

CITTA' DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 21 FEBBRAIO 2000

(proposta dalla G.C. 25 gennaio 2000)

OGGETTO: CIRCOSCRIZIONE 2 - STUDIO UNITARIO D'AMBITO DELLE AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI DENOMINATE AMBITI "12e ARBE" E "12v MONFALCONE" COMPRESSE TRA LE VIE G. RENI, MONFALCONE, ARBE E TIRRENO - APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Viano.

Il PRG vigente, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 3-45091 del 21 aprile 1995, ha classificato gli immobili in oggetto tra le "aree da trasformare per servizi" (art. 20 NUEA).

Per tali ambiti, in alternativa all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio, il PRG prevede che una parte delle aree possa essere trasformata per utilizzazioni private e la rimanente parte (80% della superficie territoriale di proprietà privata) ceduta gratuitamente alla Città. In questo caso la trasformazione degli ambiti è regolata dall'art. 7 delle NUEA e dalle prescrizioni contenute nelle relative schede normative.

L'indice di edificabilità è pari a 0,7/3 mq SLP/mq ST, incrementabile di 1/3 della SLP esistente fino al limite massimo di 0,50 mq SLP/mq ST.

L'attuazione degli ambiti di trasformazione può essere consentita anche per parti (sub-ambiti di intervento), ai sensi dell'art. 7, punto B, delle NUEA, previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di uno Studio Unitario d'Ambito (SUA) esteso ai due ambiti, proposto dal Comune o da privati, singoli o associati, proprietari di immobili inclusi negli ambiti stessi, che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate.

Costituisce parte integrante dello Studio Unitario d'Ambito la "Convenzione Programma" che garantisce la funzionalità degli interventi secondo la loro progressiva attuazione sino alla complessiva trasformazione degli ambiti secondo le previsioni del PRG.

Per gli ambiti in oggetto, aventi destinazione d'uso prevalentemente residenziale (minimo 80% residenza e massimo 20% ASPI) il P.R.G. prescrive, nelle relative schede normative, la trasformazione unitaria.

Tali ambiti presentano caratteristiche morfologiche diversificate:

- l'ambito "12e Arbe", delimitato dalle vie G. Reni, Tirreno e Monfalcone, è attraversato dalla via Arbe ed è libero da fabbricati ad eccezione della ex cascina Olivero, posta lungo la via Arbe, che seppur in cattivo stato di manutenzione costituisce elemento qualificante dell'area anche nella prospettiva di un riuso pubblico. La perimetrazione di tale ambito è stata variata ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 e s.m.i. ed approvata con deliberazione n. 89 del Consiglio Comunale del 30 marzo 1998 (mecc. 9801832/09), esecutiva il 14 aprile 1998;
- l'ambito "12v Monfalcone", delimitato dalle vie G. Reni e Monfalcone, è invece costituito da un aggregato eterogeneo di fabbricati artigianali di modeste dimensioni e qualità, commisti ad edifici residenziali ad 1-2 piani f.t. con notevole frazionamento delle proprietà catastali.

Sono comprese all'interno degli stessi ambiti, aree di proprietà comunale quali il sedime della via Arbe, le bealere Becchia e Cossola ed altre aree che, a norma dell'art.20 delle NUEA, non hanno capacità edificatoria e sono escluse dal computo delle aree da cedere per servizi.

I proprietari Proponenti (soc. Immobiliare Arbe 2000, soc. Renica, soc. L'immobiliare del Parco, soc. Tirreno e il sig. Becchio Ercole) hanno presentato in data 29/11/1996 (con integrazioni del 24/07/98, del 20/10/98 del 1°/12/98 del 25/01/99 e del 19/10/99) uno Studio Unitario esteso ai due Ambiti 12e Arbe e 12v Monfalcone, ai sensi dell'art. 7, punto B, delle NUEA, finalizzato a suddividere gli ambiti stessi in sub-ambiti di intervento in grado di garantire la trasformazione in tempi differenziati.

