

Divisione Edilizia e Urbanistica
Settore Procedure Amm.ve Urbanistiche

Pris Costruzio
residente
prendo o i tab
a un. ha. al
lego

n. ord. 49
2002 00853/009

CITTA' DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 8 APRILE 2002

(proposta dalla G.C. 12 febbraio 2002)

OGGETTO: STUDIO UNITARIO D'AMBITO RELATIVO ALLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE "AMBITO 16.17 SOMALIA 1" E ALL'AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI "AMBITO 16G - SOMALIA 2".
APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Viano.

Lo Studio Unitario d'Ambito di cui all'oggetto comprende un'area posta tra i Comuni di Torino, Moncalieri e Nichelino, che il P.R.G. ha suddiviso in due distinti ambiti di intervento:

- Ambito 16.17 Somalia 1: Zona Urbana di Trasformazione;
- Ambito 16g Somalia 2: Area da trasformare per servizi.

Lo Studio prevede la trasformazione unitaria dei due ambiti, seguendo le regole degli artt. 7, 15, 20 delle N.U.E.A. del P.R.G. e le prescrizioni delle schede normative.

Per l'Ambito 16g, l'indice di edificabilità è pari 0,7/3 mq. S.L.P./mq. S.T. incrementabile di 1/3 della S.L.P. esistente fino al limite massimo di mq. 0,50, mentre, per l'Ambito 16.17, l'indice di edificabilità è pari a 0,7 mq. S.L.P./mq. S.T.

L'attuazione degli Ambiti di trasformazione può essere consentita anche per parti (sub ambiti), 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 (SUA) 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 Studio Unitario d'Ambito la "Convenzione programma" che garantisce l'attuazione progressiva degli interventi sino alla totale trasformazione dell'Ambito, secondo le previsioni del P.R.G.

I proprietari del 78% circa della superficie catastale degli Ambiti 16.17 e 16g avevano presentato in data 16.12.1999 una proposta di Studio Unitario d'Ambito, ai sensi dell'art. 7 punto b) delle N.U.E.A., per articolare la trasformazione in quattro sub ambiti di intervento, proposta in seguito integrata e modificata sino al 30.7.2001.

Proprietari attuali dell'intera area sono la Soc. Parisi Costruzioni S.r.l. corrente in Torino, corso Tassoni 31/A e il sig. Aprà Francesco, residente in corso Dante 68.

Allo stato attuale gli ambiti 16.17 e 16g ricomprendono i fabbricati e le aree dell'ex stabilimento Fiat "Gino Lisa", posti lungo la via Somalia, alcuni capannoni industriali isolati, ma a tutt'oggi locati ad attività industriali leggere e due piccole residenze unifamiliari poste in un'area interna alla via Somalia.

La previsione di attuazione in sub ambiti di intervento, così come definiti dallo S.U.A., in considerazione della diversa tempistica di trasformazione, connessa alle diverse esigenze delle proprietà incluse nell'ambito, garantisce la permanenza delle attività attualmente insediate, al momento non interessate alla trasformazione, e allo stesso tempo rende subito realizzabile il sub ambito 1.

L'assetto planivolumetrico proposto dallo S.U.A. individua una nuova configurazione urbanistica, diversa da quella indicata dal P.R.G. e prevede una parziale modificazione dell'area di concentrazione edificatoria. Tale variazione è motivata dall'intorno ambientale che nel Comune di Torino è caratterizzato da edifici a bassa densità e altezza (1-2 piani f.t.) e nel Comune di Moncalieri da edifici di maggiore altezza (4-5 piani f.t.). Il P.R.G., invece, prevedeva un edificio con fronte continuo di 135 metri lineari affacciato, senza possibilità di connessione architettonica, sugli edifici esistenti a 1 - 2 piani.

La scelta progettuale ha preferito, anche in relazione alla realizzazione temporale dei sub ambiti, posizionare il fronte del fabbricato sull'area per servizi, per rendere permeabile la zona verde anche verso la via Somalia.

Di conseguenza i proponenti, anziché adottare le indicazioni fornite dal P.R.G. nella scheda normativa relativa all'ambito e nella tavola di azionamento in scala 1:5000 (f. 16B), che consentirebbero l'attuazione della trasformazione urbanistica tramite Concessione convenzionata (ex art. 49, V comma L.R. 56/77 e s.m.i.), hanno proposto una nuova configurazione planivolumetrica, in applicazione di quanto disciplinato dall'art. 7 delle N.U.E.A.: "Tali modifiche sono consentite purché dimostrino di conseguire una migliore organizzazione dell'ambiente urbano o in relazione ad eventuali mutate condizioni o esigenze".

Tale nuova configurazione, descritta nella relazione illustrativa e negli elaborati grafici dello Studio Unitario, dimostra di perseguire gli obiettivi di cui sopra ed essenzialmente presenta le caratteristiche di seguito descritte.

Nel sub ambito 1 le utilizzazioni edificatorie sono organizzate in affaccio all'area ceduta. E' prevista la realizzazione di un edificio a destinazione esclusivamente residenziale a 4-5-6 piani fuori terra (compreso il piano pilotis) e autorimessa interrata privata.

Per il sub ambito 2 è prevista la realizzazione di un edificio a 5 piani fuori terra (compreso il piano pilotis) e autorimessa interrata privata.

L'attuazione dei sub ambiti 3 e 4 prevede la realizzazione delle rispettive S.L.P. all'interno del sub ambito 1, fino all'attuazione del sub ambito 2, e successivamente all'interno del solo sub ambito 2.

