



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE
VIA MEUCCI N° 4



VARIANTE URBANISTICA N. 291

(AI SENSI DELL'ART. 17 BIS DELLA L.R. N. 56/ 77 MODIFICATA CON L.R. 3/2013)

AREA SCALO VALLINO – PIAZZA NIZZA

OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI



RESPONSABILE COORDINAMENTO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Arch. Giacomo Leonardi

COLLABORATORE GRAFICO :

geom. Pierfranco Rossin

RESPONSABILE TECNICO

Arch. Liliana Mazza

COLLABORATORI TECNICI

Arch. Marina Doria

Ing. Alberto Rolandi

Geom. Michele Diruggiero

Torino, maggio 2015

OSSERVAZIONI PERVENUTE

- **Nota Prot. 180 del 22/1/2015 ADELE ALBERTI ROSATO residente in c.so Sommeiller n. 3, TORINO;**
- **Nota Prot. 194 del 22/1/2015 CARLO DE VITO FS Sistemi Urbani – Piazza della Croce Rossa n. 1, ROMA;**
- **Nota Prot. 195 del 22/1/2015 ELENA MOSSO – EDILCAM S.R.L. trasmessa dallo Studio Balma c.so Racconigi n. 23, TORINO;**
- **Parere della Circoscrizione n. 8 Deliberazione del Consiglio di Circoscrizione n. mecc. 2015 00309/091 (nostro prot. 305 del 2/2/2015);**
- **Nota Prot. 1263 del 22/4/2015 ELENA MOSSO – EDILCAM S.R.L Via Gottardo n. 187, TORINO. (Osservazione fuori termine).**

Alla Città di Torino
Direzione Territorio e Ambiente
Via Meucci, 4 - 10121 Torino

Oggetto: Osservazioni alla Variante 291 "Area Scalo Vallino".

La sottoscritta Adele ALBERTI ROSATO, residente in Torino, C.so Sommeiller n. 3, espone quanto segue.

1) è molto penalizzante la nuova destinazione del condominio di Torino, C.s. Sommeiller n. 3, dove abito, che non è stata decisa dall'assemblea di Condominio: si richiede di confermare la destinazione del piano regolatore attuale a "Residenza R1" con un indice di fabbricabilità di 2,00 mq. su mq.; la nuova destinazione a ZUT 13.2/A NIZZA con indice 0,7 mq su mq. ci penalizza e non sappiamo chi ringraziare. Ci risulta che un esponente del condominio sia stato presente alla riunione dell'11 novembre 2014, ma non sappiamo chi sia e cosa abbia dichiarato e a nome di chi abbia partecipato: non certo a mio nome. Quindi, su questo aspetto andremo a fondo.

2) non si capisce il motivo per cui l'edificio di Piazza Nizza 44 possa cambiare la destinazione da ZUT 13.2 NIZZA con indice 0,7 mq. su mq. a zona "Residenza R3" con un indice di fabbricabilità di 2,00 mq. su mq.: non vi è alcuna spiegazione di interesse pubblico per la modifica; nell'edificio vi sono degli uffici (fino al 2011, quelli della Regione): chiedo di sapere quali sono i motivi di questa modifica e quale possa essere l'interesse raggiunto per la collettività. Faccio presente che in ipotesi la modifica dell'indice da 0,7 a 2,00 mq su mq si tratta di illecito arricchimento per il soggetto proprietario dello stabile di Piazza Nizza 44.

3) sulla "Stampa" negli ultimi mesi dell'anno scorso (2014) era apparso almeno tre volte l'avviso di vendita da parte di "FS Sistemi Urbani s.r.l." per conto di RFI che l'area dello Scalo Vallino era in vendita per 12 milioni di euro: il Comune era al corrente di questo annuncio? Oppure: a quanto ammonta l'aumento di valore delle aree RFI dello Scalo Vallino al netto delle aree dove dovrebbe sorgere il Centro di Biotecnologie? O forse questa variante 291 è un "atto dovuto" nei confronti di RFI per aver aderito all'accordo di programma per il Centro di Biotecnologie?

Con ossequi

Torino, lì 21 gennaio 2015.

Adele Alberti Rosato

Adele Alberti

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE	
180	data 22.01.2015
di	Foto
ARRETRATO	

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE		
Prot. <u>294</u>	Data <u>22/1/2015</u>	
III <u>6</u>	CI <u>10</u>	Fasc. <u>10</u>
ARRIVO		



L'Amministratore Delegato

Ferrovie dello Stato Italiane
UA 21/1/2015
FSSUYA0011NP\2015\0000041

Comune di Torino
Direttore Direzione Centrale
Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro
Alla c.a. *Dott.ssa Paola Virano*

Direzione Territorio e Ambiente
Area Urbanistica
Alla c.a. *Arch. Rosa Gilardi*

urbanistica@cert.comune.torino.it

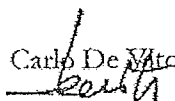
**Oggetto: Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica per
Parea dell'ex Scalo ferroviario di Vallino**

