

OGGETTO: URBANISTICA - COMUNE DI GRUGLIASCO - PROGETTO PRELIMINARE
VARIANTE AL PIANO REGOLATORE. CONTESTUALE AL P.I.R.U.
"BORGATA LESNA" - D.C.C. N. 75 DEL 15/07/2008 - PRONUNCIAMENTO
DI COMPATIBILITA'.

A relazione dell'Assessore Sanlorenzo.

Premesso che per il Comune di Grugliasco:

la strumentazione urbanistica risulta la seguente:

- è dotato di P.R.G.C., approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione G.R. n. 4-5410 del 04/03/2002;
- ha approvato, otto Varianti Parziali al P.R.G.C. vigente, ai sensi del settimo comma dell'articolo 17 della L.R. 56/77, così come modificato dalla L.R. n. 41/97; tra le quali, una relativa alla Zona "Z19" Area 46 "Armano";
- ha adottato, con deliberazione C.C. n. 61 del 18/07/2006, il Progetto Preliminare della Variante Strutturale al P.R.G.C. vigente contestuale al Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.) denominato "Borgata Lesna", ai sensi della L.R. n. 18 del 9 aprile 1996 e dell'art. 17 comma 4 L.R. n. 56/77;
- ha adottato, con deliberazione C.C. n. 91 del 07/11/2006, il Progetto Definitivo della suddetta Variante al P.R.G.C. vigente contestuale al P.I.R.U. e trasmesso alla Regione Piemonte per l'approvazione di competenza;
- ha adottato, con deliberazione C.C. n. 75 del 15/07/2008, la rielaborazione, ai sensi del comma 15 art. 15 L.R. 56/77 del Progetto Preliminare della Variante Strutturale al P.R.G.C. vigente contestuale al Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.) denominato "Borgata Lesna", resasi necessaria a seguito delle modifiche proposte dalla Regione, trasmessa alla Provincia, in data 24/07/2008 (pervenuta il 25/07/08), per la sua valutazione rispetto alle previsioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento;
(Prat. n. 019/2008);

i dati socio-economici e territoriali che caratterizzano il Comune sono:

- popolazione: 30.688 abitanti nel 1971, 34.572 abitanti nel 1981, 41.115 abitanti nel 1991 e 38.725 abitanti nel 2001, dati che evidenziano un andamento demografico, dopo un consistente incremento (anni '80-'90), in decremento nell'ultimo decennio;
- superficie territoriale di 1.318 ettari di pianura e con pendenze inferiori ai 5°. Per quanto riguarda la Capacità d'Uso del Suolo si evidenzia che 580 ettari sono inseriti in "Classe I" e 221 ettari in "Classe II", pari complessivamente a circa il 60% dell'intero territorio comunale;
- risulta compreso nel Circondario e nel Sub-ambito di "Torino", rispetto al quale sono applicabili gli Indirizzi di coordinamento sovracomunale, previsti all'art. 15.3.1 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.), di cui l'Amministrazione Provinciale propugna l'attuazione attraverso una concorde strategia a livello sovracomunale di sub-ambito;
- insediamenti residenziali: non risulta compreso nei sistemi di diffusione urbana individuati dal P.T.C., (art. 9.2.2.);
- sistema produttivo: è individuato dall'art. 10.3 delle N.T.A del P.T.C. nel "Bacino di valorizzazione produttiva", facente capo al Comune di Rivoli;

- fa parte del “*Patto Territoriale Zona Ovest*” (insieme ad altri 10 comuni e a numerose associazioni, consorzi e società) promosso dal Comune di Collegno, di cui la Provincia di Torino è soggetto responsabile;
- è individuato dalla Provincia come centro locale, sede di servizi interurbani a scala locale di IV livello inferiore;
- è individuato dal Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) e dal Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) come “*Centro storico di media rilevanza*”;
- infrastrutture viarie e di trasporto:
 - è attraversato dalle Strade Provinciali n. 7 (C.so Allamano) e n. 175 del Doirone;
 - la rete viaria è interessata da tratti di nuova viabilità in potenziamento ed in progetto;
 - è attraversato dalla linea ferroviaria di collegamento con la Francia ed è prevista un’ipotesi di tracciato alternativo di linee ferroviarie ad Alta Capacità, in superficie;
- tutela ambientale:
 - sono presenti n. 2 aziende a rischio di incidente rilevante;

