

Divisione Edilizia e Urbanistica
Settore Procedure Amm.ve Urbanistiche

ord. 27

10975/009

CITTA' DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 18 FEBBRAIO 2002
(proposta dalla G.C. 11 dicembre 2001)

Testo coordinato ai sensi dell'art. 41 comma 3 del Regolamento del Consiglio Comunale

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

Proposta dell'Assessore Viano.

Il PRG vigente, approvato con deliberazione n° 3-45091 della Giunta Regionale del 21 aprile 1995, individua le aree da trasformare per la realizzazione dei servizi all'interno del tessuto urbano.

Le aree oggetto del presente Studio Unitario d'Ambito (SUA) sono classificate nel PRG come aree da trasformare per servizi e vengono disciplinate dagli artt. 7 e 20 e dalle relative schede normative delle NUEA di PRG.

L'indice di edificabilità di tali aree, nel caso di utilizzazioni private e su lotti già edificati è di 0,7/3 mq SLP/mq ST, incrementato di 1/3 della SLP esistente fino al limite massimo totale di 0,50 mq SLP/mq ST.

La trasformazione degli ambiti 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 all'intero ambito, 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 l'attuazione progressiva degli interventi sino alla complessiva trasformazione dell'ambito, secondo le previsioni del PRG.

L'area oggetto di intervento è posta all'interno di un isolato in zona Vanchiglietta compreso tra le vie Benevento, Oropa e Lungo Po Antonelli

In particolare, il sub-ambito 1 in oggetto, da attuarsi mediante strumento urbanistico esecutivo (PEC), è attualmente occupato da uno stabilimento costruito negli anni '40, articolato in diversi corpi di fabbrica ove era insediata l'attività di un'industria del ramo tessile, successivamente trasformata in una società specializzata nella

produzione di impianti elettrici (Soc. Salice Srl), che ha recentemente cessato la propria attività.

La proprietà Proponente, Soc. Pronda 78 s.r.l. ha presentato in data 01/12/1999 (con successive modifiche ed integrazioni) uno Studio Unitario esteso ai due ambiti in questione, "9l Benevento 1" e "9m Benevento 2", ai sensi dell'art. 7, punto B, delle NUEA, finalizzato a suddividere i due ambiti in due sub-ambiti di intervento in grado di garantire la trasformazione in tempi differenziati.

Il suddetto Proponente è infatti proprietario di un'area della superficie di mq. 11.418,65, che rappresenta l'83,45% dell'intera superficie dei due ambiti, pari a mq. 13.682,65.

La previsione di attuazione in sub-ambiti di intervento, così come definiti dallo SUA, permette la trasformazione degli ambiti in tempi differenziati, rendendo subito realizzabile il sub-ambito 1.

La relazione e gli elaborati cartografici costituenti lo Studio Unitario d'Ambito ed il P.E.C. relativo al sub-ambito 1 illustrano la proposta progettuale che, essenzialmente, presenta le caratteristiche qui di seguito descritte.

Le utilizzazioni edificatorie relative al sub-ambito 1 riguardano una S.L.P. complessiva pari a mq. 5.437,19 e sono organizzate in due edifici a "L" con destinazione residenziale a 6, 7, 8 e 9 piani (compreso piano pilotis e piani arretrati). Tutti i fabbricati esistenti sulle aree da cedere alla Città saranno demoliti prima della stipula della convenzione attuativa ad eccezione dei tre fabbricati localizzati all'angolo tra la via Benevento e il proseguimento della via Varallo, individuati con le lettere A) - B) e C) alla Tavola n. 9 dell'elaborato dello Studio Unitario d'Ambito.

La cessione di dette aree, con l'esclusione di quelle occupate dai fabbricati A) - B) e C), avverrà in sede di stipula della convenzione attuativa.

Il fabbricato C) verrà demolito e la relativa area ceduta alla Città entro 18 (diciotto) mesi dalla stipula della convenzione attuativa.

