

Atto n. 131

Il Consiglio di Circoscrizione n. 4 "SAN DONATO - CAMPIDOGLIO - PARELLA", convocato nelle prescritte forme in 1^a 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 – LEGGE REGIONALE 9 APRILE 1996 N. 18. PROGRAMMA INTEGRATO IN VARIANTE AL PRG RELATIVO ALLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE DENOMINATA "AMBITO 8.15 QUARTIERE DORA" - ADOZIONE.

CITTÀ DI TORINO

CIRCOSCRIZIONE N.4 - SAN DONATO - PARELLA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C.4 PARERE (ARTT. 43 E 44 DEL REGOLAMENTO DEL DECENTRAMENTO) AVENTE AD OGGETTO - LEGGE REGIONALE 9 APRILE 1996 N. 18. PROGRAMMA INTEGRATO IN VARIANTE AL PRG RELATIVO ALLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE DENOMINATA "AMBITO 8.15 QUARTIERE DORA" ADOZIONE

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

Con nota del 22/10/2008 Prot. n. 14373 la Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata, invita la Circoscrizione ad esprimere parere preventivo in merito alla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale n. mecc. 2008.06739/009, proposta dalla Giunta Comunale in data 21/10/2008.

Le aree oggetto del presente provvedimento, ubicate nella Circoscrizione Amministrativa n. 4, sono localizzate nella zona est della città al confine con Collegno, la prima prospettante su due strategiche direttrici di traffico, il corso Francia e il corso Marche, la seconda lungo la via Madonna delle Salette.

Attualmente le aree risultano libere e rappresentano gli ultimi consistenti "vuoti" urbani esistenti in città.

Il PRG vigente ha classificato la prima di dette aree in Zona Urbana di Trasformazione denominata "Ambito 8.15 Quartiere Dora", con destinazione d'uso di tipo prevalentemente residenziale, la seconda come Area per Servizi pubblici, in particolare ad Aree per attrezzature di interesse comune "a".

La variante strutturale al PRG relativa al comparto produttivo ed artigianale (n. 38), approvata con D.G.R. n. 21-1376 del 3 aprile 2006, ha introdotto per l'ambito 8.15 oggetto del presente provvedimento un indice territoriale massimo di 0,7 mq.S.L.P./mq.ST, ed ha previsto la modifica al mix delle destinazioni d'uso.

Inoltre la scheda normativa, così come modificata dalla succitata variante, individua altresì tale ambito quale prioritario per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica, ed inserisce le seguenti prescrizioni: "Ambito prioritario per la realizzazione di un polo tecnologico. Prevedere la realizzazione di un parcheggio di interscambio da localizzare in prossimità di corso Francia al quale correlare una congrua dotazione di ASPI. E' previsto un Piano d'iniziativa Pubblica e Privata".

La variante n. 115 al PRG, ai sensi dell'articolo 17, comma 7, della LUR, e adottata dal Consiglio Comunale in data 28 luglio 2008, prevede, tra l'altro, per le ZUT con destinazioni d'uso anche all'interno di mix funzionali di tipo produttivo, una diversa dotazione di servizi pubblici secondo la tipologia adottata per i fabbricati in progetto.

Per l'ambito oggetto del presente provvedimento è stato avanzato alla Città, da parte dei proprietari, un Programma Integrato (PRIN) formulato ai sensi della Legge Regionale n. 18 del 9 aprile 1996, in variante al vigente PRG nonché ai contenuti specifici della succitata variante n. 38 e in coerenza con la variante n. 115.

La proposta di PRIN si configura come una trasformazione urbanistica che, seppur rivolgendo l'attenzione alle destinazioni d'uso commerciali e residenziali, garantisce la possibilità di insediare una quota di attività produttive-artigianali, così come previsto dalla stessa variante n. 38.

Inoltre, si è ritenuto di accogliere la proposta avanzata dagli operatori, di accorpate alla ZUT 8.15 un'area limitrofa destinata dal PRG a servizi pubblici "a" ubicata in via Madonna delle Salette angolo interno 41, di proprietà degli operatori e in minima parte già di proprietà della Città (mq. 210) fermo restando i contenuti e le prescrizioni della relativa scheda normativa di PRG. La porzione accorpata, infatti, non assume alcun indice di edificabilità, mantiene la destinazione a servizi pubblici, concorre al dimensionamento delle aree a servizi pubblici generati dall'intervento ma non al calcolo dei servizi cosiddetti aggiuntivi per la Città.

