

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 2 APRILE 2012

(proposta dalla G.C. 29 marzo 2011)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente FERRARIS Giovanni Maria ed al Sindaco FASSINO Piero, i Consiglieri:

ALTAMURA Alessandro	DELL'UTRI Michele	MUZZARELLI Marco
ALUNNO Guido Maria	GENISIO Domenica	NOMIS Fosca
AMBROGIO Paola	GRECO LUCCHINA Paolo	PAOLINO Michele
APPENDINO Chiara	GRIMALDI Marco	PORCINO Giovanni
BERTOLA Vittorio	LEVI Marta	RATTAZZI Giulio Cesare
CARBONERO Roberto	LEVI-MONTALCINI Piera	RICCA Fabrizio
CARRETTA Domenico	LIARDO Enzo	SBRIGLIO Giuseppe
CASSIANI Luca	LO RUSSO Stefano	SCANDEREBECH Federica
CENTILLO Maria Lucia	MAGLIANO Silvio	TRICARICO Roberto
CERVETTI Barbara Ingrid	MANGONE Domenico	TRONZANO Andrea
COPPOLA Michele	MARRONE Maurizio	VENTURA Giovanni
CURTO Michele	MORETTI Gabriele	VIALE Silvio
D'AMICO Angelo		

In totale, con il Presidente ed il Sindaco, n. 39 presenti, nonché gli Assessori: CURTI Ilda - DEALESSANDRI Tommaso - GALLO Stefano - LAVOLTA Enzo - PASSONI Gianguido - PELLERINO Mariagrazia - TISI Elide - TEDESCO Giuliana.

Risultano assenti i Consiglieri: BERTHIER Ferdinando - MUSY Alberto.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: CIRCOSCRIZIONE 4 - STUDIO UNITARIO D'AMBITO E PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO SUB-AMBITO 1 RELATIVI ALLE AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI AMBITI "8.P AREZZO, 8.Q AVELLINO, 8.R CAPUA". APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Viano, fatta propria dal Sindaco Fassino ai sensi dell'articolo 34 comma 5 del Regolamento del Consiglio Comunale, comprensivo degli emendamenti approvati nella presente seduta.

Le aree interessate dalle proposte di Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) e di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) attuativo del sub-Ambito 1, ubicate nella Circostrizione 4, sono classificate dal P.R.G. vigente come Aree da Trasformare per Servizi (A.T.S.), denominate "Ambiti 8.p Arezzo, 8.q Avellino, 8.r Capua", i cui parametri di trasformazione sono definiti dagli articoli 7 e 20 delle N.U.E.A. e dalle relative schede normative. Gli elaborati relativi allo S.U.A. ed al P.E.C. sono allegati al presente provvedimento (allegati 3 e 4).

In particolare le schede normative prescrivono la trasformazione unitaria degli Ambiti in oggetto; l'esistenza di una pluralità di attività pienamente operative insediate rende attualmente improponibile tale ipotesi di trasformazione che presupporrebbe l'allontanamento di tali attività nonché la demolizione degli edifici funzionali, in gran parte perfettamente agibili.

In applicazione dell'articolo 7, punto B, delle N.U.E.A. di P.R.G. "...l'attuazione degli ambiti di trasformazione, può essere consentita anche per parti (sub - Ambiti di intervento) previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di uno Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) proposto dal Comune o da privati, proprietari di immobili inclusi negli ambiti stessi che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate...".

La superficie territoriale privata degli Ambiti è pari a complessivi mq. 12.642, di cui mq. 790 di proprietà della Città e mq. 4.760 di proprietà della società La Torinese S.p.A. proponente lo Studio Unitario d'Ambito in oggetto. Le citate aree rappresentano circa il 44% delle A.T.S. interessate pertanto la Città ha fatto propria la proposta di S.U.A. stante l'interesse pubblico a consentire la trasformazione di parte dell'area, in parallelo con interventi in corso nelle aree limitrofe. Nel S.U.A. sono stati creati 2 sub-Ambiti di intervento indipendenti: il sub-Ambito 1 è costituito dal lotto di proprietà della Società La Torinese S.p.A. e della Città di Torino, compreso nell'Ambito "8.q Avellino" e per il quale si prevede l'attuazione mediante Piano Esecutivo Convenzionato; il sub-Ambito 2, invece, è costituito dalla restante area del medesimo ambito posta all'angolo tra le vie Vicenza e Capua, nonché dagli Ambiti "8.p Arezzo" e "8.r Capua", aree di proprietà di altri soggetti privati al momento non interessati ad intervenire alla trasformazione.

