

Prot. 2613 Data 8.7.2011
Tit. 06 Cl. 002 Fasc. 3 21

MECC. N. 2011 03694/087

ARRIVO _____

Atto n. 69

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

27 GIUGNO 2011

Sono presenti nell'aula consiliare del Centro Civico in Via Servais 5, oltre al Presidente Claudio CERRATO i Consiglieri: Alberto ALDAMI, Roberto ANTONELLI, Gualtiero Remo BARTOZZI, Alessandro BOFFA FASSET, CAPUTO Valentina, Sara CARIOLA, Angelo CASTROVILLI, Stefano DOMINESE, Armando FANTINO, Sara GRIMALDI, Elvio GUGLIELMET, Maurizio MAFFEI, Valerio NOVO, Marco RABELLINO, Alfonso PAPA, Giuseppe PAVONE, Luca PIDELLO, Emiliano PONTARI, Lorenzo PULIE' REPETTO, Andrea RONCAROLO, Nicola SANTORO, Tommaso SEGRE, Rocco ZACCURI.

In totale n. 24 Consiglieri

Risultano assenti i Consiglieri: Massimiliano LAZZARINI

Con l'assistenza del Segretario Dott.ssa Ornella FOGLINO

Ha adottato in

SEDUTA PUBBLICA

il presente provvedimento così indicato all'ordine del giorno:

C.4, PARERE (ARTT. 43 E 44 REGOLAMENTO DECENTRAMENTO) STUDIO UNITARIO D'AMBITO E PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO SUB-AMBITO 1 RELATIVI ALLE AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI AMBITI "8.P AREZZO, 8.Q AVELLINO, 8.R CAPUA". APPROVAZIONE

CITTÀ DI TORINO

CIRCOSCRIZIONE N.4 - SAN DONATO - PARELLA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C.4 PARERE (ARTT. 43 E 44 REGOLAMENTO DECENTRAMENTO) STUDIO UNITARIO D'AMBITO E PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO SUB-AMBITO 1 RELATIVI ALLE AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI AMBITI "8.P AREZZO, 8Q AVELLINO, 8 R CAPUA". APPROVAZIONE.

Il Presidente Claudio Cerrato, di concerto con il Coordinatore della II Commissione Roberto Antonelli, riferisce:

Con nota del 06/04/2011 prot.n. 1494, la Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata ha invitato la Circoscrizione ad esprimere parere preventivo in merito all'approvazione dello Stato Unitario d'Ambito e del Piano Esecutivo Convenzionato di cui all'oggetto (deliberazione del Consiglio Comunale n. mecc. 2011 01892/009).

Le aree interessate dalle proposte di Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) e di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) attuativo del sub-Ambito 1, ubicate nella Circoscrizione 4, sono classificate dal P.R.G. vigente come Aree da Trasformare per Servizi (A.T.S.), denominate "Ambiti 8.p Arezzo, 8.q Avellino, 8.r Capua", i cui parametri di trasformazione sono definiti dagli articoli 7 e 20 delle N.U.E.A. e dalle relative schede normative. Gli elaborati relativi allo S.U.A. ed al P.E.C. sono allegati al presente provvedimento (allegati 3 e 4).

In particolare le schede normative prescrivono la trasformazione unitaria degli Ambiti in oggetto; l'esistenza di una pluralità di attività pienamente operative insediate rende attualmente improponibile tale ipotesi di trasformazione che presupporrebbe l'allontanamento di tali attività nonché la demolizione degli edifici funzionali, in gran parte perfettamente agibili.

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

La superficie territoriale privata degli Ambiti è pari a complessivi mq. 12.642, di cui mq. 790 di proprietà della Città e mq. 4.760 di proprietà della società La Torinese S.p.A. proponente lo Studio Unitario d'Ambito in oggetto. Le citate aree rappresentano circa il 44% delle A.T.S. interessate pertanto la Città ha fatto propria la proposta di S.U.A. stante l'interesse pubblico a consentire la trasformazione di parte dell'area, in parallelo con interventi in corso nelle aree limitrofe. Nel S.U.A. sono stati creati 2 sub-Ambiti di intervento indipendenti: il sub-Ambito 1 è costituito dal lotto di proprietà della Società La Torinese S.p.A. e della Città di Torino, compreso

nell'Ambito "8.q Avellino" e per il quale si prevede l'attuazione mediante Piano Esecutivo Convenzionato; il sub-Ambito 2, invece, è costituito dalla restante area del medesimo ambito posta all'angolo tra le vie Vicenza e Capua, nonché dagli Ambiti "8.p Arezzo" e "8.r Capua", aree di proprietà di altri soggetti privati al momento non interessati ad intervenire alla trasformazione.

