

Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro  
Direzione

n. ord.  
2012 04750/009

## CITTÀ DI TORINO

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(proposta dalla G.C. 18 settembre 2012)

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE N. 277 AL P.R.G., AI SENSI DELL'ARTICOLO 17, COMMA 7 DELLA L.U.R., CONCERNENTE L'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLA CONTINASSA. ADOZIONE. REVOCA DELIBERAZIONI NN. MECC. 2010 06132/009, 2011 01436/009 E 2011 01484/009.

Proposta dell'Assessore Curti.

Il presente provvedimento riguarda il vasto comprensorio ubicato nella zona Nord Ovest della Città al confine con il Comune di Venaria e delimitato da corso Ferrara, via Traves, strada di Druento e strada comunale di Altessano.

L'area, denominata della Continassa, destinata a Servizi Pubblici, è iscritta tra le "Aree per verde e servizi con prescrizioni particolari comprese in ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico" di cui all'articolo 19 comma 15 delle N.U.E.A.

Il P.R.G. vigente ha classificato la porzione est di detta area quale Zona Urbana di Trasformazione (ZUT) "Ambito 4.23 Stadio delle Alpi" e la rimanente porzione a Servizi pubblici.

La ZUT 4.23, istituita con la variante n. 56 al P.R.G. approvata nel 2002, prevedeva la realizzazione di un mix funzionale caratterizzato dalla presenza di impianti sportivi ed attività varie in un quadro di destinazioni d'uso aperte all'intervento di operatori privati, con attività di complemento commerciali e di servizio in grado di migliorare le condizioni di fattibilità e gestione delle nuove strutture.

La variante parziale n. 83, predisposta in vista delle Olimpiadi Invernali del 2006, ha introdotto ulteriori destinazioni d'uso rispetto al mix funzionale già ammesso sull'area (possibilità di realizzare un campeggio), subordinando la realizzazione degli interventi futuri alla predisposizione di uno Studio di Insieme ed evidenziando la necessità di procedere secondo un progetto articolato esteso all'intera area in sinergia alle trasformazioni previste per l'attigua area dello Stadio delle Alpi.

Lo Studio di Insieme, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 156 del 20 ottobre 2008, prevede sostanzialmente le linee guida progettuali in previsione di nuove attività di

tipo ludico sportivo, nonché la suddivisione dell'area in lotti funzionali, demandando a successive convenzioni attuative lo sviluppo di tali lotti.

Il Programma Integrato in variante al P.R.G. relativo alla zona urbana di trasformazione denominata "Ambito 4.23 Stadio delle Alpi", approvato con deliberazione n. 29 del 23 febbraio 2009 (mecc. 2009 00370/009), ha consentito una riqualificazione della porzione est del comprensorio attraverso una serie di interventi volti alla realizzazione del nuovo "Juventus Stadium", di un centro commerciale e di un'ampia dotazione di aree per servizi pubblici (in prevalenza destinate a parcheggi).

Con deliberazione dell'8 giugno 2010 (mecc. 2010 03342/009), la Giunta Comunale prendeva atto della proposta presentata dalla Società Juventus F.C. S.p.A. sull'area della Continassa, ai sensi dell'articolo 19, comma 5, delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, in coerenza con quanto previsto dall'articolo 9 dell'atto di trasferimento del diritto di superficie dell'ex Stadio delle Alpi a rogito notaio Nardello del 15 luglio 2003 secondo il quale, qualora la Juventus avesse presentato sull'area di proprietà comunale adiacente un progetto di utilizzo di rilevante interesse pubblico, relativo alla riqualificazione della stessa area ed alla fruibilità da parte della cittadinanza, la Città avrebbe aperto una procedura di evidenza pubblica sul progetto medesimo.

L'obiettivo primario del Protocollo, sottoscritto con la Città in data 11 giugno 2010, era di consentire lo sviluppo e la trasformazione unitaria dell'Area, anche attraverso la realizzazione di un'ampia zona a verde di utilizzo pubblico, di una Soccer School convenzionata con la Città ed il recupero della struttura denominata "Arena Rock" con fruibilità pubblica garantita da apposita convenzione e senza aggravio alcuno per la Città in relazione agli oneri di gestione.

