

CITTA' di TORINO
PROPOSTA DI PARERE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE N. 10
"MIRAFIORI SUD"

OGGETTO: C.10 – PARERE DI COMPETENZA SU: STUDIO UNITARIO D'AMBITO "AMBITI 16.14 BARBERA – 16.15 FLEMING 1 – 16.16 FLEMING 2" E PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER L'ATTUAZIONE DEL SUB-AMBITO 1 LOCALIZZATO SU VIA FLEMING COINCIDENTE CON L'INTERO "AMBITO 16.15 FLEMING 1".

Il Presidente TROMBOTTO, di concerto con il Coordinatore della II Commissione CHIAZZOLLA, riferisce:

In data 3 dicembre 2003 è pervenuta da parte della Divisione Edilizia ed Urbanistica Settore Procedure Amministrative Urbanistiche, richiesta di espressione di parere, ai sensi dell'art. 43 Regolamento del Decentramento.

Le tre aree interessate dal presente provvedimento sono classificate dal PRG come Zone Urbane di Trasformazione da attuarsi in modo unitario secondo le prescrizioni e indicazioni contenute nelle rispettive schede normative e in applicazione degli articoli 7 e 15 delle N.U.E.A. Allo stato attuale gli ambiti si presentano come segue:

- l'ambito 16.14 Barbera, compreso tra le vie Barbera e Isler è utilizzato ad uso produttivo con relativi uffici;
- l'ambito 16.15 Fleming 1 su via Fleming è caratterizzato da una attività produttiva ora dismessa;
- l'ambito 16.16 Fleming 2, compreso tra Strada delle Cacce, via Fleming e via Timoteo Riboli, è interessato dalla presenza di varie attività di tipo produttivo con relativi uffici e aree di pertinenza.

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. di P.R.G., previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di uno Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) esteso all'intero ambito o a più ambiti qualora le schede ne prescrivano la trasformazione unitaria, 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.

La società Miraflores s.n.c. proponente lo S.U.A., risulta proprietaria dell'area di mq. 3.377 corrispondente all'ambito 16.15 Fleming 1 che rappresenta il 21,3% delle superfici catastali interessate e, quindi non arriva a possedere le caratteristiche di cui sopra. Le altre proprietà, comprese negli ambiti "16.14 Barbera" e "16.16 Fleming 2" non intendono procedere all'immediata trasformazione delle aree di proprietà in quanto nelle stesse sono presenti usi in atto.

La Città, riconosciuto l'interesse pubblico a dare avvio alla trasformazione anche per parti di detti ambiti, ha ritenuto di far propria la proposta di Studio Unitario d'Ambito, avanzato dalla Miraflores s.n.c., che individua tre distinti sub-ambiti di intervento:

- il sub-ambito 1 che coincide con l'intero ambito "16.15 Fleming 1";
- il sub-ambito 2 che è parte dell'ambito "16.16 Fleming 2";
- il sub-ambito 3 che è la restante parte dell'ambito "16.16 Fleming 2" con l'intero ambito "16.14 Barbera".

Nel sub-ambito 1 è prevista la realizzazione di un edificio a massimo 8 piani fuori terra, destinato ad uso residenziale, con filo edilizio obbligatorio, corrispondente all'allineamento dell'edificio esistente, posto su via Fleming, a nord dell'ambito.

I servizi pubblici relativi sono rappresentati da un'area lungo la via Fleming prospettante l'edificio in progetto (con la previsione di conservare gli alberi ad alto fusto) e da un'area con relativi fabbricati da recuperare ad uso servizi pubblici posta oltre l'area fondiaria in continuità con le limitrofe aree a verde pubblico esistenti.

Nel sub-ambito 2 si prevede la realizzazione di un edificio a 9 piani fuori terra, con tipologia in linea e la creazione di un'area a servizi pubblici disposta lungo via Fleming e Strada delle Cacce.

Nel sub-ambito 3 si prevede la realizzazione di due edifici paralleli a nove piani fuori terra, con tipologia in linea e accesso da Strada delle Cacce.

Le relative aree a servizi sono rappresentate dalla prosecuzione della via Fleming su via Riboli da attrezzare a parcheggio pubblico, nonché dall'intero ambito 16.14 Barbera.

Si segnala in particolare che per il sub ambito 3 è stata individuata una quantità di aree, destinate a servizi pubblici, superiore ai minimi richiesti dal P.R.G.; tale scelta è finalizzata ad ottenere un disegno urbano che consenta ampie previsioni di utilizzo tra cui l'eventuale futuro collegamento viario tra le vie Fleming e Riboli.

