

CITTA' DI TORINO

Cons.Circ.le
Doc.n. 85/11

Verbale n. XIX

Provvedimento del Consiglio circoscrizionale n.5

Il Consiglio circoscrizionale n. 5 convocato nelle prescritte forme, in prima convocazione per la seduta ordinaria del 19 Settembre 2011 alle ore 15,30 presenti nella sede della Circoscrizione in Via Stradella n. 192, oltre al Presidente Paola BRAGANTINI i Consiglieri:

AGOSTINO GIUSEPPE	ALU' ORAZIO	ANDOLFATTO LIDIA
BARILLARO RAFFAELE	BATTAGLIA GIUSEPPE	BERTIN SIMONE
BUDA VINCENZO	CARBOTTA DOMENICO	CIAVARRA ANTONIO
FLORIO ROCCO	FRANCESE MARIA TERESA	IARIA ANTONINO
IPPOLITO ANTONINO	LA VAILLE LUCA	LEOTTA FABRIZIO
MASERA ALBERTO	MIRTO BENITO	NOCETTI GIANLUCA
POLICARO PAOLO	TASSONE FABIO	TETRO GREGORIO
VALLONE PECORARO FILIPPO	ZUPPARDO GAETANO	

In totale con il Presidente n. 24 Consiglieri

Assenti i Consiglieri: FRAU NEVA

Con l'assistenza del Segretario: Arch. Maurizio FLORIO

ha adottato in

SEDUTA PUBBLICA

il presente provvedimento così indicato all'ordine del giorno:

5) C.5. PARERE AI SENSI DEGLI ARTT.43 E 44 DEL REGOLAMENTO DEL DECENTRAMENTO RELATIVO ALLA VARIANTE PARZIALE N. 259 AL P.R.G., AI SENSI DELL'ARTICOLO 17 COMMA 7 DELLA L.U.R., CONCERNENTE L'AMBITO 4.23

"STADIO DELLE ALPI" E LA CASCINA DELLA CONTINASSA. ADOZIONE.

CITTÀ DI TORINO

CIRCOSCRIZIONE N.5 - VALLETTE - MADONNA DI CAMPAGNA - BORGO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C.5. PARERE AI SENSI DEGLI ARTT.43 E 44 DEL REGOLAMENTO DEL DECENTRAMENTO RELATIVO ALLA VARIANTE PARZIALE N. 259 AL P.R.G., AI SENSI DELL'ARTICOLO 17 COMMA 7 DELLA L.U.R., CONCERNENTE L'AMBITO 4.23 "STADIO DELLE ALPI" E LA CASCINA DELLA CONTINASSA. ADOZIONE.

Il Presidente BRAGANTINI, di concerto con il Coordinatore della II Commissione Rocco FLORIO riferisce:

La Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata con nota del 14.07.2011 prot. n. 2664, pervenuta al settore scrivente il 21.07.2011 (prot. n. 9858) ha chiesto alla Circoscrizione un parere ai sensi degli artt. 43 e 44 del Regolamento sul decentramento in merito a quanto enunciato nell'oggetto.

Il presente provvedimento, che riguarda parte dell'Ambito denominato "Area della Continassa", ubicato nella zona Nord - Ovest della Città e conclude il lungo percorso urbanistico, caratterizzato da diversi provvedimenti urbanistici, finalizzati alla riqualificazione complessiva del vasto comprensorio delimitato da corso Ferrara, via Traves, strada di Druento e strada comunale di Altessano, ascritto 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..

La Società Juventus F.C. S.p.A già titolare del diritto di superficie dell'area compresa all'interno dell'ambito di P.R.G. "4.23 Stadio delle Alpi" dal 15 luglio 2003 ha avanzato alla Città una proposta per la riqualificazione complessiva dell'area della Continassa.

