

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(proposta dalla G.C. 22 luglio 2014)

**OGGETTO: VARIANTE N. 295 AL P.R.G., AI SENSI DELL'ARTICOLO 16 BIS DELLA L.U.R. E S.M.I., CONCERNENTE PARTE DELL'AREA COMPRESA TRA CORSO UNIONE SOVIETICA, VIA SAN MARINO, CORSO GIOVANNI AGNELLI E VIA FILADELFIA. ADOZIONE.**

Proposta dell'Assessore Lo Russo.

Nel corso degli ultimi anni la Città ha proceduto a razionalizzare e valorizzare il proprio patrimonio immobiliare attraverso l'ottimizzazione della logistica degli uffici e la vendita di immobili e di diritti edificatori con il relativo sedime di insistenza, anche a seguito delle ripetute manovre finanziarie che hanno comportato gravi penalizzazioni economiche per gli Enti Locali, nonché in applicazione del D.L. n. 112 del 2000 convertito con Legge n. 133 del 6 agosto 2008 e s.m.i..

In coerenza con le linee e gli indirizzi dell'Amministrazione in termini di bilancio, il presente provvedimento riguarda la valorizzazione di immobili di proprietà della Città, rientranti nel Piano Dismissioni 2014 e pertanto oggetto di alienazione. I suddetti immobili sono collocati su parte dell'isolato delimitato da corso Unione Sovietica, via San Marino, corso Giovanni Agnelli e via Filadelfia, destinato dal P.R.G. vigente a complesso polifunzionale di Servizi Pubblici: istruzione universitaria, centri di ricerca, verde ed attività sportive, attrezzature di interesse comune, attività di interesse pubblico generale. In particolare, l'area oggetto di variante è delimitata a nord da via Filadelfia, a ovest da corso Giovanni Agnelli, a sud da via San Marino, a est dalle aree occupate dall'ex "Istituto di Riposo per la Vecchiaia".

Nell'isolato attualmente insistono: il complesso dell'ex Istituto di Riposo per la Vecchiaia, sul fronte di corso Unione Sovietica, sede del CSI - Piemonte, della Facoltà di Economia e Commercio dell'Università degli Studi di Torino, di una Residenza per Anziani e di alcuni servizi della A.S.L. 1; la Residenza Socio Assistenziale del Buon Riposo all'altezza del civico 30 di via San Marino; il "Palazzo del Nuoto" sul lato opposto, prospettante su via Filadelfia. L'intera porzione prospettante su corso Giovanni Agnelli ospita il Circolo della Stampa. All'interno dell'isolato è, infine, presente un'area di ampie dimensioni, interclusa e non sistemata, in evidente

conflitto con le preesistenze storiche presenti sull'area, ove attualmente trova collocazione il parcheggio provvisorio dell'Università.

Il contesto ambientale all'interno del quale si colloca l'ambito in oggetto è caratterizzato dalla presenza di edifici rilevanti per dimensioni e interesse storico-artistico, di vaste aree verdi e di impianti sportivi realizzati negli anni '30 e a seguito dell'evento olimpico del 2006. In particolare, la porzione di area prospettante su via Filadelfia (occupata nel recente passato, dai campi di allenamento "Combi - Marchi" della Juventus e dall'attuale "Palazzo del Nuoto"), l'area dello Stadio Comunale e dell'Hockey costituiscono un comprensorio organico di aree destinate a servizi di carattere sportivo, ricreativo e culturale che il vigente P.R.G. ha ricondotto alle "aree per verde e servizi" attribuendogli la denominazione di "Area Olimpica".

Nel rispetto della vocazione delle aree precedentemente descritte e ad integrazione delle attività già esistenti, l'Amministrazione intende avviare una modifica urbanistica, ai sensi dell'articolo 16 bis della Legge Regionale 56/1977, come recentemente modificata dalle Leggi Regionali nn. 3 e 17 del 2013, al fine di consentire la realizzazione di interventi volti ad una complessiva riorganizzazione e riqualificazione dell'intero compendio.