Per quanto concerne i fabbricati A) e B), per i quali la Città si riserva di valutare l'eventuale recupero ed utilizzazione a servizi pubblici, occorre precisare che nel primo è insediata un'attività commerciale, con regolare contratto di locazione in scadenza a fine 2004 che il Proponente si impegna a non rinnovare, mentre nel secondo è localizzata una cabina elettrica (AEM). Al fine di consentire la rilocalizzazione o interrimento della suddetta cabina si prevede che la cessione delle aree relative ai due fabbricati avvenga entro tre anni dalla stipula della convenzione attuativa.

In relazione a quanto sopra si è reso necessario articolare in lotti, corrispondenti alle aree da cedere per servizi in tempi diversi, l'attuazione dell'intervento.

L'impianto urbanistico si completerà con l'attuazione del sub-ambito 2, con S.L.P. complessiva pari a mq. 929,02, attraverso la realizzazione di un edificio a 6, 7 e 8 piani f.t. (compreso piano pilotis e piani arretrati) allineato ed in aderenza al primo edificio previsto nel sub-ambito 1.

Per il soddisfacimento dei rapporti fabbricativi (confrontanza) la soluzione progettuale prevede la realizzazione di volumi edificati con numero di piani inferiore rispetto a quelli consentiti nella scheda normativa; pertanto, i suddetti sub-ambiti dovranno essere attuati mediante Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), ai sensi dell'art. 7 delle NUEA ed a norma dell'art. 43 della LUR.

Le aree per la realizzazione dei servizi pubblici derivanti dalla trasformazione urbanistica degli Ambiti "9l Benevento 1" e "9m Benevento 2" garantiscono una

buona accessibilità e una buona fruizione pubblica ed ammontano complessivamente a mq. 10.991,12, ovvero all'80% delle superfici catastali private interessate, dei quali mq. 8.727,12 saranno ceduti con attuazione del sub-ambito 1 secondo le scadenze temporali prima indicate, mq. 2.039 con l'attuazione del sub-ambito 2, mentre mq. 225 sono già di proprietà comunale.

La proposta progettuale prevede, inoltre, per le aree esterne all'Ambito di proprietà dei Proponenti e destinate a viabilità, la cessione gratuita alla Città della porzione di area compresa tra l'Ambito 9l Benevento 1 e la via Lungo Po Antonelli e l'impegno di cessione gratuita, a semplice richiesta del Comune, di una parte del sedime della strada (attualmente privata) localizzata lungo il prolungamento della via Varallo. La Commissione Edilizia, in data 22/02/2001 ha esaminato la proposta di Studio Unitario e Piano Esecutivo Convenzionato relativo al sub-ambito 1 ed ha espresso parere favorevole alla sua approvazione.

Vista la deliberazione della Giunta Comunale approvata in data 21 dicembre 1999 (mecc. 9912290/57), esecutiva dall'11 gennaio 2000 che ha previsto la presentazione unitaria al Consiglio Comunale, ai fini dell'approvazione, dello Studio Unitario d'Ambito e dello Strumento Urbanistico Esecutivo di uno o più sub-ambiti, nel caso in cui vi sia un unico Proponente e considerato che, nel caso di specie, lo Studio Unitario d'Ambito ed il Piano Esecutivo Convenzionato relativo al sub-ambito 1, sono sottoscritti dal medesimo Proponente, essi vengono proposti in approvazione con un unico atto deliberativo.