I suddetti Proponenti sono infatti proprietari di immobili con superficie complessiva pari a mq 42.664 che unitamente alle aree di proprietà comunale, pari a mq 10.446, rappresentano il 79,8% delle superfici catastali degli ambiti oggetto del presente Studio Unitario (con note pervenute rispettivamente in data 12/11/99 ed in data 1°/12/99, la soc. Immobiliare Arbe 2000 ha comunicato agli uffici di aver acquisito le aree di proprietà della soc. Renica e del sig. Becchio Ercole).

Tenuto conto che alcune delle parti edificate sopra descritte non presentano condizioni di immediata trasformabilità, per dare comunque avvio all'attuazione prevista dal P.R.G. vigente, i Proponenti hanno proposto il presente Studio Unitario esteso all'intera superficie degli ambiti "12e Arbe" e "12v Monfalcone" con l'individuazione di tre sub-ambiti di intervento, la cui attuazione avverrà attraverso la richiesta di tre distinte Concessioni Convenzionate ex art. 49, 5° comma, LUR, riferite a ciascun sub-ambito.

Tali sub-ambiti garantiscono l'attuazione progressiva degli interventi edilizi attraverso una proposta progettuale che rende realizzabile a breve periodo il sub-ambito 1 (proponente), favorisce la realizzazione del sub-ambito 2 (proponente) e per il sub-ambito 3, caratterizzato dalla presenza di immobili occupati destinati ad attività artigianali e residenza, potrebbe, al maturare delle idonee condizioni, innescare interesse alla trasformazione del sub-ambito stesso.

Le indicazioni planivolumetriche dello Studio Unitario confermano quelle di PRG contenute nelle tavole di azionamento in scala 1:5000 (individuazione delle aree da cedere per servizi e di concentrazione dell'edificato) e nelle relative schede normative (allineamenti, numero massimo di piani).

La relazione e gli elaborati cartografici costituenti lo Studio Unitario d'Ambito illustrano la proposta progettuale che, essenzialmente, presenta le caratteristiche qui di seguito descritte.

Ridisegno della via Arbe con restringimento della carreggiata, sistemazione a parcheggio alberato su ambo i lati e formazione di una rotonda veicolare all'innesto con la via Tirreno secondo le indicazioni fornite dal Settore Viabilità.

Sui due lati della suddetta via verranno organizzate le capacità edificatorie relative al sub-ambito 1 mediante la realizzazione di due edifici fronteggianti a 9 piani fuori terra con testate allineate, uno dei quali è posto in aderenza al fabbricato esistente esterno all'ambito, mentre il secondo si protende verso le vie Monfalcone e G. Reni con un corpo a 7 piani f.t. più uno arretrato.

Sulla via G. Reni, sono previsti altri due edifici a 9 piani f.t. localizzati rispettivamente sulle aree di concentrazione dei sub-ambiti 2 e 3.

All'incrocio tra le vie Arbe, Monfalcone e G. Reni, nei sub-ambiti 1 e 3, l'edificazione si completa con due fabbricati destinati ad ASPI ad un piano f.t., con fronte arretrato lungo una linea circolare, che costituiscono il basamento formale agli elementi verticali.

Per consentire l'attuazione autonoma dei sub-ambiti si è resa necessaria, in particolare per il sub-ambito 1, una maggiore cessione di aree per servizi (pari a mq 2.895) che sarebbe stata in parte a carico dei sub-ambiti 2 e 3 di conseguenza la trasformazione dei sub-ambiti 2 e 3 è connessa alla cessione delle aree a servizi prevista con l'attuazione del sub-ambito 1.

La presenza dei canali irrigui Becchia e Cossola che attraversano l'area di concentrazione dell'edificato lungo la via G. Reni, obbliga i proponenti dello Studio Unitario a prevederne a proprie spese la deviazione.

