



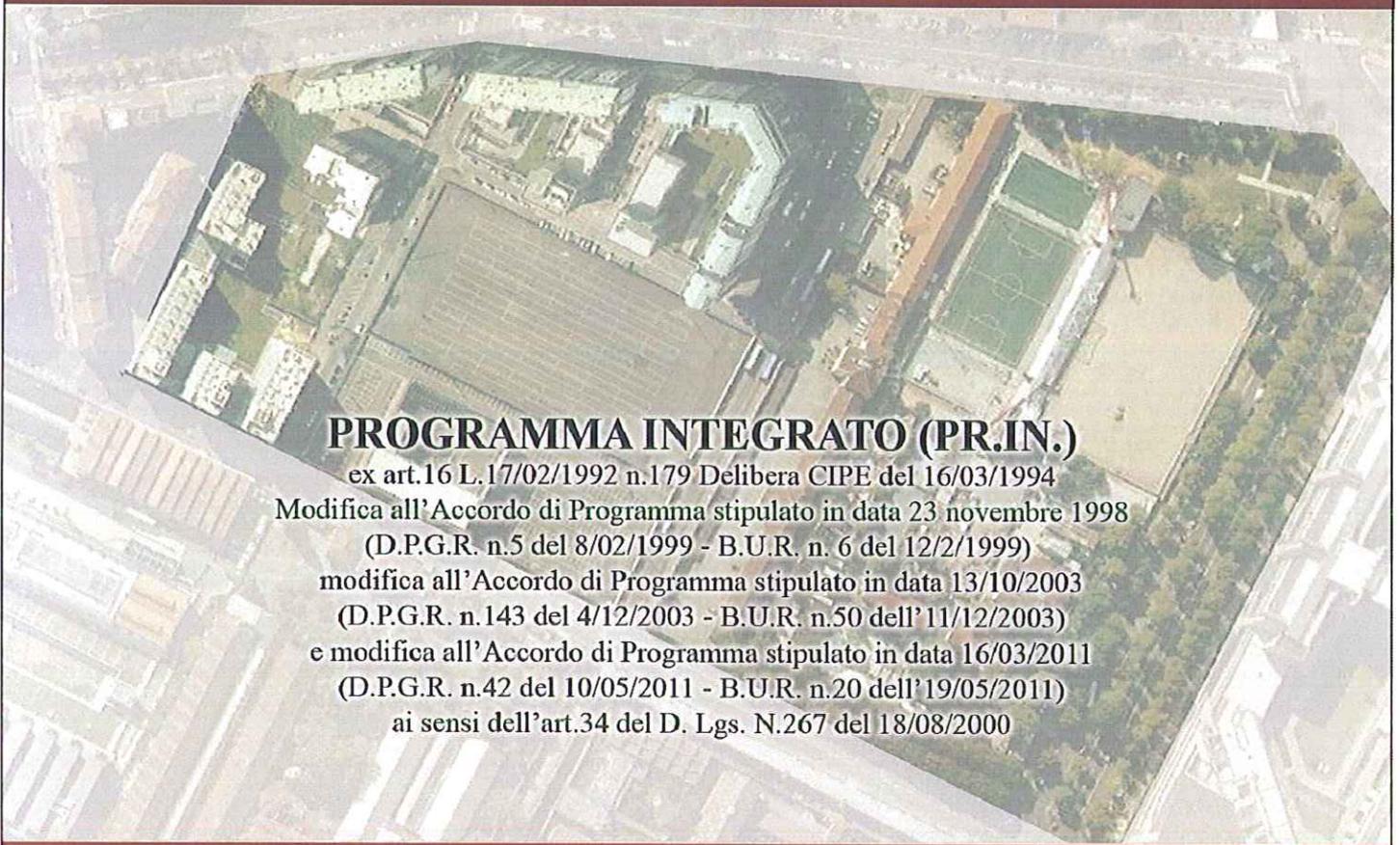
REGIONE PIEMONTE

Direzione Programmazione Strategica,
Politiche Territoriali ed Edilizia



CITTA' DI TORINO

Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo,
Territorio e Lavoro
Direzione Urbanistica
Servizio Strategie Urbane



PROGRAMMA INTEGRATO (PR.IN.)

ex art.16 L.17/02/1992 n.179 Delibera CIPE del 16/03/1994
Modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 23 novembre 1998
(D.P.G.R. n.5 del 8/02/1999 - B.U.R. n. 6 del 12/2/1999)
modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 13/10/2003
(D.P.G.R. n.143 del 4/12/2003 - B.U.R. n.50 dell'11/12/2003)
e modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 16/03/2011
(D.P.G.R. n.42 del 10/05/2011 - B.U.R. n.20 dell'19/05/2011)
ai sensi dell'art.34 del D. Lgs. N.267 del 18/08/2000

AMBITO 8.18/1 SPINA 2 – PR.IN.

TAVOLA A Ter

RELAZIONE ILLUSTRATIVA INTEGRATIVA

Progetto:
DIREZIONE URBANISTICA
SETTORE STRATEGIE URBANE

IL RESPONSABILE TECNICO:
Arch. Liliana Mezza

SETTORE STRATEGIE URBANE
IL DIRIGENTE
Arch. Daniela Grogardi



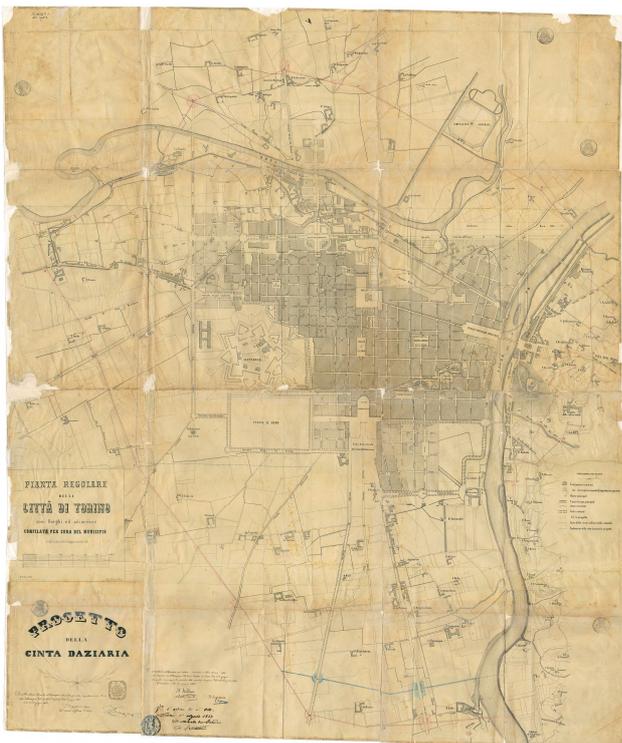
CENNI STORICI

Il lotto originario compreso tra corso Vittorio Emanuele II, corso Ferrucci, via Borsellino e via Bixio, prima occupato dal Mercato del Bestiame – Foro Boario poi dalla caserma “Alfonso Lamarmora”, ha perso oggi la conformazione unitaria di inizio secolo, frammentato ormai in porzioni di territorio con funzioni distinte e tra loro slegate.

