

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 4 MAGGIO 2015

(proposta dalla G.C. 21 aprile 2015)

Sessione del Rendiconto

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

ALTAMURA Alessandro	CURTO Michele	MUZZARELLI Marco
ALUNNO Guido Maria	D'AMICO Angelo	NOMIS Fosca
AMBROGIO Paola	DELL'UTRI Michele	ONOFRI Laura
APPENDINO Chiara	FURNARI Raffaella	PAOLINO Michele
ARALDI Andrea	GENISIO Domenica	RICCA Fabrizio
BERTHIER Ferdinando	GRECO LUCCHINA Paolo	SBRIGLIO Giuseppe
BERTOLA Vittorio	LA GANGA Giuseppe	SCANDEREBECH Federica
CARBONERO Roberto	LATERZA Vincenzo	TROIANO Dario
CARRETTA Domenico	LEVI-MONTALCINI Piera	TROMBOTTO Maurizio
CASSIANI Luca	LIARDO Enzo	TRONZANO Andrea
CENTILLO Maria Lucia	LOSPINUSO Rocco	VENTURA Giovanni
CERVETTI Barbara Ingrid	MARRONE Maurizio	VIALE Silvio
CUNTRO' Gioacchino		

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 39 presenti, nonché gli Assessori: CURTI Ilda - LAVOLTA Enzo - LO RUSSO Stefano - LUBATTI Claudio - MANGONE Domenico - PASSONI Gianguido.

Risultano assenti i Consiglieri: FERRARIS Giovanni Maria - MAGLIANO Silvio.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE AL P.R.G. RELATIVO ALLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE 'AMBITO 9.200 REGALDI'. APPROVAZIONE.

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

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 31 gennaio 2011 (mecc. 2010 04427/009) veniva adottato il Piano Particolareggiato di recupero in variante al P.R.G. vigente relativo alla Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 9.200 Regaldi", con contestuale attivazione della procedura per la riduzione parziale della fascia di rispetto cimiteriale ai sensi dell'articolo 27 della L.U.R. e del Regio Decreto n. 1265/1934 così come modificato ed integrato con Legge n. 166/2002.

L'area interessata dal provvedimento, compresa tra i corsi Novara e Regio Parco ed il proseguimento delle vie Regaldi e Ristori, ed in gran parte occupata dall'ex scalo ferroviario Torino Vanchiglia, oggi dismesso, e da edifici destinati a residenza, ad attività misto produttive ed artigianali, fa parte di un più ampio comparto, delimitato dalla via Bologna, il Cimitero Monumentale, il corso Novara e la Manifattura Tabacchi e costituisce l'elemento propulsore della complessa trasformazione urbana legata alla Variante n. 200 al P.R.G. per la realizzazione della nuova Linea di Metropolitana.

La deliberazione di adozione del Piano Particolareggiato di recupero veniva trasmessa per il parere previsto dalla Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i. alla Provincia di Torino che, con deliberazione della Giunta Provinciale n. 318-12650 2011 del 12 aprile 2011 (allegato 24), esprimeva parere favorevole in quanto la variante non presenta incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e non si pone in contrasto con le misure di salvaguardia stabilite dal "PTC2", quale poi approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21 luglio 2011 e con i progetti sovra comunali approvati.

Dal 4 febbraio 2011 al 4 aprile 2011 e successivamente dal 14 aprile 2011 al 12 giugno la documentazione urbanistica ed ambientale relativa al citato Piano Particolareggiato è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line della Città; in esito a tali pubblicazioni sono pervenute alcune osservazioni, alle quali si controdeduce come da separato fascicolo "Sintesi delle osservazioni e relative controdeduzioni" (allegato 13), che si richiama integralmente.

Parimenti sono stati considerati i contributi derivanti dal processo di Valutazione Ambientale Strategica e quelli del Masterplan della Variante n. 200, finalizzato a definire una strategia di trasformazione complessiva che mette insieme gli elementi propri della pianificazione territoriale ad un piano economico-finanziario che verifica e garantisce la sostenibilità dell'intervento di sviluppo e di infrastrutturazione delle aree ricomprese nella citata variante.

Tenuto conto delle osservazioni e dei contributi di cui sopra, sono stati aggiornati i contenuti dello Strumento Urbanistico Esecutivo adottato e, nel ribadirne le finalità di riqualificazione e recupero urbano, si provvede alla sua conferma quale Piano Particolareggiato (PP) in variante al P.R.G. vigente.

