

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(proposta dalla G.C. 22 maggio 2012)

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE N. 199 AL P.R.G., AI SENSI DELL'ARTICOLO 17, COMMA 7, DELLA L.U.R., CONCERNENTE L'AREA UBICATA IN CORSO UNIONE SOVIETICA N. 493/14. ADOZIONE.

Proposta dell'Assessore Curti.

Il presente provvedimento riguarda l'area di estensione di circa 5.900 mq., ubicata in una porzione dell'ampio isolato delimitato da corso Unione Sovietica, via Cesare Pavese e via Palmiro Togliatti, che prospetta sull'interno di corso Unione Sovietica n. 493.

L'area è attualmente occupata da un edificio ad un solo piano fuori terra ed un livello interrato, una volta destinato al gioco del bowling, e dalle relative aree di pertinenza. Il bowling, realizzato secondo le indicazioni del P.R.G. del 1959, ha cessato la propria attività nella prima metà degli anni duemila e da allora versa in stato di abbandono.

Il Piano Regolatore vigente, preso atto dell'uso allora in essere, ha impresso all'area in parola la destinazione a "Servizi Privati di interesse pubblico - Area SP", più specificatamente lettera "v" "impianti e attrezzature sportive".

Tale scelta pianificatoria, che intendeva tutelare l'attività ivi insediata e consentire attività simili, oggi non è più supportata dalla situazione di fatto; peraltro la destinazione a "Servizi privati di interesse pubblico", in particolare a "impianti ed attrezzature sportive", rende difficilmente perseguibile qualsiasi diverso utilizzo dell'immobile in oggetto. Al fine di porre rimedio al lento degrado causato dal progressivo abbandono dell'immobile, nel corso degli anni passati, sono state avanzate alcune ipotesi di trasformazione, risultate non attuabili proprio in relazione alla destinazione urbanistica impressa dal P.R.G. vigente.

In data 23 dicembre 2011, la proprietà ING Lease (Italia) S.p.A. e la DIMAR S.p.A., in qualità di soggetto utilizzatore dell'immobile, hanno presentato istanza di variante finalizzata alla riqualificazione urbanistica del lotto; la proposta prevede, in sintesi, la demolizione del fabbricato esistente e la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale ad un piano fuori terra e di un edificio destinato a servizi, di cui sarebbe prevista la cessione alla Città, in aderenza all'edificio commerciale.

Nello specifico si tratta di insediare un'attività commerciale di tipo alimentare e/o misto, di dimensioni compatibili con quanto previsto dalla pianificazione commerciale, che si configura

come un'attività di servizio e di completamento dell'offerta commerciale presente sul territorio, nonché una sede territoriale del Ministero degli Interni finalizzata alla rilocalizzazione del commissariato della Polizia di Stato di Mirafiori, dall'attuale sede di via Pier Domenico Olivero, n. 13.

La proposta di variante prevede, pertanto, l'individuazione di una nuova Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T.) in luogo dell'area normativa "SP - Servizi Privati di interesse pubblico", lettera "v - impianti e attrezzature sportive" ed è finalizzata ad integrare l'offerta di servizi di carattere commerciale in un contesto intensamente abitato, in coerenza con gli indirizzi dell'attuale quadro normativo.

Si specifica anche che la superficie lorda di pavimento ammessa nel lotto è stata individuata in valore assoluto pari a 3.400 mq. corrispondenti ad un indice fondiario inferiore a quello ammesso in via ordinaria nelle Zone Urbane di Trasformazione.

L'area ricade in un addensamento commerciale di tipo A3 "addensamenti commerciali forti delle aree periferiche" nel quale gli insediamenti commerciali ammessi sono quelli compatibili con la tabella di compatibilità tipologico-funzionale dello sviluppo urbano del commercio prevista all'articolo 12 dell'allegato C al P.R.G..

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 Operativo del Po (P.T.O.), i relativi Piani d'Area (P.d'A.) ed il Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e la variante al Piano Territoriale di Coordinamento (cd. PTC2).

