

2005 09964/090

CITTÀ DI TORINO

CIRCOSCRIZIONE N.7 - AURORA - VANCHIGLIA - M. DEL PILONE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C. 7 - PARERE: STUDIO UNITARIO D'AMBITO E PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER L'ATTUAZIONE DEL SUB-AMBITO 2A RELATIVO ALLE AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI AMBITO "9L BENEVENTO 1" E "9M BENEVENTO 2" LOCALIZZATE TRA LE VIE OROPA, BENEVENTO, VARALLO E LUNGO PO ANTONELLI. - APPROVAZIONE.

Il Presidente, Luciano BARBERIS, a nome della Giunta Esecutiva, riferisce che:

La DIVISIONE URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA - DIRIGENZA DI COORDINAMENTO URBANISTICA - SETTORE PROCEDURE AMMINISTRATIVE URBANISTICHE ha trasmesso con nota Prot. n° 6626-T06.002/9.4 del 26 ottobre 2005, ricevuta con Prot. n° 14088 - T6.02.02 in data 27 ottobre 2005, richiesta di parere di competenza ai sensi degli art. 43 lett. d) e 44 del Regolamento del Decentramento in merito allo STUDIO UNITARIO D'AMBITO E PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER L'ATTUAZIONE DEL SUB-AMBITO 2A RELATIVO ALLE AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI AMBITO "9L BENEVENTO 1" E "9M BENEVENTO 2" LOCALIZZATE TRA LE VIE OROPA, BENEVENTO, VARALLO E LUNGO PO ANTONELLI.

La proposta di Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n° 2005.08459/009, corredata dei relativi allegati:

- Studio Unitario d'Ambito (All. 1)
- Schema di Convenzione (All. 2)
- Piano Esecutivo Convenzionato (All. 3)
- Progetto di massima delle opere di urbanizzazione (All. 4)
- Relazione geo-idrologica (All. 5)

così recita:

Le aree interessate dalla presente proposta di Studio Unitario d'Ambito sono localizzate nella VII Circoscrizione Amministrativa "Aurora-Vanchiglia-Madonna del Pilone" in zona Vanchiglietta tra le Vie Oropa, Benevento, Varallo e L.go Po Antonelli e sono classificate nel PRG vigente come "Aree da Trasformare per Servizi" ambiti "9l Benevento 1" e "9m Benevento 2" da attuarsi con trasformazione unitaria secondo le regole degli artt. 7 e 20 delle N.U.E.A. e le indicazioni delle relative schede normative.

In particolare, tali ambiti sono già stati oggetto di un precedente Studio Unitario e relativo

2005 09964/090

PEC del sub ambito 1 approvati con deliberazione del Consiglio Comunale in data 18/02/2002 (n. mecc. 2001 - 10975/009) in cui venivano individuati due sub ambiti indipendenti (1 e 2) da attuarsi in tempi diversi.

Al momento, è in corso l'attuazione del sub ambito 1 di cui al succitato PEC.

In data 11/02/2003 veniva presentata di proposta di un nuovo SUA finalizzata ad articolare la trasformazione del sub - ambito 2 in due ulteriori sub - ambiti denominati 2 A e 2 B.

L'iter procedurale della proposta si è rivelato lungo e complesso a seguito di controversie giuridico-patrimoniali che si sono risolte con l'acquisizione dell'area stessa da parte della Società Pronda 78 S.r.l. divenuta così unica proprietaria.

La Società Pronda 78 S.r.l. ha, pertanto, presentato in data 31/05/2005 lo SUA relativo al sub-ambito 2 ed il PEC inerente la realizzazione del sub-ambito 2A, mantenendo comunque gli stessi contenuti tecnici della proposta presentata in data 11/02/2003.

Allo stato attuale la Società stessa risulta così proprietaria del 78,6% delle superfici catastali riferite al sub ambito 2, ed è interessata a completare la trasformazione già avviata con l'attuazione del sub ambito 1, relativamente alla parte di sua competenza.

