

132/3-10

CITTA' DI TORINO

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

Estratto del verbale della seduta del

20 DICEMBRE 2010

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 **20 Dicembre 2010**, 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, CANELLI, CAPORALE, CARBONE, CASCIOLA, COPPERI, COPPOLA, DELIZZOS, GATTO, GRIECO, IANNETTI e VALLE.**

In totale, con il Presidente, n. 13 Consiglieri.

Assenti i Consiglieri: **BUCCIOL, BURA, GRASSANO, INVIDIA, MAGLIANO, MARIELLA, MILETTO, PEPE, PESSANA, SOCCO e TRABUCCO.**

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

ha adottato in

SEDUTA PUBBLICA

il presente provvedimento così indicato all'ordine del giorno:

**C. 3 - PARERE IN MERITO A P.R.I.U. SPINA 1 - PIANO ESECUTIVO
CONVENZIONATO RELATIVO ALLA UMI I NELLA ZONA URBANA DI
TRASFORMAZIONE - AMBITO 12.9/1 SPINA 1- P.R.I.U**

CITTÀ DI TORINO

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

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C. 3 - PARERE IN MERITO A P.R.I.U. SPINA 1 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO RELATIVO ALLA UMI I NELLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE - AMBITO 12.9/1 SPINA 1- P.R.I.U.

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

La Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata, con nota del 24 novembre 2010 prot. n. 4925-TO6.002/2.2, pervenuta il 25/11/2010 n/s prot. n. 16539 TO2.016/5, ha richiesto alla Circoscrizione di esprimere il parere di competenza, ai sensi degli artt. 43 e 44, comma 1, del Regolamento Comunale sul Decentramento, in merito al "P.R.I.U. Spina 1 – Piano Esecutivo Convenzionato relativo alla UMI I nella zona urbana di trasformazione – ambito 12.9/1 Spina 1 – P.R.I.U.”.

Il Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto è relativo all'Unità Minima d'Intervento (UMI) I, compresa nel Programma di Riqualificazione Urbana relativo all'"Ambito 12.9/1 Spina 1" sottoscritto in data 30 dicembre 1998, ratificato dal Consiglio Comunale di Torino con deliberazione (mecc. 9900151/09) del 27 gennaio 1999 ed approvato con D.P.G.R. n. 30 del 7 maggio 1999, successivamente modificato con l'Accordo di Programma sottoscritto presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 22 marzo 2006, approvato con D.P.G.R. n. 68 del 18 luglio 2006.

Il Programma di Riqualificazione vigente, che si articola nelle UMI I, II, III, IV, V e VI, prevede nella UMI I la realizzazione di un edificio a torre posto a nord di via Martini Mauri, per una SLP pari a 30.000 mq., ed opere di urbanizzazione, relative alle aree limitrofe all'edificio, comprese tra corso Mediterraneo e corso Leone.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 15 ottobre 2007 (mecc. 2007 05030/008), la Città ha autorizzato l'alienazione dei diritti edificatori di sua proprietà, al fine di realizzare il succitato edificio a torre nell'area oggetto di P.E.C., comprensivo del diritto di superficie in sottosuolo relativo all'area circostante per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali.

Sull'area interessata dall'intervento, ubicata tra corso Leone e corso Mediterraneo, pervenuta alla Città per cessione gratuita in attuazione del P.R.I.U. stesso, viene prevista la collocazione dei diritti edificatori generati dall'Ambito Spina 1 pari a mq. 22.569 di S.L.P. e mq. 7.431 di S.L.P. trasferiti da altri Ambiti della Spina Centrale.

Ai sensi dell'articolo 3 delle N.T.A. del P.R.I.U. Spina 1, si rende necessaria l'approvazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) al fine di recepire modifiche quantitative che si vanno puntualmente ad illustrare.

La S.L.P. realizzabile complessiva nell'”Ambito 12.9/1 Spina 1 – P.R.I.U.” risulta così pari a mq. 85.584.

Il mix funzionale previsto per l'Unità Minima di Intervento in oggetto è così definito:

- min. mq. 16.500 di S.L.P. di attività terziarie,
- min. mq. 1.000 - max mq. 7.500 di S.L.P di attività di servizio alle persone ed alle imprese (ASPI),
- max. mq. 6.000 di S.L.P. a residenza.

Il P.E.C. ridefinisce il fabbisogno di servizi indicando in mq. 8.300 la quantità minima di parcheggi pubblici interrati da realizzarsi.

Al fine di perseguire elevati livelli qualitativi dal punto di vista progettuale e compositivo in merito all'edificio a torre che andrà a ridisegnare lo sky-line urbano della parte sud della Spina Centrale, la Città ha richiesto al soggetto privato il ricorso ad una procedura di selezione ad inviti da rivolgersi ad architetti di riconosciuto merito.