In sintesi, la proposta progettuale, fatta salva la preventiva approvazione degli atti necessari in merito agli adeguamenti urbanistici, comporta la realizzazione, a totale cura e spese della società proponente, di un intervento integrato sull'area, che prevede:

- la ristrutturazione della Cascina Continassa al fine di insediarvi la sede societaria;
- la creazione di una grande area verde di fruibilità pubblica in seguito alla rimozione degli insediamenti abusivi ivi insistenti;
- l'apertura di una scuola di calcio "Soccer School", la cui fruibilità pubblica sarà garantita con apposita convenzione, costruzione degli impianti e delle strutture necessarie all'espletamento delle attività di allenamento, quali impianti calcistici, spogliatoi, palestre;
- il recupero e valorizzazione della struttura denominata "Arena Rock", la cui fruibilità pubblica sarà garantita con apposita convenzione, anche mediante assegnazione ad un operatore terzo, senza aggravio alcuno per la Città in relazione agli oneri di gestione fatta

salva comunque la possibilità per la Città, nelle more della stipula della convenzione, di verificare ulteriormente l'opportunità di concedere direttamente in uso ad operatori terzi la struttura;

- la realizzazione di una superficie di circa 15.000 metri quadrati di ASPI per lo svolgimento di attività di servizio alle persone ed alle imprese - con "destinazioni accessorie strettamente pertinenti" alla destinazione prevalente a servizi pubblici dell'area ai sensi dell'articolo 3 punto 7, comma 16 delle N.U.E.A..

Con deliberazione n. 653, in data 8 giugno 2010 (mecc. 2010 03342/009) la Giunta Comunale ha valutato positivamente il progetto unitario di riqualificazione dell'area, comprensivo del limitrofo Ambito 4.23, destinato alla edificazione del nuovo Stadio delle Alpi e finalizzato ad un più razionale e coordinato utilizzo delle aree.

In data 11 giugno 2010, in attuazione della sopraccitata deliberazione di Giunta Comunale, la Città di Torino e la Società Juventus F.C. S.p.A. hanno sottoscritto un Protocollo di Intesa avente ad oggetto il reciproco impegno alla realizzazione degli interventi necessari per lo sviluppo e la riqualificazione dell'area ed alla predisposizione dei conseguenti provvedimenti urbanistici, con la finalità di soddisfare l'interesse collettivo volto alla ripresa dell'ottimale utilizzo dell'area, soprattutto attraverso la creazione di una grande area verde di fruibilità pubblica.

Con il presente provvedimento si dà quindi corso agli impegni assunti nel Protocollo d'Intesa, provvedendo a rendere l'area in oggetto compatibile con le previsioni del sopraccitato progetto unitario di riqualificazione dell'area comprensiva dell'"Ambito Stadio delle Alpi".

Il comprensorio della "Continassa" è ascritto 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.. Ai sensi dell'articolo 3 delle N.U.E.A., per l'Ambito della Continassa sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- v) giardini, aree verdi per la sosta ed il gioco, parchi naturali ed attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo; attrezzature sportive al coperto ed all'aperto, attrezzature per il tempo libero;
- t) impianti tecnologici e relativi servizi (depositi, autorimesse, centri di lavoro ed uffici amministrativi funzionalmente connessi);
 - ac) spazi attrezzati per i campeggi;
 - as) aree attrezzate per spettacoli viaggianti, manifestazioni temporanee (culturali, sportive, ricreative, fieristico espositive...).

All'interno di tale comprensorio insiste la Zona Urbana di Trasformazione denominata "Ambito 4.23 Stadio delle Alpi", disciplinata dagli articoli 7 e 15 e dalla relativa scheda normativa delle N.U.E.A., sulla quale la Società Juventus sta attualmente realizzando lo stadio di proprietà.

Nello specifico il presente provvedimento riguarda l'estensione del perimetro della Z.U.T. "Ambito 4.23 Stadio delle Alpi", con l'inclusione dell'area sulla quale insiste il complesso storico della Cascina Continassa con l'annessa area di pertinenza, al fine di consentire la rilocalizzazione della sede sociale della Società Juventus, già prevista nel PRIN, trasferendo i 5.000 mq. a ciò destinati ed il conseguente aggiornamento della scheda normativa relativa all'Ambito 4.23.

