



CITTA' DI TORINO

**DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE URBANISTICA E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO
S. TRASFORMAZIONI URBANE E STRATEGICHE E SPAZIO PUBBLICO**

ATTO N. DD 2898

Torino, 23/06/2022

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) DELL'AREA DENOMINATA "PONTE MOSCA", DELIMITATA DAI CORSI GIULIO CESARE E BRESCIA, VIA AOSTA E LUNGO DORA FIRENZE. ACCOGLIMENTO E PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO "ON LINE" DELLA CITTA'.

Il P.E.C. oggetto del presente provvedimento riguarda l'area di proprietà di TSH TURIN PROPCO S.R.L. ubicata tra i corsi Giulio Cesare e Brescia, la via Aosta e il Lungo Dora Firenze, denominata "Ponte Mosca", per la vicinanza del Ponte omonimo posto sul fiume Dora Riparia.

Il P.R.G. vigente, aggiornato alla luce dell'approvazione della Variante n. 252 (con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. 2011 07455/009 del 20 febbraio 2012), classifica l'area come "Area TE con prescrizioni particolari: PONTE MOSCA" (NUEA vol. I art. 8 comma 56 quater), con indice territoriale massimo pari a 1,35 mq SLP/mq ST e prescrizioni urbanistico-edilizie di dettaglio per la sua trasformazione; una minima porzione dell'area è destinata a Residenza R1, sempre con indice di edificabilità fondiario di 1,35 mq SLP/mq SF.

In attuazione di quanto previsto dal P.R.G. vigente, con istanza del 25 giugno 2020 (prot. 1667 e seguenti, prot.edilizio 2020-14-011060 del 1 luglio 2020), la Società proponente TSH TURIN PROPCO S.R.L., proprietaria degli immobili presenti nell'area, chiedeva l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.).

Il procedimento veniva avviato in data 2 luglio 2020, risultando peraltro la documentazione allegata all'istanza carente di alcuni elaborati di carattere urbanistico indispensabili per dare avvio alla procedura di approvazione. Con nota prot. 1810 del 7 luglio 2020, l'Area Urbanistica chiedeva l'integrazione degli elaborati necessari alla prosecuzione dell'istruttoria tecnica di competenza entro il 7 settembre 2020, sospendendo i termini del procedimento.

Con nota prot. 1984 del 22 luglio 2020, il Servizio Trasformazioni Urbane - Pianificazione Esecutiva A, convocava il Primo Tavolo Tecnico svoltosi il 31 luglio 2020 in modalità Google





Meet, che illustrava gli elaborati progettuali relativi all'intervento, condividendo la documentazione del P.E.C. su cartella Gdrive, con l'Autorità Competente e i Servizi competenti convocati, funzionale all'avvio della verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS. Il Verbale del suddetto Tavolo è stato inviato ai Progettisti, ai Proponenti e ai Servizi della Città interessati e presenti con nota trasmessa in data 15 settembre 2020 (prot. 2472).

Con comunicazione a mezzo Posta Elettronica Certificata del 7 agosto 2020 (prot. 2195) veniva richiesta dal Proponente una proroga per la presentazione delle integrazioni necessarie al prosieguo dell'iter (nota prot. 2207 in pari data), che veniva concessa rideterminando la nuova scadenza alla data del 7 ottobre 2020.

Con nota prot. 2773 e seguenti del 8 ottobre 2020 venivano acquisite le integrazioni documentali relative agli elaborati progettuali e alla ridefinizione del P.E.C., che prevedevano, tra l'altro, la realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione di una palestra climbing center (arrampicata).

L'area di intervento ha una Superficie territoriale catastale complessiva pari a 17.436 mq, che moltiplicata per l'indice di edificabilità 1,35 mq ST/mq ST genera una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima consentita pari a 23.538,60 mq. La SLP prevista in progetto è pari a 23.535 mq e conseguentemente il fabbisogno di aree per servizi pubblici generato dall'intervento è pari a 18.828 mq.

Con nota del 3 novembre 2020 (prot. 3156) il Servizio Trasformazioni Urbane e Pianificazione Esecutiva A inviava all'Autorità Competente della Città di Torino (Servizio Adempimenti Ambientali dell'Area Ambiente) la documentazione pervenuta e la richiesta di avvio della pre-istruttoria per la verifica della completezza e adeguatezza della documentazione ambientale.

Con nota del 4 novembre 2020 prot. 3172, l'Assessorato all'Urbanistica richiedeva di non prevedere fra le suddette opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione la palestra di arrampicata, ritenendo le risorse generate dall'intervento un'opportunità per intervenire su altre situazioni critiche presenti nell'area, sia sui fabbricati sia sulle reti infrastrutturali.

