

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 6 OTTOBRE 2003

(proposta dalla G.C. 8 luglio 2003)

OGGETTO: CIRCOSCRIZIONE 4 STUDIO UNITARIO D'AMBITO E PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER L'ATTUAZIONE DEL SUB-AMBITO 1 RELATIVO ALL'AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI «AMBITO 8 W GRAVERE» LOCALIZZATA TRA VIA SERVAIS E VIA GRAVERE - APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Viano.

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, predispose 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 scomuto.

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 Amstrong, 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:

	Sub-Ambito 1	Sub-Ambito 2	Totale
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	41,00

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.

Infine, 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.

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;

Vista la Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e s.m.i.;

Visto il parere di conformità al Piano di Zonizzazione Acustica;

Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

- 1) di approvare, per i motivi esposti nella parte narrativa che qui integralmente si richiamano, lo Studio Unitario d'Ambito (art. 7 lettera B, N.U.E.A. di P.R.G.) relativo all'area da trasformare per servizi "Ambito 8w Gravere", localizzata tra le vie Servais e Gravere (all. 1 - n.);
- 2) di approvare il Piano Esecutivo Convenzionato, ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i., relativo all'attuazione del sub-ambito 1 (all. 2 - n.), e lo schema di Convenzione (all. 3 - n.), il cui titolo 1 contiene la Convenzione Programma dello S.U.A. e il titolo II la Convenzione relativa al Sub-ambito 1;
- 3) di approvare l'attuazione della presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico della Convenzione stessa, entro il termine di 1 anno dalla data di esecutività della presente deliberazione, come da atto d'obbligo presentato dai Proponenti, unitamente alla relativa garanzia fideiussoria con funzione di penale per la mancata stipula o il ritardo nella stipula della Convenzione medesima, a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigente e s.m.i., tra il Comune di Torino ed i seguenti soggetti:
 - Società SERVAIS 13 s.r.l (C.F. 08485500014), iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Torino, codice REA n. 977186, con sede in Torino via Assarotti n. 10, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore sig. Lucio Pasqualini, nato a Torino il 13 luglio 1937;

- Società GRAGLIA s.r.l. (C.F. 07785380010), iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Torino, codice REA n.920209, con sede in Torino via Bottego n. 8, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore sig. Enrico Reale, nato a Vigevano (Pv) il 27 dicembre 1950; con l'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 ad una migliore redazione dell'atto;
- 4) di prendere atto che gli introiti relativi agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione saranno acquisiti a cura del Settore Procedure Amministrative Edilizie;
 - 5) di prendere atto, in osservanza della Legge 21 dicembre 2001, n. 443, art. 1 comma 6, 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.
-

Presidente - pongo in votazione l'emendamento n. 1 al provvedimento presentato dall'Assessore Viano:

Pagina 3, nella narrativa, settimo capoverso, il testo: "*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,*" è sostituito dal seguente:

" *La documentazione completa del presente S.U.A. unitamente al P.E.C. ed allo schema di Convenzione sono stati pubblicati all'Albo Pretorio dal 15 luglio 2003 al 30 luglio 2003 e nei successivi 15 giorni dal termine del deposito non sono pervenute proposte e osservazioni scritte.*"

IL CONSIGLIO COMUNALE

rilevato che in ordine a tale emendamento sono stati acquisiti il parere favorevole di regolarità tecnica e di regolarità contabile;

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Dichiara di non partecipare al voto il Gruppo Alleanza Nazionale.

Risultano assenti dall'aula, al momento della votazione, i Consiglieri: Borsano, Costa, Mina, Rossomando e Salti.

Il Presidente dichiara approvato l'emendamento con il seguente risultato:

PRESENTI	40
Si astengono i Consiglieri Airola, Chiavarino, Coppola, Dell'Utri, Fucini, Furnari, Gabri, Gallo Francesco, Lospinuso, Provera Tealdi e Troiano.	
ASTENUTI	12
VOTANTI	28
VOTI FAVOREVOLI	28
VOTI CONTRARI	/

Presidente - pongo in votazione l'emendamento n. 2 al provvedimento presentato dall'Assessore Viano:

Pagina 3, nella narrativa, settimo capoverso, seconda riga, il testo: "*nonchè verranno trasmessi alla Circoscrizione n. 4 per l'espressione del parere di competenza, dopo l'approvazione da parte della Giunta Comunale.*" è sostituito dal seguente:

"Inoltre, la stessa documentazione è stata trasmessa in data 17 luglio 2003 alla Circoscrizione n. 4 per l'espressione del parere di competenza. La suddetta Circoscrizione nella seduta del 22 settembre 2003 con deliberazione n. 126 (mecc. 2003 07387/87) ha espresso parere favorevole (allegato 4).

La Circoscrizione ha evidenziato ".....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 scomputo, 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."