Osservazioni alla Variante urbanistica n.291

In relazione all'attuale svolgimento della procedura di approvazione del "Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica" - in esito alla Conferenza di Servizi del 06/11/14 - nonché alla pubblicazione della relativa Variante urbanistica al PRG, con la presente si evidenziano di seguito le osservazioni di competenza relative al documento "Scheda normativa Ambito 13.2/A Nizza" e pertanto si chiede di:

1. specificare che la quantità minima richiesta per "Servizi per la città" - pari al 10% della superficie territoriale - è già stata assolta con le aree destinate al Centro di Biotecnologie Molecolari, individuate nel relativo Accordo di Programma del 18/11/13;
2. prevedere che la S.I.P. - massimo 3.500 mq - da trasferire verso l'Ambito 4.13/2 Spina 3-Oddone, possa invece essere trasferita in qualsiasi altra area di trasformazione di proprietà di FS Sistemi Urbani, mantenendo la destinazione d'uso e il mix funzionale propri dell'Ambito in cui essa è generata (Ambito 4.13/2A Nizza);
3. modificare la prescrizione di dover realizzare "collegamenti ciclopedonali lungo le aree ferroviarie connessi con il cavalcavia" - in quanto in contrasto con la previsione di una viabilità di bordo lato binari - e prevedere invece più "collegamenti ciclopedonali tra il cavalcavia, via Nizza e piazza Nizza".

Cordiali saluti


Carlo De Noto

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE		
Prot	195	Data 22/1/2015
Tit	Ci	Fasc
ARRIVO		

ALLA

CITTA' DI TORINO

Direzione Urbanistica e Territorio
Area Urbanistica
Servizio Pianificazione

via Meucci, n.4
10121 TORINO

Urbanistica@cert.comune.torino.it

Raccomandata via PEC

Torino, 21 gennaio 2015

Oggetto: VARIANTE URBANISTICA N.291 - AREA SCALO VALLINO PIAZZA NIZZA

OSSERVAZIONI

La sottoscritta società EDILCAM s.r.l. (P.I. 08328080018) con sede in Torino-10154, via Gottardo, 187, in nome del suo Legale Rappresentante Ing. Elena Mosso (C.F. MSSLNE72T42L219H), si prega presentare alcune osservazioni relativamente alla Variante Urbanistica n.291 - Area Scalo Vallino - Piazza Nizza.

La variante al PRG n°291, adottata in Conferenza di servizi l'11 dicembre 2014, prevede per le ZUT 13.2A Nizza e 13.2B Lugaro pesi insediativi differenti riferiti alle destinazioni d'uso, in ragione naturalmente, della differente vocazione dei luoghi.

Nella ZUT 13.2B Lugaro è consentito un peso insediativo elevato per la Residenza, min. 80%, che potrebbe avere una connotazione turistico-ricettiva. La connotazione turistico-ricettiva ammessa al punto 1. A) Residenza comma 2 dell'art. 3 delle NUA del PRGC riguarda unicamente residenze per particolari utenze (universitari e anziani) e non le attività turistico ricettive di cui al punto 2. lettera A) comma 4 delle medesime. La destinazione d'uso ASPI (che comprende le attività ricettive) è ammessa solo al 20%.

La ZUT 13.2B Lugaro bene si presta ad ospitare studentati, ma si presta altresì, proprio per la presenza nell'intorno urbano di istituzioni pubbliche e private, alla localizzazione di strutture ricettive per soggiorni di breve/medio/lungo periodo (professori universitari, giornalisti, ecc.).

La Società scrivente richiede a codesta Amministrazione che la variante al PRGC n° 291 preveda, per la ZUT 13.2B Lugaro, un mix funzionale in grado di ospitare non solo la residenza, ma soprattutto attività ricettive e ciò anche nella direzione di una diversificazione del tessuto sociale ed economico della zona, che risulta essere uno degli obiettivi che la città persegue.

A large, stylized handwritten signature in black ink is written vertically on the right side of the page. Below the signature, there is a faint, circular stamp or seal, partially obscured by the signature.

Le due ZUT citate interessate dalla variante facevano parte della ZUT 13.2 Dante. Per quanto riguarda la dotazione di standard di servizio ci si aspetterebbe, poiché le due ZUT godono delle stesse condizioni di accessibilità urbana (ad es. vicinanza alla Metro, come meglio esposto nei contenuti della variante), che la variante in argomento prevedesse un unico regime per le due ZUT. Per la ZUT 13.2A Nizza la variante prevede 18mq/ab. per la Residenza e l'80%SLP per le altre destinazioni d'uso. Per la ZUT 13.2B Lugaro la variante mantiene lo standard pari a 25mq/ab. per la Residenza e il 100%SLP per le attività ASPI, terziarie e congressuali.

