

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 22 DICEMBRE 2008
(proposta dalla G.C. 21 ottobre 2008)

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

OGGETTO: LEGGE REGIONALE 9 APRILE 1996 N. 18. PROGRAMMA INTEGRATO IN VARIANTE AL PRG RELATIVO ALLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE DENOMINATA "AMBITO 8.15 QUARTIERE DORA" - ADOZIONE.

Proposta dell'Assessore Viano.

Le aree oggetto del presente provvedimento, ubicate nella Circoscrizione Amministrativa n. 4, sono localizzate nella zona est della città al confine con Collegno, la prima prospettante su due strategiche direttrici di traffico, il corso Francia e il corso Marche, la seconda lungo la via Madonna delle Salette.

Attualmente le aree risultano libere e rappresentano gli ultimi consistenti "vuoti" urbani esistenti in città.

Il PRG vigente ha classificato la prima di dette aree in Zona Urbana di Trasformazione denominata "Ambito 8.15 Quartiere Dora", con destinazione d'uso di tipo prevalentemente residenziale, la seconda come Area per Servizi pubblici, in particolare ad Aree per attrezzature di interesse comune "a".

La variante strutturale al PRG relativa al comparto produttivo ed artigianale (n. 38), approvata con D.G.R. n. 21-1376 del 3 aprile 2006, ha introdotto per l'ambito 8.15 oggetto del presente provvedimento un indice territoriale massimo di 0,7 mq.S.L.P./mq.ST, ed ha previsto la modifica al mix delle destinazioni d'uso.

Inoltre la scheda normativa, così come modificata dalla succitata variante, individua altresì tale ambito quale prioritario per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica, ed inserisce le seguenti prescrizioni: "Ambito prioritario per la realizzazione di un polo tecnologico. Prevedere la realizzazione di un parcheggio di interscambio da localizzare in prossimità di corso Francia al quale correlare una congrua dotazione di ASPI. E' previsto un Piano d'iniziativa Pubblica e Privata".

La variante n. 115 al PRG, ai sensi dell'articolo 17, comma 7, della LUR, e adottata dal Consiglio Comunale in data 28 luglio 2008, prevede, tra l'altro, per le ZUT con destinazioni d'uso anche all'interno di mix funzionali di tipo produttivo, una diversa dotazione di servizi pubblici secondo la tipologia adottata per i fabbricati in progetto.

Per l'ambito oggetto del presente provvedimento è stato avanzato alla Città, da parte dei

proprietari, un Programma Integrato (PRIN) formulato ai sensi della Legge Regionale n. 18 del 9 aprile 1996, in variante al vigente PRG nonché ai contenuti specifici della succitata variante n. 38 e in coerenza con la variante n. 115.

La proposta di PRIN si configura come una trasformazione urbanistica che, seppur rivolgendo l'attenzione alle destinazioni d'uso commerciali e residenziali, garantisce la possibilità di insediare una quota di attività produttive-artigianali, così come previsto dalla stessa variante n. 38.

Inoltre, si è ritenuto di accogliere la proposta avanzata dagli operatori, di accorpate alla ZUT 8.15 un'area limitrofa destinata dal PRG a servizi pubblici "a" ubicata in via Madonna delle Salette angolo interno 41, di proprietà degli operatori e in minima parte già di proprietà della Città (mq. 210) fermo restando i contenuti e le prescrizioni della relativa scheda normativa di PRG. La porzione accorpata, infatti, non assume alcun indice di edificabilità, mantiene la destinazione a servizi pubblici, concorre al dimensionamento delle aree a servizi pubblici generati dall'intervento ma non al calcolo dei servizi cosiddetti aggiuntivi per la Città.

Per altro per realizzare la previsione del PRG per la suddetta area si sarebbe reso necessario espropriarla essendo ancora di proprietà privata, previa reiterazione del vincolo a servizi pubblici, scaduto nel mese di aprile 2000.

Il progetto planivolumetrico proposto attesta le relative utilizzazioni edificatorie sul reticolo viario vicino esistente e di progetto, articolate in edifici a massimo 7 piani fuori terra (+1, -1), prevalentemente a cortina.

I nuovi insediamenti previsti dal progetto di PRIN, caratterizzati dalla pluralità di funzioni e aperti ai flussi urbani, potranno sviluppare relazioni e riverberare effetti positivi sul tessuto urbano consolidato posto nelle immediate vicinanze. Il nuovo sistema di spazi pubblici diversificati andrà a integrare e potenziare gli attuali, costituendo un miglioramento complessivo dell'offerta di servizi.

Ciò sarà anche favorito dalle risorse economiche e investimenti destinati dai soggetti proponenti il PRIN alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, da attuarsi contestualmente agli interventi privati, comprese le opere relative alla viabilità di progetto che rivestono un ruolo di primaria importanza, in particolare per quanto attiene le connessioni con quelle esistenti.

