

DIVISIONE URBANISTICA  
EDILIZIA PRIVATA  
IL DIRETTORE  
*Dott.ssa Paola VIRANO*



## **SINTESI DELLE OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI**

**PR.IN. Ambito 5.10 Gondrand – Metallurgica Piemontese**

## **BREVE SINTESI DELLE OSSERVAZIONI**

### **ASSOCIAZIONE SPAZI MUSICALI**

**(ente gestore di "Spazio 211")**

**(prot. 1365 T06/002-2.4.1 del 29.03.2011)**

**L'Associazione Spazi Musicali (ente gestore della struttura denominata Spazio 211 di via Cigna 211) ha presentato in data 29.03.2011 prot. Gen. N. 1861 le osservazioni che vengono di seguito sintetizzate:**

- L'Associazione richiede che siano date indicazioni chiare in merito a quali saranno le figure e gli uffici che seguiranno la eventuale ricollocazione della struttura Spazio 211, nell'ambito della riqualificazione del Parco Sempione;
- In merito allo studio di fattibilità citato nella deliberazione mecc. 2010 03730/009 del 17/01/11 per l'individuazione delle eventuale ricollocazione e delle risorse economiche necessarie delle strutture Spazio 211, Centro anziani e area cani, l'Associazione chiede quale sia l'organo competente a redigere tale documento;
- Sulla base dell'esito del suddetto studio di fattibilità, l'Associazione chiede infine che siano valutate la permanenza in sito o la ricollocazione della struttura, in relazione anche alla valutazione degli investimenti necessari all'adeguamento dal punto di vista acustico ed energetico. In caso di ricollocazione si chiede che alla struttura venga attribuita la specifica destinazione d'uso "attrezzature di interesse comune oppure "attrezzature per lo spettacolo" all'interno del progetto della Variante 200. Si chiede inoltre di valutare l'eventuale ubicazione nell'immediata vicinanza del centro sportivo del Parco Sempione.

### **Controdeduzioni**

Le questioni sollevate dall'Associazione sono state oggetto di discussione nell'apposito "tavolo tecnico" attivato nel mese di aprile 2011 presso l'Assessorato all'Urbanistica alla presenza, oltre che dei rappresentanti dell'Associazione medesima, dell'Assessore alle Politiche Giovanili, del Vicedirettore Generale ai

Servizi Tecnici, del Presidente della Circoscrizione 6, del Direttore della Divisione Gioventù, del Dirigente del Settore Rigenerazione Urbana e Integrazione, degli uffici dell'Assessorato all'Urbanistica, alla Cultura nonché dell'Urban Center Metropolitano.

A tale incontro è seguito un sopralluogo finalizzato ad avviare la prima valutazione delle condizioni dell'immobile, nell'ottica di possibili interventi edilizi volti al contenimento delle emissioni acustiche.

A seguito dei predetti incontri l'Assessorato all'Urbanistica ha redatto un documento di approfondimento, puntualmente inviato all'Associazione, finalizzato a valutare gli scenari più opportuni per conservare nel contesto attuale il centro musicale, e comunque in coerenza con gli interventi urbanistici previsti sulla Spina 4.

In particolare, si prevedono due fasi:

1. un primo periodo di convivenza con i cantieri che investiranno l'ambito Gondrand, verosimilmente nei prossimi 5-10 anni, in cui saranno avviati i lavori di trasformazione dell'ambito Spina 4 e del relativo nodo trasportistico e nel quale è ipotizzabile la presenza dello Spazio 211 nella posizione attuale, avendo cura di attivare gli interventi edilizi minimi necessari a migliorare le prestazioni acustiche dell'edificio esistente;
2. un secondo periodo che vedrà il completamento degli interventi trasportistici e delle prime significative trasformazioni urbanistiche della Spina 4, compreso il riassetto del parco Sempione, nel quale prevedere la rilocalizzazione dello Spazio 211 in un nuovo locale realizzato nell'ambito degli interventi di nuova edificazione della Spina 4, ipotizzandone l'integrazione con la futura stazione di testa della Linea 2 della Metropolitana posta sul lato est del Passante ferroviario e con il Parco.

A tutte le osservazioni e richieste avanzate dall'Associazione è stata fornita risposta nel citato documento.

