

NUM. DOC. 15/2006

CITTA' DI TORINO  
Provvedimento del Consiglio Circoscrizionale  
N. 10 – “MIRAFIORI SUD”  
Estratto del verbale della seduta del 22 Febbraio 2006

Convocato il Consiglio di Circoscrizione n. 10 in seduta ordinaria.

Sono presenti nell'aula Consiliare del Centro Civico “R. Davico”, in Strada Comunale di Mirafiori n. 7 oltre al Presidente Maurizio TROMBOTTO i Consiglieri:

ACQUAVIVA ALBANO BARROCU BUFALO CALELLA CAMARDA CARDONA  
CASSANO CERA CHIAZZOLLA DEIANA FALLERI INFELISE LAINO LUBATTI  
MINUTELLO MURDOCCA PERILLO RASTELLI REGALBUTO SPINELLI STRINA.

In totale con il Presidente n. 23

Risultano assenti i Consiglieri: FERRARESE – REVERDITO.

Con l'assistenza del Segretario: Dr. Giovanni DE MARIA

Ha adottato in

SEDUTA PUBBLICA

Il presente provvedimento:

OGGETTO: C.10 - PARERE DI COMPETENZA SU: “CONCESSIONE CONVENZIONATA AI SENSI DELL'ART. 49 5° COMMA, L.R. N. 56/77 E S.M.I. PER L'ATTUAZIONE DELLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE DI PRG. "AMBITO 16.29 PORTONE" COMPRESA TRA CORSO ORBASSANO E STRADA DEL PORTONE. APPROVAZIONE”.

## CITTÀ DI TORINO

## CIRCOSCRIZIONE N.10 - MIRAFIORI SUD

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C.10 - PARERE DI COMPETENZA SU: «CONCESSIONE CONVENZIONATA AI SENSI DELL'ART. 49 5° COMMA, L.R. N. 56/77 E S.M.I. PER L'ATTUAZIONE DELLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE DI PRG. "AMBITO 16.29 PORTONE" COMPRESA TRA CORSO ORBASSANO E STRADA DEL PORTONE. APPROVAZIONE»  
\*\*PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO\*\*

Il Presidente TROMBOTTO, di concerto con il Coordinatore della II Commissione CHIAZZOLLA, riferisce:

In data 13.2.06 – prot. n. 1386/6-1-1 è pervenuta ai sensi dell'art. 43 del nuovo Regolamento del Decentramento, da parte del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata richiesta di espressione di parere su " Concessione convenzionata per l'attuazione della zona urbana di trasformazione di PRG Ambito 16.29 portone" compresa tra Corso Orbassano e strada del Portone. Approvazione.

L'area oggetto della proposta di attuazione mediante Concessione Convenzionata è ubicata nel quadrante sud-ovest della Città, alla confluenza di tre importanti direttrici varie: il Corso Orbassano, la strada del Portone e il futuro corso Marche.

La variante n° 91 al PRG vigente, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 11 luglio 2005 - mecc. n. 2005 2599/09, destina detta area a Zona Urbana di Trasformazione denominata "Ambito 16.29 Portone" con indice territoriale pari a 0,62 mq SLP/mq ST e le seguenti destinazioni d'uso: max 70% Residenza; max 20% ASPI; min 10% attività terziarie.

La proposta di attuazione dell'Ambito 16.29 Portone, avanzata dalla proprietà privata, può avvenire tramite Concessione Convenzionata (art. 49 V° comma LUR) in quanto vengono rispettate le prescrizioni fornite dalla relativa scheda normativa ed unite cartografie di PRG che precisano i contenuti di cui ai punti 2, 3, 4 dell'art. 38 della Legge Urbanistica Regionale.

Il Proponente la presente Concessione Convenzionata, società DOIRA s.r.l., è proprietario di un'area della superficie pari a 33.438 mq. che unitamente all'area di proprietà comunale di 1.067 mq, rappresenta l'intera superficie catastale dell'ambito in oggetto, pari a 34.505 mq.

L'utilizzazione edificatoria dell'ambito risulta complessivamente pari a 21.393 mq. di SLP, di cui mq. 20.731,5 conseguenti alla proprietà privata e mq. 661,5 alla proprietà comunale.