Considerate quindi le peculiarità dell'area e dell'intervento, l'Amministrazione ha ritenuto condivisibile e di interesse pubblico la proposta finalizzata al recupero di un'area ormai dismessa da anni e, pertanto, di procedere 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) il cambiamento di destinazione urbanistica dell'area, da SP "Area a Servizi Privati di interesse pubblico", più specificatamente lettera "v" "impianti e attrezzature sportive" a Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T.) denominata Ambito "16.35 Ex bowling", alla quale si rimanda integralmente per le relative prescrizioni;
- B) l'inserimento della nuova Zona Urbana di Trasformazione - Ambito "16.35 Ex bowling" nella Tavola 1 - Azzonamento Foglio 16A alla scala 1:5.000;
- C) l'inserimento nell'elenco delle Zone Urbane di Trasformazione del nuovo Ambito "16.35 - Ex bowling" e l'introduzione di specifica scheda normativa nel fascicolo delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione - Schede normative;
- D) il conseguente assoggettamento dell'area interessata dalla variante ai disposti del Piano Regolatore Generale afferenti alle Zone Urbane di Trasformazione di cui agli articoli 7 e 15 delle N.U.E.A. nonché alle specifiche prescrizioni della scheda normativa dell'ambito 16.35 nella quale sono individuati i parametri di trasformazione urbanistico-edilizi.

Il presente provvedimento non comporta decremento di aree per servizi pubblici.

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 artt. 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".

Al fine di garantire il corretto inserimento ambientale dei nuovi volumi, il presente provvedimento è integrato dal documento "Relazione tecnica di verifica preventiva dell'assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)". Il competente Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali si esprimerà sulla necessità di assoggettare la variante urbanistica alle successive fasi di valutazione ambientale.

A tal proposito si rileva che la presente variante interessa un'area ricompresa in un contesto prevalentemente edificato classificato di categoria B) ai sensi del D.M. 1444/1968, nella quale il P.R.G. vigente ha sostanzialmente confermato lo stato dei luoghi, in quanto consolidato, con la previsione della modifica della destinazione urbanistica da Servizi privati di interesse pubblico a Zona Urbana di Trasformazione e rimandando ad uno strumento urbanistico attuativo la successiva fase di realizzazione degli interventi.

L'area in questione non risulta, inoltre, sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale e non ricade all'interno di aree protette o vincolate, non è soggetta a vincolo archeologico e risulta esterna alle zone sottoposte a vincolo idrogeologico (Legge Regionale n. 45/1989).

Il presente provvedimento è stato inoltrato al Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali al fine della necessaria verifica di compatibilità con il "Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comune di Torino", i cui esiti verranno puntualmente resi prima dell'adozione del presente provvedimento.

In relazione al maggior valore indotto dalla Variante de qua, la proprietà si è resa disponibile a contribuire con risorse aggiuntive per consentire la realizzazione di opere a favore della Città. L'impegno da parte delle proprietà verrà formalizzato attraverso la stipulazione di apposito atto unilaterale d'obbligo, da perfezionarsi prima dell'approvazione della presente variante.

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 e s.m.i..

Si specifica inoltre che, per effetto di tutte le varianti parziali al P.R.G. vigente adottate ed approvate successivamente alla data di approvazione del P.R.G., compreso il presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui alle lettere b) e c) del comma 4 dell'articolo 17

della Legge Urbanistica Regionale n. 56/1977 e s.m.i..

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento del Foglio 16A della Tavola 1 e delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione, integrando l'elenco delle Z.U.T., inserendo la nuova scheda normativa ambito 16.

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. 199 al vigente Piano Regolatore Generale di Torino, ai sensi dell'articolo 17, comma 7, della L.U.R., concernente gli immobili ubicati in corso Unione Sovietica n. 493/14 (all. 1 - n.);
- 2) 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 ALL'URBANISTICA

(Ilda CURTI)

IL DIRETTORE

DELLA DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE,
SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO

(Dott.ssa Paola VIRANO)

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE
URBANISTICA
(Arch. Rosa GILARDI)

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE
(Arch. Giacomo LEONARDI)

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE
URBANISTICA
(Arch. Rosa GILARDI)

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

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