Il progetto definitivo del presente Piano Particolareggiato, che dà quindi corso ai presupposti per l'avvio dell'intera Variante 200, prevede in particolare, la realizzazione di un nuovo fronte urbano sulla via Regaldi e su corso Novara e di un parco lineare posto lungo il corso Regio Parco, che anticipa la futura connessione con il sistema dei parchi di Torino Città d'Acque, su cui si affacceranno le nuove attività residenziali, commerciali e servizi, con la valorizzazione dei rapporti visivi con la collina torinese.

Il processo complessivo di riorganizzazione contempla altresì la creazione di nuove centralità urbane e il completamento della trama viaria esistente.

Il progetto di trasformazione urbanistica prevede la riduzione parziale della fascia di rispetto cimiteriale prevista dal P.R.G. vigente. In tal senso, con la citata deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 2010 04427/009) è stata attivata la procedura per la riduzione parziale della fascia di rispetto cimiteriale a 100 metri ai sensi dell'articolo 27 della L.U.R. ed ai sensi del Regio Decreto n. 1265/1934, così come modificati ed integrati rispettivamente dalla Legge n. 166/2002 e dalla Legge Regionale n. 3/2013.

Al fine di dar corso a quanto sopra, è stato richiesto parere al competente Servizio Edifici Municipali che, con nota del 27 luglio 2011, ha comunicato che non sono previsti ampliamenti del Cimitero Monumentale, nonché all'ASL competente che, in data 8 agosto 2011, ha dichiarato il proprio nulla osta in linea igienico-sanitaria alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale nei limiti e con le modalità espresse dalla Città. Tale parere favorevole è stato confermato dall'ASL - Servizio Igiene Edilizia e Urbana in data 17 aprile 2015 sulla base del progetto definitivo del Piano Particolareggiato.

Considerato che, ai sensi del citato articolo 27 della L.U.R. e del Regio Decreto n. 1265/1934 e s.m.i., il procedimento necessario per la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale si perfeziona con l'approvazione da parte del Consiglio Comunale sulla base del parere favorevole della competente ASL, tale approvazione viene dichiarata con il presente provvedimento. E' pervenuto altresì parere da parte della Soprintendenza delle Belle Arti e Paesaggio per il Comune e la Provincia di Torino, la quale in data 13 aprile 2015 ha confermato l'opportunità di recupero costituita dalla trasformazione proposta, apprezzando in particolare "la localizzazione dei fabbricati sul fronte di via Regaldi e Quittengo" e "la destinazione ad area verde, privata e pubblica, della porzione del lotto verso corso Regio Parco creando così un'ampia zona di rispetto, lungo il muro del cimitero monumentale", e demandando alle successive fasi la definitiva valutazione.

Ciò premesso, il Piano Particolareggiato individua, pertanto, una nuova Zona Urbana di Trasformazione denominata "Ambito 9.200 Regaldi", di superficie territoriale pari a circa 118.780 metri quadrati.

La nuova ZUT si estende su parte degli Ambiti del P.R.G. vigente denominati 9.22-9.35-9.36 e su porzioni minimali di aree normative consolidate "R1" ed a servizi e viabilità.

Rispetto al progetto adottato in data 31 gennaio 2011 il presente provvedimento prevede una riduzione significativa della SLP totale che passa da metri quadrati 85.114 a metri quadrati 81.026, incrementabile con l'eventuale utilizzo della SLP generata dalle aree a parco, fino a un massimo complessivo di circa metri quadrati 85.620 (contro l'originaria previsione di metri quadrati 88.860), secondo le modalità descritte nel documento di variante urbanistica allegato al presente provvedimento (allegato 2), con il seguente mix funzionale: massimo 60% di SLP destinato a residenza, minimo 40% destinato ad ASPI e Eurotorino.

L'Ambito ricomprende anche aree di proprietà della Città per metri quadrati 5.109 che generano metri quadrati 2.554 di SLP da trasferire su altre Aree e Zone normative assoggettate a Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica.

Il fabbisogno di servizi previsto per l'"Ambito 9.200 Regaldi" è pari a 25 mq/abitante per la residenza. Per quanto attiene le altre destinazioni, la dotazione minima dei servizi dovrà essere pari ad almeno il 100% della SLP in progetto. Fanno unicamente eccezione le eventuali attività produttive, ricomprese nella destinazione Eurotorino, per le quali valgono gli standard stabiliti all'articolo 21 L.U.R.. Si è infine ritenuto di richiedere ulteriore dotazione di servizi per la Città pari al 7% della ST.

In base a quanto sopra, la dotazione complessiva di aree destinate a servizi pubblici dal Piano Particolareggiato risulta essere pari a metri quadrati 78.127, di cui metri quadrati 59.425 a raso (verde e aree attrezzate per metri quadrati 42.218, Aree a Parco per metri quadrati 17.207) e metri quadrati 18.702 quali parcheggi in struttura.

