

n. 174/3-07

## **CITTA' DI TORINO**

### **Provvedimento del Consiglio Circostrizionale n. 3 "San Paolo, Cenisia Cit Turin, Pozzo Strada"**

Estratto del verbale della seduta del

**17 DICEMBRE 2007**

Il Consiglio di Circostrizione n. 3 "San Paolo, Cenisia Cit Turin, Pozzo Strada" convocato **d'urgenza** nelle prescritte forme in **1^ convocazione** per la seduta ordinaria del **17 Dicembre 2007**, alle ore **21,00** nell'aula consiliare in **C.so Peschiera 193** presenti, oltre al Presidente **Michele PAOLINO**, che presiede la seduta,

i Consiglieri <b>ARNULFO, AUDANO, BUCCIOL, BURA, CANELLI, CAPORALE, CARBONE, CASCIOLA, CAVAGLIA', COPPERI, FREZZA, GATTO, GRASSANO, GRIECO, IANNETTI, INVIDIA, MARIELLA, PEPE, PESSANA, VALLE.</b>
--

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

Assenti i Consiglieri: <b>MAGLIANO, MILETTO, SOCCO e TRABUCCO.</b>
--

Con l'assistenza del Segretario **Teresa DIENI**

ha adottato in

**SEDUTA PUBBLICA**

il presente provvedimento così indicato all'ordine del giorno:

**C. 3 - PARERE IN MERITO A "PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, AI SENSI DELL' ART. 49, COMMA 5, DELLA L.U.R., INERENTE ALL'AREA SITA IN VIA ISSIGLIO 96"**

## CITTÀ DI TORINO

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

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C. 3 - PARERE IN MERITO A "PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, AI SENSI DELL' ART. 49, COMMA 5, DELLA L.U.R., INERENTE ALL'AREA SITA IN VIA ISSIGLIO 96".

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

La Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata, con nota del 10/12/2007 prot. n. 5289-TO6.003/3.26, ha richiesto alla Circoscrizione di esprimere il parere di competenza, ai sensi dell'art 43 del Regolamento sul Decentramento, in merito al "Permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 49, 5° comma, della L.U.R, inerente all'area sita in via Issiglio, 96".

L'area oggetto della proposta di attuazione mediante permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'articolo 49, 5° comma, della L.U.R., sita al civico n. 96 di via Issiglio, è classificata dal P.R.G. vigente in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista con indice di edificabilità fondiaria (I.F.) pari a 1,35 mq/mq, Area normativa "Area M1" (isolati misti prevalentemente residenziali) ed è di categoria B secondo il D.M. 02/04/1968 n. 1444.

L'area pari a mq. 3.315,71, sulla quale attualmente insistono capannoni industriali dismessi, è ubicata in un tessuto urbano (quartieri San Paolo e Lancia) che, dopo l'approvazione del Piano Regolatore, ha subito forti trasformazioni verso la destinazione residenziale, in particolare, con l'attuazione del Programma Integrato inerente all'Ambito 12.27 San Paolo, in corso di completamento.

Il progetto prevede la demolizione dei preesistenti fabbricati industriali e la realizzazione di un edificio di sette piani fuori terra ed un piano arretrato destinato a residenza ed attività consentite dall'art. 8, punto 8 Area M1, delle N.U.E.A. di P.R.G. La restante porzione dell'area privata verrà destinata, in superficie, a verde attrezzato ed a parcheggi pertinenziali nel sottosuolo.

Il progetto prevede, inoltre, una dotazione di servizi pubblici pari a mq. 3.343,09, di cui mq. 305, adiacenti all'edificio da realizzarsi lungo il sedime di via Issiglio, verranno ceduti a titolo gratuito alla Città. Ai sensi dell'art. 6, punto 9 delle N.U.E.A. di P.R.G., vista l'impossibilità di idoneo reperimento dei restanti mq. 3.038,09 nella aree di intervento, i soggetti

proponenti si impegnano a versare, al momento della stipula della convenzione, il valore corrispondente alla predetta superficie non altrimenti reperibile.

Tale valore viene calcolato applicando i criteri previsti dalle vigenti disposizioni per la determinazione delle indennità di esproprio, per un importo di euro 710.153,54 pari a 233,75 euro/mq.

Considerato che sull'area destinata a servizi insiste parte del fabbricato industriale da demolire, nella convenzione urbanistica, il soggetto proponente si impegna alla demolizione dello stesso rilasciando apposita polizza fidejussoria con funzione di penale in caso di inadempimento.

L'intervento edilizio nonché la realizzazione di tutte le opere afferenti all'area a servizi pubblici dovrà avvenire entro il termine di anni 4 dalla stipula della convenzione.

Considerato che l'intervento eccede i 4.000 mq. di S.L.P. complessiva viene previsto, nella convenzione da stipularsi, l'impegno da parte del proponente a cedere alla Città un numero di alloggi per complessivi mq. 48 di S.L.P., quale quota da destinare ad edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 6, comma 10 bis, delle N.U.E.A. di P.R.G., corrispondente al 10% del totale della S.L.P. realizzabile nell'area di intervento, ovvero, in alternativa, a concedere in locazione la medesima quantità di S.L.P.