A tale proposito, al fine di permettere la realizzazione del reticolo viario previsto dal PRG per l'Ambito 8.15 e per il confinante Ambito 8.20, i proponenti del PRIN mettono a disposizione della Città le risorse economiche necessarie per procedere all'acquisizione coattiva delle stesse.

La scheda normativa dell'Ambito 8.15 riporta, altresì, due indicazioni che sono state oggetto di un approfondimento circa la loro fattibilità e l'opportunità di perseguirle.

La prima di tali indicazioni, che recita "Ambito prioritario per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica", sembra non essere coerente con il mix di funzioni stabilite nella stessa scheda normativa. Infatti tale mix, che comprende, una minima quota per la residenza, è improntato su previsioni di destinazioni d'uso scarsamente coerenti con un insediamento di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP); inoltre la proprietà privata, delle aree comprese nell'Ambito, costituisce di per sé una condizione ostativa alla realizzabilità di un intervento di

Edilizia Residenziale Pubblica, se non tramite l'acquisizione da parte di soggetto istituzionalmente competente alla realizzazione di tale tipo di edilizia.

Va inoltre precisato, che l'area inclusa nell'ambito, alla formazione della Variante n. 38 al PRG, risultava essere di proprietà pubblica (ASL), condizione che è mutata con l'alienazione, tramite asta pubblica, ai soggetti attuatori il PRIN.

Tale condizione fa sì che occorra eliminare dalla scheda di PRG la prescrizione relativa alla previsione che l'attuazione possa avvenire tramite un Piano di iniziativa Pubblica o Privata.

A fronte pertanto di tale oggettiva situazione e della dichiarata esigenza da parte della Città di poter disporre comunque, all'interno dell'Ambito 8.15, di quantità di edilizia convenzionata superiori a quelle stabilite all'articolo 7, comma 16, delle NUEA del PRG vigente, nel precipuo interesse pubblico, viene eliminata dalla scheda l'indicazione relativa all'ERP, modificato il mix funzionale e le relative specifiche quantità, diminuendo, altresì, all'interno della destinazione d'uso "Eurotorino" la quantità percentuale riservata ad "attività produttive". Tale quantità viene attribuita, in egual misura, all'"Edilizia residenziale convenzionata".

La seconda delle indicazioni che sono state oggetto di un approfondimento si riferisce alla previsione relativa alla "... realizzazione di un parcheggio di interscambio da localizzare in prossimità di corso Francia al quale correlare una congrua dotazione di ASPI".

Tale prescrizione risulta essere di fatto superata dalla realizzazione nella limitrofa area già "Venchi Unica" di un parcheggio pluripiano di interscambio con la linea metropolitana che percorre il corso Francia stesso. Detto parcheggio svolgerà, con maggiore efficacia in considerazione della sua posizione privilegiata, la funzione che il PRG aveva attribuito a quello indicato nell'Ambito in oggetto.

Inoltre essendo la progettazione del corso Marche in fase di studio, è stato previsto l'arretramento dei fabbricati con destinazione ASPI ed EUROTORINO, prospettanti il corso stesso.

Tale previsione comporta l'eliminazione di una parte della viabilità di progetto prevista dal PRG, nel tratto senza sbocco di continuità con la viabilità esistente, ubicata tra il corso Marche ed il complesso scolastico esistente, ed un aumento dell'area di concentrazione edificatoria privata.

In sintesi le modifiche proposte dal Programma Integrato in variante al PRG sono essenzialmente riconducibili:

- alla modifica della perimetrazione dell'ambito 8.15 al fine di comprendere l'area destinata dal PRG a servizi pubblici "a" ubicata in via Madonna delle Salette;
- all'inserimento nella scheda normativa relativa all'ambito 8.15 della nuova superficie territoriale;
- alla modifica del mix funzionale previsto, inserendo una quota di edilizia convenzionata e diminuendo, pertanto, della stessa quantità la quota relativa alla destinazione di Eurotorino;
- alla modifica del numero max di piani da 6 a 7 (+1, -1);
- all'eliminazione della dicitura di "Ambito prioritario per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica";

- dell'eliminazione del tratto di viabilità, compresa tra il corso Marche ed il complesso scolastico esistente;
- alla soppressione dalle seguenti prescrizioni:
 - "prevedere la realizzazione di un parcheggio di interscambio da localizzare in prossimità di corso Francia al quale correlare una congrua dotazione di ASPI";
 - "E' previsto un Piano di Iniziativa Pubblica o privata".