A seguito delle successive interlocuzioni con gli operatori commerciali individuati dalla Juventus F.C. S.p.A. e con la Città, che frattanto espletava apposito bando pubblico per concedere direttamente in uso ad operatori terzi l'Arena Rock, la Società ha presentato una nuova proposta progettuale di riqualificazione e valorizzazione dell'area Continassa, sostenibile sotto il profilo degli investimenti da effettuare nonché della successiva gestione e manutenzione dell'Area stessa.

Tale proposta è stata tradotta in un nuovo Protocollo d'Intesa tra la Città e la Società Juventus F.C. S.p.A. approvato dalla Città con deliberazione della Giunta Comunale del 17 luglio 2012 (mecc. 2012 03875/009) e sottoscritto in data 24 luglio 2012.

A seguito della pubblicazione sul quotidiano "La Repubblica" del 30 luglio 2012 di apposita manifestazione di interesse non è pervenuta alcuna osservazione o proposta alternativa a quelle della Società Juventus F.C. S.p.A..

Il progetto sull'area in questione, la cui attuazione è subordinata all'approvazione di idoneo strumento urbanistico, prevede la realizzazione, a totale cura e spese della Juventus F.C. S.p.A., di interventi volti alla complessiva riqualificazione, con destinazioni miste, tra loro complementari.

In particolare, sul comparto di circa complessivi mq. 381.500, viene confermata la ristrutturazione e rifunzionalizzazione della Cascina Continassa per ospitare la sede societaria della Juventus F.C. S.p.A., la realizzazione di una grande area verde di fruibilità pubblica; sono

inoltre previste attrezzature sportive per il tempo libero ed il loisir, un centro diagnostico di medicina sportiva e residenza a completamento delle funzioni sopra richiamate.

In particolare, l'area destinata a verde, di circa mq. 201.500, resterà nella piena titolarità della Città mantenendo la destinazione a Servizi Pubblici. Una porzione di tale area è attualmente occupata da impianti tecnologici e dal capolinea dei bus che servono lo Stadio; mentre la restante parte sarà pienamente fruibile a seguito della trasformazione complessiva dell'ambito, con la prescrizione di funzioni aggregative con attività rivolte alla Circoscrizione e manifestazioni sportive. Tale porzione rivestirà, inoltre, estrema importanza quale spazio di relazione con il quartiere esistente a sud del corso Ferrara.

Con la presente variante urbanistica si dà, pertanto, corso agli impegni assunti nel Protocollo d'Intesa del 24 luglio 2012, provvedendo a rendere l'area in oggetto compatibile con le previsioni del sopra citato progetto di complessiva riqualificazione, concludendo pertanto il processo di recupero e valorizzazione, comprensivo dell'Ambito "Stadio delle Alpi", iniziato nel 2002 e proseguito nel corso degli anni con l'approvazione o la predisposizione di specifici atti urbanistici.

A tal fine si procede, al contempo, a revocare la deliberazione di adozione della variante n. 236 al P.R.G., adottata con deliberazione n. 174 (mecc. 2010 06132/009) dal Consiglio Comunale in data 29 novembre 2010 nonché le proposte di deliberazione della Giunta Comunale del 15 marzo 2011 di approvazione della variante n. 236 al P.R.G. (mecc. 2011 01436/009) e di adozione della variante n. 259 (mecc. 2011 01484/009), in quanto superati dal presente atto.

Ciò premesso, il provvedimento in oggetto è finalizzato a creare, all'interno del più vasto comprensorio, una nuova Zona Urbana di Trasformazione (ZUT), denominata "Ambito 4.25 Continassa" dalle caratteristiche peculiari in quanto l'intero comparto (delimitato da corso Ferrara e corso Grosseto, strada Altessano, strada di Druento e via Traves) viene contemporaneamente inserito nelle "Altre aree per verde e per servizi con prescrizioni particolari" mantenendolo all'interno dell'articolo 19 delle N.U.E.A. di P.R.G.. Tale ambito viene disciplinato da una specifica normativa al fine di garantirne la trasformazione unitaria e coerente sotto il profilo funzionale e, date le sue caratteristiche peculiari, viene contestualmente modificata la legenda della Tavola n. 1 del P.R.G. - azzonamento - introducendo apposita grafia volta a connotarne la specificità.