La porzione quadrangolare in prossimità dell’incrocio tra corso Vittorio e corso Ferrucci, la dove una volta sorgeva il palazzo del dazio, è occupata oggi dal giardino “Artiglieri da Montagna”, in aderenza trova posto, invece, la recente sede della società sportiva “Cit Turin” con campi da calcio e spazi per le attività ludico - sportive ed associative. La restante parte di corso Vittorio, fino all’angolo con via Boggio, con estensione per una buona parte della medesima, è occupata da un’area verde di forma quadrata separata dalla precedente da una viabilità interna che, perpendicolare al corso principale, si spinge all’interno del lotto; l’area immediatamente retrostante alla stazione della “Terminal Bus sas”, che svolge servizi per il trasporto nazionale ed internazionale, è utilizzata oggi come parcheggio temporaneo. In prossimità della stradina interna, all’altezza del civico 131/h del corso Vittorio Emanuele, trova collocazione infatti un fabbricato precario dalle dimensioni consistenti, tipo “chiosco” che svolge la funzione di biglietteria per il vicino servizio di viaggi. Dall’altra parte, sul lato sinistro della via trasversale, un piccolo edificio in muratura, oggi utilizzato come cabina elettrica, rappresenta, sia per la semplice tipologia costruttiva che per i caratteri costruttivi che lo distinguono, uno dei casotti di guardia superstiti che definivano l’ingresso dal corso alla vecchia “Caserma Lamarmora”.

FORO BOARIO – CASERMA LAMARMORA SEDE COMITATO E BIBLIOTECA DI QUARTIERE Via Bixio, Via Boggio 16

Il Foro Boario costituiva uno dei caselli della prima cinta daziaria, realizzata nel 1853 e che sarebbe stata ampliata solo nel 1912.

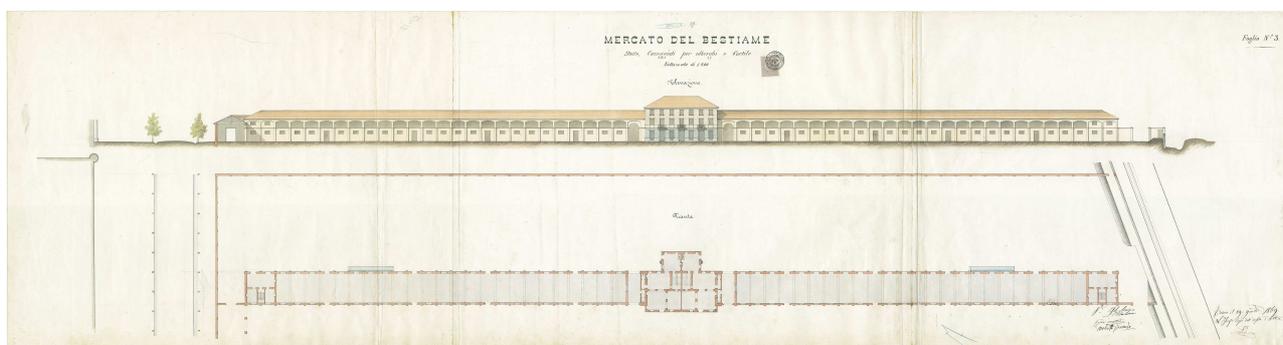


Progetto della Cinta Daziaria del 1853. ASCT serie 1K 11 tav. 106

Subito dopo l'entrata in funzione del mattatoio civico nel 1868, in Consiglio Comunale venne proposta la costruzione di un mercato del bestiame centralizzato. Il terreno prescelto su corso S. Avventore (la parte occidentale dell'attuale corso Vittorio Emanuele II), era situato in un settore che era già individuato come zona dei "grandi servizi".

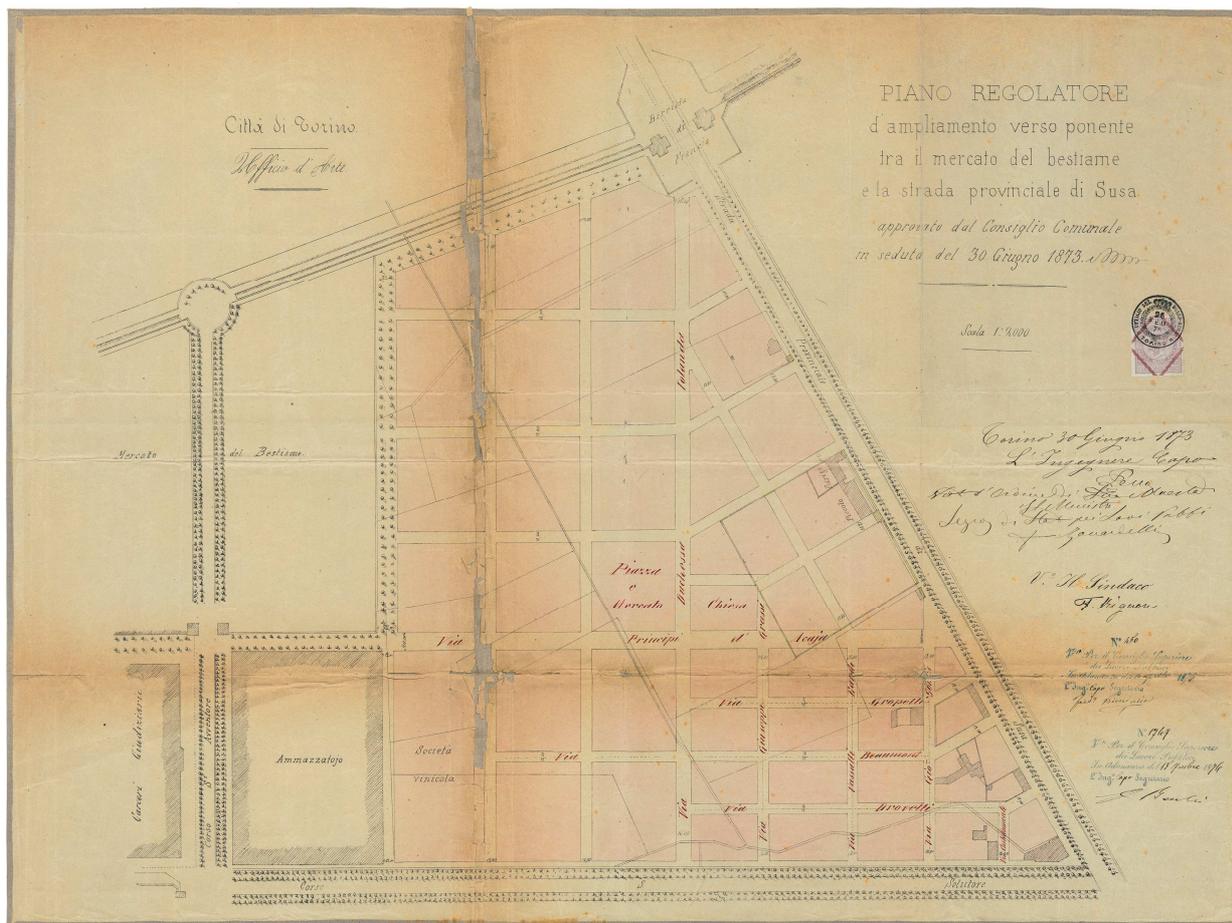
Vi erano presenti, infatti, il mattatoio e le carceri giudiziarie «Le Nuove» e, a partire dai decenni seguenti, avrebbe ospitato due caserme e le officine delle Ferrovie dell'Alta Italia. Questa scelta faceva parte di un più ampio progetto di accentramento dei servizi e di allontanamento delle attività insalubri e poco decorose dal centro cittadino.

