

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

5 marzo 2019

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

Antonietta DI MARTINO
Roberto FINARDI
Marco GIUSTA
Maria LAPIETRA

Alberto SACCO
Sonia SCHELLINO
Alberto UNIA

Assenti per giustificati motivi, oltre la Sindaca Chiara APPENDINO, gli Assessori:
Francesca Paola LEON - Paola PISANO - Sergio ROLANDO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Reggente Flavio ROUX.

OGGETTO: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DELLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE AMBITO «2.6 LAGHETTI FALCHERA». APPROVAZIONE.

Proposta del Vicesindaco Montanari.

L'area oggetto del P.E.C. della Zona di Trasformazione Urbana (Z.U.T.) Ambito "2.6 Laghetti Falchera" è stata interessata dal Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (P.R.U.S.S.T.) "2010 PLAN - Tangenziale Verde" che prevedeva, tra l'altro, la realizzazione di un vasto parco intercomunale di connessione tra i parchi urbani e regionale della Mandria e del Po.

Con apposito Protocollo d'Intesa, il cui schema era approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 157 del 10 novembre 2003 (mecc. 2003 00562/009), la Regione Piemonte, la Provincia di Torino e i Comuni di Torino, Borgaro Torinese e Settimo Torinese si impegnavano reciprocamente a dar corso ai provvedimenti di rispettiva competenza previsti dall'accordo con la società BOR.SET.TO S.r.l., in allora proprietaria della maggior parte delle aree del realizzando parco intercomunale Tangenziale Verde.

A fronte dell'impegno alla cessione gratuita alla Città delle aree di cui sopra da parte della citata Società è stata approvata, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 112 del 28 luglio 2008 (mecc. 2008 00459/009), la Variante parziale n. 101 al P.R.G., con la quale è stata individuata la Z.U.T. Ambito "2.6 Laghetti Falchera", nella quale localizzare la capacità edificatoria generata dalle aree oggetto di tale cessione gratuita.

Con l'approvazione della successiva Variante parziale n. 288 al P.R.G., avente ad oggetto la medesima Z.U.T. si è, inoltre, previsto l'inserimento di una quota massima aggiuntiva di S.L.P. da destinarsi ad housing sociale, nella misura di mq 7.000, a condizione che la stessa sia ricompresa in un più vasto intervento, pari ad almeno mq 15.000 di S.L.P. della medesima destinazione ad housing sociale.

La Variante n. 288 è stata sottoposta a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), all'esito del quale, con determinazione dirigenziale del Dirigente dell'Area Ambiente cron. n. 60 dell'11 marzo 2015 (mecc. 2015 41041/126), è stato espresso il parere di compatibilità ambientale della Variante con prescrizioni da recepire in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.).

In data 15 aprile 2016, con successive integrazioni, da ultimo in data 15 ottobre 2018, Investire SGR S.p.A. ha presentato istanza di P.E.C. per l'attuazione dell'Ambito "2.6 Laghetti Falchera", con una proposta progettuale che ben dialoga con il modello urbano del primo nucleo di Falchera, pur considerando i vincoli dettati dalle infrastrutture tranviaria, autostradale e ferroviaria, con attenzione al rapporto con gli spazi aperti e la realizzazione di un'area cuscinetto a verde volta altresì alla protezione acustica dell'insediamento.

La Z.U.T. Ambito "2.6 Laghetti Falchera" prevede una S.L.P. massima insediabile pari a mq 20.955 con un mix funzionale per destinazioni d'uso pari a: Residenza max 80% e Attività di servizio alle persone e alle imprese (A.S.P.I.) min 20%.

Il P.E.C. interessa una Superficie Territoriale pari a 76.440 mq e prevede la realizzazione di una S.L.P. pari a mq 27.955, di cui mq 23.755 a destinazione residenziale per housing sociale

e mq 4.200 a destinazione A.S.P.I. di cui mq 3.470 per terziario-commerciale e mq 730 per attività integrative all'abitare. In particolare, la proposta prevede la realizzazione di circa 340 unità abitative, oltre spazi per lo svolgimento di attività di sostegno e di integrazione.

Il progetto prevede, inoltre, l'insediamento di un polo per attività commerciali e per pubblici servizi finalizzati non solo alle necessità del nuovo insediamento, ma anche a promuovere un'integrazione delle funzioni presenti nei due complessi storici di Falchera. In posizione baricentrica, la nuova piazza costituisce il collegamento diretto tra la Falchera vecchia e la nuova fermata della linea tramviaria 4 sulla quale si affacciano negozi, servizi, gli accessi alle residenze e alla struttura commerciale. Gli interventi infrastrutturali prevedono il miglioramento della gestione dei flussi veicolari nell'area, il collegamento con la Stazione Stura e la creazione di un corridoio ciclopedonale nord-sud verso il parco dei Laghetti Falchera.

I pubblici servizi sono pari a mq 33.588, di cui mq 29.026 per verde e piazze e mq 4.562 per parcheggi pubblici.

Le opere di urbanizzazione, da eseguire a scomputo degli oneri sulle aree da cedere alla Città, consistono nella realizzazione di verde pubblico attrezzato, pista ciclabile, spazi pubblici e relativo arredo urbano, parcheggi pubblici, nuova viabilità pubblica e ripristino viabilità esistente, illuminazione pubblica, sottoservizi e nuova fermata per la linea tramviaria 4 della GTT, per un importo complessivo di Euro 3.499.481,25 (già ridotto del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 approvata in data 27 settembre 2010).