I dati tecnici fondamentali, relativi alla trasformazione degli Ambiti "9l Benevento 1" e "9m Benevento 2" in due sub-ambiti di intervento, sono i seguenti:

AMBITI 9l Benevento 1 9m Benevento 2	Totale Ambiti	Sub-ambito 1	Sub-ambito 2
Sup. Territoriale S.T. di cui:	13682,65	11133,90	2548,75
- di Proprietà privata - già di proprietà Comunale	13457,65 225,00	10908,90 225,00	2548,75 -
Area da cedere min. 80% S.T.	10766,12	8727,12	2039,00
Area di concentrazione max 20% S.T.	2691,53	2181,78	509,75
S.L.P. esistente	9678,29	8675,34	1002,95
1/3 S.L.P. esistente	3226,09	2891,78	334,31
S.L.P. generata (0,7/3 S.T.)	3140,12	2545,41	594,71
Totale S.L.P. edificabile	6366,21	5437,19	929,02

Le verifiche tecniche condotte sugli elaborati relativi allo Studio Unitario ed al Piano Esecutivo Convenzionato del sub 1 hanno confermato la congruità con le NUEA del

PRG ed il rispetto delle prescrizioni cogenti di cui alle schede normative degli Ambiti "9l Benevento 1" e "9m Benevento 2".

In particolare, in base allo schema di convenzione relativo al PEC del sub-ambito 1 ed alle modalità in esso contenute, il Proponente cede gratuitamente, a favore del Comune di Torino, le aree destinate a servizi di complessivi mq. 8.727,12.

In relazione alla necessità di condurre ulteriori approfondimenti, anche in accoglimento delle osservazioni presentate dalla Circoscrizione, circa la definitiva sistemazione - utilizzazione delle aree a servizi, la convenzione non prevede la realizzazione diretta da parte del Proponente delle opere di urbanizzazione, rinviando ogni definizione ad apposito progetto che sarà predisposto dall'Amministrazione. In ogni caso il progetto di sistemazione delle aree dovrà privilegiare utilizzazioni in terrapieno nella porzione collocata a Nord-Est lungo l'allineamento della via Rosazza. Tuttavia, qualora la Città non avesse approvato un progetto preliminare di sistemazione parziale o totale delle aree a servizi entro diciotto mesi dalla stipula della convenzione attuativa, il Proponente potrà realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti (art. 11 L. 10/77) le opere strettamente collegate all'intervento da attuarsi, così come disciplinate dalla convenzione attuativa su cui, peraltro, il Settore Urbanizzazioni della Divisione Ambiente e Mobilità ha già provveduto a raccogliere i pareri dei competenti Settori, ottenendo parere di massima favorevole. Il Proponente si obbliga a corrispondere gli oneri di urbanizzazione dovuti da valutare al momento del rilascio delle concessioni edilizie, in conformità alla deliberazione n. 205 del Consiglio Comunale del 21 luglio 1997 (mecc. 9702560/09), esecutiva dal 4 agosto 1997.

Sulla base delle indicazioni progettuali fornite dal PEC i suddetti oneri ammontano ad oggi a L. 1.030.428.573 (Euro 532.171,95), di cui L. 511.639.090 (Euro 264.239,54) per gli oneri di urbanizzazione primaria e L. 518.789.483 (Euro 267.932,41) per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Il costo di costruzione previsto dalla Legge 28 gennaio 1977 n. 10 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, demandata al momento del rilascio delle concessioni edilizie.

L'ultimazione degli interventi privati previsti dovrà essere completato entro il termine di validità del PEC, stabilito in anni 8 (otto) dalla stipula della relativa convenzione attuativa.

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.

In data 21/09/2001 copia dello SUA e del PEC sono stati trasmessi alla Circoscrizione n. 7 per l'espressione del parere di competenza.

In data 28/09/2001 la presente proposta di PEC unitamente allo SUA e del relativo schema di convenzione sono stati inviati per il deposito e la pubblicazione all'Albo Pretorio per la durata di giorni 15, ai sensi e per gli effetti dell'art.43, 3° comma, della L.U.R. e per la presentazione, nel termine di 15 giorni successivi alla scadenza del deposito, di eventuali osservazioni e proposte scritte.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Vista la Legge Urbanistica 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 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995;

