

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

3 dicembre 2019

Convocata la Giunta presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO sono presenti, oltre la Vicesindaca Sonia SCHELLINO, gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO
Marco GIUSTA
Antonino IARIA
Maria LAPIETRA

Francesca Paola LEON
Sergio ROLANDO
Alberto SACCO
Alberto UNIA

Assenti per giustificati motivi gli Assessori Roberto FINARDI - Marco PIRONTI.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mario SPOTO.

OGGETTO: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DELL'AREA NORMATIVA R3
DENOMINATA «BARDONECCHIA». APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore Iaria.

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), presentato in data 13 luglio 2018 e più volte integrato, da ultimo in data 4 luglio 2019, ha ad oggetto l'area normativa R3, a destinazione residenziale, posta nell'isolato compreso tra le vie Bardonecchia, Marsigli, Fattori e Medardo Rosso, nella Circoscrizione 3, relativamente alla quale la variante parziale n. 293 al P.R.G., approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 14 aprile 2014 (mecc. 2014 01403/009), ha previsto la trasformazione con una specifica scheda normativa denominata "Bardonecchia".

Tale area, che era occupata dalla sede di un centro di formazione professionale attualmente in fase di demolizione e bonifica, si colloca in un contesto urbano composto da edifici residenziali, servizi zonali di istruzione (scuola materna e scuola secondaria di primo grado), ufficio postale, parrocchia, attrezzature sportive e parchi pubblici; confina su tre lati con le vie Bardonecchia, Marsigli e Fattori e per la parte restante con un lotto composto da edifici residenziali e con un'area pervenuta alla Città a seguito della trasformazione dell'Ambito "8g Medardo Rosso".

Il P.E.C. comprende, altresì, un'area adiacente, destinata dal P.R.G. a Servizi pubblici "a" (attrezzature di interesse comune) e "t" (attrezzature e impianti tecnologici), ubicata su via Bardonecchia, sulla quale insisteva una cabina elettrica già demolita in vista della sua rilocalizzazione in una nuova cabina interrata in affaccio sulla stessa via Bardonecchia, con oneri in parte a scomputo, in parte a cura e spese dei Proponenti.

L'estensione del perimetro del P.E.C. comprensiva di tale area a servizi pubblici, approvata ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. c) della L.R. 56/1977 e s.m.i. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 1° aprile 2019 (mecc. 2019 00833/009), consente di distribuire i volumi a partire dal fronte cieco dell'edificio a otto piani fuori terra, ubicato nella proprietà confinante lungo la via Bardonecchia, e al contempo di creare ampi varchi e aperture dai fronti strada della medesima via Bardonecchia e di via Fattori, consentendo altresì una maggiore fruibilità del giardino pubblico interno. Tale configurazione ha infatti l'obiettivo di realizzare, nell'area, uno spazio pubblico in continuità con un disegno organico esteso alle confinanti aree pubbliche cedute in attuazione dell'Ambito "8g Medardo Rosso" con P.E.C., approvato dal Consiglio Comunale in data 4 maggio 2009 (mecc. 2007 10110/009).

Il presente P.E.C. riguarda una superficie territoriale pari a mq. 8.174 e prevede la realizzazione di due edifici residenziali per un totale di mq. 9.000 di SLP; il fabbisogno di aree per servizi generato è pari a mq. 6.625, che verrà reso mediante la sistemazione a verde dell'area a servizi pubblici pari a mq. 6.543, di cui mq. 4.744 saranno ceduti alla Città e mq. 1.799 saranno assoggettati all'uso pubblico. Data l'impossibilità di reperire nell'area oggetto del P.E.C. la totalità degli standard urbanistici, il Proponente si avvale della possibilità di monetizzare la restante parte pari a mq 82, in applicazione dell'art. 6, comma 9 delle N.U.E.A.

di P.R.G.. L'importo complessivo della monetizzazione, come da stima dell'Ufficio Valutazione della Città di Torino, è pari ad Euro 18.450,00.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio su via Bardonecchia, in aderenza all'immobile esistente, con un'altezza di 11 piani fuori terra e di un edificio a 9 piani fuori terra su via Marsigli, in prosecuzione della recinzione dell'esistente scuola situata nella stessa via ed in arretramento rispetto al filo attuale.

