

## CITTÀ DI TORINO

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: MODIFICA AL PROGRAMMA INTEGRATO LOCALIZZATO IN STRADA DELLA PRONDA E RELATIVE DEROGHE EDILIZIE – APPROVAZIONE.

Proposta dell'Assessore all'Urbanistica Ilda Curti.

Con l'Accordo di Programma sottoscritto in data 20 novembre 2006 dalla Regione Piemonte e dalla Città di Torino, successivamente ratificato dal Consiglio Comunale in data 11 dicembre 2006 con deliberazione n. 232/2006 ed approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 4 in data 30 gennaio 2007, veniva approvato il Programma Integrato in variante al P.R.G., localizzato tra corso Marche e strada della Pronda, con la definizione di una nuova Zona Urbana di Trasformazione di P.R.G. denominata "Ambito 8.22 Pronda - Marche", avente ad oggetto la realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione prevalentemente residenziale.

In data 12 luglio 2007, con atto a rogito Notaio Mazzucco, veniva sottoscritta la relativa Convenzione urbanistica.

Successivamente, a seguito di specifica richiesta da parte del soggetto attuatore, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti autorizzava l'applicazione dei vigenti massimali di costo per l'Edilizia Residenziale Sovvenzionata, con conseguente riduzione da 107 a 47 del numero di alloggi oggetto di finanziamento. Contestualmente il Ministero comunicava il nulla osta all'incremento del numero degli alloggi di edilizia agevolata da 107 a 129, fermo restando l'importo del finanziamento autorizzato e subordinatamente al parere favorevole del Comune di Torino, reso dalla Città con nota prot. 5499 del 10 dicembre 2009.

Dalla riduzione della quota di edilizia sovvenzionata originariamente prevista discende una diversa articolazione della porzione di edificazione posta sul lato orientale del tracciato di corso Marche.

Tale modificazione risulta coerente con gli sviluppi del "Protocollo d'Intesa per la realizzazione dell'asse integrato del Corso Marche e del connesso studio di riassetto territoriale" sottoscritto dai Comuni di Torino - Collegno - Grugliasco - Venaria Reale - Beinasco, dalla Provincia di Torino e dalla Regione Piemonte nel luglio 2005, successivamente confermato nel

2008 nell'ambito della revisione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, che ha portato alla definizione di una diversa posizione del viale urbano di corso Marche e ad una diversa soluzione dell'intersezione tra corso Marche e strada della Pronda.

Gli operatori privati hanno quindi provveduto a rendere coerente il progetto approvato con il citato Accordo di Programma con quello coordinato dalla Provincia, reso cogente mediante l'inclusione dello stesso nel II Piano di Coordinamento Territoriale (PTC2).

La prospettata revisione del progetto, sottoposta preliminarmente e positivamente valutata dalla Conferenza di Servizi dell' "Area Speciale di corso Marche" in data 18 novembre 2010, è stata approvata con provvedimento del Consiglio Comunale del 12 settembre 2011 n° 130 (mecc. n° 2011-01481/009) ai sensi dell'articolo 17 comma 8, lettere b) e c) della L.U.R., che prevede la modifica del perimetro del PR.IN., a parità di superficie territoriale e di capacità edificatoria, nonché la riduzione del numero di alloggi di ERP da 107 a 47 e l'aumento del numero di alloggi di edilizia agevolata da 107 al 129 e consente, inoltre, di liberare una porzione di area localizzata a nord-est del tracciato di corso Marche in prossimità dell'incrocio con strada della Pronda, che potrà essere utilmente reimpiegata nel più ampio scenario progettuale connesso al corso Marche, in particolare per la realizzazione del "Capitol".

Il progetto del viale urbano di Corso Marche e di prefigurazione del "Capitol" hanno indotto altresì una riflessione complessiva sul Programma Integrato, la cui progettazione era iniziata in assenza di qualsiasi riferimento al corridoio intermodale del Corso Marche (allineamenti, altezza degli edifici, tipologia di facciata), con un ripensamento della valenza dei margini che accolgono il nuovo tracciato infrastrutturale.

La predetta scelta progettuale di rafforzamento dei margini è risultata, peraltro, obbligata dalla necessità di allocare la SLP precedentemente posizionata nel grande isolato a cortina in fregio a strada della Pronda e Corso Marche sulla porzione a sud, ora caratterizzata da un grande luogo urbano interno perimetrato da fabbricati e costituito, al suo interno, da verde pensile con sottostanti locali commerciali e di servizio.