Le aree da cedere gratuitamente alla Città per la realizzazione dei servizi pubblici ammontano complessivamente a mq. 9.872,02 e saranno destinate a spazi pubblici, a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio.

E', inoltre, prevista la dismissione gratuita alla Città del sedime stradale privato della via Somalia int.12 per mq. 446,2 e, all'esterno degli Ambiti, come da P.R.G., la dismissione, limitatamente alla parte nel Comune di Torino, del sedime stradale della nuova via posta sul confine del Comune di Moncalieri, per mq. 952.

I dati tecnici fondamentali, relativi al dimensionamento complessivo e articolato per sub ambiti dell'intervento in progetto nel presente Studio unitario, sono i seguenti:

Ambiti 16.17 e 16g :

Superficie territoriale totale (S.T.) mq. 13.985,9

Superficie lorda di pavimento (S.L.P.) mq. 7.162,67

Aree cedute per servizi mq. 9.872,02

Abitanti insediabili n. 211

così suddivisi:

	Sub ambito 1	Sub ambito 2	Sub ambito 3	Sub ambito 4
Sup. territoriale	mq. 8.708	mq. 4.735	mq. 262,30	mq. 280,60
Sup.lorda pavim.	mq. 4.458,95	mq. 2.509	mq. 85,30	mq. 109,42
Aree cedute servizi	mq. 6.084,40	mq. 3.353,3	mq. 209,84	mq. 224,48
Abitanti insediabili	n. 131	n. 74	n. 3	n. 3

I dati quantitativi riportati nel presente Studio Unitario d'Ambito potranno subire variazioni a seguito delle verifiche che saranno effettuate con le procedure relative all'attuazione di ciascun sub ambito.

Tale Studio Unitario comprende la Convenzione programma che, ai sensi dell'art. 7, lettera B delle NUEA del P.R.G. vigente, ne costituisce parte integrante.

Le verifiche tecniche condotte sugli elaborati dello Studio Unitario hanno confermato il rispetto delle NUEA di P.R.G. e delle prescrizioni cogenti delle relative schede normative degli ambiti.

La Commissione Edilizia ha esaminato la proposta di Studio Unitario e ha espresso parere favorevole alla sua approvazione.

In data 24.10.2001 copia dello Studio Unitario d'Ambito è stata inviata al Consiglio della Circoscrizione 10, per l'espressione del parere di competenza, unitamente a

copia del Piano Esecutivo Convenzionato per l'attuazione del sub ambito 1.

Questo, con deliberazione 20 dicembre 2001, che si allega al presente provvedimento (all. 3 - n.), ha espresso un unico parere, favorevole al progetto, condizionandolo all'accettazione, da parte del Proponente, di un maggior numero di alloggi (attualmente uno) da destinare all'edilizia convenzionata, stante la situazione di emergenza abitativa popolare esistente sul territorio della Città di Torino.

Quanto richiesto è pertinente alla fase di attuazione dello Studio Unitario d'Ambito per la quale è in corso un provvedimento deliberativo di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato relativo al sub ambito 1.

La controdeduzione a quanto significato dal Consiglio della Circoscrizione 10, è, pertanto, riportata nel citato provvedimento deliberativo a cui si rinvia.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Visto il parere della Circoscrizione 10;

Vista la legge 56/77 e s.m.i.;

Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della G.R. n. 3-45091 del 21 aprile 1995, pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24.5.1995;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono: favorevole sulla regolarità tecnica;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

di approvare, per i motivi esposti in narrativa, che qui integralmente si richiamano:

1) lo Studio Unitario d'Ambito, ai sensi dell'art. 7 lettera b) delle N.U.E.A. di P.R.G., relativo alla Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 16.17 Somalia 1" e all'Area da trasformare per servizi "Ambito 16g Somalia 2", che si compone dei seguenti elaborati:
- Convenzione Programma corredata dai relativi allegati (all. 1 - n.)
- Elaborato tecnico comprendente la Relazione illustrativa e gli elaborati grafici (all. 2 - n.);

2) L'attuazione della presente deliberazione, provvedendo alla stipulazione, per atto pubblico, della convenzione stessa, entro il termine di anni uno, a norma del vigente

Regolamento per i contratti, come da atto d'obbligo presentato dai proponenti unitamente alla garanzia fidejussoria, con funzione di penale per la mancata o ritardata stipula della convenzione stessa.

L'atto sarà stipulato tra il Comune di Torino e:

- soc. Parisi Costruzioni S.r.l. corrente in Torino, corso Tassoni 31/A – Partita I.V.A. 06533930019 (legale rappresentante geom. Parisi Giovanni nato a Condofuri (RC) l'8.4.1938);

- sig. Aprà Francesco nato a Torino il 10 dicembre 1912, residente in corso Dante n. 78 – codice fiscale PRA FNC 12T10 L219A) o loro delegati, con autorizzazione all'Ufficiale rogante, nonché al rappresentante del Comune di Torino, di apportare, ove occorra, al momento della sottoscrizione, tutte quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione di adeguamento alle norme di legge nonché le modifiche di carattere tecnico-formale al pari giudicate opportune, e comunque dirette a una migliore redazione dell'atto.

Viene dato atto che non è richiesto il parere di regolarità contabile, in quanto il presente atto non comporta effetti diretti o indiretti sul Bilancio.