La Società Juventus ha infatti proposto di trasferire nei fabbricati della Cascina Continassa la capacità edificatoria acquisita precedentemente, ritenendo lo storico complesso una

collocazione ideale per la sede societaria. A ciò si affiancano esigenze funzionali dettate dalle diverse tempistiche di realizzazione dello Stadio, incompatibili con il trasferimento e la costruzione della nuova sede societaria all'interno della medesima struttura oltre alla volontà di creare un contesto attrattivo e sicuro nelle vicinanze dello Stadio, con attività sinergiche rispetto a quelle sportive.

In relazione a tale modifica l'approvazione del presente provvedimento comporta la conseguente estensione del perimetro della Z.U.T. "Ambito 4.23 Stadio delle Alpi" in gran parte già disciplinata con il PRIN "Ambito 4.23 Stadio delle Alpi" approvato in data 23 febbraio 2009 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 (mecc. 2009 00370/09).

Il provvedimento riguarda infine la modifica dell'articolo 19 comma 15 delle N.U.E.A. che deve essere aggiornato in merito alle prescrizioni dettate per la Cascina Continassa, che, come precedentemente illustrato, confluiscono ora nella scheda normativa dell'Ambito 4.23.

Secondo il P.R.G. vigente la Cascina Continassa, compresa in area a Servizi Pubblici con le destinazioni precedentemente descritte, è individuata come edificio di particolare interesse storico ed è classificata come appartenente ai gruppi 3 e 4, normati all'articolo 26 delle N.U.E.A. - Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico esterni alla zona urbana centrale storica.

Il corpo centrale con asse Nord-Sud è classificato come Edificio di Valore Storico - Ambientale mentre i restanti corpi di fabbrica appartengono al gruppo di Edifici di valore documentario.

Gli interventi ammessi sugli edifici di particolare interesse storico sono indicati nella "Tabella dei tipi di intervento" del sopraccitato articolo 26 e devono essere attuati secondo le definizioni dell'allegato A riferite alle parti in cui sono stati contraddistinti gli edifici nonché secondo le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle prescrizioni dell'allegato B alle N.U.E.A.

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 nel comparto interessato; poiché la variante interviene su immobili che il Piano Regolatore tutela, si ritiene al contempo opportuno assoggettare gli interventi stessi a preventivo parere favorevole della competente Soprintendenza; pertanto su tali immobili si mantiene la tutela che va esercitata su quelle porzioni che ancora conservano i caratteri originari e che ne giustificano la conservazione. Va peraltro richiamato che parte dei predetti immobili risultano in avanzato stato di degrado e presentano porzioni, anche strutturali, verso le quali sono previsti interventi di demolizione, ristrutturazione e completamento con la realizzazione di nuovi volumi, pur mantenendo la "lettura" compositiva dell'impianto originario.

Per quanto riguarda i vincoli presenti sull'area si precisa che l'ambito Continassa è interessato dalla fascia di rispetto della discarica Barricalla di seconda categoria tipo C (approvata con D.G.R. n. 24-28286 in data 4 ottobre 1999), sita nel Comune di Collegno, all'interno della quale non possono essere localizzate, fino al termine dell'attività della discarica, attività direttamente collegate alla catena alimentare nonché insediamenti concentrati di popolazione sensibile (ad esempio strutture che ospitano bambini, anziani, malati).

Per quanto attiene alle condizioni idrogeomorfologiche dell'area, la stessa risulta compresa nella classe I(P) di pianura, che riguarda zone non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento, caratterizzata da porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre particolari limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988 e del D.M. 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni". Si segnala che, peraltro, risulta la presenza, lungo la strada di Druento, di corsi d'acqua comportanti

una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m.5 dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale e, in tal senso, si richiamano le disposizioni riportate nell'Allegato B delle N.U.E.A. al capitolo 1 "Norme geologiche generali di tutela, PAI e vincolo idrogeologico" ed al paragrafo 1.1 "Corsi d'acqua naturali/artificiali e tratti tombinati: fasce di rispetto e norme di salvaguardia".

Con 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 n. 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi".