In data 13 novembre 2020 si svolgeva la prima seduta dell'Organo Tecnico Comunale, il cui verbale veniva trasmesso dall'Area Ambiente in data 30 novembre 2020 (prot.3522) e conseguentemente inviato ai Proponenti in data 1 dicembre 2020 (prot.3550) con richiesta di integrazioni in quanto la documentazione risultava completa, ma non adeguata, anche a seguito della nota dell'Assessorato all'Urbanistica del 4 novembre 2021.

Successivamente a tale nota, si sono susseguite numerose interlocuzioni e incontri tra i Proponenti e i Servizi competenti in relazione alle soluzioni progettuali alternative proposte. In data 24 marzo 2021 (prot. 999), l'Assessorato all'Urbanistica comunicava al Servizio Trasformazioni Urbane e Pianificazione Esecutiva A (poi inoltrata ai Proponenti in data 16 aprile 2021 – prot. 1329), specificazioni in merito alla priorità dell'opera di spostamento del canale Ceronda ed alla definizione dei costi relativi al Parco e alla monetizzazione delle aree per servizi.

In data 15 aprile 2021 (prot. 1287 e seguenti) la Società proponente inviava la nuova documentazione e in data 11 maggio 2021 (prot. 1591) perveniva ulteriore integrazione degli elaborati (fascicolo del P.E.C.) che prevedeva, tra l'altro, il nuovo collettore fognario in sostituzione del tracciato esistente del canale Ceronda mediante la realizzazione di un bypass lungo corso Brescia e via Aosta.



In data 13 maggio 2021 veniva effettuata la seconda seduta del Tavolo Tecnico urbanistico finalizzata all'illustrazione delle modifiche progettuali effettuate, e nella stessa data, si teneva la seconda seduta dell'Organo Tecnico Comunale.

In data 25 maggio 2021 (prot. 1736) il Servizio Trasformazioni Urbane e Pianificazione Esecutiva A inviava ai Proponenti il verbale della seconda seduta dell'OTC, trasmesso in data 21 maggio 2021 (prot. 1711) dall'Area Ambiente, che definiva la documentazione completa, ma non ancora adeguata in merito agli elaborati relativi alla qualità ambientale del sito e riportando ulteriori osservazioni al progetto delle opere di urbanizzazione. Con nota del 3 giugno 2021 (prot. 1852) veniva inviato ai Servizi ed ai Proponenti il verbale del Secondo Tavolo Tecnico urbanistico.

In data 10 giugno 2021 si è tenuto l'incontro a mezzo Google Meet, richiesto dal Servizio Ponti Vie d'Acque e Infrastrutture, relativo alla riqualificazione della condotta esistente del canale Ceronda, il cui verbale è stato trasmesso ai Proponenti in data 16 giugno 2021 (prot. 1985).

La nuova documentazione presentata in data 19 luglio 2021 prot. 2337 e seguenti, è stata trasmessa con nota del 21 luglio 2021 (prot. 2383) all'Area Ambiente – Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali per la verifica della completezza e adeguatezza della documentazione ambientale.

In data 27 luglio 2021 si è svolta l'ulteriore seduta dell'O.T.C. e con nota del 29 luglio 2021 prot. 2515 il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali ha comunicato che la documentazione risulta completa e adeguata al netto di alcune puntualizzazioni e modifiche riportate nel verbale della seduta, necessarie per dare l'avvio alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

In data 28 luglio 2021 con nota prot. 2484, il Servizio Trasformazioni Urbane e Pianificazione Esecutiva ha comunicato al Proponente la necessità di puntualizzare e revisionare sia la documentazione urbanistica che quella relativa alle opere di urbanizzazione, nella finalità di dare corso alle successive fasi dell'iter istruttorio urbanistico senza con ciò pregiudicare l'iter relativo alla completezza e adeguatezza della documentazione ambientale.

Con nota del 2 agosto 2021 prot. 2253 il Proponente ha trasmesso l'integrazione documentale con la Relazione VAS, inoltrata al Servizio Adempimenti Ambientali in data 3 agosto 2021 prot. 2588; il Servizio Adempimenti Ambientali, con nota del 16 agosto 2021 prot. 2690, ha comunicato che la documentazione rispondeva a quanto richiesto e ha dichiarato la completezza e adeguatezza della stessa.

Pertanto con Determinazione Dirigenziale (D.D.) n. 3853 del 02 settembre 2021 il Dirigente del Servizio Trasformazioni Urbane e Pianificazione Esecutiva A prendeva atto della completezza e adeguatezza dei documenti predisposti dal Proponente per la fase di assoggettabilità alla procedura di VAS ai sensi del D.Lgs 152/2002 e s.m.i.

Con nota prot. 2782 del 3 settembre 2021, gli elaborati del P.E.C. e la D.D. di cui sopra sono stati inviati all'Autorità Competente Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali del Comune di Torino, al fine dell'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, così come previsto dalla D.G.R. n. 25-2977 del 29 febbraio 2016, recante "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della L.R. 56/1977 e s.m.i. Tutela ed uso del suolo".