Il mercato del bestiame, infatti, fu collocato accanto al mattatoio e alla linea ferroviaria, nell'ottica di un crescente interscambio commerciale che la futura apertura del tunnel del Frejus (1871) faceva auspicare. Inoltre, il nuovo foro boario sostituì i due mercati tradizionali di Chivasso e Moncalieri inserendosi in logiche di scambio di livello regionale e nazionale. Il progetto fu approntato dall'Ufficio d'Arte del Comune nella persona dell'ingegner Edoardo Pecco (1823-1886) e venne preso a modello internazionale per le sue caratteristiche. La struttura fu demolita nel 1973.



Pianta e prospetto Mercato del Bestiame

Il progetto iniziale del 1869 a firma dell'ing. Pecco prevedeva di occupare l'intera area attribuita. L'ingresso principale, quello verso la città, era previsto sull'attestamento di corso S. Avventore ed era reso evidente da una coppia uguale e simmetrica, rispetto al corso centrale, di "casotti d'entrata"; dall'altra parte invece, verso il viale di circonvallazione, un ampio rondò filtrava l'entrata dall'esterno, qui trovava collocazione il casotto del dazio. Dal centro urbano un binario, percorrendo l'attuale corso Vittorio, entrava all'interno del lotto circoscritto, qui, curvando verso sinistra moriva in prossimità di una tettoia isolata appositamente prevista "per lo scarico delle bestie". L'edificio maggiore, decentrato, occupava l'intero lato meridionale del lotto; in mezzeria emergeva la porzione dedicata all'albergo, mentre lateralmente si sviluppavano lunghe maniche rettilinee nelle quali, al piano terra, erano previste le stalle mentre il livello superiore, aperto, ospitava i fienili.

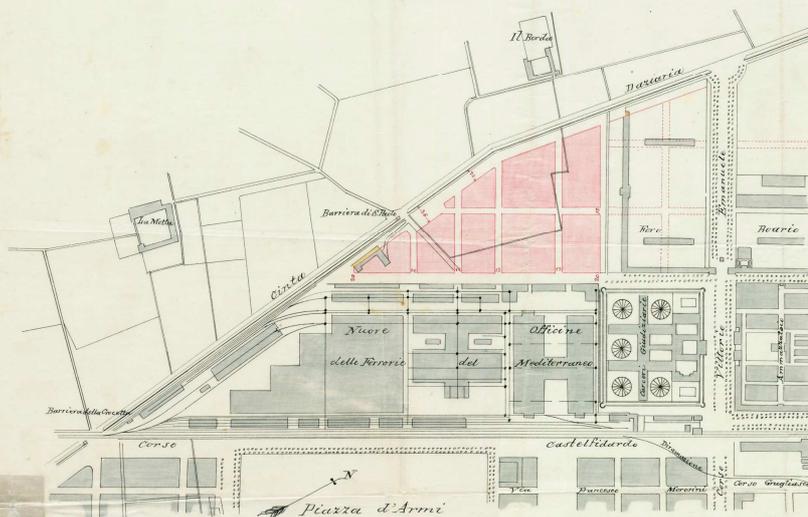


PRG degli ampliamenti a Nord del Foro Boario del 1884 – ASCT Serie 1K 12 tav. 115

Il 16 febbraio 1870 il mercato del bestiame venne dichiarato opera di pubblica utilità e si procedette, pertanto, alla espropriazione dei terreni necessari alla successiva edificazione. Il 18 settembre 1871 venne, quindi, inaugurato occupando di fatto un'area iniziale molto più estesa rispetto a quella che venne successivamente destinata; un progetto successivo del 1882, sempre a firma dell'ufficio d'arte della Città di Torino, evidenziava, oltre alle demolizioni e nuove realizzazioni necessarie, che una porzione dell'area inizialmente attribuita al mercato era già stata concessa in uso all'Amministrazione militare.

Piano regolatore per l'ampliamento della Città
tra il Foro Boario, le nuove officine ferroviarie e la Cinta Daziaria
approvato dal Consiglio Comunale il 25 Aprile 1887
sotto l'osservanza del Regolamento d'Ornato approvato con R. Decreto 13 Giugno 1868
e della sua appendice

Scala di 1:4000



Copia conforme all'originale approvato
dal Consiglio Comunale il 25 Aprile 1887

Torino 17 giugno 1887

L. Ing. Cesare

Il Sindaco
M. Volpi

N° 1589.
VIZI PER IL CONSIGLIO COMUNALE
DEI LAVORI PUBBLICI
IN DATA DEL 18 Luglio 87
L. Ing. Cesare



PRG degli ampliamenti a Sud del Foro Boario del 1887 – ASCT Serie 1K 13 tav. 273

Successivamente il Ministero della Guerra “[...] nell’intento di acquartierare le batterie di montagna destinate al presidio di Torino, riconosciuta la deficienza di locali adibiti ad uso militare si rivolgeva al Municipio di Torino chiedendo la concessione gratuita dell’area, locali e fabbricati di proprietà Municipale destinati al mercato del bestiame [...]”. Già il 20 luglio 1877 il Consiglio comunale deliberò di concedere l’uso degli immobili richiesti approvando il conferimento di una parte del mercato all’autorità militare. La convenzione del 22 luglio 1879 prevedeva, infatti, la concessione gratuita con il conseguente adattamento a caserma dei fabbricati dismessi già adibiti a **stalle e caseggiati per alberghi (unica parte rimanente della caserma)**; l’area era così limitata; “[...] a sud dal muro di cinta che chiude il cortile entrostante al fabbricato principale, a levante dalla tettoia aperta ivi costruita a ponente dalla cinta daziaria a settentrione da un muro da costruirsi parallelamente ad a distanza di circa metri otto dalla linea esterna delle piante che fiancheggiano il corso S. Avventore”. Le planimetrie allegate al progetto del 1888 ad opera del Genio Militare evidenziano la consistenza dei manufatti edilizi presenti sul lotto oggetto della concessione, manifestando, oltre a quanto già edificato in precedenza, ulteriori opere in corrispondenza dei muri di confine sui lati meridionale, settentrionale e a levante del lotto.

