

Divisione Edilizia ed Urbanistica  
Settore Procedure Amministrative Urbanistiche

n. ord. 15  
2003 05179/009

## CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 1 MARZO 2004  
(proposta dalla G.C. 8 luglio 2003)

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

OGGETTO: STUDIO UNITARIO D'AMBITO RELATIVO ALLE AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI DENOMINATE "AMBITI 5F GROSSETO - 5H DE MARCHI" E VARIAZIONE ART. 17 COMMA 8 LETTERA A) - APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Viano.

Il P.R.G. vigente, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995, ha classificato le aree in oggetto, comprese nella delimitazione del Programma di Recupero Urbano di Corso Grosseto (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 9 gennaio 1995 e con D.G.R. 39-15441 del 23 dicembre 1996), tra le "Aree da Trasformare per Servizi" (A.T.S) denominate "Ambito 5f Grosseto " e "Ambito 5h De Marchi ", disciplinate dagli artt. 7 e 20 delle NUEA di P.R.G..

L'ambito "5f Grosseto", delimitato da Corso Grosseto, Via De Marchi, via Orbetello e via Vaninetti, è occupato da orti abusivi, da edifici mono e bifamigliari, derivanti da ex impianti rurali con relative aree di pertinenza, da un impianto di distribuzione carburante attestato su corso Grosseto e un nucleo di manufatti edilizi, a tipologia industriale, che ospitano varie attività di tipo commerciale e produttivo.

L'ambito "5h De Marchi", delimitato dalle vie G. Massari, De Marchi, P. Veronese e Vaninetti, è totalmente caratterizzato da orti abusivi e comprende anche due porzioni di area di pertinenza del fabbricato posto all'angolo della Via Veronese e via Vaninetti, attualmente locato al Ministero delle Finanze, utilizzate a parcheggio e a rampe di accesso al piano interrato.

Accertato che tale fabbricato e parte della relativa area di pertinenza sono destinati dal PRG a "Zona urbana consolidata mista - M2" e verificato che

le suddette porzioni di area sono state erroneamente incluse nell'ambito "5h De Marchi", si è in presenza di evidente errore materiale.

Pertanto, con il provvedimento in oggetto, si è ritenuto di procedere alla variazione al P.R.G., ai sensi dell'art. 17, comma 8 lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i., che stabilisce che non costituiscono varianti al P.R.G. le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente ed univoco il rimedio.

La rettifica consiste nello stralciare le suddette due porzioni di area dalla perimetrazione dell'A.T.S. Ambito "5h De Marchi" e nel comprenderle nella "Zona urbana consolidata residenziale mista - M2".

Secondo le NUEA di P.R.G., nelle A.T.S. si prevedono interventi di profondo rinnovo urbano, attraverso modalità attuative che comportano la cessione gratuita alla Città dell'80% delle superfici territoriali di proprietà privata, in alternativa all'acquisizione diretta con le modalità di esproprio. Le aree cedute sono destinate a servizi pubblici, mentre la parte residua è destinata alla realizzazione di insediamenti privati, generati dall'indice di edificabilità territoriale pari allo 0,7/3 mq. SLP/mq. ST, incrementato di 1/3 della SLP esistente, nonché elevabile, per la realizzazione della SLP generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali e parchi collinari, fino al limite massimo totale di 0,50 mq. SLP/mq. ST.

Le schede normative degli ambiti in oggetto prescrivono la trasformazione unitaria e individuano, quale tipo di servizio previsto, aree per spazi pubblici, a parco, per il gioco e lo sport, per istruzione superiore, per parcheggi e aree per attrezzature di interesse comune.

L'attuazione degli ambiti di trasformazione può essere consentita anche per parti (sub-ambiti di intervento), ai sensi dell'art. 7 punto B delle NUEA, previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di uno Studio Unitario d'Ambito (SUA) esteso all'intero ambito, proposto dal Comune o da privati singoli o associati, proprietari di immobili inclusi negli ambiti stessi, che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate.

Lo Studio Unitario d'Ambito definisce i criteri cui attenersi nell'attuazione degli interventi per sub-ambiti ed, in linea generale, ne individua la programmazione.

I proprietari di parte delle aree, comprese negli ambiti interessati alla trasformazione, ma che non rappresentano il 75% delle superfici catastali relative bensì il 60,79% circa, hanno presentato una proposta di attuazione che la Città ha ritenuto opportuno considerare, visto l'interesse pubblico di riqualificare e rinnovare zone degradate, quali sono le aree in oggetto, inserite nel predetto Programma di Recupero Urbano di Corso Grosseto.

Tale proposta è, inoltre, stata ritenuta di interesse pubblico in quanto, a seguito della trasformazione del sub-ambito 1, la Città acquisirà gratuitamente un'area che, per caratteristiche dimensionali e per accessibilità, consente di formulare ampi scenari di utilizzo per destinazioni a servizi pubblici.