**ASSOCIAZIONE PRO-NATURA TORINO ONLUS**  
**(prot. 1461 T06/002-2.4.1 del 05.04.2011)**

**Le associazioni Pro Natura Torino Onlus, Italia Nostra e Legambiente hanno presentato in data 31.03.2011, prot. Gen. n. 1900, le osservazioni che vengono di seguito sintetizzate:**

- Viene ritenuta impropria la definizione di una parte delle aree da reperire come standard a servizi qualificate nel provvedimento come: "aree da cedere per servizi pubblici che potranno essere sostituite/compensate con aree di dimensioni equivalenti destinate a servizi/parcheggi nell'ambito Fossata-Rebaudengo, come regolato dalla Variante 200 e che, a seguito di tale sostituzione, verranno destinate a concentrazione edificatoria"; pertanto, viene chiesto di escludere la possibilità che tali aree "potranno essere sostituite/compensate con aree di dimensioni equivalenti". Si chiede, pertanto, di eliminare qualsiasi riferimento alla Variante 200, poiché nel rispetto della disciplina della salvaguardia, non può trovare applicazione nel PR.IN. in oggetto.

Considerato l'avanzato stato di realizzazione si rileva che la futura stazione Fossata-Rebaudengo non trova una precisa localizzazione urbanistica.

Si osserva che le aree destinate a servizi pubblici a sud della futura Stazione si pongono in stretta connessione funzionale con le aree del Parco Sempione, attualmente occupate dal cantiere del Passante Ferroviario e che di tale connessione il PRIN ignora le valenze e le ricadute sulla futura utilizzazione ai fini edificatori delle attuali aree destinate a parco;

- Si fa presente che l'asserita necessità di far ricorso, nelle caratteristiche tecniche prescritte dalla variante, "alle migliori tecnologie della green technology per dare una nuova e specifica identità architettonica al tessuto urbano e per poter migliorare la qualità di abitazione e di vita" si fonda sulla palese contraddizione in base alla quale le invocate misure costruttive di "green technology" non presuppongono l'adozione di un PR.IN. in variante al P.R.G., ma sarebbe sufficiente applicare correttamente le disposizioni legislative vigenti in materia di rendimento energetico nell'edilizia.

E' riscontrata, inoltre, nell'impostazione complessiva del PRIN, la mancata analisi degli effetti che si riverberano, non solo in rapporto all'intera Spina 4, ma anche in relazione ai tessuti consolidati esistenti non interessati dal PRIN.

Viene evidenziato che il limite previsto per la SLP destinata a commercio di 2.400 mq., inserita nella scheda normativa, non trova riscontro nelle N.T.A. e, viene chiesto, pertanto, di sanare tale omissione.

Si sottolinea poi come la eventuale previsione di medie strutture di vendita consentite dalla norma sul commercio apporterà un notevole incremento di traffico veicolare, soprattutto sulla via Cigna.

Si rileva che nella Tavola 4 "prescrittiva" non viene indicata la destinazione ASPI per la UMI 1 e che non viene indicata sulla stessa una separata viabilità di accesso per il carico e scarico merci;

- Vista la rilevanza delle osservazioni presentate, viene richiesta la sospensione della procedura di approvazione del PR.IN..

### **Controdeduzioni**

- Il Programma Integrato Gondrand – Metallurgica Piemontese, in coerenza con la Variante 200, consente la trasformazione delle Z.U.T. 5.10/7 e 5.10/5, già previste nel P.R.G. vigente.

L'attuazione del Programma Integrato prevede una parziale rimodulazione delle aree di concentrazione edificatoria e, conseguentemente, delle relative aree destinate a servizi pubblici e viabilità. In particolare, l'edificabilità privata viene collocata prevalentemente sul fronte di via Cigna, integrandosi con le residenze esistenti.

- In parziale accoglimento dell'osservazione presentata, vengono eliminati i riferimenti alla Variante 200 in quanto il procedimento relativo al PR.IN. è autonomo rispetto a quello di approvazione della stessa Variante 200. In particolare, le aree a raso destinate a viabilità e servizi verranno cedute e/o assoggettate all'uso pubblico per il soddisfacimento del fabbisogno di servizi indotto dalla capacità edificatoria prevista nel PR.IN..

L'Ambito 5.200 Fossata – Rebaudengo individuato dalla Variante 200 comprende, al suo interno, il perimetro del PR.IN. Gondrand - Metallurgica Piemontese facendo

salve le prescrizioni e le quantità edificatorie previste nel Programma Integrato così come indicato nella scheda normativa dell'Ambito stesso.

