

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(proposta dalla G.C. 18 febbraio 2003)

OGGETTO: CIRCOSCRIZIONE 2 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO RELATIVO ALL'AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI "AMBITO 12R - VALENTINO", LOCALIZZATA TRA LE VIE BARLETTA, VALENTINO E MOMBARCARO APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Viano.

Il P.R.G. vigente, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995, ha individuato e classificato l'area interessata dalla trasformazione come "Area da Trasformare per Servizi -Ambito 12r Valentino", da attuarsi secondo le regole dettate dagli artt. 7 e 20 delle N.U.E.A. di P.R.G., e le indicazioni della relativa scheda normativa. L'area in oggetto comprende la parte di isolato delimitato dalle vie Barletta, Valentino, Mombarcaro e dalla proprietà occupata da un edificio prospiciente corso Siracusa.

Le Aree da Trasformare per Servizi sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti. In alternativa all'esproprio una parte dell'area può essere trasformata per utilizzazioni private e la rimanente parte deve essere ceduta gratuitamente alla Città.

In quest'ultimo caso, la trasformazione può essere attuata mediante concessione convenzionata, rispettando le indicazioni planimetriche che sono contenute nelle tavole di azionamento in scala 1:5000 e previste nell'art. 7 delle N.U.E.A.

Le suddette indicazioni planimetriche possono essere modificate con Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) senza che ciò costituisca variante al P.R.G., purché siano rispettate le quantità dell'edificazione e dei servizi, le destinazioni d'uso e, ove specificamente indicati nelle schede normative, la viabilità, gli allineamenti, gli assi rettori, l'inviluppo, il numero dei piani fuori terra, la localizzazione delle aree per servizi e gli edifici ed immobili di pregio da salvaguardare. Tali modifiche, tuttavia, sono consentite purché si dimostri una migliore organizzazione dell'ambiente urbano o in relazione ad eventuali mutate condizioni od esigenze (art. 7 N.U.E.A. di P.R.G.).

Il P.R.G. vigente considera l'Ambito 12r Valentino di categoria B secondo il D.M. 2 aprile 1968 n. 144 e s.m.i..

La scheda normativa di P.R.G. prevede quale tipo di servizio relativo all'Ambito in oggetto "aree per attrezzature di interesse comune, aree per parcheggi", e dispone inoltre che, in caso di concessione convenzionata, si debbano rispettare, oltre al numero massimo dei piani, gli allineamenti lungo le vie Mombarcaro e Barletta e lungo il filo esterno dell'area di concentrazione dell'edificato.

L'ipotesi di attuazione dell'ambito mediante concessione convenzionata è stata esaminata e si è rilevata l'oggettiva impossibilità di proporre tale strumento nel rispetto non solo dei parametri planivolumetrici e normativi dettati dalla tavola di P.R.G. e delle prescrizioni della relativa scheda di P.R.G., ma anche delle prescrizioni del Regolamento Edilizio ed in particolare del rapporto di ribaltamento interno.

Al fine di conseguire una migliore organizzazione dell'ambiente urbano la società MO.CLA, soggetto proponente, ha, pertanto, presentato una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, (P.E.C.), che prevede una diversa soluzione planivolumetrica, ovvero una tipologia aperta, migliorativa, che consente un miglior inserimento ambientale dei volumi da realizzare rispetto alle soluzioni previste dal P.R.G. oltre a garantire i parametri cogenti del P.R.G. e del Regolamento Edilizio.

Si evidenzia, altresì, che è prevista l'utilizzazione nell'ambito in oggetto delle capacità edificatorie dell'appezzamento di terreno sito in Torino della superficie complessiva di 15.000 mq., destinato dal P.R.G. vigente a "parchi urbani e fluviali", di cui la società MO.CLA ha la disponibilità in forza di preliminare di compravendita immobiliare con la società "Carolimpresa di Virla Valentina e C. s.s."

