

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 27 MARZO 2006
(proposta dalla G.C. 14 febbraio 2006)

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

OGGETTO: CIRCOSCRIZIONE 7 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER L'ATTUAZIONE DEL SUB-AMBITO 1A RELATIVO ALLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE DEL P.R.G. AMBITO "9.3 LUNGO DORA 2" - APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Viano.

La trasformazione urbanistica dell'Ambito di PRG 9.3 Lungo Dora 2 compreso tra la via Cigna e strada del Fortino può essere attuata per parti (sub ambiti) previa approvazione dello Studio Unitario d'Ambito (SUA) esteso all'intero ambito, proposto alla Città da parte dei proprietari di immobili inclusi nello stesso, che nello specifico rappresentano circa il 76% della superficie catastale interessata, in applicazione dell'art. 7 punto B delle N.U.E.A. del P.R.G.

Detto Studio Unitario d'Ambito (SUA) prevede l'articolazione dell'Ambito 9.3 in tre distinti sub-ambiti di intervento da attuarsi in tempi differenziati di cui il sub-ambito 1a, oggetto del presente PEC, proposto contestualmente allo SUA, presenta caratteristiche di fattibilità immediata.

La configurazione planovolumetrica proposta nel SUA prevede modifiche alle indicazioni planimetriche contenute nella tavola di azionamento del P.R.G. in scala 1:5000, nel rispetto delle prescrizioni cogenti contenute nella scheda normativa dell'ambito; pertanto l'attuazione del sub-ambito 1a avviene mediante il presente Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi dell'art. 43 della Legge Urbanistica Regionale n. 56/1977e s.m.i.

Si segnala che lo Studio Unitario d'Ambito (SUA) è stato corredato da una nota idraulica, cui si rimanda, finalizzata a verificare la compatibilità degli interventi previsti dal punto di vista idraulico, ragione dei recenti interventi di sistemazione realizzati dalla Città, tra cui il rifacimento del Ponte Principessa Clotilde e la messa in sicurezza della sponda destra del torrente Dora, tra via Cigna e corso Giulio Cesare, a mezzo di muri in cemento armato con valenza arginale.

I Proponenti, sigg.ri TINIVELLA Gian Pietro e BERTOLINO Lidia, erano proprietari al momento della presentazione del PEC di una superficie pari 3.105 mq. di cui mq. 2.547 generano una SLP max di mq. 1.783 (indice di 0,7 mq SLP/mq ST) la cui destinazione è residenziale per min. mq. 1.427 (min. 80% SLP) e ASPI per max mq. 356 (max 20% SLP).

Gli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato riportano, pertanto, i nominativi dei suddetti Proponenti, pur essendo avvenuto il passaggio di proprietà delle aree di cui sopra dai sigg.ri BERTOLINO Lidia e TINIVELLA Gian Pietro a favore della società "IMPRESA COSTRUZIONI ROSSO geom. FRANCESCO E FIGLI S.p.A." con sede in Torino, corso Matteotti n. 47 che, quindi, diventa quale soggetto subentrante, a tutti gli effetti, Proponente il presente PEC.

Il progetto di PEC relativo al sub-ambito 1a prevede la realizzazione di un edificio a 6 piani fuori terra posto parallelamente a Strada del Fortino e allineato sul protendimento del filo edilizio, fronte Dora, dell'edificio scolastico confinante così come prescritto dalla relativa scheda normativa. In particolare il fabbricato in progetto è articolato in circa 17 unità immobiliari, di cui la parte di area a giardino posta sul fronte della via del Fortino potrà essere assegnata in uso esclusivo agli alloggi siti al piano terreno; in alternativa il piano terreno potrà essere destinato a servizi alle persone e alle imprese (ASPI), utilizzo che potrà meglio essere definito in sede di permesso di costruire. Uno degli alloggi in progetto sarà oggetto di convenzionamento ex art. 7 comma 16 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, per una SLP minima pari a 45 mq.

I dati tecnici fondamentali dell'intervento in progetto che troverà attuazione mediante il rilascio di un permesso di costruire, sono i seguenti:

Superficie territoriale (S.T.)	mq.	3.105 (1)
Superficie lorda di pavimento (S.L.P.) (indice 0,7 mq SLP/mq ST) max	mq.	1.783 (2)
Aree da cedere per servizi	mq.	1.865
Area di concentrazione dell'edificato	mq.	1.240
Abitanti insediabili	n.	42

(1) di cui mq. 558 privi di indice di edificabilità

(2) di cui min. mq. 1.427 residenziali e max mq. 356 ASPI

In base allo schema di convenzione ed alle modalità in esso contenute, i Proponenti entro un anno dalla stipula della convenzione, comunque prima del rilascio del permesso di costruire, si impegnano a cedere al Comune di Torino, che si riserva di accettare, le aree destinate dal presente PEC a pubblici servizi, per complessivi mq. 1.865.

