

CITTA' DI TORINO
DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE, SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO
DIREZIONE URBANISTICA

SINTESI DELLE OSSERVAZIONE E CONTRODEDUZIONI

Documento di sintesi delle Osservazioni, presentate nei termini e fuori termine, con relative controdeduzioni, inerenti la modifica del Piano Particolareggiato Lingotto in variante al P.R.G. vigente, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 215 del 21 dicembre 2011 (mecc. n. 2011 00351/009) e pubblicata all'Albo Pretorio "on line" dall'11 gennaio 2012 al 9 febbraio 2012.

OSSERVAZIONE N. 1

EATALY REAL ESTATE S.R.L.

Prot. n. 745 del 08.03.2012

La Società propone tramite le osservazioni presentate integrate da un elaborato tecnico allegato la realizzazione sul Lotto V di un complesso edilizio "Green Retail Park" (servizi e vendita di prodotti ecosostenibili). In breve, risulta dalla disamina della suddetta proposta una nuova distribuzione dei volumi degli edifici da realizzare, i quali, considerato il filo dell'edificio esistente "Eataly" quale elemento ordinatore dell'intervento, verranno disposti intorno a un sistema integrato di spazi pubblici pedonali di rango urbano collegati a spazi pubblici esistenti, in modo da creare al loro centro una piazza, luogo cardine e "cuore verde" della trasformazione, allungata in direzione nord-sud, che potrà proseguire nell'area Ex Borello e Maffiotto.

La società, pertanto, ha nelle citate osservazioni chiesto alcune modifiche progettuali al Piano Particolareggiato, alle relative Norme Tecniche di Attuazione ed agli elaborati grafici.

In sintesi, viene proposta la modifica della giacitura del proseguimento di via Bisalta con una maggiore inclinazione verso nord.

Considerato che vengono concentrate nel Lotto V le S.L.P. previste nei lotti V e VI viene proposto un aumento della S.L.P. aggiuntiva da mq 9.000 a mq 10.000, per un totale di S.L.P. riferita al Lotto V pari a mq 20.500.

La Società ritiene, inoltre, necessaria la ricollocazione del parcheggio esistente attraverso la realizzazione di autorimessa interrata pluripiano per ripristinare un maggior numero di posti auto e per ragioni tecnico-funzionali. Tale scelta richiede maggiori costi che incidono sulla sostenibilità economica che necessita un aumento della capacità edificatoria (da mq 9.000 a mq 10.000) per un totale di mq 20.500 nel Lotto V.

La società richiede di precisare la possibilità di realizzare il Lotto V per fasi e unità di intervento articolate in Va e Vb.

Richiede, altresì, di prevedere la possibilità di realizzare i parcheggi interrati da assoggettare ad uso pubblico ed autorimesse private interrate anche nel sottosuolo di aree assoggettate, nonché di prevedere la possibilità di realizzare, per il Lotto V, anche nel sottosuolo di aree esterne al Lotto e antistanti Eataly, parcheggi interrati pubblici e privati con la finalità di incrementare la dotazione di parcheggi dell'area.

La società chiede, infine, specifiche modifiche ed integrazioni rispetto all'art. 13 delle N.T.A. del P.P. all'elaborato n. 9 e relativamente al Decreto di Vincolo della Soprintendenza.

Controdeduzioni

La collocazione della S.L.P. prevista a completamento del lotto V consente di realizzare un complesso architettonico integrato con l'edificio esistente (edificio Ex Carpano ora Eataly) e di realizzare nuovi spazi pubblici pedonali di connessione attorno ai quali distribuire i nuovi volumi. Tale soluzione predispone caratteri e proporzioni di fronti costruiti i cui accessi si rivolgono prevalentemente su un percorso pedonale attrezzato a verde che attraversa l'intera area da nord a sud, connettendo la piazza davanti a Eataly con lo spazio pubblico previsto nell'area della Ex Borello & Maffiotto.

Si ritiene, comunque, opportuno mantenere una porzione del lotto VI, quale area privata destinata a parcheggio e/o area di completamento per l'eventuale collocazione di Superficie Lorda di Pavimento trasferibile dagli altri lotti, ad esclusione del lotto VII (Ex Borello & Maffiotto) sulla base di un progetto attuativo urbano architettonico di cui all'art. 20 delle N.T.A. e secondo i principi e nei limiti previsti dalle N.T.A. del P.P.

La possibilità di realizzare porzioni di parcheggi pertinenziali al di sotto dell'area di proprietà pubblica sarà prevista in Convenzione previa stima del valore del diritto di superficie da costituire nelle aree in sottosuolo. Vengono, altresì, indicate nella Convenzione le tempistiche e le modalità attuative degli interventi previsti nelle aree fondiarie del lotto V al fine di garantire l'avvio in tempi rapidi del suddetto intervento e delle relative opere di urbanizzazione.