L'esame della proposta avanzata ha messo in luce alcuni condizionamenti che non consentono, attualmente, l'avvio di una trasformazione unitaria, così come previsto dal P.R.G., quali ad esempio la difficoltà di organizzare le utilizzazioni edificatorie complessive nella porzione dell'ambito "5f Grosseto", occupata da attività economiche, non disponibili ad avviare processi di trasformazione.

Pertanto, la Città ha ritenuto di predisporre il presente Studio Unitario d'Ambito che prevede, in applicazione del predetto art. 7 punto B delle NUEA, l'articolazione in due sub-ambiti d'intervento indipendenti, finalizzata a rendere possibile l'attuazione per parti e in tempi differenziati, nel rispetto delle quantità dell'edificazione, dei servizi e delle destinazioni d'uso senza, peraltro, alterare in alcun modo gli obiettivi e i criteri generali del P.R.G., relativamente alle aree da trasformare per servizi.

La nuova configurazione planivolumetrica proposta dal presente SUA prevede di articolare la trasformazione nei seguenti sub-ambiti di intervento:

- sub-ambito 1, per una superficie territoriale pari a mq. 25.298, corrispondente alle aree di proprietà dei soggetti interessati alla trasformazione, ove è prevista, dopo l'approvazione del SUA e della stipulazione della Convenzione Programma, un'immediata attuazione. La relativa capacità edificatoria si realizza con un fabbricato, posto in fregio a Via Orbetello a 7 piani (max) fuori terra, a destinazione prevalentemente residenziale. Le aree destinate a servizi pubblici, derivanti da tale trasformazione, sono pari a circa mq. 20.238, costituite dalla totalità dell'ambito "5h De Marchi " (pari a mq. 19.788) e da una porzione (pari a mq. 450) dell'ambito "5f Grosseto";
- sub-ambito 2, per una superficie territoriale pari a mq. 16.320, corrispondente a tutte quelle aree per le quali l'attuazione non è, ad oggi, puntualmente definibile, ma rimandata ad un momento successivo. In questa fase, pertanto, sono state sviluppate delle ipotesi progettuali alternative (due) che saranno valutate e meglio definite in sede di relativa attuazione e più precisamente:
  - edificio in linea a 7 piani f.t. e 2 piani f.t. per due porzioni di fabbricato (destinate ad ASPI) che creano collegamento con l'adiacente edificio esistente, con allineamento sul corso Grosseto;
  - edificio a 6 piani f.t. con allineamento su Via Orbetello e via Vaninetti.

La fattibilità del tracciato di viabilità pubblica, individuata nella tavola di azzonamento Foglio n. 5A in scala 1:5000 del P.R.G. nell'ambito "5f Grosseto", è rimandata ad una successiva verifica da parte dei Settori competenti; le ipotesi progettuali formulate nel presente SUA non ne compromettono, comunque, la futura realizzazione.

Premesso che la superficie totale degli ambiti in oggetto è di circa mq. 41.618, di cui mq. 21.830 dell'ambito "5f Grosseto" e mq. 19.788 dell'ambito "5h De Marchi", la stima dei dati tecnici fondamentali di riferimento, relativi al dimensionamento degli interventi in progetto complessivi e articolati per sub-ambiti, sono i seguenti:

	SUB- 1	SUB- 2	TOTALE
Superficie territoriale (ST)			mq. 41.618
	mq. 25.298	mq. 16.320	
SLP esistente			mq.
1.961	mq. /	mq. 1.961	
SLP edificabile (0,7/3 mq S.L.P./ ST)			mq.
9.711	mq. 5.903	mq. 3.808	
(incremento di 1/3 della S.L.P. esistente)			<u>mq. 654</u>
	<u>mq. /</u>	<u>mq. 654</u>	
TOTALE SLP edificabile			mq. 10.365
	mq. 5.903	mq. 4.462	
di cui: residenziale (80% min)			mq. 8.292
	mq. 4.722	mq. 3.570	
ASPI (20% max)			mq. 2.073
	mq. 1.181	mq. 892	
Abitanti teorici insediabili			n. 244
	n. 139	n. 105	
Aree per servizi pubblici (80% ST)			mq. 33.294
	mq. 20.238	mq. 13.056	
Aree concentrazione edificato (20% ST)			mq. 8.324
	mq. 5.060	mq. 3.264	

I dati quantitativi sopra riportati, relativi agli interventi previsti, hanno un valore indicativo, dal momento che l'attuazione dei sub ambiti sarà oggetto di specifiche convenzioni urbanistiche, ove saranno precisati e dettagliati i contenuti e gli impegni da assumere, in coerenza con gli indirizzi generali individuati nel presente SUA.

L'attuazione dei sub-ambiti dovrà avvenire mediante Piani Esecutivi Convenzionati, in quanto il SUA ha proposto modifiche alle indicazioni planivolumetriche, fornite dal PRG nella tavola di Piano e nelle relative schede normative degli ambiti in questione.

