

REGIONE PIEMONTE – CITTA' di TORINO



Fotografie aeree tratte dal sito <http://it.bing.com/maps/>

**PROGRAMMA INTEGRATO (PR.IN)
Modifica all' Accordo di Programma stipulato in data 23/11/1998
(D.P.G.R. n.5 del 8/2/1999 – B.U.R. n.6 del 12/2/1999) e s.m.i**

AMBITO 8.18/1 SPINA 2 – PR.IN

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE

VALUTAZIONI PARERI CIRCOSCRIZIONE 3 E PROVINCIA DI TORINO

Dicembre 2013

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE 1

COMITATO AREA EX WESTINGHOUSE NEBIOLO

Punto 1

L'ipotesi di collocare la Biblioteca Civica nell'area Westinghouse risale ad un passato storico ben diverso dall'attuale, sul quale non gravava la pesante crisi economica internazionale.

In ogni caso la Città sta perseguendo una strategia generale che consenta, pur nell'attuale situazione di ristrettezza di finanziamenti, la realizzazione delle principali opere pubbliche di interesse generale. In particolare è allo studio la ricollocazione e l'ampliamento della Biblioteca Civica nel complesso edilizio di Torino Esposizioni, costituendo così un'ulteriore possibilità di riqualificazione dell'area con l'ampliamento della Facoltà di Architettura.

La realizzazione del Centro Congressi, da convenzionarsi con la Città, consentirebbe invece la collocazione di funzioni culturali e di interesse generale nell'area senza ulteriore utilizzo di risorse pubbliche. Con la medesima operazione, inoltre la trasformazione descritta consentirà di procedere con la bonifica delle aree e con la riqualificazione delle stesse, senza attendere risorse pubbliche in assenza delle quali tali interventi sarebbero necessariamente procrastinati a tempo indeterminato.

L'operazione, che prevede inoltre l'alienazione dell'area, apporta invece importanti risorse economiche che la Città intende utilizzate per finanziare interventi e progetti di pubblico interesse non altrimenti finanziabili.

Punto 2

La SLP destinata ad Attrezzature di interesse Generale già prevista nel Programma Integrato è stata riconfermata nella sua consistenza con l'eccezione del trasferimento di SLP pari a mq. 4.910 (proveniente dalle aree di trasformazione della variante 200), che viene eliminato e con il riconoscimento e l'estrapolazione della SLP destinata al Politecnico – Energy Center, pari a 15.000 mq. Viene poi prevista una diversa articolazione della SLP nelle diverse aree di intervento A e B.

Il perimetro dell'area di intervento A è stato ampliato al fine di consentire una maggiore flessibilità progettuale ricomprendendo tra le aree oggetto di progettazione e riqualificazione anche l'area verde definita dalla stessa osservazione "parco urbano in condizioni precarie". In ogni caso si fa presente che gli interventi sono assoggettati alla predisposizione ed approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo che sarà, tra l'altro, sottoposto sia al parere della Circostrizione sia al parere della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Paesaggistici la quale ha già dettato specifici indirizzi di tutela. Va precisato, inoltre, che a maggior tutela circa la corretta attuazione degli interventi, anteriormente al rilascio dei permessi di costruire deve essere redatto un Progetto Unitario, esteso all'intera Unità di Intervento, al fine di verificare la compatibilità dello stesso con il Programma Integrato; entrambi gli strumenti saranno comunque assoggettati al processo di

valutazione ambientale, come richiamato nella Determinazione Dirigenziale della Regione Piemonte n. 619 del 26/11/2013.

Per quanto concerne invece la salvaguardia delle alberature si fa presente che le Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato prevedono specificatamente all'art. 5 l'obbligo di "...salvaguardare il viale alberato esistente lungo via Borsellino e integrare il filare alberato lungo corso Vittorio Emanuele II....". Le regole Prescrittive del Programma Integrato prevedono altresì la sistemazione e l'integrazione del viale al confine con l'area sportiva. Le prescrizioni urbanistiche suddette pertanto non solo già tutelano i tre viali citati ma vincolano gli interventi sull'ambito alla sistemazione ed integrazione dei viali.

Punto 3

Relativamente alle aree cedute alla Città, si precisa che per quanto concerne l'eventuale necessità di bonifica, nel 2000, quindi preventivamente alla cessione alla Città delle stesse, sono state effettuate le indagini previste dalla normativa in allora vigente secondo la prassi corrente. In conseguenza della significativa evoluzione della norme in materia, risulta oggi necessario effettuare nuove caratterizzazioni al fine di valutare se, secondo le norme ora in vigore, sia necessario procedere alla bonifica e/o messa in sicurezza dell'area. Pertanto tra gli adempimenti tecnico ambientali indicati nel Bando dell'Asta pubblica per l'alienazione del diritto di superficie, viene specificato che l'aggiudicatario deve procedere ad effettuare nuove caratterizzazioni il cui costo rimane a carico della Città. La conseguente bonifica e/o messa in sicurezza del Lotto, eventualmente occorrente, sarà invece posta a carico dell'aggiudicatario senza possibilità per lo stesso di sollevare eccezioni o riserve nei confronti della Città. Analogamente, sono a carico dell'aggiudicatario i possibili interventi di bonifica, anche bellica, messa in sicurezza ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti.