La possibilità di riconoscere un'ulteriore capacità edificatoria collocata nel lotto V si ritiene compatibile con la configurazione urbanistica in progetto e con gli approfondimenti condotti anche in relazione alle mutate condizioni del mercato immobiliare come da parere espresso dal Servizio Valutazioni Direzione Centrale Patrimonio.

Per quanto concerne il vincolo ex art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", si da atto che gli interventi da sottoporre al parere della competente Soprintendenza sono quelli che ricadono nella perimetrazione individuata con il Decreto 30 settembre 1994 del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Il recepimento delle osservazioni presentate comporta una lieve modifica alla previsione viabilistica indicata nella tavola allegata alle N.U.E.A. del P.R.G. vigente, area normativa M1 "Borello e Maffiotto", nonché alle schede normative relative all'Ambito "12.30 Carpano" e Ambito "12.16 Lingotto".

Vengono, inoltre, adeguate le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati del Piano Particolareggiato al fine di renderli coerenti con la nuova configurazione proposta.

Pertanto, l'osservazione presentata viene sostanzialmente accolta.

OSSERVAZIONE N. 2

SOCIETA' ROSET di Giordano Adelaide

Prot. n. 748 del 09.03.2012

La Società Roset, premesso un inquadramento urbanistico-edilizio dell'area Ex Borello e Maffiotto con particolare riferimento alla trasformazione prevista a seguito della Variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale del 30 novembre 2009, mecc. n. 05135/009, evidenzia alcune contraddittorietà, a suo giudizio, rispetto alla procedura espropriativa, alla destinazione urbanistica e alla valorizzazione dell'area.

In primo luogo, la Società sottolinea come siano in atto da tempo trattative con la Città sulla cessione dell'area interessata dal procedimento espropriativo. Pertanto, considerato che il procedimento espropriativo dovrebbe essere esperibile solo quando non vi sia la concreta possibilità di addivenire ad una soluzione consensuale, la Società ritiene di difficile comprensione la scelta di avviare tale procedura espropriativa già in fase di adozione del P.P.

La società Roset evidenzia, inoltre, che qualora la Città acquisisse l'area a seguito di accordo potrebbe successivamente alienare l'immobile attraverso una procedura di cartolarizzazione che consentirebbe una maggior redditività per l'Amministrazione.

La società Roset, infine, chiede di valutare se sia opportuno inserire l'area normativa Borello e Maffiotto all'interno del perimetro del P.P. Lingotto, stante la diversa consistenza, natura edilizia e storica rispetto alle aree del P.P.

Controdeduzioni

Si ritiene di confermare nel Piano Particolareggiato con la destinazione a pubblici servizi l'area in oggetto, in quanto la soluzione morfologica prospettata risponde alle esigenze di integrazione con il contesto urbano e garantisce la connessione e l'integrazione con le aree a servizi pubblici e pedonali esistenti e in progetto.

In merito alle osservazioni concernenti la scelta di avviare la pratica ablativa, si precisa che la stessa normativa in materia di esproprio contempla la possibilità di addivenire a cessione volontaria all'interno di un procedimento espropriativo (art. 45 D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.), posto che l'esproprio è certamente il rimedio ultimo, utilizzato dalla Pubblica Amministrazione per realizzare gli scopi prefissati.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dell'area in questione si precisa che la stessa è confermata dal P.R.G. vigente ad area normativa M1 (Ex Borello e Maffiotto) mentre la specifica determinazione a servizi pubblici è prevista nello strumento Urbanistico Esecutivo (P.P. Lingotto).

Pertanto, l'osservazione non viene accolta.

OSSERVAZIONE N. 3

Arch. UBALDO BOSSOLONO

Prot. n. 749 del 09.03.2012

Il professionista su incarico di un soggetto privato, interessato all'acquisto degli immobili relativi all'ex area Borello e Maffiotto, oggetto d'asta, propone, un progetto che utilizza la totalità dei 22.000 mq. di S.L.P. Il progetto prevede, in particolare, la realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale mediante edificio a "C" di 7 – 11 piani fuori terra lungo corso Spezia (14. 000 mq SL.P.) con attività A.S.P.I. localizzato nella porzione nord del lotto VII, nonché la realizzazione nella parte sud limitrofa all'attuale parcheggio Lingotto di una piastra commerciale per una media struttura di vendita alimentare (2.500 mq di vendita -MSAM 4) a due piani fuori terra nella quale verrebbero localizzati 4.000 mq per piano. Il suddetto insediamento commerciale richiede il riconoscimento di una "L1" all'interno dell'addensamento "A2" esistente.

