

n. 91/3-06

## **CITTA' DI TORINO**

### **Provvedimento del Consiglio Circostrizionale n. 3 "San Paolo, Cenisia Cit Turin, Pozzo Strada"**

Estratto del verbale della seduta del

**18 SETTEMBRE 2006**

Il Consiglio di Circostrizione n. 3 "San Paolo, Cenisia Cit Turin, Pozzo Strada" convocato **d'urgenza** nelle prescritte forme in **1^ convocazione** per la seduta ordinaria del **18 Settembre 2006**, alle ore **21,00** nell'aula consiliare in **C.so Peschiera 193** presenti, oltre al Presidente **Michele PAOLINO**, che presiede la seduta,

i Consiglieri **ARNULFO, AUDANO, BUCCIOL, BURA, CANELLI, CAPORALE, CASCIOLA, CAVAGLIA', COPPERI, FREZZA, GATTO, GRASSANO, GRIECO, IANNETTI, INVIDIA, MARIELLA MILETTO, PEPE, PESSANA, SOCCO, TRABUCCO e VALLE.**

In totale, con il Consigliere Anziano, n. **23** Consiglieri.

Assenti i Consiglieri: **CARBONE e MAGLIANO.**

Con l'assistenza del Segretario **Sig. ra Teresa DIENI**

ha adottato in

**SEDUTA PUBBLICA**

il presente provvedimento così indicato all'ordine del giorno:

**C. 3 - PARERE (ART. 43 REGOLAMENTO SUL DECENTRAMENTO) AVENTE AD OGGETTO: CONCESSIONE CONVENZIONATA AI SENSI DELL'ART. 49 COMMA 5 DELLA L.U.R. N. 56/77 E S.M.I. AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI COMPRESA TRA LE VIE CHAMBERY, COL DI LANA, POSTUMIA E CIRENAICA. AMBITO 8AB CHAMBERY SUD**

## CITTÀ DI TORINO

## CIRCOSCRIZIONE N.3 - SAN PAOLO - CENISIA - POZZO STRADA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C. 3 - PARERE (ART. 43 REGOLAMENTO SUL DECENTRAMENTO) AVENTE AD OGGETTO: CONCESSIONE CONVENZIONATA AI SENSI DELL'ART. 49 COMMA 5 DELLA L.U.R. N. 56/77 E S.M.I. AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI COMPRESA TRA LE VIE CHAMBERY, COL DI LANA, POSTUMIA E CIRENAICA. AMBITO 8AB CHAMBERY SUD. \* PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO\*.

Il Presidente PAOLINO, di concerto con il Coordinatore della II Commissione COPPERI, riferisce:

La Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata – Settore Procedure Amministrative Urbanistiche, con nota del 18 luglio 2006 prot. n. 4120 - TO6.003/3.24, ha richiesto alla Circoscrizione di esprimere il parere di competenza, ai sensi dell'art. 43 1^ comma del Regolamento sul Decentramento, in merito alla "Concessione Convenzionata ai sensi dell'art. 49 comma 5 della L.u.r. n. 56/77 e s.m.i. Area da trasformare per servizi compresa tra le vie Chambery, Col di lana, Postumia e Cirenaica. Ambito 8ab Chambery Sud".

Il Settore Procedure Amministrative Urbanistiche nell'ambito dei propri compiti istituzionali detiene la gestione e il coordinamento del patrimonio viabile della Città.

L'area interessata dalla proposta in oggetto è la Concessione convenzionata localizzata nella III Circoscrizione Amministrativa e compresa tra le vie Chambery, Col di Lana, Postumia e Cirenaica.

Il vigente PRG, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995, classifica l'immobile in oggetto tra le "aree da trasformare per servizi" (art. 20 NUEA).

Per tali ambiti, in alternativa all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità d'esproprio, il PRG prevede che una parte dell'area possa essere trasformata per utilizzazioni private e la rimanente parte (80% della superficie territoriale di proprietà privata) ceduta gratuitamente alla Città.

La Società Chambery S.r.l. proprietaria dell'ambito, con la Società Coalto Immobiliare S.p.a., hanno presentato richiesta di Concessione Convenzionata, ai sensi dell'art. 49 - 5° comma, Legge Urbanistica Regionale n. 56/1977 e s.m.i., al fine di avviarne la trasformazione urbanistica,

proponendo quanto previsto dalla scheda di PRG con le modalità di cui agli artt. 7 e 20 delle NUEA.

L'area oggetto della trasformazione fa parte di un tessuto urbano che comprende due interi isolati, di cui uno già realizzato, a seguito di Concessione Convenzionata relativamente all'Ambito "8 aa Chambery Nord".

Il completamento della trasformazione porterà ad un riassetto della zona con la creazione di un'area destinata a verde pubblico.

L'ambito è attualmente occupato da fabbricati con destinazione produttiva ormai in disuso; il progetto prevede la demolizione completa delle attuali strutture e la realizzazione di un edificio residenziale a 5 piani f.t. e sottotetto abitabile, attestato sulla via Postumia.

