

CITTA' DI TORINO  
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE  
cronologico n. 231  
del 22 luglio 2019

Oggetto: Accoglimento ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. e pubblicazione all'Albo Pretorio on line della Città del Piano Esecutivo Convenzionato dell'area normativa R3 denominata "Bardonecchia".

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), presentato in data 13 luglio 2018 ed acquisito al protocollo della scrivente Divisione con il n. 2841, e più volte integrato, da ultimo in data 19 giugno 2019 (prot. n. 2405) e in data 4 luglio 2019 (prot. n. 2643), 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. n. 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 attualmente insiste una cabina elettrica che sarà rilocata 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. così da comprendere 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. n. 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 creare ampi varchi e aperture dai fronti strada della medesima via Bardonecchia e di via Fattori, consentendo una maggiore fruibilità del giardino pubblico interno, con 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. n. 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. 1799 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 a 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. n. 2019-40909/126) la Divisione Verde, Ambiente e Protezione Civile, Area Ambiente (allegato n. 14), 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 sulla 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, di cui Euro 624.780,00 per oneri di urbanizzazione primaria ed Euro 706.050,00 per oneri di urbanizzazione secondaria.

Le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti 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 201 (mecc. n. 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 per 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.

Inoltre, saranno realizzate a cura e spese dei Proponenti opere per un totale pari a Euro 41.610,00 per la realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili, illuminazione e parte del giardino pubblico sulle aree da assoggettare all'uso pubblico, cui va aggiunto l'importo di Euro 20.000,00 per lo spostamento della cabina elettrica di via Bardonecchia di proprietà di IRETI S.p.a., per un totale 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.

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.

Si dà, infine atto che, in data 11 ottobre 2018, il P.E.C. in oggetto è stato illustrato in via anticipata alla cittadinanza nel corso di un incontro svoltosi presso la Circoscrizione 3.

Pertanto, ultimata l'istruttoria urbanistica, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n. 56 del 1977 e s.m.i., occorre ora provvedere alla pubblicazione degli elaborati costituenti il P.E.C. dell'area normativa R3 denominata "Bardonecchia" ed il relativo schema di Convenzione sull'Albo Pretorio online della Città per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni e proposte scritte entro i successivi 15 giorni.

Tutto ciò premesso,

#### IL DIRETTORE

Visto l'art. 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D. Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267;

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 l'art. 73 dello Statuto della Città;

#### DETERMINA

1. di prendere atto dell'avvenuta ultimazione dell'istruttoria urbanistica relativa al P.E.C. dell'area normativa R3 denominata "Bardonecchia", che si compone dei seguenti allegati:

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

All.15) Relazione Stima Costi Bonifica Aree Cedute

2. di procedere all'accoglimento ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. e conseguente pubblicazione all'Albo Pretorio on line della Città degli elaborati del P.E.C. e del relativo schema di Convenzione (all. n. 4) per quindici giorni consecutivi, a partire dalla data di pubblicazione della presente determinazione all'Albo stesso e precisamente dal 24 luglio 2019 al 7 agosto 2019 compreso; nei successivi quindici giorni chiunque può presentare per iscritto osservazioni e proposte, che dovranno pervenire entro il 22 agosto 2019 alla Città, Divisione Urbanistica e Territorio, via Meucci, 4 Torino; la documentazione completa del provvedimento è, altresì, depositata presso la medesima Direzione;
3. di prendere atto che il presente provvedimento è escluso dall'applicazione delle disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Economico;
4. di dare atto che la presente determinazione è stata sottoposta al controllo di regolarità amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis TUEL e che, con la sottoscrizione, si rilascia parere di regolarità tecnica favorevole;
5. si dà atto che il presente provvedimento non è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione internet "Amministrazione aperta";

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.

IL DIRETTORE DELLA DIVISIONE  
URBANISTICA E TERRITORIO

(Dott. Sandro GOLZIO)