Posto che le attività di cui si prevede la realizzazione saranno la residenza o un residence o un attività di tipo ricettivo, che peraltro manterrebbero l'attuale utilizzo, e non quindi attività di terziario superiore o congressuali (che naturalmente comporterebbero un fabbisogno di standard elevato), si ritiene che la variante possa prevedere lo stesso regime di standard urbanistico indicato per la ZUT 13.2A Nizza.

In riferimento a quanto sopraesposto la scrivente Società presenta le seguenti osservazioni:

1. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso della ZUT 13.2B Lugaro si richiede che la variante al PRG n° 291 preveda il seguente mix funzionale:

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza	}	min 80%
B. ASPI - Attività turistico ricettive (punto 2. A) comma 4 art.3 NUEA)		
C. ASPI - Altre attività		max 20%

2. Per quanto riguarda la dotazione di standard urbanistici si richiede che la variante citata preveda, per la ZUT 13.2B Lugaro, il medesimo regime che la variante indica per la ZUT 13.2A Nizza e quindi 18mq/ab. per la Residenza e 80%SLP per ASPI e pertanto si richiede la seguente modifica alla scheda normativa:

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(18mq/ab)
ASPI - Attività turistico ricettive (B)	(80% SLP)
ASPI - Altre attività (C)	(80% SLP)

La ZUT 13.2A Nizza presenta, nella porzione sud, al confine con la ZUT 13.2B Lugaro, una piccola superficie di forma triangolare che male si presta alla sistemazione funzionale di spazi pubblici.

Considerando che l'area sarà interessata dalla realizzazione della nuova viabilità di prolungamento di via Argentero, si segnala l'opportunità di consentire in sede attuativa, in base ad accordi che potranno essere intrapresi fra le proprietà interessate di entrambe le ZUT, un parziale ridisegno, in forma più regolare, dei confini delle due ZUT.

3. Sulla base di quanto sopra la Società scrivente richiede, per consentire un miglior disegno urbano degli spazi pubblici al confine tra le ZUT citate, di ammettere, in sede di S.U.E. e in base ad accordi sottoscritti tra le proprietà interessate, modeste rettifiche dei confini delle ZUT stesse.

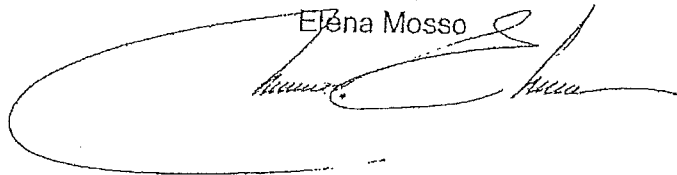
Si avanzano inoltre delle perplessità sulla posizione prevista dell'eventuale passerella ciclo-pedonale per connettere la ZUT con la via Agostino da Montefeltro in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, troppo a ridosso del frontespizio dell'edificio PolFerr di via Lugaro.

4. Si richiede un ricollocamento della passerella stessa in quanto si ritiene la posizione proposta incompatibile con l'attuale configurazione degli impianti accessori all'edificio insediato, vista la scarsa distanza del punto di sbarco.

Sperando che la presente trovi favorevole accoglimento con l'occasione si porgono, cordiali saluti.

EDILCAM s.r.l.

Elena Mosso

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'Elena Mosso', written over the printed name.

PROVVEDIMENTO DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE N. 8
"SAN SALVARIO - CAVORETTO - BORGO PO"

Il Consiglio di Circoscrizione n. 8 "San Salvario - Cavoretto Borgo Po", convocato nelle prescritte forme, in prima convocazione, per la seduta ordinaria di **MERCOLEDI' 28 GENNAIO 2015 ORE 18,00** presenti nella Sala Consiglio di Via Campana, 32 oltre al Presidente Mario Cornelio Levi i Consiglieri:

ADDONISIO Marco	DEMASI Andrea
ARRIGOTTI Vittorio	DI STEFANO Claudio
AVIDANO Iole	GARBIN Lucio
BANI Marco	* GAUDIO Roberto
BONAVITA	MONTARULI Augusto
BOVERO Mario	PARMENTOLA Paola
BRESCIANI Giovanni	PAUTASSO Daniela
BUFFETTI Germana	PRONZATO Luciana
COGATO BARALDO Mattia	RIENTE Manuela
CORRIERO Ivano	TASSONE Riccardo
D'AMELIO Giovanni	TOMMASI Cristiana
DEL CARLO Gabriele	

Assenti i Consiglieri: Seppilli.

In totale, con il Presidente Mario Cornelio Levi 24 Consiglieri.

Con l'assistenza del Segretario Italo Frascaroli.

Ha adottato in

SEDUTA PUBBLICA

Il presente provvedimento così indicato all'ordine del giorno.

