

Comune di Grugliasco
Città Metropolitana di Torino

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 75 DEL
30/10/2020

Classifica: X.1.1.2

**OGGETTO: ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PRG "Z17A" AI
SENSI DELL'ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R.
56/1977. SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE
COMPATIBILE DEL TERRITORIO - AREA STUDI E
PROGETTI**

OGGETTO: adozione della variante al PRG "Z17a" ai sensi dell'art. 17 comma 5 della l.r. 56/1977. *Settore Pianificazione e Gestione Compatibile del Territorio - Area Studi e Progetti.*

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e all'Ambiente.

Premesso che:

- già nell'iter di formazione della variante generale al PRG approvata con DCC n. 24 del 26/4/2017, pubblicata sul BU n. 22 dell'1/6/2017, il Consiglio Comunale ha espresso la volontà di favorire la riqualificazione e l'adeguamento alle mutate esigenze funzionali della Shopville Le Gru attraverso l'inserimento dell'intera subzona urbanistica Z17a tra gli *ambiti di riqualificazione* ai sensi dell'art. 56 delle Norme di Attuazione del PRG;
- KLÉPIERRE SA, controllante SHOPVILLE LE GRU SRL, con nota acquisita al ns. prot. n. 13369 del 3/4/2018, ha manifestato l'intenzione di promuovere un progetto di riqualificazione, ristrutturazione e ampliamento della Shopville Le Gru e trasmesso, con nota acquisita al ns. prot. n. 3012 del 21/1/2019, il masterplan riguardante l'area della Shopville Le Gru;
- con DCC n. 5 del 5/2/2019 l'Amministrazione ha ritenuto meritevole di accoglimento la proposta avanzata da KLEPIÉRRE SA, che consentirà, congiuntamente alla proposta avanzata da SOGI SRL nel merito delle aree di intervento n. 56 "Armano" e "Di Vittorio" anch'essa ritenuta con la stessa deliberazione meritevole di accoglimento, una complessiva riqualificazione dell'ambito territoriale interessato;
- SHOPVILLE LE GRU SRL, a seguito dello sviluppo del progetto di riqualificazione, ha presentato in data 5/11/2019 un approfondimento della proposta progettuale, acquisito con prot. n. 48562/2019, che sostanzialmente prevedeva:
 - l'individuazione di un percorso attuativo autonomo per il comparto Le Gru, ferma restando la coerenza con il masterplan complessivo relativo all'ambito Armano - Di Vittorio - Le Gru;
 - la completa riqualificazione del Centro Commerciale, sia per gli aspetti architettonico-funzionali che di riqualificazione energetica;
 - la demolizione dei volumi destinati ad hotel, di alcuni spazi destinati ad uffici e degli spazi destinati a Centro Polifunzionale e previsti in cessione gratuita al Comune sulla base della convenzione stipulata in data 22 maggio 2002, con successiva ricostruzione delle superfici demolite;

