

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

26 giugno 2018

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

Marco GIUSTA
Maria LAPIETRA
Francesca Paola LEON
Federica PATTI

Paola PISANO
Sergio ROLANDO
Alberto SACCO
Alberto UNIA

Assenti, per giustificati motivi, oltre la Sindaca Chiara APPENDINO, gli Assessori: Roberto FINARDI - Sonia SCHELLINO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: STUDIO UNITARIO D'AMBITO DEL SUB AMBITO 1 E PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DEL SUB AMBITO 1A DELLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE AMBITO «6.6 BERTOLLA SUD». APPROVAZIONE.

Proposta del Vicesindaco Montanari.

La Variante parziale al P.R.G. n. 228, approvata con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 108 del 1° ottobre 2012 (mecc. 2012 02837/009), ha previsto la creazione della Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T.) denominata Ambito “6.6 Bertolla Sud”, localizzata tra strada San Mauro, borgata Bertolla ed il canale derivatore dell’AEM e suddivisa in tre distinti Ambiti, da attuarsi tramite Strumento Urbanistico Esecutivo ed ha disciplinato le utilizzazioni edificatorie di ogni Sub Ambito, indicando le aree destinate a Servizi pubblici, a concentrazione edificatoria e a viabilità pubblica.

Per dare attuazione alla trasformazione, in data 21 dicembre 2015, i Proponenti interessati hanno presentato una proposta di Studio Unitario d’Ambito (S.U.A.) del Sub Ambito 1, con l’individuazione dei Sub Ambiti 1A e 1B e di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) del Sub Ambito 1A, successivamente modificata in data 30 novembre 2016 e 12 dicembre 2016. In particolare, il S.U.A. prevede di attuare il Sub Ambito 1A e rinvia l’attuazione dell’1B in seguito alla cessazione degli usi attualmente in atto.

Il Sub Ambito 1 è suddiviso in undici lotti edificatori, di cui solo uno, l’XI, è localizzato nel Sub Ambito 1B ed è destinato alla concentrazione edificatoria della S.L.P. generata dai non Proponenti. Nei lotti dall’I al IX è prevista la concentrazione edificatoria della S.L.P. dei Proponenti privati del Sub Ambito 1A; nel lotto X è previsto l’atterraggio della S.L.P. della Città, pari a 8.500 mq, che sarà realizzata separatamente, in attuazione del Sub Ambito 2, all’esito di procedura ad evidenza pubblica.

L’intervento del Sub Ambito 1A sarà attuato in due fasi. La prima fase riguarda i lotti II, III, IV, V, e VII, destinati ad edificazione residenziale per complessivi 12.462 mq di S.L.P. distribuita in edifici a quattro piani fuori terra, con un semipiano di sottotetto abitabile e autorimessa al piano terreno; il lotto VI ospiterà una Residenza Socio Assistenziale (R.S.A.) di 9.300 mq di S.L.P.. Sul I lotto è previsto un insediamento commerciale corrispondente a 1.200 mq di S.L.P., in prossimità di strada San Mauro, nella parte più aderente al tessuto insediativo già esistente. La seconda fase riguarda i lotti VIII e IX, anch’essi destinati ad edificazione residenziale con le medesime caratteristiche sopra descritte.

La superficie territoriale complessiva del Sub Ambito 1 è pari a 152.929 mq; la S.L.P. totale generata dallo S.U.A. è di 29.682 mq e le aree complessive per servizi in progetto sono pari a 69.167 mq.

Relativamente al P.E.C., e quindi solo al sub Ambito 1A:

- la superficie territoriale è pari a 138.813 mq, di cui 103.186 mq di proprietà privata e 35.627 di proprietà della Città;
- la S.L.P. generata è pari a 26.819 mq, di cui 16.319 mq a destinazione residenziale, 1.200 mq a destinazione A.S.P.I. e 9.300 destinata alla realizzazione di una R.S.A.;

- le aree per servizi ammontano a 60.326 mq, comprensive della quantità generata dalla S.L.P. della Città, di cui 29.236 mq saranno ceduti alla Città e 31.090 mq saranno assoggettati all'uso pubblico perpetuo, con manutenzione a carico dei Proponenti;
- le aree destinate a viabilità sono pari a 18.437 mq;
- la stima degli oneri di urbanizzazione dovuti relativamente al P.E.C. del Sub Ambito 1A è pari ad Euro 2.929.129,83.

Il P.E.C. comprende il Progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione del Sub Ambito 1A, sul quale si è già espresso favorevolmente il Servizio Urbanizzazioni con parere del 4 agosto 2017.

