



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO AREA URBANISTICA E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO

ATTO N. DD 5281

Torino, 15/12/2020

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: Accoglimento e pubblicazione all'Albo Pretorio on line della Città del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo all'Area M1 con prescrizioni particolari "37 Sexies Unione Sovietica" c.d. ex Ifas.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 4 aprile 2016, mecc. n. 2016 01341/009, è stata approvata, ai sensi dell'articolo 17 comma 7 della L.U.R. 56/1977 e dell'articolo 89 Legge Regionale n. 3/2013, la variante parziale n. 253 al vigente P.R.G., che ha modificato la destinazione urbanistica dell'isolato compreso tra corso Unione Sovietica, via Gaspare Vera Libera Arduino, via Tunisi e corso Sebastopoli da ATS ad "Area normativa M1" con prescrizioni particolari, con la conseguente soppressione, nel fascicolo II delle N.U.E.A., della scheda normativa Ambito "12.i Fiat".

La società proprietaria dell'area, con istanza del 14 dicembre 2018 Prot. n. 4931, registrata al Protocollo Edilizio 2018-14-26136 in data 19 dicembre 2018, successivamente integrata da ultimo in data 31 luglio 2020 con note da prot. nn. 2088 a 2095, presentava il P.E.C. relativo all'Area "37 sexies UNIONE SOVIETICA", c.d. ex Ifas, di cui all'art. 8 delle N.U.E.A. del P.R.G., che prevede la realizzazione di medie strutture di vendita con relativi parcheggi e di un insediamento residenziale ed autorimessa di pertinenza. Gli interventi edilizi ivi previsti si sviluppano su una superficie fondiaria di mq. 17.690, per complessivi mq. 8.060 di SLP, su un'area di concentrazione edificatoria di mq. 8.703.

In particolare il P.E.C. articola gli interventi in 2 fasi con tre lotti edilizi di intervento (Fase 1: Lotti 1 e 2 e Fase 2: Lotto 3): nel Lotto 1 è previsto un edificio ad uno/due piani fuori terra, destinato ad ospitare una o più Medie Struttura di Vendita per un massimo di 2.600 mq di S.L.P. complessiva, con relativi parcheggi; nel Lotto 2 è prevista la realizzazione di un edificio ad uno/due piani fuori terra destinato ad ospitare una o più Medie Strutture di Vendita per un massimo di 2.300 mq di S.L.P. complessiva, con relativi parcheggi; inoltre, nel Lotto 3 verrà realizzato un insediamento residenziale pluripiano di 2.486 mq di S.L.P., di cui 2.237 mq. di residenza libera e 249 mq. di

residenza convenzionata, con relativa autorimessa interrata al servizio delle unità residenziali e con, in adiacenza, un edificio ad un piano fuori terra a destinazione commerciale di 674 mq di S.L.P..

Tale attività edificatoria troverà concreta attuazione mediante il rilascio di più titoli abilitativi edilizi relativi ai Lotti di intervento.

Con tale proposta di progetto, la predetta Società utilizzerà una capacità edificatoria complessiva di mq. 8.060 di SLP, minore rispetto a quella massima, pari a 20.000 mq, prevista dalla scheda normativa vigente dell'Ambito "37 sexies UNIONE SOVIETICA", senza che ciò comporti la restituzione del contributo di valorizzazione versato alla Città a seguito dell'approvazione della Variante Urbanistica n. 253 al P.R.G.. L'eventuale utilizzo della citata capacità edificatoria residua sarà subordinato all'approvazione di una modifica al P.E.C..

Sulle aree comprese nel P.E.C., in particolare sui Lotti 1 e 2, sono già state effettuate le demolizioni di tutti gli immobili preesistenti, ad eccezione del muro perimetrale lungo via Tunisi, che è stato conservato a protezione della proprietà, del muretto e della recinzione lungo corso Sebastopoli, della porzione di fabbricato ex "Authos" su corso Unione Sovietica e dell'edificio insistente sul Lotto 3 nel quale sussistono attività in essere.

Il fabbisogno di aree per servizi pubblici generato dal P.E.C. è pari a complessivi mq 7.402 e sarà soddisfatto mediante l'assoggettamento all'uso pubblico a favore della Città di complessivi mq. 8.987, di cui mq. 4.081 nel Lotto 1, mq. 2.384 nel Lotto 2 e mq. 2.522 nel Lotto 3. Prima dell'assoggettamento all'uso pubblico, dovranno essere eseguite a cura e spese del Proponente, i monitoraggi e le eventuali opere di bonifica ambientale, ai sensi dell'art. 28 della N.U.E.A. del P.R.G., posto che è tuttora in corso un procedimento di bonifica sul Lotto 3.

