

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(proposta dalla G.C. 24 marzo 2015)

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE N. 275 AL P.R.G., AI SENSI DELL'ARTICOLO 17, COMMA 5, L.U.R. 56/1977 E S.M.I., CONCERNENTE L'IMMOBILE UBICATO IN VIA BARLETTA, 127. ADOZIONE.

Proposta dell'Assessore Lo Russo.

Il presente provvedimento riguarda l'area di proprietà della Società "Calosso Giovanni e Guido & C. - S.A.S ." ricompresa nell' isolato delimitato a sud da corso Sebastopoli, a nord da via Barletta e ad est e ovest rispettivamente da via Rovereto e corso Siracusa.

L'area è adibita a stoccaggio di materiali edili e si sviluppa in lunghezza sull'asse nord-sud, con superficie di circa mq. 2.000. All'interno sono ubicati un basso fabbricato adibito ad uffici (con superficie coperta di circa mq. 70) ed una tettoia realizzata lungo tutta la recinzione muraria perimetrale del lato ovest.

La società Calosso è altresì proprietaria dell'area frontistante di circa 202 mq. insistente sul sedime stradale a sud del deposito edile, che ha rappresentato uno dei tasselli interessati dal processo di comunalizzazione dell'interno di via Barletta, in adempimento della deliberazione del Consiglio Comunale n. 183 del 30 ottobre 2000 (mecc. 2000 08435/08), e successiva determinazione dirigenziale n. cron. 319/008 del 6 maggio 2004 del Settore Vendite, Acquisti e Rapporti Istituzionali. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 (mecc. 2011 02498/033) del 27 febbraio 2012 è stata, inoltre, approvata la Variante n. 153, finalizzata alla reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, che attribuisce a quest'ultima area la nuova destinazione a viabilità "VI".

In coerenza con i citati atti il presente provvedimento prevede la modifica di destinazione urbanistica della citata area ad uso deposito di circa 2000 mq.

L'ipotesi progettuale avanzata dalla proprietà Calosso prevede infatti la realizzazione di un'area verde attrezzata, a servizio della scuola e, a tal fine, in alternativa all'esproprio, prevede la cessione di circa il 70% dell'area attualmente destinata a Servizi Pubblici lettera "i" - "Aree per l'istruzione inferiore".

Nella restante porzione, pari a circa il 30% dell'area, viene proposta la realizzazione di un edificio in cortina lungo la via Barletta con imposizione di servitù di passaggio a favore del plesso scolastico adiacente, con ampio varco e passaggio dedicato.

L'intervento dovrà attenersi a quanto disposto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 (mecc. 2011 02498/033) del 27 febbraio 2012 e nella nota dell'11 giugno 2010 del Settore Edilizia Scolastica. In particolare il titolo abilitativo per l'attuazione degli interventi è subordinato alle seguenti prescrizioni:

- la particella frontista di proprietà Calosso di circa 200 mq, insistente sul sedime stradale, finalizzata alla comunalizzazione del tratto interno di via Barletta, verrà ceduta gratuitamente alla Città; oltre al 70% della superficie in cessione alla Città;
- la realizzazione dell'area verde a giardino scolastico verrà effettuata con risorse aggiuntive private, secondo le linee ed i contenuti del progetto preliminare del giardino, approvato il 29 ottobre 2007 con deliberazione del Consiglio Comunale del 29 ottobre 2007 (mecc. 2007 05397/120);
- la ricostruzione della struttura, posta all'interno della porzione da cedere alla Città, sarà effettuata con caratteristiche analoghe a quella prevista nel progetto preliminare del giardino soprarichiamato ed in sostituzione del basso fabbricato esistente ricompreso nell'area oggetto di variante;
- la servitù di passaggio gravante sull'area da destinare a residenza, sarà ad uso esclusivo della scuola materna per garantire il doppio accesso, come indicato nel progetto preliminare e comunque con i requisiti minimi tali da consentire agevole accesso ad eventuali mezzi di soccorso, nel rispetto delle norme di legge;
- il progetto del giardino attrezzato a servizio del plesso scolastico verrà preventivamente approvato dal Settore Edilizia Scolastica;
- il progetto esecutivo dovrà prevedere i contenuti e le funzioni del progetto richiamato nell'impegno sottoscritto dalla proprietà e sulla base del progetto preliminare, così come approvato dalla Città con la citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 113 del 29 ottobre 2007;
- il progetto sarà integrato con una clausola espressa che preveda l'aggiornamento ISTAT dell'importo massimo ad oggi stimato.

I predetti impegni sono formalizzati nell'apposito Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto dalla Proprietà (allegato 2) e garantiti con apposita polizza fideiussoria agli atti della Direzione Territorio e Ambiente.