In merito a quanto sopra, pur introducendo con la modifica del perimetro della ZUT una maggiore superficie territoriale, conferma la SLP prevista nel PRIN in quanto la quota destinata alla sede sociale della Juventus, pari a 5.000 mq., localizzata all'interno dell'impianto sportivo dello Stadio, viene trasferita sugli immobili della Cascina Continassa. Per tale immobile, di fatto, viene annullata la SLP esistente (pari a oltre 3.000 mq.) in quanto l'intervento ammesso su tale complesso non può in ogni caso superare i 5.000 mq.. Trattandosi, comunque, di immobili tutelati qualsiasi intervento è subordinato al preventivo parere della competente Soprintendenza.

Con il presente provvedimento non si incide, pertanto, sulla struttura generale dei vincoli ma si prevede una riplasmazione, con nuovi volumi, dell'impianto originario, pur mantenendo interventi di recupero e riqualificazione nelle parti che conservano ancora evidenti i caratteri originari, ferme restando le prescrizioni e le ulteriori cautele eventualmente dettate dalla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici e dalla Commissione Locale per il Paesaggio.

Si richiama, tuttavia, il "Documento Tecnico di Verifica di Assoggettabilità" al processo di Valutazione Ambientale Strategica, allegato alla variante n. 209 al P.R.G. e sottoposto alla Conferenza dei Servizi VAS; in tale sede infatti, si era ritenuto opportuno procedere alla verifica di assoggettabilità a VAS della Variante in quanto l'area della Continassa è da ritenersi vulnerabile per la presenza dei pozzi di captazione della SMAT.

Tale Variante, esaminata dall'Organo Tecnico Comunale V.I.A. e dai soggetti competenti in materia ambientale (tra cui A.R.P.A., Provincia di Torino, ASL Torino 1), è stata esclusa dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di VAS, indicando alcune prescrizioni attuative di cui alla determinazione dirigenziale n. 70 del 2 marzo 2010.

Per quanto sopra, anche in coerenza con le previsioni degli articoli 1 e 2 della Legge n. 241/1990 e s.m.i., che fa divieto alla Pubblica Amministrazione di aggravare il procedimento se non per straordinarie e motivate esigenze, si ritiene che la presente variante, non modificando la capacità edificatoria complessiva dell'Ambito, non richieda l'attivazione del processo valutativo discendente dalla deliberazione della Giunta Regionale del 9 giugno 2008, n. 12-8931, a condizione che siano comunque fatte salve le prescrizioni della citata determinazione dirigenziale n. 70/2010.

Per quanto sopra espresso, al fine di dare concreta attuazione agli orientamenti ed ai programmi sopra esposti di cui al Protocollo d'Intesa stipulato in data 11 giugno 2010, e pertanto di interesse pubblico, 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.

La variante prevede:

- A) la modifica del perimetro della Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 4.23 Stadio delle Alpi" con l'annessione dell'area relativa alla cascina Continassa;
- B) il cambio della destinazione urbanistica del P.R.G. vigente dell'area afferente la cascina Continassa da area a Servizi Pubblici "S", lettere "v) giardini, aree verdi per la sosta ed il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo; attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero", "t) impianti tecnologici e relativi servizi (depositi, autorimesse, centri di lavoro e uffici amministrativi funzionalmente connessi);" "ac) spazi attrezzati per i campeggi;", as) aree attrezzate per spettacoli viaggianti, manifestazioni temporanee (culturali, sportive, ricreative, fieristico espositive...) a Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 4.23 Stadio delle Alpi";
- C) la modifica della scheda normativa Ambito 4.23 "Stadio delle Alpi" come descritto nell'elaborato tecnico allegato al presente provvedimento;
- D) la conseguente modifica all'articolo 19 delle Norme Urbanistico - Edilizie di Attuazione, del comma 15 "Area destinata a parco per il gioco e lo sport della Continassa", come formulato nella variante n. 236 al P.R.G., adottata e pertanto in salvaguardia, come descritto nell'elaborato tecnico allegato al presente provvedimento;
- E) le conseguenti modifiche alla tavola n. 1 - Azzonamento - foglio 4A - scala 1:5.000, in recepimento di quanto specificato ai punti precedenti;
- F) l'estensione del perimetro della ZUT "Ambito 4.23 Stadio delle Alpi", in gran parte già disciplinata con il PRIN "Ambito 4.23 Stadio delle Alpi" approvato in data 23 febbraio 2009 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 (mecc. 2009 00370/09).