Le opere di urbanizzazione di cui al progetto di massima allegato al PRIN, indotte dall'insediamento e non riguardanti le aree cedute per servizi localizzate su fronte corso Marche e su via Madonna delle Salette angolo via Sostegno, consistono nella realizzazione delle reti infrastrutturali, della nuova viabilità e del verde pubblico, dei parcheggi pubblici da realizzare in superficie ed in parte in sottosuolo e dei relativi impianti per l'illuminazione.

Il costo delle suddette opere ammontano a circa Euro 3.350.095,00 corrispondenti ad opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti e ad Euro 121.850,00 corrispondenti ad opere da realizzare su aree assoggettate ad uso pubblico, realizzate a cura e spese dei Proponenti.

La Città prende atto che con Decreto Legislativo 11 settembre 2008 n. 152, entrato in vigore il 17 ottobre 2008, sono state introdotte diverse modifiche al Decreto Legislativo n. 163/2006 (c.d. Codice dei Contratti Pubblici) anche in tema di esecuzione delle opere a scomputo. Pertanto, nella fase di approvazione del PRIN, si valuterà l'applicabilità o meno delle nuove disposizioni normative al suddetto strumento urbanistico.

I Proponenti si impegnano per se stessi, loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere i contributi inerenti agli oneri di urbanizzazione, pari a Euro 3.947.347,24, di cui Euro 2.400.031,69 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 1.547.315,55 per gli oneri di urbanizzazione secondaria. Tali oneri, calcolati al momento dell'adozione del PRIN secondo il metodo tabellare, in ogni caso saranno da adeguarsi a seguito dell'entrata in vigore della deliberazione del Consiglio Comunale del 16 aprile 2008 (mecc. 2007 02672/009) e dei successivi provvedimenti attuativi.

Complessivamente il perimetro del PRIN ha una superficie territoriale di circa mq. 72.889. L'Ambito 8.15 ha una superficie territoriale di circa mq. 68.825, che genera una S.L.P. pari a 45.035,20 mq. circa; il nuovo mix proposto prevede 13.510 mq. di residenza libera, pari a circa il 30%; mq. 4.503 di residenza convenzionata, pari a circa il 10%; mq. 9.007 di ASPI (di cui mq. 5.404 a destinazione commerciale) e mq. 18.014 di Eurotorino.

La Città di Torino, in quanto proprietaria di un'area di mq. 1.076 (pari a mq. 753,20 di S.L.P.), compresa nell'Ambito di trasformazione, è anche soggetto proponente degli interventi previsti dal Programma Integrato e, in quanto tale, aderisce e partecipa alla proposta stessa.

La Divisione Patrimonio - Settore Valutazioni ha valutato il valore unitario di mercato di tali diritti edificatori in Euro 660,00/mq.; pertanto l'intero valore dei diritti edificatori risulta di Euro 497.000,00.

La quota di edilizia convenzionata, ai sensi della nuova scheda normativa di PRG proposta con il presente PRIN, in variante, prevede l'impegno dei Proponenti a cedere alla Città un numero di alloggi pari a 4.503 mq. di S.L.P., corrispondente al 10% del totale della S.L.P. realizzabile.

Tutto ciò premesso, la proposta di Programma Integrato in variante al PRG, si ritiene accoglibile in considerazione del fatto che la stessa si inserisce nel più ampio processo di riqualificazione urbana relativo ad una estesa porzione di città attraversata dall'asse infrastrutturale del corso Marche.

I Proponenti si impegnano, a richiesta della Città, relativamente alle aree destinate dal PRG a viabilità pubblica, esterne al perimetro della ZUT, ma comprese all'interno del Programma Integrato, a mettere a disposizione della stessa, con proprie risorse aggiuntive, l'importo necessario all'acquisizione delle suddette aree, tramite procedura espropriativa.

Il Settore Ambiente e Territorio ha espresso parere favorevole all'intervento, fatte salve alcune prescrizioni, recepite nella Convenzione attuativa e ulteriori eventuali valutazioni e prescrizioni espresse dall'organo tecnico competente in materia ambientale nell'ambito della procedura della verifica di assoggettabilità ovvero della Valutazione Ambientale Strategica.

Inoltre, i Proponenti, su indicazione del citato Settore, al fine di consentire l'intervento di risanamento acustico relativo alla realizzazione delle nuove residenze, si impegnano a versare una somma corrispondente ai costi per posa di un manto fonoassorbente, stimati in complessivi Euro 83.476,04.

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

Si specifica, inoltre, che per quanto attiene alla quantità globale dei servizi, per effetto di tutte le varianti parziali al PRG vigente adottate ed approvate successivamente alla data di approvazione del PRG, compreso il presente provvedimento, non sono stati superati i limiti di cui alle lettere b) e c) del comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale.

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i piani sovracomunali vigenti e costituisce variante parziale al PRG vigente, ai sensi del comma 7 dell'articolo 17 della LUR.

