

CITTA' DI TORINO

Cons.Circ.le
Doc.n. 11/10

Verbale n. VII

Provvedimento del Consiglio circoscrizionale n.5

Il Consiglio circoscrizionale n. 5 convocato nelle prescritte forme, in prima convocazione per la seduta ordinaria del 17 Febbraio 2010 alle ore 17,00 presenti nella sede della Circoscrizione in Via Stradella n. 192, oltre al Presidente Paola BRAGANTINI i Consiglieri:

ALU' ORAZIO	BALENA DAVIDE	BATTAGLIA GIUSEPPE
BERTIN SIMONE	BERZANO PAOLA	BUDA VINCENZO
CARBOTTA DOMENICO	CIAVARRA ANTONIO	FLORIO ROCCO
GARZELLI GIACOMO	GIGLIOTTI FRANCESCO	GIUVA BARBARA
IPPOLITO ANTONINI	LIARDO ENZO	MONTICONE ARMANDO
PANNUNZI DOMENICO	PASQUARELLA ANTONIO	ROBELLA MASSIMO
SPINA ROBERTO	TARTAGLINO PIETRO	TERLIZZI MARTA
VALENTE PASQUALE		

In totale con il Presidente n. 23 Consiglieri

Assenti i Consiglieri: LAMARCA/MAZA

Con l'assistenza del Segretario: Arch: Maurizio FLORIO

ha adottato in

SEDUTA PUBBLICA

il presente provvedimento così indicato all'ordine del giorno:

- 4) C. 5 - PARERE AI SENSI DEGLI ARTT. 43 E 44 DEL REGOLAMENTO DEL DECENTRAMENTO IN MERITO ALLA "VARIANTE PARZIALE N. 204 AL PRG AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 7 DELLA LUR CONCERNENTE IL COMPLESSO

IMMOBILIARE SITO IN VIA PIANEZZA N. 256/258. ADOZIONE.

CITTÀ DI TORINO

CIRCOSCRIZIONE N.5 - VALLETTE - MADONNA DI CAMPAGNA - BORGO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C. 5 - PARERE AI SENSI DEGLI ARTT. 43 E 44 DEL REGOLAMENTO DEL DECENTRAMENTO IN MERITO ALLA "VARIANTE PARZIALE N. 204 AL PRG AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 7 DELLA LUR CONCERNENTE IL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA PIANEZZA N. 256/258. ADOZIONE.

Il Presidente BRAGANTINI, di concerto con i Coordinatori della II Commissione di Lavoro Permanente CARBOTTA e della VI Commissione di Lavoro Permanente BERZANO riferisce:

La Direzione della Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata, con nota del 5 gennaio 2010 prot. 12 – TO6 001/3.204 e pervenuta a questa Circoscrizione l'11 gennaio 2010 (prot. 151 – TO2–16-5) ha chiesto un parere alla Circoscrizione ai sensi degli artt. 43 e 44 del Regolamento del Decentramento in merito a quanto enunciato nell'oggetto.

Il presente provvedimento ha ad oggetto un'area di circa 21.120 mq. ubicata a nord ovest della Città, compresa nell'isolato di ampie dimensioni, con sviluppo in lunghezza sulla via Pianezza, tra le vie delle Primule (a ovest), via dei Gladioli (a nord), via Andrea Sansovino (ad est). Sull'area in parola attualmente insiste un complesso edilizio costituito da diversi fabbricati ad uno o due piani fuori terra adibiti ad autorimessa, officina, ricovero mezzi, uffici e magazzini, con locali pertinenziali di servizio e tettoie.

Il suddetto complesso immobiliare è stato un tempo utilizzato dall'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica, gestito dalla società "Dalmazia Trieste S.r.l." e, quindi, in seguito alla liberalizzazione del mercato dell'energia elettrica, alle trasformazioni privatistiche e nell'ambito della riorganizzazione del relativo patrimonio immobiliare, acquisito, nell'agosto del 2007, dalla Società Novagest che ne è attualmente proprietaria.

Il contesto urbano nel quale è localizzata l'area in oggetto è fortemente caratterizzato dall'asse viario est-ovest di via Pianezza che, nonostante costituisca una delle principali vie di accesso alla Città, presenta una sede stradale ridotta dall'utilizzo a parcheggio improprio e disordinato, ciò che è causa di una rilevante criticità nella zona.

D'altra parte, il contesto storico-sociale di tale ambito cittadino, associato alla modesta qualità dei manufatti edilizi, a elementi di vuoto urbano e di scarsa illuminazione, ha reso insicura la percezione dello spazio urbano e dei luoghi pubblici, rendendo necessari interventi rilevanti dal punto di vista urbano che restituiscano qualità di immagine e di usi a questa parte di Città.

In tale contesto territoriale sono, infatti, in corso di realizzazione o da poco realizzati rilevanti interventi edilizi - urbanistici: una nuova struttura ad uso prevalentemente terziario e di ricerca al civico 289 di via Pianezza, denominata "Palazzo Leonardo" (ove ha trovato

collocazione la nuova sede operativa della "General Motor Powertrain Europe" ed una filiale della "Sanpaolo IMI Asset Management"); la nuova concessionaria della Peugeot ed un nuovo centro sportivo comunale.