Il progetto prevede, infine, la realizzazione nell'area A.S.P.I. di un parcheggio a raso in fregio a via Bizzozzero.

Controdeduzioni

La trasformazione prospettata per l'area "Borello e Maffiotto" risulta coerente con le indicazioni del Piano Regolatore sotto il profilo quantitativo mentre, per quanto riguarda l'aspetto morfologico, la soluzione proposta non risponde ai requisiti di qualità perseguiti dalla Città per tale ambito. In particolare non si ritiene di prevedere nella medesima aree destinate a parcheggi di superficie. Pertanto eventuali ulteriori ipotesi progettuali relative al lotto VII potranno essere valutate successivamente nel rispetto dei predetti principi generali e secondo le modalità previste dal P.P.

Pertanto, l'osservazione non viene accolta.

OSSERVAZIONE N. 4

SOC. LINGOTTO PARKING S.R.L.

Prot. n. 750 del 09.03.2012

La Società osserva che le modifiche introdotte modificano in maniera rilevante le attuali aree destinate a parcheggio, in quantità tale da cambiare i presupposti della convenzione sottoscritta con la Città in data 19 luglio 2001, in cui è prevista la corresponsione da parte dell' unico soggetto proprietario e gestore di un canone concessorio alla Città. Inoltre, evidenzia due condizioni esterne al perimetro del P.P. che influenzano l'utilizzo dei parcheggi: la convenzione per l'utilizzo dei piazzali antistanti l'OVAL e la realizzazione del progetto nelle aree ex Avio con il conseguente spostamento del fronte principale delle attività fieristiche.

Inoltre, secondo la Società non sarebbe prevista l'applicazione delle logiche di perequazione urbanistica conseguentemente in relazione a quanto detto propone la rivisitazione della convenzione tra la Città e la società stessa, introducendo un principio di proporzionalità del canone di concessione rispetto all'effettivo utilizzo dei parcheggi, ovvero passando a un regime di comodato; la Società chiede, altresì, che venga modificata la destinazione di parte di parcheggi privati ad uso pubblico adiacenti il Lotto VI a parcheggi privati.

Considerato che le nuove superfici destinate a parcheggio privato sul parcheggio "E" non consentono la localizzazione dello stesso numero di posti auto eliminati nel parcheggio "N" a causa della presenza di griglie, rampe e servitù di passaggio, la Società chiede di separare ingressi e uscite realizzando l'ingresso da via Biglieri e l'uscita sulla viabilità interna.

Infine, richiede, viste le molteplici funzioni localizzate nel Centro Polifunzionale, che sia consentita sulle aree destinate a parcheggio pubblico o privato la localizzazione di impianti di carburanti e lavaggio vetture.

Controdeduzioni

1) Premesso che il cosiddetto "accordo compensativo" tra i soggetti attuatori dei vari lotti non compete alla normativa urbanistica, sulla base delle osservazioni pervenute è stato effettuato un approfondimento in merito alla distribuzione della S.L.P. complessiva prevista nei lotti considerati. A seguito di tale verifica si è valutata migliorativa la soluzione che prevede la collocazione dell'intera S.L.P. sul nuovo lotto V di completamento, mantenendo però la possibilità, ammessa in via generale dal P.P., di trasferire sul lotto VI quota parte di S.L.P. prevista i lotti ricompresi nella Z.U.T. Ambito "12.16 Lingotto".

2) Per quanto riguarda la possibilità di realizzare un accesso da via Biglieri, la Direzione Infrastrutture e Mobilità ha espresso parere contrario, in quanto "tale soluzione prevede l'attraversamento da parte degli autoveicoli di un'area interessata da un consistente flusso pedonale, impedendo tra l'altro l'utilizzo pedonale della rampa di collegamento tra il settore E ed il fabbricato che consenta a chi ha ridotte capacità motorie di raggiungere il parcheggio. Inoltre la via Biglieri è attualmente già molto congestionata e l'inserimento del "gate" di accesso può portare alla creazione di ulteriori code e rallentamenti alle auto in transito. Al fine di agevolare l'accesso al parcheggio E per i veicoli provenienti da nord, si propone in via sperimentale l'eventuale creazione di un taglio sulla banchina alberata, che consenta la svolta a sinistra senza dover necessariamente raggiungere la rotonda collocata più a sud. Gli oneri di tale intervento devono essere posti a carico del concessionario."

3) Per quanto attiene la richiesta di ridefinizione delle aree destinate a parcheggio privato sono stati effettuati appositi sopralluoghi con il competente Servizio Suolo e Parcheggi (Direzione Infrastrutture e Mobilità) in base ai quali sono state individuate le aree ritenute idonee a tale scopo.

Pertanto, la nuova distribuzione prevede la compensazione tra aree destinate a servizi pubblici e aree destinate a parcheggi privati anche tramite la ridefinizione del Lotto VI.

