

CITTÀ DI TORINO
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. Cronologico 349
approvata il 10 dicembre 2015

DETERMINAZIONE: PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO ON LINE DELLA CITTÀ DELLA MODIFICA AL P.E.C. RELATIVO ALL'AMBITO "4.13/1 SPINA 3" – PR.IU. COMPENSORIO PARACCHI E COMPENSORIO VITALI – APPROVAZIONE.

Il Compensorio Paracchi (U.M.C.P. 4) ed il Sub-Compensorio 5 – U.M.C.P. 5a - Lotto 2 del Compensorio Vitali sono ricompresi nel Programma di Riqualificazione Urbana "Ambito 4.13/1 Spina 3 – PR.iU." (ex articolo 2 comma 2 Legge 179/1992 e successivo Decreto Ministeriale 21 dicembre 1994 e s.m.i.), oggetto di Accordo di Programma stipulato in data 30 dicembre 1998 tra il Ministero dei Lavori Pubblici, la Regione Piemonte e la Città di Torino ed adottato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 31 in data 7 maggio 1999. Tale Accordo è stato successivamente modificato con l'Accordo di Programma stipulato in data 27 giugno 2001 ed adottato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 77 del 9 agosto 2001 e, da ultimo, modificato con l'Accordo di Programma del 4 luglio 2003 adottato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 84 del 4 agosto 2003.

I Sub-Compensori 3 e 4 Vitali sono stati, inoltre, oggetto di variazione ex articolo 9 Legge 285/2000 e s.m.i. di cui alla determinazione della Regione Piemonte n. 611 del 10 novembre 2003 e successiva determinazione della Regione Piemonte n. 177 del 13 aprile 2005, in quanto sede di uno dei Villaggi Media per le Olimpiadi invernali del 2006.

Il Compensorio Paracchi è situato nell'area compresa tra via Pianezza ed il fiume Dora mentre il Sub-Compensorio 5 – Lotto 2 Vitali è ubicato ad ovest di via Orvieto.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 16 marzo 2009 (mecc. 2008 09496/009) è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato relativo al compensorio Paracchi e al compensorio Vitali, Subcompensori 3-4-5, al fine di apportare alcune modifiche utili all'attuazione degli interventi previsti nel PR.iU.

In particolare il PR.iU. prevedeva il mantenimento, nel Compensorio Paracchi, dello storico edificio "Stabilimento Paracchi" di via Pessinetto n. 36, angolo via Pianezza, che fa parte del complesso immobiliare dell'ex tappetificio e rappresenta un tipico esempio di edilizia

ottocentesca industriale, destinato ad accogliere i diritti edificatori di proprietà comunale. Su tale immobile veniva collocata una S.L.P. di proprietà comunale pari a 3.721 mq. avente destinazione Residenza – Eurotorino.

La convenzione attuativa del PR.iU., stipulata in data 14 luglio 1999 con atto rogito Notaio Astore rep. 353327/43634, e le successive convenzioni integrative stipulate con atti rogito notaio Astore del 22 gennaio 2002 rep. n°369577/46401 e del 29 dicembre 2003 rep. n° 384695/48275 prevedevano la cessione gratuita alla Città, da parte del Proponente, dell'immobile di via Pessinetto n. 36, al fine di consentire l'attuazione dei suddetti diritti edificatori comunali.

Nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 26 giugno 2014 (mecc. 2014 02475/131) veniva ribadita, oltre alla cessione gratuita alla Città dell'immobile di via Pessinetto n. 36, l'approvazione della relativa alienazione mediante asta pubblica e l'autorizzazione, in linea patrimoniale, dopo la diserzione di un primo incanto, all'eventuale trasferimento di parte dei diritti edificatori previsti nella U.M.C.P. 4, pari a 1.321 mq., su idonea superficie di atterraggio. Tale trasferimento risulta necessario in relazione alle particolari caratteristiche dell'immobile e ai vincoli successivamente intervenuti a seguito dell'approvazione del PR.iU.

In data 13 ottobre 2014, con atto a rogito Notaio Ganelli, rep. 29803/19903, la Città ha acquisito l'immobile di cui sopra. Il bene è stato oggetto delle aste pubbliche n. 88/2014 del 7 novembre 2014 e n. 26/2015 del 13 aprile 2015 finalizzate all'alienazione di una S.L.P. complessiva di mq. 3.721 con un prezzo a base d'asta di euro 1.055.000,00; entrambe le aste sono, però, andate deserte.

Con il presente provvedimento, la Città intende prevedere il trasferimento della capacità edificatoria a suo tempo individuata nel PR.iU., e non realizzabile nel fabbricato esistente, pari a 1.321 mq., così come espressamente autorizzato dalla citata Deliberazione del Consiglio Comunale del 26/06/2014. Conseguentemente la S.P.L. realizzabile nella UMCP 4 del comprensorio Paracchi risulta pari a 2.400 mq..

Inoltre, al fine di rendere più flessibile l'alienazione dei diritti edificatori della Città, previsti dal PRIU Spina 3, nel sub - Comprensorio Vitali UMCP 5a Lotto 2, pari a 13.258 mq max 50% Residenza - min 50% Eurotorino, già oggetto di cartolarizzazione, viene prevista, con il presente provvedimento, la possibilità di realizzare Residenza fino ad un massimo del 70%.