La destinazione d'uso delle relative utilizzazioni edificatorie è per minimo 80% Residenza e massimo 20% ASPI e la configurazione planivolumetrica dello Studio Unitario d'Ambito prevede di organizzare le utilizzazioni edificatorie complessive, relative ai sub-Ambiti, in due distinti edifici. Per il sub-Ambito 1 viene proposta la realizzazione di un edificio di altezza massima di 5 piani fuori terra più uno arretrato, posto all'incrocio tra le vie San Giovanni Bosco ed Avellino; per il sub-Ambito 2 viene proposta la realizzazione di un edificio di altezza massima di 5 e 6 piani fuori terra più uno arretrato in allineamento ai fili edilizi consolidati delle vie Capua e Vicenza.

Il sub-Ambito 1, di superficie territoriale pari a mq. 5.550, genera una S.L.P. di progetto pari a mq. 2.380 (indice 0,7/3 mq. SLP/mq. ST, incrementato con 1/3 della SLP esistente).

Considerato l'assetto planivolumetrico di progetto si è convenuto di allineare l'area di concentrazione dell'edificato, su cui si organizza l'edificio afferente tale sub-Ambito, sul limite del lotto confinante.

L'area di concentrazione dell'edificato corrisponde pertanto a circa il 26% della superficie territoriale privata; conseguentemente il restante 74%, pari a mq. 3.532, verrà ceduto gratuitamente dalla società La Torinese S.p.A. alla Città per la realizzazione di servizi pubblici.

Tale cessione, disciplinata nello schema di Convenzione (allegato 2), avverrà non appena saranno rilocalizzate le attività produttive, attualmente ancora operanti in loco. I fabbricati e manufatti insistenti su tali aree dovranno essere demoliti a cura e spese del Proponente.

Il sub-Ambito 2, di superficie territoriale pari a mq. 7.092, genera una SLP di progetto pari a mq. 3.546 (indice 0,7/3 mq. SLP/mq. ST, incrementato con 1/3 della SLP esistente). In conseguenza delle scelte adottate per l'attuazione del sub-Ambito 1 nonché dell'assetto prefigurato per il sub-Ambito 2, l'area di concentrazione dell'edificato su cui si organizza l'edificio afferente quest'ultimo, di circa mq. 957, corrisponde al 13,5% della superficie territoriale privata. Il restante 86,5%, pari a mq. 6.135, dovrà essere ceduto gratuitamente alla Città per servizi pubblici.

Nel rispetto dell'articolo 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, l'attività edificatoria del sub-Ambito 1 di cui al P.E.C. troverà attuazione mediante permesso di costruire, con scadenza tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine di cinque anni dalla stipula della Convenzione, corrispondente al termine di validità dello stesso Piano Esecutivo Convenzionato.

Gli oneri di urbanizzazione dovuti sono, ad oggi, stimati complessivamente in Euro 346.518,48: tale stima dovrà essere comunque aggiornata al momento del rilascio del permesso di costruire.

Il costo di costruzione previsto dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. 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, differita al momento del rilascio del permesso di costruire.

Il Piano Esecutivo Convenzionato del sub-Ambito 1 non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione sulle aree destinate a servizi pubblici.

Per le modalità di attuazione degli interventi relativi al P.E.C. sub-Ambito 1 sopra sinteticamente descritti, si rinvia al più dettagliato e puntuale Schema di Convenzione allegato al presente provvedimento.

I dati tecnici fondamentali di progetto, articolati per Sub-Ambiti, sono così sintetizzati:

	Totale Ambiti	sub-Ambito 1	sub-Ambito 2
Superficie territoriale (S.T.)	mq. 12.642	mq. 5.550	mq. 7.092
Aree già di proprietà della Città		mq. 790	
SLP di progetto	mq. 5.926	mq. 2.380	mq. 3.546
S.L.P. residenza (80%)	min mq. 4.741	min mq. 1.904	min mq. 2.837
S.L.P. ASPI (20%)	max mq. 1.185	max mq. 476	max mq. 709
Aree a servizi da cedere alla Città	mq. 9.667	mq. 3.532 (74% S.T.)	mq. 6.135 (86,5% S.T.)
n. abitanti insediabili	139	56	83

In data 22 luglio 2010 la Commissione Edilizia ha esaminato le proposte di S.U.A. e di P.E.C. del sub-Ambito 1, esprimendo parere favorevole.

In sede di proposta di attuazione relativa alle A.T.S. "Ambiti 8.p Arezzo, 8.q Avellino, 8.r Capua", la Società La Torinese S.p.A. ha altresì evidenziato un contrasto tra le previsioni del P.R.G. vigente e la realtà di fatto, chiaramente riconducibile alla fattispecie degli errori materiali che, con la variazione al P.R.G. ai sensi dell'articolo 17, comma 18 lettera a) della Legge Regionale 56/1997 e s.m.i. (allegato 1), viene pertanto corretto.

