso Romania, in coerenza con il nuovo ruolo di viale urbano attribuito dagli studi di inquadramento territoriale svolti in sede di predisposizione del P.R.U.S.A..

Al fine di consentire tale riposizionamento si rende necessario coinvolgere la porzione di area confinante, con accesso da corso Romania e strada delle Cascinette, di proprietà della Società PROFIMM 2009 S.p.A., destinata dal P.R.G. vigente a "Aree per attività produttive" (IN). Nel 2008 il Consiglio Comunale aveva approvato un Permesso di Costruire Convenzionato per la realizzazione nell'area di un insediamento produttivo e relativi servizi pubblici/viabilità che ad oggi non ha avuto attuazione.

La variante riguarda infine un'area ubicata su strada delle Cascinette, di proprietà delle Società Canale Storage S.r.l., Sigraf S.p.A. e Artdefender S.p.A., destinata dal P.R.G. vigente ad "Aree per attività produttive" (IN). Su detto sito in parte dismesso sono presenti due manufatti edilizi di cui uno utilizzato come deposito-magazzino e l'altro inutilizzato e in avanzato stato di degrado.

In coerenza con l'assetto urbanistico delineato dal P.R.U.S.A. e con le caratteristiche delle aree stesse nonché con le proposte di sviluppo che si intendono perseguire, il presente provvedimento prevede la suddivisione dell'Ambito 2.8 Corso Romania in due diverse Zone Urbane di Trasformazione (Z.U.T.), denominate Ambito 2.8/1 Corso Romania Ovest e Ambito 2.8/2 Corso Romania Est e la creazione delle due seguenti nuove Z.U.T, Ambito "3.4 Cascinette Est" Ambito "3.6 Cascinette Ovest", considerate le più idonee a disciplinare normativamente le aree in termini di indici di edificabilità, di destinazioni d'uso e di dotazione di spazi pubblici.

La capacità edificatoria complessiva dell'originario Ambito 2.8 viene suddivisa in due Ambiti distinti e autonomi:

- Ambito "2.8/1 Corso Romania Ovest", corrispondente ai lotti 1 e 2 di cui al P.E.C. approvato, le cui previsioni sono attuate o in corso di realizzazione;
- Ambito "2.8/2 Corso Romania Est" corrispondente al lotto 3 di cui al P.E.C. approvato, che potrà così assumere la necessaria autonomia attuativa finalizzata a migliorare, con il riposizionamento del fabbricato di progetto, il disegno urbano complessivo.

Con particolare riguardo a quest'ultimo lotto, in alternativa all'impegno dei Proponenti di realizzare e cedere alla Città un fabbricato a destinazione produttiva di 1.500 mq. di S.L.P., come previsto dalla vigente Convenzione di P.E.C., gli aventi titolo hanno proposto di corrispondere l'equivalente valore economico pari ad Euro 750.000,00 come da parere di congruità del DIST Politecnico di Torino; tale proposta è ritenuta accoglibile dalla Città.

Per lo stesso nuovo Ambito vengono confermate le destinazioni d'uso dell'Ambito "2.8

Corso Romania" vigente, ad eccezione di 3.000 mq. destinati originariamente ad attività produttive che, con la presente variante urbanistica, assumono la destinazione ASPI.

L'area confinante su corso Romania, coinvolta dalla trasformazione di cui sopra, viene riclassificata da area "IN" con indice di edificabilità 1,35 mq. S.L.P./mq. S.F. a nuova Zona Urbana di Trasformazione denominata Ambito "3.4 Cascinette Est" a cui viene attribuito l'indice territoriale di 0,7 mq. S.L.P./mq. S.T., con un mix funzionale articolato in max 50% della S.L.P. destinata ad Attività alle Persone ed alle Imprese (A.S.P.I.) e min 50% della S.L.P. destinata ad Eurotorino - Attività Produttive.

La porzione nord dell'Ambito "3.4 Cascinette Est" potrà accogliere parte della capacità edificatoria di cui al nuovo Ambito 2.8/2 (ex lotto 3 del P.E.C.) mentre nella parte sud potrà svilupparsi un polo a carattere tecnologico-produttivo.

Per gli immobili su strada delle Cascinette viene prescritto il recupero fisico-funzionale degli edifici esistenti, considerato il loro carattere tipologico-strutturale e l'idoneità degli stessi alle previsioni progettuali. Pertanto, si prevede la riclassificazione da area "IN" con indice di edificabilità 1,35 mq S.L.P./mq S.F. a nuova Zona Urbana di Trasformazione denominata Ambito "3.6 Cascinette Ovest" con indice territoriale 0,5 mq. S.L.P./mq. S.T., con un mix di destinazioni d'uso articolate in max 50% Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (A.S.P.I.) e min 50% Attività produttive.