La variante ha come obiettivo prioritario la riqualificazione degli spazi retrostanti il complesso dell'ex Istituto di Riposo per la Vecchiaia - ex IRV, oggi interclusi ed in stato di abbandono, con la proposta di destinazioni in grado di integrarsi al tessuto esistente e, contestualmente, capaci di generare attività finalizzate a garantire lo sviluppo di un nuovo insediamento caratterizzato da edilizia universitaria, residenziale privata ed attività di servizio alle persone ed alle imprese (ASPI), nonché da una pluralità di funzioni, con particolare attenzione all'offerta di servizi pubblici.

La posizione strategica del contesto, caratterizzato da una buona accessibilità veicolare, dalla presenza del Polo Universitario delle Facoltà Economiche, dall'ampia offerta di servizi derivanti dal processo di riqualificazione dello spazio pubblico avviato con la "Cittadella dello Sport", ha condotto l'Amministrazione a promuovere la realizzazione di residenze universitarie, convenzionate con la Città, in coerenza con il progetto di "Torino Città Universitaria" che ha come obiettivo principale il rafforzamento della vocazione universitaria della Città e la sua promozione come luogo attrattivo per studenti stranieri e fuori sede.

Alla luce di quanto sopra, considerate le peculiarità dell'ambito, al fine di procedere nella trasformazione, completamento e ricucitura del costruito mediante azioni che si integrino con il tessuto edilizio e sociale, la variante prevede, mediante la formazione di una nuova Zona Urbana di Trasformazione (ZUT), la realizzazione di un ambito caratterizzato da residenze universitarie, residenze private e ASPI.

In particolare, la ZUT comprenderà diverse porzioni di aree: la prima, posta all'angolo tra corso Giovanni Agnelli e via Filadelfia, di estensione pari a circa 12.860 mq.; la seconda compresa tra le aree in concessione al Circolo della Stampa, l'ex I.R.V. sino alla via Filadelfia e alla via San Marino, di superficie pari a circa 61.540 mq.; la terza, infine, coincidente con il

sedime della via Filadelfia ed il controviale di corso Giovanni Agnelli, di estensione pari a circa 15.090 mq..

Relativamente alla porzione di maggiore estensione, posta nella parte centrale dell'isolato, comprendente al suo interno il "Palazzo del Nuoto" e la Residenza Socio Assistenziale (R.S.A.) di via San Marino n. 30 con le relative pertinenze, ne vengono confermate le destinazioni originarie. Tali lotti vengono compresi all'interno del perimetro della nuova ZUT al fine di consentire le adeguate connessioni agli spazi pubblici esistenti ed in progetto nonchè dare continuità all'obiettivo di riqualificazione complessiva dell'area.

All'interno del citato perimetro viene, altresì, compreso il sedime stradale di via Filadelfia al fine di consentire una maggiore flessibilità progettuale in sede attuativa ed il sedime del controviale di corso Giovanni Agnelli allo scopo di migliorare la sicurezza dei pedoni mediante la realizzazione di un qualificato percorso pedonale attualmente inesistente.

Per quanto sopra esposto, il presente provvedimento di variante prevede:

- A) la modifica della destinazione urbanistica dell'area individuata in colore giallo, nell'allegato "Situazione fabbricativa" alla scala 1:2.000, pari complessivamente a circa 89.480 mq., da Servizi pubblici "S" (articolo 8 punto 15 delle NUEA), lettere: "v - Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport", "p - Aree per parcheggi", e "a - attrezzature di interesse comune" (58.838 mq.) e "Area Olimpica" ai sensi dell'articolo 19 comma 13 e da Aree per la viabilità "VI" esistente (10.588 mq.), a Zona Urbana di Trasformazione (ZUT) - Ambito "12.35 COMBI" (articolo 15 delle N.U.E.A), alla quale si rimanda integralmente per le relative prescrizioni;
- B) la conseguente modifica del perimetro che individua il "Progetto unitario di suolo pubblico" ai sensi dell'articolo 19 comma 13 e segg. delle NUEA nella Tavola 1 - Azzonamento foglio 12b alla scala 1:5.000;
- C) la modifica del perimetro che individua la "Pertinenza storica" nella Tavola 1 - Azzonamento foglio 12b alla scala 1:5.000;
- D) l'inserimento della nuova Zona Urbana di Trasformazione - "Ambito 12.35 COMBI" nella Tavola 1 - Azzonamento foglio 12b alla scala 1:5.000;
- E) la modifica nella legenda della Tavola n. 1 Azzonamento del P.R.G. della destinazione d'uso a "Servizi" delle Zone Urbane di Trasformazione con l'introduzione del colore giallo corrispondente al "servizio costruito";
- F) l'inserimento, all'interno dell'area di variante, del tracciato corrispondente al "percorso pedonale" individuato con apposito segno grafico, nella Tavola 1 - Azzonamento foglio 12b alla scala 1:5.000;
- G) la modifica del perimetro che individua il "Limite dell'Area Olimpica" riportato nell'elaborato grafico "Schema delle destinazioni d'uso 'Area Olimpica'" nel fascicolo delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) - articolo 19, comma 13;
- H) l'inserimento nell'elenco delle Zone Urbane di Trasformazione del nuovo Ambito "12.35 COMBI" e l'introduzione di specifica scheda normativa nel fascicolo II delle N.U.E.A. -