Con la trasmissione della D.D. n. 3853 citata, con note prot. 2958 del 21 settembre 2021 al Servizio



Urbanizzazioni e prot. 2957 del 21 settembre 2021 al Servizio Edilizia Privata, il Servizio Trasformazioni Urbane e Pianificazione Esecutiva A, richiedeva i rispettivi pareri di competenza relativi al progetto e alla documentazione agli atti della Città.

In merito alla previsione di monetizzazione di parte dello standard a servizi dovuto, pari a mq 11.008,80 non reperibili all'interno dell'Ambito, il Proponente con mailprot. 85 del 13 gennaio 2021 inoltrava una proposta di revisione della valutazione della monetizzazione al Servizio Trasformazioni Urbane e Pianificazione Esecutiva A e all'Area Patrimonio - Ufficio Valutazioni.

L'Area Patrimonio - Ufficio Valutazioni, con mailprot. 683 del 2 marzo 2021 (messaggio di posta elettronica), comunicava al Proponente e al Servizio Trasformazioni Urbane e Pianificazione Esecutiva A, dando seguito a quanto discusso nel corso dell'incontro del 8 febbraio 2021, che il valore di riferimento per aree di P.R.G. con destinazione d'uso analoga risultava più elevato rispetto a quello stimato dal Proponente.

Il Proponente con nota prot. 1936 del 14 gennaio 2021 inoltrava nuova proposta relativa alla monetizzazione, trasmessa con nota prot. 1995 del 17 giugno 2021 all'Area Patrimonio - Ufficio Valutazioni, il quale ribadiva la non congruità del valore unitario stimato e formulava indicazioni sulla modalità di calcolo delle monetizzazioni adottata dalla Città (nota prot. 2464 del 27 luglio 2021).

Alla luce della documentazione integrativa inviata dai Proponenti (con nota prot. 2345 del 19 luglio 2021 - Perizia Asseverata Valore di Monetizzazione Area Ponte Mosca) contenente la bozza di stima "a carattere consultivo" del valore di monetizzazione, l'Area Patrimonio - Ufficio Valutazioni con nota del 29 settembre 2021 prot. 3046 ribadiva la non congruità del valore unitario stimato; tale nota veniva inoltrata al Proponente in data 1 ottobre 2021 prot. 3064.

In data 1 marzo 2022 è pervenuta al Servizio Trasformazioni Urbane e Pianificazione Esecutiva A la documentazione aggiornata del P.E.C. (prott. dal 482 al 493) che riporta il valore della monetizzazione delle aree a servizi (standard) pari ad €/mq 101,03, in coerenza con la citata Periziaprot 2345 del 19 luglio 2021; tale documentazione veniva inoltrata con nota prot. 607 del 9 marzo 2022 con richiesta di parere di congruità di competenza all'Area Patrimonio - Ufficio Valutazioni.

Con nota del 09 giugno 2022 prot. 1447 il Servizio Valutazioni della Città ha comunicato che il valore della monetizzazione non può essere inferiore a 226 Euro/mq, valore al quale viene applicata la riduzione del 25% come da Deliberazione della Giunta Comunale con Deliberazione n. 2010 03339/009 del 8 giugno 2010, per un importo abbattuto di €/mq 169,50, che applicato alla superficie standard a servizi da monetizzare pari a mq 11.008,80 determina un importo complessivo di euro 1.865.991,60.

Di tale indicazione è stata data comunicazione al Proponente con nota prot. n. 1455 del 10 giugno 2022; lo stesso valore indicato nella documentazione di cui al prot.1447 succitato del 9 giugno 2022 risulta agli atti del Servizio ed è stato inserito all'interno dello Schema di Convenzione.

Il Proponente, con mail del 10 giugno 2022 (prot. 1486 del 13 giugno 2022), ha preso atto della citata "Perizia estimativa per la determinazione del valore di monetizzazione" del Servizio Valutazioni della Città, di cui alla PEC ricevuta nella medesima data, segnalando che il valore definito dal Servizio stesso risulta superiore di circa 69 euro/mq rispetto alla valutazione operata dagli stessi Proponenti e riservandosi di presentare osservazioni e contestazioni in merito a tale



perizia.

Fatte salve le considerazioni in merito alla valutazione sopra operate, con nota prot.1569 del 21 giugno 2022 (e mail di precisazione del 22 giugno 2022 prot 1609), il Proponente ha inoltrato copia controfirmata per accettazione dello Schema di Convenzione, trasmesso dall'Ente con lettera prot. 1544 del 17 giugno 2022.

Ai fini dell'approvazione del P.E.C., gli elaborati, che riportano i valori di monetizzazione proposti inizialmente dai Proponenti e non condivisi dall'Ente, dovranno pertanto essere necessariamente modificati e resi coerenti con la valutazione effettuata dal competente Servizio Valutazioni.

