

Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro	2012 04866/009
Inserire qui la descrizione del settore	

## CITTÀ DI TORINO

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: CIRCOSCRIZIONE 3 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE AMBITO 8.22 FREJUS, LOCALIZZATA TRA VIA REVELLO, VIA MORETTA, VIA CESANA E VIA FREJUS - APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore all'Urbanistica Ilda Curti.

A seguito dell'intervenuto D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito con Legge 12/7/2011 n. 106 (c.d. Decreto Sviluppo) che, all'art. 5 comma 13 punto b) prevede che "i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale", la previgente competenza del Consiglio Comunale in materia di approvazione dei Piani Esecutivi Convenzionati è stata superata e attestata in capo alla Giunta Comunale.

L'area interessata dalla proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, localizzata tra via Revello, via Moretta, via Cesana e via Frejus è classificata dal P.R.G. vigente come Zona Urbana di Trasformazione Ambito 8.22 Frejus di cui agli articoli 7 e 15 delle N.U.E.A. di P.R.G. con indice di edificabilità territoriale pari a 1 mq. SLP/mq. ST., nonchè per una porzione, come edifici di interesse storico e in particolare con valore documentario.

Con Decreto di rettifica del vincolo emesso dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte in data 09 aprile 2010, gli immobili individuati alle particelle n. 572, 573 del foglio 1224 del Catasto Terreni della Città, sono stati dichiarati di interesse culturale ai sensi degli artt. 13-14 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

La società PRELIOS SGR S.p.A. in qualità di gestore del Fondo Città di Torino, proprietario dell'area, ha presentato in attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente, la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto.

Il progetto prevede la realizzazione di edifici a destinazione residenziale, attestati prevalentemente sul filo edilizio delle vie Cesana, Moretta e Revello con numero di piani, fuori terra, variabile da 6 a 8, relative autorimesse pertinenziali e la rifunzionalizzazione dell'edificio esistente posto in via Frejus angolo via Revello destinato ad attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI).

La localizzazione degli edifici è stata determinata in modo da ricostruire, sulla base delle regole geometriche ispirate alla maglia strutturale del vecchio impianto, la percezione unitaria dell'isolato industriale. Tutti gli edifici si confrontano direttamente con gli spazi pubblici

necessari a garantire il fabbisogno di standard previsto dal P.R.G.

Il progetto, ispirato dall'analisi dei fabbricati esistenti, ha differenziato le aree occupate da manufatti oggetto di recupero da quelle caratterizzate, invece, da preesistenze da demolire integralmente. La realizzazione del percorso pedonale, a prolungamento ideale di via Valdieri, infatti, svolge un ruolo di cerniera tra gli edifici da conservare - riqualificare e gli interventi di nuova costruzione, oltre a garantire la permeabilità e l'accessibilità dell'isolato tra via Cesana e via Revello. Lungo tale percorso, delimitato da una parte dal corpo di fabbrica vincolato e dall'altra dal posizionamento di uno dei nuovi corpi residenziali, è prevista la maggior concentrazione di A.S.P.I.. Il viale pedonale prevede un sistema di pensiline e di arredo urbano che ne permette una lettura unitaria con funzione di collegamento tra spazi pubblici e privati.

E' prevista la realizzazione di una piazza attrezzata pedonale, in un contesto urbano principalmente residenziale, il cui disegno delimitato dai fabbricati di nuova realizzazione riprende a terra la geometria della maglia strutturale dello stabilimento originario, elementi a pianta quadrata che evidenziano le direttrici principali della composizione urbana.

Al di sotto del viale pedonale pubblico, è invece previsto un parcheggio pubblico a più livelli destinato a soddisfare le quote residue di standard pubblici non reperibili in superficie, e a individuare la possibile localizzazione di ulteriori fabbisogni di aree a parcheggio, connessi con l'eventuale insediamento di attività commerciali.