In particolare, si precisa che i dati relativi alla SLP esistente, afferente il sub-ambito 2, utilizzabile per l'incremento dell'indice territoriale dello stesso, derivano da una stima empirica finalizzata a formulare una configurazione progettuale d'insieme.

Si precisa, inoltre, che detta configurazione non ipotizza, al momento, l'eventuale realizzazione di SLP generata dall'utilizzazione edificatoria dei parchi urbani e fluviali e parchi collinari, fino al limite massimo totale di 0,50 mq SLP/mq ST, così come disciplinato dalle NUEA di P.R.G..

In data 8 maggio 2003 copia dello Studio Unitario d'Ambito è stata inviata al Consiglio della Circoscrizione 5 per l'espressione del parere di competenza.

La Circoscrizione 5, con deliberazione del 17 giugno 2003 (mecc. 2003 04729/088), che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (all. 3 - n. \_\_\_\_\_), ha espresso parere favorevole.

Successivamente la stessa Circoscrizione, con una nota in data 20 novembre 2003, ha fornito ulteriori elementi relativamente alle previsioni di utilizzo delle aree destinate dallo Studio Unitario d'Ambito a servizi pubblici. Fermi restando i "desiderata" della Circoscrizione, peraltro già espressi nel succitato parere, la comunicazione di cui sopra sottolinea le problematiche per la gestione delle aree ad avvenuta presa in carico da parte della Città, in relazione ai tempi necessari per l'attivazione degli interventi pubblici.

Si ritiene, pertanto, di accogliere la proposta della Circoscrizione che ha individuato come soluzione "temporanea" un utilizzo ad orti, dell'area ceduta, sull'esempio di progetti di riqualificazione di spazi urbani già avviati dall'Amministrazione.

Con riferimento al sub-ambito 2, individuato nello Studio oggetto del presente provvedimento, si segnala che il proprietario della parte libera delle aree prospettanti il corso Grosseto, venuto a conoscenza dello Studio Unitario d'Ambito predisposto dalla Città, ha formulato una osservazione. In particolare, essendo titolare della Concessione Edilizia rilasciata in data 13 giugno 2001 nelle more della trasformazione urbanistica, per la ristrutturazione, l'ampliamento ed il potenziamento dell'impianto con integrazione dei combustibili per autotrazione erogati con gas naturale (metano), propone, in alternativa alla trasformazione della porzione del sub-ambito 2 di sua proprietà, di razionalizzare ed implementare detto impianto attraverso la realizzazione di opere di mitigazione ambientale, la riqualificazione delle aree non impegnate dall'impianto con sistemazione a verde pubblico e la realizzazione del protendimento di via De Gubernatis. Prendendo atto dell'osservazione presentata si ritiene di approvare lo Studio

Unitario d'Ambito rimandando ad ulteriori e separati provvedimenti l'eventuale autorizzazione all'intervento proposto relativamente alle aree libere su corso Grosseto del sub-ambito 2.

Il presente S.U.A. risulta conforme con il Piano di zonizzazione acustica, la cui procedura di approvazione è stata avviata con deliberazione della Giunta Comunale del 26 novembre 2002 (mecc. 2002 10032/021), così come da Parere di Conformità espresso dal Settore Tutela Ambiente in data 24 marzo 2003.

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 56/77 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;

Visto il parere espresso dalla Circoscrizione 5 in data 17 giugno 2003;

Visto il parere di conformità al Piano di Zonizzazione Acustica;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono: favorevole sulla regolarità tecnica;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

### PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

di approvare, per i motivi esposti in narrativa, che qui integralmente si richiamano :

1) la variazione al P.R.G., ai sensi dell'art.17 comma 8 lett. a) della L.R. 56/77 e s.m.i., i cui contenuti sono descritti in narrativa e in dettaglio nell'allegato (all. 1 - n. ) parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, consistente nello stralciare dalla perimetrazione dell'A.T.S. "Ambito 5h De Marchi" due porzioni di area di pertinenza del fabbricato, posto all'angolo della via Veronese e via Vaninetti, classificato dal PRG quale "Zona urbana consolidata residenziale mista - M2". Tali porzioni di area vengono, pertanto, comprese nella "Zona urbana consolidata residenziale mista - M2";

2) lo Studio Unitario d'Ambito, a sensi dell'art. 7 lettera B delle NUEA di P.R.G., relativo alle A.T.S. denominate a "Ambito 5 f Grosseto" "Ambito 5h De Marchi", che si compone del seguente allegato, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

- Elaborato tecnico comprendente la Relazione illustrativa, gli elaborati grafici e la Convenzione Programma (all. 2 - n. ).

Viene dato atto che non è richiesto il parere di regolarità contabile, in quanto il presente atto non comporta effetti diretti o indiretti sul bilancio.

---