In merito alle procedure di verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Verifica di Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica, in data 6 ottobre 2021 si è svolta la Conferenza di Servizi indetta dall'Area Ambiente, alla presenza dell'Agenzia Interregionale per il fiume Po e della Direzione Regionale Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Protezione Civile, Trasporti, Logistica della Regione Piemonte, in considerazione del quadro di dissesto idrogeologico (area inondabile a tergo della fascia B di progetto e area a "pericolosità media", con tempo di ritorno fino a 200 anni dall'evento) che interessa l'area d'intervento.

Con D.D. n. 5834 del 4 dicembre 2021 del Dirigente dell'Area Ambiente, Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e come previsto dalla L.R. 56/1977 e s.m.i. e dalla D.G.R. 29 febbraio 2016 n. 25-2977, veniva approvata l'esclusione dalla fase di valutazione della VAS del Piano Esecutivo Convenzionato, a condizione che vengano adottate le azioni di sostenibilità ambientale previste ed esplicitate nel Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS, e che vengano recepite le prescrizioni relative alle opere di urbanizzazione in sede di progettazione esecutiva e nello sviluppo della progettazione edilizia, nell'ambito dei rispettivi procedimenti.

In merito alle bonifiche nell'area di intervento, con nota prot. n. 9044 del 29 ottobre 2021, l'Area Qualità del Territorio U.O. Bonifiche Ambientali e Scarichi Idrici – Ufficio Bonifiche ha convocato la Conferenza dei Servizi per l'approvazione del documento "Relazione tecnica descrittiva. Indagini ambientali di caratterizzazione e analisi di rischio ai sensi del D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii"

Nella C.d.S. succitata venivano acquisiti dall'Area Qualità del Territorio U.O. Bonifiche Ambientali e Scarichi Idrici – Ufficio Bonifiche, i pareri pervenuti dalla Città Metropolitana di Torino e da Arpa Piemonte, e veniva richiesta la presentazione di un nuovo documento di Analisi di Rischio, a fronte del fatto che il P.E.C. prevede due scenari alternativi di sviluppo. Con nota prot. 3893 del 24 dicembre 2021 il suddetto Ufficio Bonifiche trasmetteva i pareri alla Società TSH e richiedeva ai Progettisti di adeguare la documentazione.

Con D.D. n. 1541 del 8 aprile 2022 il Dirigente dell'Area Qualità del Territorio prendeva atto dell'approvazione dell'Analisi del Rischio e della richiesta di redazione del Progetto di bonifica o di messa in sicurezza permanente, secondo quanto stabilito nella C.d.S. convocata in forma semplificata e modalità asincrona con nota prot. n. 1526 del 23 febbraio 2022.

A seguito della puntuale istruttoria sopra sintetizzata, il progetto di P.E.C. prevede la realizzazione di un nuovo Campus Urbano di 23.535 mq di SLP, che ospiterà prevalentemente funzioni turistico/ricettive (21.511,15 mq) e in minor parte funzioni terziarie (2.023,85 mq); il complesso è costituito da cinque corpi di fabbrica connessi al piano terra da spazi ad uso comune e da un livello interrato occupato da locali tecnici e parte dei parcheggi previsti dalla L. 122/1989 (Tognoli), la cui



restante parte è localizzata a raso.

È prevista la realizzazione di un Parco Urbano, ceduto gratuitamente alla Città, per una superficie pari a 5.682 mq, oltre ad aree assoggettate ad uso pubblico pari a 2.137,20 per un totale complessivo di aree per servizi pari a mq 7.819,20. È prevista la monetizzazione della restante area per servizi pari a mq 11.008,80 in quanto non reperibile nell'ambito di intervento.

Il P.E.C. comprende il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE) delle opere di urbanizzazione che individua, quali opere a scomputo degli oneri, la realizzazione di area a verde – denominata Parco Urbano nello strumento urbanistico esecutivo - nell'area prevista in cessione alla Città nonché le opere di messa in sicurezza della condotta del canale Ceronda all'interno dell'area di progetto, oltre alle opere da realizzarsi a cura e spese nelle aree previste in assoggettamento all'uso pubblico.

Con nota prot. 3916 del 28 dicembre 2021, il Servizio Ponti e Vie d'Acqua ed Infrastrutture, trasmetteva le risultanze dei rilievi di SMAT in merito agli allacciamenti esistenti sul tratto di Canale Ceronda a monte del lotto in oggetto, al Proponente e progettisti con le prescrizioni operative per la progettazione e il dimensionamento delle opere di rifacimento e messa in sicurezza, nonché delle indicazioni per la progettazione dei manufatti necessari per le future manutenzioni e ispezioni; tali opere sono previste nel tratto corrispondente al lotto d'intervento.

In data 01 marzo 2022 (prott. dal 482 al 493) i progettisti inviavano elaborati aggiornati comprendenti il progetto del PEC, il PFTE delle opere di urbanizzazione, nonché la documentazione ambientale ed energetica aggiornata, la bozza di Convenzione, lo studio viabilistico, sulla base delle indicazioni da parte dei Servizi della Città.

