Direzione Urbanistica e Territorio 2017 05015/009
Area Urbanistica
GG
0/A

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

21 novembre 2017

Convocata la Giunta presieduta dal Vicesindaco Guido MONTANARI sono presenti gli Assessori:

Roberto FINARDI
Marco GIUSTA
Francesca Paola LEON
Federica PATTI
Paola PISANO
Sergio ROLANDO
Alberto UNIA

Assenti per giustificati motivi, oltre alla Sindaca Chiara APPENDINO, gli Assessori: Maria LAPIETRA - Alberto SACCO - Sonia SCHELLINO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE AMBITO «13.2/B LUGARO». ATTUAZIONE ANTICIPATA OPERE PUBBLICHE EX ART. 7 C. 17 LETT. D, E TRASFORMAZIONE PER SUB-AMBITI EX ART. 7 C. 7 LETT. B DELLE N.U.E.A. DEL P.R.G. VIGENTE - APPROVAZIONE.

Proposta del Vicesindaco Montanari.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 30 luglio 2015 (mecc. 2015 03099/009), è stata ratificata la Variante n. 291 al P.R.G., ai sensi dell'art. 17 bis, comma 5, della L.U.R. 56/1977 e s.m.i., concernente l'area Scalo Vallino - Piazza Nizza.

La trasformazione complessiva dell'area dello Scalo Vallino, fruibile dall'asse principale di via Nizza, prevede la realizzazione di una nuova rete di viabilità secondaria attraverso un sistema di percorsi e piste pedonali e ciclabili. Tale contesto sarà caratterizzato dalla presenza di residenze, di attività commerciali e di servizio, anche rispetto al futuro insediamento del Polo per le Ricerche di Biotecnologie.

La variante, oltre a classificare due aree normative R3 e un'area M1 quali porzioni urbane con caratteristiche del tessuto urbano consolidato, ha individuato due nuove Z.U.T. denominate rispettivamente "13.2/A NIZZA" e "13.2/B LUGARO".

In particolare, la nuova Z.U.T. "13.2/B LUGARO", individuata quale residua porzione della Z.U.T. "13.2 DANTE", compresa tra la via Lugaro, la nuova area normativa R3 e la linea ferroviaria, è di proprietà della Società Mosso Costruzioni S.r.l., che possiede anche una modesta porzione di area ricadente nell'Ambito "13.2/A NIZZA". L'area dell'ambito Lugaro è in parte occupata dall'edificio utilizzato a stazione di polizia ferroviaria e in parte a gerbido con la presenza di binari in disuso.

La citata variante ha, inoltre, previsto il completamento della viabilità già individuata nell'Ambito della Z.U.T. "13.2/A NIZZA" con l'Accordo di Programma "Biotecnologie" efficace dal 19 dicembre 2013, mediante la realizzazione di una nuova viabilità al servizio dell'insediamento e di collegamento con la limitrofa maglia viaria, interessando la porzione di proprietà della Società Mosso Costruzioni S.r.l. ivi ricadente, sopra citata.

Una porzione dell'Ambito "13.2/B LUGARO" è stata individuata dalla Società Iren Energia S.p.a. quale area idonea per realizzare un importante impianto di teleriscaldamento (sistema di accumulo di acqua calda surriscaldata), inserito nel Piano degli Investimenti 2016-2021 dalla Società come progetto "Teleriscaldamento San Salvario".

Il progetto consiste nell'estensione della rete di teleriscaldamento cittadina nella zona San Salvario ed, in particolare, prevede la possibilità di allacciare edifici residenziali e terziari, attualmente riscaldati da centrali termiche centralizzate a gas o gasolio, consentendo l'eliminazione di circa 300/400 centrali termiche condominiali.

L'estensione di rete in zona San Salvario sarà interconnessa in più punti con l'esistente rete di teleriscaldamento della Città, permettendo di distribuire calore nella nuova area di espansione con l'utilizzo del calore prodotto dalle esistenti centrali di cogenerazione del calore (Moncalieri, Torino Nord).

Al fine di beneficiare quanto prima dei vantaggi ambientali connessi all'estensione della rete di teleriscaldamento in un'area cittadina densamente urbanizzata, si ravvisa l'urgenza della realizzazione del sistema di accumulo facente parte del progetto di "Teleriscaldamento San

Salvario” e, pertanto, si rende necessaria la sua realizzazione in anticipazione della trasformazione della Z.U.T. “13.2/B LUGARO”.

A seguito di contratto preliminare di vendita sottoscritto a favore di Iren Energia S.p.a. in data 5 giugno 2017, la Società Mosso Costruzioni S.r.l. ha presentato in data 7 giugno 2017 la proposta di Studio Unitario d’Ambito relativo alla citata ZUT, quale attuazione anticipata di “opere pubbliche” ai sensi dell’art. 7, comma 17, lett. d) e “trasformazione per sub-ambiti” ai sensi dell’art. 7, comma 7, lett. b) delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente.