Punto 4

In merito alle presunte difformità tra i contenuti della delibera n. 107/2013 ed il Bando in materia patrimoniale, fermo restando che gli atti in materia patrimoniale sono di esclusiva competenza della Città di Torino e non sono oggetto di valutazione da parte della CdS, si precisa quanto segue. La delibera citata riguarda l'approvazione delle Linee guida per la predisposizione dell'Asta pubblica. In tale contesto la stessa deliberazione, richiamava le fasi precedenti e gli atti relativi, tra cui la deliberazione del 22.12.2012 con la quale veniva, tra l'altro, ritenuto di interesse per la Città integrare l'ambito di intervento " con attività connesse e complessivamente atte a sostenere il rilevante onere gestionale del Centro Congressi", dando a tal fine mandato agli uffici "di intraprendere le azioni necessarie per adeguare i contenuti del PRIN in sede di Accordo di Programma".

In attuazione di tale mandato venivano pertanto elaborati la variante urbanistica ed il Bando patrimoniale. Rammentato che i 40.000 mq massimi di SLP sono invariati nel bando e nella variante urbanistica così come i 10.000 mq massimi di ASPI ed il dimensionamento minimo del Centro Congressi stabilito in 16.500 mq., dotato di “almeno 5.000 posti con massima flessibilità dimensionale”, rimane da chiarire quali siano le funzioni che secondo l’osservante sarebbero state assentite oltre a quelle individuate nella delibera 107/2013. Innanzitutto si evidenzia che trattandosi di “linee guida” i contenuti della deliberazione 107/2013 necessitano di opportuna puntuale traduzione negli atti conseguenti (urbanistici e patrimoniali) secondo le vigenti normative. Nel caso specifico è stato quindi necessario definire secondo le destinazioni urbanistiche quali attività possono integrare e supportare il Centro Congressi, per l’eventuale SLP compresa tra i 16.500 mq. ed i 30.000 mq. non destinati ad ASPI.

Trattandosi di area destinata ad Attrezzature di Interesse Generale, sono state pertanto puntualmente tradotte in termini urbanistici le destinazioni idonee per l’area di riferimento e funzionali alla realizzazione di un Centro Congressi polifunzionale. Vale la pena segnalare che la stessa denominazione di Centro Congressi non deve essere erroneamente riferita esclusivamente all’attività congressuale, ma all’insieme delle funzioni che unitamente a quest’ultima costituiscono un complesso di attività tra loro sinergiche.

Il bando inoltre prevede molteplici garanzie quali atto unilaterale d’obbligo, fidejussioni e convenzionamento ai sensi dell’ art. 19 delle NUEA del PRG vigente.

Punto 5

Come indicato al punto precedente la variante urbanistica ammette tra le attività funzionali alle attrezzature di interesse generale anche le strutture alberghiere individuando una quantità di SLP massima e non minima realizzabile, al fine di consentire la massima integrazione tra le funzioni ammesse.

Il dimensionamento dell’eventuale struttura ricettiva e dei relativi servizi, dovrà essere definita in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo. Le Regole Prescrittive del Programma Integrato prevedono, comunque, nel caso in cui gli interventi richiedano standard urbanistici aggiuntivi, che gli stessi, vengano verificati in coerenza con le normative specifiche di settore, al momento della presentazione del Progetto Unitario dell’intera Unità di Intervento e del SUE, che dovrà altresì individuare la collocazione delle quote di parcheggi dimensionate secondo i parametri e le modalità stabilite dalla Legge 122/89 e s.m.i.

Punto 6

In relazione alle attività commerciali compatibili nella quota ASPI, è necessario chiarire innanzitutto che la normativa vigente in materia prevede due sole categorie e precisamente attività di “commercio al dettaglio” e attività di “commercio all’ingrosso” sostanzialmente differenziate

dal tipo di clientela: il consumatore finale nel primo caso altri commercianti ed operatori professionali nel secondo caso. Il dimensionamento della superficie di vendita determina, invece, la specifica tipologia commerciale dagli esercizi di vicinato fino alle grandi strutture di vendita.

Quindi, secondo il PRG vigente, la destinazione ASPI comprende le attività commerciali al dettaglio, ma la determinazione della tipologia commerciale ammessa (e quindi il suo dimensionamento) è rimandata alla compatibilità tipologico-funzionale con il criteri di programmazione commerciale. Su tale aspetto si rimanda alla scheda allegata al bando ove viene espressamente precisato che “l’insediamento di esercizi di vicinato, aventi la superficie di vendita non superiore a mq 250, è conforme ai criteri di programmazione commerciale”, mentre “l’insediamento di esercizi commerciali appartenenti alla tipologie delle Medie Strutture/Grandi strutture è ammesso solo con il riconoscimento di una Localizzazione commerciale urbana non addensata L1”. Considerato che tale riconoscimento deve eventualmente essere attivato su richiesta dell’interessato, allo stato attuale le attività commerciali ammesse sono esclusivamente quelle che si configurano quali esercizi di vicinato. Qualora si presenti l’eventualità di una richiesta di riconoscimento in tal senso, sarà necessario effettuare le opportune verifiche di compatibilità.