Schede normative;

- I) il conseguente assoggettamento dell'area ai disposti del Piano Regolatore Generale afferenti alle Zone Urbane di Trasformazione di cui agli articoli 7 e 15 delle N.U.E.A. nonché alle specifiche prescrizioni della scheda normativa dell'ambito "12.35 COMBI" nella quale sono individuati i parametri di trasformazione urbanistico-edilizi;
- J) il recepimento del perimetro che individua la "pertinenza storica" sulla Tavola n. 1 "Azzonamento" - scala 1:5.000 del P.R.G. nella Tavola 2 "Edifici di interesse storico" - scala 1:2.000 del P.R.G..

Il presente provvedimento è al vaglio del competente Servizio Adempimenti Tecnico-Ambientali al fine della necessaria verifica di compatibilità con il "Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comune di Torino" e della verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), i cui esiti verranno puntualmente resi in sede di adozione dello stesso.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 16 bis della Legge Regionale n. 56/1977, come da ultimo modificata dalle recenti Leggi Regionali nn. 3 e 17 del 2013, il presente provvedimento e la relativa documentazione saranno trasmessi alla Regione, alla Provincia ed alle Amministrazioni preposte alla tutela storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale, e sarà quindi convocata la Conferenza di Servizi finalizzata, nell'ottica della copianificazione, all'esame della variante urbanistica e delle eventuali osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione della stessa.

Acquisito il parere della Conferenza di Servizi, e comunque entro novanta giorni dalla prima seduta della Conferenza di Servizi medesima, il Consiglio Comunale si esprimerà in via definitiva sulla variante.

Si precisa, infine, che, ai sensi dell'articolo 16 bis, comma 1 lettera a) della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i., la variante non riduce la dotazione complessiva di aree per servizi, al di sotto della soglia minima prevista dalla stessa legge e dalle normative di settore interessate.

Inoltre, ai sensi della successiva lettera b) della norma da ultimo citata, la variante non interessa aree cedute al Comune in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento si procederà all'adeguamento del Foglio n. 12B della Tavola n. 1 "Azzonamento", dei Fogli 64 e 65 della Tavola 2 e dei fascicoli I e II delle N.U.E.A. del Piano Regolatore Generale, in conformità alle variazioni precedentemente descritte.

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;

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.;

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 espressi in premessa che qui integralmente si richiamano:

- 1) di adottare, ai sensi dell'articolo 16 bis della L.U.R., la variante n. 295 al vigente Piano Regolatore Generale di Torino concernente parte dell'area compresa tra corso Unione Sovietica, via San Marino, corso Giovanni Agnelli e via Filadelfia (all. 1 - n. );
- 2) di dare mandato alla Direzione Territorio e Ambiente di trasmettere il presente provvedimento alla Regione, alla Provincia ed alle Amministrazioni preposte alla tutela storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale, nonché di convocare la Conferenza di Servizi finalizzata, nell'ottica della copianificazione, all'esame della variante urbanistica in parola;
- 3) di prendere atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (all. 2 - n. );
- 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 AL PIANO REGOLATORE  
 GENERALE E POLITICHE URBANISTICHE  
 Stefano LO RUSSO

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE  
 TERRITORIO E AMBIENTE  
 Paola VIRANO

IL DIRIGENTE DI AREA  
URBANISTICA  
Rosa GILARDI

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE DI AREA  
URBANISTICA  
Rosa GILARDI

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO  
Il Dirigente Delegato  
F.to Gaidano

---