Nella “Pianta Generale della Città coll’indicazione dei piani regolatori degli ingrandimenti” del 1892 la zona si presentava definita ed occupata totalmente da attrezzature di servizio urbano così come pianificato: il mattatoio civico, il Mercato del Bestiame e la caserma “Antonio Pugnani” a nord del corso Vittorio Emanuele II; il Carcere Giudiziario, la caserma d’artiglieria da montagna “Alfonso Lamarmora” e il grande complesso delle “Nuove Officine delle Ferrovie dell’Alta Italia” a sud del medesimo.



Estratto dal PRG della Città del 1892 ASCT TD 64.5.23

Nel corso dei primi decenni del novecento si avvertì la necessità di costruire un nuovo mattatoio che fosse maggiormente adeguato alle nuove disposizioni in merito alla espansione del territorio urbano. Nel 1914 venne, infatti, approvato il progetto di esecuzione del nuovo macello e del relativo mercato del bestiame; in realtà mai realizzato sancì di fatto la volontà di liberare un'area ormai ritenuta "troppo" centrale e considerata scomoda rispetto agli esercizi di una periferia sempre più estesa. Risale a questo periodo specifico (1915) un ulteriore progetto redatto dalla Direzione del Genio Militare di Torino per la realizzazione di una "Tettoia ad uso Laboratorio nella Caserma Alfonso La Marmora". L'area appare completamente definita chiusa da muri perimetrali; attorno a cinque spaziosi cortili si articolano i fabbricati "vecchi e nuovi" che ospitano le funzioni a loro attribuite.



Estratto del PRG del 1916 ASCT TD 64.6.8

L'edificio e l'area riadattati vennero utilizzati come caserma per buona parte del Novecento finché la Direzione Lavori del Genio Militare decise, nell'ambito della restituzione delle "Casermette S. Paolo sud" di proprietà demaniale, di comune accordo con la Città, di riconsegnare alla Civica Amministrazione la caserma denominata "Alfonso Lamarmora". La riconsegna effettiva venne stipulata il 20 settembre 1973.

Negli anni immediatamente successivi alla riconsegna, la Città decise di riqualificare l'area dividendo il lotto in due porzioni distinte per funzioni; la parte più estesa, quella verso il corso Vittorio divenne il parco dell'"ex Caserma Lamarmora" mentre la restante striscia, quella che si affacciava sulla via Nino Bixio e contenente il fabbricato storico, avrebbe dovuto ospitare funzioni distinte, una parte, quella verso corso Ferrucci, di pertinenza della Città di Torino, mentre l'altra, più estesa, del Ministero di Grazia e Giustizia. La fetta della città venne da subito trasformata in biblioteca, centro per attività sociali e magazzini per il verde pubblico.

La restante parte, con progetto dell'arch. Deorsola del 1977, venne poi ristrutturata per ospitare gli alloggi degli agenti di custodia e dei detenuti in semilibertà. Il nuovo disegno eliminò, in maniera definitiva i passaggi carrai ai lati della palazzina centrale storica che la distinguevano formalmente dalle maniche lunghe laterali, uniformando ed appiattendo, di fatto, i prospetti esterni.

Negli anni ottanta il carcere conosciuto come "Le Nuove" venne sostituito dalla nuova casa circondariale di Torino costruita nella zona periferica del quartiere delle "Vallette". I locali di pertinenza del Ministero ritornarono, pertanto, nella disponibilità dell'Amministrazione Cittadina

che con progetto del 1989 ristrutturò la porzione di fabbricato adattandola per essere utilizzata come “uffici del Settore Amministrativo V, Provveditorato ed Economato”.

Ulteriori opere per adeguare l’edificio alle disposizioni normative vennero effettuate, sempre dagli uffici competenti della Città di Torino, a cavallo degli anni novanta.

In data 23 novembre 1998 venne sottoscritto, tra la Regione Piemonte ed il Comune di Torino, l’accordo di programma per la realizzazione dei Programmi Integrati di Intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale delle aree Lancia – Spina 2 – Framtek, nelle quali rientrava il complesso fin qui descritto.

L’edificio è segnalato dal testo “Beni culturali ambientali nel Comune di Torino” (1984: Politecnico di Torino Dipartimento Casa-Città) come edificio di valore documentario e ambientale, strutturante una specifica parte di città progettata per attrezzature di servizio.

Costruita tra gli anni 1870 e 1871, su progetto dell’Ufficio d’Arte del Comune, datato 1869, che destinava il fabbricato a mercato del bestiame (si ricordi la prossimità con il Mattatoio Civico, ora demolito).

STABILIMENTO EX NEBIOLO, EX OFFICINE DUBOSC

Via Boggio 26

Edificio industriale acquistato dalla ex-fabbrica Dubosc, dal 1922 ospita la Fabbrica macchine della Nebiolo, cuore produttivo dell’azienda caratterizzato per la modernità dei macchinari e per l’organizzazione del lavoro. Dismissione: 1960 – 1969

La Nebiolo Fondata nel 1880 per l’esercizio di una fonderia di caratteri tipografici, diventa una delle maggiori industrie italiane, con tre grandi stabilimenti sul territorio cittadino: la Fabbrica Macchine in Borgo San Paolo, la Fonderia Caratteri e la Fonderia Ghisa in via Bologna. Fallisce nel 1993. Fondazione: 1880; Fine/Cessazione: 1993



Il complesso si presenta con l’elegante facciata liberty progettata nel 1910 dall’ingegner Santané e ha dimensioni rilevanti: sorge su un’area di 30 mila metri quadrati (di cui 22 mila coperti) e comprende al piano terreno un unico salone con i diversi reparti produttivi e al primo piano l’ufficio tecnico, l’archivio, la scuola e i magazzini. Occupa circa 600 operai, che producono più di 900 macchine di altissima qualità, sottoposte a scrupolosi collaudi prima di essere immesse sul mercato. Durante la seconda guerra mondiale è utilizzato per la produzione di bombe e armamenti. La manodopera impiegata è specializzata (con tornitori, aggiustatori, fresatori, collaudatori, montatori) e più sindacalizzata rispetto a quella degli altri due stabilimenti della Nebiolo, la Fonderia Ghisa e la Fonderia Caratteri. Negli anni Cinquanta si susseguono scioperi e vertenze e da qui esce il nucleo principale del Consiglio di fabbrica del 1971, uno dei primi in Italia.

L'edificio è segnalato dal testo "Beni culturali ambientali nel Comune di Torino" (1984: Politecnico di Torino Dipartimento Casa-Città) come *manufatto industriale, con destinazione anche ad uffici, di significato documentario, tipico esempio di edificio industriale dei primi decenni del Novecento. Nel primo decennio del Novecento, edificazione di fabbricato industriale. Il lotto compare edificato nella mappa del 1907 di supporto al PRGC 1908.*

Ex stabilimento Westinghouse Via Boggio 20, 22, 24, 26, Via Bixio, Corso Ferrucci

Sede originaria della Rapid, azienda produttrice di automobili, l'edificio in via Boggio 20 (oggi via Paolo Borsellino), ospita dal 1906 lo stabilimento della Westinghouse, che dopo averlo acquistato, apporta al complesso significative modifiche strutturali.

