

Osservazioni e controdeduzioni Programma Integrato "Ambito 16.6 Comau"

Società Sviluppo 2001 S.r.l.

in persona del Procuratore Eugenio Kannes

ALLEGATO N.

a Deliberazione n. 8 OTT. 2007

Verb.

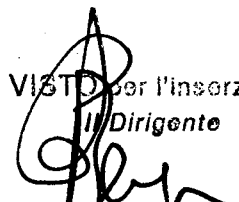
Settore Procedure Amm.ve Urbanistiche

Protocollo n. 3622 TO6.002/12.5

- 22 giugno 2006

Osservazioni:

VISTO per l'inserzione
Il Dirigente



- A) Nel punto 7 lett. d) delle premesse allo schema di Convenzione, in merito al valore dell'edilizia convenzionata, si segnala l'errato riferimento al totale della S.L.P. "residenziale".
- B) Nello schema di Convenzione si rileva l'errato riferimento alla Tavola di progetto T05 anziché alla Tavola 5.
- C) Lo schema di Convenzione individua un periodo di 6 mesi per la presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione ritenuto troppo breve.
- D) Si ritiene che il termine di due anni indicato nello schema di Convenzione per la scelta d'uso del fabbricato destinato ad attrezzature di interesse comune non sia compatibile con i tempi di realizzazione dei fabbricati residenziali e si chiede, pertanto, di ridurlo.
- E) Si chiede che il rilascio dei permessi di costruire degli interventi privati sia svincolato dal completamento delle operazioni di cessione delle aree per servizi, fatta salva la tutela del Comune attraverso il rilascio da parte del Soggetto Proponente di apposite garanzie fideiussorie.
- F) Viene richiesto di modificare il regime patrimoniale dell'area occupata dal passaggio carraio diretto all'edificio ospitante attrezzature di interesse comune, suggerendo di mantenere la proprietà privata con il vincolo dell'assoggettamento all'uso pubblico anziché cedere l'area alla Città.

Controdeduzioni:

- A) Il valore dell'edilizia convenzionata in progetto corrisponde al 15% dell'intera S.L.P. dell'Ambito e non, quindi, della sola S.L.P. residenziale, dedotta la franchigia di 4.000 mq.. Si procede, pertanto, ad eliminare la parola "residenziale" dal testo dello schema di Convenzione del punto 7 lettera e) delle premesse che risulta così corretto: "corrispondente al 15% ... omissis ... del totale della S.L.P. realizzabile".



- B) Si provvede a correggere l'errato riferimento richiamando la Tavola 5 al posto della Tavola T05.
- C) Il periodo entro il quale dovrà essere presentato il primo progetto delle opere di urbanizzazione viene prolungato e fissato in 12 mesi.
- D) Alcune opere afferenti al fabbricato destinato ad attrezzature di interesse comune (quali i parcheggi interrati e la rampa di accesso) dovranno essere necessariamente realizzate, per la loro contiguità, con le medesime tempistiche previste per le opere relative alla UMI II residenziale.
Si concorda, pertanto, nel ridurre il periodo destinato alla scelta della destinazione d'uso finale ad un anno così da avere ancora tempo per eseguire le progettazioni ed aprire i cantieri mentre sono in corso gli interventi sul fabbricato che fronteggia corso Traiano.
- E) Si concorda sulla necessità di prevedere tempistiche distinte tra le singole Unità Minime di Intervento relativamente alla cessione delle aree per servizi pubblici, anche in relazione alla necessità di perfezionare le operazioni di demolizione e di bonifica. Lo schema di Convenzione viene, pertanto, modificato in recepimento di tale osservazione, fermo restando che in ciascuna Unità Minima di Intervento non potrà essere rilasciato alcun permesso di costruire per la realizzazione dei nuovi edifici, prima che in detta UMI siano state cedute tutte le relative aree per viabilità e servizi.
- F) Si concorda nell'opportunità di mantenere la proprietà privata delle aree coperte dal fabbricato residenziale nella zona del passaggio carraio, garantendo sulle medesime l'assoggettamento all'uso pubblico e l'obbligo di manutenzione in capo ai privati, così da consentire anche la realizzazione di spazi privati da destinare a cantine al di sotto di tale sedime.

Conclusioni In merito alle controdeduzioni sopra riportate, si ritiene che l'osservazione possa essere accolta.