La configurazione planovolumetrica dell'intervento in oggetto, condizionata verso il Corso Orbassano e la Strada del Portone dalle fasce di arretramento stradale, in breve sintesi, prevede: due edifici a destinazione prevalentemente residenziale, di massimo 11 piani fuori terra posti

parallelamente a Strada del Portone; sul fronte di Corso Orbassano un fabbricato con tipologia a piastra (1-2 piani fuori terra) destinato ad accogliere l'ASPI/commerciale e, parzialmente sovrapposto allo stesso, un edificio a 8 piani fuori terra per l'attività terziaria.

L'utilizzazione edificatoria dell'ambito risulta complessivamente pari a 21.393 mq. di SLP, di cui mq. 20.731,5 conseguenti alla proprietà privata e mq. 661,5 alla proprietà comunale.

La configurazione planovolumetrica dell'intervento in oggetto, condizionata verso il Corso Orbassano e la Strada del Portone dalle fasce di arretramento stradale, in breve sintesi, prevede: due edifici a destinazione prevalentemente residenziale, di massimo 11 piani fuori terra posti parallelamente a strada del Portone; sul fronte di corso Orbassano un fabbricato con tipologia a piastra (1-2 piani fuori terra) destinato ad accogliere l'ASPI/commerciale e, parzialmente sovrapposto allo stesso, un edificio a 8 piani fuori terra per l'attività terziaria.

Ulteriori due fabbricati residenziali, sempre a 11 piani fuori terra, prospettano sul previsto parco pubblico derivante dalla cessione gratuita alla Città di aree per la realizzazione dei servizi pubblici afferenti l'insediamento in progetto.

Il fulcro della configurazione urbana proposta è costituito da una piazzetta, porticata su tre lati, a esclusivo uso pedonale.

Le aree destinate a servizi pubblici sono rappresentate da mq. 12.956 da cedere a titolo gratuito alla Città e mq. 8.919 da assoggettare all'uso pubblico. Vengono inoltre assoggettate all'uso pubblico le aree destinate alla realizzazione della viabilità di distribuzione interna all'insediamento in progetto pari a mq. 2.484.

Una porzione dell'area a servizi da cedere è asservita al passaggio di una linea di elettrodotto di proprietà delle FF.SS.; a tale proposito si segnala che il Settore Ambiente e Territorio ha subordinato gli interventi in progetto alla verifica del rispetto degli obiettivi di qualità stabiliti dall'art. 4 del DPCM 8 luglio 2003 da produrre in sede dei permessi di costruire.

L'intervento, come disciplinato dall'art. 7 comma 16 delle NUEA del PRG vigente, destina ad edilizia convenzionata mq. 1.497,50 di SLP in progetto.

Come predetto l'Ambito "16.29 Portone" comprende mq. 1.067 di proprietà della Città a cui corrispondono mq. 661,50 di S.L.P.; il progetto di Concessione Convenzionata per l'attuazione dell'ambito destina tale porzione di area a servizi e viabilità, in regime di assoggettamento all'uso pubblico. Al fine di rendere attuabile l'assetto urbanistico individuato nella Concessione Convenzionata, risulta necessario alienare l'area succitata e la relativa SLP al soggetto proponente considerato che l'ubicazione (fascia di arretramento stradale) e la stessa S.L.P. sviluppata non consentono la realizzazione di un intervento autonomo da parte della Città. Inoltre, la capacità edificatoria può atterrare solo nell'area di concentrazione dell'edificio di proprietà del proponente, ed il relativo sedime, privo di detta capacità, verrà assoggettato all'uso pubblico.

Come predetto l'Ambito "16.29 Portone" comprende mq. 1.067 di proprietà della Città a cui corrispondono mq. 661,50 di S.L.P.; il progetto di Concessione Convenzionata per l'attuazione dell'ambito destina tale porzione di area a servizi e viabilità, in regime di assoggettamento all'uso pubblico. Al fine di rendere attuabile l'assetto urbanistico individuato nella Concessione Per tali

motivazioni, come risulta dal parere della Divisione Patrimonio in data 28 settembre 2005, sussistono nel caso di specie i presupposti per l'applicazione dell'art. 41, 1° comma, n. 6 del R.D. 23.05.1924 n. 827 a tenore del quale in presenza di "speciali ed eccezionali circostanze" è possibile ricorrere alla trattativa privata.

