

CITTA' DI TORINO

Cons.Circ.le  
Doc.n. 35/11

Verbale n. XI

Provvedimento del Consiglio circoscrizionale n.5

Il Consiglio circoscrizionale n. 5 convocato nelle prescritte forme, in prima convocazione per la seduta ordinaria del 30 Marzo 2011 alle ore 9,00 presenti nella sede della Circoscrizione in Via Stradella n. 192, oltre al Presidente Paola BRAGANTINI i Consiglieri:

ALU' ORAZIO	BERTIN SIMONE	BERZANO PAOLA
BUDA VINCENZO	CARBOTTA DOMENICO	CIAVARRA ANTONIO
FLORIO ROCCO	IPPOLITO ANTONINO	LAMARCA ANDREA
MAZA PIERPAOLO	PANNUNZI DOMENICO	VALENTE PASQUALE

In totale con il Presidente n. 13 Consiglieri

Assenti i Consiglieri:

BALENA/BATTAGLIA/BATTISTA/GARZELLI/GIGLIOTTI/GIUVA/LIARDO/MONTICONE  
PASQUARELLA/ROBELLA/SPINA/TERLIZZI

Con l'assistenza del Segretario: Arch. Maurizio FLORIO

ha adottato in

SEDUTA PUBBLICA

il presente provvedimento così indicato all'ordine del giorno:

- 14) C.5. - PARERE AI SENSI DEGLI ARTT.43 E 44 DEL REGOLAMENTO DEL DECENTRAMENTO CONCERNENTE L'AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI AMBITI " 4AA DE MARTIIS, 4AB BRUSA, 4Q TOSCANA".

## CITTÀ DI TORINO

## CIRCOSCRIZIONE N.5 - VALLETTE - MADONNA DI CAMPAGNA - BORGO

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C.5. - PARERE AI SENSI DEGLI ARTT.43 E 44 DEL REGOLAMENTO DEL DECENTRAMENTO CONCERNENTE L'AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI AMBITI " 4AA DE MARTIIS, 4AB BRUSA, 4Q TOSCANA".

Il Presidente BRAGANTINI, di concerto con il Coordinatore della I Commissione FLORIO e il Coordinatore della II Commissione CARBOTTA riferisce:

La Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata con nota del 23.02.2011 prot. n. 783, pervenuta al settore scrivente il 1.03.2011 (prot. n. 2659) ha chiesto alla Circoscrizione un parere ai sensi degli artt. 43 e 44 del Regolamento sul decentramento in merito a quanto enunciato nell'oggetto.

Le aree interessate dalle proposte di Studio Unitario d'Ambito (SUA) e di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) attuativo del Sub-Ambito 1, localizzate nella V Circoscrizione e comprese tra corso Toscana e le vie Cognetti De Martiis, Forlì, Morelli, Cisi, Brusa e Slataper, sono classificate dal PRG vigente come Aree da Trasformare per Servizi, denominate "4aa De Martiis, 4ab Brusa, 4q Toscana", i cui parametri di trasformazione sono definiti dagli articoli 7 e 20 delle N.U.E.A. e dalle relative schede normative. Gli elaborati relativi allo S.U.A. e al P.E.C., sono rispettivamente allegati al presente provvedimento.

Contestualmente alla proposta di attuazione, i competenti uffici della Città hanno rilevato taluni contrasti tra previsioni di P.R.G. e realtà di fatto, configurabili come errori materiali. In tal senso, il presente provvedimento prevede altresì una variazione al P.R.G. ai sensi dell'articolo 17, comma 8 lettera a) della Legge Regionale 56/1977 e s.m.i. , che apporta lievi modifiche alla delimitazione dell'ambito 4q Toscana: la rettifica consiste nel far coincidere la perimetrazione dell'Ambito 4q Toscana con l'area corrispondente al giardino pubblico e gioco bocce, includendovi la porzione di un cortile di pertinenza di un fabbricato residenziale nell'area normativa "R1".

L'articolo 7, punto B delle N.U.E.A. di P.R.G. consente che la trasformazione possa avvenire per parti (sub-Ambiti di intervento) previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di uno Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) proposto da proprietari di immobili, inclusi negli ambiti stessi, che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate.