Dette aree pari a mq. 1.865, che verranno cedute gratuitamente alla Città, non sono oggetto di realizzazione di opere di urbanizzazione a scapito da parte dei Proponenti, che, pertanto, verseranno interamente alla Città gli oneri concessori dovuti per l'intervento, da valutare al momento del rilascio del permesso di costruire, la cui stima ammonta oggi ad Euro 204.004,97 di cui Euro 111.599,92 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 92.405,05 per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Il costo di costruzione previsto dal D.P.R. n. 380/2001 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 del permesso di costruire.

Per le modalità di attuazione degli interventi relativi al Piano Esecutivo Convenzionato sopra sinteticamente descritti, si rinvia al più dettagliato e puntuale schema di convenzione allegato al presente provvedimento.

L'intervento edilizio globale dovrà essere ultimato entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione, corrispondente al termine di validità del P.E.C.

La Commissione Edilizia in data 8 settembre 2005 ha esaminato la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato ed ha espresso parere favorevole alla sua approvazione, specificando che in sede di esame del progetto edilizio potranno essere richieste modifiche alla soluzione formale della copertura.

Il Settore Ambiente e Territorio - Ufficio Inquinamento Acustico, vista la classificazione acustica attribuita all'Ambito "9.3 Lungo Dora 2", in data 3 agosto 2004 ha espresso il parere di coerenza del presente P.E.C. con il Piano di Zonizzazione Acustica.

Rilevato che la Circostrizione n. 7, cui il Piano Esecutivo Convenzionato è stato inviato in data 22 febbraio 2006, nella seduta del 16 marzo 2006, con deliberazione consiliare n. 51/2006 (mecc. 2006 02025/090), ha espresso parere favorevole (all. 3 - n.), condizionato all'accoglimento della proposta di programmazione a breve termine circa la sistemazione delle aree a servizi che verranno cedute alla Città.

A quanto sopra riportato, si controdeduce come segue:

CONTRODEDUZIONE

- successivamente all'approvazione del presente PEC ed alla conseguente stipula della relativa convenzione (con la quale verrà ceduta alla Città l'area destinata alla realizzazione dei servizi pubblici), sarà tempestivamente segnalata la disponibilità della suddetta area ai Settori Tecnici di riferimento al fine di programmare il relativo progetto di sistemazione della medesima.

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 agli strumenti urbanistici le disposizioni di cui allo stesso articolo del D.P.R. n. 380/2001 in materia di sostituzione di permesso di costruire 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 Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.;

Visto il P.R.G., 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 espresso in data 3 agosto 2004;

Visto il parere favorevole dell'8 settembre 2005 della Commissione Edilizia sul progetto di P.E.C.

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

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

- 1) di approvare il Piano Esecutivo Convenzionato, ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 56/1977e s.m.i., relativo al sub-ambito 1a di cui alla zona urbana di trasformazione del P.R.G. denominata "Ambito 9.3 Lungo Dora 2", che si compone dei seguenti elaborati:
 - Piano Esecutivo Convenzionato (all. 1 - n.);
 - Schema di Convenzione (all. 2 -);
- 2) di prendere atto che l'introito relativo al costo di costruzione sarà acquisito a cura del Settore Permessi Convenzionati e Suolo Pubblico;
- 3) di rinviare a successiva determinazione dirigenziale la necessaria operazione contabile di accertamento dell'entrata, da imputare nel relativo bilancio di competenza, derivante dagli oneri concessori dovuti alla Città da parte dei Proponenti, da valutare al momento del rilascio del permesso di costruire, la cui stima ammonta oggi ad Euro 204.004,97 di cui Euro 111.599,92 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 92.405,05 per gli oneri di urbanizzazione secondaria;
- 4) 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.
- 5) 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 dai Proponenti, 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 società IMPRESA COSTRUZIONIROSSO geom. FRANCESCO E FIGLI S.p.A. con sede in Torino, corso Matteotti n. 47, cod. fisc. 94500670016 rappresentata dall'Amministratore Delegato arch. ROSSO Domenico, nato a Caluso il 10 agosto 1944, domiciliato per la carica presso la sede della stessa società;
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.
-