C.8. PARERE: "PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA, SOCIALE ED ARCHITETTONICA AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 14 L.R. 20/2009 E DELL'ART. 17 BIS L.U.R. 56/77 E S.M.I. AREA SCALO VALLINO E PIAZZA NIZZA".

305 09.09.2015

CITTÀ DI TORINO

CIRC. 8 - SAN SALVARIO - CAVORETTO - BORGO PO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

C.8. PARERE: "PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA, SOCIALE ED ARCHITETTONICA AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 14 L.R. 20/2009 E DELL'ART. 17 BIS L.U.R. 56/77 E S.M.I. AREA SCALO VALLINO E PIAZZA NIZZA".

In data 24/12/2014 ns prot. n. 10499/2.160.1 è pervenuta in Circoscrizione, da parte della Direzione Territorio ed Ambiente, richiesta di espressione di parere, ai sensi dell' art. 43 del Regolamento sul Decentramento, in ordine al Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale ed Architettónica ai sensi del combinato disposto dell'art. 14 L.R. 20/2009 e dell'art. 17 bis L.U.R. 56/77 e s.m.i.. Area Scalo Vallino e Piazza Nizza.

La proposta è stata illustrata e discussa in sede di II Commissione, in data 15 e 22 gennaio 2015, nelle quali sono emerse alcune osservazioni che hanno portato alle seguenti considerazioni:

La variante prospetta una possibile trasformazione molto significativa per l'intera area, che consentirà alla Città di usufruire di una zona di territorio molto vasta ed attualmente inaccessibile ed in generale un forte beneficio per tutto il quartiere di S. Salvario. Il combinato disposto dell'estensione del campus di Biotecnologie, la recente riapertura del mercato di Piazza Nizza e la riqualificazione dell'area dello Scalo Vallino cambierà radicalmente il volto di quel tratto di quartiere, in un modo valutato positivamente dalla Circoscrizione ed in misura ancora maggiore qualora si concretizzasse il progetto di realizzare la Biblioteca Civica presso Torino Esposizioni, con l'asse di Corso Raffaello che farà da collegamento tra le due aree trasformate.

Si apprezza particolarmente il vincolo di realizzare un percorso ciclopedonale che costeggi la ferrovia e si auspica fortemente la realizzazione di una passerella che connetta via Lugaro con Via Agostino da Montefeltro.

Si deve, tuttavia, segnalare come sia mancato un coinvolgimento della Circoscrizione nelle

precedenti fasi progettuali, sia per quanto concerne l'elaborazione della variante che per la compilazione dell'accordo di programma con l'Università degli Studi di Torino.

La principale preoccupazione della Circoscrizione, che ha già vissuto una vicenda negativa relativa all'area EX-ISVOR, consiste nell'evitare una edificazione troppo intensiva che possa portare all'innalzamento di una cortina di edifici tale da "murare" completamente lo spazio fra Via Nizza e la linea ferroviaria. Di conseguenza si suggerisce l'abbassamento dell'Indice Territoriale Massimo (se tecnicamente possibile) ad un valore pari a 0,6 e che si vincoli l'altezza dei nuovi edifici che verranno costruiti ad un massimo di 7 piani.

La Circoscrizione auspica, inoltre, la massimizzazione della superficie dedica ad aree verdi (possibilmente in piena terra) e dei servizi di interesse generale, in particolare la realizzazione di un'area sportiva dedicata al calcio, che costituisce un'esigenza per il quartiere.

Inoltre, vista la presenza della sede della Facoltà di Biotecnologie all'interno dell'area, nonché la vicinanza di svariate altre sedi universitarie, si propone che si realizzino, nell'ambito, una Residenza Universitaria.

Si richiede, possibilmente, che le aree verdi non siano limitrofe al bordo della ferrovia, circostanza che potrebbe tradurle in attrattori di degrado.

Si auspica, altresì, l'attuazione all'analisi preventiva dei flussi di traffico relativi a nuovi insediamenti, già presente nella variante.

Si ritiene, inoltre, opportuno il non insediamento di centri commerciali che avrebbero l'effetto di danneggiare l'adiacente mercato di Piazza Nizza nonché che sia revocato definitivamente il bando per il parcheggio pertinenziale su piazza Nizza lato Ovest, mentre si potrebbe lasciare a disposizione l'area interna dello scalo, come parcheggio pubblico, fino all'inizio dei lavori.

Infine, si richiede che la Circoscrizione sia coinvolta attivamente nelle successive fasi che porteranno alla trasformazione dell'area, e che sia informata puntualmente circa i processi di bonifica in corso.

In conclusione, pur con tutte le prescrizioni indicate in narrativa, si ritiene di esprimere parere favorevole.

TUTTO CIO' PREMESSO
LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

Visto il Regolamento del Decentramento approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n.