Si rileva, inoltre, la prossima riqualificazione di due aree contermini: la prima, a nord-est del Parco Vallette, è un'area verde di oltre 100.000 metri quadrati, oggi accessibile al pubblico, che potrebbe essere ampliata in seguito all'ipotizzata eliminazione dell'attuale centrale termoelettrica sita a nord dell'area oggetto di variante; la seconda, di forma triangolare, posta a ovest dell'area in parola ed all'intersezione tra la strada Pianezza e la via delle Primule, è attualmente in disponibilità della Città per la realizzazione di progetti a servizio della Circoscrizione. Lungo l'intero perimetro del raccordo tra la strada Pianezza e la via delle Primule il "Piano di mobilità ciclabile", già elaborato dalla Divisione Infrastrutture e Mobilità e dalla Divisione Verde ed Ambiente, prevede, infatti, la realizzazione di una ciclo-pista ininterrotta tra la Villa Cristina ed il futuro parco delle Vallette.

Gli immobili oggetto del presente provvedimento di variante sono vincolati dal Piano Regolatore vigente a Servizi pubblici "S", in particolare lettera "t": "Aree per attrezzature e impianti tecnologici".

Tale scelta pianificatoria, dovuta all'esigenza di tutelare l'utilizzo tecnologico presente al momento dell'apposizione del vincolo, oggi non è più supportata dalle esigenze suddette e, anzi, la destinazione a servizi rende difficilmente perseguibile un qualsiasi diverso utilizzo del compendio immobiliare in oggetto che resta, pertanto, inutilizzato ed inutilizzabile, con pregiudizio dello stato di conservazione dell'area.

Per quanto sopra esposto, risulta evidente che la destinazione a servizi pubblici assegnata attualmente al fabbricato è impropria.

Di conseguenza l'Amministrazione Comunale ha valutato positivamente lo schema progettuale presentato dalla proprietà in merito alla trasformazione urbanistica del lotto. Tale progetto prevede, in sintesi, la demolizione dei fabbricati esistenti e la successiva realizzazione di un centro artigianale che consenta di insediare e valorizzare servizi a vocazione turistico culturale ed enogastronomica.

La creazione di tale centro, comprensivo anche di spazi espositivi, favorirà un processo virtuoso sia dal punto di vista occupazionale, sia di integrazione sociale e culturale esercitando una forza attrattiva oltre ai confini circoscrizionali, con riverberi positivi su tutto il quartiere.

Inoltre, al fine di favorire un corretto equilibrio tra i nuovi insediamenti e le attività esistenti nel tessuto consolidato, l'intervento nel suo complesso dovrà garantire adeguata risposta alla prevista attività con nuove funzioni di interesse per l'utenza gravitante sull'area.

Il progetto prevede una "cittadella dell'artigianato" che si configurerebbe come un'articolazione di bassi volumi edilizi, collegati tra loro planimetricamente ed interagenti con spazi scoperti e percorsi aventi funzione di accessibilità, transito e movimentazione merci. In tali volumi sono previste destinazioni riconducibili alla tipologia di tipo b) dell'area normativa misto produttiva introdotta dalla variante 115 al P.R.G.; ad integrare il mix si prevedono, inoltre, uffici amministrativi e spazi ricettivi centralizzati in alcuni degli edifici multipiano prospettanti verso via Pianezza.

La proposta progettuale sopra descritta risulta funzionale alle recenti riqualificazione e valorizzazione dello spazio urbano circostante l'area oggetto del presente provvedimento; inoltre l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di pubblico interesse favorire in loco nuovi insediamenti di attività economiche e produttive, nonché l'incremento di livelli occupazionali di alta specializzazione.

Al fine di consentire il recupero dell'area mediante la realizzazione del progetto sopra

descritto si propone per l'area stessa la destinazione urbanistica "misto produttiva - MP", definita dalle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione come "destinazione mista produttiva: artigianale, commerciale, e servizi, anche in presenza di residenza", con prescrizioni particolari finalizzate a consentire attività ricettive. Con tale integrazione la trasformazione risulta, infatti, più rispondente alle esigenze sopra citate e più idonea al rilancio di piccole - medio imprese nell'ambito di un complesso dotato delle idonee attrezzature di servizio.

Si specifica inoltre che la destinazione MP prevede la realizzazione di parcheggi in sopra o sottosuolo, soddisfacendo le esigenze delle utenze interessate dal progetto. Nelle prescrizioni particolari della scheda i parcheggi privati sono previsti già recependo le maggiori quote introdotte con l'adozione della variante 115 al P.R.G..

L'attuazione delle ipotesi progettuali sarà pertanto possibile modificando la destinazione attribuita all'area in oggetto da: area normativa "Servizi Pubblici S" - Attrezzature e impianti tecnologici "t" ad "area misto - produttiva - MP" con prescrizioni particolari.