In merito si richiamano, altresì, i contenuti del provvedimento della Determinazione Dirigenziale della Regione Piemonte n. 619 del 26/11/2013, che ricomprende il parere espresso dalla Direzione Attività Produttive – Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale della Regione Piemonte.

Punto 7

Nelle Regole Prescrittive del Programma Integrato si precisa che la quota di SLP destinata ad Attrezzature di Interesse Generale contribuisce al fabbisogno di servizi pubblici ai sensi dell’art. 22 della LUR. Non viene fatto riferimento all’art. 8 delle NUEA del Piano Regolatore. Infatti, quest’ultimo, articola e aggrega i servizi in relazione ad altri contenuti (indici, compatibilità, ecc.) propri della normativa del Piano e costituisce una articolazione dello stesso articolo 22 della LUR.

Si precisa inoltre che tale quota di servizi soddisfa il fabbisogno pregresso di servizi pubblici previsto dal PRG che, nel caso di specie, ammonta al 20% della superficie territoriale dell’intero ambito. Naturalmente viene fatta salva la quota di servizi pubblici previsti ai sensi dell’artt. 21 e 22 della LUR, per tutti gli interventi previsti nel Programma Integrato.

Si fa presente inoltre che le Attrezzature di Interesse Generale saranno obbligatoriamente soggette a “specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantiscano la pubblica fruibilità” ai sensi dell’art. 19 delle NUEA del PRG vigente.

Punto 8

Per quanto attiene la dotazione di servizi e parcheggi, fermo restando quanto già richiamato in merito all'obbligo di eventuali dotazioni aggiuntive derivanti dalle norme di settore, va correttamente inquadrato quanto disposto in via ordinaria dalla normativa urbanistica e dal PRG vigente. Le aree destinate a servizi, in quanto tali, sono assoggettate al solo reperimento di aree a parcheggio, determinate ai sensi della L. 122/1989 e s.m.i. cd Legge Tognoli (dotazione rapportata ai nuovi volumi). Sempre in merito alla quantificazione delle aree a parcheggio, va rammentato che la Città si è più volte espressa in merito alla necessità di ridurre al minimo la dotazione di parcheggi nelle aree che risultino dotate di un forte sistema di servizio di trasporto pubblico. Tale determinazione, allineata con le scelte urbanistiche delle maggiori metropoli europee, è finalizzata a disincentivare l'uso dei mezzi privati a favore del mezzo pubblico, con evidenti finalità di riduzione dell'impatto ambientale.

Nel caso specifico, l'area è collocata nelle immediate vicinanze della stazione di Porta Susa ove sono presenti, tra l'altro, il collegamento con l'Alta Velocità, il sistema ferroviario metropolitano (cd Passante ferroviario), la linea della metropolitana. Altrettanto valido il sistema di trasporto in superficie che è ampiamente presente sulla viabilità limitrofa, pertanto si è ritenuto di applicare il principio sopra richiamato circa la limitazione delle aree a parcheggio confermando quanto già previsto nella variante urbanistica. Si fa infine presente che, trattandosi di area oggetto di bando patrimoniale, le offerte economiche terranno naturalmente conto nel piano economico finanziario dell'incidenza determinata dai costi di realizzazione dei parcheggi.

Punto 9

Rispetto all'altezza massima degli edifici, si precisa che la possibilità di superare i limiti del Regolamento Edilizio è prevista dal PRG e dal PRIN vigente. Tali norme, infatti, sono coerenti con l'originaria previsione della realizzazione della cosiddetta Biblioteca Bellini la cui altezza superava i 47 metri. La variante urbanistica in oggetto, ha esclusivamente specificato che tale possibilità deve essere già contemplata e quindi urbanisticamente motivata nello Strumento Urbanistico Esecutivo, rispetto al quale il concessionario dovrà bandire apposito concorso di progettazione che garantisca la più ampia partecipazione.

Quanto sopra anche in relazione a quanto indicato nel provvedimento, Determinazione Dirigenziale n. 619 del 26/11/2013 ed in particolare a quanto indicato nei contributi del Ministero dei Beni Ambientali e Culturali del Turismo - Direzione Regionale e Soprintendenze, nonché nel Provvedimento di tutela n. 686 del 17/12/2013.

Inoltre si richiama quanto meglio specificato nella controdeduzione all'osservazioni n. 3 e 4 in merito alla pubblicazione del bando.

Tutto ciò premesso non si ritiene necessario operare modifiche alla documentazione costituente il PRIN.

L'osservazione non è pertanto accolta.

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE 2

DOTT. ARCH. ALBERTO ROLLA

Con riferimento all'osservazione pervenuta si fa presente quanto segue.

Qualora il riconoscimento della localizzazione L1 venga attivato su richiesta dell'interessato, ai sensi dell'art. 14 comma 3 dell'allegato B alla DCR 191-43016/2012 ed in base ai criteri di programmazione commerciale approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale del 12.03.2007 mecc. 2006-10283/122, art. 12 comma 1 lettera a), la sussistenza dei presupposti richiesti deve essere effettuata nell'ambito del procedimento per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

La valutazione della sussistenza dei requisiti per l'ammissibilità di una localizzazione L1 in autoriconoscimento non può essere pertanto giuridicamente svincolata dal procedimento per il rilascio di un'autorizzazione commerciale. Si richiamano i contenuti del provvedimento, Determinazione Dirigenziale n. 619 del 26/11/2013 che ricomprende il parere espresso dalla Direzione Attività Produttive – Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale della Regione Piemonte.