L'azienda realizza nello stabilimento di via Boggio lavori di ampliamento tali da concentrare in un'unica struttura reparti di lavorazione meccanica, montaggio, saldatura, fucine e una grande fonderia che, costruita nel 1907, impiega personale altamente qualificato.

Mobilitata per la produzione bellica, durante la prima guerra mondiale la Westinghouse affianca alla lavorazione dei freni, la costruzione di munizioni per artiglieria e motori per aeroplani.



Nell'immediato dopoguerra, l'aumento della domanda interna spinge la società ad entrare nel mercato dei segnali creando, nel 1922, la Compagnia Italiana dei segnali, specializzata nella produzione di impianti di segnalazione. Nel 1928, il nuovo comparto si fonde con Compagnia Italiana dei Freni, dando vita alla Compagnia Italiana Westinghouse - Freni e Segnali.

Danneggiata dai bombardamenti alleati nel 1942 che ne paralizzano quasi completamente l'attività, l'azienda riprende la produzione nell'immediato dopoguerra costruendo, oltre ai freni, anche pezzi di ricambio per vagoni e motrici. Negli anni Ottanta si trasferisce a Piossasco e, dopo varie vicende societarie, converge nella Wabco Automotive Italia, azienda produttrice di sistemi di frenatura a controllo elettronico con sede a Collegno. Lo stabilimento Westinghouse è stato abbattuto.

L'edificio è segnalato dal testo "Beni culturali ambientali nel Comune di Torino" (1984: Politecnico di Torino Dipartimento Casa-Città) come *manufatto industriale, in parte ristrutturato, di significato documentario, tipico esempio di edilizia industriale dell'ultimo decennio dell'Ottocento. Tra l'ultimo decennio dell'Ottocento e i primi anni del Novecento realizzazione di complesso industriale. Ampliamenti e ristrutturazioni nei decenni successivi. Il lotto compare edificato nella mappa "Progetto sul riordinamento della rete ferroviaria in Torino", Tip. G.U. Cassone, Torino 26-5-1904, a firma ing. Sarre Borioli.*

BIBLIOGRAFIA:

- AAVV., Beni Culturali Ambientali del Comune di Torino, Politecnico di Torino, Torino, 1984. Politecnico di Torino Dipartimento Casa-Città, Beni culturali ambientali nel Comune di Torino, Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino, Torino 1984.
- Vera Comoli Mandracci Giovanni Maria Lupo, Il Mattatoio Civico e il Foro Boario di Torino, Atti e Rassegna Tecnica Società Ingegneri e Architetti in Torino, Torino, 1974.
- A.S.C.T.
- A.E.C.T.

SITOGRAFIA

www.museotorino.it

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa.

L'area del Programma Integrato Spina 2 si colloca nella Circoscrizione Amministrativa n. 3, (San Paolo-Cenisia-Pozzo Strada-Cit Turin) precisamente tra corso Ferrucci, corso Vittorio Emanuele II, via Borsellino e via Vochieri.

L'Unità di Intervento 4, oggetto del presente provvedimento, convenzionalmente denominata "Area ex Westinghouse" è di proprietà della Città, in parte acquisita nel 1870 ed in parte in forza della cessione avvenuta nel 2002 all'avvio della trasformazione dell'ambito 8.18/1 Spina 2.

Sull'area insistono diversi fabbricati.

Il fabbricato industriale dismesso e parzialmente demolito, ex Officine Nebiolo, ubicato al civico 26 della via P. Borsellino, a pianta quadrangolare. La palazzina uffici dello stabilimento è composta da quattro piani fuori terra più un piano cantinato, con struttura in muratura e putrelle, tamponamenti in mattoni e solai voltati. L'edificio si sviluppa attorno ad un cortile centrale, la facciata della palazzina è ripartita in otto campate scandite da lesene leggermente sporgenti. E' stata rilevata la presenza al piano interrato del fabbricato di un rifugio antiaereo. L'immobile ex Nebiolo è stato parzialmente demolito nel 2000. Sono vincolate le facciate su via Borsellino e quella prospiciente il cortile interno con Decreto Ministeriale del 19/01/2001.

L'edificio ad uso uffici avente accesso da via Nino Bixio 44, costituente parte dell'ex Caserma Lamarmora, formato da un corpo centrale e due stecche laterali a due piani fuori terra oltre che locale interrato e locale ex garitta, è attualmente occupato dalla sede del magazzino del Verde Pubblico, dal Servizio Impianti Elettrici, dal Corpo di Polizia Municipale e dalla Direzione Economato.

Sull'area insistono anche piccoli manufatti, in parte di proprietà privata, adibiti a somministrazione di alimenti e bevande, biglietteria autolinee e postazione della Guardia di Finanza ed una cabina elettrica.

Sono inoltre presenti parcheggi a pagamento e stalli bus a lunga e breve sosta.

Nell'area verde prospiciente corso Vittorio Emanuele II sono collocati due campi da bocce gestiti dall'associazione Bocciofila Artiglieri di Montagna, un'area gioco bimbi, un'area sgambatura cani.

Il Programma Integrato (1998)

Il Piano Regolatore Generale della Città di Torino, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 il 21 aprile 1995 e pubblicato sul B.U.R. il 24 maggio 1995, destinava l'area in oggetto a "zona urbana di trasformazione", ambito 8.18/1 Spina 2.

Con Accordo di Programma ex art. 27 della Legge 8.6.1990, n. 142 sottoscritto il 23.11.1998, adottato con D.P.G.R. n. 5/1999 (pubblicato sul B.U.R. n. 6 del 12.02.1999) è stato approvato il Programma Integrato relativo ad un sub-ambito di attuazione della Spina 2, della dimensione di 133.030 mq di superficie territoriale, posto a sud-ovest dell'ambito, localizzato sul corso Ferrucci tra le vie Vochieri, Borsellino e corso Vittorio Emanuele II.

L'ambito 8.18/1 Spina 2 comprendeva aree di proprietà privata per 51.625 mq di S.T. e aree di proprietà comunale per 81.405 mq di S.T. che generavano, con indice territoriale massimo 0,7 mq/mq, rispettivamente 36.137 mq e 56.984 mq di S.L.P. Di tali diritti la quota pari alla S.T. x 0,1 mq/mq è stata trasferita nell'ambito Spina 2, fuori dal perimetro del PR.IN., in linea con le indicazioni contenute nella delibera relativa agli "Indirizzi programmatici per la revisione delle indicazioni di P.R.G. relative alla Spina Centrale" (Deliberazione C.C. n. mecc. 98 08096/09 del 19.10.1998).

La scadenza dell'Accordo di Programma è stato prorogata per un periodo di anni cinque a far data dal 12/02/2009.