(per ulteriori dati informativi si vedano le “*schede comunali*” allegate agli elaborati del P.T.C.);

preso atto, dei motivi che hanno indotto l’Amministrazione Comunale a variare il P.R.G.C. vigente così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 75/2008 di adozione e dagli elaborati tecnici ad essa allegati, finalizzati a recepire osservazioni e proposte di modifica avanzate dalla Regione Piemonte, (*cfr: nota prot. 1946/8.13 PPU del 16/01/08 - Assessorato Politiche Territoriali - Dir. Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia*);

preso atto che con la nota succitata, la Regione Piemonte, pur ritenendo, ... il progetto di P.I.R.U. e la relativa Variante al P.R.G.C., ... complessivamente coerenti con gli indirizzi strategici regionali in materia di programmazione urbanistica e territoriale in quanto prevedono la trasformazione ed il riutilizzo di un’area produttiva in corso di dismissione, il recupero di un vuoto urbano in ambito metropolitano ed il riordino della ... dotazione infrastrutturale e a servizi della Borgata Lesna (...), ha segnalato elementi di criticità, formulando le seguenti osservazioni e proposte di modifica, facendo rilevare la necessità di:

1. valutare “(...) *la scelta di localizzare due nuove strutture commerciali di vendita in prossimità dell’esistente Centro commerciale delle Gru, che già attualmente (...) presenta flussi di traffico sovradimensionati e una eccessiva congestione dovuta anche alla insufficiente dotazione di parcheggi.*”;
2. verificare “(...) *la scelta dell’ “auto riconoscimento” della tipologia commerciale “LI” come localizzazione urbana, in quanto l’ambito non presenta i caratteri individuati dalla D.C.R. n.59-10831 del 24.03.2006;*
3. *coordinare le previsioni del progetto territoriale di Corso Marche, in fase di definizione ...con le previsioni della Variante, le quali “dovranno ... armonizzarsi” tra loro ... in particolare in relazione al lotto 1, prevedendo un eventuale differimento dei tempi di attuazione;*
4. (...) *rivedere “tipologie e altezze delle costruzioni” e “l’organizzazione funzionale dell’area e degli accessi anche in funzione del limitrofo intervento di Cascina Armano, il cui P.E.C., è stato recentemente approvato” in relazione al lotto 2;*
5. *precisare ... alcuni elementi relativi alla compatibilità acustica dei nuovi insediamenti residenziali, in particolare a riguardo del dimensionamento delle fasce filtro per mitigare gli impatti derivanti dalle preesistenze industriali e ... alla verifica di compatibilità acustica da effettuarsi anche in relazione alle infrastrutture viarie e ferroviarie, mettendo a punto gli aspetti prescrittivi;*
6. (...) *uniformare alcune discordanze sui dati dimensionali tra elaborati della Variante e del P.I.R.U.;*

preso atto che alla luce delle osservazioni sopra riassunte, l'Amministrazione Comunale, ha rielaborato il P.I.R.U. e la presente Variante secondo le seguenti linee:

- *in merito al coordinamento con le previsioni del progetto di Corso Marche (punto 3) stante il fatto che la progettazione è tuttora in fase di studio e necessita di ulteriore approfondimento e di formalizzazione, si è inserita nella scheda dell'area di intervento una prescrizione che differisce l'attuazione del lotto L.1 - prospettante sul futuro Corso Marche - ad un anno dalla data dell'esecutività della deliberazione di adozione del Progetto Definitivo della presente Variante; in questo modo il P.I.R.U. potrà ulteriormente coordinarsi con le previsioni di carattere metropolitano che - si auspica - giungeranno prossimamente a definizione; decorso tale termine in assenza della completa definizione del progetto territoriale di corso Marche, l'attuazione del lotto L.1 potrà avvenire con permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, comma 5 della legge regionale 56/1977;*
- *sempre in funzione del coordinamento con il progetto di corso Marche ed anche in considerazione delle criticità individuate relativamente all'opportunità della localizzazione commerciale (punti 1 e 2), sono state modificate le destinazioni d'uso consentite nel lotto L.1, individuando quanto indicato nella relazione d'esame come "attrezzature connesse alla futura realizzazione di Corso Marche e del relativo progetto di inquadramento territoriale" in un ventaglio di destinazioni che recepiscono quanto ad oggi delineato nell'ambito del tavolo tecnico: "TR", "CD", "PA", "RE". Nel lotto L.1 sono ammesse esclusivamente attività commerciali che non richiedono l'individuazione di una localizzazione commerciale ai sensi della D.C.R. 29/10/1999 n. 563-13414 e s.m.i.; le attività commerciali nel lotto L.1 non possono comunque superare complessivamente mq 4.000 di Superficie Utile Lorda;*
- *la destinazione d'uso residenziale dovrà essere compresa tra un minimo di 3.000 mq e un massimo di 5.000 mq di Superficie Utile Lorda;*
- *al fine di perseguire una maggiore armonizzazione con il limitrofo intervento di Cascina Armano (punto 4), è stata operata una redistribuzione delle S.U.L. previste nel lotto L.1 e nel lotto L.2; ciò ha consentito una riduzione delle altezze massime previste e ... del numero di fabbricati in favore di un accorpamento delle aree verdi. Lungo il margine nord dell'area di intervento sono stati collocati edifici di altezza contenuta entro i 3-4 piani in prossimità della cascina e i 5-7 in prossimità dei nuovi edifici su via Di Vittorio, fatta salva la possibilità di "attici" arretrati; l'altezza massima dell'edificio a torre è stata ridotta da 64 metri a 47 metri ed allontanato dagli edifici storici;*
- *la Variante I al Piano di Zonizzazione Acustica comunale è stata approvata con deliberazione consiliare n. 41 dell'11 aprile 2007; tale variante ha recepito le previsioni relative all'area Pininfarina, nella direzione espressa dall'osservazione regionale (punto 5), il progetto della presente variante è pertanto conforme al vigente Piano di Zonizzazione Acustica comunale;*
- *i dati dimensionali sono stati uniformati a quelli del P.I.R.U., senza adottare gli arrotondamenti di prassi nel P.R.G.C.;*

La rielaborazione lascia invariato l'inquadramento contenuto nella "Relazione Illustrativa" allegata al Progetto Definitivo, al quale si rinvia, mentre varia parzialmente i contenuti della Variante e la dotazione degli standard;

rilevato che nello specifico, il Progetto Preliminare di Variante Strutturale al Piano vigente, contestuale alla proposta di Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.), adottato con la deliberazione citata, propone, quanto segue:

- *riduzione delle aree destinate alla produzione pari a mq 72.850 circa di superficie territoriale; di queste mq 63.900 circa sono aree fondiarie, mq 950 circa sono spazi*

destinati ad attrezzature di servizio alle attività produttive esistenti e mq 8.000 circa sono destinati a viabilità;

- *individuazione di una nuova area di intervento denominata 68 “DI VITTORIO”, che consente la realizzazione di nuove costruzioni suddivise in due lotti per una Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq 33.000;*
- *nel lotto L.1 sono consentiti interventi edificatori per un massimo di 12.000 mq di S.U.L. con destinazione d’uso turistico ricettivo, residenza, commerciale direzionale, produttivo di tipo A (“PA1” e “PA2”): esercizi commerciali al dettaglio, pubblici esercizi, attività legate al tempo libero, artigianato e attività terziarie al servizio della residenza, attività produttive compatibili con la residenza. Non è consentito l’insediamento di medie e grandi superfici di vendita. Sono stati introdotti dei limiti relativi alla Superficie Utile Lorda a destinazione residenziale (min. 3.000 mq e max. 5.000 mq) e alla Superficie Utile Lorda a destinazione commerciale (max. 4.000 mq);*
- *nel lotto 2 sono consentiti interventi edificatori per un massimo di 21.000 mq di S.U.L. con destinazioni d’uso “RE”, “CD 1-2-3-5-6-7”, “PA1”, con esclusione delle strutture di vendita all’ingrosso. E’ possibile insediare attività non residenziali quali strutture di vendita al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato, pubblici esercizi, attività legate al tempo libero, attività artigianali e terziarie al servizio della residenza, per una quantità non superiore a 2.100 mq di S.U.L.; una quota parte della Superficie Utile Lorda, (non inferiore a 6.300 mq) è da convenzionarsi ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001. Tra gli immobili oggetto di convenzionamento saranno incluse anche unità immobiliari da destinarsi ad attività commerciali di vicinato e/o di servizio alla residenza, al fine di potenziare l’offerta di tali attività;*
- *in considerazione dell’edificabilità residenziale massima consentita sono insediabili 867 abitanti teorici, a cui corrispondono mq 21.675 di aree da destinarsi ad attrezzature e servizi di cui all’art. 21 della L.R. n. 56/77.*