Tutto ciò premesso non si ritiene necessario operare modifiche alla documentazione costituente il PRIN.

L'osservazione non è pertanto accolta.

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE 3

COOP – ASSOCIAZIONE REGIONALE COOPERATIVE CONSUMATORI PIEMONTE

Punto 1

In merito all'obbligo di assoggettamento della variante a VAS, si rimanda a quanto espresso nella Determinazione Dirigenziale della Direzione Programmazione Strategica Politiche Territoriali ed Edilizia della Regione Piemonte n. 619 del 26.11.2013, con la quale l'Organo Tecnico Regionale per la VAS ha concluso, fermi restando i contenuti della Variante, che non paiono sussistere criticità ambientali tali da rendere necessaria l'attivazione della fase di Valutazione della procedura di VAS a condizione che nelle successive fasi siano tenute in conto le approfondite prescrizioni ivi contenute. Inoltre il SUE ed il Progetto Unitario d'Insieme sono assoggettate al successivo processo di valutazione ambientale e non sono previste opere o interventi soggetti a VIA. A tal proposito si richiama l'obbligo di non aggravare il procedimento amministrativo con ulteriori verifiche e adempimenti non previsti dalla normativa vigente.

Punto 2

Gli atti di natura patrimoniale e la relativa procedura di gara sono di esclusiva competenza della Città di Torino e pertanto non sono sottoposte alla valutazione della CdS. Ciò premesso, la Città di Torino, in merito alla Variante urbanistica, rileva innanzitutto che la stessa non fa parte, come sostenuto, di un procedimento più ampio, che ha come oggetto la dismissione dell'area. Si tratta, infatti, di procedimenti del tutto autonomi sotto il profilo normativo e in quanto tali non costituenti l'uno il "segmento" dell'altro. In tal senso si ritiene pertanto non pertinente l'osservazione ove riferita alla procedura di evidenza pubblica adottata dalla Città per l'alienazione del diritto di superficie.

Si precisa, comunque, che ai sensi dell'art. 19 delle NUEA del PRG di Torino è ammesso l'intervento del privato in regime convenzionale per la realizzazione di interventi riconducibili ai servizi pubblici. Tale previsione normativa si configura come uno dei principi fondamentali del Piano Regolatore vigente la cui legittimità è stata confermata e ribadita con sentenza dalla Corte Costituzionale n°. 179/1999. Tale previsione non costituisce automatica riconduzione delle opere in progetto tra le opere pubbliche tout court, ma deve essere valutato in base alle specifiche caratteristiche degli interventi, innanzitutto in merito alla tipologia del relativo finanziamento. In base alle suddette caratteristiche, nel caso specifico, l'investimento necessario per la realizzazione del Centro Congressi è totalmente di carattere privato e non sono previsti apporti di altra natura quale la disponibilità dell'area, che deve anch'essa essere acquisita, a titolo oneroso, dal privato. Non è infatti classificabile quale opera pubblica quella eseguita da un privato che rimanga nella sua proprietà, neanche nei casi in cui ciò interessi direttamente la Pubblica Amministrazione.

Tutto ciò premesso non si ritiene necessario operare modifiche alla documentazione costituente il PRIN.

L'osservazione non è pertanto accolta.

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE 4

PRONATURA TORINO ONLUS

Gli atti di natura patrimoniale e la relativa procedura di gara sono di esclusiva competenza della Città di Torino e pertanto non sono sottoposte alla valutazione della CdS.

Ciò premesso, la Città di Torino evidenzia che per controdedurre alle osservazioni inoltrate da Pro Natura é sicuramente utile ripercorrere il processo decisionale che ha condotto la Città di Torino ad avviare la modifica all'Accordo di Programma Spina 2, Lancia, Framtek.

Il 21 febbraio 2011 la CRT manifestava l'interesse ad attivare la trasformazione dell'area ex Westinghouse per la realizzazione di un Centro Congressi, previa acquisizione del diritto di superficie dell'area.

La Città ha valutato di interesse la proposta ed al fine di individuare altri soggetti interessati all'intervento ha pubblicato, il 4 marzo 2011, un avviso per sollecitare altre proposte.

Non essendo pervenute manifestazioni di interesse, il 20 dicembre 2011 veniva approvato lo schema di convenzione finalizzato a trasferire in capo a Fondazione CRT il diritto di superficie sull'area per 25.000 mq.

Nel dicembre 2012 REAM, soggetto delegato da CRT a gestire l'intervento, ha dichiarato l'interesse ad acquisire ulteriori 9.000 di SLP e all'estensione dell'area oggetto dell'intervento. Il 22 dicembre 2012 veniva stipulato contratto preliminare per la ratifica della proposta (della G.C. mecc. 2012 07956/09).

