

n. 140/3-08

## **CITTA' DI TORINO**

Provvedimento del Consiglio Circoscrizionale n. 3  
"San Paolo, Cenisia Cit Turin, Pozzo Strada"

Estratto del verbale della seduta del

**29 OTTOBRE 2008**

Il Consiglio di Circoscrizione n. 3 "San Paolo, Cenisia Cit Turin, Pozzo Strada" convocato **d'urgenza** nelle prescritte forme in **1^ convocazione** per la seduta ordinaria del **27 ottobre 2008**, alle ore **21,00** nell'aula consiliare in **C.so Peschiera 193** presenti, oltre al Presidente **Michele PAOLINO**, che presiede la seduta,

i Consiglieri **AUDANO, BUCCIOL, BURA, CANELLI, CAPORALE, CARBONE, CASCIOLA, CAVAGLIA', COPPERI, FREZZA, GATTO, GRIECO, IANNETTI, INVIDIA, MAGLIANO, MARIELLA, MILETTO, PESSANA, TRABUCCO e VALLE.**

In totale, con il Presidente, n. **21** Consiglieri.

Assenti i Consiglieri: **ARNULFO, GRASSANO, PEPE e SOCCO.**

Con l'assistenza del Segretario **Dr. Sergio BAUDINO**

ha adottato in

**SEDUTA PUBBLICA**

il presente provvedimento così indicato all'ordine del giorno:

**C. 3 - PARERE IN MERITO A "PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO RELATIVO ALL'AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI IN AMBITO 8.G MEDARDO ROSSO E ALL'AREA RESIDENZIALE R1"**

## CITTÀ DI TORINO

## CIRCOSCRIZIONE N.3 - SAN PAOLO - CENISIA - POZZO STRADA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C. 3 - PARERE IN MERITO A "PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO RELATIVO ALL'AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI IN AMBITO 8.G MEDARDO ROSSO E ALL'AREA RESIDENZIALE R1".

Il Presidente PAOLINO, di concerto con il Coordinatore della II Commissione COPPERI, riferisce:

La Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata, con nota del 6/10/2008 prot. n. 4064-TO6.002/6.11, ha richiesto alla Circoscrizione di esprimere il parere di competenza, ai sensi degli artt. 43 e 44, del Nuovo Regolamento sul Decentramento, in merito al "Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'area da trasformare per servizi in Ambito 8.g Medardo Rosso e all'area residenziale R1 - approvazione".

Le aree oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato, ubicate nella Circoscrizione 3, della superficie territoriale complessiva di mq. 4.990, sono classificate nel P.R.G. vigente come Area da Trasformare per Servizi (A.T.S.) denominata "Ambito 8.g Medardo Rosso", compresa tra le vie Fattori e Medardo Rosso, della superficie di mq. 4.818, a destinazione prevalentemente residenziale, disciplinata dagli articoli 7 e 20 e dalla relativa scheda normativa delle N.U.E.A. del P.R.G. e come "Area R1" della superficie di mq. 172, a destinazione residenziale, posta in fregio alla via Medardo Rosso e confinante con l'Ambito 8.g soggetta all'art. 8 delle N.U.E.A. di P.R.G. ed avente indice di edificabilità pari a 1,35 mq/mq.

Entrambe le aree di cui sopra sono di proprietà della società Immobiliare Ubertas s.r.l., Proponente la trasformazione in oggetto, da convenzionare ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i..

Sull'area da trasformare per servizi è attualmente presente un fabbricato ad un piano fuori terra e seminterrato a destinazione produttiva (officina ed uffici) la cui consistenza complessiva pari a mq. 3.725,07 è documentata dalla Tavola n. 05 del P.E.C. relativa alla concessione edilizia n. 515/S del 31 dicembre 1987 e precedenti autorizzazioni. Tale fabbricato verrà demolito dal Proponente prima della cessione delle aree destinate a pubblici servizi, secondo quanto definito nello Schema di Convenzione.

