

n. 2/3-08

CITTA' DI TORINO

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

Estratto del verbale della seduta del

17 GENNAIO 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 **17 Gennaio 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 **ARNULFO, AUDANO, BUCCIOL, BURA, CANELLI, CAPORALE, CARBONE, CASCIOLA, CAVAGLIA', COPPERI, FREZZA, GATTO, GRASSANO, GRIECO, INVIDIA, MARIELLA, MILETTO, PEPE, TRABUCCO e VALLE.**

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

Assenti i Consiglieri: **IANNETTI, MAGLIANO, PESSANA e SOCCO.**

Con l'assistenza del Segretario **Dr.ssa Gabriella TETTI**

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 20/12/2007 prot. n. 5524-TO6.002/6.11, ha richiesto alla Circoscrizione di esprimere il parere di competenza, ai sensi dell'art 43 e 44, comma 1, 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".

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.

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. 2598,09 di cui:
	ATS	mq. 2365,89
	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 N.U.E.A. 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 N.U.E.A., che corrisponderà al Comune di Torino, in unica soluzione, in sede di stipulazione della Convenzione, l'importo di Euro 41.724,59 (Euro/mq. 244,375), riscontrato dalla perizia estimativa redatta in data 18 gennaio 2007 dal professionista incaricato, arch. Gian Luca Appendino, asseverata con giuramento in data 24 gennaio 2007 davanti al notaio dott. Giulio Biino. Tale valore è stato verificato e ritenuto valido dall'ufficio tecnico competente, Settore Logistica e Valutazioni della

Città, in data 12 febbraio 2007. Il suddetto importo 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 in parte la via Medardo Rosso e per la maggior parte l'area a pubblici servizi; le due parti sono unite da una "quinta scenografica" di collegamento che, in sede progettuale, andrà a sottolineare l'unitarietà del complesso.

Le aree cedute sono oggetto di realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti da parte del Proponente (D.P.R. n. 380/2001) come previsto nel progetto di massima e nei futuri progetti preliminari ed esecutivi delle stesse. Tali opere di urbanizzazione primaria sono strettamente collegate all'intervento da attuarsi e consistono nella realizzazione del verde pubblico con relativa illuminazione ed un collettore fognario bianco e nero per un importo pari ad Euro 300.865,60, 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 (mecc. 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 309.811,27 di cui Euro 148.314,00 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 161.497,27 per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Pertanto:

- | | |
|---|-----------------|
| - importo oneri di urbanizzazione | Euro 309.811,27 |
| - costo totale opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo | Euro 300.865,60 |
| - differenza oneri da versare in sede di rilascio del permesso di costruire | Euro 8.945,67 |

Il Proponente si impegna, inoltre, a realizzare a propria cura e spese il "rustico" di un basso fabbricato, ubicato sull'area ceduta, da destinare ad attività aggregative estive ed invernali, così come richiesto dalla Circostrizione 3, per un importo pari ad Euro 84.663,99.

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 sulle aree cedute, a scomputo ed a cura e spese, 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.

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 14 gennaio 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 sono emerse le opinioni contrarie al progetto di qualche cittadino residente nei palazzi di corso Peschiera e di via Medardo Rosso che saranno prospicienti o contigui ai corpi di fabbrica previsti nel medesimo Piano Esecutivo Convenzionato.

Questi Cittadini lamentano che i nuovi edifici modificheranno l’attuale esposizione alla luce solare e chiedono di spostare verso via Fattori l’intero complesso, peraltro progettato in piena conformità con il P.R.G. e con il Regolamento Edilizio.

Considerato che la Circoscrizione ha assoluta necessità di locali, anche in previsione dell’abbattimento delle maniche degli edifici di via Bixio e corso Ferrucci, dove si svolgono molte attività circoscrizionali, ma che comunque deve farsi carico delle istanze dei cittadini, la II Commissione propone di esprimere **parere favorevole condizionato** al riposizionamento del fabbricato previsto nel “Piano Esecutivo Convenzionato relativo all’area da trasformare per servizi in Ambito 8.g Medardo Rosso e all’area residenziale R1”, verso via Fattori, e alla realizzazione del basso fabbricato destinato alle attività della Circoscrizione 3.

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 condizionato** al riposizionamento del fabbricato previsto nel “Piano Esecutivo Convenzionato relativo all’area da trasformare per servizi in Ambito 8.g Medardo Rosso e all’area residenziale R1”, verso via Fattori, e alla realizzazione del basso fabbricato destinato alle attività della Circoscrizione 3.

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

Presenti e Votanti	21
Voti favorevoli	20
Voti contrari	1

D E L I B E R A

di esprimere **parere favorevole condizionato** al riposizionamento del fabbricato previsto nel “Piano Esecutivo Convenzionato relativo all’area da trasformare per servizi in Ambito 8.g Medardo Rosso e all’area residenziale R1”, verso via Fattori, e alla realizzazione del basso fabbricato destinato alle attività della Circoscrizione 3.