In data 20 aprile 2022 si è svolta la Riunione dei Servizi per la valutazione del Progetto di Fattibilità Tecnica Economica delle Opere di Urbanizzazione e con nota prot. 1306 del 25 maggio 2022 l'U.O. Urbanizzazioni ha inoltrato l'esito della riunione e i pareri ivi espressi dai partecipanti; tale documento è stato inoltrato al Proponente dal Servizio Trasformazioni Urbane e Strategiche e Spazio Pubblico con nota prot. 1334 del 30 maggio 2022.

Le opere da eseguire a scomputo degli oneri dovuti sulle aree in cessione ammontano ad un totale complessivo stimato pari a Euro 2.227.210,03 (di cui 777.290,03 per il Parco Urbano e 1.449.920,00 per il canale Ceronda) già dedotto del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010.

Le opere da realizzare a cura e spese del Proponente sulle aree da assoggettare all'uso pubblico risultano pari a Euro 522.590,19.

Gli oneri di urbanizzazione dovuti, calcolati secondo il metodo tabellare, sono ad oggi stimati indicativamente in circa € 2.144.563,56 dai quali verrà dedotto il valore delle opere di urbanizzazione a scomputo.

L'importo degli oneri dovuti dovrà essere comunque aggiornato al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, nel rispetto della vigente normativa. La Proponente e suoi aventi causa garantiscono comunque, con eventuali ulteriori risorse aggiuntive private, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste in sede di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, anche laddove il valore delle opere sia superiore all'ammontare degli oneri dovuti.



L'ultimazione degli interventi edilizi privati dovrà avvenire entro il termine di 10 anni dalla data di approvazione del P.E.C., termine di validità del P.E.C. stesso.

Con nota prot. 934 del 11 aprile 2022 l'Area Ambiente - Servizio Adempimenti Ambientali ha richiesto relazione di accompagnamento agli elaborati di PEC aggiornati, con indicazione delle modifiche apportate in relazione alle prescrizioni di cui alla D.D. di esclusione VAS sopraccitata.

Si dà inoltre atto che, in conformità a quanto disposto con D.D. del Dirigente della Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito n. 2149 del 12 maggio 2022, in mancanza dell'acquisizione preventiva del parere della Commissione Edilizia per l'approvazione del P.E.C. in quanto vacante, costituisce obbligo per il Proponente presentare, contestualmente alla richiesta dei singoli titoli edilizi, un "Progetto di insieme" che contestualizzi l'intervento nell'ambito del progetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo approvato.

In data 07 giugno 2022, il Proponente ha integrato la documentazione allegata in fase di istanza, aggiornando la documentazione amministrativa e la modulistica relativa alle deleghe dei professionisti incaricati (prot.1383), presentando quindi gli elaborati progettuali ultimi (prot. 1399 e dal 1401 al 1413 del 7 giugno 2022 e prot. 1531 del 17 giugno 2022), secondo le indicazioni dei diversi Servizi coinvolti nell'istruttoria, come attestato nell'ambito dei pareri richiesti dal Servizio Trasformazioni Urbane e Strategiche e Spazio Pubblico con nota prot. 1427 del 8 giugno 2022.

Sono pertanto pervenuti i seguenti pareri di competenza da parte dei Servizi della Città.

- In data 09 giugno 2022 (prot. 1447) è stata acquisita la "Perizia estimativa per la determinazione del valore di monetizzazione" dal Servizio Valutazioni della Città di cui in narrativa succitata;
- In data 14 giugno 2022 (prot. arr. 1506) è stato acquisito il parere dalla Divisione Qualità Ambiente - Servizio Qualità e Valutazioni Ambientali, in merito al documento integrativo presentato con prot.1412 del 07 giugno 2022, in cui "si esprime pertanto parere favorevole limitatamente alla materia di competenza, fermo restando che la verifica del recepimento delle prescrizioni dovrà avvenire nell'ambito delle valutazioni sul progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e di progettazione edilizia, nell'ambito dei rispettivi procedimenti";
- In data 20 giugno 2022 (prot. arr. 1554) è stato acquisito il parere dalla Divisione Verde e Parchi - Commissione Aree Verdi, in cui si esprime parere favorevole all'approvazione delle opere descritte nel P.E.C. e rappresentate negli elaborati progettuali;
- In data 22 giugno 2022 (prot. arr. 1606) è stato acquisito il parere dall'Area Edilizia Privata Unità Operativa Permessi in Deroga e Convenzionati, in cui si precisa che "La verifica delle confrontanze dei fabbricati in progetto, presente al Capitolo 6, sarà effettuata in sede di istruttoria dei Permessi di Costruire, presentati dai proponenti in attuazione del PEC in oggetto, in considerazione del fatto che, come previsto dall'articolo 6.2 delle NTA del PEC, in sede di acquisizione dei Titoli abilitativi saranno ammessi scostamenti del numero dei piani e dell'altezza dei fabbricati previsti in progetto, così come indicato nel Capitolo 5.03 "Regole Edilizie". A tal proposito si precisa che lo spazio libero sul quale possono prospettare i fabbricati può essere occupato esclusivamente da bassi fabbricati, di altezza H non superiore a 4,50 mt, e da muri divisorii tra diversi cortili di altezza H non superiore a 4,50 mt, così come prescritto dall'articolo 126 del RE vigente. Si ricorda, infine, che l'altezza dei fronti delle costruzioni dovrà essere calcolata in conformità alle prescrizioni contenute all'articolo "A" dell'Appendice 1 al RE vigente, senza tener conto delle quote altimetriche. Inoltre l'articolo 6.3 delle NTA al PEC indica tra le destinazioni d'uso insediate, negli edifici previsti in progetto, la destinazione d'uso Direzionale anziché quella Terziaria, così come evidenziato nella "Relazione Finanziaria Indicativa";
- In data 23/06/2022 (prot. arr. 1612) è stato acquisito il parere della Divisione Infrastrutture -



