

123/3-12

## **CITTA' DI TORINO**

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

Estratto del verbale della seduta del

**13 SETTEMBRE 2012**

Il Consiglio di Circoscrizione n. 3 "San Paolo, Cenisia Cit Turin, Pozzo Strada" convocato nelle prescritte forme in **1^ convocazione** per la seduta d'urgenza del **13 settembre 2012**, alle ore **18,30** nell'aula consiliare in **C.so Peschiera 193** presenti, oltre al Presidente **Daniele VALLE**, che presiede la seduta,

i Consiglieri: **BELLO, BOLOGNESI, BOSTICCO, CANELLI, CARDILE, CASCIOLA, DANIELE, DONNA, FURNARI, GENINATTI TOGLI, GRASSANO, IANNETTI, MAGGIORA, MAGAZZU', MILETTO, NOCETTI, OLMEO, PAOLI, PILLONI, RUSSO, STALTERI, TORCHIO e TROISE.**

In totale, con il Presidente, n. 24 Consiglieri.

Assenti i Consiglieri: **STEFANELLI.**

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 AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE AMBITO 8.22 FREJUS, LOCALIZZATA TRA VIA REVELLO, VIA MORETTA, VIA CESANA E VIA FREJUS - APPROVAZIONE**

## CITTÀ DI TORINO

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

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C. 3 - PARERE IN MERITO AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE AMBITO 8.22 FREJUS, LOCALIZZATA TRA VIA REVELLO, VIA MORETTA, VIA CESANA E VIA FREJUS - APPROVAZIONE.

Il Presidente VALLE, di concerto con il Coordinatore della II Commissione STEFANELLI riferisce:

La Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro con nota del 31 luglio 2012 prot. n. 2424 - T6.20.3.3. pervenuta alla Circoscrizione il 2 agosto 2012 n. prot. 10114 – 2160,2 ha richiesto alla Circoscrizione di esprimere parere di competenza, ai sensi dell'art. 43 del Regolamento sul Decentramento, in merito al Piano Esecutivo Convenzionato in zona urbana di trasformazione ambito 8.22 Frejus, localizzata tra Via Revello, Via Moretta, Via Cesana e Via Frejus – Approvazione.

A seguito dell'intervenuto D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito con Legge 12/7/2011 n. 106 (c.d. Decreto Sviluppo) che, all'art. 5 comma 13 punto b) prevede che "i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale", la previgente competenza del Consiglio Comunale in materia di approvazione dei Piani Esecutivi Convenzionati è stata superata e attestata in capo alla Giunta Comunale.

L'area interessata dalla proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, localizzata tra via Revello, via Moretta, via Cesana e via Frejus è classificata dal P.R.G. vigente come Zona Urbana di Trasformazione Ambito 8.22 Frejus di cui agli articoli 7 e 15 delle N.U.E.A. di P.R.G. con indice di edificabilità territoriale pari a 1 mq. SLP/mq. ST., nonchè per una porzione, come edifici di interesse storico e in particolare con valore documentario.

Con Decreto di rettifica del vincolo emesso dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte in data 09 aprile 2010, gli immobili individuati alle particelle n. 572, 573 del foglio 1224 del Catasto Terreni della Città, sono stati dichiarati di interesse culturale ai sensi degli artt. 13-14 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

La società PRELIOS SGR S.p.A. in qualità di gestore del Fondo Città di Torino, proprietario dell'area, ha presentato in attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente, la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto.

Il progetto prevede la realizzazione di edifici a destinazione residenziale, attestati prevalentemente sul filo edilizio delle vie Cesana, Moretta e Revello con numero di piani, fuori terra, variabile da 6 a 8, relative autorimesse pertinenziali e la rifunzionalizzazione dell'edificio esistente posto in via Frejus angolo via Revello destinato ad attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI).

La localizzazione degli edifici è stata determinata in modo da ricostruire, sulla base delle regole geometriche ispirate alla maglia strutturale del vecchio impianto, la percezione unitaria dell'isolato industriale. Tutti gli edifici si confrontano direttamente con gli spazi pubblici necessari a garantire il fabbisogno di standard previsto dal P.R.G.

