

N. DOC. 33/06 MECC. N. 2006 02985/085
CITTÀ DI TORINO
11 APRILE 2006

**OGGETTO: C2 - PARERE - STUDIO UNITARIO D'AMBITO E PIANO ESECUTIVO
CONVENZIONATO PER L'ATTUAZIONE DEL SUB-AMBITO 12.B.1 RELATIVO
ALL'AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI "AMBITO 12.B BELLONO" TRA VIA
GAIDANO, C.SO ORBASSANO, C.SO TAZZOLI E VIA GONIN.**

Il Presidente della Circoscrizione 2 Juri BOSSUTO di concerto con i Coordinatori della II e VI Commissione Massimo SOLA e Massimo Battaglio riferisce:

La Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata Settore Procedure Amministrative Urbanistiche con nota del 24 marzo 2006 assunta al protocollo il 24 marzo 2006 prot. n. T01.004/1/3973, ha chiesto alla Circoscrizione II l'espressione del parere in ottemperanza al disposto degli artt. 43 e 44 del Regolamento sul Decentramento in merito allo Studio Unitario d'Ambito per l'attuazione del Sub - Ambito 12.b.1 relativo all'area da trasformare per servizi "Ambito 12.b Bellono".

Proposta dell'Assessore Viano.

L'Ambito di trasformazione "12.b Bellono" è localizzato nel quartiere Mirafiori nord, nella zona compresa tra Via Gaidano, Corso Orbassano, Corso Tazzoli e Via Gonin.

La scheda di PRG precede per l'ambito in esame un mix funzionale delle destinazioni d'uso min 80% residenza/max 20% ASPI e come tipo di servizio aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport.

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

La superficie catastale delle aree di proprietà dei proponenti è pari al 50% circa dell'ambito: tale quota non sarebbe sufficiente per proporre lo SUA; tuttavia poiché l'ambito è compreso all'interno dell'area di applicazione del programma d'iniziativa comunitaria per la rigenerazione urbana URBAN 2 di Mirafiori Nord, l'Amministrazione Comunale, in considerazione dell'interesse pubblico che riveste il suddetto intervento, ritiene di fare propria la proposta di SUA avanzata dai Proponenti.

Lo Studio Unitario d'Ambito propone l'articolazione in due Sub-Ambiti d'intervento finalizzati a garantire l'indipendenza attuativa degli stessi. Infatti i proprietari del Sub-Ambito 12.b.1 intendono attuare la trasformazione in tempi brevi, diversamente dalle proprietà del Sub-Ambito 12.b.2, per il quale è ipotizzabile una trasformazione in tempi lunghi.

Per il Sub-Ambito 12.b.1 si prevede l'attuazione tramite PEC, proponendo la realizzazione di un edificio residenziale a pianta quadrata, allineato su Via Pinchia int. 15, di 4 piani f.t. con autorimessa interrata, per una SLP complessiva di progetto di 1.002,75 mq.

Per il Sub-Ambito 12.b.2, viene proposta la realizzazione di un edificio residenziale a 5 piani f.t. più piano attico, allineata su Via Gonin per una SLP complessiva di 1.410,50 mq.

L'attuazione progressiva dei Sub-Ambiti avverrà a seguito dell'approvazione di distinti strumenti urbanistici esecutivi, di cui il Sub-Ambito 12.b.1 verrà attuato mediante PEC.

Le aree da destinare a servizi pubblici generati dalla presente proposta di trasformazione ammontano complessivamente a mq. 7.075,44 di cui mq. 3.438 relativi al Sub-Ambito 12.b.1 e mq. 3.637,44 al Sub-Ambito 12.b.2.

La porzione dell'area a servizi da cedere gratuitamente alla Città con l'attuazione del Sub-Ambito 12.b.1, individuata al Catasto Terreni al Foglio 1391, part. 187, viene ceduta nello stato di fatto e di diritto attuale ovvero gravato da comodato gratuito a favore della "Bocciofila Pinchia" di Via Pinchia 17.

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 le aree destinate a pubblici servizi per complessivi mq. 3.438.

L'intervento residenziale del Sub-Ambito 12.b.1 dovrà essere ultimato entro il termine di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica, corrispondente al termine di validità del PEC, mentre le opere da realizzare sulle aree cedute dovranno essere eseguite dai Proponenti entro 3 anni dalla stipula della convenzione.