Per altro per realizzare la previsione del PRG per la suddetta area si sarebbe reso necessario espropriarla essendo ancora di proprietà privata, previa reiterazione del vincolo a servizi pubblici, scaduto nel mese di aprile 2000.

Il progetto planivolumetrico proposto attesta le relative utilizzazioni edificatorie sul reticolo viario vicino esistente e di progetto, articolate in edifici a massimo 7 piani fuori terra (+1, -1), prevalentemente a cortina.

I nuovi insediamenti previsti dal progetto di PRIN, caratterizzati dalla pluralità di funzioni e aperti ai flussi urbani, potranno sviluppare relazioni e riverberare effetti positivi sul tessuto urbano consolidato posto nelle immediate vicinanze. Il nuovo sistema di spazi pubblici diversificati andrà a integrare e potenziare gli attuali, costituendo un miglioramento complessivo dell'offerta di servizi.

Ciò sarà anche favorito dalle risorse economiche e investimenti destinati dai soggetti proponenti il PRIN alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, da attuarsi contestualmente agli interventi privati, comprese le opere relative alla viabilità di progetto che rivestono un ruolo di primaria importanza, in particolare per quanto attiene le connessioni con quelle esistenti.

A tale proposito, al fine di permettere la realizzazione del reticolo viario previsto dal PRG per l'Ambito 8.15 e per il confinante Ambito 8.20, i proponenti del PRIN mettono a disposizione della Città le risorse economiche necessarie per procedere all'acquisizione coattiva delle stesse.

La scheda normativa dell'Ambito 8.15 riporta, altresì, due indicazioni che sono state oggetto di un approfondimento circa la loro fattibilità e l'opportunità di perseguirle.

La prima di tali indicazioni, che recita "Ambito prioritario per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica", sembra non essere coerente con il mix di funzioni stabilite nella stessa scheda normativa. Infatti tale mix, che comprende, una minima quota per la residenza, è improntato su previsioni di destinazioni d'uso scarsamente coerenti con un insediamento di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP); inoltre la proprietà privata, delle aree comprese nell'Ambito, costituisce di per sé una condizione ostativa alla realizzabilità di un intervento di Edilizia Residenziale Pubblica, se non tramite l'acquisizione da parte di soggetto istituzionalmente competente alla realizzazione di tale tipo di edilizia.

Va inoltre precisato, che l'area inclusa nell'ambito, alla formazione della Variante n. 38 al PRG, risultava essere di proprietà pubblica (ASL), condizione che è mutata con l'alienazione, tramite asta pubblica, ai soggetti attuatori il PRIN.

Tale condizione fa sì che occorra eliminare dalla scheda di PRG la prescrizione relativa alla previsione che l'attuazione possa avvenire tramite un Piano di iniziativa Pubblica o Privata.

A fronte pertanto di tale oggettiva situazione e della dichiarata esigenza da parte della Città di poter disporre comunque, all'interno dell'Ambito 8.15, di quantità di edilizia convenzionata superiori a quelle stabilite all'articolo 7, comma 16, delle NUEA del PRG vigente, nel precipuo interesse pubblico, viene eliminata dalla scheda l'indicazione relativa all'ERP, modificato il mix funzionale e le relative specifiche quantità, diminuendo, altresì, all'interno della destinazione d'uso "Eurotorino" la quantità percentuale riservata ad "attività produttive". Tale quantità viene attribuita, in egual misura, all'"Edilizia residenziale convenzionata".

La seconda delle indicazioni che sono state oggetto di un approfondimento si riferisce alla previsione relativa alla "... realizzazione di un parcheggio di interscambio da localizzare in prossimità di corso Francia al quale correlare una congrua dotazione di ASPI".