In tal senso, in deroga all'articolo 13 comma 12, 18 e 19 del vigente Regolamento Edilizio della Città, si è ritenuta necessaria una elevazione degli edifici privati da realizzare, che non potrà essere comunque superiore a 11 piani f.t. oltre ad un eventuale ulteriore piano arretrato, con altezza massima degli edifici pari a 41 metri.

Viene, inoltre, prevista una deroga al Regolamento Edilizio anche per il fabbricato fronteggiante la nuova viabilità posta a nord, previsto a 10 piani f.t., il cui ribaltamento ricade su una proprietà privata destinata dal PRG vigente a Parco Urbano e Fluviale "P28".

Sono altresì ammesse sulle testate, in deroga all'articolo 13 comma 21 del Regolamento Edilizio, finestrate, logge e serre. Infine, per consentire la realizzazione di superfici aperte accessibili ed in continuità con le aree a verde interne, l'altezza dei volumi commerciali o terziari, all'intradosso del soffitto, dovrà essere uguale o superiore a 3,5 metri, in deroga all'articolo 36 del citato Regolamento. Quest'ultima previsione è riconducibile all'opportunità di separare il più possibile le attività commerciali dalle residenze per evitare disagi.

La citata proposta di modifica di Programma Integrato ha acquisito il parere favorevole della Commissione Igienico Edilizia (CIE) in data 12 aprile 2011; il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione è stato favorevolmente valutato nella conferenza di servizi tenuta in data 11 aprile 2012 presso il Servizio Urbanizzazione, condizionatamente al recepimento degli adeguamenti richiesti in fase di redazione del progetto esecutivo che dovrà essere elaborato ai sensi del Decreto Legislativo n. 152/2008 a modifica del Decreto Legislativo 163/2006 – Codice degli Appalti. In relazione a tale proposta di intervento, gli oneri di urbanizzazione dovuti sono ad oggi stimati complessivamente in Euro 11.214.406,46: tale stima dovrà essere comunque aggiornata al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

In sintesi, le opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri consistono nella realizzazione delle strade veicolari, pedonali e ciclabili con relativi marciapiedi, delle aree pavimentate, dei parcheggi a raso, dell'illuminazione pubblica aree verdi, dell'illuminazione pubblica stradale, delle alberate ed aree verdi attrezzate e dei sottoservizi, per un importo ad oggi stimato pari ad Euro 8.754.205,00 (già decurtato del "coefficiente di riduzione" pari al 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. mecc. 2010 02469/009 del 27/09/2010).

I Proponenti dovranno, altresì, realizzare a scomputo degli oneri una palestra con relative aree di pertinenza, per un importo pari ad Euro 1.589.318,40 (già decurtato del predetto "coefficiente di riduzione"), che verrà definitivamente stabilito in sede di approvazione del progetto esecutivo delle stesse.

I Proponenti si impegnano, inoltre, a realizzare a propria cura e spese, sulle aree assoggettate all'uso pubblico opere per un importo pari ad Euro 1.430.640,44.

Ai sensi del D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito con Legge 12/7/2011 n. 106 (c.d. Decreto Sviluppo) gli strumenti urbanistici esecutivi sono approvati dalla Giunta Comunale; poiché il presente provvedimento contempla deroghe al Regolamento Edilizio, lo stesso viene approvato dal Consiglio Comunale.

Le presenti modifiche al PR.IN. dovranno essere recepite, ai sensi del combinato disposto dell'art. 18 della Legge 203/91 e dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000, in sede di Accordo di Programma modificativo del precedente sottoscritto in data 20 novembre 2006 dalla Regione Piemonte e dalla Città di Torino.

Tutto ciò premesso,

#### LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Vista la Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i.;

Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della G.R. n. 3-45091 del 21 aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995;

Vista la Legge Regionale n. 18 del 9 aprile 1996 e s.m.i.;

Visto l'art. 34 del D.Lgs. 267/2000;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

### PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per i motivi esposti nella parte narrativa, che qui integralmente si richiamano, di:

- 1) approvare le modifiche al Programma Integrato localizzato in strada della Pronda, con relative deroghe edilizie, come puntualmente illustrato in narrativa, dando atto che le stesse dovranno essere recepite, ai sensi del combinato disposto dell'art. 18 della Legge 203/91 e dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000, in sede di Accordo di Programma modificativo del precedente sottoscritto in data 20 novembre 2006 dalla Regione Piemonte e dalla Città di Torino.

Formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento i seguenti elaborati della modifica del Programma Integrato localizzato in strada della Pronda (All. 1 - 45), come di seguito specificato:

- Schema di Convenzione (All. n. 1);
- Elaborato Sintetico (All. n. 2);
- EL.1/3 Relazione illustrativa (All. n. 3);
- EL.2/5 Indice degli elaborati (All. n. 4);
- EL.4/4 Planimetria catastale con individuazione delle proprietà a seguito delle cessioni in data 29/4/2009 (All. n. 5);
- EL.6/2 Verifica di coerenza tra modifica PR.IN. progetto e PRGC vigente (All. n. 6);
- EL.7/2 Dati dimensionali del PRIN e verifica degli standard in progetto (All. n. 7);
- EL.7/2a Volumi e superfici PRIN approvato / modifica PRIN progetto (All. n. 8);
- EL.8 Tavola 1/3 – Planimetria regole edilizie ed urbanistiche (All. n. 9);
- EL.9/3 Norme di attuazione del PRIN e linee guida per la progettazione definitiva (All. n. 10);
- EL.10 Tavola 2/4 – Planivolumetrico (All. n. 11);
- EL.11 Tavola 3/4 – Urbanizzazioni – Progetto di suolo (Progetto preliminare) (All. n. 12);
- EL.12 Tavola 3a/4 – Urbanizzazioni- Viabilità e parcheggi pubblici (Progetto preliminare)

- (All. n. 13),
- EL.13 Tavola 3b/4 – Urbanizzazioni- Viabilità sezioni stradali (Progetto preliminare) (All. n. 14);
  - EL.14 Tavola 3c/4 – Urbanizzazioni- Reti esistenti (Progetto preliminare) (All. n.15);
  - EL.15 Tavola 3d/4 – Urbanizzazioni- Acquedotto in progetto (Progetto preliminare) (All. n.16);
  - EL.16 Tavola 3e/4 – Urbanizzazioni- Fognatura bianca in progetto (Progetto preliminare) (All. n. 17);
  - EL.17 Tavola 3f/5 – Urbanizzazioni- Fognatura nera in progetto (Progetto preliminare) (All. n. 18);
  - EL.18 Tavola 3g/4 – Urbanizzazioni- Rete AEM in progetto (Progetto preliminare) (All. n. 19);
  - EL.19 Tavola 3h/4 – Urbanizzazioni- Rete AES in progetto (Progetto preliminare) (All. n. 20);
  - EL.20 Tavola 3i/5 – Urbanizzazioni- Rete Telefonica in progetto (Progetto preliminare) (All. n. 21);
  - EL.21 Tavola 3l/3 – Urbanizzazioni- Palestra - progetto di massima (All. n. 22);
  - EL.22 Tavola 4/2 – Edilizia sovvenzionata- Piante e tipologia - (All. n. 23);
  - EL.23 Tavola 4a/2 – Edilizia sovvenzionata- Prospetti e sezioni- (All. n. 24);
  - EL.24 Tavola 5/2 – Edilizia agevolata - tipologia. (All. n. 25);
  - EL.27 Tavola 6/2 – Edilizia libera - tipologia. (All. n. 26);
  - EL.29/3 Verifica quantitativa delle superfici e dei volumi in progetto (All. n. 27);
  - EL.30/3 Planimetria catastale con individuazione aree da cedere, da mantenere per viabilità e servizi, da assoggettare all'uso pubblico (All. n. 28);
  - EL.33 Tavola 0/3 Perimetro PR.IN. approvato (Delib.C.C. .n°130 12/09/2011) e aree esterne connesse (All. n. 29);
  - ALL.1/2 Modello QTE per l'edilizia residenziale sovvenzionata (All. n. 30);
  - ALL.2/2 Modello QTE per l'edilizia residenziale agevolata (All. n. 31);
  - ALL.9/4 Piano di fattibilità amministrativa (cronoprogramma) (All. n. 32);
  - ALL.13/6 Relazioni tecniche e stime economiche delle opere di urbanizzazione (Progetto preliminare) (All. n. 33);
  - ALL.13/6b Quaderno di indirizzo per la definizione dello spazio pubblico e arredo urbano (All. n. 34);
  - ALL.13/6c Urbanizzazioni- Piste ciclabili (Progetto preliminare) (All. n. 35);
  - ALL.15/1 Allegati tecnici variante al PRGC vigente (All. n. 36);
  - ALL.27 Raccolta documenti rimodulazione programma edilizia sovvenzionata- agevolata (All. n. 37);
  - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria (Progetto preliminare) (All. n. 38);

