

Spett.le

Direzione Urbanistica

Dott.ssa Paola Virano

Arch. Rosa Gilardi

Settore Trasformazioni Urbane

Arch. Savino Nesta

Direzione Patrimonio- Diritti Reali ,Valorizzazioni e Valutazioni

Servizio Diritti Reali

Dott. Carla Villari

DIREZIONE CENTRALE
AMBIENTE E TERRITORIO

PROT. 442 DATA 18-02-2014
TIT. 6 CL. 10 FASC. 267
ARRIVO ND 30

Oggetto : Osservazione alla Variante 267 al P.R.G. relativa alle aree comprese tra Via Filadelfia, Via Gorizia, Via Baltimora e Via Filadelfia int.232 (Centrale del Latte) – Riproposizione urbanistica.

- a) La Baltimora srl è la Società aggiudicatrice definitiva del Lotto n°. 35 dell'Asta Pubblica n.100/2013 avvenuta in data 20 novembre 2013, relativa al Compendio Immobiliare sito in Via Baltimora n.91, costituito da terreno con soprastante fabbricato ad un piano fuori terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 1386 particella 41 sub. 3, e al N.C.T. al Foglio 1386, particella 41 con Superficie Catastale di 4570 mq;
- b) La Variante n°. 267 al vigente PRG, adottata dal C.C. in data 10-12-2012 n°. meccanografico 2012-02837, ricomprende il Compendio Immobiliare di cui al punto a) nella Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T.) 12.34 - "Centrale del Latte", la cui trasformazione è disciplinata agli articoli 7 e 15 delle N.U.E.A. del PRG. La ZUT ha Indice Territoriale di 0,7 mqSLP/mqST con Superficie Territoriale complessiva di 25.560 mq per SLP massima complessiva di 17.892 mq di cui 3.109 mq di pertinenza della Società Aggiudicatrice Baltimora Srl e 14.672 mq di pertinenza della Centrale del Latte Spa;
- c) La sopracitata Variante n. 267 al vigente PRG ha individuato un mix funzionale articolato in 80% (minimo) di SLP con destinazione residenziale e 20% (massimo) di SLP destinato ad ASPI. Il fabbisogno di Servizi Pubblici generati dalla trasformazione, ai sensi dell'art.21 della L.U.R., corrisponde a 15.944 mq,

come da Scheda Normativa allegata alla stessa Variante.

- d) La Variante n°. 267 al vigente PRG ha localizzato sul Compendio Immobiliare di cui al punto a) parte delle Aree a Servizi per l'attuazione della ZUT 12.34;

considerato che:

1. la Trasformazione Urbanistica del Compendio Immobiliare aggiudicato alla Baltimora srl non risulta ad oggi perseguibile se non mediante un Progetto Unitario di intervento con Centrale del Latte Spa, sulla cui area è prevista tutta la Concentrazione Edificatoria dell'Ambito;
2. i tempi di rilocalizzazione della Centrale del Latte, che si prevedono essere di imprecisato e lungo termine, rendono incerta l'attuazione della ZUT (la cui sostenibilità economica è connessa a variabili indeterminate: costo dell'area di rilocalizzazione, valore di ricavo della SLP edificabile della ZUT, ripresa del mercato immobiliare, etc...), pregiudicando integralmente il legittimo diritto della Società Aggiudicatrice ad attuare una Programmazione dell'Intervento in tempi certi, definiti e compatibili con le analisi di mercato che sono di supporto ad ogni iniziativa imprenditoriale;
3. è intenzione della Baltimora Srl, senza ledere i legittimi diritti del cointeressato, attivare in proprio un Programma Edificatorio, con destinazione ASPI, che non può accogliere le indeterminatezze di cui sopra ma invece richiede che la trasformazione dell'area possa avvenire autonomamente ed indipendentemente dalla rilocalizzazione della Centrale del Latte (con conseguente trasformazione urbanistica della sua Area), utilizzando (anche parzialmente) la capacità edificatoria prevista dalla Variante n°. 267 al PRG.;
4. ai sensi del punto 6.2 del Disciplinare dell'Asta Pubblica n.100/2013 i provvedimenti di trasferimento delle proprietà dei lotti soggetti a Variante Urbanistica (Lotto n°.35) verranno adottati soltanto dopo l'Approvazione Definitiva delle relative Varianti di PRG;