L'assoggettamento definitivo di tali aree interverrà, previo frazionamento catastale da effettuarsi a cura e spese del Proponente, entro 60 giorni dall'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione ivi previste e ad esse funzionali.

Il P.E.C. comprende il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione, sul quale si è espresso favorevolmente il Servizio Urbanizzazioni con parere e relative prescrizioni del 22 ottobre 2020, prot. arr. n. 3011 e del 11 novembre 2020, prot. arr. n. 3283. Tale progetto riguarda le opere da eseguire sia a scomputo degli oneri dovuti che a cura e spese del Proponente. In particolare, le opere di urbanizzazione a scomputo, strettamente funzionali all'intervento, verranno realizzate su aree esterne all'area di P.E.C. e riguardano: opere stradali, segnaletica orizzontale e verticale, opere a verde, riqualificazione dei controviali degli adiacenti corso Unione Sovietica e corso Sebastopoli nonché realizzazione, in corso Sebastopoli, di un tratto di pista ciclabile con relativo impianto semaforico, di connessione tra corso Galileo Ferraris e corso Unione Sovietica, per un valore complessivo stimato pari ad euro 468.552,29 già dedotto del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre 2010.

Sulla realizzazione della pista ciclabile si è, altresì, espressa la Consulta della Mobilità Ciclistica e della Moderazione del Traffico in data 5 novembre 2020 (prot. arr. n. 3283 dell'11 novembre 2020) esprimendo parere favorevole con specificazioni da recepire in sede di progettazione esecutiva.

La realizzazione di tutte le suddette opere di urbanizzazione a scomputo è prevista a carico del Lotto 1: tali opere dovranno essere ultimate e collaudate positivamente ai fini dell'agibilità, anche parziale, relativa agli interventi edilizi sui Lotti 1 e 2.

Il Proponente realizzerà, altresì, a propria cura e spese, le opere interne all'Area "ex Ifas" sulle aree assoggettate all'uso pubblico, per un valore di Euro 467.384,82 suddiviso in euro 360.970,41 per i Lotti 1 e 2 (fase 1) ed euro 106.414,41 per il Lotto 3 (fase 2).

Come dettagliatamente descritto nel Progetto di Fattibilità Tecnico Economica allegato al P.E.C., tali opere consistono:

- per il Lotto 1 nella realizzazione del viale pedonale parallelo a corso Sebastopoli che collega direttamente via B. Spaventa con corso Unione Sovietica, nella realizzazione di nuove aree ad uso parcheggio e aree verdi all'angolo tra corso Unione Sovietica e corso Sebastopoli, e nella realizzazione dell'illuminazione pubblica e della predisposizione dei sotto-servizi;
- per il Lotto 2 nella realizzazione di nuove aree ad uso parcheggio e aree verdi in affaccio su corso Unione Sovietica, nella realizzazione dell'illuminazione pubblica e della predisposizione dei sotto-servizi;
- per il Lotto 3 nella realizzazione di nuove aree ad uso parcheggio e aree verdi tra corso Unione Sovietica e via Arduino, nella realizzazione dell'illuminazione pubblica e dei percorsi pedonali interni, nonché della predisposizione dei sotto-servizi.

Tutte le suddette opere di urbanizzazione a cura e spese sono previste a carico di ciascun lotto come sopra descritto e dovranno essere ultimate e collaudate positivamente al fine dell'agibilità, anche parziale, relativa agli interventi edilizi su ciascuno dei Lotti 1, 2 e 3. In sede di progettazione esecutiva relativa ai Lotti 1 e 2 verranno individuate con maggior dettaglio le suddette opere di urbanizzazione a scomputo e a cura e spese del Proponente, con i relativi importi, funzionali a ciascun lotto edilizio.

Prima della sottoscrizione della Convenzione, la società Proponente presenterà le polizze fideiussorie a garanzia della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione sia a scomputo degli oneri che a proprie cura e spese, per gli importi sopra citati incrementati del 10% a titolo di penale.

Il Contributo di Costruzione è, ad oggi, stimato in circa euro 1.469.810,27 relativo agli oneri di urbanizzazione (di cui euro 527.878,00 per il Lotto 1, euro 466.969,00 per il Lotto 2 ed euro 474.963,27 per il Lotto 3) ed euro 509.810,00 relativo al costo di costruzione. Detti importi saranno definitivamente calcolati al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Con Determinazione Dirigenziale dell'Area Urbanistica e Qualità degli Spazi Urbani n. 296 del 15 ottobre 2019 (mecc. n. 2019 44596/009) si è preso atto della completezza dei documenti predisposti dal Proponente per la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S., ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., con invio degli stessi all'Autorità Competente Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali.