La proprietà Santoro, compresa nel sub - ambito 2B, non è al momento disponibile alla trasformazione della porzione di area di sua proprietà.

La S.U.L. complessiva derivante dalla trasformazione del sub ambito 2 è pari a mq. 945,19, dei quali mq.594,71 derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità, pari a 0,7/3 mq. SUL/mq ST alle superfici catastali interessate dalla trasformazione e mq. 350,48 derivanti dal recupero di 1/3 della S.U.L. dei fabbricati esistenti.

Nel sub-ambito 2A è prevista la realizzazione di un edificio a 6, 7 e 8 piani f.t. (compreso piano pilotis e piani arretrati) allineato alla nuova strada e da realizzarsi in un unico complesso con gli edifici dei Lotti 1 e 2 previsti nel sub ambito 1, con SUL complessiva pari a mq. 713,40.

Sono previste autorimesse localizzate ai piani interrati ed al piano terra dell'area di concentrazione dell'edificio.

Per il sub ambito 2B si prevede la possibilità di organizzare la SUL di sua competenza pari a mq. 231,79 al piano 1° dello stesso fabbricato e al piano 1° del Lotto 2 del sub ambito 1.

Sono previste autorimesse localizzate ai piani interrati ed al piano terra dell'area di concentrazione dell'edificio.

Le aree da cedere per servizi hanno una superficie complessiva di mq.2.039 di cui mq. 1.494 da cedere con l'attuazione del sub 2A e mq. 545 da cedere con l'attuazione del sub 2B e corrispondono all'80% della superficie territoriale di proprietà privata.

Il presente SUA rende immediatamente realizzabili gli interventi previsti nel sub ambito 2A mediante proposta contestuale di Piano Esecutivo Convenzionato dello stesso.

Il sub ambito 2 B, caratterizzato dalla presenza di immobili ancora utilizzati, corrisponde alla proprietà che non ha aderito alla presente proposta di trasformazione e da una porzione di area (corrispondente ad una virtuale area di concentrazione dell'edificio) di proprietà della Società Pronda 78 S.r.l. proponente lo SUA.

La soluzione progettuale proposta potrebbe innescare, al maturare delle idonee condizioni, interesse alla trasformazione di quest'ultimo sub - ambito.

Il PEC sopracitato riferito al sub ambito 2A prevede la realizzazione di un edificio posto nell'allineamento di Via Rosazza e in aderenza al lotto 2 del sub ambito 1, in corso di realizzazione, per complessivi mq. 713,40 di SUL, secondo i dati dimensionali di progetto sotto elencati:

2005 09964/090

4

Superficie territoriale totale (S.T.)	mq. 1.867,50
Area da cedere per servizi (min 80% S.T.)	mq. 1.494,00
Area di concentrazione (max 20% S.T.)	mq. 373,50
Totale SUL edificabile (0,7/3 S.T. + 1/3 SUL esistente)	mq. 713,40
Abitanti teorici insediabili	n. 21

In base allo schermo di Convenzione ed alle modalità in esso contenute, il Proponente, entro l'anno dalla stipula della Convenzione e comunque prima del rilascio del permesso a costruire, si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino, che si riserva di accettare, le aree per la realizzazione dei servizi pubblici pari a mq. 1.494,00. Prima della cessione di tali aree il Proponente, a propria cura e spese, dovrà demolire i fabbricati e manufatti esistenti sulle stesse ed eseguire, se necessarie, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle NUEA di PRG.

L'area in cessione è ubicata tra le vie Benevento, Varallo e Oropa per la quale è stata presentata apposita relazione geo-idrologica eseguita dal Dott. Sergio Brecko, che si allega in copia al presente provvedimento.

Il proponente si impegna a realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti (art. 11 Legge 10/77 e s.m.i.) le opere di urbanizzazione previste nel progetto di massima, che fa parte integrante del presente PEC e dai futuri progetti preliminari ed esecutivi delle opere stesse.