Il contesto urbano intorno alle due aree ATS ed R1 è caratterizzato da edifici residenziali

lungo i corsi Peschiera, Montecucco, Brunelleschi e le vie Medardo Rosso, Fattori, San Michele e Arvier e dalla presenza di numerose aree a pubblici servizi che ospitano edifici per l'istruzione, attrezzature di interesse comune ed aree a verde sportivo attrezzate.

I dati tecnici fondamentali di progetto sono i seguenti:

-	ST	mq. 4990 di cui:
	ATS	mq. 4818
	R1	mq. 172
-	SLP residenziale	mq. 2641,20 di cui:
	ATS	mq. 2409,00
	R1	mq. 232,20
-	Aree per servizi	mq. 4025,14 di cui:
	area ceduta gratuitamente	mq. 3854,40 (80% ATS)
	area monetizzata	mq. 170,74 (standard R1)

Per quanto riguarda l'ATS l'area ceduta gratuitamente alla Città ai sensi dell'art. 20 delle NUEA del P.R.G. è pari a mq. 3.854,40 mentre, per quanto concerne le aree per servizi derivanti dall'attuazione della "R1" pari a mq. 170,74, queste verranno "monetizzate" dal Proponente ai sensi dell'art. 6 comma 9 delle NUEA, che corrisponderà al Comune di Torino, in unica soluzione, in sede di stipulazione della Convenzione, come indicato all'art. 5 della stessa, l'importo dovuto. A tal proposito si fa presente che in data 18 gennaio 2007 il professionista incaricato, arch. Gian Luca Appendino, ha redatto apposita perizia estimativa dell'importo di Euro 41.724,59 (Euro /mq 244,375), asseverata con giuramento in data 24 gennaio 2007 davanti al notaio dott. Giulio Biino, il cui valore è stato verificato e ritenuto valido in data 12 febbraio 2007 dall'ufficio tecnico competente, Settore Logistica e Valutazioni della Città. Tuttavia il suddetto valore dovrà essere aggiornato in base ai disposti normativi della Legge n. 244 del 24/12/2007 nel frattempo intervenuta in materia espropriativa.

La quantità di SLP da realizzare è localizzata in un unico fabbricato (di 6 piani + 1 arretrato) che fronteggia la via Medardo Rosso.

Sull'area ceduta per servizi pubblici non vengono realizzate opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, ad eccezione dei due tratti di rete fognaria bianca e nera previste nel sottosuolo di via Medardo Rosso, in quanto nel sottosuolo della stessa esistono unicamente reti fognarie private, il cui dimensionamento è stato ritenuto insufficiente dagli uffici comunali competenti.

L'importo delle suddette opere pari ad euro 127.032,26 è stato 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 24/2/1998 (mecc. n. 9801268/57), salvo ulteriori definizioni in sede di progettazione esecutiva derivanti anche dalle puntualizzazioni dei Settori Tecnici ed Enti competenti.

Il Proponente corrisponderà gli oneri di urbanizzazione dovuti da valutare al momento del rilascio del permesso di costruire che ammontano oggi a Euro 327.561,63 di cui Euro 154.193,26 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 173.368,37 per gli oneri di urbanizzazione

secondaria.

Pertanto:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| - importo oneri di urbanizzazione   | Euro 327.561,63 |
| - costo totale opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo             | Euro 127.032,26 |
| - differenza oneri da versare in sede di rilascio del permesso di costruire | Euro 200.529,37 |

Con riguardo ai suddetti oneri di urbanizzazione, gli stessi, pari ad Euro 327.561,63, dovranno essere in ogni caso adeguati a seguito dell'entrata in vigore della deliberazione del Consiglio Comunale del 16/4/2008 mecc. 2007 02672/009 e dei successivi provvedimenti attuativi.

In base allo Schema di Convenzione ed alle modalità in esso contenute, il Proponente si impegna, entro un anno dalla stipula della Convenzione e comunque prima del rilascio del permesso di costruire, a cedere a titolo gratuito al Comune di Torino le aree destinate dal presente P.E.C. a pubblici servizi.