I principali dati dimensionali di progetto del Piano Esecutivo Convenzionato sono i seguenti:

Superficie Territoriale	mq.	18.342
SLP residenziale	mq.	14.674 (di cui mq. 1.434,20 destinati ad edilizia convenzionata)
SLP ASPI	mq.	3.668
Fabbisogno Aree per Servizi Pubblici	mq.	13.724
Aree per Servizi Pubblici di progetto	mq.	16.072

di cui mq. 9.632 da cedere alla Città:

- piazza centrale attrezzata	mq.	3.040
- fabbricato esistente e relativa pertinenza	mq.	2.134
- area di pertinenza del muro (facciata vincolata su via Revello)	mq.	23
- parcheggio pubblico da realizzare in sottosuolo	mq.	4.435

di cui mq. 6.440 da assoggettare all'uso pubblico:

- aree in superficie	mq.	5.283
- rampe e collegamenti verticali di connessione al parcheggio da realizzare in sottosuolo	mq.	1.157

Abitanti teorici insediabili n. 432

L'offerta di servizi pubblici prevista nel PEC (pari a mq. 16.072) soddisfa ampiamente il



(numero e superficie degli alloggi, degli accessori, ecc.) per la sua corretta definizione che è, pertanto, differita al momento del rilascio dei Permessi di Costruire.

Per le modalità di attuazione degli interventi relativi al Piano Esecutivo Convenzionato sopra sinteticamente descritti, si rinvia al più dettagliato e puntuale Schema di Convenzione allegato al presente provvedimento.

La Commissione Edilizia, in data 2 aprile 2012, ha esaminato il progetto planivolumetrico esprimendo parere favorevole.

Il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino (già Settore Ambiente e Territorio) in data 11/01/2012 ha approvato il Progetto Operativo di Bonifica dell'area con determinazione dirigenziale n° 9 mecc. n. 2012 40058/126.

Il PEC sub-ambito 1 in oggetto risulta compatibile con il Piano di Classificazione Acustica – PCA (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 201006483/126 del 20 dicembre 2010), come da parere espresso dal Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino in data 9 luglio 2012 con relative prescrizioni di risanamento acustico recepite nello schema di Convenzione.

Il Piano Esecutivo Convenzionato è escluso, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs 152/2006 e s.m.i., e come previsto dalla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto trattasi di strumento urbanistico in attuazione del P.R.G..

In osservanza dell'articolo 22, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., si prende atto che, in relazione al presente PEC, 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 allo stesso articolo del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. in materia di sostituzione di permesso di costruire e autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività.

La presente deliberazione è stata pubblicata con i relativi allegati all'Albo Pretorio on-line del Comune di Torino per 30 gg. consecutivi a decorrere dal 26/07/2012 al 24/08/2012 compresi e nel periodo tra il 10/08/2012 e il 24/08/2012 non sono pervenute osservazioni e proposte nel pubblico interesse.

La documentazione completa relativa al presente provvedimento è stata trasmessa con nota prot. n. 2424 del 31 luglio 2012 alla Circoscrizione n. 3 che, in data 13 settembre 2012 con deliberazione del Consiglio Circoscrizionale n. 123/3-12, mecc. n. 2012 04670/086, allegata al presente provvedimento (all. 43 - n. ), ha espresso il parere di competenza, ai sensi degli artt. 43 e 44 del Regolamento del Decentramento, che risulta favorevole al P.E.C. condizionato all'accoglimento di osservazioni alle quali si controdeduce come segue:

- in merito alle perplessità sulla realizzazione di un parcheggio a rotazione (gestito eventualmente da GTT o dal Consorzio degli operatori commerciali) stante il sovraffollamento di auto nelle ore notturne per cui il parcheggio a rotazione non sarebbe risolutivo, si fa presente che ad oggi non sono ancora state definite le condizioni di gestione né è stato individuato l'eventuale operatore che potrebbe prendersene carico. Gli approfondimenti relativi alla gestione del

parcheggio, agli orari di apertura, alle tariffe saranno oggetto di specifico atto convenzionale, da sottoscrivere successivamente;

- in merito alla preferenza per un insediamento misto di commercio al dettaglio e artigianato e contrarietà all'insediamento di un nuovo supermercato, si precisa che il Piano Esecutivo Convenzionato è stato redatto in coerenza con le previsioni del P.R.G. vigente e con quanto prescritto nel relativo "Allegato C Norme sul commercio al dettaglio". Per l'ambito in oggetto la scheda normativa ammette una quota minima di attività A.S.P.I. pari al 20% della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile, all'interno della quale sono consentite anche attività commerciali. La compatibilità delle tipologie di vendita è determinata dai criteri commerciali vigenti nel Comune di Torino: nel caso di specie, l'ambito Frejus risulta compreso all'interno di un addensamento A2 secondo il quale sono ammesse medie strutture con superfici di vendita variabili in base alla tipologia prevista dalla tabelle delle compatibilità (ad es. per MSAM3 S.V. max 1.800 mq). Posto che l'offerta di servizi pubblici e parcheggi è comunque stata verificata sulla massima superficie di vendita consentita, ad oggi non è ancora nota la tipologia commerciale che verrà insediata;

