

CITTA' DI TORINO

Cons.Circ.le
Doc.n. 06/09

Verbale n. II

Provvedimento del Consiglio circoscrizionale n.5

Il Consiglio circoscrizionale n. 5 convocato nelle prescritte forme, in prima convocazione per la seduta ordinaria del 21 Gennaio alle ore 17,00 presenti nella sede della Circoscrizione in Via Stradella n. 192, oltre al Presidente Paola BRAGANTINI i Consiglieri:

ALU' ORAZIO	BALENA DAVIDE	BATTAGLIA GIUSEPPE
BERTIN SIMONE	BERZANO PAOLA	BUDA VINCENZO
CARBOTTA DOMENICO	CIAVARRA ANTONIO	FLORIO ROCCO
GARZELLI GIACOMO	GIGLIOTTI FRANCESCO	GIUVA BARBARA
IPPOLITO ANTONINO	LIARDO ENZO	MAZA PIERPAOLO
MONTICONE ARMANDO	PANNUNZI DOMENICO	PASQUARELLA ANTONIO
ROBELLA MASSIMO	SPINA ROBERTO	TARTAGLINO PIETRO
TERLIZZI MARTA	VALENTE PASQUALE	

In totale con il Presidente n. 24 Consiglieri

Assenti i Consiglieri: LAMARCA

Con l'assistenza del Segretario: Arch. Maurizio FLORIO

ha adottato in

SEDUTA PUBBLICA

il presente provvedimento così indicato all'ordine del giorno:

- 5) C5 - PARERE AI SENSI DEGLI ARTT. 43 E 44 DEL REGOLAMENTO DEL DECENTRAMENTO IN MERITO ALLO STUDIO UNITARIO D'AMBITO E PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER L'ATTUAZIONE DEL SUB AMBITO 1, RELATIVI ALLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE "AMBITO 5.6 RUBBERTEX 1". APPROVAZIONE.

CITTÀ DI TORINO

CIRCOSCRIZIONE N.5 - VALLETTE - MADONNA DI CAMPAGNA - BORGO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C5 - PARERE AI SENSI DEGLI ARTT. 43 E 44 DEL REGOLAMENTO DEL DECENTRAMENTO IN MERITO ALLO STUDIO UNITARIO D'AMBITO E PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER L'ATTUAZIONE DEL SUB AMBITO 1, RELATIVI ALLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE "AMBITO 5.6 RUBBERTEX 1". APPROVAZIONE.

Il Presidente Paola BRAGANTINI, di concerto con il Coordinatore della II Commissione di Lavoro Permanente Domenico CARBOTTA, riferisce:

La Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata – Direzione , con nota del 26 novembre 2008 prot. n. 5043 pervenuta a questa Circoscrizione il 2 dicembre 2008 (prot. 16447) ha chiesto un parere alla Circoscrizione ai sensi degli artt. 43 e 44 del Nuovo Regolamento del Decentramento in merito a quanto enunciato nell'oggetto.

L'area oggetto del presente Studio d'Ambito (SUA) e del Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) del Sub-Ambito 1, è compresa tra le Vie Massari, Ala di Stura e Veronese.

Il PRG vigente individua l'area come "Zona Urbana di Trasformazione" denominata "Ambito 5.6 – Rubbertex 1" i cui parametri di trasformazione sono definiti, in particolare, dagli articoli 7 e 15 delle NUEA del Piano Regolatore e dalla relativa scheda normativa.

In applicazione dell'art. 7 punto B, delle NUEA di PRG "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 (SUA) 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 dell'ambito è pari a complessivi mq 9.780, di cui mq. 40 di proprietà della Città, mq. 7.940 di proprietà delle Società Cei Costruzioni Generali SpA e Albina s.s., soggetti proponenti lo Studio Unitario d'Ambito in oggetto, che rappresentano circa l'81,60% dell'intera ZUT; i rimanenti mq 1.800, pari a circa il 18,40% della suddetta superficie, appartengono a soggetti non interessati alla trasformazione.

In considerazione delle situazioni proprietarie, al fine di garantire la futura possibilità di attuare la trasformazione anche ai non aderenti lo Studio Unitario d'Ambito, sono stati creati 3 Sub-Ambiti:

- Il Sub-Ambito 1, ha una superficie territoriale di mq 6370, che genera una SLP di mq. 5092; gli edifici sono posti in un'unica area di concentrazione edificatoria, in adiacenza e continuità architettonica con l'edificio (in fase di realizzazione) a 9

piani fuori terra della ATS "511 Rubbertex 2", che fronteggia il Parco Urbano in corso di realizzazione tra le vie Veronese, Massari e Ala di Stura; in tale sub-ambito è prevista la cessione della ex palazzina uffici della "Rubbertex" per realizzare un micronido secondo i parametri dimensionali di legge;

- Il Sub-Ambito 2, ha una superficie di mq 2680 che genera una SLP di mq 1876, l'edificazione è prevista sulla Via Ala di Stura a completamento di quella esistente, mediante un corpo di fabbrica lineare che degrada da 6 a 5 piani fuori terra verso la Via Massari;
- Il Sub-Ambito 3, ha una superficie territoriale di mq 730 che genera una SLP di mq 511, l'edificazione è prevista sulla Via Ala di Stura a completamento dell'edificazione esistente, con edificio di 3 piani f.t. in coerenza con la "Bassa" edificazione del contesto e dell'area produttiva commerciale che fronteggia il lato opposto della Via Massari (verso Corso Grosseto).