- un incremento di circa 5.000 mq della superficie utile lorda del centro commerciale, e un incremento ancora da definirsi della superficie destinata alla vendita, fatto salvo il rispetto degli standard di cui all'art. 21 della legge regionale n. 56 del 5/12/1977 e s.m.i. e della DCR 191-43016 del 20/11/2012;
- la realizzazione di nuovi parcheggi multipiano, per la soddisfazione degli standard derivanti dall'ampliamento;
- con DCC n. 54 del 13/11/2019 l'Amministrazione ha ritenuto meritevole di accoglimento la proposta avanzata da SHOPVILLE LE GRU SRL, dando atto tra l'altro che:
 - la proposta progettuale di riqualificazione non modifica le previsioni generali contenute nel masterplan già ritenute meritevoli di accoglimento con la DCC n. 5 del 5/2/2019;
 - l'intervento proposto non modifica il masterplan di cui alla DCC n. 5 del 5/2/2019 in relazione a quanto già oggetto di confronto con RFI per l'individuazione di un adeguato collegamento con la futura nuova fermata ferroviaria della linea 5 del Sistema Ferroviario Metropolitano (SFM5);
 - la proposta progettuale contempla la cessione, da parte del Comune, a favore di SHOPVILLE LE GRU SRL, dello spazio di 1.800 mq destinato a Centro Polifunzionale mediante rinuncia del Comune all'acquisizione gratuita dello spazio medesimo prevista dall'art. 11 della convenzione sottoscritta in data 22/05/2002, dietro pagamento di un corrispettivo, da calcolarsi con specifica perizia di stima tenendo conto della potenzialità di sfruttamento della relativa superficie per una destinazione d'uso commerciale;
 - la cessione dello spazio di 1.800 mq destinato a Centro Polifunzionale, e la conseguente rinuncia all'attuazione dello standard urbanistico a destinazione sociale, è compatibile con gli obiettivi approvati dall'Amministrazione Comunale con la DCC n. 5 del 5/2/2019 e la DCC n. 24 del 26/4/2017 di approvazione della variante generale di revisione del PRG, e viene qui confermata in considerazione dell'ubicazione non strategica del fabbricato rispetto alla funzione originariamente assegnata, dei costi di manutenzione eccessivamente gravosi per il Comune, della compatibilità della cessione con gli obiettivi generali di riqualificazione dell'intera zona urbanistica e del vantaggio economico derivante dalla valorizzazione patrimoniale della cessione;
 - nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica della variante dovranno essere approfonditi e valutati i temi connessi alla sostenibilità e all'accessibilità all'area in termini di viabilità, volumi di traffico e parcheggi, nonché il tema della sostenibilità dell'intervento dal punto di vista energetico;
 - l'attuazione degli interventi proposti richiede una parziale modifica della scheda della zona urbanistica Z17, subzona urbanistica Z17a, nonché delle pattuizioni contenute nella convenzione urbanistica sottoscritta il 22/5/2002 - atto transattivo della controversia insorta tra i soggetti attuatori e il Comune - la quale dovrà necessariamente prevedere:
 - a) la ridefinizione delle aree da asservire ad uso pubblico, comprensive di quelle necessarie per il soddisfacimento dei nuovi standard generati dall'ampliamento previsto;
 - b) il riordino delle superfici destinate al soddisfacimento degli standard per parcheggio privato e verde privato;
 - c) la cessione, da parte del Comune, a favore di SHOPVILLE LE GRU SRL, dello spazio di 1.800 mq destinato a centro polifunzionale mediante rinuncia del Comune all'acquisizione gratuita dello spazio medesimo prevista dall'art. 11 della convenzione sottoscritta in data 22/05/2002, dietro pagamento di un corrispettivo da

- calcolarsi con specifica perizia di stima tenendo conto della potenzialità di sfruttamento della relativa superficie per una destinazione d'uso commerciale;
- d) gli obiettivi di efficientamento energetico da raggiungere, che dovranno essere certificati tramite l'applicazione dei protocolli obbligatori ITACA, o superiore.
- le fasi di demolizione e ricomposizione di parte delle superfici esistenti e dal successivo ampliamento della superficie utile lorda e della superficie di vendita descritte nella proposta progettuale potranno essere attuate solo a seguito della modifica della strumentazione urbanistica generale vigente, attraverso specifica variante i cui elaborati dovranno essere predisposti a cura di SHOPVILLE LE GRU SRL.

Rilevato che:

- i professionisti incaricati da SHOPVILLE LE GRU SRL hanno predisposto e trasmesso gli elaborati della variante urbanistica necessaria per l'attuazione della proposta progettuale, che rispetto al masterplan allegato alla DCC n. 54 del 13/11/2019 prevedono le seguenti modifiche:
 - un incremento della superficie utile lorda in ampliamento che da circa 5.000 mq passa a 5.900 mq corrispondenti a circa il 10% della superficie coperta esistente;
 - un'integrazione delle destinazioni d'uso consentite dal PRG vigente per l'ambito "A", con la possibilità di rilocalizzare nell'ambito del progetto i relativi 1.000 mq. di superficie utile lorda ammessa, previa demolizione del fabbricato esistente;
- il progetto di variante è costituito dai seguenti elaborati trasmessi via posta elettronica certificata e acquisiti al ns. prot. n. 50605 del 30/10/2020:
 - Variante al PRG "Z17a" ai sensi dell'art. 17 comma 5 della LR 56/77 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
 - Variante al PRG "Z17a" ai sensi dell'art. 17 comma 5 della LR 56/77 - STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – PRGC VIGENTE
 - Variante al PRG "Z17a" ai sensi dell'art. 17 comma 5 della LR 56/77 - STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – PRGC IN VARIANTE
 - VARIANTE AL PRG ZONA "Z17a" AI SENSI DELL'ARTICOLO 17 COMMA 5 DELLA L.R. 56/1977 – STRALCIO CARTA NORMATIVA - PRGC VIGENTE – SCALA 1:2000 – 1:5000
 - VARIANTE AL PRG ZONA "Z17a" AI SENSI DELL'ARTICOLO 17 COMMA 5 DELLA L.R. 56/1977 – STRALCIO CARTA NORMATIVA - PRGC IN VARIANTE – SCALA 1:2000 – 1:5000