133 (n. mecc. 9600980/49) del 13 maggio 1996 e n. 175 (n. mecc. 9604113/49 del 27 giugno 1996) il quale fra l'altro all'art. 43 elenca i provvedimenti per i quali è obbligatoria l'acquisizione del parere dei Consigli Circoscrizionali ed all'art. 44 ne stabilisce i termini e le modalità;

PROPONE AL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE

di esprimere, in merito al Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale ed Architettonica ai sensi del combinato disposto dell'art. 14 L.R. 20/2009 e dell'art. 17 bis L.U.R. 56/77 e s.m.i.. Area Scalo Vallino e Piazza Nizza per le motivazioni espresse in narrativa che qui integralmente si richiamano *parere favorevole*.

La proposta è quindi posta in votazione. Il Consiglio procede alla votazione. Al momento del voto risultano assenti dall'aula i Consiglieri: DI STEFANO-GAUDIO-PRONZATO. Accertato il risultato della votazione palese il Presidente Levi dichiara il seguente risultato:

PRESENTI.....	21
VOTANTI.....	21
ASTENUTI.....	=
VOTI FAVOREVOLI.....	21
VOTI CONTRARI.....	=

Il Consiglio di Circoscrizione con n. 21 voti favorevoli.

DELIBERA

di esprimere, in merito al Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale ed Architettonica ai sensi del combinato disposto dell'art. 14 L.R. 20/2009 e dell'art. 17 bis L.U.R. 56/77 e s.m.i.. Area Scalo Vallino e Piazza Nizza per le motivazioni espresse in narrativa che qui integralmente si richiamano *parere favorevole*.

EDILCAM S.R.L.
Via Gottardo 187 - 10154 Torino - Iscrizione Registro Imprese di Torino
P.IVA/C.F./R.I. 08328080018
Capitale Sociale i.v. 90.000,00 €
TEL: 011/20.51.401 FAX: 011/26.60.83 e-mail: mosso@mossocostruzioni.it

Torino, 21 Aprile 2015

Protocollo

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
Prot. 1263 Data 22/4/2015
Tit. _____ Cl. _____ Fasc. _____
ARRETRATO

Alla Città di Torino
Direzione Territorio e Ambiente
Via Meucci 4
10121 Torino

Alla c.a. di:
- dott.ssa P. Virano
- arch. R. Gilardi

pec: urbanistica@cert.comune.torino.it

Oggetto : VARIANTE URBANISTICA N. 291 AL P.R.G. di TORINO
Osservazioni ulteriori all'ambito Z.U.T. 13/2 B LUGARO

La sottoscritta Mosso Elena, in qualità di legale rappresentante della Società EDILCAM SRL con sede legale in Torino, Via Gottardo 187 C.F./P.IVA 08328080018, proprietaria dell'immobile censito al NCT al Foglio 1350 mappale 199, in riferimento alla Variante n. 291,

osserva quanto segue.

Si premette che la scrivente Società ha già presentato osservazioni nei termini di legge in data 22/01/2015

Successivamente, la scrivente Società è stata contattata dalla Società IREN Energia S.p.a., che legge in copia, la quale ha manifestato l'interesse a realizzare, in una porzione del terreno compreso nella Z.U.T. in oggetto, un sistema di accumulo per la rete di teleriscaldamento.

Come illustrato dalla Società IREN Energia S.p.a., il sistema di accumulo rientra nell'ambito di un progetto di sviluppo che la citata Società intende attuare, di concerto con la Città di Torino, nel quartiere San Salvario, finalizzato al miglioramento, mediante una serie integrata di azioni e opere, del sistema urbano sotto il profilo energetico ed ambientale, tra cui l'ampliamento del sistema di teleriscaldamento della Città di Torino.

Per estendere la rete di teleriscaldamento anche al quartiere di San Salvario, si rende necessario, da parte della Società IREN Energia, realizzare un sistema di accumulo di acqua calda surriscaldata (120°C) per la gestione dei picchi di richiesta di energia dei Clienti che verranno serviti dal teleriscaldamento nella zona.

L'accumulo di energia avverrà nelle ore notturne mediante la produzione presso gli impianti di cogenerazione di Moncalieri e Torino Nord, mentre l'erogazione ai Clienti avverrà nelle ore diurne.

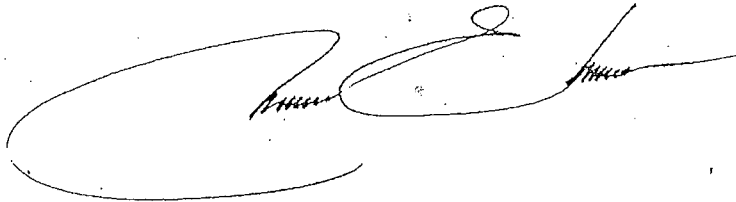
Il sistema di accumulo sarà costituito da serbatoi cilindrici in acciaio coibentato e protetti da lamierino di rivestimento, eventualmente parzialmente schermati da struttura di mascheramento, e occuperà una superficie di circa 1.300 mq.

