

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 13 FEBBRAIO 2006
(proposta dalla G.C. 25 ottobre 2005)

Testo coordinato ai sensi dell'art. 44 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale

OGGETTO: CIRCOSCRIZIONE 7 - 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.

Proposta dell'Assessore Viano.

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 lungo 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 PEC del sub-ambito 1 approvati con deliberazione del Consiglio Comunale in data 18 febbraio 2002 (mecc. 2001 10975/09), esecutiva dal 4 marzo 2002, 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 febbraio 2003 veniva presentata 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 maggio 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 febbraio 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 2 B, 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 fabbricato 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 2B, 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:

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 schema di Convenzione ed alle modalità in esso contenute, il Proponente, entro 1 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 10/1977 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 e sono indicate all'articolo 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;
- sistemazione strada pubblica (interno lungo Po Antonelli) già prevista nel sub-ambito 1;
- recinzione che delimita il confine con la Scuola Materna "Varallo".

Si specifica che il progetto relativo alle opere di urbanizzazione è da intendersi quale progetto di massima, atto a fornire una prima verifica di fattibilità delle opere prospettate dalla Città.

Relativamente al fabbricato polifunzionale tale progetto è volto a verificare prioritariamente la localizzazione, il dimensionamento ed il costo dell'opera, rimandando alla progettazione preliminare la definizione dei contenuti progettuali definitivi. La struttura progettata dovrà, in particolare, rispondere a caratteristiche di flessibilità e possibilità di riconversione verso molteplici destinazioni d'uso, in quanto l'utilizzazione quale Centro giovanile è da intendersi come destinazione temporanea (fino alla realizzazione del nuovo Centro aggregativo previsto, a breve distanza, lungo via Benevento/Rosazza).

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, da realizzare a scomputo degli oneri, è determinato in Euro 568.908,36 e corrisponde all'ammontare degli oneri relativi al sub-ambito 2A, oggetto del presente provvedimento, oltre che dagli oneri relativi al sub-ambito 1 non ancora utilizzati.

Infatti, mentre la deliberazione del Consiglio Comunale in data 18 febbraio 2002 (mecc. 2001 10975/009) citata in premessa, prevedeva che una parte degli oneri pari a Euro

325.447,14 sarebbe stata utilizzata per la realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione, successivamente con provvedimento della Giunta Comunale in data 21 dicembre 2004 (mecc. 2004 12414/009), esecutiva dall'8 gennaio 2005, sono state accolte le richieste emerse dalla Circostrizione ed è stato delineato un nuovo schema progettuale per la sistemazione delle aree a servizi dell'ambito in oggetto, articolato in tre lotti e finanziato come segue:

- Lotto 1 (area ad ovest della via Rosazza): realizzazione di parcheggio pertinenziale interrato e sistemazione superficiale a parcheggio pubblico ed area pedonale, da affidare tramite bando pubblico con esecuzione a carico del concessionario.
- Lotto 2 (area ad est della via Rosazza): realizzazione di una palestra e di un centro giovanile su progetto e finanziamento diretto dell'Amministrazione.
- 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, quali opere da attuarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti e ricomprese nel progetto di massima allegato alla presente deliberazione.

Per quanto sopra esposto, l'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione ancora disponibili risulta essere corrispondente all'ammontare delle opere da eseguire (articolo 11 dello schema di Convenzione).

Tutte le opere inerenti l'area da cedere a servizi dovranno essere eseguite dal Proponente entro 3 anni dall'approvazione del progetto esecutivo ed in ogni caso non oltre 4 anni dalla stipula della Convenzione e prima dell'agibilità della parte privata.

Il termine di validità del PEC è fissato in 5 anni.

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 giugno 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 planivolumetrico è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia che in data 16 ottobre 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 2A risultano coerenti con il Piano di Zonizzazione Acustica come da parere di conformità espresso dal Settore Tutela Ambiente in data 18 novembre 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.

Dato atto che all'Albo Pretorio della Città di Torino, cui la documentazione completa dello Studio Unitario d'Ambito ed il Piano Esecutivo Convenzionato unitamente allo schema di Convenzione è stato inviato in data 26 ottobre 2005 e pubblicata per affissione dal 31 ottobre 2005 al 29 novembre 2005, non sono pervenute osservazioni e proposte scritte nei termini prescritti.

Rilevato che la Circostrizione n. 7, cui lo Studio Unitario d'Ambito ed il Piano Esecutivo Convenzionato unitamente allo schema di convenzione ed al progetto di massima delle opere di urbanizzazione sono stati inviati in data 26 ottobre 2005, nella seduta del 24 novembre 2005, con deliberazione consiliare n. 216/05 (mecc. 2005 09964/090), ha espresso parere favorevole (all. 6 - n.).

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. 56/1977 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 favorevole espresso dalla Commissione Edilizia in data 16 ottobre 2003;

Visto il parere di conformità al Piano di Zonizzazione Acustica espresso in data 18 novembre 2003;

Visto il parere favorevole sul progetto di massima delle opere di urbanizzazione espresso dal Settore Urbanizzazioni in data 21 giugno 2005 a seguito di Conferenza di Servizi;

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) lo Studio Unitario d'Ambito (art. 7 lettera B NUEA di PRG) relativo alle aree da trasformare per servizi ambiti "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 2A, 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 delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a scomputo (all. 4 - n.);
 - Relazione geo-idrologica inerente l'area in cessione (all. 5 - n.);
- 3) di prendere atto che l'introito relativo al costo di costruzione sarà acquisito a cura del Settore Permessi Convenzionati e Suolo Pubblico;
- 4) di rinviare a successiva determinazione dirigenziale, a seguito di approvazione del progetto esecutivo, relativo alle opere di urbanizzazione, la necessaria operazione contabile relativa all'accertamento dell'entrata ed all'impegno di spesa, corrispondente nel progetto di massima a Euro 568.908,36 per le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti;
- 5) di prendere 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 agli strumenti urbanistici le disposizioni di cui all'art. 22 comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 in materia di sostituzione di permesso di costruire e autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività;
- 6) di dare attuazione alla presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico della convenzione allegata, 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.I. n. 02169690019, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore Ing. Marco Peris, nato a Torino il 13 agosto 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.

Sono stati inoltre approvati i seguenti emendamenti all'allegato 3 - Piano Esecutivo Convenzionato:

La Tavola 10 "Dimostrazione Confini", è sostituita dalla nuova (all. 7 - n.).

Dopo la Tavola 10 "Dimostrazione Confini", aggiungere la Tavola 10 bis "Distanza Fabbricati" (all. 8 - n.).

Nell'ultima pagina - Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), prima colonna, al termine dell'articolo 4), dopo le parole: "sub-ambito 1 Lotto 2", aggiungere il seguente testo: "Per quanto riguarda le verifiche dei parametri edilizi ed urbanistici, sono fatte salve quelle già previste nello Studio Unitario d'Ambito approvato dal Consiglio Comunale in data 18 febbraio 2002.

Il Progetto Planovolumetrico del sub-ambito 2 A, a completamento del sub-ambito 1, dovrà essere coerente con l'attuazione del sub-ambito 1."