I servizi pubblici di progetto si completano con un immobile, da realizzarsi a cura e spese dei Soggetti Attuatori, da ricavare negli edifici in affaccio sulla piazza Ristori, per una superficie di circa metri quadrati 1.000, da dedicare a spazio polivalente.

E' prevista, inoltre, la cessione gratuita di aree esterne, per una superficie pari a metri quadrati 120.179, al perimetro del Piano Particolareggiato, che saranno destinate alle successive trasformazioni urbanistiche, con la previsione di oneri di custodia, sorveglianza ed eventuali interventi di messa in sicurezza a carico dei Soggetti Attuatori per tutta la durata del Piano Particolareggiato stesso.

Esclusivamente per gli standard connessi alla capacità edificatoria derivante dall'incremento della SLP generata dalle aree a parco è ammessa, in alternativa al reperimento, la monetizzazione delle stesse.

Stante la complessità della trasformazione e la conseguente articolazione temporale prevista per l'attuazione del Piano Particolareggiato, che ha durata decennale, si è ritenuto di prevedere nell'impianto normativo del Piano Particolareggiato una specifica regolamentazione che consente, nelle more della trasformazione, di insediare attività temporanee previo accordo con la Città sulla base di specifiche proposte progettuali. Tale rilevante innovazione consente anche di dare idoneo respiro a progetti con attrattività artistica e culturale che vedono sempre più impegnata la Città.

In applicazione dell'articolo 7 delle N.U.E.A. del P.R.G., il Piano Particolareggiato destina una quota pari a circa metri quadrati 4.800 di SLP a Edilizia Convenzionata che, in conformità a quanto previsto nella deliberazione della Giunta Comunale del 23 aprile 2013 (mecc. 2013 01798/009), potrà essere assolta anche attraverso interventi di "Social Housing".

Il Piano Particolareggiato riconosce puntuali elementi di "cerniera" tra le nuove edificazioni ed il quartiere esistente quali le piazze in affaccio sul corso Novara e sulla nuova via Regaldi, caratterizzate entrambe dall'ipotesi di realizzazione delle future stazioni della Linea 2 della metropolitana. In particolare, la cosiddetta piazza Novara si configura come una congiunzione fra la città consolidata e quella riplasmata dalle trasformazioni e riqualificazioni previste dal presente Piano Particolareggiato e dalla Variante 200, mentre la cosiddetta piazza Ristori costituisce il fulcro urbano del nuovo quartiere, beneficiando di una visuale privilegiata sulla collina.

Le piazze scandiscono quindi l'assialità della nuova via Regaldi, asse portante del nuovo insediamento, in coerenza con quanto previsto dalla Variante 200 che assegna al corso Regio Parco il ruolo di viale urbano, con la conseguente valorizzazione del suo carattere storico e di cornice del Cimitero Monumentale.

L'ampia sezione di via Regaldi - vero e proprio boulevard urbano - ospiterà, oltre alle carreggiate stradali, consistenti spazi lineari organizzati per la fruizione pubblica (piste ciclabili, alberature, spazi e percorsi pedonali di relazione), sinergici con le attività ASPI poste in affaccio sugli stessi.

A completamento della rete viaria, sono previsti: il prolungamento della via Pacini fino al corso Regio Parco, l'apertura della via Quittengo verso via Regaldi ed il prolungamento del tratto di via Ristori fino alla futura omonima piazza.

Sotto il profilo commerciale, in fase di adozione del Piano Particolareggiato, era stato previsto il riconoscimento di una Localizzazione urbano-periferica non addensata (L2); nei successivi approfondimenti progettuali la Città ha riconsiderato il profilo commerciale, tenuto conto che un minor dimensionamento della Localizzazione commerciale, pur garantendo il recepimento degli obiettivi sopra descritti, avrebbe consentito un migliore inserimento ambientale nell'area; è stata, pertanto, eliminata la previsione della Localizzazione L2, il cui procedimento non è, quindi, stato perfezionato. L'eventuale individuazione di una Localizzazione commerciale di tipo L1 è demandata ad espressa istanza da parte della proprietà, con separata procedura regionale.

Il Piano Particolareggiato si articola in tre Unità di Intervento, denominate U.I.1, U.I.2 e U.I.3.

Nella U.I.1, compresa fra corso Regio Parco, corso Novara ed il prolungamento delle vie Pacini e Regaldi, si collocano le funzioni prevalentemente commerciali (ASPI), integrate progettualmente con una quota di destinazione residenziale.

La tipologia edilizia della U.I.1 è caratterizzata da un edificio a destinazione prevalentemente residenziale e/o ricettivo, che segna l'angolo tra il corso Novara e la via

Regaldi, e da edifici in linea previsti su via Regaldi con il piano terra connotato da un fronte commerciale.

