

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

30 luglio 2019

Convocata la Giunta presieduta dall'Assessore Marco GIUSTA, sono presenti gli Assessori:

Roberto FINARDI
Francesca Paola LEON
Sergio ROLANDO

Alberto SACCO
Alberto UNIA

Assenti per giustificati motivi, oltre la Sindaca Chiara APPENDINO e la Vicesindaca Sonia SCHELLINO, gli Assessori: Antonietta DI MARTINO - Maria LAPIETRA - Paola PISANO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mario SPOTO.

OGGETTO: STUDIO UNITARIO D'AMBITO E PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO SUB-AMBITO 1 DELLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE AMBITO "8.7 PRONDA" - SOTTOAMBITO V - APPROVAZIONE.

Proposta della Sindaca Appendino.

La Zona Urbana di Trasformazione di P.R.G. denominata “Ambito 8.7 Pronda” Sottoambito V, oggetto del presente Studio Unitario d’Ambito e Piano Esecutivo Convenzionato del Subambito 1, è ubicata nella Circostrizione Amministrativa n. 3 - San Paolo - Cenisia - Pozzo Strada - Cit Turin - Borgata Lesna, al confine con Grugliasco, in un’area compresa tra le vie De Sanctis, Monginevro e strada della Pronda.

La scheda normativa del suddetto Sottoambito V prevede un indice territoriale massimo di 0.7 mq SLP/mq ST con un mix funzionale pari a minimo 80% Residenza e massimo 20% ASPI che consente una SLP min di mq 11.916 e una SLP max di mq 2.979 destinata ad Attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI) per un totale di mq 14.895 di SLP.

In data 10 ottobre 2014 i proprietari che rappresentano l’82,38% della superficie territoriale del citato Ambito, hanno presentato lo Studio Unitario d’Ambito del Sottoambito V e il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) del Subambito 1.

Il progetto prevedeva, in particolare, la realizzazione di edifici in affaccio sulla via De Sanctis, Via Monginevro e sulla nuova via pedonale parallela alla via Monginevro int. 242. In sede di verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), sono state evidenziate criticità acustiche che hanno imposto un “ripensamento progettuale”. E’ stato, pertanto, necessario rivedere il P.E.C. con il riposizionamento e la rilocalizzazione di parte degli edifici nella porzione di territorio il più “distante possibile” dalla via De Sanctis per minimizzare gli impatti acustici provenienti dalla via stessa. La nuova soluzione non localizza gli edifici sull’allineamento previsto nella tavola allegata alla scheda di P.R.G., individuante l’attuazione dei sottoambiti, bensì nella parte nord-ovest del Sottoambito V.

Tale prescrizione viene superata dalle citate valutazioni emerse nel corso dell’istruttoria di carattere ambientale (VAS) anche al fine di superare le criticità sotto il profilo acustico, che avrebbe potuto determinare pregiudizio per i previsti recettori sensibili.

Pertanto, con istanza del 28 dicembre 2018 prot. n. 3058, registrata al Protocollo Edilizio 2014-14-16738 in pari data, i Proponenti hanno presentato una nuova configurazione dello Studio Unitario d’Ambito (SUA) e del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo al Sub Ambito 1, della Zona Urbana di Trasformazione (ZUT) Ambito “8.7 Pronda” – Sottoambito V.

In particolare lo Studio Unitario d’Ambito (SUA) suddivide il Sottoambito V, di superficie Territoriale pari a 21.259 mq, in due Sub Ambiti denominati Sub Ambito 1 e Sub Ambito 2, e prevede la realizzazione di SLP pari a a mq 14.087 con destinazione residenziale; la cessione di aree per servizi pubblici di mq 9.070 e l’assoggettamento ad uso pubblico di mq 3.500 per un totale di mq 12.570; e prevista, inoltre, la cessione di mq. 2.273 di aree a viabilità.

Il P.E.C. del Sub Ambito 1 comprende la maggior parte del Sottoambito V per una superficie Territoriale di mq 17.514. La SLP massima realizzabile è di mq 12.260: verranno realizzati mq 11.466 di SLP e i restanti mq 794 di SLP saranno trasferiti in un altro Sotto

Ambito della Z.U.T. 8.7.

Le aree per servizi del Sub Ambito 1 sono pari a mq 10.180, di cui mq 6.680 in cessione e mq 3.500 assoggettati all'uso pubblico; è prevista, inoltre, la cessione di aree per viabilità di mq 1.922.