Le predette Società hanno, altresì, stipulato in data 5 giugno 2017 l’atto unilaterale d’obbligo con l’impegno di Iren Energia S.p.a., qualora si addivenisse alla sottoscrizione della vendita sopra citata, a cedere gratuitamente alla Città il sedime occorrente per la realizzazione della nuova viabilità prevista dalla Variante n. 291 in prosecuzione della via Argentero.

La sopra citata proposta prevede di suddividere l’Ambito “13.2/B LUGARO” in due distinti Sub-Ambiti in modo da consentire la realizzazione del sistema di accumulo.

I dati generali dell’Ambito, così come risultanti da visure catastali, prevedono una superficie territoriale di 4.797 mq., che applicando l’indice territoriale massimo pari a 0,7 mq./mq. previsto dal P.R.G. vigente genera una SLP massima realizzabile di 3.358 mq.

Il Sub-Ambito 1, di superficie territoriale pari a 3.056 mq., ha una SLP massima realizzabile di 2.139 mq. Tale Sub-Ambito verrà attuato mediante l’approvazione di un Piano Esecutivo Convenzionato, da presentare alla Città da parte dei Proponenti, in coerenza con le previsioni contenute nella scheda normativa del vigente P.R.G..

Il Sub-Ambito 2, di superficie territoriale pari a 1.741 mq, ha una SLP realizzabile di 1.219 mq. ed è destinato ad “Attrezzature ed impianti tecnologici (t)”, in coerenza con quanto previsto nella Scheda Normativa Ambito “13.2/B LUGARO” il quale prescrive che “la progettazione di eventuali impianti tecnologici dovrà adottare adeguate misure di mitigazione di carattere architettonico-ambientale”. Su tale Sub-Ambito 2 verrà quindi realizzato l’impianto Sistema di Accumulo di “Teleriscaldamento San Salvario” senza la previsione di opere di urbanizzazione a carico di Iren Energia S.p.a..

Il Sistema di Accumulo sarà costituito da tre grandi serbatoi collegati al sistema di teleriscaldamento urbano, serviti da una centrale di pompaggio e da locali elettrici di fornitura, gestione e controllo. Verrà realizzato con particolare attenzione al contesto e nel rispetto dell’ambiente attraverso l’integrazione tra tecnologia e paesaggio, la realizzazione di terrazzi e giardini pensili, l’utilizzo in facciata di verde rampicante e tappezzanti con lo scopo di realizzare un intervento in linea con lo spirito “green” promosso dalla Città e dalla Società. Sono inoltre previsti laboratori didattici e sperimentali e spazi di condivisione nell’ottica di contribuire al miglioramento dell’attenzione al paesaggio, alle buone pratiche in campo energetico e alla qualità della vita.

L’organizzazione planimetrica ed altimetrica del complesso (sistema di accumulo e verde tridimensionale) occuperà tutta l’area del Sub Ambito 2, con la disponibilità da parte di Iren di realizzare la sistemazione del triangolo residuale compreso nella ZUT “13.2/A NIZZA” tra la

suddetta area e le ferrovie, con il prolungamento fino al tracciato ferroviario del sistema del verde.

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:

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.;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

D E L I B E R A

per i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano:

1) di approvare lo Studio Unitario d'Ambito relativo alla Zona Urbana di Trasformazione Ambito "13.2/B LUGARO" (**all. 2**) che prevede l'attuazione anticipata delle opere pubbliche ex art. 7, comma 17, lett. d) e la trasformazione per Sub-Ambiti ex art. 7, comma 7, lett. b) delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente;
2) di prendere atto degli impegni assunti dalla Società Mosso Costruzioni S.r.l. e da Iren Energia S.p.a. con atto unilaterale d'obbligo del 5 giugno 2017 (**all. 1**) di cessione alla Città dell'area destinata dal P.R.G. a viabilità in prosecuzione della via Argentero, in anticipazione dell'attuazione della ZUT "13.2/A NIZZA";
3) di demandare la valutazione dell'impatto economico (VIE) al successivo provvedimento deliberativo di approvazione del progetto preliminare della viabilità di via Lugaro;
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.

Il Vicesindaco
Guido Montanari

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

La Dirigente di Area
Rosa Gilardi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario
La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 68 firmato in originale:

IL VICESINDACO
Guido Montanari

IL SEGRETARIO GENERALE
Mauro Penasso

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 27 novembre 2017 all'11 dicembre 2017;

2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 7 dicembre 2017.