L'intenzione della Città di promuovere la realizzazione dell'intervento, coniugata con la necessità di percorrere la strada di un'ulteriore evidenza pubblica, ha condotto alla pubblicazione di apposito avviso per la presentazione di proposte progettuali per la realizzazione del Centro congressi e delle attività di supporto (del G.C. 19 febbraio 2013).

L'osservazione in merito alla prematura pubblicazione del bando nella fase di definizione della modifica all'Accordo di Programma risponde ad esigenze di bilancio comunale che hanno reso necessario avviare in parallelo l'iter delle due procedure, garantendo comunque la coerenza degli indirizzi nel merito della trasformazione e rimandando la stipula dell'atto "all'integrale conclusione del procedimento relativo alla Variante di PRG mediante Accordo di Programma".

Date queste premesse la Città ha confermato l'interesse alla realizzazione di un Centro di portata non solo cittadina che permetta di collocare Torino nel quadro delle città sedi di iniziative congressuali nazionali ed internazionali avviando quindi processi di promozione e sviluppo ora non possibili a fronte delle ridotte capacità di accoglienza.

La realizzazione della nuova struttura necessita di variante all'Accordo di Programma per recepire l'estensione dell'area interessata all'intervento, per la realizzazione di funzioni di supporto al Centro congressuale anche al fine di garantire la fattibilità economica dell'intero intervento.

Queste modifiche non incrementano le superfici realizzabili, l'area del giardino non genera infatti nuovi diritti edificatori.

La SLP destinata ad Attrezzature di interesse generale è stata riconfermata nella sua consistenza, eliminando il trasferimento della SLP proveniente dalla Var. 200 (4.910 mq.) e con il riconoscimento della SLP destinata al Politecnico che è compresa nell'area B e destinata a servizi universitari.

Il perimetro dell'area A è stato ampliato per permettere una progettazione articolata delle diverse funzioni che garantisca comunque il mantenimento della quota del 50% dell'area verde in piena terra.

Sicuramente l'intervento dovrà essere coerente con le prescrizioni relative al PRIN Spina 2, Lancia, Framtek ed infatti la valutazione dei servizi é stata verificata.

Per questo tipo di servizio (ricompreso tra quelli all'art. 22 della L.U.R.) si richiede di produrre una specifica relazione tecnica che individui, a partire dalle funzioni insediate, la copertura del fabbisogno di servizi ma in ogni caso dovrà essere garantita una dotazione minima di parcheggi corrispondente almeno al fabbisogno espresso ai sensi dell'art. 41 sexsies della L. 17/8/42 n. 1150 come modificato dall'art. 2 della L. 24/3/89 n. 122. Nel caso specifico, in considerazione dell'accessibilità dell'area garantita dal sistema ferroviario metropolitano e dalla linea 1 della metropolitana si è esclusa l'indicazione della quantità minima corrispondente comunque al 40% della superficie destinata ad Attrezzature di interesse generale.

Nelle aree di intervento A e B del PRIN le Attrezzature di interesse generale assolvono la quota aggiuntiva di servizi per coprire il fabbisogno pregresso richiesto dal PRG nella ZUT.

La trasformazione dell'area sarà comunque definita attraverso uno Strumento Urbanistico Esecutivo che, a partire dalle funzioni insediate, in coerenza con la variante approvata, determinerà le quote di servizi da rendere e che dovrà essere inserito in uno Studio Unitario d'Ambito che verifichi la compatibilità generale con il PRIN.

Sono state introdotte prescrizioni per garantire la sostenibilità dell'intervento sotto il profilo ambientale.

La Città di Torino ha un Regolamento molto attento alla tutela del patrimonio verde sia pubblico che privato che detta norme vincolanti anche per l'eventuale intervento sulle alberature ed in tal senso sono state indicate precise attenzioni all'interno delle Regole Prescrittive del PRIN , che all'art. 5 prevedono specificatamente di "...salvaguardare il viale alberato esistente lungo via Borsellino e integrare il filare alberato lungo corso Vittorio Emanuele II" , si prevede inoltre la sistemazione del viale al confine con l'area sportiva.

La Città di Torino sottolinea, inoltre, che la centralità della salvaguardia del verde esistente e l'importanza dei nuovi spazi che si realizzeranno nell'intervento è oggetto di attenzione, anche

all'interno dell'avviso di Gara, che essa richiama.

“SCHEDE VERDE E VIABILITA’

**AREA CON SOPRASTANTI FABBRICATI SITA IN TORINO, EX WESTINGHOUSE
PRESCRIZIONI DIREZIONE VERDE PUBBLICO**

L'aggiudicatario si impegna a:

- 1) mantenere almeno il 50% di aree in piena terra del sedime a verde compreso tra corso Vittorio Emanuele II, via Borsellino e la recinzione dell'edificio di via Nino Bixio;*
- 2) rispettare in ogni caso l'art. 21 comma 11 del Regolamento del verde pubblico e privato della città di Torino;*
- 3) prevedere la compensazione delle piante eventualmente abbattute come previsto dagli art. 37 e 38 del Regolamento del verde pubblico e privato;*
- 4) salvaguardare il viale alberato esistente lungo via Borsellino;*
- 5) rispettare, nell'eventuale realizzazione di un parcheggio nel sottosuolo, quanto previsto dall'art. 63 del Regolamento del verde pubblico e privato (verde per parcheggi) ai sensi del quale: “Omiss...Eventuali deroghe dovranno essere approvate a livello del progetto preliminare dal Consiglio Comunale”;*
- 6) prevedere la ricollocazione dell'area cani;*
- 7) prevedere un bilancio arboreo positivo sull'area in questione (verde migliorativo): il numero degli alberi messi a dimora dovrà essere maggiore del numero delle piante abbattute;*
- 8) farsi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area verde su soletta, qualora il medesimo sia titolare dell'area sottostante al verde;*
- 9) trapiantare gli alberi con diametro minore di 30 cm ed in buone condizioni fitopatologiche e fitostatiche, previo parere tecnico favorevole della Direzione Verde Pubblico ed Edifici Municipali. E' preferita una soluzione progettuale che contempli il trattamento a verde sulle solette di copertura.*

Con apposito elaborato la Direzione Verde pubblico ed Edifici Municipali individuerà le essenze oggetto di trapianto; gli abbattimenti, smantellamenti, trasferimenti (vedasi area cani, colonia felina, ecc.) saranno a carico del concessionario.

Si evidenzia che le sopra riportate prescrizioni dovranno essere oggetto di integrazione con parere da parte della Circoscrizione competente, essendo l'area medesima attualmente nella sua gestione”.

“PRESCRIZIONI DIREZIONE INFRASTRUTTURE E MOBILITA’

L'aggiudicatario si impegna a:

- non prevedere accessi veicolari ai parcheggi e alle strutture in genere sul controviale di corso Vittorio Emanuele II;*

- *prevedere spazi di fermata (salita e discesa) per auto – taxi – bus in posizione funzionale alle attività che saranno insediate;*
- *collocare le aree di carico/scarico merci in posizione tale da evitare manovre sulla viabilità ordinaria e sullo spazio pubblico;*
- *prevedere e realizzare a proprie spese percorsi ciclabili distinti da quelli pedonali che permettano una distribuzione nell'area interessata dall'intervento di trasformazione e che si connettano alla rete principale esistente di corso Castelfidardo e corso Vittorio Emanuele II;*
- *prevedere su via Borsellino una pista ciclabile di collegamento tra corso Vittorio Emanuele II e i corsi Ferrucci/Peschiera;*
- *prevedere ciclo-parcheggi coperti e protetti, funzionali alle nuove attività insediate e alle nuove piste ciclabili;*
- *proporre un intervento di riqualificazione dell'asse di via Borsellino con la possibile eliminazione dei binari tranviari, come estensione degli interventi su aree pubbliche da prevedersi nell'ambito dell'area di trasformazione”.*

Rispetto alle preesistenze architettoniche occorre sottolineare il vincolo esistente sull'ex palazzina uffici della Nebiolo, la dichiarazione d'interesse sul fabbricato dell'ex caserma (già Foro Boario) esplicitati dalla Sovrintendenza che dovrà esprimere parere sull'inserimento di questi immobili nel progetto di trasformazione. La SLP della caserma e quella risultante dalla riplasmazione della palazzina ex Nebiolo rientrano nei 30.000 mq. di Attrezzature di interesse generale, il loro riuso sarà quindi coerente e funzionale al nuovo Centro Congressi. A maggior garanzia della qualità architettonica il Bando definisce che il Concessionario dovrà attivare procedure concorsuali.

L'Osservazione si conclude facendo riferimento alla Determinazione dell'Organo Tecnico regionale per la VAS (n. 619 del 26/11/2013) e dichiarando che “data la vaghezza delle ipotesi insediative e delle tipologie costruttive, alcuni dei soggetti partecipanti alla Conferenza di Servizi che ha chiuso la Fase di Verifica hanno proposto il rinvio alla procedura di Vas al momento successivo, in cui le proposte di trasformazione urbanistica acquistino connotazioni più precise”.

Rispetto a tale aspetto si rammenta che non sono previste opere o interventi soggetti a VIA.

Tutto ciò premesso non si ritiene necessario operare modifiche alla documentazione costituente il PRIN anche tenuto conto di quanto già richiamato nelle precedenti controdeduzioni.

L'osservazione non è pertanto accolta.

VALUTAZIONI PARERI CIRCOSCRIZIONE 3 E PROVINCIA DI TORINO

VALUTAZIONE PARERE CIRCOSCRIZIONE 3

La prima é relativa all'area verde compresa tra corso Vittorio Emanuele II, via Borsellino e via Nino Bixio richiedendo, oltre alla quota in piena terra, l'indicazione di una quota minima di verde su soletta, anche a maggior tutela delle prescrizioni della Sovrintendenza circa la visibilità della ex Caserma Cavalli;

Le Regole prescrittive del Programma Integrato prevedono il mantenimento di almeno il 50% di verde in piena terra in un unico appezzamento.