La variante comporta, quindi:

- la delimitazione di una nuova subzona urbanistica “Z19b” della Superficie Territoriale di 73.300 mq derivante dal frazionamento dell’attuale subzona “Z18a” e della subzona “Z19”; la subzona urbanistica “Z19” viene ridotta di 450 mq circa in corrispondenza dell’area di intervento 46 “ARMANO” e viene individuata come subzona “Z19a”, dalla superficie territoriale pari a 226.150 mq circa. La superficie territoriale della subzona “Z18a” viene ridotta di 72.850 mq circa e diventa pari a 232.550 mq circa; la superficie territoriale dell’area di intervento 46 “ARMANO”, ridotta di circa 500 mq, diventa di 44.600 mq circa;
- l’individuazione delle destinazioni d’uso consentite nella nuova subzona urbanistica, ovvero residenziali, produttive, commerciali e direzionali, con le limitazioni qualitative e quantitative prima indicate;
- la definizione degli standard urbanistici a servizio dei nuovi insediamenti;
- la definizione dei parametri edilizi relativi alle nuove costruzioni;

informati i Servizi e le Aree interessate;

dichiarato che non emergono incompatibilità con i progetti di competenza della Provincia, né con quelli di altri Enti o soggetti pubblici agli atti dell’Ente;

esaminato il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 291-26243 del 01/08/2003 ai sensi dell’art. 7 della L.R. n. 56/77, pubblicata sul B.U.R. del 21/08/2003;

vista la Circolare dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Piemonte 23 maggio 2002 n. 5/PET, con la quale sono fornite indicazioni sulle procedure di approvazione dei Piani regolatori a seguito dell'approvazione dei Piani Territoriali di Coordinamento delle Province;

vista la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 294297 del 26/10/2004, con la quale sono state stabilite le modalità per l'espressione dei pareri della Provincia su atti concernenti i Piani regolatori comunali e le loro varianti;

acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Servizio interessato ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

visto l'art. 134, comma 4 del citato Testo Unico e ritenuta l'urgenza;

**Con voti unanimi, espressi in forma palese, la Giunta Provinciale
DELIBERA**

1. **che**, in merito al Progetto Preliminare di Variante Strutturale al P.R.G.C. vigente contestuale al Programma di Riquilificazione Integrato di Riquilificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.) "*Borgata Lesna*" (ai sensi del comma 15, art. 15 L.R. n. 56/77) adottato dal Comune di Grugliasco, con deliberazione C.C. n. 75 del 15/07/2008, **non si rilevano incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia**, approvato con deliberazione Consiglio Regionale n. 291-26243 del 1/08/2003, pubblicata sul B.U.R. in data 21/08/2003;
2. **di dare atto che**, rispetto al suddetto Progetto Preliminare di Variante Strutturale al P.R.G.C. contestuale al P.I.R.U. "*Borgata Lesna*" non vengono formulate osservazioni;
3. **di trasmettere** al Comune di Grugliasco e alla Regione Piemonte la presente deliberazione per i successivi provvedimenti di competenza;
4. **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile con successiva votazione separata, espressa e favorevole di tutti gli intervenuti.