

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 22 DICEMBRE 2008
(proposta dalla G.C. 21 ottobre 2008)

Testo coordinato ai sensi dell'art. 44 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale

OGGETTO: CIRCOSCRIZIONE 4 - STUDIO UNITARIO D'AMBITO E PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER L'ATTUAZIONE DEL SUB-AMBITO 1 RELATIVO ALL'AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI "AMBITO 8AL COLLEGNO" - APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Viano.

Il P.R.G. vigente, approvato con deliberazione n. 3-45091 della Giunta Regionale del 21 aprile 1995, individua le aree da trasformare per la realizzazione dei servizi all'interno del tessuto urbano, tra le quali sono comprese le aree oggetto del presente provvedimento, soggette alle regole dettate dagli articoli 7 e 20 della N.U.E.A. di P.R.G., ed alle indicazioni della relativa scheda normativa.

L'indice di edificabilità di tali aree, nel caso di utilizzazioni private e su lotti già edificati è di 0,7/3 mq. S.L.P./mq. S.T., incrementato di 1/3 della S.L.P. esistente, nonché elevabile per la realizzazione della S.L.P. generata dalla utilizzazione edificatoria dei parchi urbani e fluviali e parchi collinari fino al limite massimo totale di 0,50 mq. S.L.P./mq. S.T..

La trasformazione degli ambiti può essere consentita anche per parti (sub-ambiti di intervento) ai sensi dell'articolo 7, punto B, delle N.U.E.A. di P.R.G., previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di uno Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) esteso all'intero ambito, proposto dal Comune o da privati, singoli o associati, proprietari di immobili inclusi negli ambiti stessi, che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate.

L'ambito in oggetto, denominato Ambito "8al Collegno", delimitato fra via Pietro Cossa e strada Antica di Collegno e le rispettive vie interne, è compreso nel P.R.G. vigente tra le "Aree da Trasformare per Servizi" le cui destinazioni d'uso ammesse sono residenza min 80 % ed Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese (A.S.P.I.) max 20% della S.L.P..

L'area interessata dallo Studio Unitario è articolata in due porzioni contigue appartenenti a diversi proprietari: la prima a nord è di proprietà della società Sant'Angelo S.r.l., soggetto proponente, ed in piccola parte della Città; la seconda, a sud, risulta attualmente utilizzato da altre proprietà, che non sono al momento disponibili alla trasformazione della porzione di area

di loro proprietà, in quanto su tali aree insistono fabbricati con relative pertinenze ancora in uso.

La società proponente Sant'Angelo S.r.l., proprietaria della superficie catastale di mq. 11.881, unitamente con la proprietà della Società Antimer s.s. e della signora Andreone Maria pari a mq. 494, conferiti nel sub ambito 2, raggiunge il 75% dell'intero ambito, pertanto, in applicazione di quanto previsto al punto B, comma 7, dell'articolo 7 delle N.U.E.A. di P.R.G., ha proposto uno Studio Unitario d'Ambito finalizzato a suddividere l'Ambito in due sub-ambiti, per uno dei quali (sub-ambito 1) intende consentire trasformazione.

Per il sub-ambito 1 si prevede l'insediamento dell'intera S.L.P. edificabile nella concentrazione edificatoria in via Pietro Cossa con due edifici: uno ubicato su via Pietro Cossa a 8 piani e un piano pilotis, l'altro verso l'area che sarà ceduta alla Città, a 6 piani e un piano pilotis.

Gli edifici sono disposti rispettivamente lungo il lato sud dell'area di concentrazione e sulla via Pietro Cossa come previsto dalla scheda di Piano.

La S.L.P. che si intende insediare nel sub-ambito 1 corrisponde alla massima insediabile ai sensi del P.R.G. e cioè a quella prodotta dal lotto netto (0,7/3 mq/mq), più quella pari a 1/3 della S.L.P. degli edifici esistenti che verranno demoliti, più quella importata dalle zone a parco P24 e P33, fino al raggiungimento dei mq/mq 0,50.

Considerato che fanno parte dell'ambito senza produrre S.L.P. circa 180 mq. di superficie della Città e poiché sono compresi nell'area di concentrazione della S.L.P., il Proponente intende cedere una quantità di uguale misura in aggiunta all'80% di area già prevista in dismissione.

Il sub-ambito 2 ha una superficie territoriale di mq 4.724, che genera una S.L.P. di mq. 1.668,34; l'edificazione è prevista all'angolo tra la strada antica di Collegno e la via Pietro Cossa.

