



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
Divisione Urbanistica e Qualità dell' Ambiente Costruito  
Servizio Pianificazioni Esecutive

## **FASCICOLO OSSERVAZIONI E RELATIVE CONTRODEDUZIONI**

. - Rep. DEL 06/12/2022.00008337. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



# CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito  
Servizio Pianificazioni Esecutive

## SINTESI OSSERVAZIONI E RELATIVE CONTRODEDUZIONI

### CIRCOSCRIZIONE 8

Protocollo Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito  
n. 1859 – 18 luglio 2022

#### SINTESI OSSERVAZIONI:

Il Presidente della la Circoscrizione 8 Massimiliano Miano e il Coordinatore della II Commissione della Circoscrizione 8 Alberto Loi Carta, relativamente allo Studio Unitario d'Ambito (S.U.A.) Ambito "13.2/A Nizza" ed al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) Sub –Ambiti B, C e D parte, hanno trasmesso, a seguito dell'impossibilità di esprimere un parere di competenza a causa di assenze giustificate, il contributo di seguito sintetizzato, nella speranza di accrescere, sia in termini ambientali che di fruibilità dei luoghi, ciò che verrà realizzato all'interno dello Scalo Vallino.

**1.1** Poiché non risultano specificate le caratteristiche dei nuovi insediamenti commerciali e come potrebbero integrarsi con l'esistente, si ritiene fondamentale esprimere, nei mesi a venire, pareri seppur non vincolanti e suggerimenti in merito alla connessione con il quartiere e all'integrazione dei nuovi insediamenti commerciali *"una volta usciti dai confini dell'ex Scalo Vallino"*.

**1.2** Si richiedono informazioni precise sul "triangolo sud del complesso", quale sarà esattamente l'aspetto finale del complesso di accumulo di calore IREN (sebbene non faccia parte del P.E.C.) e di poter fare sì che l'area verde retrostante, sebbene privata, sia aperta all'uso pubblico. In tal senso si propone la realizzazione di un'area cani vista l'attuale mancanza in prossimità del quartiere.

**1.3** Si richiede di utilizzare "una parte dei parcheggi previsti per un uso pertinenziale anche per i residenti del quartiere, non solo quelli che si insedieranno nei nuovi edifici, ma anche quelli già residenti nell'area limitrofa. Si propone inoltre di ripensare alla realizzazione fuori terra in struttura dei parcheggi. Il loro totale interrimento porterebbe ad ampia area in superficie che potrebbe essere destinata ad ulteriore area verde".

**1.4** Prevedere ove possibile, la presenza di nuovi arredi, tra cui panchine, stalli porta bici, moto e monopattini, oltre ad una connessione al WI-FI libero.  
Prevedere di realizzare un numero adeguato di stalli per ricarica auto elettriche e contemporaneamente effettuare uno studio di crescita sulle future necessità, onde prevederne in numero adeguato.

· - Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino



## CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito  
Servizio Pianificazioni Esecutive



- Rep. DEL 06/12/2022. 0000837. I. Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

**1.5** Occorrerebbe ampliare ulteriormente la superficie destinata al verde e arricchire e aumentare le piantumazioni previste di alberi e arbusti.

**1.6** Dato l'aumento notevole degli insediamenti commerciali legati al progetto è necessario studiarne e prevederne l'impatto sul commercio di zona per elaborare progetti e azioni al fine di preservare e tutelare i mercati rionali e, in generale, il commercio di prossimità dell'intero quartiere.

**1.7** Per quanto riguarda la superficie che verrà edificata, è importante che la forma architettonica dei volumi sia definita al più presto, con particolare attenzione, non solo a criteri di armonia estetica, ma alle problematiche legate all'inquinamento visivo. A tal fine un possibile miglioramento è di continuare il caseggiato presente su corso Sommelier con una alberata arretrando il fronte edilizio previsto utilizzando un disegno maggiormente sostenibile e meno impattante, aspetto questo che porterebbe ad una soluzione migliorativa sotto il profilo residenziale.