- circa la preoccupazione per la conservazione dei decori, delle targhe e delle insegne storiche del complesso e di un tratto più consistente del muro su via Revello e del silos, sarà cura del soggetto attuatore recuperare targhe, insegne o altri oggetti ritenuti di interesse e restituirli alla Città. In merito alla richiesta di conservare una porzione più consistente della facciata su via Revello e del silos, si evidenzia che, nelle fasi preliminari di definizione del piano, sulla base dell'analisi dell'esistente e dei documenti storici esaminati, sono state individuate di concerto con la Soprintendenza le porzioni di maggior valore riconducibili all'impianto originario. Le parti di facciata su via Revello corrispondenti a quelle originarie sono integralmente mantenute; quelle previste in demolizione, compreso il silos, corrispondono a successivi ampliamenti di epoca più recente, di minor valore documentario;

- con riguardo alla richiesta di ulteriori momenti di confronto con il Consiglio e con la cittadinanza per le scelte di dettaglio sugli arredi, i giochi e la piazza centrale, nelle fasi attuative del PEC relative alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione saranno attivati i passi istituzionali previsti dalle procedure di approvazione del progetto stesso, ai quali è prevista anche la partecipazione della Circoscrizione.

Tutto ciò premesso,

#### LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:  
favorevole sulla regolarità tecnica;  
favorevole sulla regolarità contabile;  
Vista la Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i.;  
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;  
Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia;  
Visto il parere favorevole espresso in sede di Conferenza dei Servizi sul progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;  
Visto l'art. 5, comma 13, punto b), della Legge 12 luglio 2011 n. 106;  
Con voti unanimi, espressi in forma palese;

### DELIBERA

per i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano:

- 1) di approvare il Piano Esecutivo Convenzionato (ai sensi dell'articolo 43 L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i.) relativo alla Zona Urbana di Trasformazione del P.R.G. Ambito 8.22 Frejus, composto dai seguenti allegati:
  - 1.1 Relazione illustrativa generale (all. 1 - n. );
  - 1.2 Individuazione dell'area su fotografia aerea; (all. 2 - n. );
  - 1.3.1 Estratto di mappa catastale ed individuazione del perimetro del PEC (all. 3 - n. );
  - 1.3.2 Estratto delle previsioni del PRGC vigente (all. 4 - n. );
  - 2.1 Documentazione fotografica (all. 5 - n. );
  - 2.2 Individuazione del perimetro del PEC su Carta Tecnica della Città di Torino (all. 6 - n. );
  - 2.3 Planimetria di rilievo (all. 7 - n. );
  - 2.4 Profili e sezioni di rilievo (all. 8 - n. );
  - 3.1.1 Individuazione degli edifici da mantenere e da demolire (all. 9 - n. );
  - 3.1.2 Indicazioni e analisi dei fronti dell'isolato (all. 10 - n. );
  - 3.1.3 Schedatura tecnica e fotografica degli edifici esistenti da mantenere (all. 11 - n. );
  - 3.1.4 Analisi documentaria e approfondimenti sui fabbricati esistenti dichiarati di interesse (all. 12 - n. );
  - 3.1.5 Analisi documentaria e approfondimenti sui fabbricati esistenti dichiarati di interesse: indagini strutturali (all. 13 - n. );
  - 3.2.1 Azzonamento: destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati in superficie (all. 14 - n. );
  - 3.2.2 Azzonamento: destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati in interrato