Variante n. 35

Gli indirizzi programmatici sopra citati sono stati recepiti nella Variante n. 35 relativa alla "Spina Centrale", approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale del 18.03.2002 (mecc. n. 2001 11054/009).

La Variante 35 ha suddiviso l'area della Spina 2 in tre ambiti (8.18/1 Programma Integrato, 8.18/2 Le Nuove e 8.18/3 Porta Susa) ed ha introdotto, di concerto con i competenti Uffici Regionali, alcuni cambiamenti anche nell'ambito del Programma Integrato.

Con tale variante, oltre alla ridefinizione del perimetro dell'Ambito del Programma Integrato, era stata prevista, nell'area destinata a servizi, la localizzazione di un nuovo Centro Culturale, comprendente la nuova biblioteca civica ed una sala teatrale.

Villaggio Media Spina 2 - (Variazione urbanistica art. 9 Legge 285/2000, approvata con D.D. 26 novembre 2003, n. 662)

La previsione attuativa di realizzare il Villaggio Media nell'ambito Pr.In. Spina 2 ha comportato il ricorso alla variazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 9 della legge 285/2000.

Obiettivo della variazione è stata la modifica del disegno urbanistico relativo all'Unità di Intervento 2 del Pr.In.. L'originaria Unità d'Intervento 2 è stata suddivisa in due nuove Unità, Unità di Intervento 2 e Unità di Intervento 5.

Nella nuova Unità d'Intervento 5 è stato previsto un insediamento di edilizia residenziale universitaria, da utilizzare in una prima fase, per ospitare un "Villaggio Media" necessario per lo svolgimento dei XX Giochi olimpici invernali "Torino 2006".

La variazione urbanistica ha attribuito alla nuova Unità di Intervento 5 una SLP pari a mq 14.250, conseguentemente la restante parte di SLP pari a mq 4.593 è stata confermata nella porzione residua della nuova Unità d'intervento 2. La configurazione planovolumetrica dell'intervento olimpico ha comportato inoltre l'eliminazione di una modesta porzione di aree destinate a pubblici servizi (per mq 556) che è stata reperita per la stessa superficie all'interno delle aree a servizi del Programma Integrato, già di proprietà della Città.

La Variazione al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera c) approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 102 del 27/06/2005 (mecc. 2005 03023/009)

Le modifiche apportate con il provvedimento di variazione ex art. 9 Legge 285/2000 hanno comportato, la presa d'atto delle variazioni urbanistiche approvate e relative alle unità di intervento n° 2 e 5, la rimodulazione dei lotti di concentrazione edificatoria e di parte delle aree a servizi.

In particolare le modifiche hanno riguardato la ridefinizione del progetto planivolumetrico riferito all'Unità d'Intervento n° 2 che hanno consentito la localizzazione della SLP residua di proprietà della Città, già in parte assegnata ad operatori pubblici e privati.

L'attuazione del Villaggio Media aveva comportato la modificazione dell'Unità d'Intervento n° 2 del Pr.In. approvato e l'eliminazione della previsione di un percorso pedonale destinato a servizi pubblici (della superficie di mq 556).

In conseguenza a tale modifica è stata coerentemente eliminata dall'Unità d'Intervento 2, la restante porzione di area destinata a pubblici servizi: tale area della superficie di mq 356, viene reperita all'interno del perimetro del Programma Integrato su aree a servizi, già di proprietà della Città.

Con tale modifica sono rimaste invariate le previsioni originarie riferite alle unità di intervento 1 - 3 (diritti edificatori privati) e 4 (diritti edificatori della Città).

Modifica all'Accordo di Programma del 16 marzo 2011 (ratifica con D.C.C. n. 94 del 11/04/2011 mecc. 2011 01614/009)

Con Accordo di Programma ex art. 27 della Legge 8.6.1990, n. 142 sottoscritto il 16.03.2011, adottato con D.P.G.R. n. 42/2011 (pubblicato sul B.U.R. n. 20 del 19.05.2011) è stata approvata la modifica al Programma Integrato.

La modifica all'Accordo di Programma ha comportato la suddivisione dell'Unità di Intervento 4 in due Aree di Intervento denominate A e B.

Nell'Area di Intervento 4A sono stati previsti mq. 25.000 di SLP destinati ad Attrezzature di Interesse Generale (ai sensi dell'art. 3 punto 7 lettere u), cr), f), e), z) delle N.U.E.A.).

Nell'Area di Intervento 4B sono stati previsti mq. 25.000 di S.L.P. destinati ad Attrezzature di Interesse Generale (ai sensi dell'art. 3 punto 7 lettere u), cr), f), e), z) delle N.U.E.A.), di cui, 16.958 mq generati dall'Ambito 8.18/1 Spina 2 – PR.IN. e 8.042 mq trasferiti da altri Ambiti della Spina Centrale.

Con la suddetta modifica è stato previsto nell'ambito 8.18/1 Spina 2 – PR.IN. un parcheggio pubblico interrato, con una superficie pari a circa 8.800 mq., in corrispondenza di Corso Ferrucci angolo via Nino Bixio, al fine di soddisfare il fabbisogno di parcheggi derivante dalla trasformazione dell'ambito 8.13/3 Spina 2 – Porta Susa.

La Variante al P.R.G. - 2013

La modifica al PRIN è stata avviata dalla Città di Torino nel 2013 per rendere possibile la riqualificazione dell'area, tassello in un contesto di funzioni pubbliche di rango elevato (Politecnico, Tribunale, ex OGR), ora in stato di utilizzo non coerente con la centralità del luogo.

L'ambito della Spina 2 del PRG di Torino ha assunto negli anni una connotazione di centralità urbana e metropolitana sempre più forte, si è consolidato il disegno della Cittadella Politecnica e le vicine Officine Grandi Riparazioni Ferroviarie sono state sede di importanti iniziative, a partire dalle manifestazioni per i 150 anni dell'Unità d'Italia. Nel 2013 si è altresì perfezionata l'acquisizione dalle Ferrovie da parte di CRT e ne sarà progettato il riuso. La Torre di Intesa San Paolo sarà completata nel 2014 e la nuova stazione di Porta Susa è sia fermata dell'Alta Velocità, sia nodo importante del sistema di mobilità ferroviaria metropolitana entrato in funzione nel 2013. Inoltre nella stessa stazione convergerà il trasporto su ferro di connessione con l'aeroporto "Sandro Pertini".



_Inquadramento territoriale

Le aree comprese tra corso Ferrucci, Corso Vittorio Emanuele II e via Borsellino sono state solo parzialmente utilizzate per la realizzazione di residenze, ma un'ampia porzione é di fatto un "vuoto" che deve essere occasione per rafforzare la centralità dell'ambito.

In precedenza sulla medesima area era prevista la realizzazione della Biblioteca Civica ma le difficoltà intervenute nella finanza pubblica non ne hanno permesso la realizzazione.