Secondo le indicazioni del Masterplan, la nuova piazza prospettante sul fronte di Corso Novara rappresenta l'accesso principale al nuovo quartiere ed all'attività commerciale e punto nodale dei sistemi trasportistici (viabili, ciclopedonali, Linea 2 Metropolitana).

L'integrazione dell'edificio commerciale (dotato di due piani di parcheggi pubblici/privati) con gli spazi circostanti, è garantita dalla permeabilità di attraversamento del corpo di fabbrica; le percorrenze pedonali conducono ai principali spazi pubblici.

La U.I.2, posta a ovest della via Regaldi, completa l'isolato fra le vie Pacini e Quittengo, ed è volta alla ricucitura con il tessuto consolidato, completando, oltre alla viabilità ora interrotta, l'isolato fra le vie Quittengo, Pacini e Regaldi, mediante la realizzazione di corpi di fabbrica in linea.

La U.I.3, compresa fra il prolungamento delle vie Pacini e Regaldi, corso Regio Parco e il confine nord dell'Ambito, in conformità alle previsioni del Masterplan, assume il ruolo di elemento di transizione fra il nuovo boulevard e il parco lineare. La sua conformazione presenta una edificazione con uno sviluppo di tipo urbano rivolto su via Regaldi e una articolazione aperta verso il parco di nuova realizzazione.

Gli edifici sulle U.I.2 e U.I.3 presentano altezze variabili (da uno a quindici piani), con la sola eccezione dell'edificio di diciotto piani previsto a segnare l'intersezione tra la via Regaldi e la centralità costituita dalla piazza Ristori, in analogia a quello previsto nella U.I.1 in affaccio sul corso Novara.

In considerazione della complessità degli interventi e del loro sviluppo, è stato introdotto uno specifico strumento per il governo della trasformazione denominato Progetto di Coordinamento (Pdi Co), atto a garantire il progressivo sviluppo armonico e funzionale degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato e verificare la compatibilità complessiva degli interventi proposti con le prescrizioni del Piano stesso nonché con lo stato di fatto e di progetto dei luoghi.

Il Piano Particolareggiato Regaldi costituisce, pertanto, una fondamentale occasione di riqualificazione urbana, attraverso la realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche quali la futura Linea 2, la nuova viabilità ed il nuovo parco urbano. Tutti gli interventi urbanistici previsti nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica rivestono, quindi, rilevante interesse pubblico e vengono altresì garantiti attraverso la possibilità di acquisizione coattiva delle aree ovvero l'esproprio.

In relazione a quanto sopra esposto, il progetto urbanistico prefigurato dal Piano Particolareggiato Regaldi, seppure in formale anticipazione dell'approvazione della Variante 200, ne traduce appieno la filosofia progettuale tesa a garantire un elevato livello della qualità urbana anche tramite azioni "immateriali" quali la salvaguardia delle vedute, l'obbligo di certificazione ambientale degli interventi, la ricucitura con il tessuto esistente, il trattamento dello spazio pubblico con la creazione di spazi e percorsi ciclabili e pedonali, la valorizzazione

dell'identità del quartiere.

In tal senso, anche la coerenza del progetto urbano con il P.R.G. vigente è stata oggetto di specifico approfondimento, grazie al quale gli interventi previsti nel Piano Particolareggiato ben si integrano con l'attuale pianificazione. Peraltro, gli elementi ordinatori quali la viabilità principale (prolungamento delle vie Regaldi e Pacini) ed il fronte edificato affacciato sul nuovo parco urbano sono entrambi previsioni dello strumento urbanistico generale che potrebbe, in linea teorica, avere attuazione senza soluzione di continuità con il progetto del Piano Particolareggiato.

Gli elementi di discontinuità progettuale che interessano l'impianto strutturale della pianificazione vigente, anche con modifiche al sistema delle infrastrutture, sono quindi tutti demandati alle aree esterne al Piano Particolareggiato e ricomprese nella Variante 200.