Sulle vie Cirenaica e Col di Lana saranno realizzati gli accessi carrai ai due piani interrati destinati a box e cantine.

L'indice di edificabilità è pari a 0,7/3 mq SLP/mq ST, aumentato di 1/3 della SLP esistente, fino al limite massimo totale di 0,5 mq. SLP/mq ST sui lotti già edificati. La destinazione d'uso è per il 100% a residenza con un indice pari a 0,48 mq SLP/mq ST.

I dati tecnici fondamentali dell'intervento, che troverà attuazione mediante il rilascio di n. 1 permesso a costruire sono i seguenti:

|  |    |                 |
|--|----|-----------------|
| - Superficie Territoriale Totale               | mq | 8019,52         |
| - Superficie territoriale da cedere alla Città | mq | 8180,67 di cui: |
| 80% ST (area ceduta)                           | mq | 6415,67         |
| area a parco P 30                              | mq | 1765            |
| - SLP totale in progetto                       | mq | 3920,42 di cui: |
| propria (ST x 0,7/3 mq SLP)                    | mq | 1871,21         |
| 1/3 SLP esistente                              | mq | 1966,36         |
| area a parco                                   | mq | 82,85           |
| - abitanti                                     | n. | 115             |

In base allo schema di Convenzione ed alle modalità in esso contenute, la Società Chambery S.r.l., entro un anno dalla stipula della Convenzione stessa, e comunque prima del rilascio del permesso a costruire, si impegna a cedere al Comune di Torino, che si riserva di accettare, un'area destinata a pubblici servizi, pari a mq. 6.415,67 e la Società Coalto Immobiliare S.p.a., proprietaria dell'area a parco, a seguito di promessa di vendita stipulata in data 10/10/2005, si impegna a procurare l'acquisto a titolo gratuito a favore della Città della proprietà dell'area destinata a parco Urbano e fluviale P 30 pari a complessivi mq 1.765.

Sull'area a parco sopraccitata grava una servitù di passaggio pari a mq. 108 circa che è stata stralciata dal computo e pertanto non concorre al calcolo della SLP generata nell'ambito Chambery quale capacità edificatoria.

Relativamente alle dimensioni dell'area a parco in cessione, il Settore Grandi Opere del

Verde Pubblico ha espresso parere favorevole su tale acquisizione valutando la contiguità dell'area stessa con il Parco dell'Arrivore in corso di progettazione esecutiva.

Il Proponente si obbliga a realizzare direttamente, a scomputo degli oneri dovuti ( art. 16 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.) le opere di urbanizzazione, previste per l'ambito in oggetto.

L'impegno è assunto fino alla concorrenza complessiva degli oneri di urbanizzazione dovuti e, comunque, fino al completamento delle opere previste dal progetto di massima, che fa parte integrante della concessione convenzionata, e del futuro progetto esecutivo delle stesse.

Il rilascio dei certificati di abitabilità e agibilità è subordinato al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione, come previsto dall'art. 11 dello schema di convenzione allegata al presente provvedimento.

Tali opere consistono nella realizzazione del giardino pubblico comprensivo di illuminazione ed impianto di irrigazione; la recinzione completa del perimetro dell'area con balaustra bassa.

L'importo di tali opere, individuato in base alle valutazioni del progetto di massima, al qual è stato applicato il coefficiente di riduzione del 10%, di cui alla deliberazione della Giunta Comunale del 24/02/1998 (n. mecc. 9801268/57) ammonta ad € 464.180,84 salvo ulteriori definizioni in sede di progettazione definitiva derivante anche dalle puntualizzazioni dei Settori Tecnici competenti. In tale sede verrà, altresì, adeguato il computo metrico estimativo, facente parte integrante del progetto di massima delle opere di urbanizzazione, ai nuovi prezzi unitari di cui all'Elenco Prezzi per Opere e Lavori Pubblici nella Regione Piemonte, adottato dal Comune di Torino.

I Proponenti realizzeranno, pertanto, opere per un importo superiore rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti di € 18.546,70.

Sulla base delle indicazioni progettuali fornite dalla Concessione Convenzionata, gli oneri di urbanizzazione ammontano ad € 445.634,14 di cui € 210.644,17 per gli oneri di urbanizzazione primaria e € 234.989,97 per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Per quanto sopra esposto la determinazione degli oneri di urbanizzazione risulta essere:

|                           |   |            |
|---------------------------|---|------------|
| - costo totale opere      | € | 464.180,84 |
| - oneri di urbanizzazione | € | 445.634,14 |
|                           |   | -----      |
| eccedenze                 | € | 18.546,70  |

Il costo di costruzione, previsto dal D.P.R. 380/2001e s.m.i., non è definibile in sede di Convenzione in quanto il progetto planivolumetrico delle opere edilizie non contiene ancora i parametri (numero e superficie degli alloggi, degli accessori, ecc.) per la sua corretta definizione, che è pertanto demandata al momento del rilascio del permesso a costruire.