Ritenuto di accogliere le modifiche come sopra specificate in quanto modifiche non sostanziali derivanti dallo sviluppo progettuale.

Preso atto che:

- la variante è classificata come parziale ai sensi dell'art. 17 comma 5 della l.r. 56/1977 in quanto soddisfa tutte le condizioni elencate nello stesso comma, nonché dei commi 6 e 7 dello stesso articolo, come dimostrato nel capitolo *Verifica delle condizioni di classificazione della variante come parziale* della Relazione Illustrativa della variante e, in particolare:
 - a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
 - b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;

- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla l.r. 56/1977;
 - d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla l.r. 56/1977;
 - e) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente;
 - f) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 2 per cento;
 - g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
 - h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti;
- la variante:
 - interessa aree interne al centro abitato o ai nuclei abitati così come delimitati nell'elaborato 1.10 del PRG vigente;
 - interessa aree inserite in contesti caratterizzati dalla presenza di opere di urbanizzazione primaria;
 - prevede destinazioni d'uso compatibili e complementari con le destinazioni d'uso esistenti nelle aree interessate;
 - non comporta incremento della capacità insediativa residenziale del PRG vigente;
 - nel seguente prospetto numerico è specificato il rispetto dei parametri sopra indicati alle lettere c, d), e), f) riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e alla presente variante

variazione della quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 della l.r. 56/77 riferita al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate	- 5.466 mq
variazione della quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 della l.r. 56/77 riferita alla presente variante	+ 6.670 mq
variazione della quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 della l.r. 56/77 riferita al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e alla presente variante	+ 1.204 mq
capacità insediativa residenziale all'atto dell'approvazione del PRG vigente (variante generale di revisione del PRG approvata nel 2017)	44.616 abitanti
capacità insediativa residenziale derivante dal complesso delle varianti parziali precedentemente approvate	44.433 abitanti
incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico ricettive	0 mq

e si conferma pertanto che la variante soddisfa tutte le condizioni elencate nel comma 5, dell'art. 17 della l.r. 56/1977;

- il procedimento di formazione della variante è definito all'art. 17 comma 7 della l.r. 56/1977;
- la variante è soggetta alla fase di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) gli elaborati della variante sono pertanto accompagnati dalla *Relazione di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica*;
- la proposta progettuale prevede la realizzazione di un'infrastruttura (parcheggio) che, in quanto di capacità superiore a 500 posti auto, è incluso nell'allegato B3 alla l.r. 40/1998 e pertanto la variante è accompagnata dallo *STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE – PROGETTO DEL NUOVO PARCHEGGIO MULTIPIANO* ai sensi dell'art. 10 della suddetta legge;
- la variante è inoltre accompagnata dallo *Studio di impatto sulla viabilità dei nuovi insediamenti previsti dalla Variante al PRG "Area Z17a"*.

Dato atto che le previsioni della variante sono compatibili:

- con quanto disposto dal PRG e dall'elaborato RIR vigenti rispetto al rischio di incidente rilevante;
- con i vincoli di PRG;
- con la *Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico*;
- con il *Piano di Zonizzazione Acustica* vigente;
- con gli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinata, rispettando in particolare le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti e tutte le altre norme del *Piano Paesaggistico Regionale* vigente.