Provincia di Torino

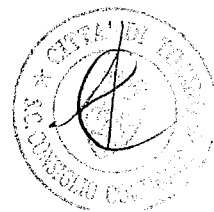
Determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica a firma del dirigente Arch. Gianfranco Fiora

Settore Procedure Amm.ve Urbanistiche

Protocollo n. 3585 TO6 002 00012.5 -

20 giugno 2006

Osservazioni:



- A) La localizzazione L2 in deroga ai criteri della disciplina commerciale comunale vigente non è conforme alla normativa regionale sul commercio modificata dalla D.C.R. n. 59-10831 in vigore dal 30 marzo 2006, in quanto la Città non ha ancora adempiuto a quanto previsto all'art. 29 della nuova disciplina. Si segnala, inoltre, che il PR.IN. dovrebbe essere corredato da idoneo studio sulla "Regolamentazione delle aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità", così come disposto dall'art. 26 della citata normativa.
- B) Si suggerisce, infine, di allegare alla variante l'Analisi di compatibilità ambientale, prevista ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/1998.

Controdeduzioni:

- A) Il riconoscimento di una localizzazione commerciale di tipo L2 assume la propria completa efficacia esclusivamente con l'approvazione definitiva del Programma Integrato che dovrà, pertanto, essere pienamente conforme con la normativa commerciale vigente in quel momento.

A tal proposito va rilevato che la Regione Piemonte ha approvato la D.C.R. 59-10831 in data 24 marzo 2006 (in vigore dal 30 marzo 2006) e, pertanto, successivamente all'adozione del Programma Integrato avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 21 febbraio 2006.

L'art. 29, 1° e 2° comma dell'Allegato A della succitata D.C.R. stabilisce il termine di 180 giorni entro il quale i comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici alle nuove disposizioni regionali e che, in caso di inerzia da parte dei comuni, si applichino le norme sostitutive di cui all'art. 30.

La Città, prima di procedere all'approvazione definitiva dello Strumento Urbanistico Esecutivo, ha provveduto, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 marzo 2007, ad adeguarsi ai disposti regionali approvando i criteri per l'insediamento delle attività commerciali sul territorio torinese.

Ai sensi dell'art. 14 dell'Allegato A alla D.C.R. n. 59-10831 e dell'art. 12, primo comma, dei predetti criteri comunali, punto b), è ammesso il riconoscimento di nuove localizzazioni L2 in aree produttive dismesse da almeno 10 anni, purché l'intero ambito sia oggetto di un Piano di Recupero o di un Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale adottato ai sensi della L.R. 9 aprile 1996, n. 18 prevedendo, in tal caso, una utilizzazione degli spazi destinati al commercio al dettaglio non superiore al 50% della SLP complessiva dell'intervento. Nel caso di specie la SLP massima destinata ad attività di commercio è pari a 7.900 mq. a fronte di una SLP complessiva pari a 20.561 mq. per una percentuale corrispondente al 38%. I predetti criteri comunali non prevedono limiti dimensionali o distanze minime da altre localizzazioni o addensamenti né impongono la redazione del progetto unitario di coordinamento (PUC).

Lo studio relativo alla "Regolamentazione delle aree di sosta e alla verifica di impatto sulla viabilità" deve essere predisposto, ai sensi dell'art. 26 comma 3 bis della D.C.R. n. 59-10831 in sede di rilascio di autorizzazione commerciale, per superfici di vendita superiori a 900 mq. quando siano previste nelle localizzazioni di tipo L2. Infatti solo l'approfondimento

progettuale relativo alla dimensione delle superfici di vendita delle varie attività commerciali ed all'esatta definizione dell'offerta commerciale consente di stimare l'esatta dimensione dei parcheggi necessari e i flussi di traffico indotti dalle nuove strutture commerciali così da poter predisporre il suddetto studio.

- B) In termini di impatto ambientale, il progetto del presente PR.IN. non introduce alcuna novità rispetto a quanto già introdotto dalla variante 38 approvata nel 2006 ed a quanto già previsto nel P.R.G. del 1995. Nonostante ciò, al fine di recepire l'osservazione pervenuta, si è ritenuto di integrare il presente Programma con un documento (Relazione di compatibilità ambientale - Sintesi dei Contenuti) che affronta le principali problematiche di natura ambientale e raccoglie, per sintesi, quanto contenuto negli studi più approfonditi allegati ai titoli abilitativi edilizi in sede di realizzazione dei futuri interventi privati.

Conclusioni: In merito alle controdeduzioni sopra riportate, si ritiene che l'osservazione possa essere parzialmente accolta.