In relazione a quanto sopra esposto, la Scrivente Società

chiede

di verificare, preventivamente all'approvazione della variante n. 291 area Scalo Vallino Piazza Nizza, che tra le destinazioni a servizio previste vi sia la compatibilità urbanistica anche per l'eventuale collocazione del suddetto sistema di accumulo.

Cordiali saluti

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

**SINTESI DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE
E CONTRODEDUZIONI**

OSSERVAZIONE n. 1

Prot. 180 del 22/1/2015

CONDOMINIO di c.so Sommeiller n. 3, TORINO

Amministratore: ADELE ALBERTI ROSATO

SINTESI:

Il condominio di Corso Sommeiller n. 3 ha inoltrato alcune richieste di seguito richiamate:

Punto 1

Il condominio richiede che venga confermata la destinazione vigente del P.R.G. ovvero Residenza R1 con indice di edificabilità di 2,00 mq/mq, in quanto la nuova destinazione prevista nella ZUT 13.2/A NIZZA con indice territoriale 0.7 mq/mq penalizzerebbe il condominio.

Punto 2

Il condominio chiede la motivazione, anche se non pertinente con il condominio stesso, per cui l'edificio di piazza Nizza 44 debba cambiare la destinazione da ZUT 13.2/A NIZZA con indice territoriale 0,7 mq/mq ad area consolidata con indice di edificabilità di 2,00 mq/mq (erroneamente individuato come Residenza R3 anziché Isolati misti prevalentemente residenziali M1- n.d.r.)

Punto 3

Infine viene chiesto se la Città fosse a conoscenza dell'avviso di vendita pubblicato sul quotidiano "La Stampa", nell'ultimo periodo dell'anno scorso, dell'area dello Scalo Vallino da parte di "FS Sistemi urbani" per conto di "RFI". Viene chiesto quale sia l'incremento di valore delle aree RFI dello Scalo Vallino al netto delle aree occupate dal Centro di Biotecnologie e se la variante sia "atto dovuto" a seguito dell'Accordo di Programma di Biotecnologie.

CONTRODEDUZIONE:

Premesso che ogni provvedimento di variante al Piano Regolatore viene attivato a seguito del riconosciuto interesse pubblico alla riqualificazione urbanistica e che, nel caso specifico, la Città ha valutato la necessità di intervenire tramite un progetto esteso ad un ampio comparto, a cornice dell'Accordo di Programma di Biotecnologie; per tale area è stata pertanto puntualmente individuata la più idonea disciplina urbanistica.

Punto 1

Si mette in evidenza che la variante urbanistica, pur comprendendo l'immobile di corso Sommeiller n. 3 nella ZUT 13.2/A NIZZA, conferma la SLP esistente dell'edificio già ad oggi superiore a quella derivante dall'indice di zona di 2 mq/mq previsto nel PRG vigente. In aggiunta, per il lotto di proprietà del condominio, la variante consente una SLP ulteriore a quella esistente calcolata applicando l'indice di 0,7 mq/mq alla ST del lotto di riferimento.

L'inserimento dell'edificio nella trasformazione è dettato dalla necessità di migliorare la qualità urbana dell'area oggetto di intervento mediante soluzioni morfologiche che, attraverso la nuova edificazione, possano considerare l'edificio esistente in un progetto organico e unitario d'ambito. Le soluzioni prospettate dovranno naturalmente essere condivise tra i diversi soggetti attuatori, compreso il condominio di cui trattasi. Infatti, come più volte ribadito nella documentazione costituente la variante e nella Conferenza di Servizi, alla quale è stato regolarmente invitato il rappresentante pro tempore del condominio, la pubblica utilità deriva dalla evidente possibilità di migliorare la qualità urbana ed architettonica dell'area in relazione al contesto urbano esistente.

Punto 2

Con riferimento all'immobile di Piazza Nizza, 44, viste le caratteristiche morfologiche del lotto, si è ritenuto opportuno attribuire la destinazione M1 (isolati misti prevalentemente residenziali) in analogia con situazioni analoghe del PRG vigente, così come per le altre due aree normative R3 (isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibile con la residenza) individuate dalla variante, in quanto aventi caratteristiche del tessuto urbano consolidato.

Punto 3

In merito all'avviso di vendita e al valore degli immobili oggetto di vendita da parte di F.S. Sistemi Urbani, si rileva che pur trattandosi di notizia di evidenza pubblica, non vi è obbligo di comunicazione diretta alla Città.

L'osservazione pertanto non è accolta.

OSSERVAZIONE n. 2

Nota Prot. 194 del 22/1/2015

F.S. Sistemi Urbani – Piazza della Croce Rossa n. 1, ROMA

SINTESI:

La società F.S. Sistemi Urbani ha inoltrato alcune richieste di seguito richiamate.