In sede attuativa del sub-ambito 3, i Proponenti privati del presente Studio Unitario, nonché i soggetti attuatori del sub-ambito 3 stesso, concorreranno solidalmente, in proporzione alla SLP realizzata, nelle spese relative alle opere di deviazione dei suddetti canali ed all'acquisizione degli alvei dismessi attualmente di proprietà della Città di Torino.

Tali opere, non qualificandosi come urbanizzazioni primarie, non potranno essere realizzate a scemputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, ed i relativi progetti, redatti secondo le prescrizioni e indicazioni dei competenti settori tecnici comunali, dovranno far parte integrante della convenzione attuativa del sub-ambito 2.

Le aree per la realizzazione dei servizi pubblici, derivanti dall'attuazione complessiva della trasformazione degli ambiti, sono pari a 56.401 mq e saranno destinate a spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport, ad attrezzature di interesse comune a parcheggi ed a sedi viarie, in coerenza con quanto previsto nelle relative schede normative delle NUEA di PRG.

La realizzazione dei suddetti servizi dovrà essere definita in sede progettuale anche con l'individuazione da parte dell'Amministrazione Comunale delle attrezzature specifiche dell'area.

E' intendimento dell'Amministrazione Comunale localizzare una struttura da destinarsi ad Ecocentro del Riciclo, dell'ampiezza di 6.000 mq., con le caratteristiche specifiche che verranno definite mediante apposita progettazione, da collocarsi nell'area a servizi del sub-ambito 1 alla confluenza di via Tirreno con via Arbe.

La Commissione Edilizia, in data 10/12/98, ha esaminato la proposta di Studio Unitario ed ha espresso parere favorevole alla sua approvazione.

I dati tecnici fondamentali relativi al dimensionamento, complessivo ed articolato per sub-ambiti, dell'intervento in progetto nel presente Studio Unitario, sono i seguenti:

	Ambiti 12e e 12v	Sub-ambito 1	Sub-ambito 2	Sub-ambito3
- Sup. territoriale	mq 66.490	mq 43.727	mq 8.908	mq 13.855
- Sup. territoriale privata	mq 56.044	mq 34.668	mq 7.996	mq 13.380
- SLP generata	mq 13.076	mq 8.089	mq 1.865	mq 3.122
- SLP esistente	mq 7.097	mq 354	mq 2.932	mq 3.811
- SLP totale in progetto	mq 15.442	mq 8.207	mq 2.843	mq 4.392
- Abitanti insediabili	n° 453	n° 241	n° 83	n° 129
- Aree cedute per servizi	mq 45.955	mq 30.630	mq 5.590	mq 9.735
- Aree già di proprietà della Città	mq 10.446	mq 9.059	mq 912	mq 475

I dati quantitativi riportati nel presente Studio Unitario d'Ambito potranno subire variazioni a seguito delle verifiche che saranno effettuate con le procedure relative all'attuazione di ciascun sub-ambito.

Tale Studio Unitario comprende la Convenzione Programma che ai sensi dell'art. 7, lettera B, delle NUEA del PRG vigente ne costituisce parte integrante.

Le verifiche tecniche condotte sugli elaborati dello Studio Unitario hanno confermato il rispetto delle NUEA di PRG e delle prescrizioni cogenti delle relative schede normative degli ambiti.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la legge 8 giugno 1990 n. 142 sull'ordinamento delle autonomie locali con la quale, fra l'altro, all'art. 32 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Vista la legge 19 maggio 1997 n. 127 e s.m.i. recante: "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo";

Vista la Legge Regionale n° 56/77 e s.m.i.;

Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 3-45091 del 21 aprile 1995;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 53 della Legge 8 giugno 1990 n. 142 e sue successive modificazioni, sono:

favorevole sulla regolarità tecnica e correttezza amministrativa dell'atto;

favorevole sulla regolarità contabile;

Viste le disposizioni legislative sopra richiamate;

Rilevato che lo Studio Unitario d'Ambito è stato inviato in data 3/02/99 al Consiglio Circostrizionale n. 2 il quale, richieste ed ottenute due proroghe per l'espressione del parere, nella seduta del 27 maggio 1999 (fuori termine) con deliberazione n. 17 (mecc. 9903573/85) ha espresso parere favorevole in merito alla sistemazione urbanistica degli ambiti.