Il progetto, ispirato dall'analisi dei fabbricati esistenti, ha differenziato le aree occupate da manufatti oggetto di recupero da quelle caratterizzate, invece, da preesistenze da demolire integralmente. La realizzazione del percorso pedonale, a prolungamento ideale di via Valdieri, infatti, svolge un ruolo di cerniera tra gli edifici da conservare - riqualificare e gli interventi di nuova costruzione, oltre a garantire la permeabilità e l'accessibilità dell'isolato tra via Cesana e via Revello. Lungo tale percorso, delimitato da una parte dal corpo di fabbrica vincolato e dall'altra dal posizionamento di uno dei nuovi corpi residenziali, è prevista la maggior concentrazione di A.S.P.I.. Il viale pedonale prevede un sistema di pensiline e di arredo urbano che ne permette una lettura unitaria con funzione di collegamento tra spazi pubblici e privati.

E' prevista la realizzazione di una piazza attrezzata pedonale, in un contesto urbano principalmente residenziale, il cui disegno delimitato dai fabbricati di nuova realizzazione riprende a terra la geometria della maglia strutturale dello stabilimento originario, elementi a pianta quadrata che evidenziano le direttrici principali della composizione urbana.

Al di sotto del viale pedonale pubblico, è invece previsto un parcheggio pubblico a più livelli destinato a soddisfare le quote residue di standard pubblici non reperibili in superficie, e a individuare la possibile localizzazione di ulteriori fabbisogni di aree a parcheggio, connessi con l'eventuale insediamento di attività commerciali.

I principali dati dimensionali di progetto del Piano Esecutivo Convenzionato sono i seguenti:

Superficie Territoriale mq. 18.342

SLP residenziale mq. 14.674 (di cui mq. 1.434,20 destinati ad edilizia convenzionata)

SLP ASPI mq. 3.668

Fabbisogno Aree per Servizi Pubblici mq. 13.724

Aree per Servizi Pubblici di progetto mq. 16.072 di cui mq. 9.632 da cedere alla Città:

- piazza centrale attrezzata mq. 3.040

- fabbricato esistente e relativa pertinenza mq. 2.134

- area di pertinenza del muro (facciata vincolata su via Revello) mq. 23

- parcheggio pubblico da realizzare in sottosuolo mq. 4.435 di cui mq. 6.440 da assoggettare all'uso pubblico

- aree in superficie mq. 5.283

- rampe e collegamenti verticali di connessione al parcheggio da realizzare in sottosuolo mq. 1.157

Abitanti teorici insediabili n. 432.

L'offerta di servizi pubblici prevista nel PEC (pari a mq. 16.072) soddisfa ampiamente il fabbisogno minimo di cui alla scheda normativa di PRG (pari a mq. 13.724), in previsione di eventuali variazioni ai mix funzionali o qualora le attività da insediare richiedano una maggiore dotazione.

La stima degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento in progetto è pari a circa Euro 2.792.034,02, di cui Euro 1.600.300,30 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 1.191.733,72 per gli oneri di urbanizzazione secondaria, comunque da aggiornarsi al momento del rilascio dei permessi di costruire.

Il Progetto Preliminare delle Opere di Urbanizzazione da realizzare a scemputo degli oneri tabellari dovuti per un importo pari a Euro 2.588.624,07 (di cui Euro 2.400.304,07 già dedotto del coefficiente di riduzione del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n.

124 del 27 settembre 2010 - mecc. n. 2010 02469/009 ed Euro 188.320,00 per l'estensione della rete idrica SMAT) e a totale cura e spese del Proponente per un importo pari a Euro 3.847.173,30.

Il succitato Progetto Preliminare è stato sottoposto per competenza al Servizio Urbanizzazioni ed esaminato nella "riunione dei servizi" degli Enti e Settori competenti del 17 maggio 2012, ottenendo parere di massima favorevole con prescrizioni che dovranno essere recepite nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione prevedono in sintesi la realizzazione della sopra citata piazza centrale attrezzata, di un percorso pedonale e del parcheggio in sottosuolo.

La manutenzione ordinaria e straordinaria di dette aree a servizi, nonché gli oneri di gestione, saranno a carico del Proponente, suoi successori o aventi causa.

Pertanto:

- importo oneri di urbanizzazione (circa) euro 2.792.034,02
- importo opere da realizzare a scomputo, già dedotto del coefficiente di riduzione del 20% (circa) euro 2.400.304,07
- importo opere estensione rete idrica SMAT da realizzare a scomputo, senza riduzione del 20% (circa) euro 188.320,00 differenza da versare (circa) euro 203.409,95
- opere da realizzare con risorse aggiuntive private (circa) euro 3.847.173,30

Il Proponente si impegna a dare attuazione all'articolo 7 comma 16 delle N.U.E.A. di P.R.G., in particolare all'obbligazione di cessione alla Città di un numero di alloggi per complessivi mq 1.434,2 di SLP, quale quota pari al 10% della SLP edificabile, eccedente i 4.000 mq di SLP complessiva, destinata ad edilizia convenzionata, verso il prezzo di acquisto determinato ai sensi dell'articolo 13 Legge 136/1999, comunque nel limite del prezzo di acquisto determinato ai sensi del D.P.R. 380/2001 ovvero, in alternativa, a concedere in locazione la medesima quantità di SLP.