Unità Operativa Urbanizzazioni, in cui si precisa che le integrazioni progettuali pervenute nel corso dell'iter istruttorio "sono state giudicate soddisfacenti e rinviabili agli approfondimenti successivi, rendendo quindi il parere complessivo favorevole condizionato ad alcune prescrizioni da ottemperare entro la consegna del Progetto Esecutivo".

Inoltre, la Commissione V.I.E. ha espresso parere favorevole in ordine alla completezza della valutazione di impatto economico del P.E.C., in data 14 giugno 2022 Prot. 1502.

Lo Schema di Convenzione ha ottenuto, da parte del Direttore del Dipartimento Urbanistica e Edilizia Privata, parere favorevole rispetto alla rispondenza dello Schema alla vigente normativa e alla prassi finora adottata (con nota prot. 1613 del 23/06/2022).

Dato atto che l'impostazione funzionale del progetto risulta accoglibile, durante il periodo di pubblicazione del P.E.C., il Proponente dovrà procedere ad allineare le soluzioni tecniche proposte in funzione delle osservazioni e delle indicazioni puntualmente fornite dal Servizio Trasformazioni Urbane e Strategiche e Spazio Pubblico. Inoltre come segnalato nel citato parere della Divisione Infrastrutture - Unità Operativa Urbanizzazioni (prot.1612 del 23/06/2022), il Proponente potrà ottemperare alle prescrizioni e agli approfondimenti necessari entro la consegna del Progetto Esecutivo".

Si dà atto che l'elenco degli elaborati del P.E.C. fa riferimento alla documentazione pervenuta al Protocollo della Città, in formato *.p7m e/o *.pdf, debitamente sottoscritta digitalmente dai Proponenti e dai Professionisti incaricati. Agli atti della Città risultano depositati sia l'elenco degli elaborati del P.E.C. sia la dichiarazione che attesta la corrispondenza dei file in formato *.pdf e *.p7m così come la validità dei certificati digitali rispetto ai firmatari dell'istanza.

Si dà atto che i documenti digitali allegati al presente atto e qui di seguito elencati sono copie conformi digitali tratte dai documenti informatici originali, ai sensi dell'art.23 bis del D. Lgs 82/2005 e s.m.i. I documenti originali sono archiviati all'interno del sistema di gestione documentale dell'Ente e ivi disponibili.

La documentazione progettuale del P.E.C allegata al presente atto, è composta dai seguenti file (in formato *.p7m e/o *.pdf), che, a supporto della lettura dell'atto stesso, sono opportunamente rinominati come indicato in tabella, per semplicità di caricamento negli applicativi in uso dalla Città e dell'iter amministrativo.

denominazione documento agli atti del Protocollo della Città	semplificazione denominazione documento agli atti di STILO	prot	data prot
All_1_PEC.pdf.p7m	All_1_PEC.pdf.p7m	1531	17/06/2022
All_5_BOOK_CANALE_CERONDA.pdf.p7m	All_2_BOOK_CANALE_CERONDA.pdf.p7m	1401	07/06/2022
All_6_BOOK_PARCO.pdf.p7m	All_3_BOOK_PARCO.pdf.p7m	1402	07/06/2022
All_7_BOOK_OPERE_ASSOGGETTAMENTO.pdf.p7m	All_4_BOOK_OPERE_ASSOGGETTAMENTO.pdf.p7m	1403	07/06/2022
All_8_VIE.pdf.p7m	All_5_VIE.pdf	1502	14/06/2022
All_9_SCHEMA_CONVENZIONE.pdf.p7m	All_6_SCHEMA_CONVENZIONE.pdf.p7m	1569	21/06/2022
All_10_BOZZA PERIZIA MONETIZZAZIONE.pdf.p7m	All_7_BOZZA_PERIZIA_MONETIZZAZIONE.pdf.p7m	1404	07/06/2022



