



**CITTA' DI TORINO**

**DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE**  
**Area Urbanistica**

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI**  
Direzione Generale del Coordinamento Territoriale

**REGIONE PIEMONTE**

**CITTA' DI TORINO**

**PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

ex art.2 comma 2 Legge 179/92 e D.M. 21 Dicembre 1994 e s.m.i

approvato con Accordo di Programma stipulato in data 30/12/1998  
D.P.G.R. n° 31 del 1999, pubblicato sul B.U.R. n° 20 del 19/05/1999  
modificato con Accordo di Programma stipulato in data 27/06/2001  
D.P.G.R. n° 77 del 2001 pubblicato sul B.U.R. n° 34 del 22/8/2001  
modificato con Accordo di Programma stipulato in data 4/7/2003  
D.P.G.R. n° 84 del 2003 pubblicato sul B.U.R. n°32 del 7/8/2003

**Z.U.T. 4.13/1 SPINA 3 – P.R.I.U.**

**MODIFICA AL**  
**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**  
**APPROVATO CON D.C.C. N. 41 DEL 16/03/2009**

Ex art.4 delle N.T.A. del P.Ri.U. "Spina3"

Ex art.43 della L.U.R. n°56/77 e s.m.i.

**COMPENSORIO PARACCHI U.M.C.P. 4**  
**E COMPENSORIO VITALI**  
**SUB COMPENSORIO 5 UMCP 5a LOTTO 2**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA INTEGRATIVA**

Coordinate con le modifiche apportate in sede di variazione urbanistica ai sensi art.9 L.285/2000 e in seguito all'approvazione del PEC relativo al comprensorio Savigliano (D.C.C. n°73 del 23 luglio 2007), del PEC relativo ai comprensori Paracchi e Vitali- subcomprensori 3, 4 e 5 (D.C.C. n°41 del 16 marzo 2009) e del PEC relativo ai comprensori Michelin e Valdocco – subcomprensori Valdocco sud e Ceva (D.C.C. n°29 dell' 8 marzo 2010) e del PEC relativo al comprensorio Vitali subcomprensori 1-2-5 (D.C.C. n°164 del 15 novembre 2010).

**DIRIGENTE AREA URBANISTICA**  
Arch. Rosa Gilardi

**RESPONSABILE TECNICO**  
Arch. Liliana Mazza

**COLLABORATORI TECNICI**  
Arch. Maria Antonietta Moscariello



**Torino, Dicembre 2015**

ALL. N° 2 DETERMINAZIONE  
NECC. N. 2015 45171/009  
**IL DIRETTORE**  
**Dott.ssa Paola VIRANO**



## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Il Comprensorio Paracchi (U.M.C.P. 4) ed il Sub-Comprensorio 5 – U.M.C.P. 5a - Lotto 2 del Comprensorio Vitali sono ricompresi nel Programma di Riqualificazione Urbana "Ambito 4.13/1 Spina 3" (ex articolo 2 Legge 179/1992 e successivo Decreto Ministeriale 21 dicembre 1994 e s.m.i.), oggetto di Accordo di Programma tra il Ministero dei Lavori Pubblici, la Regione Piemonte e la Città di Torino stipulato in data 30 dicembre 1998 e adottato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 31 del 7 maggio 1999. Tale Programma è stato modificato successivamente dall'Accordo di Programma stipulato il 27 giugno 2001 e adottato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 77 del 9 agosto 2001 e poi, da ultimo, modificato dall'Accordo di Programma del 4 luglio 2003 adottato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 84 del 4 agosto 2003.

I Sub-Compensori 3 e 4 Vitali sono stati, inoltre, oggetto di variazione ex articolo 9 Legge 285/2000 e s.m.i. di cui alla determina Regione Piemonte n. 611 del 10 novembre 2003 e successiva determina Regione Piemonte n. 177 del 13 aprile 2005, in quanto sede di uno dei villaggi Media per le Olimpiadi invernali del 2006.

Il Comprensorio Paracchi è situato nell'area compresa tra via Pianezza e il fiume Dora mentre il Sub-Comprensorio 5 – Lotto 2 Vitali è collocato a ovest di via Orvieto.

Con deliberazione del Consiglio Comunale del 16 marzo 2009 (mecc. 2008 09496/009) è stato approvato un Piano Esecutivo Convenzionato relativo al comprensorio Paracchi e al comprensorio Vitali, Subcompensori 3-4-5, al fine di apportare alcune modifiche utili all'attuazione degli interventi previsti nel PR.iU. . In particolare nel Comprensorio Paracchi il PR.iU. prevedeva il mantenimento dello storico edificio industriale di proprietà privata "Stabilimento Paracchi" di via Pessinetto n°36 angolo via Pianezza, Tavola 3 Elaborato A2, facente parte del complesso immobiliare del tappetificio e costituente tipico esempio di edilizia ottocentesca per l'industria, destinato ad accogliere i diritti edificatori di proprietà comunale.