In sintesi i contenuti del presente provvedimento di cui al Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. sono, pertanto, i seguenti:

- individuazione di una nuova Zona Urbana di Trasformazione denominata "Ambito 9.200 Regaldi", assoggettata ai disposti di carattere generale di cui agli articoli 7 e 15 delle N.U.E.A., nonché della relativa scheda normativa con l'individuazione dell'Ambito sottoposto a Strumento Urbanistico Esecutivo di Interesse pubblico - (Piano Particolareggiato) ai sensi degli articoli 32, 38 e seguenti della L.U.R.;
- conseguente inserimento nell'elenco delle Zone Urbane di Trasformazione del nuovo "Ambito 9.200 Regaldi";
- inserimento all'articolo 15 delle N.U.E.A. della nuova ZUT "9.200 Regaldi" tra quelle di categoria C;
- introduzione della relativa scheda normativa nel fascicolo delle N.U.E.A. - Schede Normative;
- modifica alle tavole di azionamento delle confinanti aree, coinvolte dalla formazione del nuovo "Ambito 9.200 Regaldi", destinate dal P.R.G. a: ZUT 9.22 - 9.35 - 9.36 - 9.37, area normativa consolidata "R1", servizi di tipo "a", viabilità;
- adeguamento delle schede normative degli Ambiti suddetti ed eliminazione dell'allegato alle schede normative relativo all'attuazione dei sottoambiti;
- aggiornamento tavola 1 Azionamento foglio 9B del P.R.G. alla scala 1:5.000;
- modifica dell'allegato tecnico del P.R.G. "Tav. 7 - Fasce di rispetto" conseguente alla riduzione del limite di rispetto cimiteriale ed eliminazione della fascia di rispetto stradale e ferroviaria.

In data 2 aprile 2015 è stato acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia; a seguito della Conferenza di Servizi del 9 aprile 2015, il Servizio Urbanizzazioni ha espresso parere favorevole condizionato alle prescrizioni che dovranno essere recepite in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, da coordinarsi altresì con il Progetto di Coordinamento.

La stima degli oneri di urbanizzazione dovuti e calcolati secondo il metodo tabellare

derivante dalla trasformazione dell'intero Ambito è pari a circa Euro 13.315.000,00 di cui, in particolare, la stima degli oneri di urbanizzazione dovuti relativamente alla U.I. 1 è pari a circa Euro 6.581.595,00.

Le opere di urbanizzazione a scomuto, stimate in Euro 7.631.200,00, già dedotto il coefficiente del 20%, (di cui 4.653.600,00 relativamente alla U.I.1), consistono nella sistemazione del parco lineare, nella realizzazione della nuova viabilità (via Regaldi, via Pacini), nel rifacimento del controviale est di corso Novara e nella realizzazione della nuova piazza cosiddetta Ristori e dei relativi sottoservizi e illuminazione pubblica. Le opere di urbanizzazione a cura e spese sulle aree assoggettate all'uso pubblico, localizzate nella U.I.1 e stimate in Euro 4.580.000,00, consistono nella realizzazione del parcheggio in struttura e di una porzione della nuova piazza cosiddetta Novara e dello spazio in affaccio alla via Regaldi, in accesso al centro commerciale.

Il presente provvedimento di variante e il relativo Piano Particolareggiato sono stati sottoposti a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica. Si sono quindi svolti gli appositi tavoli tecnici, nel corso dei quali è stata integrata la documentazione in materia di VAS (all. 26 - n.). In esito al predetto procedimento, con determinazione dirigenziale (all. 27 - n.), il Dirigente dell'Area Ambiente ha espresso giudizio di compatibilità ambientale con prescrizioni che saranno verificate nelle successive fasi di attuazione del Piano Particolareggiato. Ai sensi dell'articolo 17 del Decreto Legislativo 152/2006 e s.m.i. è stata infine redatta la "dichiarazione di sintesi" che si allega al presente provvedimento (all. 28 - n.).

In merito alla compatibilità acustica, nella predetta determinazione è stato, altresì, espresso parere favorevole con prescrizioni alla proposta di variazione di classificazione acustica. 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 del territorio del Comune di Torino".

Ciò premesso, la Legge Regionale n. 3/2013, entrata in vigore nelle more dell'approvazione della presente Variante, consente all'articolo 89 di concludere i procedimenti già avviati con la procedura di cui al previgente articolo 17 della Legge Regionale 56/1977.

A tale fine, anche per evitare aggravii procedurali, il presente procedimento viene concluso e la presente variante approvata ai sensi del predetto articolo 89 e dell'articolo 17 comma 7 della Legge Regionale 56/1977 (ante modifica ex Legge Regionale 3/2013).

Come già dichiarato con la sopra citata deliberazione di adozione del Piano Particolareggiato in variante al P.R.G., il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con piani sovracomunali vigenti e costituisce variante parziale al P.R.G. vigente, ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale n. 56/1977 (ante modifica ex Legge Regionale 3/2013).

Ai fini della conferma della natura parziale della variante, 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 1.139.141 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 metri quadrati,
Capacità Insediativa non Residenziale a seguito dell'approvazione
del presente provvedimento 26.735.104 metri quadrati,
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%.