Per quanto attiene alle condizioni idrogeomorfologiche dell'area, si rileva che, in base alla Variante n. 100 al P.R.G., approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 21-9903 in data 27 ottobre 2008, l'area risulta compresa nella classe I(P) di pianura, che riguarda zone non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento, caratterizzata da porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre particolari limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988 e del D.M. 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni".

In riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale n. 12-8931 del 9 giugno 2008 (pubblicata sul BUR n. 24 del 12 giugno 2008), inerente il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale". Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi", si evidenzia che, ai sensi di tali indirizzi, si deve procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale nel caso di varianti parziali formate e approvate ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della Legge Regionale 56/1977 e s.m.i. se la portata dei possibili effetti ambientali, derivanti dalle nuove previsioni poste in essere dalle varianti stesse, sia tale da rendere necessaria una procedura valutativa.

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 articoli 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".

In relazione a quanto sopra, si sottolinea che è tuttora in corso la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

In considerazione del maggior valore indotto dalla variante, la proprietà si impegna, con atto unilaterale d'obbligo da perfezionarsi prima dell'adozione della variante stessa, a corrispondere alla Città la somma di Euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila/00) entro quindici giorni dall'avvenuta approvazione della presente variante ed a garantire tale obbligazione prestando a favore del Comune di Torino apposita garanzia fideiussoria per il medesimo importo.

Il presente provvedimento, che comporta un decremento della dotazione di Servizi pubblici pari a circa 21.120 mq., ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta

incompatibilità con i piani sovracomunali vigenti e costituisce variante parziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale.

Si specifica che, per quanto attiene alla quantità globale di servizi, per effetto di tutte le varianti parziali del P.R.G. vigente adottate e approvate successivamente alla data di approvazione del P.R.G., compreso il provvedimento in oggetto, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell' articolo 17 della Legge Regionale 56/1977 e s.m.i..

Si da atto che l'argomento è stato oggetto di discussione nella riunione della II e VI Commissione tenutasi in data 11 febbraio 2010.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

Visto il Regolamento del Decentramento approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 133 (n. mecc. 9600980/49) del 13 maggio 1996 e n. 175 (n. mecc. 9604113/49) del 27 giugno 1996 che all'art. 43 prevede l'”attività consultiva” del Consiglio Circostrizionale.

Dato atto che il parere sulla regolarità tecnica e correttezza amministrativa dell'atto è favorevole;

PROPONE AL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE

Di esprimere **PARERE FAVOREVOLE** alla variante di destinazione d'uso da area a servizi pubblici “S” a Misto produttivo “MP”.

Riassumiamo qui le richieste evidenziate in sede di commissione:

1. i manufatti futuri devono avere le caratteristiche architettoniche che dialogano con l'area verde circostante PARCO DELLE VALLETTE; possibilmente occorre salvaguardare i murales realizzati dai ragazzi delle scuole nel 2008;
2. la Circostrizione chiede di essere soggetto attivo nella progettazione complessiva dell'area;
3. si sottolinea la necessità di rivedere il fabbisogno di parcheggi complessivo per l'intero comprensorio; si chiede quindi di prendere in considerazione l'area tra Via Pianezza e via delle Primule, tenendo però conto dell'ipotesi di realizzazione dell'Ecocentro AMIAT;
4. prevediamo che la “cittadella dell'artigianato” porterà in zona posti di lavoro: si chiede di proporre e avviare un rapporto di collaborazione stretto fra i soggetti gestori e lo Sportello lavoro della Circostrizione 5.

OMISSIS DELLA DISCUSSIONE

Il Consiglio circostrizionale con votazione per alzata di mano

(al momento della votazione nessun Consigliere risulta assente dall'aula)

accertato e proclamato il seguente esito:

PRESENTI23

ASTENUTI2 (Garzelli e Spina)
VOTANTI21
VOTI FAVOREVOLI21
VOTI CONTRARI==

All'unanimità dei votanti

DELIBERA

Di esprimere **PARERE FAVOREVOLE** alla variante di destinazione d'uso da area a servizi pubblici "S" a Misto produttivo "MP".

Riassumiamo qui le richieste evidenziate in sede di commissione:

5. i manufatti futuri devono avere le caratteristiche architettoniche che dialogano con l'area verde circostante PARCO DELLE VALLETTE; possibilmente occorre salvaguardare i murales realizzati dai ragazzi delle scuole nel 2008;
6. la Circoscrizione chiede di essere soggetto attivo nella progettazione complessiva dell'area;
7. si sottolinea la necessità di rivedere il fabbisogno di parcheggi complessivo per l'intero comprensorio; si chiede quindi di prendere in considerazione l'area tra Via Pianezza e via delle Primule, tenendo però conto dell'ipotesi di realizzazione dell'Ecocentro AMIAT;
8. prevediamo che la "cittadella dell'artigianato" porterà in zona posti di lavoro: si chiede di proporre e avviare un rapporto di collaborazione stretto fra i soggetti gestori e lo Sportello lavoro della Circoscrizione 5.