Ritenuto meritevole di adozione il progetto di variante al PRG "Z17a" costituito dai seguenti elaborati:

- Variante al PRG "Z17a" ai sensi dell'art. 17 comma 5 della LR 56/77 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- Variante al PRG "Z17a" ai sensi dell'art. 17 comma 5 della LR 56/77 - STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – PRGC VIGENTE

- Variante al PRG "Z17a" ai sensi dell'art. 17 comma 5 della LR 56/77 - STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – PRGC IN VARIANTE
- VARIANTE AL PRG ZONA "Z17a" AI SENSI DELL'ARTICOLO 17 COMMA 5 DELLA L.R. 56/1977 – STRALCIO CARTA NORMATIVA - PRGC VIGENTE – SCALA 1:2000 – 1:5000
- VARIANTE AL PRG ZONA "Z17a" AI SENSI DELL'ARTICOLO 17 COMMA 5 DELLA L.R. 56/1977 – STRALCIO CARTA NORMATIVA - PRGC IN VARIANTE – SCALA 1:2000 – 1:5000

Visto:

- il PRG vigente approvato con DCC n. 24 del 26/4/2017 e le successive varianti e modifiche approvate;
- il progetto di variante;
- l'art. 17 comma 7 della l.r. 56/1977;
- l'art. 42 del TUEL – DLGS 267/2000.

Tutto ciò premesso, si propone affinché il Consiglio Comunale

DELIBERI

1. di adottare, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della l.r. 56/1977, il progetto della variante "Z17a" al PRG costituito dai seguenti elaborati allegati al presente atto come parte integrante e sostanziale:
 - Variante al PRG "Z17a" ai sensi dell'art. 17 comma 5 della LR 56/77 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA [ALLEGATO_01_RELAZIONE ILLUSTRATIVA -29-10-2020.pdf]
 - Variante al PRG "Z17a" ai sensi dell'art. 17 comma 5 della LR 56/77 - STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – PRGC VIGENTE [ALLEGATO_02_STRALCIO NTA VIGENTI.pdf]
 - Variante al PRG "Z17a" ai sensi dell'art. 17 comma 5 della LR 56/77 - STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – PRGC IN VARIANTE [ALLEGATO_03_STRALCIO NTA IN VARIANTE.pdf]
 - VARIANTE AL PRG ZONA "Z17a" AI SENSI DELL'ARTICOLO 17 COMMA 5 DELLA L.R. 56/1977 – STRALCIO CARTA NORMATIVA - PRGC VIGENTE – SCALA 1:2000 – 1:5000 [ALLEGATO_04_stralcio carta normativa Z17A STATO ATTUALE.pdf]
 - VARIANTE AL PRG ZONA "Z17a" AI SENSI DELL'ARTICOLO 17 COMMA 5 DELLA L.R. 56/1977 – STRALCIO CARTA NORMATIVA - PRGC IN VARIANTE – SCALA 1:2000 – 1:5000 [ALLEGATO_05_stralcio carta normativa Z17A VARIANTE.pdf]
2. di dare atto che gli elaborati della variante sono accompagnati:
 - dalla *Relazione di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica*, allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale [ALLEGATO_06_Relazione di verifica di assoggettabilità alla VAS.pdf];
 - dallo *STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE – PROGETTO DEL NUOVO PARCHEGGIO MULTIPIANO*, allegato al presente atto come parte integrante e sostanziale [ALLEGATO_07_Studio Preliminare Ambientale.pdf];
 - dallo *Studio di impatto sulla viabilità dei nuovi insediamenti previsti dalla Variante al PRG "Area Z17a"*, allegato al presente atto come parte integrante e sostanziale [ALLEGATO_08_20_009_Studio traffico Tavola_01_03-signed.pdf];

3. di dare atto che la variante sarà pubblicata sul sito web del Comune di Grugliasco per trenta giorni consecutivi e che dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione chiunque potrà formulare osservazioni e proposte nel pubblico interesse, riferite agli ambiti e alle previsioni della variante;
4. di dare atto che il presente provvedimento non comporta aggravio di spesa a carico del bilancio comunale.

Il Responsabile del Procedimento è l'arch. Vincenzo DI LALLA