**1.8** Si richiede di cogliere l'occasione per effettuare una riqualificazione (integrata con la progettualità ex-Scalo) per l'adiacente piazza Nizza che verrà ad essere una "porta di accesso" al nuovo complesso.

Si auspica quindi un forte coinvolgimento dell'ente di prossimità nella scelta dell'utilizzo degli oneri di urbanizzazione, di cui la piazza Nizza potrebbe essere naturale destinazione, immaginando per esempio un aumento dell'area pedonale, una rigenerazione dei viali alberati, delle banchine e della fascia di verde, interventi migliorativi della pista ciclabile, un migliore accesso all'area mercatale ed eventualmente l'inserimento di una piccola area giochi.

**1.9** E' di grande importanza che, al più presto, sia progettata e realizzata una passerella ciclopedonale che unisca l'area con il quartiere Crocetta, coinvolgendo da vicino la Circoscrizione 8 in ogni successiva fase esecutiva e progettuale.

### **CONTRODEDUZIONI:**

**1.1** Sarà previsto un percorso che coinvolge la Circoscrizione, associazioni, gruppi di cittadini nella successiva fase attuativa dell'intervento. La Circoscrizione si esprimerà, inoltre, dal punto di vista tecnico sul Progetto Esecutivo delle OO.UU..

**1.2** Il progetto di IREN prevede la realizzazione di un Impianto Sistema di Accumulo denominato "Teleriscaldamento San Salvario" sul Sub - Ambito 2 della Z.U.T. Ambito "13.2/B Lugaro", in anticipazione rispetto alla trasformazione dell'Ambito. Lo Studio Unitario d'Ambito per l'attuazione anticipata di tale opera pubblica è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale del 21 novembre 2017 (mecc. n. 2017 05015/009). Il permesso di costruire è stato rilasciato in data 7.11.2018. Al fine di mitigare la vista del muro di confine stesso, quest'ultimo sarà rivestito mediante essenze arboree rampicanti tipo edera, su apposito traliccio di sostegno. Inoltre il progetto prevede il mascheramento di tutti gli apparati tecnologici mediante la messa a dimora di alberi ed arbusti.



## CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito  
Servizio Pianificazioni Esecutive



- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

1.3 Per quel che riguarda l'area verde retrostante all'area di intervento di IREN, si tratta di un'area residuale che resta di proprietà privata. Poiché, nell'ambito del progetto di bonifica, è oggetto di messa in sicurezza permanente, la stessa verrà sistemata a verde, ma non resa fruibile al pubblico.

1.4 Per quel che riguarda i parcheggi pertinenziali previsti, gli stessi sono stati dimensionati sulla base delle S.L.P. di nuova realizzazione sia commerciali che residenziali. Al fine di minimizzare il consumo di suolo, i parcheggi pubblici da realizzare sono stati previsti in struttura al di sopra e al di sotto delle due piastre commerciali.

**1.5** Considerato che il D.Lgs. n. 48 del 2020, che attua la Direttiva UE 2018/844, stabilisce l'obbligo di inserire tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici presso edifici di nuova costruzione e che l'art. 82 del Regolamento Edilizio Comunale prevede invece: *"In caso di nuova edificazione per qualsivoglia destinazione d'uso, (omissis), dovranno essere previsti parcheggi per le biciclette, nei cortili, o in altre parti anche di uso comune dell'edificio purché facilmente accessibili, in misura non inferiore al 5% della SLP oggetto di intervento, con un minimo di 2,5 metri quadrati. Per le nuove edificazioni la quota minima di cui sopra potrà essere realizzata in soprassuolo e detratta dalla quota dovuta di parcheggi ai sensi dell'art. 41-sexies Legge 1150/1942 e s.m.i."*; gli stalli portabici, moto e monopattini, le postazioni per le ricariche delle auto elettriche saranno dimensionati in base alle normative vigenti e gli stessi saranno oggetto di approfondimento progettuale nel Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione.