In coerenza con la destinazione d'uso urbanistica "attrezzature di interesse generale", con nota del 21 febbraio 2011 la Fondazione CRT manifestava interesse ad attivare la trasformazione dell'area Ex – Westinghouse per la realizzazione di un centro congressuale polifunzionale.

La Città ha accolto positivamente tale proposta che nasce da alcune considerazioni di carattere generale, anche supportate da analisi di settore, sull'opportunità di realizzare un nuovo centro congressi.

Il turismo congressuale in Italia ha infatti potenzialità enormi anche se al momento non ben sfruttate. Nel 2012 l'Italia risultava quarta in Europa (dopo Germania, Spagna e Gran Bretagna) come destinazione di eventi congressuali promossi da società/organizzazioni internazionali. Con azioni coordinate e di filiera, strutture moderne ed infrastrutture di trasporto adeguate l'Italia (e Torino) non faticherebbe ad attrarre un crescente numero di manifestazioni.

Dagli stessi studi emergono però alcune criticità dell'offerta cittadina attuale che potrebbero essere superate con la creazione di una nuova infrastruttura congressuale, risulta infatti chiaramente che i centri congressi esistenti in Piemonte, sono sensibilmente distanti dalla media sia italiana sia europea, per numero sale, totale posti, posti della sala plenaria, spazio espositivo e ristorazione interna.

	Posti sala plenaria	Numero di sale	Totale posti	Spazio espositivo mq.	Ristorazione interna (pax)
Media Italia	2.283	21	5.384	14.540	3.580
Media Estero	3.013	27	8.182	17.149	2.953

Fonte Equiter

Centri congressi in Torino	n° totale sale	Capienza totale	N° massimo di posti nella sala più capiente
Lingotto	13	3.500	1900
Unione industriale	4	800	432
Torino Incontra	9	702	301

Fonte Equiter

Pertanto l'ipotesi del Centro Congressi riveste particolare interesse per la possibilità che offre di collocare Torino all'interno del circuito delle manifestazioni congressuali nazionali

e internazionali ad un livello ora non consentito dalla dimensione delle strutture disponibili in città.

In considerazione di quanto sopra, la realizzazione del Centro Congressi riveste evidente interesse pubblico sia per quanto riguarda la descritta necessità di riqualificazione dell'Unità di Intervento 4, sia per quanto attiene i manifesti benefici al sistema economico complessivo turistico, ricettivo, generati da un polo di attrazione di tale portata che può andare ben oltre i confini cittadini.

Per raggiungere tale obiettivo è necessario procedere ad un adeguamento delle prescrizioni urbanistiche contenute nell'Accordo di Programma, estendendo il perimetro dell'area e riconoscendo la possibilità di collocare funzioni accessorie a sostegno del rilevante onere gestionale del Centro Congressi.

Considerata la necessità di procedere all'adeguamento urbanistico di cui sopra, si è ritenuto di far precedere la gara per l'assegnazione dell'area, da una fase preliminare finalizzata alla presentazione di soluzioni progettuali e morfologiche coerenti con le destinazioni di Piano Regolatore, per la realizzazione di un Centro Congressi e con la possibilità di insediare destinazioni accessorie e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi e attività artigianali di servizio.

In considerazione della rilevanza della trasformazione in progetto e della evidente necessità di massima specificazione dei temi connessi con la stessa, sono state interpellate le varie componenti tecniche ed amministrative competenti della Città, che hanno poi partecipato ad apposita Conferenza di Servizi conclusiva.

Da tale confronto, dalla interlocuzione con gli Uffici Regionali competenti e dalle proposte presentate in seguito al bando per la manifestazione di interesse sono emerse utili indicazioni per indirizzare la trasformazione dell'area.

In primis è stata posta attenzione sull'affaccio e la naturale continuità dell'area con le OGR, con il Politecnico e il suo ampliamento nell' Energy Center in fase di realizzazione e sulla presenza di edifici con valore storico e che come tali devono essere mantenuti e valorizzati all'interno dei nuovi interventi (palazzina ex Nebiolo e fabbricati della ex caserma Lamarmora).

In affaccio sul corso Vittorio Emanuele II é presente una vasta area verde, limitrofa al centro sportivo, che é in parte occupata da manufatti di scarsa qualità distribuiti sulla stessa in assenza di un progetto unitario.

Al fine di salvaguardare la presenza di tale area verde, le prescrizioni urbanistiche ne prevedono il mantenimento di almeno il 50% in piena terra oltre al rispetto dell'articolo 21 comma 11 del Regolamento del Verde Pubblico e Privato della Città di Torino, che prescrive la sistemazione a verde in piena terra con alberi a medio e alto fusto di almeno il

20% del terreno libero da costruzioni. Dovrà essere mantenuto e integrato il filare di alberi lungo la via Borsellino e corso Vittorio Emanuele II.

Inoltre dovrà essere ripristinato il viale esterno all'area 4A confinante con l'impianto sportivo e si dovrà prevedere la permeabilità ciclo-pedonale tra la via Borsellino e il Corso Ferrucci e tra Corso Vittorio Emanuele II e Corso Ferrucci lungo via Borsellino, con percorsi, che permettano, nell'area interessata dall'intervento di trasformazione, una distribuzione che si connetta alla rete ciclabile esistente.

La trasformazione dell'area implica anche scelte relative al parcheggio di autobus delle linee extraurbane e, rispetto a questa criticità, la Città provvederà alla riorganizzazione dello stazionamento sulla base di apposito studio che permetterà anche l'interscambio con i mezzi pubblici.

Per la ricollocazione della sosta bus, nel corso del 2013, è stato predisposto il progetto preliminare di un nuovo terminal in corso Bolzano. Il sito individuato risulta di particolare interesse logistico per l'agevole interscambio con le linee ferroviarie, risultando antistante la nuova stazione di Porta Susa, con la linea di metropolitana, nonché con le linee di trasporto pubblico locale transanti in piazza XVIII Dicembre.

Considerato che il piazzale non potrà essere utilizzato a regime per ricollocare le fermate di tutti i vettori attualmente presenti nell'ambito di Spina 2, è stata valutata altresì la possibilità che altri spazi per la sosta bus siano individuati nell'ambito della sistemazione di corso Inghilterra.

Nel nuovo terminal non è prevista la sosta lunga per i bus che invece sarà possibile collocare nei pressi della Stazione Stura a Nord e presso il piazzale Caio Mario a Sud della città.

La trasformazione dell'area oggetto del presente provvedimento comporta altresì la ricollocazione in aree e fabbricati esterni degli uffici comunali e delle attività presenti nella palazzina dell'ex Caserma Lamarmora. La bocciofila, l'area cani, le colonie feline e l'area gioco bimbi, attualmente presente nell'area, saranno invece ricollocate a cura dei soggetti che opereranno la trasformazione.

Per l'attuazione delle trasformazioni sull'area di intervento 4A dovrà essere redatto dagli operatori uno Strumento Urbanistico Esecutivo che definisca il progetto del Centro Congressi e delle altre attività sull'area e ne regoli le fasi di realizzazione.