Deve essere comunque verificato il rispetto dell'art. 21 comma 11 del Regolamento del verde pubblico e privato della città di Torino: "In ogni intervento edilizio che comporti significativa variazione volumetrica (cioè ristrutturazione con riplasmazione, sostituzione edilizia, completamento e nuovo impianto), è fatto obbligo di destinare alla sistemazione a verde in piena terra, con alberi di medio o alto fusto, una porzione non inferiore al 20% del terreno libero da costruzioni emergenti oltre a metri 1,50. Qualora tale percentuale non possa essere raggiunta per fondate e comprovate motivazioni, ferma restando una quota minima inderogabile pari al 10%, si dovranno adottare soluzioni compensative consistenti nella realizzazione di facciate verdi o di maggiori superfici di verde pensile oltre le quantità minime stabilite dalle norme di P.R.G., o consistenti in interventi sullo spazio pubblico concordati con gli Uffici Comunali competenti. Le superfici compensative dovranno essere almeno pari al doppio delle superfici in piena terra non realizzate." Si ritiene che tali ulteriori prescrizioni siano adeguatamente cautelative non potendo predeterminare una quota minima di verde su soletta, in assenza di uno sviluppo progettuale adeguato.

Quanto sopra anche in relazione a quanto indicato nel provvedimento, Determinazione Dirigenziale n. 619 del 26/11/2013 ed in particolare a quanto specificato nei contributi del Ministero dei Beni Ambientali e Culturali del Turismo, Direzione Regionale e Soprintendenze, nonché nel Provvedimento di tutela n. 686 del 17/12/2013.

La seconda considerazione richiede di prevedere adeguati percorsi ciclabili distinti da quelli pedonali.

Le Norme prescrivono la permeabilità ciclo-pedonale tra la via Borsellino e il Corso Ferrucci e tra Corso Vittorio Emanuele II e Corso Ferrucci in senso Nord/Sud, con percorsi ciclabili distinti da quelli pedonali, che permettano la connessione con la rete ciclabile principale.

La Circoscrizione richiama inoltre l'attenzione allo spostamento, prima dell'inizio dei lavori, dell'area gioco bimbi, dell'area cani e della bocciolina.

Propone di individuare una nuova area cani in piazza Adriano, di realizzare nuovi campi da bocce nel cortile della ex Caserma Cavalli su via Nino Bixio e di ricollocare l'area giochi nella porzione

del giardino Artiglieri di Montagna che affaccia su corso Ferrucci o, in alternativa, in uno degli spicchi di verde a prato dei giardini Martini.

Nel dare la massima disponibilità ad accogliere le proposte di ricollocazione avanzate dalla Circoscrizione, si rimanda l'esame da parte della stessa sugli aspetti di dettaglio progettuale durante la fase del SUE. Il bando patrimoniale in ogni caso specifica che sono a carico dell'acquirente le obbligazioni che riguardano:

- eventuale demolizione, ad avvenuto sgombero, del prefabbricato adibito a biglietteria e sede di attività istituzionale della Guardia di Finanza;
- ricollocazione a propria cura e spese del chiosco adibito ad attività di somministrazione;
- salvaguardia o ricollocazione nell'ambito del Lotto dell'Area Giochi;
- salvaguardia o ricollocazione della bocciofila esistente. Inoltre si prescrive lo spostamento della colonia felina da concordarsi con gli Uffici comunali competenti in materia di tutela animali.

Viene altresì richiesto di tenere conto e raccordarsi, nella fase di progettazione come in quella di realizzazione, con i cantieri relativi alla realizzazione dell'Energy Center e del parcheggio nel sottosuolo della via Nino Bixio in modo da non ostacolarne l'attuazione o le misure di sicurezza.

Nelle Norme Prescrittive è indicato di rapportarsi con l'edificio dell'Energy Center di prossima realizzazione e con il previsto ampliamento, tenendo conto delle esigenze di soleggiamento dello stesso in funzione delle specifiche finalità, a tale fine l'edificazione della porzione compresa tra l'Energy Center e la via Borsellino non dovrà superare l'altezza di m. 20; per quanto riguarda le fasi dei diversi cantieri gravitanti sull'ambito, è stata cura dei Settori competenti della Città avviare un confronto al fine di garantire lo svolgimento degli stessi secondo le norme di sicurezza.

La Circoscrizione pone inoltre il problema della rifunionalizzazione degli spazi della ex Caserma Cavalli. Nel merito si richiama che in ogni caso sarà cura dell'aggiudicatario prevedere:

- sezionamento degli impianti dello stabile di via Nino Bixio 44 o realizzazione di nuovi, in modo tale da rendere autonoma la restante manica del fabbricato di proprietà della Città ubicata su via Nino Bixio, non oggetto di alienazione;
- esecuzione delle opere occorrenti per la separazione edilizia tra la manica del fabbricato di via Nino Bixio 44 oggetto di proprietà superficaria e quella residuale di proprietà comunale.

La Circoscrizione in parallelo richiede di ridisegnare il cortile della ex Caserma Cavalli, così da renderlo più funzionale alle attività polivalenti ospitate nei locali circoscrizionali, più accessibile e visibile alla cittadinanza, specie da via Nino Bixio.

Si rimanda al SUE l'individuazione di possibili spazi a disposizione della Circoscrizione inoltre si sottolinea che il Centro Congressi sarà convenzionato con la Città e si definiranno in quella sede le modalità di utilizzo.