Il presente provvedimento determina un incremento della dotazione di aree per Servizi pubblici in misura pari a circa 27.057 metri quadrati ed un incremento di 1.016 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.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà ai seguenti aggiornamenti: foglio n. 9B della tavola 1 "Azzonamento" (scala 1:5000); articolo 15 (fascicolo I N.U.E.A.); elenco degli ambiti ZUT con inserimento della nuova scheda normativa "dell'Ambito 9.200 Regaldi" (fascicolo II N.U.E.A.); modifica delle schede normative degli Ambiti 9.22, 9.35, 9.36, 9.37; allegato tecnico del P.R.G. - tavola 7 "Fasce di rispetto", del Piano Regolatore Generale in conformità alla variante precedentemente descritta.

Le soluzioni progettuali oggetto del Piano Particolareggiato elaborate dalla Città sono state condivise con i proprietari privati delle aree interessate dalla trasformazione, i cui impegni sono puntualmente recepiti nella Convenzione Quadro e nella Convenzione Attuativa della U.I.1 (allegato 1), a cui si rimanda per ogni ulteriore aspetto.

Eventuali, successive modifiche allo SUE che non abbiano contenuto di variante urbanistica saranno soggette all'ordinaria competenza della Giunta Comunale.

Considerato che, come detto, la realizzazione degli interventi comporta la possibilità di acquisizione coattiva di taluni beni immobili di proprietà privata, si era proceduto con deliberazione della Giunta Comunale del 15 dicembre 2012 (mecc. 2012 05605/009) all'approvazione del piano particellare preliminare di esproprio relativo al Piano Particolareggiato dell'opera in oggetto, prendendo atto che lo stesso si intendeva adottato anche ai sensi dell'articolo 93 comma 3 del D.Lgs. n. 163 del 12 aprile 2006 e s.m.i., dell'articolo 18,

comma 1, lettera b) del D.P.R. n. 207/2010 ed ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i..

Parte dei proprietari interessati hanno frattanto espressamente aderito all'attuazione del Piano Particolareggiato Regaldi e, a tal fine, in sede di stipulazione delle Convenzioni di Attuazione delle rispettive Unità di Intervento, cederanno gratuitamente le aree per servizi e viabilità previste nel piano particellare a fronte di SLP da realizzare all'interno dell'Ambito.

Con note del 15 gennaio 2013 è stato quindi comunicato ai proprietari interessati l'avvio del procedimento, ai sensi e per gli effetti degli articoli 7 e 8 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché degli articoli 11 e 16 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i..

Tutto ciò premesso, con la presente deliberazione si procede, pertanto, all'approvazione definitiva del Piano Particolareggiato Regaldi, anche ai sensi del combinato disposto dell'articolo 98 del D.Lgs. 163/2006, degli articoli 24 e 31 del D.P.R. 207/2010 e dell'articolo 12 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., comprensivo del piano particellare definitivo di esproprio, trasmesso dal Servizio Valutazioni con nota n. prot. 594 del 29 gennaio 2014, costituito dalla mappa catastale delle aree da espropriare, dalla mappa catastale delle aree da occupare d'urgenza e dall'elenco catastale dei proprietari, con indicazione delle indennità a ciascuno spettanti e delle superfici delle aree, provvedendo, contestualmente, all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio relativamente alle aree oggetto degli interventi del Piano Particolareggiato Regaldi ed alla dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, così come previsto dall'articolo 40, comma 4 della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i..

Il piano particellare è costituito dai seguenti elaborati:

- Elaborato grafico piano d'esproprio e relativo Elenco Ditte per esproprio (allegato 11);
- Elaborato grafico per occupazione d'urgenza e relativo Elenco Ditte per occupazione d'urgenza (allegato 12).

Il procedimento espropriativo potrà essere attuato tramite procedura di occupazione d'urgenza, ai sensi dell'articolo 22 bis del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i..

Il termine per la conclusione del procedimento espropriativo è fissato in cinque anni a decorrere dall'approvazione del Piano Particolareggiato, ai sensi dell'articolo 13, comma 3, del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i..

I Soggetti Attuatori si impegnano in sede di Convenzione alla corresponsione delle indennità, nonché al pagamento delle spese legali a seguito di eventuali contenziosi giudiziari, così come delle eventuali maggiorazioni delle indennità scaturite a seguito di determinazione giudiziaria.

