

IL RESPONSABILE  
 DEL PROCEDIMENTO

 IL DIRETTORE  
 DIREZIONE URBANISTICA  
 Arch. Rosa Gilardi

 Ferrovie dello Stato Italiane  
 UA 28/8/2013  
 FSSUA0011\PA\2013\0000725

L'Amministratore Delegato

 DIREZIONE CENTRALE  
 AMBIENTE SVILUPPO TERRITORIO  
 E LAVORO  
 PROT. 2/404 DATA 29/8/2013  
 TEL. 6 - CL. 20 FASE 7.11  
 ARRIVO \_\_\_\_\_

 Spett. le  
 Comune di Torino  
 Direzione Centrale Ambiente,  
 Sviluppo, Territorio e Lavoro  
 Direzione Urbanistica  
 Via Metucci, 4  
 10121 TORINO.

 Direttore Direzione Urbanistica  
 Alla c.a. Arch. Rosa Gilardi

Oggetto: Conferenza di Servizi Scalo Vallino del 26 luglio 2013 per l'Accordo di Programma in variante al P.R.G. - ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., inerente il Progetto di ampliamento del Centro di Biotecnologie Molecolari dell'Università di Torino da collocarsi nell'area ex Scalo Vallino in zona Via Nizza. Conferenza di Servizi Scalo Vallino del 26 luglio 2013 - Osservazioni alla documentazione presentata dal Comune

### Premesse

In data 26 luglio 2013 codesto Comune ha aperto i lavori della Conferenza di Servizi per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, in variante al P.R.G. vigente, che verrà ratificato dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i..

Tale Accordo darà attuazione del Protocollo di Intesa sottoscritto in data 27/01/12 tra la Città, FS Sistemi Urbani S.r.l. e la Fondazione Cirpark, inerente il progetto di ampliamento del Centro di Biotecnologie Molecolari - Incubatore di Ricerca dell'università di Torino, da collocarsi nell'area ex "Scalo Vallino" in zona via Nizza, che demandava la puntuale definizione dei contenuti del citato progetto ad apposito Accordo di Programma in variante al P.R.G. vigente da sottoscrivere da parte di tutti gli Enti interessati.

In data 27 luglio 2012 è stata indetta la prima riunione della Conferenza di Servizi finalizzata alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma e il 25 Settembre, unitamente al verbale della Conferenza codesto Comune ha trasmesso la documentazione tecnica e grafica.

In data 8 ottobre 2012 Fs Sistemi Urbani ha presentato le proprie osservazioni.

Il predetto procedimento avrebbe dovuto concludersi entro 180 dall'indizione della Conferenza; tali termini sono decorsi a causa del procrastinarsi dell'assunzione dei provvedimenti di cofinanziamento nell'ambito dei finanziamenti P.O.R. F.E.S.R. (Programma Operativo Regionale del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale), indispensabili per la realizzazione degli interventi sull'area. In data 2 aprile 2013 la Regione Piemonte con determinazione n. 120 ha disposto l'ammissione al finanziamento F.E.S.R. del Progetto Preliminare denominato "La ricerca ed il trasferimento tecnologico come motore di impresa", proposto dalla Fondazione Clinical Industrial Research Park.

Nel corso della Conferenza del 26 luglio u.s. è stato presentato il progetto di ampliamento del centro di Biotecnologie molecolari previsto nell'area dell'ex scalo ferroviario denominato Vallino e sono stati altresì illustrati i contenuti della variante urbanistica conseguente alla previsione dell'intervento citato.

In data 2 agosto 2013 i documenti relativi a detta variante sono stati posti in pubblicazione ai sensi di legge ed entro i termini previsti e cioè dal 16 al 31 agosto 2013 possono essere presentate osservazioni nel pubblico interesse.

La scrivente Società Sistemi Urbani proprietaria degli immobili facenti parte del dismesso scalo ferroviario Vallino, pur esprimendo la più ampia condivisione nei confronti dell'intervento oggetto dell'Accordo di Programma che segna l'avvio della trasformazione urbanistica di quell'area con un'iniziativa di alto profilo scientifico, a seguito di un più attento esame del documento di variante posto in pubblicazione, intende formulare alcune osservazioni, non certamente rivolte all'intervento in argomento, ma piuttosto nell'interesse di una qualificata trasformazione urbanistica del complesso dell'area.

Il documento formale di carattere prescrittivo costituente la variante urbanistica si limita ad individuare, assegnandone la destinazione ad Attrezzature di Interesse Generale, l'area che sarà occupata dal nuovo centro di ricerca di biotecnologie molecolari individuando altresì la relativa viabilità di accesso da Piazza Nizza.

Il documento di variante, a seguito di un specifico studio condotto dagli uffici del Servizio Mobilità del comune di Torino e del parere espresso in merito, modifica inoltre l'assetto della viabilità dell'area, previsto dal PRG vigente, con l'eliminazione della viabilità costituente il prolungamento di corso Raffaello verso Corso Sommeiller.