Punto 1

Si chiede che venga specificato nella scheda normativa Ambito 13.2/A NIZZA che la quantità minima richiesta per Servizi per la Città pari al 10% della ST viene assolta con le aree destinate al Centro di Biotecnologie Molecolari, di cui all'Accordo di Programma del 18/11/13.

Punto 2

Si chiede che nella scheda normativa Ambito 13.2/A NIZZA sia previsto che la SLP massima, pari a 3500 mq, da trasferire verso l'ambito 4.13/2 SPINA 3 ODDONE, possa invece essere trasferita in qualsiasi altra area di trasformazione di proprietà FS Sistemi Urbani, mantenendo la destinazione d'uso e il mix funzionale propri dell'Ambito in cui essa è generata ovvero nell'ambito di cui trattasi 13.2/A Nizza.

Punto 3

Si chiede infine che nella scheda normativa Ambito 13.2/A NIZZA sia modificata la previsione relativa alla realizzazione di *“collegamenti ciclopedonali lungo le aree ferroviarie connessi con il cavalcavia”* in quanto ritenuta in contrasto con le previsioni di una viabilità di bordo lato binari, prevedendo invece solo *“collegamenti ciclopedonali tra il cavalcavia, via Nizza e piazza Nizza”*.

CONTRODEDUZIONE:

Punto 1

Si fa presente che il Centro di Biotecnologie Molecolari, oggetto di Accordo di Programma fa parte dell'Ambito 13.2/A Nizza e costituisce la quota di Servizi pubblici della Z.U.T. destinata ad

Attrezzature di interesse generale ai sensi dell'art. 22 della L.U.R.. Pertanto la quota dei servizi pregressi previsti nella scheda normativa si ritiene assolta.

Punto 2

Non si ritiene opportuno, in questa fase, accogliere la proposta del trasferimento dei diritti edificatori, pari a 3.500 mq, in qualsiasi altro ambito di proprietà FS Sistemi urbani, in quanto indicazione generica che comporta valutazioni non solo di carattere urbanistico ma anche ambientali. Potranno comunque essere valutate successivamente dalla Città delle ipotesi alternative da ricondurre ad altri provvedimenti.

Punto 3

Si ritiene di mantenere la previsione dei collegamenti ciclopedonali con il cavalcavia di corso Sommeiller lungo le aree ferroviarie tenendo conto che, in sede attuativa, sono comunque consentiti lievi scostamenti, ove consentano il miglioramento dell'accessibilità all'area e l'integrazione con il sistema delle piste ciclopedonali del tessuto urbano esistente e futuro.

Fatta eccezione per il precedente punto 2, le richieste contenute nell'osservazione risultano sostanzialmente coerenti con il provvedimento, che non necessita pertanto di modifiche.

OSSERVAZIONE n. 3

Nota Prot. 195 del 22/1/2015

EDILCAM S.R.L

trasmessa dallo Studio Balma c.so Racconigi n. 23, TORINO

SINTESI:

La società EDILCAM S.R.L ha inoltrato alcune richieste di seguito richiamate.

Dato che le due nuove ZUT denominate 13.2/A NIZZA e 13.2/B LUGARO derivano entrambe dalla ZUT 13.2 DANTE e che godono delle stesse condizioni di accessibilità urbana come ad esempio la vicinanza alla metropolitana, la società EDILCAM S.R.L richiede che la variante preveda un unico regime per le due ZUT.

Punto 1

In relazione alle destinazioni d'uso si richiede il seguente mix funzionale:

SLP per destinazione d'uso:

A. Residenza	}	min. 80%
B. ASPI – Attività turistico ricettive (punto 2A comma 4 art. 3 NUEA)		
C. ASPI – Altre attività		max. 20%

Punto 2

Relativamente alla dotazione di standard urbanistici si richiede il medesimo regime che la variante indica per la ZUT 13.2/A NIZZA ovvero le seguenti aree minime per servizi:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(18 mq/ab)
ASPI – Attività turistico ricettive (B)	80% SLP
ASPI – Altre attività (C)	80% SLP

Punto 3

Considerato inoltre che la ZUT 13.2/A NIZZA, presenta nella porzione sud, al confine con la ZUT 13.2/B LUGARO una piccola superficie di forma triangolare che male si presta alla sistemazione funzionale di spazi pubblici e che l'area sarà interessata dalla realizzazione della nuova viabilità di prolungamento di via Argentero, la società EDILCAM S.R.L chiede l'opportunità di consentire in sede attuativa, in base ad accordi che potranno essere intrapresi tra le proprietà interessate, un parziale ridisegno, in forma più regolare, dei confini delle due ZUT.

Si chiede, quindi, al fine di un miglior disegno urbano degli spazi pubblici al confine tra le ZUT citate, di ammettere in sede di SUE e in base agli accordi con le proprietà stesse, modeste rettifiche dei confini delle ZUT.