I dati tecnici fondamentali di progetto relativi all'intervento, che si attuerà mediante il rilascio di permessi di costruire, sono così riassunti:

Superficie Territoriale (I.F. 1,35 mq/mq)	mq. 3.315,71
Superficie Fondiaria	mq. 3.010,71
S.L.P. totale	mq. 4.476,21
di cui:	
- Residenza	mq. 3.676,21
- Attività previste all'Art. 8, punto 8 Area M1, N.U.E.A. max	mq. 800,00
S.L.P. Edilizia Convenzionata	mq. 48,00
Superficie Servizi Totali	mq. 3.343,09
di cui:	
- da cedere	mq. 305
- da monetizzare	mq. 3.038,09
Numero abitanti insediabili	108

Il soggetto proponente si obbliga a realizzare tutte le opere di urbanizzazione previste dal relativo progetto di massima, che fa parte integrante del permesso di costruire convenzionato, e dai futuri progetti esecutivi delle opere stesse. Considerata la modesta quantità di area da urbanizzare (mq. 305) nonché l'approfondimento progettuale raggiunto, si ritiene che l'elaborazione del progetto di massima sia assimilabile al progetto preliminare. La successiva fase progettuale sarà, pertanto, l'elaborazione del progetto esecutivo.

Le opere di urbanizzazione da eseguirsi consistono, in particolare, nella sistemazione dell'area antistante il fabbricato sulla via Issiglio con nuova pavimentazione e formazione di aiuole con messa a dimora di alberature e relativo impianto di irrigazione.

L'importo complessivo di tali opere, calcolato con riferimento all'elenco prezzi della Regione Piemonte edizione 2006, al quale è stato applicato il coefficiente di riduzione del 10% di cui alla deliberazione della Giunta Comunale del 24 febbraio 1998 (mecc. n. 98 01268/57) è pari ad euro 22.649,70; le stesse verranno eseguite dal proponente a scomputo. La stima degli oneri di urbanizzazione dovuti ammonta a euro 541.058,86, di cui euro 292.025,65 per oneri di urbanizzazione primaria ed euro 249.033,21 per oneri di urbanizzazione secondaria.

Le opere di urbanizzazione verranno eseguite dal proponente entro due anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e, in ogni caso, non oltre quattro anni dalla stipula della convenzione.

Posto che il progetto planivolumetrico delle opere edilizie non contiene ancora i parametri necessari per l'esatta definizione del predetto costo, il proponente dovrà corrispondere il contributo relativo al costo di costruzione, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire.

La Commissione Edilizia, in data 5 aprile 2007, ha espresso parere favorevole al progetto planivolumetrico di cui al permesso di costruire convenzionato in oggetto.

Il Settore Urbanizzazioni, a seguito della Conferenza dei Servizi sulle opere di urbanizzazione, ha espresso parere complessivamente favorevole con la previsione che la manutenzione del verde sull'area a servizi sia a totale carico del soggetto proponente.

In osservanza dell'art. 22, comma 3, del D.P.R. 380/2001, si prende atto che, in relazione al presente permesso di costruire convenzionato, 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 al medesimo articolo in materia di sostituzione di permesso di costruire e autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività.

In data 13 dicembre 2007 si è svolta la sessione della II Commissione per discutere in merito al "Permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'at. 49, 5° comma, della L.U.R., inerente all'area sita in via Issiglio, 96".

Tale progetto deve essere realizzato mediante lo strumento della convenzione perché presenta una SLP di poco superiore ai 4.000mq., limite al di sotto del quale l'intervento avrebbe potuto essere realizzato grazie a semplice licenza edilizia, quindi senza i vincoli ben più impegnativi per il proponente ed i vantaggi per la Città descritti in narrativa e che di seguito riportiamo perché qualificanti ai fini dell'espressione del parere di Circostrizione:

- realizzazione di edilizia convenzionata per mq. 48;
- pagamento alla Città di circa 700.000 euro in luogo dell'area a servizi, non reperibile nell'ambito medesimo;
- cessione alla Città di banchina alberata sulla via Issiglio, con manutenzione a carico condominiale.

A seguito delle osservazioni esposte la II Commissione propone **di esprimere parere favorevole** al "Permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'at. 49, 5° comma, della L.U.R., inerente all'area sita in via Issiglio, 96" **a condizione** che nella Circostrizione 3 siano realizzate

o riqualificate aree a servizi per un importo di circa 700.000,00 Euro, pari al valore delle aree a servizi non reperite nell'ambito di via Issiglio.

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 “Permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell’at. 49, 5° comma, della L.U.R., inerente all’area sita in via Issiglio, 96“**a condizione** che nella Circoscrizione 3 siano realizzate o riqualificate aree a servizi per un importo di circa 700.000,00 Euro, pari al valore delle aree a servizi non reperite nell’ambito di via Issiglio.

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

Presenti	21
Astenuti	5 (Bura, Iannetti, Invidia, Pepe e Pessana)
Votanti	16
Voti favorevoli	16

#### DELIBERA

**di esprimere parere favorevole** al “Permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell’at. 49, 5° comma, della L.U.R., inerente all’area sita in via Issiglio, 96“**a condizione** che nella Circoscrizione 3 siano realizzate o riqualificate aree a servizi per un importo di circa 700.000,00 Euro, pari al valore delle aree a servizi non reperite nell’ambito di via Issiglio.