Tali opere sono descritte dettagliatamente nell'allegato 4 della presente deliberazione di cui forma parte integrante.

Tutte le opere inerenti l'area da cedere a servizi verranno eseguite dal Proponente entro 3 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed in ogni caso non oltre 4 anni dalla stipula della Convenzione, mentre le opere inerenti l'area edificabile dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula Convenzione, corrispondente al termine di validità del PEC.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, da realizzare a scomputo degli oneri, pari ad € 568.908,36 deriva oltreché degli oneri relativi al sub-ambito 2A, oggetto del presente provvedimento, anche dagli oneri relativi al sub-ambito 1 non ancora utilizzati.

Infatti, la deliberazione del Consiglio Comunale in data 18/02/2002 (mecc. n. 2001 10975/009) citata in premessa, prevedeva che una parte degli oneri pari a € 325.447,14 sarebbe stata utilizzata per la realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione, mentre la restante parte pari a € 218.774,95 fosse versata alla Città.

Tuttavia, con successivo provvedimento della Giunta Comunale in data 21/12/2004 (mecc. n. 2004 12414/009) sono state accolte le esigenze emerse da parte della Circoscrizione n. 7 ed è stato delineato uno schema progettuale di fattibilità per definire le opere necessarie alla sistemazione delle aree a servizi dell'ambito in oggetto, suddivise su tre Lotti come sotto specificato:

- Lotto 1 (area ad ovest della Via Rosazza): realizzazione di parcheggio pertinenziale interrato e sistemazione superficiale a parcheggio pubblico ed area pedonale;
- Lotto 2 (area ad est della Via Rosazza): realizzazione di una palestra e di un centro giovanile;
- Lotto 3 (Via Rosazza): pedonalizzazione della via, ad eccezione di un limitato tratto carrabile dal Lungo Po Antonelli per garantire l'accesso alle autorimesse delle nuove edificazioni (da attuarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti).

2005 09964/090

5

In particolare, le opere che verranno realizzate dal Proponente nel sub ambito 2A, a scomputo degli oneri, sono indicate all'art. 9 dello schema di Convenzione allegato al presente provvedimento. Come segue:

- realizzazione di un fabbricato polifunzionale composto da una sala al piano rialzato con alcuni vani accessori, al piano interrato alcuni vani ad uso laboratorio e servizi (tale struttura, ubicata sull'area in cessione al Comune, verrà adibita a Centro d'Incontro per attività giovanili presenti sul territorio);
 - sistemazione area a verde;
 - percorso di collegamento con il sub ambito 1;
 - recinzione che delimita il confine con la Scuola Materna "Varallo".
- Per quanto sopra esposto, l'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 11 dello schema di convenzione, risulta essere pari ad € 623.602,10 come di seguito specificato:
- oneri di urbanizzazione a scomputo del sub ambito 1 (opere non ancora realizzate, su richiesta della Città, come da deliberazione della Giunta Comunale in data 21/12/2004, mecc. n. 200412414/009):
€ 325.447,14
 - oneri relativi al sub-ambito 1 (lotti 1 e 2):
€ 218.774,95
 - oneri relativi al sub-ambito 2 A
€ 79.380,01
- Totale oneri di urbanizzazione
€ 623.602,10;

degli oneri sopradescritti è stata già versata dal Proponente una rata pari ad € 54.693,74 pertanto gli oneri di urbanizzazione disponibili per la realizzazione delle opere a scomputo risulta essere pari a € 568.908,36, come da progetto di massima delle opere allegato. (All. 4).

Il progetto di massima relativo alle opere di urbanizzazione a scomputo comprensivo del computo metrico estimativo, è stato trasmesso al Settore Urbanizzazioni della Divisione Ambiente e Mobilità che ha provveduto a raccogliere in merito i pareri dei competenti Settori ottenendo parere favorevole, in data 21/06/2005, a seguito di Conferenza di Servizi:

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

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

Il progetto planovolumetrico è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia che in data 16/10/2003 si è espressa con parere favorevole.