Con Determinazione Dirigenziale n. 2918 del 4 settembre 2020 il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città, a seguito della verifica di assoggettabilità a V.A.S., ha escluso con prescrizioni il P.E.C. dalle successive fasi di valutazione ambientale strategica e ne ha dichiarato la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica – P.C.A. (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 201006483/126 del 20 dicembre 2010). In particolare tale provvedimento prescrive che il Proponente garantisca gli interventi di risanamento acustico previsti a sua cura e spese (consistenti nella posa di manto fonoassorbente), con apposita fideiussione da rilasciare prima dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione relative al Lotto 3, per un valore di euro 25.534,08, pari al valore dell'opera (euro 23.212,80) incrementato del 10% a titolo di penale per eventuali inadempimenti. L'importo di tale garanzia dovrà essere aggiornato laddove, in sede di istruttoria del citato progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, il contributo di risanamento dovuto risulti superiore.

Si dà inoltre atto che il progetto di P.E.C. ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 26 novembre 2020 nonché il parere di competenza dell'Area Edilizia Privata del 6 ottobre 2020, prot. arr. n. 2746.

L'ultimazione degli interventi edilizi privati relativi alla Fase 1, che comprende i Lotti edilizi 1 e 2 inerenti le due piastre commerciali e le relative opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri e a cura e spese del Proponente, dovrà avvenire entro il termine di 5 anni dalla stipula della Convenzione mentre la Fase 2, che comprende il Lotto edilizio 3 inerente l'edificio residenziale con le relative opere di urbanizzazione a cura e spese del Proponente sulle aree assoggettate all'uso pubblico, dovrà essere ultimato entro il termine di 10 anni dalla stipula della Convenzione, corrispondente al termine di validità del P.E.C..

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 Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo all'Area M1 con prescrizioni particolari "37 Sexies Unione Sovietica" e del relativo schema di Convenzione all'Albo Pretorio on line 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,

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.;
- Nell'ambito delle risorse finanziarie assegnate.

DETERMINA

1. di prendere atto dell'avvenuta ultimazione dell'istruttoria urbanistica relativa al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo all'Area M1 con prescrizioni particolari "37 Sexies Unione Sovietica", che si compone dei seguenti allegati:

- Piano Esecutivo Convenzionato (all. n. 1);
- Progetto di fattibilità tecnico ed economica - opere di urbanizzazione (all. n. 2);
- Valutazione Impatto Economico (V.I.E.) (all. n. 3);
- Relazione agronomica ambientale (all. n. 4);
- Computo metrico estimativo aree verdi (all. n. 5);
- Relazione geologica e idrogeologica asseverata (all. n. 6);
- Aggiornamento alla Valutazione della Qualità Ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. del P.R.G. (all. n. 7);
- Relazione sulle tematiche energetico ambientali (all. n. 8);
- Valutazione previsionale di impatto acustico (all. n. 9);

- Valutazione previsionale di clima acustico (all. n. 10);
 - Verifica di compatibilità acustica (all. n. 11);
 - Componenti Mobilità, Sistema dei Trasporti e Traffico (all. n. 12);
 - Relazione tecnica di verifica preventiva della assoggettabilità alla Procedura di VAS (all. n. 13);
 - Schema di Convenzione (all. n. 14);
 - Pista ciclabile corso Sebastopoli, tra Corso Unione Sovietica e Corso G. Ferraris - Relazione tecnica (all. n. 15);
 - Determinazione dirigenziale n. 2918 del 4 settembre 2020 (all. n. 16).
2. di procedere all'accoglimento del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo all'Area M1 con prescrizioni particolari "37 Sexies Unione Sovietica", ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. 56/77 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. 14) per quindici giorni consecutivi, a partire dalla data di pubblicazione della presente determinazione all'Albo stesso e precisamente dal 17 dicembre 2020 al 1 gennaio 2021 compreso; nei successivi quindici giorni chiunque può presentare per iscritto osservazioni e proposte, che dovranno pervenire entro il 16 gennaio 2021 alla Città di Torino, Divisione Urbanistica e Territorio, 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 TUEL 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".

LA DIRIGENTE

Firmato digitalmente da Rosa Adalgisa Gilardi