I dati tecnici fondamentali di progetto, relativi al dimensionamento dell'intervento complessivo ed articolato per sub-ambiti, sono i seguenti:

	Ambito 8al Collegno	Sub-ambito 1	Sub-ambito 2
Superficie territoriale	mq. 16.785	mq. 11.881 privata mq. 180 pubblica	mq. 4.724
S.L.P. edificabile max	mq. 7.608,84	mq. 5.940,50	mq. 1.668,34
Abitanti teorici insediabili	n. 224	n.. 175	n.. 49
Area concentrazione edificato	mq. 3.320	mq. 2.375	mq. 945
Aree per servizi pubblici	mq. 13.464	mq. 9.686	mq. 3.779

Il Proponente si impegna a cedere, entro un anno dalla stipula della convenzione urbanistica, aree a servizi per mq. 9.686 di cui mq. 180 derivanti dalla compensazione da effettuarsi con aree della Città di stessa superficie site nel sub-ambito 1. Prima di detta cessione il Proponente dovrà demolire, a propria cura e spese, i manufatti esistenti sulle aree

ed avere, altresì, eseguito, se necessarie, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 della N.U.E.A. di P.R.G. La demolizione dei fabbricati viene garantita da apposita fideiussione con funzione di penale da rilasciarsi al momento della stipula della convenzione.

Il proponente cede, inoltre, al fine dell'utilizzo delle relative capacità edificatorie aree a parco (P24-P33) per un totale di mq. 57.723, che generano una S.L.P. di progetto insediabile nell'ambito pari a mq. 2.854,49.

Gli oneri di urbanizzazione, calcolati con il metodo tabellare, sono pari a Euro 736.740, 81 di cui Euro 346.806,39 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 389.934,42 per gli oneri di urbanizzazione secondaria; l'importo degli oneri sarà, in ogni caso, da adeguarsi a seguito dell'entrata in vigore della deliberazione del Consiglio Comunale del 16 aprile 2008 (mecc. 2007 02672/009) e dei successivi provvedimenti attuativi. Non sono previste opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Il costo di costruzione previsto dalla Legge 28 gennaio 1977 n. 10 non è definibile in sede di convenzione in quanto il progetto planivolumetrico delle opere edilizie non contiene ancora i parametri per la sua corretta definizione, che è, pertanto, demandata al momento del rilascio della concessione edilizia.

Lo S.U.A. ed il P.E.C. relativo al sub ambito 1 sono stati sottoposti all'esame della Commissione Edilizia, che ha espresso, in data 3 maggio 2007, parere favorevole alla loro approvazione a condizione che venga rivista la localizzazione dell'area di concentrazione del sub ambito 2 in sede di approvazione del relativo Piano Esecutivo Convenzionato.

Lo Studio Unitario d'Ambito ed il P.E.C. del sub ambito 1 risultano, come da parere di conformità espresso in data 3 ottobre 2007 dal Settore Ambiente e Territorio, coerenti con il Piano di Zonizzazione Acustica a condizione che lo S.U.A. recepisca graficamente le indicazioni relative all'ubicazione delle destinazioni dei servizi.

In conformità alla successiva nota del Settore Ambiente e Territorio del 7 novembre 2007, in tema di valutazione previsionale di clima acustico, il Proponente, al fine di consentire un intervento di risanamento acustico relativo alla realizzazione delle nuove residenze, si impegna, a versare alla Città, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, una somma corrispondente ai costi per la posa di un manto fonoassorbente, stimati dal Settore citato in complessivi Euro 14.155,20.

Per le modalità di attuazione degli interventi relativi al P.E.C., sopra sinteticamente descritti, si rinvia al più dettagliato e puntuale schema di convenzione (Titolo II) allegato al presente provvedimento.

La documentazione completa del presente S.U.A. con relativo P.E.C. e schema di Convenzione sono stati pubblicati all'Albo Pretorio dal 22 ottobre al 5 novembre 2008 e nei successivi 15 giorni dal termine del deposito non sono pervenute proposte e osservazioni scritte. La Circostrizione 4, a cui è stata trasmessa in data 13 ottobre 2008 la documentazione relativa al suddetto S.U.A. e relativo P.E.C., ha espresso nella seduta del 10 novembre 2008 con deliberazione n. 130 (mecc. 2008 07383/087) parere non favorevole (all. 4 - n.),

richiedendo che l'intera progettazione dell'ambito sia rivista al fine di consentire la realizzazione di una piazza sull'area a servizi in cessione, come centralità funzionale alle esigenze di aggregazione ed alle necessità di servizi espresse da parte del territorio circoscrizionale”.

