



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO TRASFORMAZIONI URBANE E PIANIFICAZIONE ESECUTIVA B

Alla Regione Piemonte
Direzione Ambiente, Governo e Tutela
del Territorio
Settore Progettazione Strategica e
Green -Economy

Pec territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it
mail raffaella.banche@regione.piemonte.it

e p.c. Al Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità
Sostenibili
Provveditorato Interregionale per le Opere
Pubbliche per il Piemonte, la Valle d'Aosta e
la Liguria

Pec oopp.piemonteosta@pec.mit.gov.it

p.c. Alla Direzione Urbanistica e Territorio
Area Edilizia Privata
Servizio Permessi di Costruire
arch. Tiziana Scavino
arch. Antonella La Torella
arch. Alessandro Laruccia

p.c. Alla Direzione Urbanistica e Territorio
c.a. Direttore dott. Sandro Golzio

Torino, 13/09/2021

Riferimento n. 101_P/2021 C

Oggetto: Convenzione in Project Financing – complesso edilizio Aldo Moro destinato a servizi ed attrezzature per l'Università degli Studi di Torino – variante n. 3 – richiesta riattivazione procedura autorizzativa (classificazione 11.70/CONF_urb/13/21).

Parere di conformità urbanistico-edilizia.

In merito alla richiesta di parere, formulata dal Settore Progettazione Strategica e Green Economy dalla Regione Piemonte con nota 11.70/CONF_URB/13/21 (nostro prot. n. 2688 del 16/8/2021), relativa alla conformità urbanistico-edilizia della variante n. 3 inerente il Project Financing in oggetto, si comunica quanto segue.



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO TRASFORMAZIONI URBANE E PIANIFICAZIONE ESECUTIVA B

Allo stato attuale, il progetto autorizzato nel 2012 costituisce il formale riferimento urbanistico/edilizio relativo all'intervento di Project Financing per la realizzazione del complesso edilizio Aldo Moro destinato a servizi ed attrezzature per l'Università degli Studi di Torino.

Ripercorrendo le vicende relative al complesso universitario, nel corso del 2018 è stata formulata la richiesta di accertamento di conformità urbanistica per le varianti urbanistico/edilizie realizzate in corso d'opera a seguito di specifica istanza dell'Università degli Studi.

La Conferenza dei Servizi del 31 luglio 2018 si concludeva ritenendo le varianti in corso d'opera "non essenziali" e nel contempo veniva richiesta l'acquisizione di ulteriore documentazione progettuale per poter esprimere la conformità edilizia della variante al progetto del 2012 precedentemente autorizzato e un render di inserimento ambientale per la valutazione di tali modifiche da parte della Commissione Locale del Paesaggio.

Con Provvedimento del Provveditore del 31 luglio 2018, si dava atto di quanto sopra, demandando all'Università di provvedere alla trasmissione della documentazione e rinviava la Conferenza dei servizi conclusiva all'acquisizione della documentazione di cui sopra per l'emanazione del decreto provveditoriale autorizzativo di approvazione.

La documentazione richiesta non è stata integrata e pertanto con nota del 18/10/2019 dell'Edilizia Privata la pratica edilizia è stata archiviata.

Nel frattempo, il quadro progettuale del 2018 è stato ulteriormente modificato, con la variante n. 3.

La richiesta di conformità urbanistico-edilizia verte quindi sulla documentazione progettuale trasmessa con nota dell'Università di Torino del 27/07/2021 prot. 2021-UNTOCLE-0479451.

L'area in oggetto ricade nel PRG vigente all'interno della Zona Urbana Centrale Storica, la cui trasformazione è disciplinata dalla specifica scheda dell'Area da Trasformare n. 26 e dall'art. 10, comma 22 delle NUEA.

scheda normativa n. 26:

"26 Centro Aldo Moro - via Verdi angolo via S. Ottavio

L'intervento prevede la costruzione di un nuovo edificio a fronte continuo lungo i due lati dell'isolato liberi.