Il Piano Esecutivo Convenzionato del sub-Ambito 1 è escluso, ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i., e come previsto dalla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto trattasi di strumento urbanistico in attuazione del P.R.G..

In osservanza dell'articolo 22, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., si prende atto che, in relazione ai presenti Studio Unitario d'Ambito e Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'attuazione del sub-Ambito 1, 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 e s.m.i. in materia di sostituzione di permesso di costruire ed autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività.

La presente deliberazione, unitamente al provvedimento di variazione al P.R.G. ed agli elaborati dello Studio Unitario d'Ambito e del Piano Esecutivo Convenzionato sub-Ambito 1, è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line per trenta giorni consecutivi (dal 19 maggio 2011 al 17 giugno 2011 compreso); nei quindici giorni dal 3 giugno 2011 al 17 giugno 2011 compreso non sono pervenute osservazioni e proposte scritte nel pubblico interesse.

In data 30 maggio 2011 è stata, inoltre, resa comunicazione al pubblico dell'avvio del procedimento sul quotidiano a diffusione nazionale "La Repubblica".

Si rileva, altresì, che la Circoscrizione 4, alla quale i medesimi progetti di S.U.A. e di P.E.C. sub-Ambito 1 unitamente al provvedimento di variazione al P.R.G. sono stati trasmessi con nota prot. n. 1494 del 6 aprile 2011, con deliberazione consiliare del 27 giugno 2011 (mecc. 2011 03694/087), ha espresso parere favorevole (all. 5 - n.) a condizione che gli oneri di urbanizzazione derivanti dell'intervento vengano destinati alla realizzazione nel sito

di servizi pubblici (verde, parcheggi pubblici ed aree destinate all'utilizzo sociale e ricreativo sportivo).

Al riguardo si osserva che la scelta di non urbanizzare, a scomputo degli oneri dovuti, l'area che verrà ceduta alla Città con l'attuazione del sub-Ambito 1 deriva (oltre che dal soggetto attuatore) dalla configurazione dell'area stessa che, essendo inglobata all'interno di un isolato urbano, comporterebbe la definizione di uno spazio di limitata fruibilità pubblica.

L'Amministrazione, di concerto con la Circoscrizione, dovrà successivamente sviluppare ipotesi progettuali di utilizzo consone al contesto urbano di riferimento, anche in relazione alle nuove esigenze che potranno maturare con il completamento degli interventi in atto e di quelli di progetto.

In merito alla compatibilità acustica, il Settore Ambiente e Territorio con parere del 15 febbraio 2012 ha ritenuto il provvedimento di variazione al P.R.G. ex articolo 17 comma 8 lettera a) della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i. compatibile con il Piano di Classificazione Acustica approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 200 del 20 dicembre 2010 (mecc. 2010 06483/126), evidenziando la necessità di procedere alla revisione della classificazione acustica relativamente all'isolato compreso tra le vie Don Bosco, Avellino, Capua e Vicenza dalla classe V alla classe IV.

Con il presente provvedimento si demanda, pertanto, al competente Settore Ambiente e Territorio di provvedere, con successivo e separato atto, alla suddetta revisione.

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 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 della Commissione Edilizia inerente l'approvazione dello S.U.A. e del P.E.C. sub-Ambito 1;

Dato atto che i pareri di cui all'articolo 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 espressi in premessa che qui integralmente si richiamano:

