

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 12 DICEMBRE 2005
(proposta dalla G.C. 4 ottobre 2005)

Testo coordinato ai sensi dell'art. 44 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale

OGGETTO: CIRCOSCRIZIONE 5 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER L'ATTUAZIONE DEL SUB-AMBITO 1 RELATIVO ALLE AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI AMBITI 5F GROSSETO E 5H DE MARCHI - 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 articoli 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 su lotti liberi è di 0,7/3 mq. S.u.l./mq. ST, elevabile fino al limite massimo totale 0,50 mq. S.u.l./mq.ST. per la realizzazione della S.u.l. generata dalla utilizzazione edificatoria dei parchi urbani e fluviali (art. 21 N.U.E.A.) e parchi collinari (art. 22 N.U.E.A.).

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.

Con deliberazione del Consiglio Comunale dell'8 luglio 2003 (mecc. 2003 05179/009) è stato approvato lo Studio Unitario d'Ambito relativo alle Aree da Trasformare per Servizi denominate Ambiti "5f Grosseto" e "5h De Marchi".

Tale Studio Unitario d'Ambito predisposto dalla Città, prevede l'articolazione degli Ambiti 5f e 5h in due sub ambiti indipendenti denominati sub ambito 1 e sub ambito 2, finalizzati a consentire l'attuazione degli interventi in tempi differenziati, nel rispetto delle quantità dell'edificazione, dei servizi e delle destinazioni d'uso, senza, peraltro, alterare in alcun modo gli obiettivi e i criteri generali del P.R.G. relativamente alle Aree da Trasformare per Servizi.

Le Società Gabrea S.r.l, Tegio S.r.l proprietarie del sub ambito 1 e la Soc. Forgest Costruzioni S.p.A. futura acquirente delle aree da cedere alla Città ubicate nei parchi urbani e

fluviali P24 e P33 hanno presentato una proposta di trasformazione mediante un Piano Esecutivo Convenzionato.

L'attuazione di tali sub ambiti dovrà avvenire mediante Piano Esecutivo Convenzionato, in quanto lo Studio Unitario d'Ambito ha proposto modifiche alle indicazioni planivolumetriche fornite dal P.R.G. nelle Tavole di Piano e nelle relative schede normative degli ambiti in questione.

L'intervento edilizio previsto consiste nella realizzazione di un unico edificio di un'altezza variabile di piani lungo la via Orbetello e l'angolo con il prolungamento della via De Gubernatis.

La destinazione edilizia è totalmente residenziale e troverà attuazione mediante il rilascio di un permesso di costruire.

Si evidenzia, altresì, che è prevista l'utilizzazione nell'ambito in oggetto delle capacità edificatorie delle aree site in Torino della superficie complessiva di mq. 33.773 (art. 21 N.U.E.A. di P.R.G.), destinata dal P.R.G. vigente a "parchi urbani e fluviali", di cui la società Forgest Costruzioni S.p.A. ha la disponibilità in forza di atti di acquisto con il sig. Baravalle Filippo e con le sigg.re Merenzi Graziella, Testa Daniela e Testa Alessandra, sospensivamente condizionati alla stipula della convenzione relativa al P.E.C. in oggetto.

La superficie territoriale privata complessiva del sub ambito 1 è pari a mq 25.570. La S.u.l. derivante dalla trasformazione è pari a mq. 7.654,33 corrispondenti alla sommatoria di 5.966,33 mq. calcolati applicando alla superficie territoriale un indice di edificabilità territoriale di 0,7/3 mq. SLP/mq. S.T. e ad altri 1.688 mq. derivati dalla cessione gratuita alla Città di aree destinate a parchi urbani e fluviali per complessivi mq. 33.773 (con un $i = 0,05$ mq. Sul/mq. ST, ex art. 21 N.U.E.A. di P.R.G.) localizzate nel P24 per mq. 16.383 e nel parco P33 per mq. 17.390.

Le aree da cedere per servizi (80,37%) ammontano a mq. 20.552 di cui mq. 632, localizzate nell'Ambito 5f Grosseto e mq. 19.920 nell'Ambito 5h De Marchi.

Pertanto, le aree da cedere alla Città, comprensive delle aree a parco, sono pari a mq. 54.325.

I proponenti si impegnano a realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione opere di urbanizzazione per un valore complessivo di Euro 198.900,00 e così descritte:

- sub ambito 1 (ambito 5f) il parcheggio, il verde pubblico (lato est), il marciapiede sulla via Orbetello e sul prolungamento della via De Gubernatis;
- sub ambito 1 (ambito 5h) il marciapiede sul lato nord della via Massari e il completamento di quello esistente sulla via De Marchi con 2 accessi carrai per il realizzando centro sportivo Soc. IVEST sulle vie Veronese e Massari, l'allacciamento alla fognatura nera a servizio del centro sportivo, l'intubazione della "bealera" esistente, nel tratto interessato dalla realizzazione del centro sportivo, gli orti urbani nell'area residua di circa 3.814 mq.

attacchi per l'acqua e contatori per ogni singolo orto e di predisporre "uno stallo per il carico e scarico merci nei pressi dell'ingresso all'area orti".