In applicazione del suddetto art. 7, la società Immobiliare Vespucci s.r.l., Proponente i citati S.U.A. e P.E.C. Sub-Ambito 1, è proprietaria di aree della superficie catastale complessiva di mq. 4.049 che, unitamente alle porzioni di aree di proprietà comunale della superficie di 4.620 mq. ed alle aree di mq. 1.165 pervenute alla Città con contratto a favore di terzi (art. 1411 c.c.), di cui all'atto a rogito notaio

dott. Andrea Ganelli del 28/11/2008 (repertorio 13751/8973), stipulato tra i sigg.ri Raimondo Natalino e Raimondo Mariangela e la società Immobiliare Vespucci s.r.l. che ha acquistato non per sè, ma a favore del Comune di Torino, rappresenta circa il 63,66% della superficie territoriale complessiva di circa mq. 15.448 degli Ambiti "4aa De Martiis, 4ab Brusa, 4q Toscana". La Città di Torino, in considerazione dell'interesse pubblico alla trasformazione dei suddetti Ambiti 4aa, 4ab, 4q, accoglie la proposta progettuale, pur se avanzata da privati che non rappresentano almeno il 75% delle superfici catastali interessate.

In relazione alla succitata area di mq. 1.165, con i relativi fabbricati annessi, localizzata tra le vie Forlì e Domenico Morelli, il Comune di Torino, in sede di stipula della Convenzione, dichiarerà di volerne profittare, ai sensi dell'art. 1411 del codice civile.

I proprietari delle restanti aree relative al sub-Ambito 2, di superficie pari a mq. 5.614 che rappresenta circa il 36,34% dell'intera superficie dello S.U.A., non intendono procedere alla immediata trasformazione in quanto sulle aree stesse esistono usi in atto.

La destinazione d'uso delle relative utilizzazioni edificatorie è per minimo 80% Residenza e massimo 20% ASPI e la configurazione planivolumetrica dello S.U.A. prevede di organizzare le utilizzazioni edificatorie complessive, relative ai sub-Ambiti, in due distinti edifici. Per il sub-Ambito 1 viene proposta la realizzazione di un edificio a "L" destinato a residenza nell'Ambito 4ab Brusa, che risulta completamente libero, localizzato all'incrocio tra le vie Brusa e Forlì, di altezza massima di 6/7 piani fuori terra (compreso piano pilotis), con due piani sotterranei di autorimesse private con accesso dalla via Brusa; per il sub-Ambito 2 viene proposta la realizzazione di un edificio destinato a residenza, di altezza massima di 8 piani fuori terra (compreso piano pilotis), con fronte su corso Toscana, con relativi due piani sotterranei di autorimesse private.

Il sub-Ambito 1, di superficie territoriale pari a mq 9.834, genera una SLP di progetto pari a mq 2.489,09 (indice 0,7/3 mq. SLP/mq. ST, incrementato con 1/3 della S.L.P. esistente degli edifici da demolirsi e con la SLP generata dalle aree a parco urbano e fluviale P24 in cessione).

L'area di concentrazione dell'edificato su cui si organizza l'edificio afferente il sub1 ha una superficie di mq 1.042,80, corrispondente al 20% della superficie territoriale privata, mentre il restante 80%, pari a mq 4.171,20, verrà ceduto gratuitamente alla Città per servizi pubblici.

Il sub-Ambito 2, di superficie territoriale pari a mq 5.614, genera una SLP di progetto pari a mq. 1674,69 (indice 0,7/3 mq. SLP/mq. ST, incrementato con 1/3 della S.L.P. esistente degli edifici da demolirsi), su un'area di concentrazione dell'edificato di mq 770,80 corrispondente al 20% della superficie territoriale privata, mentre il restante 80%, pari a mq 3.083,20, dovrà essere ceduto gratuitamente alla Città per servizi pubblici con la relativa attuazione.

Nel rispetto dell'articolo 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, l'attività edificatoria del sub-Ambito 1 relativo al P.E.C. troverà attuazione mediante permesso di costruire, con scadenza tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine di cinque anni dalla stipula della Convenzione, corrispondente al termine di validità dello stesso Piano Esecutivo Convenzionato.

Con l'attuazione del sub-Ambito 1, le aree per standards urbanistici proposte in cessione sono pari a complessivi mq. 4.171,20 e comprendono parte dell'Ambito 4aa De Martiis per mq 2.674,00,

perimetrato da un muro di recinzione, con entrostanti fabbricati e cortili che potrebbero essere riutilizzati per attività associative. In relazione al possibile riuso dell'area e fabbricati, che verrà attestato a seguito di eventuali proposte di manifestazione di interesse, che presuppone la richiesta di concessione dell'area stessa, la Circoscrizione 5 con nota Prot. 1500 del 7 febbraio 2011, ha chiesto di sospendere temporaneamente ogni intervento sull'area in oggetto per un periodo di almeno 6 mesi, dichiarando la disponibilità a prendere in carico la stessa. Trascorso inutilmente tale termine, gli edifici potranno essere demoliti, a cura e spese del Proponente, a semplice richiesta della Città, secondo le modalità descritte nella Convenzione allegata al presente provvedimento.

Le rimanenti aree, pari a mq 1.497,20 sono localizzate nell'Ambito 4ab Brusa e vengono cedute "a nuda terra" con una recinzione perimetrale in ferro.