La presente proposta di Programma Integrato in variante, adottata dal Consiglio Comunale, verrà trasmessa, ai sensi dell'articolo 17, comma 7, della Legge Regionale 56/1977 e s.m.i., alla Provincia di Torino, che dovrà pronunciarsi, entro 45 giorni dal ricevimento, circa la compatibilità della variante con il Piano Territoriale Provinciale.

Rilevato che la Circostrizione n. 4, alla quale, con nota Prot. n. 4165 del 9 ottobre 2008, è stata trasmessa la documentazione tecnica relativa allo strumento urbanistico in oggetto, con deliberazione consiliare n. 131 (mecc. 2008 07389/087) del 10 novembre 2008 ha espresso parere favorevole condizionato alla disponibilità a rivedere la destinazione degli spazi che saranno ceduti alla Città, che si allega al presente provvedimento (all. 5 - n.) ed a cui si controdeduce come segue:

CONTRODEDUZIONE

- Considerata la funzione di nuova centralità che assumerà il corso Marche e delle trasformazioni che si attueranno nelle zone limitrofe, le aree in questione saranno ricomprese ed integrate nella nuova porzione di Città che si verrà a creare. Pertanto le funzioni che si insedieranno nell'intorno, in particolare la residenza, concorreranno a risolvere i problemi di sicurezza pubblica rilevati dalla Circostrizione, immettendo nuovi servizi che favoriranno processi di aggregazione e di vita associativa.
- L'area prevista in cessione destinata a "piastra sportiva polivalente", localizzata in adiacenza all'ITC Carlo Levi, potrebbe essere inclusa nel suddetto edificio scolastico, come manifestato informalmente dalla Provincia di Torino. In sede di approvazione del Programma Integrato, pertanto, si provvederà a dare riscontro a quanto sopra formulato.
- Per quanto riguarda la prevista quota di edilizia convenzionata, pari a mq. 4503, gli obblighi a carico dei Proponenti sono indicati negli articoli 20 e 21 dello Schema di Convenzione.

L'articolo 21 prevede, in particolare, che qualora la Città non eserciti il diritto di acquisto, i Proponenti potranno dare in locazione la quota prevista di edilizia convenzionata.

Altresì nella proposta di Piano Casa anni 2009-2010 si prevede, nel delineare un quadro delle risposte pubbliche ad una sempre più articolata domanda abitativa, l'incremento dell'edilizia sociale, anche attraverso l'intervento diretto dell'ATC, inserendo una porzione delle aree cedute per servizi nell'Ambito del PR.IN. tra gli studi di fattibilità finanziati dalla Regione. Pertanto, l'edilizia sociale e/o pubblica, previa le opportune verifiche di conformità urbanistica, potrà essere localizzata nell'area ceduta per servizi fronte la via Madonna delle Salette e la nuova viabilità in progetto.

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;

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

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Vista la Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i.;

Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della G.R. n. 3-45091 del 21 aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995;

Vista la Legge Regionale n. 18 del 9 aprile 1996 e s.m.i.;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

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

- 1) adottare, ai sensi dell'articolo 6 della Legge Regionale n. 18 del 9 aprile 1996 e s.m.i. e dell'articolo 17 comma 7 della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i., il Programma Integrato in variante al PRG, relativo alla zona urbana di trasformazione denominata "Ambito 8.15 Quartiere Dora".

Fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento i seguenti elaborati di Programma Integrato (allegati 1 - 3) e l'elaborato di variante al PRG (allegato 4), come di seguito specificato:

- Progetto planovolumetrico (all. 1 - n.);
 - Progetto Opere di Urbanizzazione (all. 2 - n.);
 - Schema di Convenzione (all. 3 - n.);
 - Variante al PRG (all. 4 - n.);
- 2) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, quarto comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Sono stati inoltre approvati i seguenti emendamenti:

All'allegato 3 "Schema di Convenzione" presentato dall'Assessore Viano:

- a pagina 3, punto 2., nelle Premesse, secondo comma, prima riga, la lettera: "B" è sostituita dalla seguente: "C";

All'allegato 4 "Programma Integrato" presentato dall'Assessore Viano:

- a pagina 6, quinta riga, il testo: "*Inoltre, per quanto attiene ...ai sensi dell'art. 58 della L.R. 56/77e s.m.i.*" è sostituito dal seguente:

"Inoltre, per quanto attiene il profilo idrogeomorfologico si rileva che la Variante n. 100 è stata approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 21-9903 del 27.10.2008, pertanto a far data dalla sua pubblicazione (B.U.R. n. 45 del 6.11.2008) la stessa è entrata in vigore e costituisce a tutti gli effetti parte integrante del P.R.G. vigente.

Tale Variante individua l'area nella Classe I (P) cioè in quelle zone non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento: sono porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988."

- parcheggio o servizio delle pendense

-