Il costo di costruzione previsto dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. non è definibile in sede di P.E.C. 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 dei Permessi di Costruire.

La Commissione Edilizia, in data 2 aprile 2012, ha esaminato il progetto planivolumetrico esprimendo parere favorevole.

Il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino (già Settore Ambiente e Territorio) in data 11/01/2012 ha approvato il Progetto Operativo di Bonifica dell'area con determinazione dirigenziale n° 9 mecc. n. 2012 40058/126.

Il PEC sub-ambito 1 in oggetto risulta compatibile con il Piano di Classificazione Acustica – PCA (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 201006483/126 del 20 dicembre 2010), come da parere espresso dal Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino in data 9 luglio 2012 con relative prescrizioni di risanamento acustico recepite nello schema di Convenzione.

Il Piano Esecutivo Convenzionato è escluso, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs 152/2006 e s.m.i., e come previsto dalla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto trattasi di strumento urbanistico in attuazione del P.R.G.

In osservanza dell'articolo 22, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., si prende atto che, in relazione al presente PEC, 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 sede di II Commissione, svoltasi il 10 settembre 2012, sono emerse le seguenti osservazioni:

- 1) Forti perplessità sono state rilevate relativamente alla realizzazione di un parcheggio a rotazione, in ipotesi di gestione a GTT o al consorzio degli operatori commerciali e artigianali che si insedieranno sull'area. Il quartiere, prevalentemente residenziale, conosce un sovraffollamento di auto nelle ore notturne e sicuramente la realizzazione del parcheggio a rotazione non sarebbe di sollievo per il problema. Basti considerare il vicino parcheggio a rotazione GTT sotto il mercato coperto Racconigi 51, desolatamente vuoto anche durante la giornata di sabato e/o che il parcheggio venga resa fruibile ai cittadini gratuitamente di giorno, presentando lo scontrino dei negozi sovrastanti.
- 2) Diversi consiglieri hanno espresso la loro preferenza per un insediamento misto di commercio al dettaglio e artigianato e hanno espresso contrarietà all'insediamento di un nuovo supermercato.
- 3) È emersa la preoccupazione circa la conservazione dei decori, delle targhe e delle insegne storiche del complesso, auspicando altresì la conservazione di un tratto più consistente di muro su via Revello e del silos.
- 4) È risultata apprezzata la scelta di sgravare la Città dalla manutenzione dell'area.
- 5) Si auspicano ulteriori momenti di confronto col Consiglio e con la cittadinanza per le scelte di dettaglio sugli arredi, i giochi, la piazza centrale.

Tenuto conto delle osservazioni suesposte, la II Commissione propone di esprimere **parere favorevole** al Piano Esecutivo Convenzionato in zona urbana di trasformazione ambito 8.22 Frejus, localizzata tra Via Revello, Via Moretta, Via Cesana e Via Frejus – Approvazione, **condizionato** all'accoglimento delle osservazioni emerse in sede di II Commissione, svoltasi il 10 settembre 2012.

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

Tenuto conto delle osservazioni emerse, di esprimere **parere favorevole** al Piano Esecutivo Convenzionato in zona urbana di trasformazione ambito 8.22 Frejus, localizzata tra Via Revello,

Via Moretta, Via Cesana e Via Frejus – Approvazione, **condizionato** all'accoglimento delle osservazioni emerse in sede di II Commissione, svoltasi il 10 settembre 2012.

Il Presidente del Consiglio di Circostrizione pone in votazione per alzata di mano il presente provvedimento.

Accertato e proclamato il seguente esito:

Presenti	24
Astenuti	1 (Iannetti)
Votanti	23
Voti favorevoli	23

#### DELIBERA

di esprimere **parere favorevole** al Piano Esecutivo Convenzionato in zona urbana di trasformazione ambito 8.22 Frejus, localizzata tra Via Revello, Via Moretta, Via Cesana e Via Frejus – Approvazione, **condizionato** all'accoglimento delle osservazioni emerse in sede di II Commissione, svoltasi il 10 settembre 2012.