I dati tecnici fondamentali di progetto, relativi al dimensionamento dell'intervento complessivo ed articolato per Sub-Ambiti, sono i seguenti:

Ambito 12.b Sub 12.b.1 Sub 12.b.2

Superficie territoriale mq. 8.844,30 mq. 4.297,50 mq. 4.546,80

Superficie concentrazione edilizia mq. 1.768,90 mq. 859,50 mq. 909,40

Superficie Aree da cedere per servizi mq. 7.075,44 mq. 3.438,00 mq. 3.637,44

Superficie Lorda di Pavimento (SLP) mq. 2.413,25 mq. 1.002,75 mq. 1.410,50

Abitanti teorici insediabili n. 71 n. 29 n. 42

I Proponenti s'impegnano, inoltre, a realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti (D.P.R. 380/2001) le opere di urbanizzazione previste dal progetto di massima e dai futuri progetti preliminari ed esecutivi delle stesse. Tali opere sono strettamente collegate all'intervento da attuarsi e consistono sommariamente nella realizzazione del verde pubblico attrezzato, dei parcheggi e dei passaggi pedonali nonché dell'impianto d'illuminazione pubblica relativa al verde e ai parcheggi.

L'importo di tali opere, individuato in base alle valutazioni dei singoli progetti al quale è stato applicato il coefficiente di riduzione del 10% di cui alla deliberazione della Giunta Comunale del 24 febbraio 1998, è di Euro 119.026,56, salvo ulteriori definizioni in sede di progettazione esecutiva derivanti anche dalle puntualizzazioni dei Settori Tecnici ed Enti competenti. I Proponenti si obbligano a corrispondere gli oneri di Urbanizzazione dovuti da valutare al momento del rilascio del permesso a costruire che ammontano oggi a Euro 123.127,33 di cui Euro 58.200,33 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 64.927,00 per gli oneri di urbanizzazione secondaria. Pertanto:

- Importo oneri di urbanizzazione (circa) Euro 123.127,33
- Costo totale opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo (ca.) Euro 119.026,56
- Differenza da versare in sede di permesso a costruire (circa) Euro 4.100,77

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 (numeri 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 PEC sopra sinteticamente descritti, si rinvia al più dettagliato e puntuale schema di convenzione allegato al presente provvedimento.

La Commissione Edilizia in data 22 settembre 2005 ha esaminato il progetto planivolumetrico esprimendo parere favorevole alla sua approvazione.

Il Settore Ambiente e Territorio - Ufficio Inquinamento Acustico, vista la classificazione acustica attribuita all'Ambito "12.b.Bellono", in data 20 ottobre 2005 ha espresso il parere di coerenza del presente S.U.A. e del PEC relativo all'attuazione del Sub-Ambito 12.b.1 con Piano di Zonizzazione Acustica.

Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione è stato valutato in sede di conferenza dei servizi in data 29 dicembre 2005 presso il Settore Urbanizzazioni, ottenendo parere favorevole condizionato ad alcune prescrizioni dei Settori interessati.

Gli elaborati relativi al presente Studio Unitario d'Ambito e al Piano Esecutivo Convenzionato del Sub-Ambito 12.b.1 sono in corso di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune dal 10 marzo 2006 sino all'8 aprile 2006.

Si dà atto che l'argomento è stato oggetto di discussione nella riunione della II e VI Commissione congiunte, tenutasi in data 4 marzo 2006.

Tutto ciò premesso.

LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

Visto il Regolamento del Decentramento approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n.133 (n. mecc. 9600980/49) del 13 maggio 1996 e n. 175 (n. 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 dei Consigli Circoscrizionali.

Dato atto che il parere di cui all'art. 49 T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali approvato con D. Lgs. n. 267 del 18.8.2000 e all'art. 61 del succitato Regolamento del Decentramento è: favorevole sulla regolarità tecnica;

PROPONE AL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE

di esprimere in merito allo Studio Unitario d'Ambito per l'attuazione del Sub - Ambito 12.b.1 relativo all'area da trasformare per servizi "Ambito 12.b Bellono".

Parere negativo

con le seguenti motivazioni:

- Il piano proposto non prevede alcun intervento per quanto riguarda l'area a sud della bocciofila di Via Pinchia, la quale area, si deve intendere, continuerà a rimanere nell'attuale stato di avanzato degrado.

Le soluzioni proposte non possono quindi considerarsi coerenti con lo spirito del PRG, il quale stabilisce che l'area in oggetto venga trasformata in seguito ad uno studio unitario d'ambito, studio che dovrebbe programmare soluzioni a loro volta davvero unitarie.

- Le aree cedute alla Città manterranno comunque la natura e l'aspetto di spazi residuali, difficilmente fruibili dalla cittadinanza.

- La totale assenza di coinvolgimento della Circoscrizione nelle fasi preliminari - coinvolgimento sempre indispensabile quando si stanno prevedendo operazioni di trasformazione del Territorio - non consente ora di esprimere, nei ridottissimi tempi rimasti prima dello svolgimento di questo Consiglio, un parere maggiormente articolato.