Tale prescrizione risulta essere di fatto superata dalla realizzazione nella limitrofa area già "Venchi Unica" di un parcheggio pluripiano di interscambio con la linea metropolitana che percorre il corso Francia stesso. Detto parcheggio svolgerà, con maggiore efficacia in considerazione della sua posizione privilegiata, la funzione che il PRG aveva attribuito a quello indicato nell'Ambito in oggetto.

Inoltre essendo la progettazione del corso Marche in fase di studio, è stato previsto l'arretramento dei fabbricati con destinazione ASPI ed EUROTORINO, prospettanti il corso stesso.

Tale previsione comporta l'eliminazione di una parte della viabilità di progetto prevista dal PRG, nel tratto senza sbocco di continuità con la viabilità esistente, ubicata tra il corso Marche ed il complesso scolastico esistente, ed un aumento dell'area di concentrazione edificatoria privata.

In sintesi le modifiche proposte dal Programma Integrato in variante al PRG sono essenzialmente riconducibili:

- alla modifica della perimetrazione dell'ambito 8.15 al fine di comprendere l'area destinata dal PRG a servizi pubblici "a" ubicata in via Madonna delle Salette;
- all'inserimento nella scheda normativa relativa all'ambito 8.15 della nuova superficie territoriale;

- alla modifica del mix funzionale previsto, inserendo una quota di edilizia convenzionata e diminuendo, pertanto, della stessa quantità la quota relativa alla destinazione di Eurotorino;
- alla modifica del numero max di piani da 6 a 7 (+1, -1);
- all'eliminazione della dicitura di "Ambito prioritario per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica";
- dell'eliminazione del tratto di viabilità, compresa tra il corso Marche ed il complesso scolastico esistente;
- alla soppressione dalle seguenti prescrizioni:
 - "prevedere la realizzazione di un parcheggio di interscambio da localizzare in prossimità di corso Francia al quale correlare una congrua dotazione di ASPI";
 - "E' previsto un Piano di Iniziativa Pubblica o privata".

Le opere di urbanizzazione di cui al progetto di massima allegato al PRIN, indotte dall'insediamento e non riguardanti le aree cedute per servizi localizzate su fronte corso Marche e su via Madonna delle Salette angolo via Sostegno, consistono nella realizzazione delle reti infrastrutturali, della nuova viabilità e del verde pubblico, dei parcheggi pubblici da realizzare in superficie ed in parte in sottosuolo e dei relativi impianti per l'illuminazione.

Il costo delle suddette opere ammontano a circa Euro 3.350.095,00 corrispondenti ad opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti e ad Euro 121.850,00 corrispondenti ad opere da realizzare su aree assoggettate ad uso pubblico, realizzate a cura e spese dei Proponenti.

La Città prende atto che con Decreto Legislativo 11 settembre 2008 n. 152, entrato in vigore il 17 ottobre 2008, sono state introdotte diverse modifiche al Decreto Legislativo n. 163/2006 (c.d. Codice dei Contratti Pubblici) anche in tema di esecuzione delle opere a scomputo. Pertanto, nella fase di approvazione del PRIN, si valuterà l'applicabilità o meno delle nuove disposizioni normative al suddetto strumento urbanistico.

I Proponenti si impegnano per se stessi, loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere i contributi inerenti agli oneri di urbanizzazione, pari a Euro 3.947.347,24, di cui Euro 2.400.031,69 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 1.547.315,55 per gli oneri di urbanizzazione secondaria. Tali oneri, calcolati al momento dell'adozione del PRIN secondo il metodo tabellare, in ogni caso saranno 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.

Complessivamente il perimetro del PRIN ha una superficie territoriale di circa mq. 72.889. L'Ambito 8.15 ha una superficie territoriale di circa mq. 68.825, che genera una S.L.P. pari a 45.035,20 mq. circa; il nuovo mix proposto prevede 13.510 mq. di residenza libera, pari a circa il 30%; mq. 4.503 di residenza convenzionata, pari a circa il 10%; mq. 9.007 di ASPI (di cui mq. 5.404 a destinazione commerciale) e mq. 18.014 di Eurotorino.