Il presente provvedimento comporta decremento di aree per servizi pubblici pari a circa 30.422 mq. di superficie. Si specifica inoltre che il presente provvedimento non produce effetti tali da qualificarlo come variante strutturale; per effetto di tutte le varianti parziali al P.R.G. vigente adottate ed approvate successivamente alla data di approvazione del P.R.G., compreso il presente provvedimento, non si superano i limiti dimensionali di cui al comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale.

Il Settore Ambiente e Territorio della Città si esprimerà riguardo la 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 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 della tavola 1 "Azzonamento" Fg. 4A, dell'articolo 19 del fascicolo I delle N.U.E.A. del Piano Regolatore Generale, della scheda normativa Ambito "4.23 STADIO DELLE ALPI" e all'aggiornamento del Programma Integrato - PRIN approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 23 febbraio 2009 (mecc. 2009-00370/009).

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

Visto il Regolamento del Decentramento approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 133 (n. mecc. 9600980/49) del 13 maggio 1996 e n. 175 (n. mecc. 9604113/49) del 27 giugno 1996 che all'art. 43 prevede l'"attività consultiva" del Consiglio Circostrizionale.

Dato atto che il parere sulla regolarità tecnica e correttezza amministrativa dell'atto è favorevole;

PROPONE AL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE

di esprimere **PARERE POSITIVO**.

In riferimento alla proposta di variante parziale n. 259 del P.R.G. ambito 4.23 "Stadio delle Alpi e Cascina Continassa" presentata dalla società Juventus F.C., già titolare del diritto di superficie stipulato con la città di Torino in data 15 luglio 2003, questa Circostrizione esprime parere favorevole alla richiesta di ampliare l'ambito 4.23 inserendo l'acquisizione della Cascina Continassa.

La struttura, seppur tutelata dalle Belle arti è attualmente in stato di completo abbandono dopo un incendio che ha messo a dura prova la parte più pregiata (i solai in legno, gli affreschi nei soffitti, i serramenti esterni ed interni dell'edificio, ecc...).

La proposta della società Juventus F.C. di recuperare questo immobile rappresenta il raggiungimento di un altro obiettivo difficile da perseguire e di non facile soluzione sul nostro territorio.

Pertanto si ritiene opportuno continuare quel processo di riqualificazione e di riordino che sta interessando tutta l'area in oggetto.

OMISSIS DELLA DISCUSSIONE

Il Consiglio circostrizionale con votazione per alzata di mano

(al momento della votazione risulta assente dall'aula la Consigliera Francese)

accertato e proclamato il seguente esito:

PRESENTI	23
ASTENUTI	==
VOTANTI	23
VOTI FAVOREVOLI	20
VOTI CONTRARI	3

A maggioranza

D E L I B E R A

di esprimere **PARERE POSITIVO**.

In riferimento alla proposta di variante parziale n. 259 del P.R.G. ambito 4.23 "Stadio

delle Alpi e Cascina Continassa” presentata dalla società Juventus F.C., già titolare del diritto di superficie stipulato con la città di Torino in data 15 luglio 2003, questa Circostrizione esprime parere favorevole alla richiesta di ampliare l’ambito 4.23 inserendo l’acquisizione della Cascina Continassa.

La struttura, seppur tutelata dalle Belle arti è attualmente in stato di completo abbandono dopo un incendio che ha messo a dura prova la parte più pregiata (i solai in legno, gli affreschi nei soffitti, i serramenti esterni ed interni dell’edificio, ecc...).

La proposta della società Juventus F.C. di recuperare questo immobile rappresenta il raggiungimento di un altro obiettivo difficile da perseguire e di non facile soluzione sul nostro territorio.

Pertanto si ritiene opportuno continuare quel processo di riqualificazione e di riordino che sta interessando tutta l’area in oggetto.