L'attuazione temporale del Sub Ambito 2, di superficie Territoriale di mq 3.745 non è ad oggi prevedibile in quanto comprende fabbricati artigianali attualmente occupati da attività in atto.

Sul Sub Ambito 2 è prevista un'area di concentrazione lungo la strada della Pronda per una SLP pari a mq 2.621 con la cessione gratuita alla Città della rimanente porzione di area per servizi a verde prospiciente la via De Sanctis, pari a mq 2.390.

Le opere di urbanizzazione del Sub Ambito 1 saranno realizzate in parte a scomputo degli oneri di urbanizzazione e in parte a cura e spese dei Proponenti, come da Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica delle opere di urbanizzazione, sul quale si è espresso favorevolmente il Servizio Urbanizzazioni con parere del 31 gennaio 2019. In particolare, le opere di urbanizzazione saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione per un importo pari a 583.864,93 Euro (già ridotto del coefficiente del 20%) e consistono, tra l'altro, nella realizzazione del nuovo tratto di via pubblica perpendicolare alla via De Sanctis, del parcheggio pubblico, dell'illuminazione pubblica e nella sistemazione dell'area a parco urbano. Tra le opere di urbanizzazione a scomputo è compresa la sistemazione del tratto di viabilità di Via Monginevro int. 242, attualmente privato e ubicato fuori dal perimetro dell'Ambito, per un importo di Euro 200.842,26 (già ridotto del coefficiente del 20%) per il quale è prevista la comunalizzazione subordinatamente all'approvazione del P.E.C.

Le opere a cura e spese del Proponente sulle aree assoggettate consistono nella realizzazione della via pedonale che unirà via Monginevro e via De Sanctis e dell'illuminazione pubblica, per un importo pari a Euro 458.705,88.

La stima degli oneri di urbanizzazione dovuti è pari a Euro 1.673.118,72 di cui Euro 788.746,14 per gli oneri di urbanizzazione primaria e Euro 884.372,58 per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Pertanto:

importo oneri di urbanizzazione (circa)	Euro 1.673.118,72
importo opere da realizzare a scomputo (circa)	<u>Euro 784.707,19</u>
differenza da versare	Euro 888.411,53
importo opere urbanizzazione a cura e spese dei Proponenti (circa)	Euro 458.705,88

Inoltre, alla stipulazione della Convenzione, i Proponenti corrisponderanno Euro 42.772,86 pari alla compensazione del valore ornamentale degli alberi ad alto fusto da abbattere.

Si dà inoltre atto che:

- la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole in merito allo Studio Unitario d'Ambito (SUA) e al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) del Sub Ambito 1 in data 15/02/2018;

- la Commissione V.I.E. ha espresso parere favorevole in ordine alla completezza della valutazione di impatto economico del P.E.C. Sub Ambito 1 del Sottoambito V, in data 21/03/2018;

- con la determinazione dirigenziale cron n. 119 del 29/05/2018 (mecc. 2018 42526/126), l'Area Ambiente ha escluso lo Studio Unitario d'Ambito (SUA) e il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) del Sub Ambito 1, della Zona Urbana di Trasformazione (ZUT) Ambito "8.7 Pronda" – Sottoambito V, dalla fase di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), con alcune prescrizioni da recepire in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e di progettazione edilizia; ed ha altresì ritenuto il P.E.C. del Sub Ambito 1 del Sottoambito V, compatibile con il "Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comune di Torino", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 200 del 20 dicembre 2010 (mecc. 2010 06483/126).

A seguito della determinazione dirigenziale di accoglimento del P.E.C. (mecc. 2019 42820/009) del 25 giugno 2019, la documentazione completa relativa al presente provvedimento è stata trasmessa con nota prot. n. 2444 del 26 giugno 2019 alla Circostrizione n. 3 che, ai sensi degli artt. 43 e 44 del Regolamento del Decentramento, con deliberazione del Consiglio Circostrizionale (mecc. 2019 03098/086) del 24 luglio 2019 ha espresso parere favorevole in merito allo Studio Unitario d'Ambito e al Piano Esecutivo Convenzionato.

La documentazione relativa allo S.U.A. e al P.E.C. è stata pubblicata all'Albo Pretorio "on line" dal 26 giugno 2019 all'11 luglio 2019 compreso, ai sensi dell'art. 43 della L.U.R., e nei successivi quindici giorni corrispondenti, ovvero entro il 26 luglio 2019, non sono pervenute osservazioni e proposte nel pubblico interesse.