	(all. 15 - n. );
3.2.3 Regole urbanistiche	(all. 16 - n. );
3.3 Planivolumetrico indicativo dell'intervento	(all. 17 - n. );
3.4 Profili e sezioni	(all. 18 - n. );
3.5 Simulazioni tridimensionali	(all. 19 - n. );
3.6 Individuazione delle aree per servizi pubblici e parcheggi	(all. 20 - n. );
<u>Progetto delle opere di urbanizzazione (allegati da 21 a 37):</u>	
4.1.1 Relazione tecnica delle opere di urbanizzazione	(all. 21 - n. );
4.1.2 Computo dei costi e relazione economico-finanziaria	(all. 22 - n. );
4.2 Particolari costruttivi ed elementi di arredo	(all. 23 - n. );
4.3.1 Sistemazioni superficiali: planimetria generale	(all. 24 - n. );
4.3.2 Sistemazioni superficiali delle aree cedute e delle aree esterne all'ambito (opere a scomputo)	(all. 25 - n. );
4.4 Sezioni stradali	(all. 26 - n. );
4.5.1 Servizi pubblici in struttura: schema generale	(all. 27 - n. );
4.5.2 Schema distributivo del parcheggio pubblico interrato	(all. 28 - n. );
4.6.1 Progetto del verde, relazione agronomica	(all. 29 - n. );
4.6.2 Progetto del verde, planimetria dello stato di fatto	(all. 30 - n. );
4.6.3 Progetto del verde, planimetria di progetto e indicazione delle specie arboree	(all. 31 - n. );
4.7.1 Reti esistenti ed in progetto: acquedotto	(all. 32 - n. );
4.7.2 Reti esistenti ed in progetto: fognatura	(all. 33 - n. );
4.7.3 Reti esistenti ed in progetto: gas – teleriscaldamento	(all. 34 - n. );
4.7.4 Reti esistenti ed in progetto: distribuzione rete elettrica	(all. 35 - n. );
4.7.5 Reti esistenti ed in progetto: illuminazione pubblica	(all. 36 - n. );
4.8 Sistemazione incrocio tra via Cesana e via Moretta	(all. 37 - n. );
5.1 Norme Specifiche di Attuazione	(all. 38 - n. );
6.1.1 Valutazione previsionale di clima acustico: valutazione di “compatibilità acustica”	(all. 39 - n. );
6.1.1b Verifica di compatibilità rispetto al Piano di Classificazione Acustica	(all. 40 - n. );
6.2.1 Relazione geologico-tecnica e prescrizioni specifiche di attuazione - Estratto carta di sintesi e verifica della classificazione di rischio	(all. 41 - n. );
7.1 Schema di Convenzione attuativa	(all. 42 - n. );
- Deliberazione del Consiglio Circostrizionale 3 del 13 settembre 2012, n. 123/3-12, mecc. n. 2012 04670/086	(all. 43 - n. );

2) di approvare l'attuazione della presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico dello Schema di Convenzione (allegato 41) entro il termine di 1 anno dalla data di esecutività della presente deliberazione, come da atto d'obbligo presentato dal Proponente,

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 e la società Prelios SGR S.p.a., con sede in Milano viale Piero e Alberto Pirelli n. 25, codice fiscale 13465930157, nella persona del legale rappresentante, Sig. Silvio Barbieri, nato a Torino il 13 dicembre 1980, domiciliato per la carica presso la sede della suddetta società, con l'autorizzazione all'ufficiale rogante, nonché al rappresentante del Comune di Torino di apportare, ove occorra, al momento della sottoscrizione, tutte le modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione di adeguamento alle norme di legge, nonché le eventuali modifiche di carattere tecnico-formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto;

- 3) di prendere atto che l'introito relativo al costo di costruzione sarà acquisito a cura della Direzione Edilizia Privata;
- 4) di prendere atto che gli oneri di urbanizzazione dovuti sono ad oggi stimati in euro 2.792.034,02, di cui euro 1.600.300,30 per gli oneri di urbanizzazione primaria ed euro 1.191.733,72 per gli oneri di urbanizzazione secondaria; tale stima dovrà essere comunque aggiornata al momento del rilascio dei Permessi di Costruire;
- 5) di rinviare a successiva determinazione dirigenziale, a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione, la necessaria operazione contabile relativa all'accertamento dell'entrata ed all'impegno di spesa, corrispondente, nel progetto preliminare ad euro 2.588.624,07 per le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti;
- 6) di prendere atto 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 all'articolo 22, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. in materia di sostituzione di permesso di costruire e autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività;
- 7) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'Assessore all'Urbanistica  
Ilda Curti

Il Direttore Centrale  
Direzione Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro  
Paola Virano

Il Direttore  
Direzione Urbanistica  
Rosa Gilardi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica:

Il Direttore  
Direzione Urbanistica  
Rosa Gilardi

Il Dirigente  
Servizio Pianificazione  
Giacomo Leonardi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile:

Il Direttore Finanziario  
Domenico Pizzala