

**CITTA' DI TORINO**  
**Consiglio Circoscrizionale n. 4**  
**"SAN DONATO CAMPIDOGLIO PARELLA"**

Il Consiglio di Circoscrizione n. 4 "SAN DONATO - CAMPIDOGLIO - PARELLA", convocato nelle prescritte forme in 1^ convocazione, per la seduta ordinaria del

**22 SETTEMBRE 2003**

Sono presenti nell'aula consiliare del Centro Civico in Via Saccarelli 18, oltre al Vice Presidente FERRARI Francesco i Consiglieri: BARBARO Grazia , BOSSO Giovanni Mario, CACCIAPUOTI Francesco, CARTELLA Ferdinando, CERRATO Claudio, DEL BIANCO Marianna, DELLE FAVE Maria Grazia, DEMARIE Stefania, DOMINESE Stefano, ENRICI BELLOM Maura, FARANO Nicola, FAZZONE Davide, FERRARI Giorgio, FRA Laura Maria, GAI Giorgio, LAVOLTA Enzo, MOLINARO Aldo, PUGLISI Ettore, RABELLINO Renzo, VALLE Mauro e VIGNALE Gian Luca.

In totale n. 23 Consiglieri

Risultano assenti per giustificati motivi i Consiglieri: il Presidente Guido ALUNNO e Alfredo POLLINI.

Con l'assistenza del Segretario Dott.ssa Anna Maria GROSSO

Ha adottato in

SEDUTA PUBBLICA

il presente provvedimento così indicato all'ordine del giorno:

C4 PARERE (Artt. 43 e 44 del Regolamento del Decentramento) avente ad oggetto "Circoscrizione IV studio unitario d'ambito e piano esecutivo convenzionato per l'attuazione del sub-ambito 1 relativo all'area da trasformare per servizi "ambito 8w Gravere", localizzata tra via Giovanni Servais e Via Gravere. "

SETTORE PROCEDURE  
AMM.VE URBANISTICHE

ARRIVO

Prot. N. 2016 - X - 9 - 14/8

Data 22 SET. 2003

Il Presidente Guido Alunno, di concerto con il Coordinatore della II Commissione Claudio Cerrato, riferisce.

Il P.R.G. vigente, approvato con deliberazione n. 3-45091 della Giunta Regionale del 21 aprile 1995, individua le aree da trasformare per la realizzazione dei servizi all'interno del tessuto urbano, tra le quali sono comprese le aree oggetto del presente provvedimento, e le disciplina negli artt. 7 e 20 e nelle relative schede normative delle N.U.E.A. di P.R.G..

L'indice di edificabilità di tali aree, nel caso di utilizzazioni private e su lotti già edificati è di 0,7/3 mq SLP/mq ST; nonché elevabile per la realizzazione della S.L.P. generata dalla utilizzazione edificatoria dei parchi urbani e fluviali (art. 21 N.U.E.A.) e parchi collinari (art. 22 N.U.E.A.) fino al limite massimo totale 0,50 mq. SLP/mq.ST.

La trasformazione degli ambiti può essere consentita anche per parti (sub-ambiti di intervento), ai sensi dell'art. 7 punto B delle N.U.E.A., previa approvazione da parte dell'Amministrazione comunale di uno Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) esteso all'intero ambito, proposto dal Comune o da privati, singoli o associati, proprietari di immobili inclusi negli ambiti stessi, che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate.

Costituisce parte integrante dello S.U.A. la "Convenzione Programma" che garantisce l'attuazione progressiva degli interventi sino alla complessiva trasformazione dell'ambito, secondo le previsioni del P.R.G..

L'area in oggetto, delimitata dalle vie Giovanni Servais e Gravere, compresa nel P.R.G. vigente nelle "Aree da Trasformare per Servizi", è denominata "Ambito 8w Gravere", con destinazione per l'80% minimo a residenza e per il 20% massimo ad "attività di servizio alle persone e alle imprese" (ASPI).

L'area d'intervento, prospiciente la via Servais, è attualmente occupata da una cascina agricola ottocentesca e da altri fabbricati annessi; l'area prospiciente la via Gravere è delimitata da un opificio e da due piccoli edifici residenziali con fabbricati pertinenziali.

Ad est del suddetto Ambito è ubicata una struttura scolastica con relativa area di pertinenza (Scuola Elementare di Stato Neil Armstrong).