- Elenco prezzi unitari (Progetto preliminare) (All. n. 39);
  - DOC.PREL.001 Palestra polifunzionale- Aggiornamento prezzi Marzo 2012 e quadro economico. ( Riferimento documenti progetto Palestra polifunzionale . Prot. 26090 17/10/2007 cat T06 cl 02 fasc 01) (All. n. 40);
  - Relazione geologica integrativa (All. n. 41);
  - Analisi delle ripercussioni relative all'impatto e clima acustico determinate dalla variante del P.R.I.N. della ZUT 8.22 Marche (All. n. 42);
  - Piano di gestione terre e rocce da scavo (Progetto preliminare) (All. n. 43);
  - Relazione geologica e geotecnica progetto preliminare opere di urbanizzazione (All. n. 44);
  - Relazione idraulica opere di fognatura bianca (All. n. 45).
- 2) di provvedere alla stipulazione per atto pubblico dello Schema di Convenzione a modifica del Programma Integrato localizzato in strada della Pronda, entro il termine di 12 mesi dalla data di pubblicazione sul B.U.R. della deliberazione del Presidente della Giunta Regionale di approvazione del predetto Accordo di Programma, come da atto d'obbligo presentato dai Proponenti, unitamente alla relativa garanzia fideiussoria con funzione di penale per la mancata stipula od il ritardo nella stipula della Convenzione medesima, a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigenti e s.m.i., tra il Comune di Torino e le società CONSORZIO MONGINEVRO Società Consortile a r. l. con sede in Torino, Via Ettore Perrone n. 3bis. Partita I.V.A. 09206530017; Cooperativa Edilizia CONSORZIO ACLI CASA SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Torino, Via Perrone n. 3 bis, Partita I.V.A. 01022710014, Cooperativa Edilizia PIANEZZA 2000 SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Torino, Via Perrone n. 3 bis, Partita I.V.A. 06552610013, Immobiliare SANTA MARIA - S.R.L. con sede legale in Torino, Corso Stati Uniti n. 41, Partita I.V.A. 09229740015, GAMMA S.R.L. con sede legale in Torino, Via Oxilia n. 21, Partita I.V.A. 03842590014, con l'autorizzazione all'ufficiale rogante nonché al rappresentante del Comune di Torino di apportare, ove occorra, al momento della sottoscrizione, tutte le modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione di adeguamento alle norme di legge, nonché le eventuali modifiche di carattere tecnico-formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto;
- 3) di rinviare a successiva determinazione dirigenziale, a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione, la necessaria operazione contabile relativa all'accertamento dell'entrata e all'impegno di spesa, per le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti, ai sensi della normativa vigente; l'eventuale quota residua di oneri di urbanizzazione rimasti a carico dei Proponenti verrà accertata con successiva determinazione dirigenziale nel relativo bilancio di competenza;
- 4) 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

(Ilda CURTI)



IL DIRETTORE DIREZIONE AMBIENTE,  
SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO

(Dott.ssa Paola VIRANO)



Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRETTORE DELLA  
DIREZIONE URBANISTICA

(Arch. Rosa GILARDI)

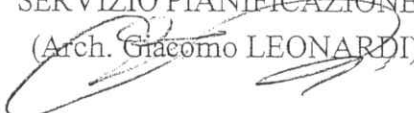


IL DIRETTORE DELLA  
DIREZIONE EDILIZIA

(Arch. Mauro CORTESE)



IL DIRIGENTE DEL  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE  
(Arch. Giacomo LEONARDI)



Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile:

IL DIRETTORE FINANZIARIO  
(Dott. Domenico PIZZALA)