In particolare, premesso che l'indice di edificabilità territoriale è di 0,7/3 mq. SLP/mq. S.T., elevabile fino ad un massimo di 0,5 mq. S.T., la società proponente intende usufruire nell'ambito della S.L.P. consentita dalla normativa di P.R.G., così come modificato dalla Variante n. 37, nel modo che segue:

- mq. 1.282,48 di SLP derivante dall'indice territoriale previsto dall'A.T.S. (mq. 0,7/3 SLP/ST);
- mq. 720,18 di SLP derivante dal recupero di 1/3 della SLP preesistente nel lotto;
- mq. 746,51 di SLP derivante dalle utilizzazioni edificatorie generate da parchi urbani e fluviali, per una SLP complessiva di mq. 2.748,17.

Il soggetto proponente ha presentato lo schema di convenzione in cui, secondo l'art. 45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. integrato dalle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, sono regolati:

- 1) l'impegno di cessione gratuita a favore della Città delle aree a servizi;
- 2) la cessione gratuita alla Città delle aree a parco urbano e fluviale;
- 3) i requisiti e i tempi di realizzazione dell'intervento edilizio;
- 4) l'impegno da parte del Proponente al versamento degli oneri di concessione.

Secondo lo schema di convenzione il Soggetto Proponente cede a titolo gratuito, alla Città di Torino, la proprietà dell'80% dell'intero ambito, per complessivi mq. 4.397,07 (foglio 1343, part. n.198, 200 p.), e cede, altresì, a titolo gratuito, come già sopra indicato la proprietà di

complessivi 15.000 mq. dell'area compresa nel Parco Urbano e Fluviale P.33, le cui utilizzazioni edificatorie pari a mq. 746,51 di S.L.P. si realizzano nell'ambito "12 r - Valentino".

I dati tecnici fondamentali dell'intervento, che troverà attuazione mediante il rilascio di una sola concessione edilizia, sono i seguenti:

Superficie territoriale	mq.	5.496,34
Superficie Servizi Totale	mq.	19.397,07
di cui:		
Superficie a Parco fluviale	mq.	15.000
Superficie a servizi pubblici	mq.	4.397,07
all'interno dell'ambito		
Area di concentrazione edificatoria	mq.	1.099,27
SLP totale a Residenza	mq.	2.748,17
Numero Abitanti insediabili		81

La società MO.CLA propone di realizzare un edificio a destinazione residenziale di 6 piani fuori terra (5+piano pilotis) posto lungo la via Valentino.

Dato atto che non vengono realizzate opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione il soggetto proponente si impegna a corrispondere gli oneri di urbanizzazione dovuti da valutare al momento del rilascio della concessione edilizia, in conformità alla deliberazione Consiglio Comunale n. 205 del 21 luglio 1997 (mecc. 9702560/09), che risultano oggi pari a Euro 260.279,18 e che costituiscono il contributo a carico del privato soggetto proponente per urbanizzazione primaria e secondaria, salvo aggiornamento in caso di esito positivo del giudizio pendente in merito all'applicazione dei coefficienti di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 19 marzo 2001 (mecc. 2001 01742/38).

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 dell'intervento avverrà entro il termine di validità del P.E.C. e cioè 5 anni dalla stipulazione della convenzione attuativa.

Prima della cessione delle aree a servizi di cui sopra, il Proponente dovrà demolire, a propria cura e spese, i fabbricati ed i manufatti esistenti sulle aree ed avere altresì eseguito, se necessarie, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle NUEA di P.R.G.

Per le modalità di attuazione di tutti gli interventi sopra sinteticamente descritti, si rimanda al più dettagliato e puntuale schema di convenzione allegato al presente provvedimento.

Il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia, che in data 23 maggio 2002 ha espresso parere favorevole.

Preso atto che l'area in oggetto ha attribuzione di classe acustica corrispondente alla III "Aree di tipo misto", il presente Piano Esecutivo Convenzionato risulta conforme con il Piano di

zonizzazione acustica da Parere di Conformità espresso dal Settore Tutela Ambiente in data 21 gennaio 2003, nel quale si richiama la necessità di predisporre la valutazione previsionale del clima acustico ex Legge 447/95.