La Società Servais 13 srl e la Società Graglia srl, quali proprietari di aree comprese nell'ambito per il 76,39% delle superfici catastali interessate, in applicazione di quanto previsto alla lettera B, punto 7 dell'art. 7 delle N.U.E.A. di P.R.G., hanno presentato una proposta di Studio Unitario d'Ambito finalizzato a suddividere l'Ambito 8w Gravere in due sub-ambiti di intervento di cui il primo sub-ambito verrà attuato mediante strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.), oggetto di approvazione del presente provvedimento.

L'attuazione dei sub-ambiti avverrà in tempi differenziati, rendendo subito realizzabile il sub-ambito 1 attraverso Piano Esecutivo Convenzionato, mentre la proprietà del sub-ambito 2 non è al momento interessata alla trasformazione.

La necessità di suddivisione degli interventi in sub-ambiti ha comportato una parziale variazione

dell'area di concentrazione edificatoria (individuata solamente su via Servais dal P.R.G.), garantendo per ciascun sub-ambito la possibilità di realizzare in modo indipendente i rispettivi diritti edificatori e più in particolare:

- nel sub-ambito 1 si confermano le previsioni del P.R.G., dato che i relativi dati dimensionali necessitano di un fronte pari a quello esistente sulla via Servais;
- nel sub-ambito 2, considerate le difficoltà alla trasformazione e l'attuazione differita, l'area di concentrazione edificatoria sarà posta in linea con la via Gravere.

Lo Studio Unitario d'Ambito, predispone nello specifico, le seguenti realizzazioni:

- nel sub-ambito 1: edificio residenziale a 6 piani f.t. più 1 piano a pilotis, allineato sul tracciato viario attuale della via Servais, in aderenza all'edificio esistente, con autorimesse interrato e verde privato per una SLP di circa mq. 1.053,59 a destinazione residenziale;
- nel sub-ambito 2: la costruzione di un edificio residenziale a 3 piani f.t. più 1 piano pilotis, allineato sull'attuale via Gravere, con autorimesse interrato e verde privato per una SLP di mq. 346,06;

Le aree che saranno cedute alla Città con l'attuazione del sub ambito 1 ammontano complessivamente a mq. 2.687,20 e corrispondono all'80% della superficie territoriale di proprietà privata.

Le indicazioni contenute nella scheda normativa delle N.U.E.A. di P.R.G. prevedono quale tipo di servizio nell'ambito in oggetto "aree per istruzione".

I Proponenti, pertanto, cedono l'area per servizi a nuda terra, spianata a filo dei marciapiedi senza realizzazione delle opere a scomputo.

La Divisione Servizi Educativi – Vice Direzione "Edifici Scolastici" ha comunicato che l'area in cessione risulta idonea all'ampliamento dell'area di pertinenza dell'edificio scolastico Neil Armstrong, sia per la sua localizzazione confinante con la scuola elementare, sia in quanto direttamente accessibile da via Gravere.

Gli oneri di urbanizzazione ammontano a Euro 99.785,51 di cui Euro 47.854,06 per gli oneri di urbanizzazione primaria e Euro 51.931,45 per gli oneri di urbanizzazione secondaria, salvo aggiornamento in caso di esito positivo del giudizio pendente in merito all'applicazione dei coefficienti di cui alla deliberazione approvata dal Consiglio Comunale in data 19 marzo 2001 (mecc. 2001 01742/038), esecutiva dal 2 aprile 2001.

Il costo di costruzione, previsto dalla Legge 10/77, non è definibile in sede di convenzione in quanto i progetti planivolumetrici delle opere edilizie non contengono ancora i parametri (numero e superficie degli alloggi, degli accessori, ecc.) per la sua corretta definizione, che è pertanto demandata al momento del rilascio della concessione edilizia.

Nel prospetto che segue sono riportati i dati tecnici fondamentali relativi all'Ambito "8w Gravere", suddivisi nei due sub ambiti di intervento:

	<b>Sub-Ambito 1</b>	<b>Sub-Ambito 2</b>	<b>Totale</b>
Superficie territoriale (S.T.)	2.566,00	793,00	3.359,00
S.L.P. in progetto	1.053,59	346,06	1.399,65
Aree per servizi	2.052,80	634,40	2.687,20
Aree di concentrazione edificatoria	513,20	158,60	671,80
Abitanti	31	10	41

Prima della cessione delle aree a servizi di cui sopra, i Proponenti dovranno demolire, a propria cura e spese, i fabbricati ed i manufatti esistenti sulle aree ed avere altresì eseguito, se necessarie, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G.