La nuova ZUT include l'area, pari a circa mq. 30.500, sulla quale insiste il complesso storico della Cascina Continassa con l'annessa area di pertinenza.

La Società Juventus, infatti, ha proposto di trasferire i 5.000 mq. di SLP della sede sociale, previsti dal PRIN approvato nell'Ambito 4.23, nei fabbricati della Cascina Continassa, ritenendo lo storico complesso, attualmente in degrado, una collocazione più idonea e rappresentativa a tale funzione. Al contempo nell'ottica di creare un contesto attrattivo e sicuro nelle vicinanze dello Stadio, con attività sinergiche rispetto a quelle ivi svolte, sulla restante porzione di area, collocata nella porzione a nord della nuova viabilità che suddivide idealmente l'area destinata a Servizi Pubblici, verranno insediate, per circa mq. 27.000 di SLP, attività per lo spettacolo, turistico-

ricettive, per il tempo libero e la pratica sportiva e sanitarie, rientranti tra le cosiddette "Attività di servizio alle persone e alle imprese - ASPI"; a completamento di tali funzioni viene ammessa una SLP massima pari a mq. 6.000 destinata a residenza.

Particolare attenzione all'interno della scheda normativa del nuovo Ambito 4.25 viene riservata alla citata Cascina Continassa che, secondo il P.R.G. vigente, è compresa in area a Servizi Pubblici con le destinazioni precedentemente descritte, ed è individuata come edificio di particolare interesse storico. Al fine di consentire l'attuazione degli interventi finalizzati alla realizzazione della sede sociale della Juventus, si rende necessario stabilire i tipi di intervento ammessi e poiché la variante interviene su immobili tutelati dal P.R.G., si ritiene al contempo opportuno richiedere un preventivo parere favorevole sugli interventi da parte della competente Soprintendenza.

Si precisa che l'ambito oggetto del presente provvedimento è interessato dalla fascia di rispetto stradale individuata ai sensi del D.M. 1404/1968, relativa a strada comunale di Druento ed a corso Ferrara. Una parte della porzione ovest dell'ambito è, inoltre, interessata dalla fascia di rispetto della discarica Barricalla, ubicata nel Comune di Collegno: all'interno di tale fascia non possono essere localizzate, fino al termine delle attività della discarica, attività direttamente collegate alla catena alimentare nonché insediamenti concentrati di popolazione sensibile (per esempio strutture che ospitano bambini, anziani, malati).

Sotto il profilo urbanistico, si è provveduto ad una verifica puntuale delle destinazioni d'uso previste dal vigente P.R.G., dei relativi vincoli e dell'eventuale assoggettamento a strumenti urbanistico-ambientali di rango superiore, quali il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), il Piano paesaggistico Regionale (P.P.R.) e la variante al Piano Territoriale di Coordinamento (cd. PTC2).

Per quanto finora espresso, al fine di dare concreta attuazione agli orientamenti ed ai programmi sopra esposti di cui al Protocollo d'Intesa stipulato in data 24 luglio 2012, si rende necessario predisporre la modifica dello strumento urbanistico generale ricorrendo alla variante urbanistica ai sensi dell'articolo 17, comma 7, della Legge Urbanistica Regionale.

In relazione a quanto sopra la variante prevede:

- a) la modifica della destinazione urbanistica degli immobili, meglio identificati nell'allegato grafico Tavola n. 1. Azzonamento, di estensione pari a circa mq. 381.000, da Servizi pubblici S (articolo 8 punto 15 delle N.U.E.A.), lettera "v" - Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport, lettera "t" - Aree per attrezzature e impianti tecnologici, lettera "ac" - Aree per campeggi, lettera "as" - Aree per spettacoli viaggianti a Zona Urbana di Trasformazione (ZUT) - "Ambito 4.25 CONTINASSA" (articolo 15 delle N.U.E.A);
- b) il conseguente inserimento della nuova scheda normativa "Ambito 4.25 CONTINASSA" nel Fascicolo II delle N.U.E.A. e nell'elenco delle Zone Urbane di Trasformazione, puntualmente descritta nell'elaborato tecnico di variante allegato al presente provvedimento;
- c) la conseguente attribuzione all'area oggetto della variante dei parametri e delle