Le opere di urbanizzazione sulle aree cedute saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione per un importo pari ad Euro 2.462.376,28, secondo le modalità puntualmente individuate nella Convenzione Urbanistica il cui schema è allegato alla presente deliberazione. I Proponenti realizzeranno, inoltre, opere di urbanizzazione a loro cura e spese per Euro 118.175,75, su aree assoggettate all'uso pubblico.

Si dà inoltre atto che:

- la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole in merito allo S.U.A. ed al P.E.C. del Sub Ambito 1A in data 27 luglio 2017;
- la Commissione V.I.E. ha espresso parere favorevole in ordine alla completezza della valutazione di impatto economico del PEC sub ambito 1A, fatta salva la necessità di verificare le necessarie compatibilità economiche dell'iniziativa, in data 8 settembre 2017;
- con la determinazione dirigenziale cron n. 181 del 4 ottobre 2017 (mecc. 2017 43997/126), l'Area Ambiente ha escluso il P.E.C. dalla fase di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), indicando alcune prescrizioni ed ha altresì ritenuto il P.E.C. stesso compatibile con il "Piano di classificazione acustica del territorio del Comune di Torino", approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 200 del 20 dicembre 2010, (mecc. 06483/126).

La documentazione completa relativa al presente provvedimento è stata trasmessa con nota prot. n. 228 del 24 gennaio 2018 alla Circoscrizione n. 6 che, ai sensi degli artt. 43 e 44 del Regolamento del Decentramento, con deliberazione del Consiglio Circoscrizionale n. 23 del 27 febbraio 2018 (mecc. 2018 00681/089), ha espresso parere favorevole.

La documentazione relativa al P.E.C. è stata pubblicata all'Albo Pretorio "on line" dal 23 gennaio al 21 febbraio 2018 compresi, ai sensi dell'art. 43 della L.U.R., e non sono pervenute osservazioni.

Con atto d'obbligo a rogito Notaio De Luca del 1° giugno 2018 garantito da apposita fideiussione pari al 3% del valore stimato degli oneri di urbanizzazione, il Proponente si è impegnato alla sottoscrizione della Convenzione urbanistica relativa al P.E.C. che si approva con il presente provvedimento.

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. 56/1977 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;

D E L I B E R A

per i motivi espressi in narrativa, che integralmente si richiamano

- 1) di approvare, ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i., lo Studio Unitario d'Ambito del Sub Ambito 1 dell'Ambito "6.6 Bertolla sud" ed al P.E.C. del relativo Sub Ambito 1A, che si compongono dei seguenti allegati (**all. dall'1 al 17**):
 1. Studio Unitario d'Ambito Sub Ambito 1
 2. Piano Esecutivo Convenzionato Sub Ambito 1 A
 3. Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica delle Opere da eseguire – Sub Ambito 1A
 4. Valutazione Impatto Economico (V.I.E.)
 5. Schema di Convenzione
 6. Relazione Agronomica - Paesaggistica + Rilievo Alberature esistenti
 7. Relazione sulla Qualità Ambientale del Sottosuolo
 8. Integrazione alla Relazione sulla Qualità Ambientale del Sottosuolo - Piano delle indagini
 9. Relazione Idrogeologica Generale
 10. Relazione Geologica e Geotecnica di progetto
 11. Valutazione del Clima/Impatto Acustico
 12. Relazione Tecnica sulle Tematiche Energetico-Ambientali
 13. Relazione Tecnica di Verifica preventiva della Assoggettabilità alla procedura di V.A.S.

14. Verifica di Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica
 15. Documento di risposta a lettera prot. n. 272 del 31/01/2017 + Contributo Tecnico dell'Ornitologo Dott. Giovanni Soldato - Allegato 1 al documento di risposta
 16. Determinazione dirigenziale cron n. 181 del 4 ottobre 2017 (mecc. 2017 43997/126)
 17. Deliberazione n. 23 del 27 febbraio 2018 (mecc. 2018 00681/089) del Consiglio Circostrizionale della Circostrizione 6;
- 2) di approvare lo schema di Convenzione, allegato a formare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, da stipularsi tra il Comune di Torino ed i Proponenti il Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto;
 - 3) 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, tra il Comune di Torino ed i Proponenti il Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto, 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;
 - 4) 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 scemputo degli oneri saranno inseriti nei documenti di programmazione dell'Ente;
 - 5) di prendere atto, in osservanza della Legge 21 dicembre 2001 n. 443, art. 1 comma 6, 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 medesima Legge in materia di sostituzione di concessione e autorizzazione edilizia con denuncia di inizio attività;
 - 6) di prendere atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato;
 - 7) 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.Lsg. 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. 36 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 2 luglio 2018 al 16 luglio 2018;
- 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 12 luglio 2018.