La destinazione d'uso delle relative utilizzazioni edificatorie è per minimo 80% Residenza e massimo 20% ASPI e la configurazione planivolumetrica dello Studio Unitario d'Ambito prevede di organizzare le utilizzazioni edificatorie complessive, relative ai sub-Ambiti, in due distinti edifici. Per il sub-Ambito 1 viene proposta la realizzazione di un edificio di altezza massima di 5 piani fuori terra più uno arretrato, posto all'incrocio tra le vie San Giovanni Bosco ed Avellino; per il sub-Ambito 2 viene proposta la realizzazione di un edificio di altezza massima di 5 e 6 piani fuori terra più uno arretrato in allineamento ai fili edilizi consolidati delle vie Capua e Vicenza.

Il sub-Ambito 1, di superficie territoriale pari a mq. 5.550, genera una S.L.P. di progetto pari a mq. 2.380 (indice 0,7/3 mq. SLP/mq. ST, incrementato con 1/3 della SLP esistente).

Considerato l'assetto planivolumetrico di progetto si è convenuto di allineare l'area di concentrazione dell'edificato, su cui si organizza l'edificio afferente tale sub-Ambito, sul limite del lotto confinante.

L'area di concentrazione dell'edificato corrisponde pertanto a circa il 26% della superficie territoriale privata; conseguentemente il restante 74%, pari a mq. 3.532, verrà ceduto gratuitamente dalla società La Torinese S.p.A. alla Città per la realizzazione di servizi pubblici ovvero, di concerto con la Circostrizione IV, lo studio per l'utilizzo dell'area in oggetto, ad area sportiva multidisciplinare o comunque ad area di utilizzo sociale.

Tale cessione, disciplinata nello schema di Convenzione (allegato 2), avverrà non appena saranno rilocalizzate le attività produttive, attualmente ancora operanti in loco. I fabbricati e manufatti insistenti su tali aree dovranno essere demoliti a cura e spese del Proponente.

Il sub-Ambito 2, di superficie territoriale pari a mq. 7.092, genera una SLP di progetto pari a mq. 3.546 (indice 0,7/3 mq. SLP/mq. ST, incrementato con 1/3 della SLP esistente). In conseguenza delle scelte adottate per l'attuazione del sub-Ambito 1 nonché dell'assetto prefigurato per il sub-Ambito 2, l'area di concentrazione dell'edificato su cui si organizza l'edificio afferente quest'ultimo, di circa mq. 957, corrisponde al 13,5% della superficie territoriale privata. Il restante 86,5%, pari a mq. 6.135, dovrà essere ceduto gratuitamente alla Città per servizi pubblici.

Nel rispetto dell'articolo 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, l'attività edificatoria del sub-Ambito 1 di cui al P.E.C. troverà attuazione mediante permesso di costruire, con scadenza tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine di cinque anni dalla stipula della Convenzione, corrispondente al termine di validità dello stesso Piano Esecutivo Convenzionato.

Gli oneri di urbanizzazione dovuti sono, ad oggi, stimati complessivamente in Euro 333.414,20: tale stima dovrà essere comunque aggiornata al momento del rilascio del permesso di costruire.

Il costo di costruzione previsto dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. non è definibile in sede di Convenzione, in quanto il progetto planivolumetrico delle opere edilizie non contiene ancora i parametri (numero e superficie degli alloggi, degli accessori, ecc.) per la sua corretta definizione che è, pertanto, differita al momento del rilascio del permesso di costruire.

Il Piano Esecutivo Convenzionato del sub-Ambito 1 non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione sulle aree destinate a servizi pubblici.