La SLP generata dall'Ambito è pari a complessivi mq 7.479. Ai Sub-Ambiti 2 e 3 è stato applicato l'indice di edificabilità propria della ZUT di 0,7 mq. SLP/mq ST, mentre al Sub-Ambito 1, da attuarsi con PEC contestualmente alla stipula dello Studio Unitario in oggetto, è stata data la possibilità di applicare l'indice di edificabilità di 0,8 mq. SLP/mq. ST, conseguente alla SLP generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali P33. Tale superficie catastale è pari complessivamente a mq 13.618, ed è proposta in cessione gratuita alla Città.

I Sub-Ambiti 2 e 3 verranno attuati nel momento in cui se ne verificheranno le opportunità e le condizioni.

Tali condizioni, che dilazionano nel tempo la possibilità di concreta operatività, hanno orientato la proprietà di parte del sub-ambito 2 ad aderire allo Studio Unitario d'Ambito, senza peraltro definire temporalmente la trasformazione del proprio sub-ambito, in quanto non vi sono le condizioni per prevederne la trasformazione nell'arco temporale di validità del PEC.

Il rimanente sub-ambito 3 comprende invece fabbricati residenziali, produttivi e terziari con proprietà frazionate e/o attualmente non interessate alla trasformazione.

Il progetto del Sub-Ambito 1, da attuarsi con Piano Esecutivo Convenzionato, ai sensi dell'articolo 43 della Legge Urbanistica Regionale, prevede di destinare il 100% della SLP a residenza, con rilascio da parte della Città di un unico permesso di costruire, a condizione dell'avvenuta cessione gratuita delle aree destinate a Parco Urbano e Fluviale P33 e delle aree a servizi pubblici.

Pertanto i proprietari cedono a titolo gratuito al Comune di Torino la proprietà dell'area destinata dall'articolo 21 delle NUEA del PRG vigente a Parco Urbano e Fluviale P33, di complessivi mq 13.618 ed il Proponente si impegna a cedere, entro un anno dalla stipula della Convenzione, la proprietà di tutte le aree necessarie per la realizzazione dei servizi, di complessivi mq 4.387, in quanto sulle stesse insistono fabbricati da demolirsi, nonché locali a 1-2 piani fuori terra da conservare e da destinare a micronido, oggetto di recupero secondo il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione a scomputo.

Sulle aree cedute a servizi, lo stesso Proponente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti così come previste nel progetto preliminare e nei futuri progetti esecutivi delle stesse. Tali opere di urbanizzazione primaria sono strettamente collegate all'intervento da attuarsi e consistono nella realizzazione dell'accesso dalla Via Massari a favore della residenza, nel verde pubblico, nelle relative reti di fognatura bianca ed illuminazione pubblica, ed infine nelle sistemazioni esterne a raso e nella "messa in sicurezza" dei fabbricati da destinare a micronido.

Nell'ambito 5.6 Rubbertex 1, è compresa un'area pari a mq 40 di proprietà della Città, che

genera una SLP pari a mq 28, i cui diritti edificatori vengono ceduti al Proponente del sub-ambito 1. A tal fine i competenti uffici hanno determinato un valore di alienazione di tali diritti edificatori in 821,43 euro/mq. di SLP, che corrispondono a un valore complessivo di Euro 23.000,00 che verrà versato alla Città in sede di stipula della relativa Convenzione.

Le opere dovranno essere eseguite dal Proponente entro 2 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle stesse, comunque non oltre 3 dalla stipula della convenzione; gli interventi edilizi privati dovranno essere ultimati entro 5 anni dalla stipula della Convenzione, corrispondente al termine di validità del PEC.

L'importo delle opere, individuato in base all'Elenco Prezzi della Regione Piemonte, cui è stato applicato il coefficiente di riduzione del 10% è di Euro 589.500,00, salvo ulteriori definizioni in sede di progettazione esecutiva derivanti anche dalle puntualizzazioni dei Settori Tecnici ed Enti competenti.

Il presente piano è stato presentato in sede di II Commissione il 23 dicembre 2008.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

Visto il Regolamento del Decentramento approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 133 (n.mecc. 9600980/49) del 13 maggio 1996 e n. 175 (n.mecc. 9604113/49) del 27 giugno 1996 che all'art. 43 prevede l'"attività consultiva" del Consiglio Circostrizionale.