Tutto ciò premesso, il presente provvedimento prevede la variazione di destinazione urbanistica di una porzione (circa il 30%) dell'area in oggetto (posta a nord dell'area in esame), da area normativa Servizi pubblici "S", lettera "i" - "Aree per l'istruzione inferiore" ad Area normativa residenziale "R2", in conformità con il contesto urbano circostante, prevalentemente residenziale. Per meglio definire i parametri ed i vincoli per la realizzazione del progetto, l'area è stata ascritta tra quelle denominate "R2" - "Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico", con prescrizioni particolari, denominata "Barletta", con relativo allegato grafico.

Per l'area si rende necessaria una ulteriore articolazione della disciplina urbanistica, imprimendo quella dell'area normativa "R2" con indice fondiario coerente con il progetto

descritto e inferiore a quello della zona consolidata di riferimento. La Superficie Lorda di Pavimento realizzabile è, infatti, fissata in valore assoluto in mq. 2.300 massimi (corrispondente ad un indice teorico territoriale di 1,15 mq. S.L.P/ S.F mq., inferiore a quello di zona pari a 1,35 mq. S.L.P/ S.F. mq.).

Rispetto alla citata S.L.P. massima realizzabile, è ipotizzabile una stima degli oneri di urbanizzazione pari a circa Euro 343.000,00. L'importo esatto sarà comunque determinato in sede di rilascio di permesso di costruire.

La restante porzione dell'area viene invece confermata nella destinazione a Servizi per l'istruzione S lettera "i" - "Aree per l'istruzione", per la realizzazione dell'area verde attrezzata a servizio della scuola.

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 detto PTC2).

In relazione a quanto sopra la variante prevede:

- 1) il cambiamento di destinazione urbanistica dell'area (superficie territoriale pari a circa 645 mq), meglio individuata negli allegati estratti planimetrici della Tavola n. 1 del P.R.G. - "Azzonamento. Aree normative e destinazioni d'uso" Stato attuale - Variante, da Servizi Pubblici S lettera "i" - "Aree per l'istruzione inferiore" ad Area "R2" con prescrizioni particolari - "BARLETTA", le cui disposizioni normative sono puntualmente elencate nell'elaborato tecnico di variante allegato al presente provvedimento (allegato 1);
- 2) la modifica dell'articolo 8 del fascicolo I delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G., con l'inserimento in calce al comma 11 quater CORSO FRANCIA 6 del nuovo comma 11 quinquies "BARLETTA" e del relativo allegato grafico;
- 3) la conseguente attribuzione all'area in oggetto dei parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi della zona normativa di appartenenza afferenti l'area normativa R2 e della scheda con prescrizioni particolari "BARLETTA".

Il presente provvedimento determina un decremento della dotazione di aree per Servizi Pubblici in misura pari a circa 650 mq. ed un incremento di 68 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.

In riferimento alla vigente Legge Urbanistica Regionale, si evidenzia che, ai sensi dell'articolo 17, comma 8 "le varianti di cui ai commi 4 e 5 sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS".

Con determinazione dirigenziale cron. n. 243 del 4 ottobre 2012, il Dirigente del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali ha provveduto all'esclusione con prescrizioni della variante in oggetto dalla fase di valutazione della VAS.

Con nota del 20 marzo 2013 (n. prot. 3304) il competente Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali ha espresso parere di compatibilità della variante con il "Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comune di Torino", evidenziando l'esigenza di provvedere in seguito alla revisione del Piano di Classificazione Acustica (PCA).

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 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 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 PRG vigente, pari a 1.151.400 abitanti;
- f) la variante non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG 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.

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 44,35 mq/ab,

la variante, pertanto, non riduce né aumenta la quantità globale delle aree a servizi per più di 0,5 metri quadrati/abitanti 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 1.137.929 abitanti,

la variante, pertanto, non incrementa la capacità insediativa residenziale rispetto a quella del P.R.G. 1996;

- Capacità Insediativa non Residenziale P.R.G. 1995 27.574.000 mq,
- Capacità Insediativa non Residenziale a seguito dell'approvazione del presente provvedimento 26.726.169 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 dei Fogli 12A e 12B (parte) della Tavola n. 1 del Piano Regolatore Generale 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 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. 275 al vigente Piano Regolatore Generale di Torino, ai sensi dell'articolo 17, comma 5 della L.U.R. e s.m.i., concernente l'immobile ubicato in via Barletta n. 127 (all. 1 - n.);
- 2) di prendere atto degli impegni assunti con atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto da parte della Società "Calosso Giovanni e Guido & C. - S.a.s.", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (all. 2 - n.) e garantiti da apposita polizza fideiussoria agli atti della Direzione Territorio e Ambiente;
- 3) 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. 3 - 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
DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
Paola Virano

IL DIRIGENTE DI AREA
URBANISTICA
Rosa Gilardi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE
DI AREA URBANISTICA
Rosa Gilardi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

Per IL DIRETTORE FINANZIARIO
Il Dirigente Delegato
F.to Gaidano