La Commissione Edilizia in data 27 marzo 2003 ha esaminato la proposta di Studio Unitario d'Ambito e Piano Esecutivo Convenzionato relativo al sub-ambito 1 ed ha espresso parere favorevole.

Per le modalità di attuazione degli interventi relativi al P.E.C. sopra sinteticamente descritti, si rinvia al più dettagliato e puntuale schema di convenzione (Titolo II) allegato al presente provvedimento.

Preso atto che l'area in oggetto ha attribuzione di Classe acustica IV "Aree di intensa attività umana", lo Studio Unitario d'Ambito esaminato e il Piano Esecutivo Convenzionato predisposto per l'attuazione del sub-ambito 1 risultano coerenti con il Piano di Zonizzazione Acustica come da parere di conformità espresso dal Settore Tutela Ambiente in data 24 marzo 2003, nel quale si segnala, altresì, l'opportunità di modificare la classificazione acustica dell'area ponendola in Classe III ("Aree di tipo misto") o in Classe II ("Aree destinate ad uso prevalentemente industriale").

La documentazione completa del presente S.U.A. unitamente al P.E.C. ed allo schema di Convenzione verranno inviati all'Albo Pretorio per il deposito e la pubblicazione, nonché verranno trasmessi alla Circoscrizione n.4 per l'espressione del parere di competenza, dopo l'approvazione da parte della Giunta Comunale.

Inoltre, in osservanza della Legge 21 dicembre 2001, n. 443, art. 1 comma 6, si prende atto che in relazione al presente piano esecutivo convenzionato non ricorrono le condizioni di definizione degli elementi di carattere plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive necessarie a rendere applicabili agli strumenti urbanistici le disposizioni di cui all'art. 1 comma 6 della medesima legge in materia di sostituzione di concessione e autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività.

Si evidenzia, inoltre, come l'area ceduta al Comune divenga, come previsto dalla Convenzione, di pertinenza dell'edificio scolastico Neil Armstrong prevedendo inoltre di munire l'area di una piastra polivalente, utilizzando gli oneri di urbanizzazione secondaria a scemputo, e provvedendo oltre all'illuminazione della zona interessata anche al doppio accesso sia verso la summenzionata

scuola sia verso via Gravere. Si auspica che la sistemazione dell'area interessata avvenga entro tre anni dalla stipula della Convenzione

In relazione al progetto sopra descritto si ritiene opportuno esprimere **parere favorevole** vincolandolo al ricevimento delle considerazioni sopra esposte.

Tutto ciò premesso

### **LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE**

Visto il Regolamento del Decentramento, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 133 (mecc. 9600980/49) del 13 maggio 1996 e n. mecc. 9604113/49 del 27 giugno 1996 il quale, fra l'altro, all'art. 43 elenca i provvedimenti per i quali è obbligatorio l'acquisizione del parere dei Consigli Circostrizionali ed all'art. 44 ne stabilisce i termini e le modalità

### **PROPONE AL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE**

di esprimere **parere favorevole** allo studio unitario d'ambito e piano esecutivo convenzionato per l'attuazione del sub-ambito 1 relativo all'area da trasformare per servizi "ambito 8w Gravere", localizzata tra via Giovanni Servais e Via Gravere vincolandolo al ricevimento delle considerazioni sopra esposte.

### **OMISSIS DELLA DISCUSSIONE**

Durante la discussione escono dall'aula i Consiglieri Stefania Demarie Giorgio Gai per cui i Consiglieri presenti in aula al momento del voto sono 21.

### **VOTAZIONE PALESE**

PRESENTI: 21  
VOTANTI: 20  
VOTI FAVOREVOLI: 20  
VOTI CONTRARI: //  
ASTENUTI: 1 (Rabellino)

Pertanto il Consiglio

### **DELIBERA**

di esprimere **parere favorevole** allo studio unitario d'ambito e piano esecutivo convenzionato per l'attuazione del sub-ambito 1 relativo all'area da trasformare per servizi "ambito 8w Gravere", localizzata tra via Giovanni Servais e Via Gravere vincolandolo al ricevimento delle considerazioni sopra esposte.



In originale firmato

IL PRESIDENTE  
GUIDO ALUNNO

IL SEGRETARIO  
Dott.ssa Anna Maria GROSSO

---

Il verbale della seduta di cui fa parte il presente estratto è stato approvato all'unanimità nella seduta del 22 SETTEMBRE 2003

Publicato all'albo del Centro Civico per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 1 OTTOBRE 2003.

Torino, li 30 SETTEMBRE 2003



IL SEGRETARIO  
Dott.ssa Anna Maria GROSSO