Il valore commerciale dell'area suddetta e dei relativi diritti edificatori è stato quantificato in Euro 209.472,00; tale importo verrà corrisposto dal Proponente a favore del Comune di Torino in sede di stipula della convenzione di cui alla presente Concessione Convenzionata.

Il Proponente si impegna a realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti (D.P.R. n. 380/2001), le opere di urbanizzazione previste dal progetto di massima allegato alla presente Concessione Convenzionata e dai futuri progetti preliminari ed esecutivi delle stesse. Tali opere, da realizzare su una parte delle aree da cedere (mq. 10.471), sono strettamente collegate all'intervento da attuarsi e consistono sommariamente nella realizzazione di una vasta area a verde pubblico attrezzato caratterizzato da: piantumazione di alberature in prossimità della viabilità esistente; una zona dedicata al gioco bimbi; una zona di "riposo" con panchine; una piccola struttura polivalente, con annessi campi per le bocce, destinata ad accogliere attività per il tempo libero per gli anziani e per i giovani; l'impianto di illuminazione; i relativi sottoservizi. Sulla restante parte di area da cedere pari a mq. 2.485, fisicamente separata dall'intervento in progetto dalla viabilità esistente, non sono state previste opere da parte del Proponente.

Su tutte le aree da assoggettare all'uso pubblico vengono invece realizzate a cura e spese del Proponente: le aree destinate a parcheggio, funzionali alle attività insediabili; la viabilità interna di distribuzione all'insediamento; la piazzetta pedonale; le aree a verde di arredo; i relativi impianti di illuminazione e i sottoservizi.

La stima dei costi delle succitate opere, meglio specificate nel progetto di massima allegato alla presente Concessione Convenzionata, ammonta a Euro 1.068.480,00 per le opere a scomputo degli oneri e a Euro 762.265,00 per le opere a cura e spese del Proponente. Pertanto, essendo la stima degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti pari a complessivi Euro 2.646.485,00, la differenza di valore delle opere a scomputo verrà versata alla Città, salvo impiegare detta differenza per eventualmente urbanizzare la porzione di area pari a mq. 2.485 non compresa, come predetto, nel progetto di massima allegato provvedimento.

Tale possibilità nasce da una specifica proposta avanzata da parte della Circoscrizione competente, nell'ambito delle verifiche tecnico-progettuali effettuate sul progetto di massima relativo alle opere di urbanizzazione di cui alla presente Concessione Convenzionata e potrà trovare adeguato approfondimento nelle successive fasi progettuali delle opere stesse.

Tutte le opere di urbanizzazione inerenti sia le aree da cedere gratuitamente a servizi che le aree da assoggettare all'uso pubblico dovranno essere eseguite dal Proponente entro 3 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle stesse ed in ogni caso non oltre 4 anni dalla stipula della convenzione attuativa.

Il Proponente si obbliga a corrispondere gli oneri di urbanizzazione dovuti, da valutare al momento del rilascio dei relativi permessi di costruire, stimati oggi in circa Euro 2.646.485,00,

di cui Euro 1.611.791,00 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 1.034.694,00 per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione è stato valutato in sede di conferenza dei servizi in data 9 settembre 2005 presso il Settore Urbanizzazione, che ha espresso parere favorevole.

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 dei permessi di costruire.

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

Il Proponente si obbliga a corrispondere gli oneri di urbanizzazione dovuti, da valutare al momento del rilascio dei relativi permessi di costruire, stimati oggi in circa Euro 2.646.485,00. Il progetto di Concessione Convenzionata è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia che in data 14/07/2005 ha espresso parere favorevole alla sua approvazione.

Il progetto di concessione convenzionata è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia che, in data 15 luglio 2005 ha espresso parere favorevole alla sua approvazione.