4) In merito alla revisione della Convenzione sottoscritta in data 19 giugno 2001 relativa ai parcheggi assoggettati all'uso pubblico, come comunicato dalla Direzione Infrastrutture e Mobilità, avendo la Città proposto appello avverso la sentenza del Tribunale di Torino del 14 febbraio 2012,

si ritiene opportuno attendere l'esito del predetto appello, prima di procedere ad eventuali modifiche alla Convenzione in essere.

5) Per quanto attiene, infine, la richiesta relativa alla collocazione degli impianti carburanti si ritiene d'intesa con la Direzione Infrastrutture e Mobilità che sia ammissibile tale collocazione esclusivamente sulle aree destinate a parcheggi privati. Vengono invece esclusi gli impianti di lavaggio in considerazione del notevole impatto che comportano.

OSSERVAZIONE N. 5 **REGIONE PIEMONTE**

La Regione Piemonte, a seguito di difficoltà intercorse nell'attuazione degli interventi previsti per la realizzazione del Palazzo degli Uffici regionali, ha chiesto alla Città di prevedere nel Piano Particolareggiato, in corso di redazione, di destinare una porzione di area, compresa nel P.P., a viabilità necessaria al completamento della viabilità di bordo, ciò al fine di poter collegare la rotonda prevista nel complesso Lingotto all'area Avio-Oval senza insistere su binari e opere presenti nell'ambito ferroviario di difficile rimozione.

Controdeduzioni

Si valuta positivamente la proposta avanzata dalla Regione Piemonte relativamente alla diversa soluzione prospettata per la viabilità di accesso da nord all'area ex Fiat AVIO/OVAL.

Pertanto, in considerazione delle complessità tecniche evidenziatesi in relazione alla sovrapposizione tra le viabilità previste nell'Accordo di Programma stipulato in data 5 novembre 2009 e le infrastrutture ferroviarie, si provvede a recepire nel Piano Particolareggiato anche il tracciato alternativo proposto dalla Regione.

Conseguentemente vengono adeguate le Tavole del Piano Particolareggiato.

PARERE **PROVINCIA DI TORINO** **Prot. n. 849 del 14.03.2012**

La Provincia con deliberazione della Giunta Provinciale n. 193 – 7881 2012 del 12 marzo 2012 ha dichiarato la compatibilità della Variante parziale relativa al P.P. Lingotto con il Piano Territoriale di Coordinamento ed ha evidenziato che in relazione al procedimento di VAS il Settore Ambiente ha escluso il P.P. dalle successive fasi di valutazione Ambientale Strategica e che non risulta acclusa alla Variante la verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione acustica, precisando che la "Valutazione di clima acustico" non sostituisce tale adempimento.

La Provincia con detto provvedimento chiede alla Città di precisare che in relazione alla nuova capacità edificatoria massima realizzabile sul Lotto Vb di mq. 9.000 occorre prevedere all'interno

di detto Lotto Vb la puntuale localizzazione delle aree a servizi pubblici ex art. 21 L.R. 56/77 in aggiunta alla corretta previsione dei parcheggi privati pertinenziali.

Chiede, inoltre, di valutare l'opportunità di far precedere all'approvazione definitiva del P.P. uno studio approfondito dei flussi di traffico privato indotto dalle funzioni insediative e di integrare la documentazione tecnica e amministrativa con gli elaborati della variante adottata con deliberazione del C.C. n. 196 del 30/11/2009 non ancora approvata. Chiede, infine, di accludere la verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica ai sensi della L.R. n. 52/2000, precisando che la "Valutazione di clima acustico" non sostituisce tale adempimento.

Controdeduzioni

Con riferimento al punto 2) dell'osservazione il fabbisogno dei servizi pubblici relativi all'incremento della capacità edificatoria è puntualmente verificato all'interno della Z.U.T. Ambito "12.16 Lingotto", fatta salva in ogni caso, la verifica della dotazione aggiuntiva di parcheggi per le attività commerciali da reperire nei lotti.

Il documento aggiuntivo dell'assoggettabilità a VAS integra le verifiche relative all'impatto dei flussi di traffico indotti dalle funzioni previste.

Per quanto attiene alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 196 del 30 novembre 2009 relativa alla nuova viabilità al confine fra il Lotto V e il Lotto VII, di adozione della Variante al P.P. Lingotto, si precisa che tale provvedimento viene contestualmente revocato con l'approvazione del presente P.P. in quanto superato nei contenuti.

Con l'approvazione della variante al P.P. sulla base della nuova configurazione urbanistica il Servizio Ambiente e Territorio ha espresso il relativo parere sulla compatibilità, sul clima e sull'impatto acustico.