Oltre alle succitate aree destinate a servizi pubblici in cessione gratuita, il Comune di Torino è altresì titolare dei terreni siti in Torino, zona Villaretto, nel Parco Urbano e Fluviale P24, di superficie territoriale complessiva pari a mq 16.800, pervenuti alla Città con atto a rogito notaio dott. Andrea Ganelli del 21/11/2008 (repertorio 13703/8936), stipulato tra i sigg.ri Ferrando Pierpaolo, Zumino Paola, Ferrando Mariateresa e Ferrando Marialuisa e la società Immobiliare Vespucci s.r.l. a favore del Comune di Torino ai sensi dell'art. 1411 cod.civ. che, in sede di stipula della Convenzione, dichiarerà espressamente di volerne profittare a proprio favore.

Le citate aree a Parco P24 di 16.800 mq. hanno un indice di edificabilità pari a 0,05 mq/mq e generano complessivamente una SLP di mq 840 da utilizzare per incrementare la SLP insediata nel sub-Ambito 1.

Le opere da eseguire a scomputo previste nell'area d'intervento 4ab del P.R.G. sono specificate nel progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e consistono nella realizzazione del marciapiede fronteggiante il nuovo edificio in progetto su via Brusa angolo via Forlì e del marciapiede intorno all'area da cedere gratuitamente alla Città per servizi, tra via Brusa e via Slataper. L'importo di tali opere risulta pari ad euro 23.689,64, comprensivo del coefficiente di riduzione del 20%, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 124 del 27 settembre 2010, mecc. 2010 02469/009. Tale importo verrà definitivamente determinato con l'applicazione dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della redazione del progetto esecutivo, purché nel rispetto dello scostamento previsto dalla suddetta deliberazione.

La stima degli oneri di urbanizzazione dovuti é pari a euro 338.267,32, di cui euro 162.114,43 per oneri di urbanizzazione primaria ed euro 176.152,89 per oneri di urbanizzazione secondaria, comunque da aggiornarsi al momento del rilascio del permesso di costruire.

Pertanto:

- importo oneri di urbanizzazione (circa)	euro 338.267,32
- importo opere da realizzare a scomputo (circa)	<u>euro 23.689,64</u>
- differenza da versare in sede di permesso di costruire (circa)	euro 314.577,68

Il progetto preliminare delle opere da realizzare a scomputo è stato sottoposto alla conferenza di servizi indetta dal Settore Urbanizzazioni della Città in data 02/07/2010 ed ha ottenuto parere favorevole condizionato ad alcune prescrizioni dei settori interessati, che dovranno essere recepite nel

progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

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.

Per le modalità di attuazione degli interventi relativi al P.E.C. sub-Ambito 1 sopra sinteticamente descritti, si rinvia al più dettagliato e puntuale Schema di Convenzione allegato al presente provvedimento.

I dati tecnici fondamentali di progetto, articolati per Sub-Ambiti, sono così sintetizzati:

	Sub-Ambito 1	Sub-Ambito 2	Totale
Superficie territoriale	mq. 9.834,00	mq. 5.614,00	mq. 15.448,00
Aree già di proprietà della Città	mq. 4.620,00		mq. 4.620,00
Aree prive di capacità edificatoria		mq. 1.760,00	mq. 1.760,00
Indice territoriale massimo	0,50	0,50	
Indice territoriale di progetto	0,50	0,7/3 + 1/3 SLP	
SLP insediabile massima	mq. 2.607,00	mq. 1.927,00	mq. 4.534,00
SLP generata dall'ambito	mq. 1.216,60	mq. 899,27	mq. 2.115,87
SLP generata da demolizioni fabbricati	mq. 432,49	mq. 775,42	mq. 1.207,91
SLP generata dalle aree a parco (0,05)	mq. 840,00		mq. 840,00
SLP di progetto	mq. 2.489,09	mq. 1.674,69	mq. 4.163,78
Aree concentrazione edificatoria	mq. 1.042,80	mq. 770,80	mq. 1.158,35
Aree per servizi da cedere alla Città	mq. 4.171,20	mq. 3.083,20	mq. 7.254,40
Aree a parco P24 da cedere alla Città	mq. 16.800,00		mq. 16.800,00
Abitanti teorici insediabili	n. 73	n. 49	n. 122

In data 22/07/2010 la Commissione Edilizia ha esaminato le proposte di SUA e di P.E.C. del sub-Ambito 1, esprimendo parere favorevole.