Dato atto che il parere sulla regolarità tecnica e correttezza amministrativa dell'atto è favorevole;

PROPONE AL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE

ritenendo che il completamento di questa operazione urbanistica riqualifichi una parte del nostro territorio finora priva di un disegno complessivo, di esprimere PARERE FAVOREVOLE, ribadendo qui l'importanza di alcuni aspetti emersi durante i lavori della Commissione di cui l'Amministrazione deve tener conto mettendo a punto la progettualità complessiva dell'area:

- 1) Innanzitutto l'esigenza di realizzare al più presto una rotatoria all'incrocio Via Paolo Veronese/Ala di Stura. Tale incrocio già oggi è molto pericoloso grazie al traffico veloce sulla via Ala di Stura. L'incremento della popolazione residente nell'area Rubbertex rende necessario e indispensabile un intervento di regolazione e moderazione della velocità;
- 2) La scheda normativa non prevede una quota di ASPI. Facciamo presente che nella zona i servizi di vicinato sono insufficienti. La destinazione a micronido del fabbricato recuperato, recependo un'istanza della Circostrizione, risponde in parte a queste necessità, ma molte altre restano da soddisfare.
- 3) Si sottolinea l'esigenza di implementare il servizio di trasporto pubblici, in particolare sull'asse di Via Ala di Stura, attualmente oggetto di edificazioni importanti.
- 4) Si sottolinea inoltre la sensibilità sempre più diffusa da parte della cittadinanza verso quelle progettazioni edilizie in grado di ottemperare alle esigenze di risparmio

energetico e di ecosostenibilità. L'allegato energetico ambientale del Regolamento Edilizio del Comune di Torino definisce in materia obblighi e incentivi. Auspichiamo che in questa nuova edificazione gli operatori possano provare ad andare un po' oltre a quanto previsto dalle normative vigenti di attenzione ambientale.

- 5) In modo particolare si chiede di prestare attenzione alla progettazione degli spazi destinati ad ospitare i contenitori dei rifiuti. Ricordiamo che nella zona è attivo il porta a porta e che il servizio di raccolta avviene con due modalità, quella tradizionale e quella attraverso le isole ecologiche interrate. Chiediamo che si valuti, anche nell'ottica di un'ottimizzazione del servizio e di minori costi, l'opportunità di richiedere al costruttore di realizzare un'altra isola interrata per la raccolta dei rifiuti.

OMISSIS DELLA DISCUSSIONE

Il Consiglio circoscrizionale con votazione per alzata di mano

(al momento della votazione risultano assenti dall'aula i Consiglieri Battaglia, Giuva e Monticone)

accertato e proclamato il seguente esito:

PRESENTI	21
ASTENUTI	6 (Balena, Liardo, Pasquarella, Robella, Tartaglino e Terlizzi)
VOTANTI	15
VOTI FAVOREVOLI	15
VOTI CONTRARI	=

All'unanimità dei votanti

DELIBERA

ritenendo che il completamento di questa operazione urbanistica riqualifichi una parte del nostro territorio finora priva di un disegno complessivo, di esprimere PARERE FAVOREVOLE, ribadendo qui l'importanza di alcuni aspetti emersi durante i lavori della Commissione di cui l'Amministrazione deve tener conto mettendo a punto la progettualità complessiva dell'area:

- 1) Innanzitutto l'esigenza di realizzare al più presto una rotatoria all'incrocio Via Paolo Veronese/Ala di Stura. Tale incrocio già oggi è molto pericoloso grazie al traffico veloce sulla via Ala di Stura. L'incremento della popolazione residente nell'area Rubbertex rende necessario e indispensabile un intervento di regolazione e moderazione della velocità;
- 2) La scheda normativa non prevede una quota di ASPI. Facciamo presente che nella zona i servizi di vicinato sono insufficienti. La destinazione a micronido del fabbricato recuperato, recependo un'istanza della Circoscrizione, risponde in parte a queste necessità, ma molte altre restano da soddisfare.

- 3) Si sottolinea l'esigenza di implementare il servizio di trasporto pubblici, in particolare sull'asse di Via Ala di Stura, attualmente oggetto di edificazioni importanti.
- 4) Si sottolinea inoltre la sensibilità sempre più diffusa da parte della cittadinanza verso quelle progettazioni edilizie in grado di ottemperare alle esigenze di risparmio energetico e di ecosostenibilità. L'allegato energetico ambientale del Regolamento Edilizio del Comune di Torino definisce in materia obblighi e incentivi. Auspichiamo che in questa nuova edificazione gli operatori possano provare ad andare un po' oltre a quanto previsto dalle normative vigenti di attenzione ambientale.
- 5) In modo particolare si chiede di prestare attenzione alla progettazione degli spazi destinati ad ospitare i contenitori dei rifiuti. Ricordiamo che nella zona è attivo il porta a porta e che il servizio di raccolta avviene con due modalità, quella tradizionale e quella attraverso le isole ecologiche interrata. Chiediamo che si valuti, anche nell'ottica di un'ottimizzazione del servizio e di minori costi, l'opportunità di richiedere al costruttore di realizzare un'altra isola interrata per la raccolta dei rifiuti.