All_11_RELAZIONE_GEOLOGICA_G EOTECNICA_SISMICA.pdf.p7m	All_8_RELAZIONE_GEOLOGICA_G EOTECNICA_SISMICA.pdf.p7m	1404	07/06/202 2
All_12_VERIFICA_COMPATIB_IDRA ULICA.pdf.p7m	All_9_VERIFICA_COMPATIB_IDRAULICA.pdf.p7m	1404	07/06/202 2
All_13_PROGETTO_INVARIANZA_I DRAULICA.pdf.p7m	All_10_PROGETTO_INVARIANZA_IDRAULICA.pdf.p7m	1405	07/06/202 2
All_14_RILIEVO_VERDE.pdf.p7m	All_11_RILIEVO_VERDE.pdf.p7m	1405	07/06/202 2
All_15_VALUTAZ_AMBIENTALE_A RT28NUEAPRG.pdf.p7m	All_12_VALUTAZ_AMBIENTALE_ART28NUEAPRG.pdf.p7m	1406	07/06/202 2
All_16_INDAGINI_GEOFISICHE.pdf. p7m	All_13_INDAGINI_GEOFISICHE.pdf.p7m	1407	07/06/202 2
All_17_INDAGINI_AMBIENTALI_ED IFICI_ESISTENTI.pdf.p7m	All_14_INDAGINI_AMBIENTALI_EDIFICI_ESISTENTI.pdf.p7m	1408	07/06/202 2
All_18_PIANO_CARATTERIZZAZIO NE.pdf.p7m	All_15_PIANO_CARATTERIZZAZIONE.pdf.p7m	1409	07/06/202 2
All_19_PLANIMETRIA_INDAGINI_A MBIENTALI.pdf.p7m	All_16_PLANIMETRIA_INDAGINI_AMBIENTALI.pdf.p7m	1409	07/06/202 2
All_20_INTEGRAZIONE_TERRE_RO CCÈ_SCAVO.pdf.p7m	All_17_INTEGRAZIONE_TERRE_ROCCHE_SCAVO.pdf.p7m	1409	07/06/202 2
All_21_VERIFICA_COMPATIB_PIAN O_CLASS_ACUST.pdf.p7m	All_18_VERIFICA_COMPATIB_PIANO_CLASS_ACUST.pdf.p7m	1409	07/06/202 2
All_22_VALUTAZ_PREVISIONALE_ CLIMA_IMPATTO_ACUST.pdf.p7m	All_19_VALUTAZ_PREVISIONALE_CLIMA_IMPATTO_ACUST.pdf.p7m	1410	07/06/202 2
All_23_RELAZIONE_TECN_VERIFIC A_ASSOGGETT_VAS.pdf.p7m	All_20_RELAZIONE_TECN_VERIFICA_ASSOGGETT_VAS.pdf.p7m	1411	07/06/202 2
All_24_STUDIO_VIABILISTICO.pdf.p 7m	All_21_STUDIO_VIABILISTICO.pdf.p7m	1412	07/06/202 2
All_25_ADDENDUM_CONSUMO_SU OLO.pdf.p7m	All_22_ADDENDUM CONSUMO SUOLO.pdf.p7m	1412	07/06/202 2
All_26_INDAGINI_AMB_CARATTE RIZZAZIONE_ANALISI_RISCHIO.pd f.p7m	All_23_INDAGINI_AMB_CARATTERIZZAZIONE_ANALISI_RISCHIO.pdf. p7m	1413	07/06/202 2

Pertanto, ultimata l'istruttoria urbanistica, si procede all'accoglimento del P.E.C. ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. 56/1977 e s.m.i. e della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 e conseguente pubblicazione all'Albo Pretorio on-line della Città degli elaborati del P.E.C. e del relativo Schema di Convenzione (all. n. 6) per quindici giorni consecutivi, a partire dalla data di pubblicazione della presente Determinazione all'Albo stesso; nei successivi quindici giorni chiunque può presentare per iscritto osservazioni e proposte, che dovranno pervenire entro tale termine alla Città, Dipartimento Urbanistica e Edilizia Privata – Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito, via Meucci n. 4 - 10121 Torino; la documentazione completa del provvedimento è, altresì, depositata presso la medesima Divisione.

Contestualmente alla pubblicazione del P.E.C. verrà acquisito il parere della competente Circoscrizione n. 7 ai sensi del vigente Regolamento comunale sul Decentramento.

