

ALLEGATO N° 7

DIREZIONE CENTRALE  
PIANE SVILUPPO TERRITORIO  
E LAVORO

2250 DATA 18/07/2013

6 DL 20 PASC. 7, 11

NS 6



Direzione Programmazione Strategica,  
Politiche Territoriali ed Edilizia

IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO

IL DIRETTORE  
DIREZIONE URBANISTICA  
Arch. Rosa GILARDI

Settore Progettazione, Assistenza, Copianificazione Area Metropolitana  
urbanistica.metropolitana@regione.piemonte.it

Torino, 30 luglio 2013

**OGGETTO:** Comune di TORINO

Provincia di Torino

L.R. n. 3 del 2013 – art. 17bis comma 2, Accordo di Programma

Rilievi urbanistici relativi all'AdiP in variante al PRGC per la previsione del fabbricato di ampliamento del Centro Biotecnologie Molecolari dell'Università di Torino, ambito ZUT 13.2 - Dante.

**Premesse**

L'Accordo di Programma riguarda una parte della ZUT 13.2 Dante. In tale area si prevede l'edificazione di un fabbricato di ampliamento del Centro di Biotecnologie Molecolari dell'Università di Torino.

Relativamente a tale struttura, è stata costituita nel 2003 la Fondazione Clinical Industrial Research, (detta CIRPark). Tale Fondazione, partecipata dall'Università degli Studi, dal Politecnico, dall'Unione Industriale e dall'Azienda Ospedaliera San Giovanni Battista di Torino, riveste carattere di servizio pubblico. Essa ha sede presso il Centro di Biotecnologie Molecolari in via Nizza 52.

Nell'ambito del progetto "Città della salute" la Fondazione CIRPark aveva manifestato l'intenzione di acquisire un'area nelle vicinanze della sede esistente per realizzare un "Incubatore di ricerca" collegato funzionalmente al Centro di biotecnologie molecolari.

A tale fine, in data 20 dicembre 2011 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 2011 08090/009, è stato approvato un Protocollo finalizzato a disciplinare la cessione dell'area, demandando al successivo Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del DLgs 267/2000, con contestuale Variante urbanistica, l'attuazione degli interventi previsti.

L'intesa prevede la cessione dell'area per la realizzazione dell'intervento da RFI - Sistemi Urbani, alla Fondazione CIRPark. Le demolizioni e le bonifiche verranno effettuate da CIRPark. La Fondazione dovrà cedere gratuitamente alla Città di Torino la proprietà del sedime dell'area contestualmente alla sua acquisizione, trattenendosi la proprietà superficaria.

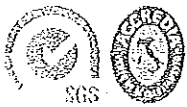
La Città provvederà ad adeguare lo strumento urbanistico prevedendo all'interno della ZUT la destinazione a pubblici servizi per l'area di intervento, fermi restando gli altri contenuti della scheda di PRGC.

Con determinazione della Direzione Regionale Attività Produttive n. 120 del 2 aprile 2013, il Progetto preliminare proposto dalla Fondazione CIRPark (denominato "La ricerca ed il trasferimento tecnologico come motore di impresa") è stato ammesso a finanziamento a valere sul POR FESR 2007/2013 Asse III Attività III.2.1 "Riqualificazione delle aree dismesse" per l'ammontare massimo di euro 15.000.000 (ad oggi rapportato all'attuale disponibilità della misura). La Direzione Attività Produttive si riserva di procedere alla concessione definitiva del contributo a seguito della positiva istruttoria effettuata sul progetto definitivo dell'intervento, presentato nel termine prescritto.

Ai fini della conferma del finanziamento citato, l'Amministrazione Comunale ha quindi scelto di utilizzare la più rapida procedura di Accordo di Programma con relativa variante al PRGC, riguardante la sola area fondiaria su cui insiste il fabbricato in progetto nonché la viabilità di accesso ad esso funzionale (accesso su Piazza Nizza), per una Superficie Territoriale pari a circa 11.700 mq.

Piano regolatore vigente

L'ambito 13.2 fa parte di un insieme di ambiti, tutti riguardanti il tracciato ferroviario, da Porta Nuova (corso Vittorio) a Corso Dante, numerati da 13.1 a 13.6.



L'ambito 13.2 ha Superficie Territoriale pari a mq 116.000 ed è compreso tra l'area ferroviaria dello Scalo Vallino, il cavalcavia di Corso Sommeiller, Piazza Nizza e Porta Nuova. L'ambito è attraversato dalla sede dei binari (compresi nell'ambito 13.1) e arriva fino a via Chisone, parallela di Corso Turati.

La SLP generata dall'ambito 13.2 è stimata pari a 81.165 mq.

La scheda d'attuazione del PRGC vigente comprende i seguenti dati:

Indice Territoriale: 0,7 mq/mq

Destinazioni d'uso:

- Residenza min 50%
- ASPI max 20%
- Attività congressuali e ricettive max 20%

Aree minime per servizi

Fabbisogno interno

- residenza: 25 mq/ab
- ASPI 100% della SLP
- Attività congressuali e ricettive

Servizi per la Città minimo 10% della ST

Nella scheda si indica la necessità di trasformazione unitaria con l'ambito 13.1 Porta Nuova.

L'attuazione dei due ambiti è subordinata al preventivo studio dei flussi di traffico, delle viabilità (collegamento tra il cavalcavia di Corso Sommeiller e Corso Raffaello) nonché della accessibilità ai servizi e alle strutture terziarie, esistenti e previste.

Si richiede che le quote di servizi privati siano distribuite capillarmente entro i due ambiti.

Deve essere garantita la coerenza progettuale con gli ambiti 13.1, 13.3 e 13.4.