- 1) di approvare, per i motivi esposti nella parte narrativa, che qui integralmente si richiamano, il provvedimento di variazione al P.R.G. ai sensi dell'articolo 17 comma 8 lettera a) della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i. (all. 1 - n.);
- 2) di approvare lo Studio Unitario d'Ambito (ai sensi dell'articolo 7 lettera B delle N.U.E.A. di P.R.G.) ed il Piano Esecutivo Convenzionato sub-Ambito 1 (ai sensi dell'articolo 43 L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i.), relativi alle Aree da Trasformare per Servizi del P.R.G. denominate Ambiti "8.p Arezzo - 8.q Avellino - 8.r Capua", con i seguenti allegati:
 - Schema di Convenzione (Titolo I e Titolo II) (all. 2 - n.);
 - Studio Unitario d'Ambito (all. 3 - n.);
 - Piano Esecutivo Convenzionato Sub-Ambito 1 (all. 4 - n.);
- 3) di approvare l'attuazione della presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico dello Schema di Convenzione (allegato 2), che si compone del Titolo I "Convenzione Programma" e del Titolo II "Convenzione P.E.C. Sub-Ambito 1", 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 od il ritardo nella stipula della Convenzione medesima, a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigenti e s.m.i., tra il "Comune di Torino" e la Società "La Torinese S.p.A." con sede in Torino, via Vicenza n. 13, cod. fisc. e part. I.V.A. 02090590015, in persona del Presidente, signor Verri Claudio, nato a Torino il 30 luglio 1959, codice fiscale VRRCLD59L30L219I, domiciliato per la carica presso la sede della società, con l'autorizzazione all'ufficiale rogante, nonché al rappresentante del Comune di Torino di apportare, ove occorra, al momento della sottoscrizione, tutte le modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione di adeguamento alle norme di legge, nonché le eventuali modifiche di carattere tecnico-formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto;
- 3 bis) di dare mandato al competente Settore Ambiente e Territorio di provvedere con successivo e separato provvedimento alla citata revisione del Piano di Classificazione Acustica con conseguente aggiornamento grafico/informatico;
- 4) di prendere atto che gli introiti relativi agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione saranno acquisiti a cura dei competenti uffici della Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata;
- 5) di prendere atto che, in relazione ai presenti Studio Unitario d'Ambito e Piano Esecutivo Convenzionato sub-Ambito 1, 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'articolo 22, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. in materia di sostituzione di permesso di costruire ed autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività;
- 6) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4,

del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

F.to Viano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRETTORE DIREZIONE

URBANISTICA

F.to Gilardi

IL DIRETTORE DELLA DIVISIONE
URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

F.to Virano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL VICE DIRETTORE GENERALE

RISORSE FINANZIARIE

Il Dirigente Delegato

F.to Tornoni

Il Presidente pone in votazione il provvedimento comprensivo degli emendamenti approvati nella presente seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Coppola Michele, il Sindaco Fassino Piero, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, Cervetti Barbara Ingrid, D'Amico Angelo, Greco Lucchina Paolo, Liardo Enzo, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio, Scanderebech Federica, Tronzano Andrea

PRESENTI 24

VOTANTI 24

FAVOREVOLI 24:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Curto Michele, Dell'Utri Michele, il Presidente Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, Grimaldi Marco, Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Lo Russo Stefano, Mangone Domenico, Moretti Gabriele, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Paolino Michele, Porcino Giovanni, il Vicepresidente Rattazzi Giulio Cesare, Sbriglio Giuseppe, Tricarico Roberto, Ventura Giovanni, Viale Silvio

Il Presidente dichiara approvato il provvedimento nel testo quale sopra emendato.

Il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento, ai sensi di legge.

Risultano assenti dall'Aula, al momento della votazione:

Liardo Enzo, il Vicepresidente Vicario Magliano Silvio

Non partecipano alla votazione:

Ambrogio Paola, Appendino Chiara, Bertola Vittorio, Carbonero Roberto, Cervetti Barbara Ingrid, Coppola Michele, D'Amico Angelo, Greco Lucchina Paolo, Marrone Maurizio, Ricca Fabrizio, Scanderebech Federica, Tronzano Andrea

PRESENTI 25

VOTANTI 25

FAVOREVOLI 25:

Altamura Alessandro, Alunno Guido Maria, Carretta Domenico, Cassiani Luca, Centillo Maria Lucia, Curto Michele, Dell'Utri Michele, il Sindaco Fassino Piero, il Presidente Ferraris Giovanni Maria, Genisio Domenica, Grimaldi Marco, Levi Marta, Levi-Montalcini Piera, Lo Russo Stefano, Mangone Domenico, Moretti Gabriele, Muzzarelli Marco, Nomis Fosca, Paolino Michele, Porcino Giovanni, il Vicepresidente Rattazzi Giulio Cesare, Sbriglio Giuseppe, Tricarico Roberto, Ventura Giovanni, Viale Silvio

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

Sono stati inoltre approvati i seguenti emendamenti:

All'allegato 1 - Variazione al P.R.G. -, inserire l'allegato g) "Parere del Settore Ambiente e Territorio circa la verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica" (all. 6 - n.).

All'allegato 2 - Schema di Convenzione -, all'articolo 9 sostituire il testo compreso tra "1) Onere tabellare ..." e "... con le tariffe vigenti" con il seguente:

"1) Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione primaria: Euro 191.885,12

2) Onere tabellare relativo alle opere di urbanizzazione secondaria: Euro 154.633,36

La somma degli importi di cui ai punti 1 e 2, pari ad Euro 346.518,48, da adeguarsi con le tariffe vigenti".

In originale firmato:

IL SEGRETARIO
Penasso

IL PRESIDENTE
Ferraris