La localizzazione della Stazione Rebaudengo verrà recepita con l'aggiornamento della carta tecnica. Nella scheda normativa della Variante 200 Ambito 5.200 Fossata – Rebaudengo è specificatamente prevista la stazione ferroviaria nell'area destinata a servizi pubblici.

La connessione e la relazione funzionale delle aree destinate a servizi pubblici in corrispondenza della stazione ferroviaria saranno oggetto di puntuale approfondimento in sede attuativa.

In particolare sono in corso di realizzazione i collegamenti pedonali sotterranei tra la citata stazione Fossata Rebaudengo e la futura stazione di testa della Linea 2 della Metropolitana.

Nell'ambito della Variante 200 il Parco Sempione verrà ripensato come attrezzatura alla scala del quartiere – ridisegnandone gli accessi e mettendolo in stretto rapporto con il nuovo insediamento – nonché parco urbano, prevedendone connessioni attraverso il parco lineare da realizzarsi sulla copertura del trincerone di via Gottardo con l'area della Colletta, con il parco previsto nell'area dell'ex Scalo Merci Vanchiglia, così come con gli altri parchi urbani in corso di realizzazione, connessi con le trasformazioni urbane della Spina 4 e della Spina 3 (Parco Dora).

- Per quanto riguarda gli aspetti ambientali si fa riferimento alle Norme Tecniche che, con l'approvazione del Programma Integrato, vengono integrate con le prescrizioni contenute nella Determinazione Dirigenziale del Settore Ambiente e Territorio n. 409 del 17/12/2010 di esclusione dal procedimento di VAS.

Il documento di Verifica di Assoggettabilità a VAS allegato al Programma Integrato considera, inoltre, gli effetti del nuovo insediamento nel contesto urbano e ambientale, evidenziando che l'intervento previsto non produce elementi di criticità.

Per quel che riguarda il limite di SLP per le attività commerciali di cui all'art. 3, punto 4 lett. B delle NUEA, previsto nella scheda normativa di Variante dell'Ambito 5.10/5 Gondrand – Metallurgica Piemontese, esso trova puntuale riscontro all'art. 2 punto 2 ultimo capoverso delle NTA del Programma Integrato.

Si evidenzia, peraltro, che le attività commerciali previste saranno sottoposte a specifica autorizzazione e che, in tale sede, saranno valutati gli aspetti viabilistici e i relativi accessi alle aree di carico e scarico merci.

Per quanto sopra esposto, nel ribadire la legittimità del procedimento intrapreso dalla Città, non si ritiene di sospendere l'approvazione del PR.IN. in questione.

## **SOCIETA' GONDRAND**

**(prot. 1458 T06/002-2.4.1 del 05.04.2011)**

**La società GONDRAND ha presentato in data 31.03.2011, prot. Gen. n. 1894, le osservazioni che vengono di seguito sintetizzate:**

Nell'Ambito di Trasformazione si chiede che vengano complessivamente riconosciuti 3.845 mq. di SLP aggiuntiva, anche a fronte dei maggiori costi da sostenersi per le subentrate prescrizioni ambientali.

### **Controdeduzioni**

L'osservazione non è accoglibile in quanto ulteriori capacità edificatorie andrebbero ad alterare gli equilibri delle aree a servizi reperite nel Programma Integrato, che si fonda su specifici accordi pregressi e relative valutazioni economiche, che erano già in corso al momento dell'avvio dell'iter di adozione della Variante 200.

In sede di redazione del Progetto Definitivo della suddetta Variante 200 potrà essere valutata la possibilità di apportare alcune modifiche ai contenuti prescrittivi del Programma Integrato, in coerenza con la Variante medesima.

## **SOCIETA' GONDRAND e METALLURGICA PIEMONTESE**

(prot. 1459 T06/002-2.4.1 del 05.04.2011)

**Le società GONDRAND e METALLURGICA PIEMONTESE hanno presentato in data 31.03.2011 prot. Gen. n. 1895, le osservazioni che vengono di seguito sintetizzate:**

- Si chiede che nel testo della bozza di Convenzione allegata al PR.IN. sia inserita la facoltà per la Società Metallurgica Piemontese, di modificare la dislocazione della SLP sulle aree di sua proprietà, qualora la demolizione del fabbricato di via Cigna 173 non sia realizzata entro il 31/12/2013, senza che ciò costituisca variante al PR.IN..