Sulla base delle suddette prescrizioni, la proprietà ha organizzato una selezione ad inviti, concertandone i contenuti con la Città. La selezione ha visto la partecipazione di tre architetti europei altamente qualificati ovvero Juurlink + Geluk di Rotterdam, Inaki Abalos di Madrid e Ian Störmer Partners di Amburgo.

Nel giugno 2008 la Commissione di valutazione, esaminati i tre progetti, ha proclamato vincitore quello presentato da Ian Störmer Partners, in quanto ritenuto più razionale ed adatto al contesto del viale della Spina. Il progetto prevede un edificio articolato, secondo la prescritta tipologia a torre, formato da un basamento destinato ad ASPI concluso da due corpi verticali, paralleli all'asse della Spina, l'uno destinato a terziario e l'altro a residenza.

La grande piastra di base, il cui intorno è interamente destinato a verde pubblico attrezzato con aree di sosta per il tempo libero, contiene una galleria pedonale asservita ad uso pubblico, sulla quale si affacciano attività commerciali e servizi privati. L'intorno dell'edificio è attrezzato a verde pubblico con percorsi pedonali ed attrezzature per il tempo libero.

Per l'intero edificio in progetto è stato applicato un sistema avanzato per l'efficienza energetica.

In data 12 novembre 2010 la società proponente il presente PEC ha, peraltro, richiesto alla Città di valutare, per la realizzazione dell'edificio a torre, la possibilità di modificare la modalità di calcolo della S.L.P. relativa alla porzione destinata ad attività terziarie, secondo quanto già previsto in casi di edifici a torre. Avendo introdotto un criterio analogo per Spina 1, la Città si riserva, in ogni caso, di valutare tale richiesta con successivi, separati provvedimenti.

Le opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione riguardano l'attrezzaggio del parcheggio pubblico costituente standard urbanistico, la sistemazione superficiale dell'area sovrastante il parcheggio stesso, la via Martini Mauri e la sistemazione superficiale dell'area

circostante il complesso.

Le Opere di Urbanizzazione previste dal P.E.C. comportano un impegno finanziario pari ad Euro 3.690.850,83; l'importo complessivo di dette opere è calcolato applicando la riduzione del 20% sugli importi delle opere desunte dal computo metrico, così come previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale (mecc. 2010 02469/009) del 27 settembre 2010.

E' altresì prevista la realizzazione di opere su aree assoggettate all'uso pubblico non costituenti standard urbanistico (galleria coperta e modeste porzioni di aree fondiari esterne all'edificio), da realizzarsi a cura e spese dei soggetti attuatori privati.

La stima complessiva degli oneri di urbanizzazione dovuti per la UMI I è pari ad Euro 5.004.260,00, da rideterminarsi in sede di rilascio dei Permessi di Costruire.

I progetti delle opere di urbanizzazione sono stati sottoposti alla Conferenza di Servizi del 30 marzo 2010 che ha espresso il prescritto parere di competenza. Il progetto del nuovo complesso edilizio è stato presentato alla Commissione Igienico Edilizia (CIE) nella seduta del 20 maggio 2010 che ha espresso parere di competenza positivo.

Il Settore Ambiente e Territorio - Ufficio Inquinamento Acustico con nota del 12 novembre 2010 prot. n. 14105 ha espresso parere favorevole sulla compatibilità e coerenza con il piano di Zonizzazione Acustica della proposta di Piano Esecutivo Convenzionato relativo alla UMI I, parere da confermarsi all'esito della procedura di V.A.S..

Il documento di V.A.S., redatto ai sensi della vigente normativa è stato, sottoposto all'apposita Conferenza di Servizi indetta dal competente Settore della Città che, nella seduta del 3 giugno 2009 ha preso atto delle relative integrazioni.

In data 14 dicembre 2010 si è svolta la sessione della II Commissione relativa al "P.R.I.U. Spina 1 – Piano Esecutivo Convenzionato relativo alla UMI I nella zona urbana di trasformazione – ambito 12.9/1 Spina 1 – P.R.I.U.".

Non essendo emersi rilievi contrari nel corso della discussione, la II Commissione propone di esprimere **parere favorevole** al "P.R.I.U. Spina 1 – Piano Esecutivo Convenzionato relativo alla UMI I nella zona urbana di trasformazione – ambito 12.9/1 Spina 1 – P.R.I.U.".

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 “P.R.I.U. Spina 1 – Piano Esecutivo Convenzionato relativo alla UMI I nella zona urbana di trasformazione – ambito 12.9/1 Spina 1 – P.R.I.U. ”.

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

Accertato e proclamato il seguente esito:

Presenti	13
Astenuti	1 (Coppola)
Votanti	12
Voti favorevoli	12

D E L I B E R A

di esprimere **parere favorevole** al “P.R.I.U. Spina 1 – Piano Esecutivo Convenzionato relativo alla UMI I nella zona urbana di trasformazione – ambito 12.9/1 Spina 1 – P.R.I.U. ”.