Si Osserva e Propone quanto segue:

La Baltimora srl richiede di poter trasformare l'Ambito in oggetto in modalità autonoma dalla Centrale del Latte Spa, nel rispetto della capacità edificatoria massima prevista dalla Variante (benché non utilizzata), con la previsione di localizzazione della Concentrazione Edificatoria e degli Standards Urbanistici generati dall'intervento all'interno del Compendio Immobiliare di cui al punto a) delle Premesse.

In particolare si prevede una trasformazione con destinazione d'uso (ASPI) - Commerciale – con ipotesi progettuale di utilizzo parziale della Capacità Edificatoria generata dall'Indice della ZUT (0,7 mqSLP/ST), offrendo, sin d'ora, la disponibilità a ridefinire con l'Amministrazione Comunale l'utilizzo dell'eccedenza di SLP (1.600 mq c.a.) generata dall'indice stesso, non utilizzata in sito.

L'Ipotesi Progettuale prevede la realizzazione di un edificio commerciale per 1.600 mq di SLP con 1.300 mq di Superficie di Vendita.

Le Aree per Servizi saranno reperite con realizzazione di parcheggio privato a raso assoggettato ad uso pubblico.

La proposta progettuale sopracitata determina revisione planimetrica della Variante al PRG adottata, con reperimento degli Standards Urbanistici della Centrale del Latte Spa e di Baltimora Srl all'interno delle aree di loro proprietà.

La cartografia allegata , da inserire nella Variante in itinere individua la formazione di due ZUT autonome denominate 12.34 A e 12.34 B (che avranno specifiche Schede Normative) in cui, in maniera esemplificativa, viene ridistribuita la concentrazione edificatoria e l'indicazione dei servizi.

Relativamente alla Programmazione Commerciale Comunale di cui alle disposizioni in materia di commercio approvate dal Comune di Torino con DCC n. 18 del 12 marzo 2007, è ammissibile individuare nell'area in oggetto una **localizzazione commerciale urbana di tipo L1**, in quanto non ricompresa in aree di programmazione commerciale (Addensamenti) e le sue caratteristiche soddisfano i parametri di cui all'art.14 della DCR 191-43016 /2012.(v cartografia allegata)

Relativamente al "Provvedimento del Consiglio di Circoscrizione II del 16/07/2012 " (mecc. 2012 03794/085) in merito al Parere sulla Variante Parziale n.267 al PRG in cui veniva richiesto che gli oneri di urbanizzazione venissero utilizzati :

- 1) in parte per la bonifica dall'amianto del fabbricato ad un piano fuori terra, già adibito a sede del CST-Handicap S.Rita, di Via Baltimora 91;
- 2) in parte per la realizzazione, nell'area, di una struttura sportiva adibita a palestra da assegnarsi alla Circoscrizione 2;
- 3) in parte per la realizzazione, nel riutilizzo della struttura dell'attuale fabbricato industriale della Centrale del Latte, di locali da adibire ad uso pubblico da assegnarsi alla Circoscrizione 2;

La Soc. Baltimora si impegna per quanto riguarda il punto 1) a provvedere al piano di bonifica dell'area con rimozione dell'amianto in quanto l'intervento proposto, peraltro, non ne prevede il recupero; per quanto riguarda il punto 2) e 3) a corrispondere, pro-quota, un contributo aggiuntivo, in alternativa a quanto richiesto, da definirsi alla approvazione della proposta di Variante.

Si confida in un favorevole accoglimento della presente proposta anche per ottemperare, coerentemente alla procedura prevista, al trasferimento della Prop.tà Comunale alla Soc. Baltimora srl.

Con Osservanza

Soc. Baltimora srl


Torino li.....