- Si chiede di precisare che il periodo *“ulteriori contributi potranno essere concordati sulla base di una stima analitica del complesso delle opere infrastrutturali dell’Ambito Spina 4 da realizzare”* riportato all’art. 13 relativo agli Oneri di Urbanizzazione, va inteso come generica possibilità di confronto in merito ad ulteriori contributi che potranno essere eventualmente concordati con le parti sulla base di una stima analitica.

### **Controdeduzioni**

Si ritiene di accogliere la prima osservazione, apportando al testo convenzionale e agli elaborati del PR.IN. le conseguenti modifiche.

Per quel che riguarda la seconda osservazione, si ritiene di apportare una precisazione all’art.13 dello Schema di Convenzione del Programma Integrato.

Lo stesso contributo sarà determinato tenendo conto che le opere di infrastrutturazione previste per l’intero Ambito Spina 4 (Variante 200) non sono ancora adeguatamente definite e quindi verrà calcolato secondo i criteri ordinari. Si prevede inoltre la possibilità da parte dell’Amministrazione di richiedere l’utilizzo delle risorse per la realizzazione di interventi ritenuti di proprio interesse nell’Ambito del Programma Integrato sino alla concorrenza del valore calcolato.

**PRONUNCIAMENTO DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI  
COORDINAMENTO PROVINCIALE  
(DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE N. 259-10626 2011 DEL  
29/03/2011)**

(prot. 1540 T.06 002/2.4.1. del 11.04.2011)

La Giunta Provinciale, con Deliberazione 259-10626 2011 del 29/03/2011, ha espresso il giudizio di compatibilità con il Piano di Coordinamento Provinciale con le seguenti precisazioni:

- Si chiede di rivedere la previsione delle Norme Tecniche di Attuazione relativa alle "aree da cedere per servizi pubblici che potranno essere sostituite/compensate con aree di dimensioni equivalenti destinate a servizi/parcheeggi nell'ambito Fossata-Rebaudengo, come regolato dalla Variante 200, e che a seguito di tale sostituzione verranno destinate a concentrazione edificatoria" e di escludere qualsiasi riferimento alla Variante 200, non ancora adottata alla data di adozione del PRIN, nel rispetto della disciplina della salvaguardia tra diversi strumenti urbanistici relativi alle medesime aree;

- Si chiede di considerare, in fase di approvazione del PR.IN., quanto già segnalato nel parere espresso sul Documento Programmatico della Variante 200, in merito agli aspetti urbanistici del più vasto ambito della Spina 4 al fine di una migliore integrazione territoriale delle funzioni previste;

- Si chiede di rendere coerente l'art. 7 delle NTA con l'art 7 bis nel rispetto di quanto previsto nel provvedimento di esclusione della VAS;

- Si chiede di rivedere in sede di approvazione la verifica di compatibilità acustica allegata al programma adottato sulla base del nuovo Piano di Classificazione Acustica approvato in data 20/12/2010.

**Controdeduzioni**

- In accoglimento dell'osservazione presentata, vengono eliminati negli elaborati del PR.IN. i riferimenti alla Variante 200. In questa fase, pertanto, le aree a raso

destinate a viabilità e servizi vengono cedute e/o assoggettate all'uso pubblico per il soddisfacimento del fabbisogno di servizi indotto dalla capacità edificatoria prevista nel PR.IN..

Con l'approvazione della Variante 200, le aree oggetto del PR.IN. Gondrand – Metallurgica Piemontese verranno ricomprese nell'Ambito 5.200 Fossata – Rebaudengo. In tale fase, parte delle aree a servizi pubblici previste nel Programma Integrato potranno essere utilizzate come concentrazione edificatoria dell'Ambito 5.200 Fossata – Rebaudengo, previa compensazione con aree di dimensioni equivalenti destinate a servizi reperite nel medesimo Ambito.

- Per quanto attiene gli aspetti dell'integrazione territoriale delle funzioni previste nella Spina 4 si richiamano le controdeduzioni al Documento Programmatico. In particolare, si precisa che le ipotesi di sviluppo dell'ambito di Spina 4 derivano dalla scelta di associare incrementi di densità insediativa in una porzione di città che, con i nuovi assetti infrastrutturali previsti, vedrà aumentato notevolmente il proprio livello di accessibilità, candidandosi a diventare un vero e proprio nodo infrastrutturale.