In base allo schema di convenzione (Titolo II) ed alle modalità in esso contenute, il Proponente si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Torino, entro un anno dalla stipula della convenzione e comunque prima del rilascio della concessione edilizia, aree a servizi per mq. 2.106,40 nonché i due fabbricati ad uno e due piani fuori terra, che verranno mantenuti e recuperati ad uso pubblico (centro d'incontro), localizzati nella porzione di terreno posta sul retro dell'area di concentrazione dell'edificato, così come richiesto dalla Circoscrizione 10 previo parere positivo dei Settori competenti. Tali fabbricati si presentano ben conservati nelle loro strutture principali, nonché caratterizzanti il tessuto storico della Borgata Mirafiori.

Inoltre, il Proponente si impegna a cedere gratuitamente alla Città, al di fuori degli standard urbanistici, l'area di proprietà esterna alla perimetrazione del sub-ambito 1 di superficie pari a mq. 114. Si obbliga inoltre a realizzare, a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti (art.11 Legge 10/77) le opere di urbanizzazione previste dal progetto di massima (quale parte integrante del Piano Esecutivo Convenzionato) e dai futuri progetti esecutivi delle stesse.

Tali opere sono strettamente collegate all'intervento da attuarsi e consistono:

- nella sistemazione della porzione di area antistante il fabbricato in progetto, ubicata su via Fleming, con realizzazione di marciapiede e parcheggio;
- nel recupero fisico e funzionale dei fabbricati ad un 1 piano f.t. e 2 piani f.t. e della tettoia di collegamento, siti sul retro dell'area di concentrazione, con sistemazione della rimanente parte a giardino e piazzetta;
- realizzazione delle reti di fognatura.

Il progetto relativo alla riqualificazione delle parti cedute alla Città di Torino da parte del proprietario dell'area coincidente con il sub-ambito 1 16.15 Fleming 1 corrispondente alle richieste formulate in questi anni da parte della Circoscrizione, ivi compreso l'impiego a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti. Si rileva che, per questi ultimi, una parte degli stessi non verrebbe impiegata (per l'importo di 28.462 Euro, su di un totale di 223.885 Euro) per l'attuazione del progetto di riqualificazione delle parti cedute.

Si richiede, pertanto, che anche i restanti 28.462 Euro di oneri di urbanizzazione siano impiegati a scapito per la riqualificazione dell'area ceduta alla Città di Torino.

Si evidenzia, inoltre, che il presente parere viene espresso con riferimento al solo sub-ambito 1 16.15 Fleming 1 e che di conseguenza la Circoscrizione si riserva di esprimere un proprio parere sui restanti due sub-ambiti quando oggetto di trasformazione.

Il presente parere è stato discusso nella II Commissione del 10 dicembre 2003 e licenziato dalla Giunta del 12 dicembre 2003.

Tutto ciò premesso

LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

Visto il Regolamento sul Decentramento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 133 (mecc. 9600980/49) del 13 maggio 1996 e n. 175 (mecc. 9604113/49) del 27 giugno 1996 il quale, fra l'altro, all'art. 43 elenca i provvedimenti per i quali è obbligatoria l'acquisizione del parere da parte dei Consigli Circoscrizionali ed all'art. 44 ne stabilisce i termini e le modalità

PROPONE AL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

Di esprimere, per le motivazioni su indicate, un parere favorevole, condizionato al totale utilizzo a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Si precisa che il presente parere riguarda il solo sub-ambito 1 16.15 Fleming 1, si resta in attesa di richiesta di espressione di parere per i restanti due sub-ambiti quando oggetto di loro attuazione urbanistica.

Il presente provvedimento non comporta spesa.

Al momento della votazione risultano fuori aula i Consiglieri: Acquaviva, Albano, Barrocu, Lubatti, Tessitore.

Il Consiglio di Circoscrizione, con votazione palese, accerta e proclama il seguente risultato:

PRESENTI	N. 18
VOTANTI	N. 17
FAVOREVOLI	N. 17
CONTRARI	N. //
ASTENUTI	N. 1 Rastelli.

Il Consiglio di Circoscrizione

D E L I B E R A

Di esprimere, per le motivazioni su indicate, un parere favorevole, condizionato al totale utilizzo a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Si precisa che il presente parere riguarda il solo sub-ambito 1 16.15 Fleming 1, si resta in attesa di richiesta di espressione di parere per i restanti due sub-ambiti quando oggetto di loro attuazione urbanistica.

Il presente provvedimento non comporta spesa.