Con determinazione dirigenziale cron. n 56 del 28 febbraio 2019 (mecc. 2019 40909/126) la Divisione Verde, Ambiente e Protezione Civile, Area Ambiente, ha escluso dalla fase di valutazione di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) il P.E.C. in oggetto subordinatamente a prescrizioni da recepire in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e di progettazione edilizia ed ha altresì ritenuto il P.E.C. stesso compatibile con la classificazione acustica stabilita dal vigente Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.).

Quanto alle opere di urbanizzazione, con la realizzazione del primo edificio (lotto 1), saranno eseguite a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, tutte le opere funzionali all'edificio di via Bardonecchia e quelle inerenti la banchina verde di via Marsigli (ampliamento marciapiede, fognatura bianca, illuminazione pubblica previste sull'area ceduta per servizi pubblici, spostamento della cabina di via Bardonecchia in una nuova cabina interrata, quest'ultima a scomputo limitatamente al 60 % dell'importo complessivo). Con la realizzazione del secondo edificio, suddivisa in tre lotti di intervento (lotti 2, 3, 4), saranno realizzate le restanti opere: la corsia di accesso al parcheggio di via Marsigli, il giardino pubblico con relativa illuminazione pubblica, la piantumazione di alberi, il completamento della fognatura bianca, e la sistemazione dei marciapiedi e la pista ciclabile, lo spostamento della cabina elettrica di via Medardo Rosso all'interno del fabbricato comunale in via Marsigli, angolo via Fattori.

La stima degli oneri di urbanizzazione dovuti relativamente al P.E.C. è pari ad Euro 1.330.830,00, mentre le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione risultano pari a Euro 758.133,25 già dedotto del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 27 settembre 2010 (mecc. 2010 02469/009).

A tale valore va aggiunto l'importo di Euro 56.582,70 di cui Euro 15.894,30 per lo spostamento della cabina elettrica di via Medardo Rosso di proprietà di IRETI S.p.A., oltre ad Euro 40.688,40 a parziale copertura delle spese inerenti lo spostamento della cabina elettrica di via Bardonecchia anch'essa di proprietà di IRETI S.p.A. Pertanto, il totale complessivo delle opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione è pari a Euro 814.715,95.

Si dà, inoltre, atto che, con Deliberazione della Giunta Comunale del 2 agosto 2019 (mecc. 2019 03248/052), in anticipazione dell'approvazione del presente P.E.C. e del progetto di fattibilità tecnica ed economica delle relative opere di urbanizzazione, è stato approvato il progetto esecutivo di parte delle opere necessarie alla realizzazione della cabina elettrica integrata lungo la via Bardonecchia. Tali opere dovranno essere ricomprese nel successivo

progetto esecutivo delle ulteriori opere di urbanizzazione con individuazione puntuale dei relativi valori, sia per la parte a scomputo degli oneri dovuti sia nella parte a cura e spese del soggetto Proponente.

Inoltre, saranno realizzate a cura e spese dei Proponenti opere relative alla realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili, illuminazione e parte del giardino pubblico sulle aree da assoggettare all'uso pubblico e la quota residua, pari ad Euro 20.000,00, di spese per lo spostamento della cabina elettrica di via Bardonecchia di proprietà di IRETI S.p.A., per un importo complessivo di Euro 61.610,00. A cura e spese è altresì prevista la posa di un manto fonoassorbente come prescritto nella citata determinazione dirigenziale dell'Area Ambiente - Servizio Adempimenti Tecnico-Ambientali, il cui valore verrà quantificato in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere previste dal PEC è stato sottoposto in data 13 dicembre 2018 all'esame dei Settori ed Enti competenti dal competente Servizio Urbanizzazioni che, in data 25 gennaio 2019, ha espresso parere favorevole con prescrizioni. A seguito delle integrazioni pervenute in data 5 febbraio 2019 e 19 marzo 2019, lo stesso Servizio si è ulteriormente pronunciato con parere del 27 marzo 2019 e del 3 luglio 2019, acquisito al protocollo della Divisione Urbanistica in data 8 luglio 2019 con il n. 2708.