La Città di Torino, in quanto proprietaria di un'area di mq. 1.076 (pari a mq. 753,20 di S.L.P.), compresa nell'Ambito di trasformazione, è anche soggetto proponente degli interventi previsti dal Programma Integrato e, in quanto tale, aderisce e partecipa alla proposta stessa.

La Divisione Patrimonio - Settore Valutazioni ha valutato il valore unitario di mercato di tali diritti edificatori in Euro 660,00/mq.; pertanto l'intero valore dei diritti edificatori risulta di Euro 497.000,00.

La quota di edilizia convenzionata, ai sensi della nuova scheda normativa di PRG proposta con il presente PRIN. in variante, prevede l'impegno dei Proponenti a cedere alla Città un numero di alloggi pari a 4.503 mq. di S.L.P, corrispondente al 10% del totale della S.L.P. realizzabile.

Tutto ciò premesso, la proposta di Programma Integrato in variante al PRG, si ritiene accoglibile in considerazione del fatto che la stessa si inserisce nel più ampio processo di riqualificazione urbana relativo ad una estesa porzione di città attraversata dall' asse infrastrutturale del corso Marche.

I Proponenti si impegnano, a richiesta della Città, relativamente alle aree destinate dal PRG a viabilità pubblica, esterne al perimetro della ZUT, ma comprese all'interno del Programma Integrato, a mettere a disposizione della stessa, con proprie risorse aggiuntive, l'importo necessario all'acquisizione delle suddette aree, tramite procedura espropriativa.

Il Settore Ambiente e Territorio ha espresso parere favorevole all'intervento, fatte salve alcune prescrizioni, recepite nella Convenzione attuativa e ulteriori eventuali valutazioni e prescrizioni espresse dall'organo tecnico competente in materia ambientale nell'ambito della procedura della verifica di assoggettabilità ovvero della Valutazione Ambientale Strategica.

Inoltre, i Proponenti, su indicazione del citato Settore, al fine di consentire l'intervento di risanamento acustico relativo alla realizzazione delle nuove residenze, si impegnano a versare una somma corrispondente ai costi per posa di un manto fonoassorbente, stimati in complessivi Euro 83.476,04.

Per le modalità di attuazione degli interventi relativi al PRIN sopra sinteticamente descritti, si rinvia al più dettagliato e puntuale schema di Convenzione allegato al presente provvedimento.

Si specifica, inoltre, che per quanto attiene alla quantità globale dei servizi, per effetto di tutte le varianti parziali al PRG vigente adottate ed approvate successivamente alla data di approvazione del PRG, compreso il presente provvedimento, non sono stati superati i limiti di cui alle lettere b) e c) del comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale.

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i piani sovracomunali vigenti e costituisce variante parziale al PRG vigente, ai sensi del comma 7 dell'articolo 17 della LUR.

La presente proposta di Programma Integrato in variante, adottata dal Consiglio Comunale, verrà trasmessa, ai sensi dell'articolo 17, comma 7, della Legge Regionale 56/1977 e s.m.i., alla Provincia di Torino, che dovrà pronunciarsi, entro 45 giorni dal ricevimento, circa la compatibilità della variante con il Piano Territoriale Provinciale.

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

L'intervento in progetto anticipa una più ampia trasformazione che interesserà l'intero asse di corso Marche e, nello specifico del territorio circoscrizionale, l'area Alenia prospiciente l'ambito in esame. Nell'illustrazione da parte dei proponenti e degli uffici comunali competenti ci è stato spiegato che l'intervento proposto tiene in parte conto delle future trasformazioni ma, non

potendo valutare il quadro d'insieme, risulta difficile comprendere la coerenza rispetto ai futuri sviluppi della riqualificazione.

L'area interessata, peraltro, risulta oggi marginale e separata rispetto al quartiere abitato, non esistendo attualmente una viabilità di collegamento interna che verrebbe invece realizzata prolungando strade oggi interrotte e creandone di nuove. Questo aspetto, sicuramente positivo, permetterà di ridurre i disagi più volte sollevati dai residenti riguardo la convivenza con situazioni di degrado sociale specie nelle ore serali e notturne, ma non prelude ancora alla soluzione dei problemi di viabilità molto sentiti in un quartiere intasato quotidianamente dal traffico in entrata e in uscita dal comune di Collegno.