Le previsioni sopra riportate comportano la conseguente modifica allo Strumento Urbanistico Esecutivo già approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 16 marzo 2009 da effettuarsi, ai sensi dell'art. 4 delle N.T.A.. In particolare, vengono modificate le Norme Tecniche di Attuazione Capo II del PR.iU. al fine di prevedere il trasferimento, anche per parti, dei diritti edificatori del Comprensorio Paracchi in altri Comprensori dell'Ambito 4.13/1 Spina 3 - PR.iU., da effettuarsi mediante l'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo del Comprensorio di atterraggio, nel quale dovrà essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio della S.L.P. trasferita.

L'intervento sulla U.M.C.P. 4, relativo all'immobile di Via Pessinetto 36, sarà realizzato mediante titolo abilitativo diretto e potrà essere attuato anche in anticipazione rispetto al trasferimento dei diritti edificatori, sino ad un massimo di 2.400 mq. di S.L.P.. Il fabbisogno di servizi pubblici relativo ai Comprensori Paracchi e Vitali resta immutato, essendo già stato totalmente soddisfatto all'interno della Z.U.T. 4.13/1 Spina 3 – PR.iU..

Con determinazione dirigenziale mecc. n. 2015 44934/126 del 26 novembre 2015, l'Area Ambiente della Città ha approvato di escludere dalla fase di valutazione della VAS, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs 152/2006 e s.m.i. e come previsto dalla L.R. 56/77 e s.m.i. e dalla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, la modifica al Piano Esecutivo Convenzionato Z.U.T. Ambito 4.13/1 Spina 3 – P.R.I.U. Comprensorio Paracchi U.M.C.P. 4 e Comprensorio Vitali Sub Comprensorio 5 U.M.C.P. 5a Lotto 2, subordinatamente ad alcune prescrizioni, da recepirsi in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, di progettazione edilizia e di rilascio di autorizzazione all'attività. Con la medesima determinazione dirigenziale, l'Area Ambiente ritiene la modifica al P.E.C. compatibile con il Piano di Classificazione Acustica della Città.

Pertanto, ultimata l'istruttoria urbanistica, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n.56 del 1977 come da ultimo modificata dalla Legge Regionale n. 3 del 25 marzo 2013 e dalla Legge Regionale n. 17 del 12 agosto 2013, occorre ora provvedere alla pubblicazione degli elaborati costituenti la modifica del P.E.C. ed il relativo schema di Convenzione sull'Albo Pretorio "on line" della Città per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni e proposte scritte entro i 15 giorni successivi.

Tutto ciò premesso,

IL DIRETTORE

Visto l'art. 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 Agosto 2000 n. 267;

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.;

Visto l'art. 73 dello Statuto della Città;

Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate.

DETERMINA

1. di prendere atto dell'avvenuta ultimazione dell'istruttoria urbanistica relativa alla modifica del P.E.C. relativo all'"Ambito 4. 13/1 Spina 3 - PR.iU." relativamente al Comprensorio Paracchi (U.M.C.P. 4) e al Sub-Comprensorio 5 – U.M.C.P. 5a - Lotto 2 del Comprensorio Vitali, già approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 16 marzo 2009, costituita dai seguenti elaborati:
 - A.3 – Norme Tecniche di Attuazione (allegato n. 1),
 - Relazione Illustrativa integrativa (allegato n. 2),
 - Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica (allegato n. 3),
 - Processo di Valutazione Ambientale Strategica. Documento tecnico preliminare per la verifica di assoggettabilità alla fase di valutazione (allegato n. 4),
 - Determinazione dirigenziale mecc. n. 2015 44934/126 dell'Area Ambiente (allegato n. 5).

Si dà atto che l'elaborato "A. 3 – Norme Tecniche di Attuazione" (allegato n. 1) sostituisce integralmente l'elaborato "A. 3 – Norme Tecniche di Attuazione" approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale del 16 marzo 2009 (mecc. 2008 09496/009) e che l'elaborato "Relazione Illustrativa integrativa" (allegato n. 2) integra gli elaborati "E1 bis – Relazione Illustrativa Comprensorio Vitali" e "G.a1 bis – Relazione Illustrativa Comprensorio Paracchi" approvati con la citata deliberazione del Consiglio Comunale del 16 marzo 2009.

2. di procedere alla pubblicazione all'Albo Pretorio "on line" della Città degli elaborati citati al precedente punto 1. per quindici giorni consecutivi, a partire dalla data di pubblicazione della presente determinazione all'Albo stesso e precisamente dal 16 dicembre 2015 al 30 dicembre 2015 compreso, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare per iscritto osservazioni e proposte dal 31 dicembre 2015 al 14 gennaio 2016, che dovranno pervenire entro tale termine alla Città, Direzione Territorio e Ambiente, via Meucci, 4 Torino; la documentazione completa del provvedimento è, altresì, depositata presso la medesima Direzione;
3. di prendere atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Economico (V.I.E.) come risulta da documento allegato (all. n. 6);
4. di dare atto che la presente determinazione è stata sottoposta al controllo di regolarità amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis TUEL e che, con la sottoscrizione, si rilascia parere di regolarità tecnica favorevole;
5. si dà atto che il presente provvedimento non è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione internet "Amministrazione aperta";
6. di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE
TERRITORIO E AMBIENTE
(Dott.ssa Paola VIRANO)