Le aree a servizi per la Città devono essere prioritariamente cedute alla Amministrazione Comunale nell'area FS prospiciente su Corso Castelfidardo classificate quali "Attrezzature di interesse generale - Istruzione universitaria" e destinate al raddoppio del Politecnico, nonché sulla prospiciente porzione del viale della Spina (su tale area si può procedere anticipatamente alla realizzazione del servizio rispetto alla trasformazione unitaria degli ambiti 13.1 e 13.2).

#### Contenuti della variante

Il presente Accordo di Programma prevede la delimitazione entro l'Ambito 13.2 - Dante, di un'area di 11.700 mq in cui localizzare il fabbricato di ampliamento del Centro Biotecnologie Molecolari - Incubatore di ricerca.

Ad essa viene attribuita la destinazione "Attrezzature di interesse generale".

Si prevede una SLP max pari a 20.000 mq.

Si prevede una dotazione di parcheggi pari a quanto richiesto dall'art. 2 della Legge 122/89.

La scelta di tale localizzazione avviene in anticipo rispetto alla progettazione dell'intero ambito, ma tiene comunque conto delle possibili trasformazioni future, ipotizzando le necessarie modifiche alla scheda di PRG. Al fine di integrare l'intervento con l'area circostante sono stati infatti condotti studi e simulazioni della possibile trasformazione dell'intero ambito 13.2.

Tali modifiche saranno recepite dalla A.C. con successivo e separato provvedimento.

Esaminata la Bozza tecnica di variante inviata dalla Amministrazione Comunale in data 16 luglio 2013, si evidenziano nel seguito le principali modifiche alla Scheda di PRG. In particolare:

- alla scheda della ZUT 13.2 - Dante sarà allegata la planimetria con la perimetrazione dell'area oggetto dell'Accordo di Programma e le relative norme e prescrizioni necessarie all'attuazione;
- l'area destinata al Centro Biotecnologie viene classificata come Attrezzature di interesse generale (destinazione non elencata nella scheda vigente) e costituisce quota del fabbisogno di Servizi per la Città, complessivamente pari al 10% della Superficie Territoriale dell'ambito (già previsti nella scheda);
- la Superficie Lorda di Piano (precedentemente calcolata solo in relazione alla SLP generata dall'ambito e pari a 81.165 mq), con l'aggiunta di 20.000 mq derivanti dai Servizi alla Città ed utilizzati per il Centro Biotecnologie, risulta complessivamente pari a mq. 101.165;
- la superficie a parcheggio è calcolata ai sensi della L 122/89, anche in considerazione della vicinanza con la fermata Nizza della Metro linea 1. Viene quindi aggiunto un comma - specificamente riferito all'intervento in oggetto - all'art 19.7 delle NdiA.
- nell'ambito sono presenti edifici tutelati ai sensi dell'art. 12 del DLgs 42 del 2004;
- sono presenti prescrizioni che superano i limiti del Regolamento Edilizio.

La previsione della trasformazione sarà oggetto di successivo e separato provvedimento di variante, di cui è stata comunque predisposta una tavola illustrativa volta a definire lo schema ed i capisaldi progettuali.  
L'area risulta essere classificata quale "Area di interesse archeologico e paleontologico", sottoposta all'art. 5 comma 18 delle NUEA, che dispone la comunicazione preventiva alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte.  
Dal punto di vista idrogeologico l'area ricade in Classe I, pianura. Sulle aree a nord si è rilevata la presenza di un corso d'acqua minore che richiede una fascia di rispetto di 5 mt. Dovranno quindi essere applicati i disposti di carattere idrogeologico contenuti nell'allegato B alle NUEA.

#### Parere urbanistico relativo alla previsione inclusa nell'Accordo di Programma

Come già evidenziato nel corso della riunione di Conferenza dei Servizi che ha avuto luogo in data 26 luglio 2013 presso il Comune di Torino, si ritiene che la previsione relativa all'ampliamento del Centro Biotecnologie, gestita mediante specifico Accordo di Programma ai sensi dell'art. 17bis comma 2 della LR 3/2013 al fine di pervenire alla concessione definitiva del contributo previsto, non sia in contrasto con le previsioni del PRGC vigente (Scheda dell'ambito 13.2 - Dante) né con gli strumenti di ordine superiore.

Per quanto riguarda la procedura ipotizzata della variante al PRG relativa all'intero ambito 13.2, si evidenzia l'opportunità che detta variante sia approvata con modalità e tempi coerenti con il presente Accordo di Programma, al fine di non incorrere in valutazioni errate o contrasti di norme.

Si ricorda inoltre che la scheda d'ambito richiede la coerenza progettuale dell'Ambito 13.2 con gli altri ambiti da Porta Nuova a Corso Dante. È quindi opportuno evidenziare il soddisfacimento di tale requisito anche per la previsione del presente AdIP.

Si prende atto dell'opportunità di inserire nel presente AdIP la modifica alla viabilità prevista dal Piano Regolatore vigente di prolungamento del Corso Raffaello, la cui attuazione presenta criticità in relazione agli edifici storici vincolati esistenti nonché significative problematiche viabilistiche che possono interessare anche il fabbricato di ampliamento del Centro Biotecnologie.

Si prende altresì atto delle scelte costruttive in contrasto con il Regolamento Edilizio, inerenti il nuovo edificio di ampliamento del Centro Biotecnologie Molecolari, che dovranno essere verificate e trattate nel presente Accordo di Programma.

Altre norme o prescrizioni relative all'intero ambito dovranno essere verificate e/o trattate (se necessario) anche nella procedura di AdIP.

Il Funzionario istruttore arch. Paola BISIO

Il Direttore  
Ing. Livio DEZZANI