Sono inoltre individuati servizi su aree private assoggettate a uso pubblico per verde e spazi pubblici attrezzati, pari a mq 656 con opere da eseguire a cura e spese del Proponente, per un totale di Euro 149.020,99 e una nuova viabilità pubblica in progetto per mq 18.412. Sono, inoltre, previste opere a scomputo su aree esterne al P.E.C., già di proprietà del Comune e precisamente: la "ricucitura" dei percorsi pedonali e ciclabili, la sistemazione stradale funzionale al collegamento all'insediamento storico di Falchera, la realizzazione di un tratto dell'acquedotto di via Sant'Elia, le opere stradali di connessione della viabilità del P.E.C. a via delle Querce, per un ammontare pari a circa Euro 80.862,22, determinato in base al prezzo Regionale Piemonte (anno 2017), già ridotto del coefficiente del 20% di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale del 27 settembre 2010 (mecc. 2010 02469/009).

La determinazione dirigenziale cron. n. 182 del 31 luglio 2018 (mecc. n. 43671/126) del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città, a seguito della verifica di assoggettabilità a V.A.S., ha escluso il P.E.C. dalle successive fasi di valutazione ambientale strategica e ne ha dichiarato la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 200 del 20 dicembre 2010 (mecc. 2010 06483/126), subordinatamente ad alcune prescrizioni da recepirsi in sede di convenzione urbanistica e di progettazione esecutiva.

La stima degli oneri di urbanizzazione, ad oggi, ammonta a Euro 3.556.689,68; l'importo verrà in ogni caso adeguato alla normativa vigente al momento del rilascio dei permessi di costruire.

Il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica delle opere di urbanizzazione ha acquisito, in data 30 novembre 2017 e successivo incontro con i competenti Assessorati in data 9 gennaio 2018, un primo parere favorevole del Servizio Urbanizzazioni, successivamente integrato con la comunicazione n. prot 14942 del 20 giugno 2018, che ha espresso una valutazione tecnica di massima favorevole del medesimo Servizio, con prescrizioni da recepire in sede di progettazione esecutiva.

La Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole in merito alla proposta di P.E.C. in data 15 febbraio 2018.

La Commissione V.I.E. ha espresso parere favorevole in ordine alla completezza della valutazione di impatto economico del P.E.C. della Zona Urbana di Trasformazione Ambito "2.6 Laghetti Falchera" in data 8 novembre 2018.

La documentazione completa relativa al presente provvedimento è stata trasmessa con nota prot. n. 4649 del 26 novembre 2018 alla Circoscrizione 6 che, ai sensi degli artt. 43 e 44 del Regolamento del Decentramento, con deliberazione del Consiglio Circoscrizionale n. 7 del 22 gennaio 2019 (mecc. 2019 00194/089), ha espresso parere favorevole (**all. 18**).

La documentazione relativa al P.E.C. è stata pubblicata all'Albo Pretorio "on line" dal 29 novembre al 13 dicembre 2018, compreso, ai sensi dell'art. 43 della L.U.R., e nei successivi quindici giorni corrispondenti, ovvero entro il 28 dicembre 2018, e non sono pervenute osservazioni e proposte.

Con atto d'obbligo a rogito Notaio Ruben Israel del 13 febbraio 2019, 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. il cui schema 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;

DELIBERA

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., il Piano Esecutivo Convenzionato della Zona Urbana di Trasformazione Ambito "2.6 Laghetti Falchera", che si compone dei seguenti allegati:
 - Elaborati grafici (**all. 1**);
 - Schema di Convenzione (**all. 2**);
 - Relazione Illustrativa economico-finanziaria (**all. 3**);
 - Norme di attuazione (**all. 4**);
 - Documentazione previsionale di clima acustico (**all. 5**);
 - Valutazione previsionale di impatto acustico (**all. 6**);
 - Verifica di compatibilità acustica (**all. 7**);
 - Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS (**all. 8-8bis**);
 - Piano di monitoraggio ambientale (**all. 9**);
 - Monitoraggio ambientale stato attuale (**all. 10**);
 - Relazione geologica (**all. 11**);
 - Gestione materiali da scavo e demolizione (**all. 12**);
 - Studio di impatto sulla viabilità (**all. 13**);
 - Relazione agronomica opere a verde (**all. 14**);
 - Relazione agronomica abbattimenti (**all. 15**);
 - Computo delle opere di urbanizzazione (**all. 16**);
 - Valutazione Impatto Economico (**all. 17**);
- 2) di approvare lo schema di Convenzione allegato, a formare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, da stipularsi tra il Comune di Torino e 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 del 31 dicembre 2019, a norma del Regolamento per i contratti vigente, tra il Comune di Torino e il Proponente 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, tra il Comune di Torino ed il seguente soggetto Proponente:

- InvestiRe SGR S.p.A. con sede in Roma, Via Po n. 16/A, Codice Fiscale 06931761008, nella persona del procuratore speciale all'uopo nominato Paolo Carlo Boleso, nato a Milano (MI) il 29 luglio 1971 Codice Fiscale BLSPCR71L29F205Y;
- 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 scomputo degli oneri saranno inseriti nei documenti di programmazione dell'Ente;
- 5) di prendere atto, in osservanza del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m.i., art. 23, comma 01, lettera b), 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 Legge 21 dicembre 2001, n. 443 e s.m.i., in materia di sostituzione di permesso di costruire con segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire;
- 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.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267..

Il Vicesindaco
Guido Montanari

Il Direttore
Sandro Golzio

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

La Dirigente dell'Area
Rosa Gilardi

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario

La Dirigente Delegata
Alessandra Gaidano

Verbale n. 9 firmato in originale:

IL VICESINDACO
Guido Montanari

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE
Flavio Roux

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 dall'11 marzo 2019 al 25 marzo 2019;
- 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 21 marzo 2019.