Per le modalità di attuazione degli interventi relativi al P.E.C. sub-Ambito 1 sopra sinteticamente descritti, si rinvia al più dettagliato e puntuale Schema di Convenzione allegato al presente provvedimento.

I dati tecnici fondamentali di progetto, articolati per Sub-Ambiti, sono così sintetizzati:

	Totale Ambiti	sub-Ambito 1	sub-Ambito 2
Superficie territoriale (S.T.)	mq. 12.642	mq. 5.550	mq. 7.092
Aree già di proprietà della Città		mq. 790	
SLP di progetto	mq. 5.926	mq. 2.380	mq. 3.546
S.L.P. residenza (80%)	min mq. 4.741	min mq. 1.904	min mq. 2.837
S.L.P. ASPI (20%)	max mq. 1.185	max mq. 476	max mq. 709
Aree a servizi da cedere alla Città	mq. 9.667	mq. 3.532 (74% S.T.)	mq. 6.135 (86,5% S.T.)
n. abitanti insediabili	139	56	83

In data 22 luglio 2010 la Commissione Edilizia ha esaminato le proposte di S.U.A. e di P.E.C. del sub-Ambito 1, esprimendo parere favorevole.

In sede di proposta di attuazione relativa alle A.T.S. "Ambiti 8.p Arezzo, 8.q Avellino, 8.r Capua", la Società La Torinese S.p.A. ha altresì evidenziato un contrasto tra le previsioni del P.R.G. vigente e la realtà di fatto, chiaramente riconducibile alla fattispecie degli errori materiali che, con la variazione al P.R.G. ai sensi dell'articolo 17, comma 18 lettera a) della Legge Regionale 56/1997 e s.m.i. (allegato 1), viene pertanto corretto.

Il Piano Esecutivo Convenzionato del sub-Ambito 1 è escluso, ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i., e come previsto dalla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto trattasi di strumento urbanistico in attuazione del P.R.G..

In osservanza dell'articolo 22, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., si prende atto che, in relazione ai presenti Studio Unitario d'Ambito e Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'attuazione del sub-Ambito 1, non ricorrono le condizioni di definizione degli elementi di carattere planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive necessarie a rendere applicabili agli strumenti urbanistici le disposizioni di cui allo stesso articolo del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

in materia di sostituzione di permesso di costruire ed autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività.

Il parere in questione è stato discusso nel corso della seduta della II[^] Commissione tenutosi in data 21/06/2011.

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 per l'APPROVAZIONE DELLO STUDIO UNITARIO D'AMBITO E PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO SUB-AMBITO 1 RELATIVI ALLE AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI AMBITI "8.P AREZZO, 8.Q AVELLINO, 8.R CAPUA", **parere favorevole ma a condizione** che gli oneri di urbanizzazione derivanti dall'intervento vengano destinati alla realizzazione di area verde attrezzata e parcheggi pubblici nel sito ed aree destinate all'utilizzo sociale e ricreativo sportivo.

VOTAZIONE PALESE

PRESENTI: 24

VOTANTI:24

VOTI FAVOREVOLI: 24

Pertanto il Consiglio

DELIBERA

- di esprimere per l'APPROVAZIONE DELLO STUDIO UNITARIO D'AMBITO E PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO SUB-AMBITO 1 RELATIVI ALLE AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI AMBITI "8.P AREZZO, 8.Q AVELLINO, 8.R CAPUA", **parere favorevole ma a condizione** che gli oneri di urbanizzazione derivanti dall'intervento vengano destinati alla realizzazione di area verde attrezzata e parcheggi pubblici nel sito ed aree destinate all'utilizzo sociale e ricreativo sportivo.

In originale firmato

IL PRESIDENTE
Claudio CERRATO

IL SEGRETARIO
Dott.ssa Ornella FOGLINO

Il verbale della seduta di cui fa parte il presente estratto è stato approvato all'unanimità nella seduta del 27 Giugno 2011.

Pubblicato all'albo del Centro Civico per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 1 luglio 2011.

Torino, li 28 giugno 2011

IL SEGRETARIO
Dott.ssa Ornella FOGLINO



A circular official stamp is partially visible behind the signature. The signature is written in dark ink and is highly stylized, overlapping the printed name.