I due nuovi Ambiti di Trasformazione "3.4 Cascinette Est" e "3.6 Cascinette Ovest", oltre agli Ambiti "2.8/1 Corso Romania Ovest" e "2.8/2 Corso Romania Est", sono disciplinati dagli articoli 7 e 15 delle N.U.E.A. di P.R.G. e dalle relative schede normative che ne individuano le prescrizioni specifiche.

Per quanto attiene agli aspetti commerciali, in ottemperanza alle vigenti disposizioni regionali, con D.G.R. n.13-1894 del 27 luglio 2015, pubblicata sul B.U.R. della Regione Piemonte n. 35 del 3 settembre 2015, è stato approvato l'Accordo di Programma per l'ampliamento (circa mq. 90.018) della localizzazione urbano-periferica denominata L. 2 Corso Romania per una superficie complessiva pari a circa mq. 256.779.

Il citato Accordo è stato ratificato dalla Città con deliberazione del Consiglio Comunale del 19 ottobre 2015.

In recepimento del suddetto ampliamento, ne consegue pertanto l'adeguamento dello strumento urbanistico e degli Allegati Tecnici al P.R.G. relativi agli ambiti di insediamento commerciale, Tavola 17, Tavola M, Tavola N.

Sotto il profilo urbanistico, si è provveduto alla puntuale verifica dei vincoli esistenti, delle prescrizioni del vigente P.R.G., degli 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 (così detta PTC2).

In relazione a quanto sopra la variante prevede:

- in coerenza con l'articolazione in lotti di intervento definiti dal Piano Esecutivo Convenzionato dell'Ambito di P.R.G. "2.8 Corso Romania", la suddivisione dello stesso in

- due Ambiti distinti denominati "2.8/1 Corso Romania Ovest" (corrispondenti ai lotti 1 e 2 del P.E.C.) e "2.8/2 Corso Romania Est" (corrispondente al lotto 3 del P.E.C.);
- l'eliminazione dell'indicazione grafica della semirotoratoria in corrispondenza dell'intersezione di corso Romania e la viabilità di collegamento prevista tra il corso stesso e strada delle Cascinette, come individuata nella Tavola di Azzonamento della Variante n. 285;
 - l'individuazione di una nuova Z.U.T., denominata Ambito "3.4 Cascinette Est", sull'area destinata dal P.R.G. vigente ad attività produttiva, con destinazione d'uso ASPI, Eurotorino e Attività Produttive;
 - l'individuazione di una nuova Z.U.T. denominata Ambito "3.6 Cascinette Ovest", destinata dal P.R.G. vigente ad attività produttive "IN", con destinazione d'uso A.S.P.I. e Attività Produttive;
 - il conseguente inserimento nell'elenco delle Z.U.T. dei nuovi Ambiti "2.8/1 Corso Romania Ovest", "2.8/2 Corso Romania Est", "3.4 Cascinette Est", "3.6 Cascinette Ovest";
 - l'inserimento all'articolo 15 delle N.U.E.A. delle nuove Z.U.T. "2.8/1 Corso Romania Ovest", "2.8/2 corso Romania Est", "3.4 Cascinette Est", "3.6 Cascinette Ovest", tra quelle di categoria "C";
 - l'introduzione delle nuove schede normative degli Ambiti nella Parte II delle N.U.E.A.;
 - l'aggiornamento della Tav. 1 Azzonamento del PRG scala 1:5000, fogli 2B-3-5B-6;
 - il recepimento nel P.R.G. dell'Accordo di Programma ex articolo 34 D.Lgs 267/2000 e articoli 11 e 15 della Legge 241/1990 e s.m.i. per l'ampliamento della localizzazione commerciale urbano periferica L.2 corso Romania.

Il presente provvedimento determina un incremento della dotazione di aree per servizi pubblici in misura pari a mq. 79.247 , un decremento delle aree destinate ad attività produttive pari a mq. 203.312 e non determina variazioni del numero di 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..

La presente variante è sottoposta a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'articolo 17, comma 10 e con determinazione dirigenziale del Dirigente dell'Area Ambiente n. cronologico 223 del 7 ottobre 2015 (mecc. 2015 44028/126), inerente l'esito della consultazione per la fase di specificazione di contenuti, è stato redatto il Rapporto Ambientale.