Entrambi i fronti dovranno essere allineati su via Verdi e via S. Ottavio, riprendendo il filo edilizio degli edifici esistenti e degli allineamenti stradali.

I nuovi edifici devono essere costruiti in aderenza agli edifici esistenti.

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003902 del 27/12/2021



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO TRASFORMAZIONI URBANE E PIANIFICAZIONE ESECUTIVA B

L'altezza deve essere compresa tra i 12 e i 15 m. ed i corpi edilizi devono avere spessore adeguato alle nuove destinazioni.

Le coperture devono essere a due falde con eventuali abbaini.

Tutta l'area all'interno del lotto deve rimanere ineditata per creare un giardino aperto all'uso pubblico.

Il progetto deve prevedere androni pedonali che consentano di utilizzare lo spazio interno come percorso pedonale urbano.

Destinazione d'uso ammessa: servizi ed attrezzature per l'università.

E' previsto un parcheggio nel sottosuolo.

Le indicazioni della scheda dovranno essere verificate in sede progettuale, a cura dell'Amministrazione Comunale, previo un concorso pubblico di idee.

Le presenti disposizioni sono integrate da quelle dell'articolo 10, comma 22 del fascicolo I delle presenti N.U.E.A.."

art. 10, comma 22

“[...]

Per il "Complesso Edilizio Aldo Moro", ubicato in piazzale Aldo Moro, compreso tra le vie Verdi e Sant'Ottavio, sono previsti gli interventi disciplinati dalla scheda n. 26 (fascicolo II - N.U.E.A.) e sono ammessi gli interventi espressamente consentiti con specifica intesa Stato-Regione ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. n. 616/1977 e s.m.i.. Le presenti disposizioni prevalgono su quelle eventualmente in contrasto nelle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del fascicolo II - scheda n. 26.

[...]"

Con provvedimenti prot. n. 224 del 18/01/2012 e n. 5263 del 14/11/2012 di variante al progetto esecutivo, il Provveditore aveva dichiarato conseguita e perfezionata l'intesa Stato – Regione finalizzata all'autorizzazione del Project Financing per la progettazione, realizzazione e gestione del complesso edilizio.

Dalla Relazione di confronto tra il progetto del 2012 e la variante n. 3 (elaborato PD_ARC_RE_01_Relazione), si evince quanto segue:

- sono stati inseriti gli uffici del concessionario per una superficie indicata in tutto il documento pari a mq. 27,49, ma nel raffronto di pagina 20 pari a 27,29;
- la superficie destinata a funzioni universitarie è stata incrementata. Dal raffronto di pagina 20 l'incremento è di mq. 5.004,44 pari a circa 53%, nella relativa tabella è indicata in 3.453,03; dalla sommatoria delle SLP riportate nei singoli piani (dal punto 1.2 al punto 1.7) la SLP risulta in aumento risulta di 3.453,03;
- la residenza universitaria è diminuita di mq. 372,95 pari al 12%;



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO TRASFORMAZIONI URBANE E PIANIFICAZIONE ESECUTIVA B

- l'asilo è stato ridotto di mq. 850,13 pari all'82%;
- la SLP destinata ad attività sportive è stata stralciata (riduzione di mq. 2.320,00 pari al 100%);
- per quanto riguarda la SLP per attività commerciali, nel raffronto di pagina 20 è indicata una riduzione di 52,88 mq pari a circa il 2%, ma nella sottostante tabella il medesimo valore risulta in incremento;
- la SLP totale è stata ridotta di mq. 9,68.

Visto l'art. 10, comma 22 delle NUEA, secondo il quale sono ammessi gli interventi espressamente consentiti con specifica intesa Stato-Regione ai sensi dell'art. 81 del DPR n. 616/1977 e s.m.i. anche in contrasto con le Norme della scheda n. 26, considerato che le destinazioni previste con i provvedimenti autorizzativi del 2012 n. 224 e n. 5263 e dalla variante n. 3 sono sostanzialmente conformi a quelle della scheda dell'AT n. 26 "*servizi e attrezzature per l'università*", si ritiene che il progetto della variante n. 3 risulti coerente e conforme sotto il profilo urbanistico.