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 del 5 dicembre 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 premessa che qui integralmente si richiamano:

- 1) di approvare lo Studio Unitario d'Ambito (ai sensi dell'articolo 7 lettera B delle N.U.E.A. di P.R.G.) e il Piano Esecutivo Convenzionato Sub-Ambito 1 (ai sensi dell'articolo 43 L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i.) della Zona Urbana di Trasformazione Ambito "8.7 Pronda" - Sottosambito V, che si compongono dei seguenti allegati (da **all. 1** a **all. 22**):
 - Studio Unitario d'Ambito;
 - Piano Esecutivo Convenzionato – Sub Ambito 1;
 - Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica delle Opere di Urbanizzazione a scomputo;
 - Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica delle Opere di Urbanizzazione a scomputo di Via Monginevro int. 242;
 - Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica delle Opere di Urbanizzazione a cura e spese dei proponenti;
 - Computo metrico estimativo Opere di Urbanizzazione a scomputo;
 - Computo metrico estimativo Opere di Urbanizzazione a scomputo di Via Monginevro int. 242;
 - Computo metrico estimativo Opere di Urbanizzazione a cura e spese dei proponenti;
 - MODELLO VIE - voci urbanizzazioni 2019;
 - Stima Valore Ornamentale;
 - Verifica assoggettabilità VAS;
 - Relazione geologica – idrogeologica e geotecnica;
 - Relazione sulla qualità ambientale del sottosuolo e previsione opere di bonifica;
 - Risultati Analisi Terreni e Certificati Analitici - PARTE I;
 - Risultati Analisi Terreni e Certificati Analitici - PARTE II;
 - Relazione sull'uso dei suoli preesistente alla proposta di PEC;
 - Verifica di Compatibilità Acustica al Piano di Classificazione Acustica;
 - Valutazione Previsionale di Clima Acustico;
 - Relazione agronomica descrizione opere a verde in progetto;
 - Schema di Convenzione;
 - determinazione dirigenziale cron n.119 del 29 maggio 2018 (mecc 2018 42526/126);
 - deliberazione (mecc. 2019 03098/086) del 24 luglio 2019 del Consiglio Circoscrizionale della Circoscrizione 3;
- 2) 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,

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, tra il Comune di Torino e i seguenti soggetti:

- Orizzonte 2000 S.r.l., con sede in Torino (TO), corso Re Umberto n. 8, codice fiscale 06257800018 e iscrizione registro imprese di Torino, nella persona del legale rappresentante Chiesa Gianluca, nato a Torino il 19/7/1969, codice fiscale CHSGLC69L19L219U;

- Immobiliare Esmeralda S.p.A., con sede in Rosta (TO) via Gabriele D'Annunzio n. 16/2, codice fiscale 02206460012 e iscrizione registro imprese di Torino, nella persona del legale rappresentante Porzio Giovanola Ugo Valentino, nato a Torino il 23-04-1955, codice fiscale PRZGLN55D23L219I;

- Briccarello Claudio Silvio, nato a Torino (TO) il 12 settembre 1954, residente a Torino (TO), via Fattori n. 3, codice fiscale BRCCDS54P12L219J;

- Briccarello Fabrizio, nato a Torino (TO) il 15 marzo 1960, residente a Torino (TO), via Isonzo n. 87, codice fiscale BRCFRZ60C15L219C;

- Porzio Giovanola Luisa nata a Torino (TO) il 18 agosto 1981, residente in Rosta (TO) via Gabriele D'Annunzio n. 16/2, codice fiscale PRZLSU81M58L219E;

- Veglia Marco, nato a Corato (BA) il 2 febbraio 1943, residente a Torino, corso Francia n. 87 codice fiscale VGL MRC 43B02 C983T;

- 3) di prendere atto che gli introiti relativi al contributo di costruzione saranno acquisiti a cura dell'Area Edilizia Privata e che gli importi delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri saranno inseriti nei documenti di programmazione dell'Ente;
- 4) di prendere atto, in osservanza del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m.i., art. 23 comma 1 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;
- 5) di prendere atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato;
- 6) 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.

Chiara Appendino

Il Direttore
Sandro Golzio

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

La Dirigente
Area Urbanistica e Qualità Spazi Urbani
Rosa Gilardi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 42 firmato in originale:

IL PRESIDENTE
Marco Giusta

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 5 agosto 2019.