CONTRODEDUZIONE

Precisato che il Proponente non intende realizzare le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, le proposte presentate dalla Circoscrizione sono all'esame della Divisione Servizi Educativi - Vice Direzione "Edifici Scolastici" che dovrà predisporre il progetto di sistemazione dell'area ceduta a servizi, che è già stata ritenuta idonea dalla stessa Divisione all'ampliamento della superficie di pertinenza del complesso scolastico."

IL CONSIGLIO COMUNALE

rilevato che in ordine a tale emendamento sono stati acquisiti il parere favorevole di regolarità tecnica e di regolarità contabile;

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Dichiara di non partecipare al voto il Gruppo Alleanza Nazionale.

Risultano assenti dall'aula, al momento della votazione, i Consiglieri: Borsano, Costa, Mina, Rossomando e Salti.

Il Presidente dichiara approvato l'emendamento con il seguente risultato:

PRESENTI	40
Si astengono i Consiglieri Airola, Chiavarino, Coppola, Dell'Utri, Fucini, Furnari, Gabri, Gallo Francesco, Lospinuso, Provera Tealdi e Troiano.	
ASTENUTI	12
VOTANTI	28
VOTI FAVOREVOLI	28
VOTI CONTRARI	/

Presidente - pongo in votazione l'emendamento n. 3 al provvedimento presentato dall'Assessore Viano:

Pagina 4, nel preambolo, prima del testo: "*Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo unico sono:*" inserire il seguente:

" *Rilevato, altresì che all'Albo Pretorio della Città di Torino, a cui lo Statuto Unitario D'Ambito nonché il relativo Piano Esecutivo Convenzionato sono stati trasmessi in data 30 luglio 2003, non sono pervenute osservazioni e/o proposte scritte nei termini prescritti;*"

IL CONSIGLIO COMUNALE

rilevato che in ordine a tale emendamento sono stati acquisiti il parere favorevole di regolarità tecnica e di regolarità contabile;

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Dichiara di non partecipare al voto il Gruppo Alleanza Nazionale.

Risultano assenti dall'aula, al momento della votazione, i Consiglieri: Borsano, Costa, Mina, Rossomando e Salti.

Il Presidente dichiara approvato l'emendamento con il seguente risultato:

PRESENTI	40
Si astengono i Consiglieri Airola, Chiavarino, Coppola, Dell'Utri, Fucini, Furnari, Gabri, Gallo Francesco, Lospinuso, Provera Tealdi e Troiano.	
ASTENUTI	12
VOTANTI	28
VOTI FAVOREVOLI	28
VOTI CONTRARI	/

Presidente - pongo in votazione l'emendamento n. 4 al provvedimento presentato dall'Assessore Viano:

Pagina 4, nel preambolo, prima del testo: "*Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo unico sono:*" inserire il seguente:

" Rilevato che il Consiglio della Circoscrizione 4, nella seduta del 22 settembre 2003 con deliberazione n. 126, (mecc. 2003 07387/87), ha espresso parere favorevole (all. 4 - n.)".

IL CONSIGLIO COMUNALE

rilevato che in ordine a tale emendamento sono stati acquisiti il parere favorevole di regolarità tecnica e di regolarità contabile;

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Dichiara di non partecipare al voto il Gruppo Alleanza Nazionale.

Risultano assenti dall'aula, al momento della votazione, i Consiglieri: Borsano, Costa, Mina, Rossomando e Salti.

Il Presidente dichiara approvato l'emendamento con il seguente risultato:

PRESENTI	40
Si astengono i Consiglieri Airola, Chiavarino, Coppola, Dell'Utri, Fucini, Furnari, Gabri, Gallo Francesco, Lospinuso, Provera Tealdi e Troiano.	
ASTENUTI	12
VOTANTI	28
VOTI FAVOREVOLI	28
VOTI CONTRARI	/

Presidente - pongo in votazione il provvedimento comprensivo degli emendamenti testé approvati:

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Risultano assenti dall'aula, al momento della votazione, i Consiglieri: Borsano, Costa, Mina, Rossomando e Salti.

Al termine della votazione il Presidente proclama il seguente risultato:

PRESENTI	43
Si astengono i Consiglieri Airola, Altea, Chiavarino Coppola, , Dell'Utri, Fucini, Furnari, Gabri, Gallo Francesco, Ghiglia, Lospinuso, Provera, Tealdi, Troiano e Ventriglia.	
ASTENUTI	15

VOTANTI	28
VOTI FAVOREVOLI	28
VOTI CONTRARI	/

Per l'esito della votazione che precede il Presidente dichiara approvato il provvedimento nel testo quale sopra emendato.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO
Repice

IL PRESIDENTE
Marino

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- a) ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 10 ottobre 2003 al 24 ottobre 2003.
- b) ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, è divenuta esecutiva in data 20 ottobre 2003, dopo il decimo giorno dalla pubblicazione.

Torino, li 27 ottobre 2003.

IL DIRIGENTE SETTORE PROCESSO DELIBERATIVO
F.to NIGRA

Copia conforme all'originale, ad uso amministrativo.

Torino, li 27 ottobre 2003.



IL DIRIGENTE
dr.ssa Luisa NIGRA