Rilevato che la Circostrizione n° 7, cui il Piano Esecutivo Convenzionato è stato inviato in data 21/09/2001, nella seduta del 18/10/2001, con deliberazione consiliare n. 108, (mecc. 200108552/90), ha espresso parere favorevole, chiedendo nel contempo che l'area ceduta alla Città per servizi, Ambito 9L, sia destinata a parcheggio, possibilmente interrato, con sistemazione a verde della zona di superficie, considerate le esigenze della zona e l'attuale carenza di parcheggi (all. 6 - n.);

Pertanto, alla condizione espressa dal Consiglio Circostrizionale n. 7, si controdeduce nel seguente modo:

CONTRODEDUZIONE

- in merito alle richieste avanzate dalla Circostrizione n. 7, considerata la persistente carenza di posti auto nell'ambitourbano in questione, l'Amministrazione valuterà l'opportunità di realizzare un parcheggio interrato;

- qualora il parcheggio sia di tipo pertinenziale, il soggetto attuatore sarà individuato mediante bando pubblico;

- il citato bando stabilirà le prescrizioni cui attenersi nella progettazione e realizzazione degli interventi di cui sopra e dovrà prevedere la sistemazione superficiale, a carico del medesimo soggetto attuatore, secondo il progetto definito dall'Amministrazione allegato al bando.

Rilevato, altresì, che all'Albo Pretorio della Città di Torino, cui il Piano Esecutivo Convenzionato è stato inviato in data 28/09/2001, non sono pervenute osservazioni e proposte scritte nei termini prescritti;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica limitatamente ai punti 4 e 5;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

di approvare, per i motivi esposti nella parte narrativa che qui integralmente si richiamano:

1) lo Studio Unitario d'Ambito (art. 7 lettera B NUEA di PRG) relativo alle aree da trasformare per servizi "ambito 9l Benevento 1" e "9m Benevento 2", localizzate tra le vie Oropa, Benevento e Lungo Po Antonelli, composto dai seguenti elaborati:

- Studio Unitario d'Ambito (all. 1 - n.);

- Schema di Convenzione (TITOLO I - Convenzione Programma) (all. 2 - n.);

2) il Piano Esecutivo Convenzionato, ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i., relativo all'attuazione del sub-ambito 1, che si compone dei seguenti elaborati:

- Schema di Convenzione (TITOLO II - Convenzione relativa al P.E.C.) (all. 2);

- Piano Esecutivo Convenzionato (all. 3 - n.);

- Progetto di massima opere di urbanizzazione da eseguirsi a scomputo oneri (all. 4 - n.);
- Relazione Illustrativa, Computo Metrico e Relazione Finanziaria (all. 5 - n.);

3) l'attuazione della presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico della convenzione stessa, entro il termine di 1 anno dalla data di esecutività della presente deliberazione, come da atto d'obbligo presentato dal Proponente, unitamente alla relativa garanzia fideiussoria 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 la Soc. "PRONDA 78 S.r.l." con sede in Torino, via Cernaia n.14, p.IVA n. 02169690019, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore Ing. Marco Peris, nato a Torino il 13/08/1959, codice fiscale PRS MRC 59M13 L219K con l'autorizzazione all'ufficiale rogante nonché 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, nonché le modifiche di carattere tecnico-formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto;

4) di prendere atto che l'introito relativo al costo di costruzione sarà acquisito a cura del Settore Procedure Amministrative Edilizie;

5) di adeguare lo schema di convenzione e alcune tavole degli elaborati tecnici, già allegate al presente provvedimento, con apposita determinazione dirigenziale, prima della stipulazione della convenzione attuativa, al contenuto degli emendamenti approvati;

6) di rinviare a successiva determinazione dirigenziale, in caso di realizzazione diretta da parte del Proponente delle opere a scomputo ed a seguito dell'approvazione dei relativi progetti, la necessaria operazione contabile inerente l'accertamento dell'entrata e l'impegno di spesa. In tal caso, la restante entrata derivante dagli oneri di urbanizzazione dovuti dal Proponente, verrà accertata con apposita determinazione dirigenziale nel bilancio di competenza.