L'altro tema che la Circoscrizione intende evidenziare attiene all'area su cui sorgerà il centro sportivo. La Circoscrizione ritiene necessario "coordinare i tempi e le pratiche burocratiche con la Divisione Patrimonio e con la Società Victoria Invest in modo che, appena finite le opere da realizzare a scomuto, copertura bealera e allacci fognari, la società sportiva possa partire con il suo cantiere per non avere vuoti temporali e un possibile cattivo uso del terreno ceduto alla Città".

La Circoscrizione chiede, infine, "di contestualizzare i tempi di intervento sull'area su cui sorgerà il complesso residenziale a quelli sull'area da cedere alla Città e di continuare ad essere interlocutori anche per i successivi approfondimenti progettuali".

CONTRODEDUZIONE

Per quanto riguarda l'area destinata ad orti si ritiene che tutte le modifiche richieste possano essere accolte e che sia necessario che vengano recepite nella redazione del progetto preliminare da parte del progettista incaricato. Sul tema del coordinamento dei tempi con la Divisione Patrimonio non si può che concordare con la Circoscrizione e ricordare che i Settori e gli Uffici della Città competenti sono tenuti a collaborare per la realizzazione dell'intervento.

Si evidenzia, inoltre, che la richiesta circa la contestualizzazione dei tempi di intervento sull'area residenziale e sull'area a servizi dovrebbe essere soddisfatta dall'applicazione dell'art. 8 dello schema di convenzione, che disciplina la durata del P.E.C. e i tempi di realizzazione dell'intervento. Il suddetto articolo, infatti, prevede che l'ultimazione del fabbricato debba avvenire entro il termine di 5 anni dalla stipula della convenzione, mentre stabilisce che entro 2 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed in ogni caso non oltre 3 anni dalla stipula della convenzione vengano eseguite le opere inerenti all'area da cedere gratuitamente a servizi. Infine, si sottolinea che il ruolo interlocutorio della Circoscrizione nell'ambito della realizzazione dell'intervento non può venir meno sia nella fase della progettazione che nella fase dell'attuazione, in quanto le opere da realizzare a servizi saranno un elemento di caratterizzazione del tessuto urbano della Circoscrizione.

Per le modalità di attuazione di tutti gli interventi sopra sinteticamente descritti, si rimanda al più dettagliato e puntuale schema di convenzione allegato al presente provvedimento.

La Commissione Edilizia in data 21 ottobre 2004 ha espresso parere favorevole all'approvazione del P.E.C.. Il Settore Ambiente e Territorio in data 5 aprile 2005 ha espresso parere di coerenza con il Piano di Zonizzazione Acustica.

Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione è stato valutato in sede di conferenza dei servizi presso il Settore Urbanizzazioni in data 16 febbraio 2005, che ha espresso parere favorevole.

Regolamento per i contratti attualmente vigente e s.m.i., tra il Comune di Torino ed i seguenti soggetti:

- Società "Gabrea s.r.l.", con sede in Torino, via Galliano 15, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Aosta: 06192440011, R.E.A: numero 51461;
- Società "Tegio s.r.l.", con sede in Torino, corso Re Umberto n. 95, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Torino: 06192410014, R.E.A. numero 768050;
- Società "FORGEST Costruzioni S.p.A." con sede in Ciriè (TO), via Mazzini n. 4/1 presso Studio Bertoldo, codice fiscale 05523780012, R.E.A. n. 719967;

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;

- 3) di prendere atto che gli introiti relativi agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione saranno acquisiti a cura del Settore Permessi Convenzionati e Suolo Pubblico;
 - 4) di rinviare a successiva determinazione dirigenziale, a seguito di approvazione del progetto esecutivo, la necessaria operazione contabile relativa all'accertamento dell'entrata al relativo impegno di spesa per le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri stessi, corrispondenti a Euro 198.900,00. Rimane stabilito che i proponenti realizzeranno, senza ulteriori oneri per il Comune di Torino, tutte le opere di urbanizzazione previste nei progetti esecutivi;
 - 5) di prendere atto, in osservanza dell'articolo 22, comma 3 del D.P.R. 380/2001, che in relazione al presente piano esecutivo convenzionato 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 al medesimo articolo in materia di sostituzione di permesso di costruire e autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività;
 - 6) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.
-