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.

Il progetto planivolumetrico dell'opera edilizia è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia che ha espresso parere favorevole.

Il Settore Urbanizzazioni, nella Conferenza dei Servizi del 18/11/2005, ha espresso parere favorevole sul progetto di massima delle opere a scomputo degli oneri, con richiesta di alcune modifiche nelle fasi progettuali.

La presente Concessione Convenzionata risulta, altresì, coerente con il Piano di Zonizzazione Acustica, come da parere di conformità espresso dal Settore Tutela Ambiente e Territorio - Ufficio Inquinamento Acustico.

In data 11 / 9 / 2006 il parere è stato discusso in sede di II Commissione.

Nel dibattito è emersa la richiesta di una maggiore integrazione e continuità urbanistica tra il nuovo intervento edilizio e quello già realizzato sull'ambito contiguo " Chambery Nord " mediante la realizzazione di passaggi pedonali rialzati, posti alle intersezioni della via Chambery con le vie Col di Lana e Cirenaica: l'intervento consentirebbe l'attraversamento pedonale in sicurezza e quindi una migliore usufruibilità delle aree verdi e ricreative adiacenti.

E' auspicabile quindi una valutazione complessiva della realizzazione delle nuove aree verdi e ricreative, non come replica banale dell'esistente, ma introducendo elementi nuovi quali aree ricreative per ragazzi, per gli anziani, con tavoli e sedute adeguati al gioco degli scacchi e delle carte, etc.

Si ritiene inoltre che sia necessario prevedere, quantomeno lungo le vie Col di Lana e Cirenaica, la realizzazione di parcheggi a spina, verificato che la dotazione di parcheggi pertinenziali è inadeguata alla reale esigenza di posti auto nel quartiere.

La II Commissione esprime perciò **parere favorevole** alla "Concessione convenzionata ai sensi dell'art. 49 comma 5 della LUR n. 56/77 e s.m.i. area da trasformare per servizi compresa tra le vie Chambery, Col Di Lana, Postumia e Cirenaica, ambito 8ab Chambery Sud" a **condizione** che siano realizzati i passaggi pedonali rialzati all'intersezione tra via Chambery e le vie Col di Lana e Cirenaica, che siano realizzati i parcheggi a spina lungo le medesime e che nel progetto delle aree ricreative si tenga conto delle esigenze dei ragazzi e degli anziani, dato che le aree giochi bimbi sono già presenti sull'ambito Chambery Nord.

Tutto ciò premesso,

#### LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

- Visto l'art. 54 dello Statuto della Città di Torino;
- Visto il Regolamento sul Decentramento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 133 (n.mecc. 9600980/49) del 13 maggio 1996, esecutiva 23/07/96 e n. 175 (n. mecc. 9604113/49) esecutiva 23/07/96, il quale dispone, tra l'altro, agli artt. 43 e 44 in merito ai pareri di competenza attribuiti ai Consigli Circoscrizionali, cui appartiene l'attività in oggetto;

- Dato atto che il parere di cui all'art. 49 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 è:
  - favorevole sulla regolarità tecnica;

Viste le disposizioni di legge sopra richiamate;

#### PROPONE AL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

di esprimere **parere favorevole** alla “Concessione convenzionata ai sensi dell’art. 49 comma 5 della LUR n. 56/77 e s.m.i. area da trasformare per servizi compresa tra le vie Chambery, Col Di Lana, Postumia e Cirenaica, ambito 8ab Chambery Sud” **a condizione** che siano realizzati i passaggi pedonali rialzati all’intersezione tra via Chambery e le vie Col di Lana e Cirenaica, che siano realizzati i parcheggi a spina lungo le medesime e che nel progetto delle aree ricreative si tenga conto delle esigenze dei ragazzi e degli anziani, dato che le aree giochi bimbi sono già presenti sull’ambito Chambery Nord.

Il Consiglio di Circoscrizione, con votazione per alzata di mano, accertato e proclamato il seguente esito:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Presenti        | 23   |
| Astenuti        | 9 (Arnulfo, Bura, Iannetti, Invidia, Miletto, Pepe, Pessana, Socco e Trabucco) |
| Votanti         | 14   |
| Voti favorevoli | 14   |

#### DELIBERA

di esprimere **parere favorevole** alla “Concessione convenzionata ai sensi dell’art. 49 comma 5 della LUR n. 56/77 e s.m.i. area da trasformare per servizi compresa tra le vie Chambery, Col Di Lana, Postumia e Cirenaica, ambito 8ab Chambery Sud” **a condizione** che siano realizzati i passaggi pedonali rialzati all’intersezione tra via Chambery e le vie Col di Lana e Cirenaica, che siano realizzati i parcheggi a spina lungo le medesime e che nel progetto delle aree ricreative si tenga conto delle esigenze dei ragazzi e degli anziani, dato che le aree giochi bimbi sono già presenti sull’ambito Chambery Nord.