Tutto ciò premesso,

LA DIRIGENTE



- Visto l'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267
- Visto l'art. 74 dello Statuto della Città;
- Visto il P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995;
- Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;
- Visto il D. Lgs. 152 del 3 aprile 2006;
- Vista la D.G.R. n.25-2977 del 29 febbraio 2016;
- Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate.;

DETERMINA

per i motivi esposti in narrativa che qui integralmente si richiamano:

1. di prendere atto dell'avvenuta ultimazione dell'istruttoria urbanistica relativa al P.E.C. nell'area denominata "Ponte Mosca", delimitata dai corsi Giulio Cesare e Brescia, via Aosta e Lungo Dora Firenze, la cui documentazione progettuale è stata trasmessaaggiornata in data 07 giugno 2022 (prott. 1399 e dal 1401 al 1413) e in data 17/06/2022 (prot. 1531), e si compone dei seguenti allegati, dando atto che, ai fini dell'approvazione del P.E.C., i Proponenti dovranno modificare gli elaborati che riportano i valori di monetizzazione proposti inizialmente dai Proponenti e non condivisi dall'Ente, rendendoli coerenti con la valutazione effettuata dal competente Servizio Valutazioni:

denominazione allegato	prot	data prot
All_1_PEC.pdf.p7m	1531	17/06/2022
All_2_BOOK_CANALE_CERONDA.pdf.p7m	1401	07/06/2022
All_3_BOOK_PARCO.pdf.p7m	1402	07/06/2022
All_4_BOOK_OPERE_ASSOGGETTAMENTO.pdf.p7m	1403	07/06/2022
All_5_VIE.pdf	1502	14/06/2022
All_6_SCHEMA_CONVENZIONE.pdf.p7m	1569	21/06/2022
All_7_BOZZA_PERIZIA_MONETIZZAZIONE.pdf.p7m	1404	07/06/2022
All_8_RELAZIONE_GEOLOGICA_GEOTECNICA_SISMICA.pdf.p7m	1404	07/06/2022
All_9_VERIFICA_COMPATIB_IDRAULICA.pdf.p7m	1404	07/06/2022
All_10_PROGETTO_INVARIANZA_IDRAULICA.pdf.p7m	1405	07/06/2022
All_11_RILIEVO_VERDE.pdf.p7m	1405	07/06/2022
All_12_VALUTAZ_AMBIENTALE_ART28NUEAPRG.pdf.p7m	1406	07/06/2022
All_13_INDAGINI_GEOFISICHE.pdf.p7m	1407	07/06/2022



All_14_INDAGINI_AMBIENTALI_EDIFICI_ESISTENTI.pdf.p7m	1408	07/06/2022
All_15_PIANO_CARATTERIZZAZIONE.pdf.p7m	1409	07/06/2022
All_16_PLANIMETRIA_INDAGINI_AMBIENTALI.pdf.p7m	1409	07/06/2022
All_17_INTEGRAZIONE_TERRE_ROCCE_SCAVO.pdf.p7m	1409	07/06/2022
All_18_VERIFICA_COMPATIB_PIANO_CLASS_ACUST.pdf.p7m	1409	07/06/2022
All_19_VALUTAZ_PREVISIONALE_CLIMA_IMPATTO_ACUST.pdf.p7m	1410	07/06/2022
All_20_RELAZIONE_TECN_VERIFICA_ASSOGGETT_VAS.pdf.p7m	1411	07/06/2022
All_21_STUDIO_VIABILISTICO.pdf.p7m	1412	07/06/2022
All_22_ADDENDUM_CONSUMO_SUOLO.pdf.p7m	1412	07/06/2022
All_23_INDAGINI_AMB_CARATTERIZZAZIONE_ANALISI_RISCHIO.pdf.p7m	1413	07/06/2022

2. di procedere all'accoglimento del P.E.C., ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. 56/1977 e s.m.i. e della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977, e alla conseguente pubblicazione all'Albo Pretorio on line della Città degli elaborati del P.E.C. e del relativo Schema di Convenzione (all. n. 6) per quindici giorni consecutivi, a partire dalla data di pubblicazione della presente Determinazione all'Albo stesso; nei successivi quindici giorni chiunque può presentare per iscritto osservazioni e proposte, che dovranno pervenire entro tale termine alla Città, Dipartimento Urbanistica e Edilizia Privata – Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito, via Meucci n. 4 - 10121 Torino; la documentazione completa del provvedimento è, altresì, depositata presso la medesima Divisione;
3. di prendere atto che il presente provvedimento è escluso dall'applicazione delle disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Economico (VIE);
4. di dare atto che la presente Determinazione è stata sottoposta al controllo di regolarità amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del T.U.E.L. e che, con la sottoscrizione, si rilascia parere di regolarità tecnica favorevole;
5. di dare atto che il presente provvedimento non è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione internet "Amministrazione aperta";
6. di pubblicare sulle apposite pagine del Geoportale della Città, alla sezione Governo del Territorio (<http://geoportale.comune.torino.it/web/governo-del-territorio/albo-pretorio/sue>), la documentazione completa del P.E.C. in formato *.pdf e *.p7m, così come riportata nel presente atto, come copia di cortesia.

LA DIRIGENTE
Firmato digitalmente
Teresa Pochettino