

4 2008-06712/09

DIVISIONE URBANISTICA  
EDILIZIA PRIVATA  
IL DIRETTORE  
Dott.ssa Paola VIRANO

MECC. N. 2008 07383/087

Atto n. 130

Il Consiglio di Circoscrizione n. 4 "SAN DONATO - CAMPIDOGLIO - PARELLA", convocato nelle prescritte forme in 1^ convocazione, per la seduta ordinaria del

10 NOVEMBRE 2008

Sono presenti nell'aula consiliare del Centro Civico in Via Saccarelli 18, oltre al Presidente ALUNNO Guido i Consiglieri: ANTONELLI Roberto, CAPUTO Valentina, CAVALLARI Paolo, CLARICI Laura, CARTELLA Ferdinando, CERRATO Claudio, CAVONE Nicola, COLLURA Anna Maria, D'ACUNTO Angelo, DEL BIANCO Marianna, DOMINESE Stefano, LAVECCHIA Felice, FARANO Nicola, MAFFEI Maurizio, MARRONE Maurizio, NOVO Valerio, PEPE Annunziata, PUGLISI Ettore, RABELLINO Renzo, Davide TROIANO, VALLE Mauro.

In totale n. 22 Consiglieri

Risultano assenti i Consiglieri: BOSSO Giovanni, FONTANA Marco, LAZZARINI Massimiliano.

Con l'assistenza del Segretario Dott.ssa Anna Maria GROSSO

Ha adottato in

SEDUTA PUBBLICA

il presente provvedimento così indicato all'ordine del giorno:

C4 PARERE (Artt.43 e 44 del Regolamento del Decentramento) avente ad oggetto – 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.

CITTÀ DI TORINO

## CIRCOSCRIZIONE N.4 - SAN DONATO - PARELLA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C4 PARERE (ARTT. 43-44 REGOLAMENTO DECENTRAMENTO) AVENTE AD OGGETTO: 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. \*\* PARERE SFAVOREVOLE \*\*

Il Presidente Guido Alunno, di concerto con il Coordinatore della II Commissione Claudio Cerrato, riferisce:

Con nota del 14/10/2008 Prot. n. 13943 la Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata, invita la Circoscrizione ad esprimere parere preventivo in merito alla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale n. mecc. 2008.06712/009, proposta dalla Giunta Comunale in data 21/10/2008.

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 dello S.U.A. unitamente al P.E.C. ed allo schema di Convenzione, dopo l'approvazione da parte della Giunta Comunale, devono essere inviati per il deposito e la pubblicazione all'Albo Pretorio, ai sensi dell'articolo 43 della L.U.R. ed alla Circoscrizione 4 ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento sul decentramento, per l'espressione del relativo parere di competenza.

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.

Il parere in questione è stato discusso nel corso della seduta Della II° Commissione tenutasi in data 29 Ottobre 2008.

L'intero ambito di trasformazione interessa forse l'ultima porzione di territorio di una certa dimensione, posta nel cuore dell'abitato. Per tale ragione, già in passato, era stata individuato come area su cui progettare una piazza che ricreasse una centralità per rispondere alle esigenze di servizi e di aggregazione in un quartiere che oggi si configura, da un lato, come dormitorio essendo scarse le attività produttive e commerciali di vicinato, dall'altro come via di passaggio dell'intenso traffico tra la città ed i comuni confinanti lungo la direttrice est-ovest.

Lo spazio ceduto alla città, considerato nel suo insieme, può rispondere all'esigenza di servizi immaginando una piazza circondata da edifici nei cui piani terreni trovino collocazione aree commerciali (per farmacia, ufficio postale, negozi) e spazi pubblici per la domanda associativa e aggregativi degli abitanti.

È evidente che la suddivisione in due sub-ambiti (e la proposta di realizzazione di uno solo dei due) non favorisce la progettazione dello spazio pubblico nella direzione indicata; tanto più verificando la dislocazione dei terreni oggetto di questo primo intervento.

È altrettanto chiaro, però, che la progettazione del sub-ambito segue una diversa scelta progettuale che, pur non pregiudicando del tutto un futuro intervento coerente con le richieste avanzate, si limita a ritagliare uno spazio dell'area interessata per riservarlo ai nuovi edificati che risulterebbero così scollegati da un eventuale progettazione futura.

Tutto ciò premesso,

#### LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

- ◆ Visto l'art.54 dello Statuto;
- ◆ Visto il Regolamento del Decentramento, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.133 (mecc. 1996 00980/49) del 13 maggio 1996 e s.m.i., il quale, fra l'altro, all'art.43 elenca i provvedimenti per i quali è obbligatorio l'acquisizione del parere dei Consigli Circoscrizionali ed all'art.44 ne stabilisce i termini e le modalità;
- ◆ Visti gli artt. 49 e 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.L.gs 18 agosto 2000 e s.m.i.;

#### PROPONE AL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

di esprimere **parere negativo** alla "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.", chiedendo di rivedere l'intera progettazione dell'ambito per renderla coerente con le richieste espresse in narrativa.

OMISSIS DELLA DISCUSSIONE

Risultano assenti dall'aula al momento della votazione i Consiglieri Maffei, Novo e Puglisi per cui i Consiglieri presenti in aula al momento del voto sono 19.

VOTAZIONE PALESE

PRESENTI: 19

VOTANTI: 19

VOTI FAVOREVOLI: 17

VOTI CONTRARI: 2

Pertanto il Consiglio

DELIBERA

- di esprimere **parere negativo** alla "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.", chiedendo di rivedere l'intera progettazione dell'ambito per renderla coerente con le richieste espresse in narrativa