E' stata inoltre predisposta la verifica di compatibilità (allegato 2) con il "Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comune di Torino" (P.C.A.) sulla cui coerenza sarà espresso parere nell'ambito della procedura ambientale; coerentemente con tale verifica è stata avanzata l'ipotesi di revisione del predetto P.C.A. (allegato 3).

In relazione al maggior valore indotto dalla Variante de qua, le Società S.S.C. Romania S.r.l., PROFIMM 2009 S.p.A. e Canale Storage S.r.l. - Sigraf S.p.A. - Artdefender S.p.A. corrisponderanno l'apposito contributo di valorizzazione, come da valutazione del DIST

Politecnico di Torino. In particolare:

- la Società S.S.C. Romania S.r.l. corrisponderà la somma di Euro 850.000,00;
- la Società PROFIMM 2009 S.p.A. corrisponderà la somma di Euro 890.000,00;
- le Società Canale Storage S.r.l. - Sigraf S.p.A. - Artdefender S.p.A. corrisponderanno complessivamente la somma di Euro 67.687,00.

L'impegno delle predette Società verrà formalizzato attraverso la stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo, da perfezionarsi prima dell'adozione della presente variante.

Il presente 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) non si modifica la funzionalità delle infrastrutture a rilevanza sovracomunale;
- c) la variante non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 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 all'articolo 21 e 22 per più di 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 presente 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.

In particolare, ai fini della conferma della natura parziale della variante ai sensi dell'articolo 17, comma 5, della L.U.R. e s.m.i., si evidenziano i seguenti dati quantitativi:

- 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 44,34 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 P.R.G. 1995 1.151.400 abitanti,
- Capacità Insediativa Residenziale a seguito dell'approvazione del presente provvedimento 1.140.176 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 26.530.269 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 in conformità alla variante precedentemente descritta all'aggiornamento: dei Fogli 2B-3-5B-6 della tavola n. 1 Azzonamento del Piano Regolatore Generale; dell'art. 15 delle N.U.E.A.; dell'elenco degli ambiti delle Zone Urbane di Trasformazione; nonché all'eliminazione della scheda normativa dell'Ambito 2.8 Romania e all'introduzione delle schede normative dei nuovi Ambiti di Trasformazione 2.8/1, 2.8/2, 3.4 e 3.6.

Si procederà altresì all'adeguamento degli allegati tecnici relativi agli Ambiti di insediamento commerciale: Tavola n. 17 Fogli 2B-5B, Tavola M, Tavola N Fogli 2B-5B.

Si provvederà inoltre alla contestuale revisione del Piano di Classificazione Acustica, anche sulla scorta di eventuali contributi ed osservazioni derivanti dal processo di Valutazione Ambientale Strategica.

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;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

Visto il P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995;

Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale 20 ottobre 2000, n. 52 e s.m.i.;

Visto il P.C.A., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 200 del 20 dicembre 2010;

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. 311 al vigente Piano Regolatore Generale di Torino, ai sensi dell'articolo 17, comma 5 della L.U.R. e s.m.i., concernente l'Ambito "2.8 Corso Romania" ed aree per attività produttive comprese tra corso Romania e strada delle Cascinette (all. 1 - n.);
- 2) di avviare la contestuale procedura di revisione del Piano di Classificazione Acustica della Città, ai sensi dell'articolo 7 Legge Regionale 52/2000 e s.m.i. (all. 3 - n.), redatta coerentemente con la verifica di compatibilità con il Piano stesso (all. 2 - n.);
- 3) di accogliere la proposta degli aventi titolo sul lotto 3, in alternativa alla realizzazione e cessione del fabbricato a destinazione produttiva pari a 1.500 mq. di S.L.P. prevista dalla vigente Convenzione di P.E.C., di corrispondere alla Città l'equivalente valore economico pari ad Euro 750.000,00 come da parere di congruità del DIST Politecnico di Torino. Si prende inoltre atto che, in merito agli obblighi relativi al lotto 1, restano da assolvere gli obblighi di cessione a titolo gratuito alla Città o, in alternativa, di assoggettamento all'uso pubblico delle aree a servizi e viabilità;
- 4) di prendere atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Economico (VIE) come risulta da documento allegato (all. 4 - n.);
- 5) 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

L'ASSESSORE ALL'AMBIENTE,
AI LAVORI PUBBLICI E VERDE
Enzo Lavolta

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE
TERRITORIO E AMBIENTE
Paola Virano

IL DIRIGENTE DI AREA
URBANISTICA
Rosa Gilardi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
STRATEGIE URBANE
Daniela Grogardi

IL DIRIGENTE DI AREA
AMBIENTE
Enrico Bayma

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO
La Dirigente Delegata
F.to Gaidano