Il Settore Ambiente e Territorio - Ufficio Inquinamento Acustico, vista la classificazione acustica attribuita all'Ambito "16.29 Portone" che risulta essere la Classe acustica V (aree prevalentemente industriali), ha proposto di riclassificare l'ambito stesso in classe IV (aree di intensa attività umana), dichiarando con nota del 13/10/2005 la compatibilità della presente Concessione Convenzionata con il Piano di Zonizzazione Acustica.

Infine, in osservanza dell'art.22, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001, si prende atto che in relazione alla presente Concessione Convenzionata non ricorrono le condizioni di definizione degli elementi di carattere planovolumetrico, tipologico, formale e costruttivo 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.

La proposta di parere è stata discussa nella riunione di II Commissione del 16 febbraio 2006 ed il parere è stato liberato dalla Giunta Circoscrizione del 17 febbraio 2006

Tutto ciò premesso,

#### LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

Visto il Regolamento sul Decentramento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 133 (mecc. 9600980/49) del 13 maggio 1996 e n. 175 (mecc. 9604113/49) del 27 giugno 1996 il quale, fra l'altro, all'art. 43 elenca i provvedimenti per i quali è obbligatoria l'acquisizione del parere da parte dei Consigli Circoscrizionali ed all'art. 44 ne stabilisce i termini e le modalità

### PROPONE AL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

Di esprimere, un parere favorevole condizionandolo all'accoglimento delle sottoindicate proposte:

1. Acquisizione da parte della Città di Torino della quota parte di alloggi che le normative vigenti destinano, nell'ambito dell'edilizia convenzionata a scopi sociali finalizzando l'acquisizione alla loro assegnazione tramite bando generale;
2. Si propone che l'area ceduta alla Città di circa 2.485 mq. sia urbanizzata, a scomputo di ulteriori oneri di urbanizzazione, destinandola ad orti urbani che saranno assegnati, con apposito regolamento, da parte della Circoscrizione. Al fine di procedere celermente alla riqualificazione dell'area si richiede che, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, la stessa sia completamente attrezzata in base alle prescrizioni tecniche che saranno fornite dai settori competenti della Città di Torino.
3. Prima di concedere l'edificabilità a uso residenziale si invita a svolgere una verifica ambientale sull'area in oggetto visto che verrà costruito nelle vicinanze un termovalorizzatore, inoltre si chiede eventualmente un limite massimo di n. 7 piani fuori terra per gli edifici che verranno edificati.

Il presente provvedimento non comporta spesa.

Al momento della votazione sono inoltre assenti i Consiglieri: Acquaviva, Chiazzolla, Deiana, Minutello e Regalbuto.

Il Consiglio di Circoscrizione, con votazione per appello nominale, accerta e proclama il seguente risultato:

Presenti e Votanti	n. 18
Voti Favorevoli	n. 16
Voti Contrari	n. 2
Astenuti	n. //

Il Consiglio di Circoscrizione

### DELIBERA

Di esprimere, un parere favorevole condizionandolo all'accoglimento delle sottoindicate proposte:

1. Acquisizione da parte della Città di Torino della quota parte di alloggi che le normative vigenti destinano, nell'ambito dell'edilizia convenzionata a scopi sociali finalizzando l'acquisizione alla loro assegnazione tramite bando generale;
2. Si propone che l'area ceduta alla Città di circa 2.485 mq. sia urbanizzata, a scomputo di ulteriori oneri di urbanizzazione, destinandola ad orti urbani che saranno assegnati, con

apposito regolamento, da parte della Circoscrizione. Al fine di procedere celermente alla riqualificazione dell'area si richiede che, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, la stessa sia completamente attrezzata in base alle prescrizioni tecniche che saranno fornite dai settori competenti della Città di Torino.

3. Prima di concedere l'edificabilità a uso residenziale si invita a svolgere una verifica ambientale sull'area in oggetto visto che verrà costruito nelle vicinanze un termovalorizzatore, inoltre si chiede eventualmente un limite massimo di n. 7 piani fuori terra per gli edifici che verranno edificati.

Il presente provvedimento non comporta spesa.

---