Stante la classificazione acustica attribuita agli Ambiti 4aa De Martiis, 4ab Brusa, 4q Toscana, in data 2 aprile 2010 il Settore Ambiente e Territorio ha espresso la compatibilità e coerenza dello Studio Unitario d'Ambito con il Piano di Classificazione Acustica e parere favorevole al PEC del sub-Ambito 1 in merito alla valutazione previsionale di clima acustico; in data 23 aprile 2010 il medesimo

Settore ha preso atto dei risultati delle analisi chimiche svolte sui campioni di terreno prelevati, esprimendo ugualmente parere favorevole.

Nel suddetto parere del 2 aprile 2010 il Settore Ambiente e Territorio ha altresì evidenziato che lo Studio Unitario d'Ambito prevede la possibile futura realizzazione di un edificio a 7 piani fuori terra su corso Toscana, area notevolmente compromessa dal punto di vista acustico per gli elevati livelli dovuti al traffico veicolare nonché al trasporto pubblico, come risulta dai livelli stimati nell'ambito delle attività di mappatura acustica della Città. La realizzazione dell'intervento sarà quindi valutabile solo a fronte di specifici interventi di risanamento, i cui oneri saranno interamente a carico dei Proponenti lo strumento urbanistico.

Il Piano Esecutivo Convenzionato del sub-Ambito 1 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 ai presenti Studio Unitario d'Ambito e Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'attuazione del sub-Ambito 1, 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.

L'argomento è stato discusso in sede di I e II Commissione congiunta il giorno 9 marzo 2011 e non sono emersi argomenti contrari a quanto indicato in narrativa. Si richiede che i box pertinenziali soddisfino il fabbisogno dei posti auto dei nuovi residenti, fabbisogno che l'esperienza ci insegna essere maggiore da quanto previsto dalle normative vigenti.

I presenti alla Commissione hanno accolto favorevolmente la trasformazione di una porzione dell'ambito 4aa De Martiis (ex falegnameria, ex locali vendita prodotti per l'edilizia con annessi cortili e muro di cinta) in un centro solidale compatibile con il quartiere, con insediamenti di attività senza fine di lucro.

Tutto ciò premesso,

#### LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

Visto il Regolamento del Decentramento approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 133 (n. mecc. 9600980/49) del 13 maggio 1996 e n. 175 (n. mecc. 9604113/49) del 27 giugno 1996 che all'art. 43 prevede l'"attività consultiva" del Consiglio Circoscrizionale.

Dato atto che il parere sulla regolarità tecnica e correttezza amministrativa dell'atto è favorevole;

#### PROPONE AL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE

di esprimere PARERE FAVOREVOLE ponendo le seguenti condizioni:

1. La tavola 55 del SUB AMBITO 1, evidenzia l'area da cedere alla Città per servizi.
2. Tale area nelle previsioni del Pec è lasciata a gerbido con recinzione e cancello.  
Questa soluzione non ci soddisfa in quanto l'esperienza ci insegna che tali aree vengono ascritte al patrimonio della città e, se la Circoscrizione non provvede autonomamente a farsene carico, diventano in pochi mesi luoghi di degrado.  
Le risorse destinate alla cura del verde già ora non tengono conto delle aree trasferite alla Circoscrizione provenienti da ATS e ZUT.  
Pertanto chiediamo che parte degli oneri generati dalla trasformazione vengano finalizzati alla manutenzione dell'area e alla progettazione di una sua destinazione d'uso che andrà concordata con la Circoscrizione.  
Il consumo di suolo in un territorio deve generare qualità per il territorio stesso.

#### OMISSIS DELLA DISCUSSIONE

Il Consiglio circoscrizionale con votazione per alzata di mano

(al momento della votazione nessun Consigliere risulta assente dall'aula)

accertato e proclamato il seguente esito:

PRESENTI .....13  
 ASTENUTI .....==  
 VOTANTI .....13  
 VOTI FAVOREVOLI .....13  
 VOTI CONTRARI .....==

All'unanimità

#### D E L I B E R A

di esprimere PARERE FAVOREVOLE ponendo le seguenti condizioni:

1. La tavola 55 del SUB AMBITO 1, evidenzia l'area da cedere alla Città per servizi.
2. Tale area nelle previsioni del Pec è lasciata a gerbido con recinzione e cancello.  
Questa soluzione non ci soddisfa in quanto l'esperienza ci insegna che tali aree vengono ascritte al patrimonio della città e, se la Circoscrizione non provvede autonomamente a farsene carico, diventano in pochi mesi luoghi di degrado.  
Le risorse destinate alla cura del verde già ora non tengono conto delle aree trasferite alla Circoscrizione provenienti da ATS e ZUT.  
Pertanto chiediamo che parte degli oneri generati dalla trasformazione vengano finalizzati alla manutenzione dell'area e alla progettazione di una sua destinazione d'uso che andrà concordata con la Circoscrizione.  
Il consumo di suolo in un territorio deve generare qualità per il territorio stesso.