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 n. 56/1977 e s.m.i.;

Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-43091 del 21 aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995;

Visto l'articolo 89 della Legge Regionale n. 3/2013;

Visto il D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.;

Visto il D. Lgs. 152/2006 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 esposti nella parte narrativa, che qui integralmente si richiamano:

- 1) di prendere atto che sono pervenute n. 4 osservazioni nel pubblico interesse in merito al Piano Particolareggiato in variante alle quali si è puntualmente controdedotto nel fascicolo "Sintesi delle osservazioni e relative controdeduzioni" che si approva (allegato 13);
- 2) di prendere atto, altresì, dei contributi contenuti nel Masterplan citati in narrativa;
- 3) di prendere atto del parere favorevole di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia espresso con deliberazione della Giunta n. 318-12650 2011 del 12 aprile 2011 (all. 24 - n.);
- 4) di approvare il Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. vigente, al quale si riconosce pubblico interesse, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'articolo 17 e degli articoli 32, 38 e seguenti della L.U.R. 56/1977 (ante modifiche introdotte dalla Legge Regionale n. 3/2013) e dell'articolo 89 Legge Regionale n. 3/2013, relativo alla Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 9.200 Regaldi" e di dichiararne la pubblica utilità. I termini per l'attuazione del Piano Particolareggiato sono fissati in dieci anni a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURP della deliberazione di approvazione del Piano Particolareggiato divenuta esecutiva ai sensi di Legge da parte del Consiglio Comunale. Fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento di deliberazione, oltre all'elaborato di Variante al P.R.G. (allegato 2), i seguenti elaborati (all. 1-23 bis - nn.). Tutti gli Allegati del Piano Particolareggiato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 31 gennaio 2011 vengono integralmente sostituiti dai seguenti:
 - Schema di Convenzione Quadro (Titolo I) e Convenzione Attuativa relativa alla U.I. 1 (Titolo II) (allegato 1);
 - Elaborato 2 Documento di Variante urbanistica al PRG (allegato 2);
 - Elaborato 3 Fascicolo Elaborati Urbanistici Prescrittivi (allegato 3);

- Elaborato 4 Norme Tecniche di Attuazione (allegato 4);
 - Elaborato 5 Fascicolo Elaborati Urbanistici Illustrativi (allegato 5);
 - Elaborato 6.1 Opere di urbanizzazione progetto preliminare - Relazione Illustrativa (allegato 6);
 - Elaborato 6.1 bis Opere di urbanizzazione progetto preliminare - Relazione Generale (allegato 6 bis);
 - Elaborato 6.2 Opere di urbanizzazione progetto preliminare - Computo metrico-estimativo (allegato 7);
 - Elaborato 6.3 Opere di urbanizzazione progetto preliminare - planimetrie stato attuale e progetto (allegato 8);
 - Elaborato 7 Cronoprogramma (allegato 9);
 - Elaborato 8 Relazione geologica tecnica (allegato 10);
 - Elaborato 9.1 Piano particellare definitivo - esproprio (allegato 11);
 - Elaborato 9.2 Piano particellare definitivo - occupazione d'urgenza (allegato 12);
 - Elaborato 10 Sintesi delle osservazioni e relative controdeduzioni (allegato 13);
 - Elaborato 11.1 VAS - analisi e riscontro dei Contributi degli enti competenti in materia ambientale alla fase di Valutazione del processo di VAS (allegato 14);
 - Elaborato 11.2A VAS - analisi e riscontro dei Contributi degli enti competenti in materia ambientale alla fase di Valutazione (allegato 15);
 - Elaborato 11.2B VAS - analisi e riscontro dei Contributi degli enti competenti in materia ambientale alla fase di Valutazione (allegato 16);
 - Elaborato 11.2C VAS - analisi e riscontro dei Contributi degli enti competenti in materia ambientale alla fase di Valutazione (allegato 17);
 - Elaborato 11.2D VAS - analisi e riscontro dei Contributi degli enti competenti in materia ambientale alla fase di Valutazione (allegato 18);
 - Elaborato 11.3 VAS - analisi e riscontro alle osservazioni a tema ambientale pervenute nella fase di consultazione pubblica (allegato 19);
 - Elaborato 11.4 VAS - Piano di monitoraggio (allegato 20);
 - Elaborato 11.5 Verifica di compatibilità rispetto al piano di Classificazione acustica (allegato 21);
 - Elaborato 11.6 Valutazione di clima e impatto acustico (allegato 22);
 - Elaborato 12 bis Relazione Finanziaria (allegato 23 bis);
- 5) di approvare lo schema di Convenzione Quadro e lo schema di Convenzione Attuativa relativa alla U.I. 1 allegate al presente provvedimento (allegato 1). Le predette Convenzioni dovranno essere sottoscritte entro il termine di 1 anno dall'esecutività del presente provvedimento di deliberazione con atto pubblico. In particolare, la Convenzione Quadro sarà stipulata tra la Città e le Società Regio Parco S.r.l., l'Immobiliare Piergiorgio S.r.l., i signori Bloch Armand Georges Henri, Bloch Robert Philippe Henri e Bloch Pia Françoise, Torchio-Lithoeliosservizio S.r.l., Valdocco S.r.l.,