Per garantire il coinvolgimento della Circostrizione nelle prossime fasi progettuali e nell'avanzamento delle fasi di cantiere si può prevedere un piano di comunicazione ed un punto informativo dove i cittadini possano rendersi conto dello stato di avanzamento dei lavori, da inserire come prescrizione nella Convenzione che si stipulerà con i soggetti vincitori del Bando.

Alla preoccupazione di garantire che lo sviluppo dell'eventuale area commerciale possa vedere pienamente coinvolti i commercianti e gli esercenti già presenti sul territorio, concordando le modalità di tutela e promozione del tessuto commerciale già esistente si risponde che le prescrizioni relative al commercio seguiranno le norme di legge e non si ritiene in questa fase inserire indicazioni specifiche in quanto oggetto eventuale di successiva valutazione.

Gli elementi proposti nelle osservazioni sono già contenuti nel PRIN e pertanto non occorre apportare modifiche allo stesso.

VALUTAZIONE PARERE DELLA PROVINCIA DI TORINO

Richiamato in via generale quanto contenuto nella CdS del 26/11/2013, che dovrà essere recepito nella modifica dell'AdP, si precisa quanto segue:

Per quanto attiene la dotazione di servizi e parcheggi, si ritiene di richiamare quanto disposto in via ordinaria dalla normativa urbanistica e dal PRG vigente. Le aree destinate a servizi, in quanto tali, sono assoggettate al solo reperimento di aree a parcheggio, determinate ai sensi della L. 122/1989 e s.m.i. cd Legge Tognoli (dotazione rapportata ai nuovi volumi). In particolare in merito alla quantificazione delle aree a parcheggio, si rammenta che la Città si è più volte espressa in merito alla necessità di ridurre al minimo la dotazione di parcheggi nelle aree che risultino dotate di un'elevata accessibilità mediante l'utilizzo del trasporto pubblico. Tale determinazione, allineata con le scelte urbanistiche delle maggiori metropoli europee, è finalizzata a disincentivare l'uso dei mezzi privati a favore del mezzo pubblico, con evidenti finalità di riduzione dell'impatto ambientale.

Nel caso specifico, l'area è collocata nelle immediate vicinanze della stazione di Porta Susa ove sono presenti il collegamento con l'Alta Velocità, in sistema ferroviario metropolitano (cd Passante ferroviario), la linea della metropolitana ecc. Altrettanto valido risulta il sistema di trasporto pubblico in superficie che è ampiamente presente sulla viabilità limitrofa. Tutto ciò premesso si è ritenuto di applicare il principio sopra richiamato circa la limitazione delle aree a parcheggio confermando quanto già precisato nella Variante Urbanistica. Si fa presente inoltre che le Regole Prescrittive del PRIN prevedono, comunque, nel caso in cui gli interventi richiedano standard urbanistici aggiuntivi, che i medesimi vengano verificati in coerenza con le normative specifiche di settore, al momento della presentazione del Progetto Unitario d'Insieme dell'intera unità di intervento.

Con riferimento all'art. 3.4 delle Regole Prescrittive del Programma Integrato, si precisa che la quota di SLP destinata ad Attrezzature di Interesse Generale contribuisce al fabbisogno di servizi pubblici ai sensi dell'art.22 della LUR. Si precisa che tale quota soddisfa il fabbisogno pregresso di servizi pubblici previsto dal PRG che, nel caso di specie, ammonta al 20% della superficie territoriale dell'intero ambito. Naturalmente viene fatta salva la quota di servizi pubblici previsti ai sensi dell'artt. 21 e 22 della LUR, per tutti gli interventi previsti nel Programma Integrato.

Inoltre le Regole Prescrittive del PRIN prevedono, comunque, nel caso in cui gli interventi richiedano standard urbanistici aggiuntivi, che gli stessi, vengano verificati in coerenza con le normative specifiche di settore, al momento della presentazione del Progetto Unitario di Massima dell'intera Unità di intervento e del SUE che dovrà altresì individuare la collocazione dei parcheggi dimensionati secondo i parametri e le modalità stabilite dalla Legge 122/89 e s.m.i.

Per quanto riguarda la previsione relativa alla possibilità di reperire le quote di parcheggi pubblici afferenti alle attività connesse con il Politecnico, riguardanti l'area di intervento B, si fa presente che la stessa era già contemplata nelle Regole Prescrittive vigenti del PRIN.

La quota di parcheggi (pari a circa 1600 mq.) relativa all'intervento delle residenze universitarie (Cesare Codegone) su Via Borsellino era già stata individuata nell'ambito del Master Plan della "Cittadella Politecnica" e assentita dal Collegio di Vigilanza del 2 dicembre 2011.

In linea con quanto disposto dallo strumento urbanistico vigente, si ritiene di confermare che le altre quote di parcheggi vengano individuate successivamente e sottoposte al collegio di vigilanza che potrà assumere le determinazioni in merito.

In merito alla procedura di Assoggettabilità a VAS si rimanda alla Determinazione dell'Organo tecnico Regionale per la Vas (DD. N. 619 del 26/11/2013) ed a quanto controdedotto all'osservazione n. 3.

In merito, infine alla classificazione delle aree, si dà atto che tutte le aree interne al perimetro del PRIN – SPINA 2 sono assimilabili alle "Aree dense" ai sensi dell'art. 16 delle N.di A del PTC2.