Si dà infine atto che:

- la Commissione VIE in data 19 febbraio 2019 ha espresso parere favorevole in ordine alla completezza della valutazione di impatto economico;
- la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole all'impostazione planivolumetrica del P.E.C in data 28 marzo 2019.

La documentazione completa relativa al presente provvedimento è stata trasmessa con nota prot. n. 3032 del 31 luglio 2019 alla Circoscrizione n. 3 che, ai sensi degli artt. 43 e 44 del Regolamento del Decentramento, con deliberazione del Consiglio Circoscrizionale n. 35/3-19 del 25 settembre 2019 (mecc. 2019 03892/086) ha espresso parere favorevole in merito al Piano Esecutivo Convenzionato de quo.

La documentazione relativa al P.E.C. è stata pubblicata all'Albo Pretorio "on line" dal 24 luglio al 22 agosto 2019 compresi, ai sensi dell'art. 43 della L.U.R., e non sono pervenute osservazioni.

Con atto d'obbligo a rogito Notaio Marco Valente del 27 novembre 2019 garantito da apposita fideiussione pari al 3% del valore stimato degli oneri di urbanizzazione, il Proponente si è impegnato alla sottoscrizione della Convenzione urbanistica relativa al P.E.C. che si approva con il presente provvedimento.

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 Urbanistica 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;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

per i motivi espressi in narrativa, che integralmente si richiamano:

- 1) di approvare, ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i., il Piano Esecutivo Convenzionato dell'area normativa R3 denominata "Bardonecchia", che si compone dei seguenti allegati (**allegati nn. 1-16**):
 - All. 1) Piano Esecutivo Convenzionato
 - All. 2) Progetto di Fattibilità Tecnica Economica delle Opere di Urbanizzazione
 - All. 3) Valutazione Impatto Economico VIE
 - All. 4) Schema di Convenzione
 - All. 5) Relazione sulla Qualità Ambientale del Sottosuolo
 - All. 6) Relazione Geologica e Geotecnica
 - All. 7) Documento Valutazione Clima Acustico
 - All. 8) Documento di Verifica di Compatibilità con PCA
 - All. 9) Documento Tecnico di Verifica Assoggettabilità a VAS
 - All. 10) Relazione Agronomica Paesaggistica
 - All. 11) Perizia Stima Costo Demolizione
 - All. 12) Perizia Rilievo Area
 - All. 13) Relazione Disposizioni SCIA
 - All. 14) Determina Ambiente esclusione VAS mecc 2019 40909/009
 - All. 15) Relazione Stima Costi Bonifica Aree Cedute
 - All. 16) Parere Circoscrizione;
- 2) di approvare lo schema di Convenzione allegato, a formare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, da stipularsi tra il Comune di Torino e la società Proponente il Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto;
- 3) di approvare l'attuazione della presente deliberazione provvedendo alla stipulazione per atto pubblico della Convenzione stessa, entro il termine di 12 mesi dalla data di esecutività

della presente deliberazione, a norma del Regolamento per i contratti vigente, tra il Comune di Torino ed i Proponenti il Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto, 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 al contributo di costruzione saranno acquisiti a cura dell'Area Edilizia Privata;
- 5) di prendere atto, in osservanza del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m.i., art. 23, comma 01, lettera b), 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 Legge 21 dicembre 2001 n. 443 e s.m.i. in materia di sostituzione di permesso di costruire con segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire;
- 6) di prendere atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato;
- 7) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'Assessore all'Urbanistica
Edilizia, Lavori Pubblici e Patrimonio
Antonino Iaria

Il Direttore
Sandro Golzio

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

La Dirigente dell'Area
Rosa Gilardi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 63 firmato in originale:

LA SINDACA
Chiara Appendino

IL SEGRETARIO GENERALE
Mario Spoto

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 (Testo Unico Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL.), dal 9 dicembre 2019.