Il complesso procedimento necessario per raggiungere l'obiettivo di riqualificazione dell'area e della realizzazione del Centro Congressi Polifunzionale necessita del coordinamento di molteplici fasi attuative ciascuna oggetto di specifici sub procedimenti subordinati alle rispettive normative di settore.

Gli elementi salienti sono indubbiamente: il recepimento nell'Accordo di Programma delle necessarie modifiche urbanistiche da apportarsi al P.R.G. ed al Pr.In. e l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo da sottoporsi al Collegio di Vigilanza sull'Accordo di Programma.

Va evidenziato che alcune indicazioni in merito alla trasformazione saranno contenute nel bando di Asta Pubblica che sarà indetto dalla Città per l'individuazione dell'operatore cui verrà affidata la progettazione, realizzazione e gestione del Centro Congressi.

A garanzia dell'alto livello architettonico delle edificazioni, è previsto che la Città e gli Enti sovraordinati, ciascuno per la propria competenza, valutino ogni aspetto progettuale con ampia facoltà di indirizzare, attraverso scelte vincolanti, le proposte progettuali edilizie, al fine dell'ottenimento di un adeguato inserimento ambientale e di soluzioni architettoniche di elevato livello qualitativo, il tutto in via preliminare al rilascio del permesso a costruire.

Al fine di definire le criticità relative all'area devono essere altresì recepite, di intesa con i vari Servizi, una serie di prescrizioni da inserire nel bando.

Al fine di garantire l'effettiva realizzazione del Centro Congressi è stato pertanto prevista una serie di strumenti vincolanti e prescrittivi, uno dei quali è costituito dalla Convenzione Urbanistica.

Il soggetto aggiudicatario del diritto di superficie novantanovenale sull'area deve sottoscrivere apposita convenzione con la Città ai sensi dell'articolo 19 delle NUEA di P.R.G. al fine di disciplinare la realizzazione, la gestione e l'uso del Centro Congressi, impegno che dovrà costituire obbligazione specifica ed essenziale del bando di gara.

La citata Convenzione dovrà adeguatamente garantire la Città in relazione alla progettazione, realizzazione del Centro Congressi nonché alla sua gestione. In tal senso verranno inserite specifiche clausole di garanzia e l'aggiudicatario dovrà prestare apposite fidejussioni finalizzate a garantire per un periodo di dieci anni i costi di gestione del Centro Congressi. In sede di bando i partecipanti dovranno, quindi, presentare un piano economico finanziario volto a dimostrare la sostenibilità dell'operazione.

Resta inteso che, nell'ambito del progetto unitario che dovrà essere riferito all'intero lotto, l'edificazione del Centro Congressi Polifunzionale e delle attività ASPI complementari dovrà essere contestuale.

Contenuti della Variante:

La variante riguarda la modifica del perimetro dell'area di intervento, l'incremento della consistenza edilizia delle attrezzature di interesse generale, l'inserimento di nuove destinazioni d'uso ricettivo ed ASPI per consentire la realizzazione di servizi privati funzionali ai nuovi interventi, ma anche alla Cittadella Politecnica, alle OGR ed al Tribunale.

Dati generali del PRIN:

- Superficie Territoriale del Pr.In.
- S.L.P. generata dalla Z.U.T. 8.18/1

172.451 mq
91.200 mq

- S.L.P. trasferita dall'Ambito 5.10/3 Spina 4 - FS1	2.789 mq
- S.L.P. trasferita dall'Ambito 4.13/4 Spina 3 – TREVISO	343 mq
- S.L.P. Attrezzature di Interesse Generale (Politecnico – Energy Center)	15.000 mq
Totale S.L.P.	109.332 mq

I diritti edificatori dei soggetti attuatori privati, pari a 30.975 mq, sono già stati realizzati nell'Unità d'Intervento 1-3.

I diritti edificatori comunali risultano così distribuiti:

4.017 mq	Unità d'Intervento 2 - (di cui: 1.800 mq assegnati ad A.T.C. ed in corso di realizzazione e 2.217 mq assegnati ad Edilgros già realizzati) destinati a Residenza ed attività ASPI.
14.250 mq	Unità d'Intervento 5 - destinati ad Edilizia Universitaria ed attività ASPI – (art. 9 L. 285/2000) già realizzati.
40.000 mq	Unità d'Intervento 4 - Area di Intervento A: per una S.L.P. min. di 30.000 mq. Attrezzature di Interesse Generale di cui all'art. 3 punto 7 delle NUEA quali: Centro Congressi, Attività di Interesse Pubblico Generale, Università, Centri Ricerca, residenze per studenti, attrezzature per lo spettacolo: sale per concerti, teatri, ecc., uffici pubblici; Attrezzature Turistico Ricettive funzionali alle Attrezzature di Interesse Generale per una S.L.P. max di 8.000 mq; ASPI per una S.L.P. max di 10.000 mq.
5.090 mq	Unità d'Intervento 4 – Area di Intervento B2 Residenze Universitarie
15.000 mq	Unità d'Intervento 4 - Area di Intervento B1 Politecnico - Energy Center

L'immobile denominato ex Officine Nebiolo di via P.C. Boggio n. 28 (ora via Borsellino) risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 con D.M. del 19/01/2001, pertanto gli interventi previsti su tale fabbricato dovranno essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza.

Viene previsto il mantenimento del fabbricato della ex Caserma Lamarmora a seguito della dichiarazione di interesse culturale del bene ai sensi degli art. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 da parte della Soprintendenza (nota prot. n. 3543/13 dell'11/04/2013).

La dotazione minima di servizi per la realizzazione degli interventi pubblici e privati, previsti nella Z.U.T. 8.18/1 Spina 2 – PR.IN., viene soddisfatta all'interno dell'ambito, in parte con il reperimento di aree a raso e su soletta ai sensi dell'art. 21 comma 3 della L.U.R. ed in parte con parcheggi pubblici in sottosuolo. Il fabbisogno di servizi dell'Ambito viene calcolato, come da normativa vigente, considerando la condizione più sfavorevole, ipotizzando, pertanto la quantità massima di Terziario/ASPI. Il fabbisogno minimo di servizi afferente alla quota di SLP destinata ad Attrezzature di Interesse

Generale nella Unità di Intervento 4, viene calcolato in base all'art.41 sexies della L.1150/42 come modificato dall'art.2 della L.122/89.

Nell'Area di Intervento A dovranno essere reperiti, oltre ai parcheggi pubblici di cui alla L. 122/89 e s.m.i , 7.000 mq di parcheggi pubblici interrati.

Il fabbisogno di parcheggi relativo all'Area di Intervento B potrà essere in parte soddisfatto nell'ambito della "Cittadella Politecnica", oggetto di Master Plan di cui all'Accordo di Programma stipulato in data 29/03/2006, e pubblicato sul B.U.R. n. 23 del 8.06.2006.