Tale ambizione non risulta, tuttavia, in contrasto con la presenza di un parco urbano, in quanto i parcheggi previsti verranno realizzati in sottosuolo, all'interno di aree dismesse e da riqualificare, senza compromettere in alcun modo le aree verdi esistenti.

Le previsioni della Variante 200 non compromettono la superficie destinata a servizi già prevista, come il Parco Sempione.

La riqualificazione del contorno contribuirà, pertanto, alla riqualificazione del Parco Sempione, oggi circondato da attività incompatibili.

Il Parco viene ripensato sia come attrezzatura alla scala del quartiere – ridisegnandone gli accessi e mettendolo in stretto rapporto con il nuovo insediamento – sia come parco urbano, prevedendone connessioni, attraverso il parco lineare da realizzarsi sulla copertura del trincerone di via Gottardo, con l'area della Colletta, con il parco previsto nell'area dell'ex Scalo Merci Vanchiglia, così come con gli altri parchi urbani in corso di realizzazione, connessi con le trasformazioni urbane della Spina 4 e della Spina 3 (Parco Dora).

Per quanto riguarda le infrastrutture viarie, si rileva che il viale della Spina consentirà di mettere in comunicazione le aree verdi attraversate. Inoltre, lo svincolo per il raccordo autostradale di Caselle, che porterà il viale della Spina Centrale ad assumere il ruolo di asse privilegiato di accesso da Nord alla città, risultando

collocato al margine nord del parco, non andrà a interferire con l'importante processo di riqualificazione del paesaggio urbano.

Si segnala, infine, che le Zone Urbane di Trasformazione già disciplinate dal P.R.G. mantengono invariate le regole e i parametri urbanistici vigenti (alcune aree vedranno ridotta la superficie territoriale a seguito di limitati provvedimenti di esproprio attivati da RFI per l'ampliamento della ferrovia). La Z.U.T. Docks Dora sarà disciplinata al fine di perseguire l'obiettivo del mantenimento, quasi totale, dei caratteristici magazzini storici di inizio novecento, tutelati dalla Soprintendenza, che saranno oggetto di un progetto di restauro e riqualificazione. In relazione ai nuovi presupposti infrastrutturali e alle condizioni insediative che portano a rivedere il disegno urbano dell'intera Spina 4, anche per queste aree si prevederà un diverso assetto urbano da integrare con le nuove infrastrutture e gli spazi pubblici da ridisegnare.

Ai fini di una corretta integrazione dei nuovi insediamenti con il paesaggio urbano, la Città ha bandito un concorso di architettura per i tre ambiti oggetto della Variante 200, Spina 4, Sempione – Gottardo e Vanchiglia, i cui risultati hanno fornito ulteriori elementi di approfondimento alle previsioni insediative e alla qualità architettonica degli interventi, accompagnati da un elevato livello di qualità degli spazi pubblici.

Per quanto riguarda il corretto inserimento del progetto della stazione ferroviaria Fossata - Rebaudengo, come già sopra accennato, la stessa, posizionata ad ovest del viale della Spina, sarà interconnessa in sottosuolo con la stazione di testata della Linea 2 della Metropolitana, andando a costituire ulteriore elemento di centralità urbana per la sua posizione e le relazioni urbane che ne derivano, in stretta connessione funzionale ed architettonica con il parco, gli spazi pubblici, i futuri insediamenti.

La Variante 200 prevede, inoltre, per l'area della Spina 4, un parcheggio di interscambio, collocato in prossimità delle due stazioni, ai lati del viale della Spina.

- In accoglimento dell'osservazione presentata, viene previsto un unico articolo che ricomprende le previsioni già contenute negli artt. 7 e 7 bis.

- Il Settore Ambiente e Territorio in data 17/11/2011 con prot. n. 13252 ha rilasciato parere in merito alle valutazioni acustiche previsionali del Programma Integrato specificando che dovrà essere predisposto e attuato dai proponenti uno specifico

Piano di Risanamento acustico dell'area, così come già previsto in sede di valutazione di compatibilità della contestuale Variante Urbanistica. Tale piano dovrà essere presentato contestualmente al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.