- Ing Lease/Italia S.p.A., Sama S.p.A., Torino Quittengo S.r.l., mentre quella Attuativa della U.I. 1 sarà stipulata tra la Città e la Società Regio Parco S.r.l., l'Immobiliare Piergiorgio S.r.l. ed i signori Bloch Armand Georges Henri, Bloch Robert Philippe Henri e Bloch Pia Françoise, con l'autorizzazione all'ufficiale rogante, nonché al rappresentante del Comune di Torino di apportare, ove occorra, al momento della sottoscrizione, tutte le modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione di adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico-formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto;
- 6) di approvare altresì, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 98 del D.Lgs. 163/2006, degli articoli 24 e 31 del D.P.R. 207/2010 e dell'articolo 12 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., il Piano Particellare d'esproprio (allegati 10 e 11) costituito dalla mappa catastale delle aree da espropriare, dalla mappa catastale delle aree da occupare d'urgenza e dall'elenco catastale dei proprietari, con indicazione delle indennità a ciascuno spettanti e delle superfici delle aree e, contestualmente, provvedere all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio relativamente alle aree oggetto degli interventi del Piano Particolareggiato Regaldi ed alla dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, così come previsto dall'articolo 40, comma 4 della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i.. Il procedimento espropriativo potrà essere attuato tramite procedura di occupazione d'urgenza, ai sensi dell'articolo 22 bis del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.. Il termine per la conclusione del procedimento espropriativo è fissato in cinque anni a decorrere dall'approvazione del Piano Particolareggiato, ai sensi dell'articolo 13, comma 3, del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.;
 - 7) di prendere atto che i Soggetti Attuatori si impegnano in sede di Convenzione alla corresponsione delle indennità, nonché al pagamento delle spese legali a seguito di eventuali contenziosi giudiziari, così come delle eventuali maggiorazioni delle indennità scaturite a seguito di determinazione giudiziaria;
 - 8) di approvare la riduzione parziale della fascia di rispetto cimiteriale ai sensi dell'articolo 27 della L.U.R. e del Regio Decreto 1265/1934 e s.m.i.;
 - 9) 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. 25 - n.);
 - 10) di dare mandato agli uffici del competente Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali di provvedere con separato provvedimento alla variazione del "Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comune di Torino";
 - 11) 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
F.to Lo Russo

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE DI AREA
URBANISTICA
F.to Gilardi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO
Il Dirigente Delegato
F.to Gaidano

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:

Ambrogio Paola, Levi-Montalcini Piera

Non partecipano alla votazione:

Berthier Ferdinando, D'Amico Angelo, Furnari Raffaella, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, Marrone Maurizio, Tronzano Andrea

PRESENTI 30

VOTANTI 30

FAVOREVOLI 26:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, il Vicepresidente Cuntrò Gioacchino, Curto Michele, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, Genisio Domenica, La Ganga Giuseppe,

Laterza Vincenzo, Lospinuso Rocco, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, il Presidente Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Scanderebech Federica, Troiano Dario, Trombotto Maurizio, Ventura Giovanni, Viale Silvio

CONTRARI 4:

Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, Ricca Fabrizio

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:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Levi-Montalcini Piera

Non partecipano alla votazione:

Berthier Ferdinando, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, D'Amico Angelo, Furnari Raffaella, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio, Tronzano Andrea

PRESENTI 26

VOTANTI 26

FAVOREVOLI 26:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Araldi Andrea, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Cervetti Barbara Ingrid, il Vicepresidente Cuntrò Gioacchino, Curto Michele, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, Genisio Domenica, La Ganga Giuseppe, Laterza Vincenzo, Lospinuso Rocco, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Onofri Laura, Paolino Michele, il Presidente Porcino Giovanni, Sbriglio Giuseppe, Scanderebech Federica, Troiano Dario, Trombotto Maurizio, Ventura Giovanni, Viale Silvio

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:

allegato 1 [Testo coordinato con gli emendamenti approvati, ai sensi articolo 44 comma 2 del Regolamento Consiglio Comunale] - allegato 2 - allegato 3 - allegato 4 - allegato 5 - allegato 6 - allegato 6 bis - allegato 7 - allegato 8 - allegato 9 - allegato 10 - allegato 11 - allegato 12 - allegato 13 - allegato 14 - allegato 15 - allegato 16 - allegato 17 - allegato 18 - allegato 19 - allegato 20 - allegato 21 - allegato 22 - allegato 23 bis - allegato 24 - allegato 25 - allegato 26 - allegato 27 - allegato 28.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO

Penasso

IL PRESIDENTE

Porcino