Le opere da realizzare a scomputo dovranno essere eseguite dalla società Immobiliare Ubertas s.r.l., Proponente il P.E.C. in oggetto, entro 3 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, comunque non oltre 4 anni dalla stipula della Convenzione, mentre l'intervento edilizio privato dovrà essere completato entro 5 anni dalla stipula della Convenzione, termine corrispondente alla validità del presente Piano Esecutivo Convenzionato.

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.

La Commissione Edilizia ha esaminato la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato esprimendo parere favorevole alla sua approvazione, mentre il progetto di massima delle opere di urbanizzazione è stato valutato in sede di conferenza dei servizi presso il Settore Urbanizzazioni, ottenendo parere favorevole condizionato ad alcune prescrizioni dei Settori interessati.

Il Settore Ambiente e Territorio - Ufficio Inquinamento Acustico, vista la classificazione acustica attribuita all'Ambito "8.g Medardo Rosso", ha espresso il parere di conformità del presente P.E.C. con il Piano di Zonizzazione Acustica e parere favorevole rispetto alla Valutazione di impatto acustico, con la prescrizione che, prima della cessione delle aree alla Città, i risultati delle analisi richieste siano sottoposti all'approvazione del medesimo Settore.

Dato atto che all'Albo Pretorio della Città di Torino, cui la documentazione completa del Piano Esecutivo Convenzionato è stata inviata in data 20 dicembre 2007 e pubblicata per affissione per quindici giorni consecutivi (dal 21/12/2007 al 4/1/2008 compreso), nei quindici giorni successivi (dal 5/1/2008 al 19/1/2008 compreso) non sono pervenute osservazioni e proposte scritte nel pubblico interesse.

Rilevato, altresì, che la Circoscrizione 3, alla quale il medesimo progetto di PEC è stato

trasmesso con nota prot. n. 5524 del 20/12/2007, con deliberazione consiliare n. 2/3-08, di cui al mecc. 2008 00227/086 del 17/1/2008 ha espresso parere favorevole condizionato alle richieste di alcuni cittadini residenti nei palazzi di corso Peschiera e di via Medardo Rosso, emerse nel corso della seduta della II Commissione Permanente del 14 gennaio 2008 controdedotte come segue: stante l'osservazione della Circoscrizione 3 e degli esposti dell'Ing. Borsetti, rappresentante di alcuni residenti dello stabile di corso Peschiera 301 e successivo intervento del Difensore Civico Regionale, effettuate le opportune verifiche, si ritiene che l'attuazione dell'Ambito in oggetto, tramite Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) debba avvenire riposizionando il fabbricato residenziale così come previsto nel PRG vigente.

Per quanto riguarda la sistemazione dell'area da cedere per servizi, essendo la zona già ampiamente dotata di giardini pubblici, si rende necessario attribuire alla menzionata area un diverso utilizzo mantenendone la destinazione a servizio pubblico. Non verranno pertanto realizzate le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti, ad eccezione del tratto di fognatura bianca e nera prevista nel sottosuolo di via Medardo Rosso, con conseguente versamento degli oneri dovuti al Proponente.

Pertanto è stato necessario sostituire lo Schema di Convenzione ed il Piano Esecutivo Convenzionato con i nuovi progetti di PEC e Convenzione.

Infine, in osservanza dell'art. 22, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., si prende atto che, in relazione al presente P.E.C., 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 e autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività.

In data 22 ottobre 2008 si è svolta la sessione della II Commissione per discutere in merito al "Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'area da trasformare per servizi in Ambito 8.g Medardo Rosso e all'area residenziale R1".

In discussione è stato sottolineato che la Circoscrizione 3 aveva espresso parere favorevole alla realizzazione di un PEC su tale ambito a condizione che il progetto, che determinava la chiusura degli spazi di luce e di aria agli edifici preesistenti, fosse profondamente modificato riposizionando l'edificio sul fronte della via Fattori, mantenendo la realizzazione del giardino e del piccolo fabbricato da destinare alle associazioni presenti sul territorio.