**1.6** La superficie destinata a verde prevista dal P.E.C., soprattutto per quello in piena terra, è il risultato di un approfondito studio derivante dalle attività di bonifica e di messa in sicurezza permanente in considerazione delle precedenti destinazioni del sito, con la presenza dell'ex Scalo ferroviario. Nella fase di attuazione degli interventi privati sarà ulteriormente sviluppata la progettazione degli spazi verdi su soletta, così come richiesto nell'ambito della procedura di V.A.S..

**1.6** L'insediamento delle nuove attività commerciali così come previste dal P.E.C., dovranno essere compatibili per tipologia con i criteri commerciali assunti dalla Città di Torino e con la relativa tipologia di Addensamento Commerciale prevista per l'area.

Le pratiche commerciali cambiano, così come cambiano le abitudini dei consumatori: in questo senso il nuovo Piano Regolatore dovrà tentare un equilibrio tra vecchi e nuovi usi, nell'obiettivo di tutelare i patrimoni immateriali locali costituiti dal commercio di prossimità e dai mercati rionali. La prospettiva di lavoro sul nuovo Piano Regolatore intende quindi affrontare, tra gli altri, anche l'impatto generato dalla compresenza di forme e dimensioni commerciali differenti, lavorando su un nuovo rapporto tra territorio comunale, amministrazione e settore commerciale. La ragione principale è data da un quadro generale molto mutato e mutevole e che si ripercuote direttamente nella trasformazione fisica della città, cioè là dove si formano le relazioni tra consumatori e professionisti.

**1.7** Il progetto di P.E.C. è stato oggetto di valutazione positiva da parte della Commissione Igienico Edilizia a cui verranno ulteriormente sottoposti anche i progetti edilizi dei singoli titoli abilitativi edilizi. Il posizionamento su Corso Sommelier del fabbricato destinato a Residenza/ASPI è stato



# CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito  
Servizio Pianificazioni Esecutive



- Rep. DEL 06/12/2022.0000837. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da PATRIZIA ROSSINI, EMANUELA CANEVARO Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

oggetto di attenta valutazione dal punto di vista acustico nella procedura di V.A.S., con previsione di eventuale arretramento della facciata all'ultimo piano rispetto al filo dell'edificio su Corso Sommellier, al fine di mitigarne l'impatto acustico.

**1.8** Quota parte degli oneri di urbanizzazione generati dal P.E.C. hanno trovato utilizzazione nelle opere previste nel Progetto di Fattibilità Tecnico Economica con la realizzazione di un forte polo aperto al pubblico costituito da uno spazio pubblico centrale, di una viabilità ciclopedonale e di uno spazio urbano lineare attrezzato in una posizione baricentrica e trasversale all'area. Il progetto prevede, inoltre, la realizzazione di un'area sportiva a servizio del quartiere.

Il progetto dello spazio pubblico – che opera nei limiti individuati dal P.E.C.- si inserisce in un contesto urbano connotato dalla presenza di piazza Nizza, fulcro di quella parte di quartiere e delle pratiche che lì vi si insediano (mercato, svago, eventi di quartiere, dehors). Nell'ottica di implementarne la fruibilità, intorno alla Piazza sono da prevedersi nuovi interventi privati che coglieranno l'occasione per ridisegnare il funzionamento della porzione non ancora riqualificata, ovvero, in particolare, sul lato di via Nizza che guarda al fascio di binari.

L'Amministrazione opererà su quella porzione seguendo un quadro progettuale generale sullo spazio pubblico, nel quale potranno trovare posto progetti a scale diverse e con obiettivi differenti. Non solo piazza Nizza potrà rientrare in questo quadro - compatibilmente con le priorità espresse dal quartiere e dalle risorse - ma su di essa sarà innestato un percorso di ascolto che coinvolge Circoscrizione, associazioni, gruppi di cittadini, col fine di individuare usi dello spazio più adeguati e aderenti alle esigenze dei cittadini.

**1.9** La Città ha in corso di valutazione lo studio per il progetto di una passerella ciclo-pedonale di scavalco della ferrovia.