Su tale immobile veniva collocata una S.L.P. di proprietà comunale pari a 3.721 mq. avente destinazione Residenza – Eurotorino.

La convenzione attuativa del PR.iU. stipulata in data 14 luglio 1999 (Atto Rogito Notaio Astore Rep. 353327/43634) e le successive convenzioni integrative stipulate a seguito delle intervenute modifiche allo stesso, (rogito notaio Astore del 22 gennaio 2002 rep. n°369577/46401, 1° Convenzione Integrativa e del 29 dicembre 2003 rep. n° 384695/48275, 2°

Convenzione modificativa e integrativa), prevedevano la cessione gratuita alla Città da parte del Soggetto Proponente dell'immobile di via Pessinetto n. 36, al fine di consentire l'attuazione dei diritti edificatori comunali.

Nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 26 giugno 2014 (mecc. 2014 02475/131) veniva ribadita, oltre alla cessione gratuita alla Città dell'immobile di via Pessinetto, 36, l'approvazione dell'alienazione mediante asta pubblica del bene e l'autorizzazione, in linea patrimoniale, dopo la diserzione di un primo incanto, all'eventuale trasferimento di parte dei diritti edificatori previsti nella U.M.C.P. 4 (pari a 1.321 mq.) su idonea superficie di atterraggio. Tale trasferimento risulta necessario in relazione alle particolari caratteristiche dell'immobile e ai vincoli successivamente intervenuti a seguito dell'approvazione del PR.iU.

In data 13 ottobre 2014 con atto Rogito Notaio Ganelli (Rep. 29803/19903) la Città ha acquisito l'immobile di cui sopra.

Il bene è stato oggetto di aste pubbliche n°88/2014 del 7 novembre 2014 e n°26/2015 del 13 aprile 2015 finalizzate all'alienazione di una SLP complessiva pari a mq. 3721, al prezzo a base d'asta di euro 1.055.000, ma entrambe le aste sono andate deserte.

Ciò premesso l'Amministrazione ritiene opportuno, con il presente provvedimento, prevedere il trasferimento della capacità edificatoria a suo tempo prevista dal PR.iU. di non facile realizzazione nel fabbricato esistente, pari a 1.321 mq., così come espressamente autorizzato dalla citata deliberazione del Consiglio Comunale del 26/6/2014, portando conseguentemente la SPL realizzabile nella UMCP 4 del comprensorio Paracchi a 2.400 mq..

Inoltre, al fine di rendere più flessibile e appetibile l'alienazione dei diritti edificatori della Città previsti dal PRIU Spina 3, nel sub - Comprensorio Vitali UMCP 5a Lotto 2, (pari a 13.258 mq max 50% Residenza - min 50% Eurotorino), già oggetto di cartolarizzazione, viene prevista, con il presente provvedimento, la possibilità di realizzare, in coerenza con l'assetto urbano esistente, Residenza fino ad un massimo del 70%.

Le previsioni sopra riportate comportano la conseguente modifica agli elaborati del PR.iU. Spina 3, da effettuarsi, ai sensi dell'art. 4 delle NTA, tramite modifica allo Strumento Urbanistico Esecutivo approvato in data 16/03/2009.

Pertanto, vengono modificate le Norme Tecniche di Attuazione Capo II del PR.iU. al fine di prevedere il trasferimento dei diritti edificatori del Comprensorio Paracchi, anche per parti, in altri Comprensori dell'Ambito 4.13/1 Spina 3 - PR.iU., da effettuarsi mediante l'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo del Comprensorio di atterraggio, nel quale dovrà essere valutato il corretto inserimento urbanistico-edilizio della S.L.P. trasferita.

L'intervento sulla U.M.C.P. 4, relativo all'immobile di Via Pessinetto 36, sarà realizzato mediante titolo abilitativo diretto e potrà essere attuato, anche in anticipazione rispetto al trasferimento dei diritti edificatori, sino ad un massimo di 2.400 mq. di S.L.P..

Il fabbisogno di servizi pubblici, relativo ai Comprensori Paracchi e Vitali, resta immutato essendo già stato totalmente soddisfatto all'interno della Z.U.T. 4.13/1 Spina 3 – PR.iU..