A far data dall'11 ottobre 2002 la presente proposta di PEC unitamente agli elaborati progettuali e tecnici, e il relativo schema di convenzione, sono stati pubblicati 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. Nei termini previsti dalla legge non sono pervenute osservazioni scritte.

In data 10 ottobre 2002 copia del P.E.C. e dei relativi elaborati progettuali e tecnici sono stati trasmessi alla Circoscrizione 2 per l'espressione del parere di competenza.

La Circoscrizione, con deliberazione approvata in data 25 novembre 2002 (mecc. 2002 09470/085), che si allega al presente provvedimento, ha espresso parere favorevole, evidenziando l'esigenza di destinare l'area da cedere alla Città a verde fruibile da parte dei cittadini. A quanto espresso dal Consiglio della Circoscrizione 2, si controdeduce nel seguente modo:

CONTRODEDUZIONI

L'esigenza avanzata dalla Circoscrizione di sistemare l'area da cedere alla Città a verde pubblico anziché ad attività di interesse comune, così come previsto nella scheda di P.R.G., verrà valutata nel momento in cui si darà avvio alla progettazione degli interventi sulle aree cedute.

Infine, in osservanza della Legge 21 dicembre 2001, n. 443, art. 1 comma 6, occorre prendere atto che in relazione al presente Piano Esecutivo Convenzionato non ricorrono le condizioni di definizione degli elementi di carattere piano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive necessarie a rendere applicabili agli strumenti urbanistici le disposizioni di cui all'art. 1 comma 6 della medesima legge in materia di sostituzione di concessione e autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività.

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;

Visto il parere di conformità al Piano di Zonizzazione Acustica;

Rilevato che il Consiglio della Circoscrizione 2, cui il Piano Esecutivo Convenzionato è

stato inviato in data 10 ottobre 2002, nella seduta del 25 novembre 2002, con deliberazione n. 162/02, (mecc. 2002 09470/085), ha espresso parere favorevole;

Rilevato, altresì, che all'Albo Pretorio della Città di Torino, cui il Piano Esecutivo Convenzionato è stato inviato in data 10 ottobre 2002, non sono pervenute osservazioni e/o proposte scritte nei termini prescritti;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:
favorevole sulla regolarità tecnica;
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) il Piano Esecutivo Convenzionato, ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i., relativo all'area da trasformare per servizi "ambito 12r – Valentino".

Fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento i seguenti elaborati:

- Schema di Convenzione (all. 1 - n.) corredato dai relativi allegati;
- Progetto planivolumetrico (all. 2 - n.) costituito da:
 - Relazione illustrativa;
 - Norme di attuazione;
 - Documentazione fotografica;
 - Tavole numerate da 1 a 16;
- Deliberazione del Consiglio della Circoscrizione 2, 25 novembre 2002 n. 162/02 (all. 3 - n.);

2) l'attuazione della presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico della convenzione stessa, entro il termine di un 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 ed il Sig. De Francesco Giuseppe, domiciliato in Moncalieri, strada del Cervo n. 20, codice fiscale DFRGPP45E09L166Q, quale legale rappresentante della Società MO.CLA. di De Francesco Giuseppe & C., con sede in Moncalieri, via Bogino n. 13 codice fiscale 05345390016, 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;

- 3) di prendere atto che l'introito relativo al costo di costruzione sarà acquisito a cura del Settore Procedure Amministrative Edilizie;
 - 4) di rinviare a successiva determinazione dirigenziale la necessaria operazione contabile relativa all'accertamento dell'entrata di Euro 260.279,18 derivante dagli oneri di urbanizzazione a carico del Proponente nel bilancio di competenza, fatta salva diversa entrata in caso di esito positivo del giudizio pendente in merito all'applicazione dei coefficienti di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 38/2001;
 - 5) di prendere atto che in relazione al presente Piano Esecutivo Convenzionato non ricorrono le condizioni di definizione degli elementi di carattere plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive necessarie a rendere applicabili agli strumenti urbanistici le disposizioni di cui all'art. 1 comma 6 della medesima legge in materia di sostituzione di concessione e autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività.
-