In relazione al ridisegno della via Arbe, elaborato dal Settore Viabilità, la Circostrizione ritiene condivisibile la soluzione che prevede la formazione di una rotonda veicolare all'innesto con la via Tirreno, esprimendo invece parere negativo laddove il progetto prevede il restringimento della carreggiata per la realizzazione di un parcheggio alberato a pettine su entrambi i lati della via.

Viene, inoltre, richiesta all'Amministrazione Comunale l'entità degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) dovuti dai Proponenti e l'impegno a definire, in stretta collaborazione con la Circostrizione, i progetti per la sistemazione complessiva delle aree.

Il predetto parere espresso dalla Circostrizione n. 2 viene allegato al presente provvedimento formandone parte integrante (all. 3 - n.).

CONTRODEDUZIONE

Esaminate le osservazioni formulate dalla Circostrizione n. 2, si rileva che:

La proposta di sistemazione della via Arbe, formulata dal Settore Viabilità e recepita nello Studio Unitario è solo indicativa, pertanto si deve ritenere rinviata alle successive fasi progettuali la definitiva organizzazione funzionale e sistemazione di tutte le aree pubbliche presenti nei due ambiti.

Con le modifiche introdotte a seguito dell'approvazione della deliberazione n. 813 della Giunta Comunale del 20 aprile 1999, con la quale viene introdotto l'obbligo dei Proponenti di costituire fidejussione a garanzia della puntuale stipula della convenzione stessa, si è reso necessario quantificare, di massima, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti dai soggetti Proponenti, indicati, nel caso specifico, al punto N) della Convenzione Programma.

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per i motivi indicati nella parte narrativa che integralmente si richiamano: di approvare, con riferimento all'art. 7, lett. B), delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 3-45091 del 21 aprile 1995, lo Studio Unitario relativo alle aree da trasformare per servizi Ambiti "12e Arbe" e "12v Monfalcone", comprese fra le vie G. Reni, Monfalcone, Arbe e Tirreno.

- 1) Il fascicolo dello Studio Unitario d'Ambito (all. 1 - n.) comprende i seguenti elaborati:
 - A. RELAZIONE ILLUSTRATIVA
 - B. ELABORATI GRAFICI
 - Tav. 1 - Estratto planimetrico di P.R.G. schede N.U.E.A.
 - Tav. 1 bis - Planimetria con variazione perimetro ambito 12e Arbe.
 - Tav. 2 - Stato di fatto.
 - Tav. 3 - Identificazione proprietà catastali private proponenti lo studio unitario d'ambito.
 - Tav. 4 - Estratto catastale - riepilogo estratti partita.
 - Tav. 5 - Opere di urbanizzazione primaria esistenti.
 - Tav. 6 - Stato di fatto: calcolo delle SLP esistenti - concessioni edilizie esistenti.
 - Tav. 7 - Stato di fatto: sezioni schematiche degli edifici esistenti.
 - Tav. 8 - Stato di fatto: rilievo SLP edifici esistenti.
 - Tav. 9 - Proprietà Europa Transport rilievo SLP esistente edificio B.
 - Tav. 10 - Sub-ambiti di intervento.
 - Tav. 10 bis - Regole edilizie.
 - Tav. 11 - Destinazioni urbanistiche e localizzazione nuovi edifici.
 - Tav. 12 - Opere di urbanizzazione in progetto.
 - Tav. 13 - Progetto della sistemazione di via Arbe come da progetto redatto dal Settore Viabilità.
 - Tav. 14 - Individuazione catastale dell'area - frazionamenti.
 - Tav. 15 - Progetto planivolumetrico: Tipologia edilizia di massima (piano pilotis).
 - Tav. 16 - Progetto planivolumetrico: Tipologia edilizia di massima (piano tipo).
 - Tav. 17 - Progetto planivolumetrico: Profili.
 - Tav. 18 - Progetto planivolumetrico: Planimetria di inserimento ambientale.
 - Tav. 19 - Progetto planivolumetrico: Schema assonometrico di inserimento ambientale.
 - Tav. 20 - Planimetria con punti di ripresa fotografica.
 - C. CONVENZIONE PROGRAMMA
 - D. DICHIARAZIONE ASSEVERATA DELLE S.L.P. ESISTENTI SULLE AREE.
- 2) L'attuazione della presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico

della convenzione stessa, entro il termine di sei mesi, come da atto d'obbligo presentato dal Proponente (all. 2 - n.), unitamente alla relativa garanzia fidejussoria con funzione di penale per la mancata stipula o il ritardo nella stipula della convenzione medesima, a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigente e s.m.i., tra il Comune di Torino e le società IMMOBILIARE ARBE 2000 S.r.l. con sede in Collegno via Buonarroti n. 1 C.F. 06138966005, legali rappresentanti Becchio Piergiacomo nato a Torino il 19/08/1939 residente in Torino via Cavour n. 46 C.F.: BCC PGC 39M19 L219D e Corazza Arch. Francesco nato a Torre di Mosto (VE) il 30/11/1950 residente in Collegno (TO) via Buonarroti n.1 C.F.: CRZ FNC 50S30 L267K, TIRRENO S.r.l. con sede in Torino in via San Francesco d'Assisi n. 35 C.F.: 0542677001, legale rappresentante Porporato Cav. Giulio nato a Volvera (TO) il 21/06/1917 residente in Torino via San Francesco d'Assisi n. 35, C.F.: PRP GLI 17H21 H133L, IMMOBILIARE DEL PARCO S.r.l. con sede in Torino via Lamarmora n. 9 C.F.: 06178060015 nella persona del legale rappresentante Geom. Luciano Careglio nato a Cornegliano (CN) il 06/07/1944 residente in Torino via Monti n. 45 C.F.: CRG LCN 44L06 D022F, con l'autorizzazione all'ufficiale rogante nonchè al rappresentante del Comune di Torino di apportare, ove occorra, al momento della sottoscrizione tutte quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione di adeguamento alle norme di legge, nonchè le modifiche di carattere tecnico-formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto.

Presidente - pongo in votazione il seguente emendamento al provvedimento presentato dall'Assessore Viano:

A pag. 4, eliminare il secondo capoverso: "E' intendimento con via Arbe."

IL CONSIGLIO COMUNALE

rilevato che in ordine a tale emendamento sono stati acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e correttezza amministrativa e di regolarità contabile;

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'aula, al momento della votazione, i Consiglieri Borghezio, Bressan, Bussola, Cenni, Chiavarino, Coppola, Costa Raffaele, Dondona, Fucini, Gabri, Ghiglia, Lodi, Lospinuso, Molino, Porcellana, Revelli e Ventriglia.

Il Presidente dichiara approvato l'emendamento con il seguente risultato:

PRESENTI E VOTANTI	30
VOTI FAVOREVOLI	30
VOTI CONTRARI	/

Presidente - pongo in votazione il provvedimento comprensivo dell'emendamento testè approvato:

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'aula, al momento della votazione, i Consiglieri Borghezio, Bressan, Bussola, Cenni, Chiavarino, Coppola, Costa Raffaele, Dondona, Fucini, Gabri, Ghiglia, Lodi, Lospinuso, Molino, Porcellana, Revelli e Ventriglia.

Al termine della votazione il Presidente proclama il seguente risultato:

PRESENTI E VOTANTI	30
VOTI FAVOREVOLI	30
VOTI CONTRARI	/

Per l'esito della votazione che precede il Presidente dichiara approvato il provvedimento nel testo quale sopra emendato.