Ai sensi dell'art. 19, comma 7 delle NUEA di PRG vigenti, alle attrezzature di interesse generale si applicano i parametri di trasformazione urbanistici della zona normativa di appartenenza fatta eccezione per la dotazione di servizi prevista nel Piano. In sostituzione si richiede di produrre una specifica relazione tecnica che verifichi sotto il profilo funzionale, in relazione al tipo di attrezzatura in progetto, la copertura del fabbisogno di servizi. In ogni caso, per gli interventi di nuova costruzione, andrà garantita una dotazione minima di parcheggi corrispondente almeno al fabbisogno espresso ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 17/8/42 n. 1150 come modificato dall'art. 2 della L. 24/3/89 n. 122. Qualora siano previste destinazioni accessorie commerciali, deve essere garantita la relativa dotazione di parcheggi prevista dall'art. 13 dell'allegato C.

Per quanto concerne le superfici a verde, visto il punto 7 della Relazione del Progetto Definitivo Variante n. 3 (elaborato PD_ARC_RE_01_Relazione) e la Tavola "Verifica delle superfici a verde" (elaborato PD_ARC_GO_15), la verifica del verde è stata effettuata ai sensi dell'art. 21 del "Regolamento del verde pubblico e privato della Città di Torino". Ferma restando la quota minima inderogabile pari al 10% delle superfici libere da costruzioni emergenti oltre metri 1,50, sono state adottate soluzioni compensative consistenti nella realizzazione di facciate verdi o di maggiori superfici di verde pensile oltre le quantità minime stabilite dalle norme di P.R.G., almeno pari al doppio delle superfici in piena terra non realizzate.

A fronte di una superficie libera di mq. 6.405,00 il progetto prevede una quota di verde in piena terra pari a mq. 642,50 (10,01%) e una soluzione compensativa di verde pensile e verticale

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003902 del 27/12/2021



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO TRASFORMAZIONI URBANE E PIANIFICAZIONE ESECUTIVA B

pari a mq. 1.342,50 a fronte di quella prevista all'art. 21 del regolamento del verde, pari a mq. 1.277,00.

Le puntuali verifiche di carattere edilizio e quelle relative alla dotazione di servizi, parcheggi e verde, sono rimandate al parere del competente Servizio Permessi di Costruire, a cui la presente è inviata per conoscenza.

Per quanto riguarda la SLP a destinazione commerciale, nella Relazione si dichiara che nel piano ammezzato interrato verrà realizzata una struttura commerciale di tipo M-SAM2 pari a 900 mq di superficie di vendita, in addensamento commerciale del centro storico principale A1, che risulta compatibile ai sensi della tabella di cui all'art. 12 dell'Allegato C alle NUEA.

Per la puntuale verifica sotto il profilo commerciale, si rimanda all'istanza di apertura della nuova struttura da presentare al SUAP della Città.

Considerato che la procedura per il rilascio del titolo abilitativo è quella di cui all'art. 81 del DPR 616/77 e smi, o i Servizi della Città esprimono il proprio parere per quanto di competenza, demandando al Provveditorato la valutazione complessiva del provvedimento per il rilascio del nuovo atto autorizzativo in ordine alla variante n. 3 al progetto definitivo.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e si porgono distinti saluti.

Il Responsabile Tecnico in P.O.
Arch. Savino Nesta

La Dirigente
Area Urbanistica
Servizio Trasformazioni Urbane e
Pianificazione Esecutiva B
Arch. Emanuela Canevaro
(documento firmato digitalmente ai sensi
dell'art. 20 e ss. del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

Il Responsabile Tecnico in P.O.

Arch. Savino Nesta
Via Mecenate, 106/1 - 10128 Torino - tel. +39.011.011.30461 - fax +39.011.011.30441
e-mail: d.urbanistica@comune.torino.it