Il nuovo progetto risolve il problema della chiusura degli spazi riposizionando l'edificio a cortina sulla via Medardo Rosso, in aderenza all'edificio preesistente, ma non accoglie più la richiesta di realizzare il basso fabbricato circoscrizionale e prevede la cessione del terreno adiacente non urbanizzato alla Città, che in prospettiva potrebbe essere destinato per residenze dedicate a scopi sociali, con progetto ancora da definire.

Un rappresentante dei residenti ha manifestato opinione contraria al nuovo progetto di PEC perché non esaudisce completamente le richieste dei Cittadini, dichiarando di voler presentare una petizione popolare avversa al medesimo.

Inoltre è emersa la necessità di approfondire la proposta di destinare il terreno a “social housing”, considerato che l'emergenza abitativa sta rapidamente peggiorando.

Considerato che nel progetto di “social housing” si potrebbero inserire spazi per la Circoscrizione, parcheggi e un' area verde accessibili ai residenti del quartiere, la II Commissione propone pertanto di esprimere **parere favorevole** al “Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'area da trasformare per servizi in Ambito 8.g Medardo Rosso e all'area residenziale R1” **a condizione** che si apra da subito un tavolo di lavoro su cui discutere le proposte di destinazione d'uso dell'area ceduta alla Città.

Tutto ciò premesso:

#### LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

- Visto l'art. 54 dello Statuto della Città di Torino;
- Visto il Regolamento sul Decentramento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 133 (n.mecc. 9600980/49) del 13 maggio 1996, esecutiva dal 23/07/96 e n. 175 (n. mecc. 9604113/49) esecutiva dal 23/07/96, il quale dispone, tra l'altro, agli artt. 43 e 44 in merito ai pareri di competenza attribuiti ai Consigli Circoscrizionali, cui appartiene l'attività in oggetto;
- Dato atto che il parere di cui all'art. 49 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 è:
  - favorevole sulla regolarità tecnica;

Viste le disposizioni di legge sopra richiamate;

#### PROPONE AL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

di esprimere **parere favorevole** al “Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'area da trasformare per servizi in Ambito 8.g Medardo Rosso e all'area residenziale R1”, **a condizione** che si apra da subito un tavolo di lavoro su cui discutere le proposte di destinazione d'uso dell'area ceduta alla Città che tenga conto delle osservazioni fatte durante la Commissione e riguardante i seguenti aspetti:

- locali ad uso circoscrizionale;
- posteggi pertinenziali sotterranei;
- area verde in superficie;
- parte di edifici in social housing;
- revisione della viabilità dell'area in funzione delle criticità esistenti;
- posteggi in superficie a spina lungo gli assi stradali;
- temporanea manutenzione a prato dell'area bonificata in attesa del nuovo progetto.

Il Consiglio di Circoscrizione, con votazione per alzata di mano, accertato e proclamato il seguente esito:

Presenti e votanti	21
Voti favorevoli	15
Voti contrari	6

#### DELIBERA

di esprimere **parere favorevole** al “Piano Esecutivo Convenzionato relativo all’area da trasformare per servizi in Ambito 8.g Medardo Rosso e all’area residenziale R1”, **a condizione** che si apra da subito un tavolo di lavoro su cui discutere le proposte di destinazione d’uso dell’area ceduta alla Città che tenga conto delle osservazioni fatte durante la Commissione e riguardante i seguenti aspetti:

- locali ad uso circoscrizionale;
- posteggi pertinenziali sotterranei;
- area verde in superficie;
- parte di edifici in social housing;
- revisione della viabilità dell’area in funzione delle criticità esistenti;
- posteggi in superficie a spina lungo gli assi stradali;
- temporanea manutenzione a prato dell’area bonificata in attesa del nuovo progetto.