- prescrizioni indicate nella scheda normativa "Ambito 4.25 CONTINASSA";
- d) l'introduzione nella legenda della Tavola n. 1 Azzonamento del P.R.G. della nuova destinazione d'uso "Continassa - Ambito di riqualificazione";
  - e) l'inserimento del comma 2 all'articolo 15 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G. della nuova ZUT "Ambito 4.25 CONTINASSA" tra quelle classificate di categoria C;
  - f) l'inserimento, nelle aree destinate a Servizi Pubblici "S", meglio individuate nella situazione fabbricativa - allegato a titolo illustrativo, della lettera "p" - parcheggi ed il riposizionamento della lettera "t" - Aree per attrezzature ed impianti tecnologici;
  - g) l'eliminazione, all'articolo 19 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G. "Aree per verde e servizi con prescrizioni particolari comprese in ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico", del comma 15 "Area destinata a parco per il gioco e lo sport della Continassa" ed il conseguente inserimento, all'interno del medesimo articolo 19, "Altre aree per verde e servizi con prescrizioni particolari" del nuovo comma 30 "Area della Continassa - Ambito di riqualificazione" e del relativo allegato grafico;
  - h) la modifica della scheda normativa dell'Ambito "4.23 STADIO DELLE ALPI", con l'inserimento in calce alla scheda, della seguente precisazione: "Le presenti disposizioni sono integrate da quelle relative alla ZUT "Ambito 4.25 CONTINASSA.".

In riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale del 9 giugno 2008, n. 12-8931 inerente i primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica di piani e programmi, si evidenzia che sono di norma escluse dal processo di valutazione ambientale le varianti parziali "non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli articoli 136, 142 e 157 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi".

Per quanto sopra si è ritenuto di condurre la verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale.

Il presente provvedimento è stato inoltrato al Servizio Adempimenti Tecnico-Ambientali al fine della necessaria verifica di compatibilità con il "Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comune di Torino", i cui esiti verranno puntualmente resi prima dell'adozione del presente provvedimento.

Il presente provvedimento determina un decremento della dotazione di aree per Servizi pubblici in misura pari a mq. 180.000 ed un incremento di 176 abitanti. Per effetto delle varianti urbanistiche approvate e tenuto conto del presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale e s.m.i. rispetto al Piano

Regolatore vigente.

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con piani sovracomunali vigenti e costituisce variante parziale al P.R.G. vigente, ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale n. 56/1977 e s.m.i..

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) dei seguenti elaborati: Tavola 1 Azzonamento Fg. 4A, articoli 15 e 19 del fascicolo I delle N.U.E.A., scheda normativa Ambito 4.23 STADIO DELLE ALPI, nuova scheda Ambito 4.25 CONTINASSA e relativo elenco delle ZUT del fascicolo II delle N.U.E.A..

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;

Vista la D.G.R. n. 12-8931 del 9 giugno 2008 in attuazione del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale";

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;

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 la variante parziale n. 277 al vigente Piano Regolatore Generale di Torino, ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della L.U.R., concernente l'Ambito di riqualificazione della Continassa (All. 1 - n.            );
- 2) di revocare la deliberazione di adozione della variante n. 236 al P.R.G., adottata con deliberazione n. 174 (mecc. 2010 06132/009) dal Consiglio Comunale in data 29 novembre 2010 concernente l'area della Continassa: individuazione lotto a servizi privati con accesso su via Traves e corso Ferrara, nonché le proposte di deliberazione della Giunta Comunale del 15 marzo 2011 di approvazione della predetta variante n. 236 al P.R.G. (mecc. 2011 01436/009) e di adozione della variante n. 259 (mecc. 2011 01484/009) inerente l'Ambito 4.23 "Stadio Delle Alpi" e la Cascina della Continassa.

Viene dato atto che non è richiesto il parere di regolarità contabile, in quanto il presente

- atto non comporta effetti diretti o indiretti sul bilancio;
- 3) 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 ALL'URBANISTICA  
(Ilda CURTI)

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE  
CENTRALE  
AMBIENTE, SVILUPPO, TERRITORIO E  
LAVORO  
(Dott.ssa Paola VIRANO)

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE  
URBANISTICA  
(Arch. Rosa GILARDI)

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE  
(Arch. Giacomo LEONARDI)

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE  
URBANISTICA  
(Arch. Rosa GILARDI)

---

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione

---