Facendo seguito alle diverse interlocuzioni fra la Circoscrizione, la società proponente, il professionista incaricato e gli Uffici Tecnici della Divisione Urbanistica è stata ridefinita una proposta progettuale di integrazione al progetto presentato in grado di soddisfare le suddette richieste. In sintesi, nella nuova progettazione, è prevista un'ampia area centrale, sita fra la via Cossa e l'interno della strada Antica di Collegno, su cui si potranno affacciare servizi pubblici fra quelli richiesti dalla Circoscrizione. La società proponente, con propria nota del 19 dicembre 2008, si impegna ad effettuare i seguenti interventi:

- un attraversamento pedonale di collegamento fra la via Cossa e l'interno della strada Antica di Collegno e la futura piazza
- la ricollocazione della recinzione della scuola materna di via Cossa a seguito dell'assegnazione di porzione dell'area in cessione alla scuola stessa, al fine di rendere più regolare e fruibile il lotto di pertinenza, così come da nota del Settore Edilizia Scolastica Manutenzione del 17 dicembre 2008;
- la risistemazione ed allargamento del tratto dell'interno della strada Antica di Collegno, di intesa con il Settore competente.

In sede di progetto esecutivo si definirà le modalità di finanziamento delle opere che, comunque, solo in parte potrà avvenire a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Pertanto, tali impegni dovranno essere recepiti nella convenzione urbanistica e la società proponente dovrà presentare una proposta progettuale relativa ai suddetti interventi da approvarsi contestualmente al progetto delle opere di urbanizzazione, prima della sottoscrizione della convenzione. Il suddetto Studio Unitario ed il relativo Piano Esecutivo Convenzionato sono esclusi dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, così come previsto dalla deliberazione della Giunta Regionale del 9 giugno 2008, n. 12-893, in quanto trattasi di strumento urbanistico in attuazione del P.R.G. che non prevede interventi sottoposti a procedure di V.I.A. o di Valutazione di Incidenza, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose (D.Lgs. 334/1999 s.m.i.) o aree con presenza naturale di amianto.

Infine, in osservanza della Legge 21 dicembre 2001 n. 443, articolo 1 comma 6, occorre prendere atto che in relazione al presente piano esecutivo convenzionato non ricorrono le condizioni di definizione degli elementi di carattere plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive necessarie a rendere applicabili agli strumenti urbanistici le disposizioni di cui all'articolo 1 comma 6 della medesima legge in materia di sostituzione di concessione e autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività.

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;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Vista la Legge Urbanistica Regionale n. 56/1977 e s.m.i.;

Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995.

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

- 1) di approvare, per i motivi esposti nella parte narrativa, che qui integralmente si richiamano, lo Studio Unitario d'Ambito (articolo 7 lettera B, NUEA di P.R.G.) relativo all'area da trasformare per servizi "Ambito 8al Collegno" (all. 1 - n.);
- 2) di approvare il Piano Esecutivo Convenzionato relativo allo S.U.A. oggetto del presente provvedimento, ai sensi dell'articolo 43 della L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i., per l'attuazione del sub-ambito 1 (all. 2 - n.), nonché lo schema di Convenzione (all. 3 n.) il cui titolo I contiene la Convenzione Programma dello S.U.A. ed il titolo II la Convenzione relativa al Sub-ambito 1;
- 3) di approvare l'attuazione della presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico della convenzione stessa, entro il termine di anni 1 (uno) dalla data di esecutività della presente deliberazione, come da atto d'obbligo presentato dal Proponente, unitamente alla relativa garanzia fideiussoria con funzione di penale per la mancata stipula o il ritardo nella stipula della convenzione medesima, a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigente e s.m.i., tra il Comune di Torino ed i seguenti soggetti:
 - Società Sant'Angelo S.r.l., con sede in Torino - corso Vittorio Emanuele II n. 62, P.IVA 01841320011, nella persona del legale rappresentante geom. Rista Angelo, nato a Veza d'Alba il 24.06.1932, domiciliato in Torino - corso Vittorio Emanuele II n. 62, C.F. RST NGL 32H24L817I;
 - Società Antimer s.s., C.F. 80041130017, con sede in Torino - strada Antica di Collegno n. 162, nella persona del legale rappresentante signor Arato Renato, nato a Torino il 10 febbraio 1936, domiciliato in Torino - strada Antica di Collegno n. 162, C.F. RTA RNT 36B10 L 219H;
 - signora Andreone Maria, C.F. NDR MRA 34D59 L219D , nata a Torino il 19 aprile

1934, residente a Grugliasco (TO) - via Michiardi n. 90;

con l'autorizzazione all'ufficiale rogante nonché al rappresentante del Comune di Torino di apportare, ove occorra, al momento della sottoscrizione, tutte quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione di adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico-formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto;

- 4) di prendere atto che gli introiti relativi agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione saranno acquisiti a cura della Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata;
 - 5) di prendere atto, in osservanza della Legge 21 dicembre 2001, n. 443, articolo 1 comma 6, che in relazione al presente piano esecutivo convenzionato non ricorrono le condizioni di definizione degli elementi di carattere plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive necessarie a rendere applicabili agli strumenti urbanistici le disposizioni di cui all'articolo 1 comma 6 della medesima legge in materia di sostituzione di concessione e autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività;
 - 6) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.
-