Lo Studio Unitario d'Ambito esaminato ed il Piano Esecutivo Convenzionato predisposto per l'attuazione del sub-ambito 2 A risultano coerenti con il Piano di Zonizzazione Acustica come da parere di conformità espresso dal Settore Tutela Ambiente in data 18/11/2003.

Infine, in osservanza dell'art. 22, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001, si prende atto che in relazione al presente Piano Esecutivo Convenzionato non ricorrono le condizioni di definizione degli elementi di carattere planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive necessarie a rendere applicabili gli strumenti urbanistici le disposizioni di cui allo stesso articolo del D.P.R. n.380/2001 in materia di sostituzione di permesso a costruire e autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività.

2005 09964/090

6

La II Commissione della 7^a Circoscrizione si è riunita in data 16 novembre 2005 e durante l'analisi della documentazione presentata in merito allo STUDIO UNITARIO D'AMBITO E PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER L'ATTUAZIONE DEL SUB-AMBITO 2 A RELATIVO ALLE AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI AMBITO "9 L BENEVENTO 1" E "9 M BENEVENTO 2" LOCALIZZATE TRA LE VIE OROPA, BENEVENTO, VARALLO E LUNGO PO ANTONELLI ha manifestato l'intenzione di esprimere parere favorevole; valutando positivamente il pieno accoglimento delle osservazioni già espresse in merito dalla Circoscrizione 7 con nota Prot. n° 8955/X.9.1 in data 13 dicembre 2004.

Tutto ciò premesso:

LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

Visto l'art. 58 dello Statuto della Città di Torino, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. mecc. 9404898/49 del 20 giugno 1994 e n. mecc. 9406152/49 del 25 luglio 1994, esecutive dal 1 agosto 1994; modificato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. mecc. 9501064/49 del 2 maggio 1995, esecutiva dal 18 maggio 1995, n. mecc. 9700387/49 del 30 gennaio 1997, esecutiva dal 17 febbraio 1997, n. mecc. 9800485/02 del 18 maggio 1998, esecutiva dal 22 giugno 1998, n. mecc. 9803207/02 del 5 ottobre 1998, esecutiva dal 9 novembre 1998, n. mecc. 9901016/49 dell' 8 aprile 1999, esecutiva dal 14 maggio 1999.

Visto il Regolamento del Decentramento approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 133 n. mecc. 9600980/49 del 13 maggio 1996 e n. 175 n. mecc. 9604113/49 del 27 giugno 1996, modificato dalla Deliberazione del Consiglio Comunale del 21 ottobre 1996, il quale all'art. 43, comma 1, lett. d) e art. 44, dispone in merito alla "attività consultiva" attribuita alla competenza del Consiglio Circoscrizionale, a cui appartiene l'attività in oggetto;

Dato atto che il parere di cui all'art. 49 Co. 1) del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, e art. 61, comma 2) del surrichiamato Regolamento del Decentramento è:

- favorevole in ordine alla regolarità tecnica dell'atto.

PROPONE AL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE

Di esprimere **PARERE FAVOREVOLE** in merito allo STUDIO UNITARIO D'AMBITO E PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER L'ATTUAZIONE DEL SUB-AMBITO 2 A RELATIVO ALLE AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI AMBITO "9 L BENEVENTO 1" E "9 M BENEVENTO 2" LOCALIZZATE TRA LE VIE OROPA, BENEVENTO, VARALLO E LUNGO PO ANTONELLI.

11:25 0114435719
11:25 0114435719

CIRC. 7

PAG 06/08

2005 09964/090

7

IL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

Procede alla votazione nei modi di legge.

Il Presidente dichiara approvata tale proposta di deliberazione con il seguente risultato:

Presenti	:	n.	22	
Votanti	:	n.	17	
Astenuti	:	n.	5	(AVANZI - BALBO - LOSURDO - FRANCONI - TECCHIATI)
Voti favorevoli	:	n.	14	
Voti contrari	:	n.	3	