



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE URBANISTICA E TERRITORIO - AREA EDILIZIA PRIVATA SERVIZIO PERMESSI DI COSTRUIRE

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

Pec: territorio-ambiente@cert.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.piemonteaosta@pec.mit.gov.it

Prot. istanza n. 2021-5-20399

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 competenza.

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.

1) L'area in oggetto risulta compresa in:

- Zona Urbana Centrale Storica (art. 10 delle N.U.E.A. del P.R.G.);
- Area Normativa: Aree da trasformare comprese nella Zona Centrale Storica
- in area compresa in sottoclasse I(P) nella "*Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*", allegato tecnico dell'Allegato B delle N.U.E.A. (Variante 100 del P.R.G., approvata con D.G.R. n. 21/9903 del 27/10/2008);

2) Nell'Area in oggetto sono in vigore le seguenti norme di Piano Regolatore–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.

3) Per l'Area in oggetto è presente apposita Scheda di Piano – N. 26:

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. 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.

4) Standard servizi

Per gli interventi di nuova costruzione, deve essere 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. E qualora siano previste destinazioni accessorie commerciali, deve essere garantita la relativa dotazione di parcheggi prevista dall'art. 13 dell'allegato C.

5) Dotazione a verde

La verifica del verde dev'essere effettuata ai sensi dell'art. 21 del "Regolamento del verde pubblico e privato della Città di Torino".

6) Destinazioni d'uso previste in variante n. 3:

Dalla documentazione pervenuta, si rileva che le destinazioni previste con i provvedimenti autorizzativi del 2012 n. 224 e n. 5263 e quelle previste nella variante n. 3, come di seguito riportate, sono sostanzialmente conformi a quelle già autorizzate:

- sono stati inseriti gli uffici del concessionario per una superficie pari a mq. 27,49;
- la superficie destinata a funzioni universitarie è stata incrementata. La SLP in aumento risulta di mq. 3.453,03, pari a circa + 53%;
- la residenza universitaria è diminuita di mq. 372,95, pari a circa - 12%;
- l'asilo è stato ridotto di mq. 850,13, pari a circa - 82%;
- la SLP destinata ad attività sportive è stata stralciata (riduzione di mq. 2.320,00 pari al

- 100%);
- la SLP per attività commerciali è stata incrementata di 52,88 mq, pari a circa + 1,7%;
- la SLP totale è stata ridotta di mq. 9,68.

7) Verifica parametri urbanistici:

Dalle tavole di raffronto si evince che sono infatti stati modificati il disegno architettonico-strutturale ed impiantistico dei fabbricati, la distribuzione interna, i prospetti e le sezioni a tutti i piani sia interrati che fuori terra.

Per l'Area in oggetto sono in vigore le sopracitate norme di Piano Regolatore - Art. 10 comma 22 e la Scheda di Piano – N. 26 che prescrive la verifica dei seguenti parametri:

- Allineamento dei fronti 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: verificato.
- 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: le altezze non sono variate rispetto a quelle autorizzate nel 2012.
- Tutta l'area all'interno del lotto deve rimanere inedita 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: verificato.
- Destinazione d'uso ammessa: servizi ed attrezzature per l'università. E' previsto un parcheggio nel sottosuolo: verificato.
- Dotazione aree verdi: è stata prodotta apposita tavola dimostrativa attestante la verifica rispetto all'Art. 21 del "Regolamento del verde pubblico e privato della Città di Torino". 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 pari a mq. 1.342,50 a fronte di quella prevista all'art. 21 del regolamento del verde, pari a mq. 1.277,00.
- 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: è stata prodotta apposita tavola dimostrativa attestante la verifica.
- Per quanto riguarda la SLP a destinazione commerciale, visto 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, questa 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;
- Le puntuali verifiche di carattere igienico-sanitario, impiantistico, strutturale, di sicurezza e di ogni altra specifica normativa di settore, sono rimandate ai pareri dei competenti servizi/enti.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, in riferimento al progetto di variante n. 3, oltre ai parametri edilizi ed urbanistici sopra elencati e che risultano verificati, poiché l'Art. 10 comma 22 delle N.U.E.A. del Piano Regolatore vigente stabilisce che *“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.”*, 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.

Poiché le opere risultano già realizzate, in difformità dal progetto autorizzato nel 2012, il quale costituisce lo stato autorizzato di raffronto, visto che la procedura per il rilascio del titolo abilitativo è quella di cui all'art. 81 del DPR 616/77 e s.m.i., è demandato al Provveditorato la valutazione complessiva del provvedimento per il rilascio del nuovo atto autorizzativo “ora per allora” (cfr. Circolare del 17 giugno 1995 N. 2241/UL del Ministero dei LL.PP.), in ordine alle opere già realizzate e previste nella variante n. 3 al progetto definitivo già approvato.

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

Torino, 27/10/2021

Il Dirigente del Servizio
Arch. Tiziana SCAVINO

documento firmato digitalmente
(FIRMA AUTOGRAFA OMESSA AI SENSI DELL'ART. 3 DEL D.LGS. 12 FEBBRAIO 1993, N. 39 E DELL'ART. 3 BIS DEL D.LGS. 07 MARZO 2005, N. 82 E S.M.I.)