Rispetto alle varianti proposte al P.R.G. risulta chiaro il superamento della necessità di un parcheggio di interscambio, che trova risposta nell'area ex Venchi Unica, positivo l'inserimento nel PR.IN. della nuova area su via Madonna della Salette destinata a residenza per anziani, comprensibili le ragioni normative che portano all'eliminazione dell'indicazione relativa all'ERP e al conseguente inserimento di una quota di edilizia convenzionata (aumentata peraltro fino a 4.500 mq circa), pur sottolineando la necessità di interventi per l'edilizia pubblica.

Maggiori perplessità derivano invece dalle proposte relative agli spazi che verranno ceduti alla città. La vasta area verde destinata a giardino pubblico, la piastra polivalente per attività sportive e l'ampio parcheggio di 300 posti auto a ridosso del Liceo Cattaneo si configurano infatti come spazi liberi in un'area scarsamente abitata. Da un lato ci si chiede chi ne potrà fruire, dall'altro si pone il problema del presidio specie nelle fasce orarie di chiusura di scuole, uffici e esercizi commerciali; a ciò si aggiunga l'ulteriore problema della manutenzione che, soprattutto per il verde pubblico, continua a vedere crescere la quantità di aree da curare con risorse in costante riduzione.

Al riguardo parrebbe più opportuno individuare funzioni più definite per le aree in oggetto prevedendone anche una futura gestione (in tutto o in parte). L'area per l'attività sportiva potrebbe essere inclusa nell'adiacente ITC Carlo Levi, mentre sull'area verde ove è ora previsto un giardino pubblico, così come in parte dell'area a parcheggio, si possono prevedere servizi più specifici che ne garantiscano maggiori cura e presidio (ad esempio degli orti urbani, particolarmente richiesti in zona).

Tenuto conto delle possibilità concesse dall'articolo 7 punto 16 delle norme di attuazione del P.R.G. occorre che la normativa della delibera esprima la necessità di inserire l'obbligo da parte dei proprietari di concedere in locazione una quota consistente di alloggi di edilizia convenzionata, e ciò in presenza di una sempre più pesante emergenza abitativa.

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 Circostrizionali 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 favorevole** alla "LEGGE REGIONALE 9 APRILE 1996 N. 18. PROGRAMMA INTEGRATO IN VARIANTE AL PRG RELATIVO ALLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE DENOMINATA "AMBITO 8.15 QUARTIERE DORA" - ADOZIONE.", **condizionato** alla disponibilità a rivedere la destinazione degli spazi che saranno ceduti alla città in seguito alla trasformazione urbanistica.

OMISSIS DELLA DISCUSSIONE

Il Coordinatore Mauro Valle dichiara di non partecipare al voto. Risultano assenti dall'aula al momento della votazione i Consiglieri Maffei, Novo, Cavone, Puglisi, per cui i Consiglieri presenti in aula al momento del voto sono 17

PRESENTI: 17

VOTANTI: 16

FAVOREVOLI: 12

CONTRARI: 4 (Lavecchia, Rabellino, D'Acunto, Marrone)

ASTENUTI: 1 (Collura)

Pertanto il Consiglio

DELIBERA

di esprimere **parere favorevole** alla "LEGGE REGIONALE 9 APRILE 1996 N. 18. PROGRAMMA INTEGRATO IN VARIANTE AL PRG RELATIVO ALLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE DENOMINATA "AMBITO 8.15 QUARTIERE DORA" - ADOZIONE.", **condizionato** alla disponibilità a rivedere la destinazione degli spazi che saranno ceduti alla città in seguito alla trasformazione urbanistica.

In originale firmato

IL PRESIDENTE
Guido ALUNNO

IL SEGRETARIO
Dott.ssa Anna GROSSO

Il verbale della seduta di cui fa parte il presente estratto è stato approvato all'unanimità nella seduta del 10 Novembre 2008

Pubblicato all'albo del Centro Civico per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 17 Novembre 2008.

Torino, 12 Novembre 2008

IL SEGRETARIO
Dott.ssa Anna GROSSO