Il Comune di Torino ha infatti in programma una serie di iniziative inerenti la riorganizzazione del trasporto pubblico e privato della zona; a seguito dell'attivazione della linea 1 di metro il traffico veicolare privato si è notevolmente alleggerito. Pertanto il parere del Servizio Mobilità, illustrato nel corso della seduta del 26 luglio, ritiene non più necessaria la realizzazione di tale viabilità, che pertanto è stata eliminata dalla cartografia di PRG.



Il documento di variante, oltre a presentare i contenuti di modifica connessi all'intervento di Biotecnologie, presenta una tavola che anticipa il progetto di riorganizzazione urbana complessiva dello scalo Vallino, di valore unicamente illustrativo, rivolta però "... a definire uno schema direttorio e i capisaldi progettuali della futura organica trasformazione...".

Vorremmo far presente alcuni elementi di criticità che si concentrano nell'area.

In primo luogo la grande dimensione del centro di Biotecnologie, il vincolo posto in seguito sui fabbricati esistenti antistanti via Nizza, la non opportunità di sviluppare edifici di rilevante altezza, e la conseguente difficoltà di collocare le quote di diritti edificatori assegnate all'ambito renderanno necessari degli approfondimenti per definire un disegno urbano che, nel rispetto degli obiettivi di qualificazione che la Città intende perseguire, non penalizzi i valori immobiliari dei diritti edificatori.

Per quanto sopra, pendente ancora il confronto per definire una soluzione planovolumetrica condivisa, si chiede di non inserire nei documenti della presente variante, schemi progettuali di organizzazione urbana che introducano elementi di rigidità, non verificati e non controllati nei loro effetti.

L'assetto dei luoghi della riconversione urbana dello scalo Vallino dovrà infatti considerare le infrastrutture ferroviarie presenti, l'impatto acustico, visivo e i dislivelli altimetrici presenti nel contesto, delineando una soluzione progettuale che tenga conto di tali condizioni.

Nel lotto a sud del centro di Biotecnologie dovrà poter essere collocata una quota significativa di diritti edificatori residenziali e pertanto non sono opportune rigide indicazioni di tipologia costruttiva, per di più, affacciata sulla linea ferroviaria.

A nord, il raccordo con il Corso Sommeiller, tenuto conto che l'edificazione dovrà tener conto dell'attuale andamento altimetrico, è da prevedersi con una sistemazione a verde, che realizzi un sistema pedonale-ciclabile di integrazione urbana, tale da non pregiudicare le prospettive future di riordino della sede ferroviaria.

Lo spazio pubblico, di dimensioni significative, posto alle spalle degli edifici vincolati lungo via Nizza, è da valutarsi positivamente, ma va riempito di attività e di funzioni di qualità, commerciali ed altro, senza le quali sarà difficile trovare occasioni di recupero e di riutilizzo dei fabbricati esistenti e senza le quali si avrà un "non luogo" di dimensioni non proporzionate.

Si richiede infine, nell'interesse della città, che eventuali coinvolgimenti ed accordi con altre proprietà insistenti nel territorio della ZUT 13.2 Dante, non vadano ad inficiare soluzioni e comportare ritardi dei tempi di avvio della variante complessiva dello scalo Vallino.

In considerazione di quanto sopra esposto si formulano le seguenti osservazioni:

1. Si evidenzia che, pur condividendo l'assetto complessivo della viabilità presentato nella documentazione, il nuovo attraversamento carrabile per consentire l'accesso all'edificio di Biotecnologie anche da Piazza Nizza, peraltro non previsto nel Protocollo del 27/01/12 sottoscritto con codesto Comune e la Fondazione Cnpark - interferisce con l'attuale sistema, a più livelli, di entrata all'edificio esistente vincolato e alla relativa area di pertinenza. La sua realizzazione potrà essere prevista nell'ambito dello sviluppo della restante parte delle aree dell'ex Scalo Vallino attraverso la variante che la Città avvierà per adeguare lo strumento urbanistico vigente apportando le necessarie modifiche alla Zona Urbana di Trasformazione Ambito 13.2 Dante, al fine di rendere autonoma la trasformazione dello Scalo Vallino.
2. Per quanto attiene la tavola presentata nel documento di variante, che anticipa il progetto di riorganizzazione urbana complessiva dello scalo Vallino, predisposta come tavola illustrativa volta però "... a definire uno schema direttorio e i capisaldi progettuali della futura organica trasformazione..." si chiede che venga confermato il carattere indicativo e non prescrittivo di tale schema, specificando che si tratta di indicazioni di massima, da verificare in ogni loro contenuto ed effetto nelle successive fasi di pianificazione e progettazione e non condizionanti la redazione del successivo PEC.
3. Ai fini di un avvio condiviso della trasformazione urbana dell'area e riguardo alla programmazione temporale dei provvedimenti, si richiede che contemporaneamente alla ratifica del presente Accordo di Programma, nella medesima seduta di Consiglio Comunale sia portato il provvedimento di adozione della variante urbanistica necessaria all'avvio della riconversione dello scalo Vallino.

Per tutto quanto sopra esposto, si chiede di voler accogliere le osservazioni rappresentate al fine di elaborare la miglior proposta tecnica per la riconversione funzionale dello Scalo Vallino.

Cordiali saluti

Carlo De Viro  
*Carlo De Viro*