Punto 4

Viene infine richiesto il ricollocamento della passerella in quanto si ritiene la posizione proposta incompatibile con l'attuale configurazione degli impianti accessori all'edificio insediato, vista la scarsa distanza di sbarco.

CONTRODEDUZIONE:

Punti 1 e 2

Si ritiene, come già anticipato nella Conferenza di Servizi, di consentire la possibilità di collocare nell'ambito, oltre alle funzioni ASPI, anche le Attività turistico ricettive prevedendo tale previsione specificatamente nella scheda normativa dell'ambito 13.2/B LUGARO.

Per quanto concerne la riduzione della quantità delle aree a standard da 25 a 18 mq/ab per la residenza, la richiesta non si ritiene accoglibile in quanto trattasi di ambito di trasformazione "ordinaria" che non prevede un insediamento polifunzionale di servizi pubblici.

Invece per quanto riguarda il fabbisogno di aree minime per servizi per altre attività, analogamente a quanto previsto nella limitrofa ZUT 13.2/A NIZZA, si ritiene accoglibile la richiesta di riduzione dal cento all'ottanta per cento della SLP sviluppata.

Punto 3

Per quanto concerne il perimetro della Zona Urbana di Trasformazione si precisa che allo stesso possano essere apportate lievi modifiche in sede esecutiva soltanto sulla base di specifico rilievo delle aree o di atti catastali.

Punto 4

Per quanto riguarda la passerella pedonale si fa presente che la collocazione sul disegno di Piano Regolatore è indicativa e che sarà oggetto di approfondimento in sede attuativa della medesima, valutando anche eventuali interferenze con lo stato dei luoghi.

L'osservazione è parzialmente accolta con modifica della scheda normativa 13.2/B LUGARO.

Parere della Circoscrizione 8
Deliberazione del Consiglio di Circoscrizione n. mecc 2015 00309/091
(nostro prot. 305 del 2/2/2015)

Il consiglio di circoscrizione esprime parere **FAVOREVOLE**.

Nelle premesse della delibera tuttavia richiama alcune considerazioni di seguito elencate:

- riduzione dell'indice territoriale massimo ad un valore pari a 0,6
- definizione di un'altezza max. dei nuovi edifici a piani 7
- incremento delle aree verdi in piena terra e dei servizi di interesse generale
- realizzazione di un'area sportiva dedicata al calcio e previsione di aree verdi non limitrofe al bordo ferrovia
- analisi preventiva dei flussi di traffico relativi ai nuovi insediamenti
- realizzazione di residenza universitaria
- non prevedere insediamento centri commerciali
- revoca del bando per il parcheggio pertinenziale su piazza Nizza lato ovest
- lasciare a disposizione l'area dello Scalo, come parcheggio pubblico, fino all'inizio lavori

La Circoscrizione richiede il coinvolgimento attivo nelle fasi attuative della trasformazione dell'area e di essere informata sui processi di bonifica in corso

CONTRODEDUZIONE:

Si prende atto del parere favorevole della Circoscrizione n. 8 (Deliberazione del Consiglio di Circoscrizione n. mecc. 2015 00309/091)

Per quanto riguarda le considerazioni riportate nella premessa della suddetta deliberazione si evidenzia quanto segue.

La variante urbanistica conferma i principali parametri urbanistici, del PRG vigente, quale ad esempio l'indice di edificabilità.

In merito alle altre questioni richiamate quali residenza universitaria, eventuali destinazioni commerciali compatibili con le destinazioni ASPI, destinazione delle aree a verde e analisi dei flussi di traffico si fa presente che le stesse oltre alle valutazioni già effettuate in sede di analisi ambientali, saranno oggetto di studio e di approfondimento in sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, che sarà sottoposto al parere della Circoscrizione. La Città, inoltre, in tale sede fornirà alla medesima le informazioni sulle eventuali bonifiche che dovranno essere effettuate sulle aree, a cura e a spesa dei soggetti attuatori.

OSSERVAZIONE n.4 (Fuori termine)

Nota Prot. 1263 del 22/4/2015
EDILCAM S.R.L.
Via Gottardo n. 187, TORINO

La società scrivente è stata contattata dalla Società Iren Energia S.p.A., la quale ha manifestato l'interesse a realizzare, in una porzione di territorio della ZUT 13.2/B LUGARO, un sistema di accumulo di acqua calda per la rete di teleriscaldamento. Sistema necessario per gestire i picchi di richiesta di energia del teleriscaldamento della zona.

Il sistema di accumulo dovrebbe essere costituito da serbatoi cilindrici eventualmente parzialmente schermati occupando una superficie di 1300 mq.

La società Edilcam S.R.L. chiede di verificare, prima della approvazione della variante, se tra le destinazioni a servizio previste vi sia la compatibilità urbanistica anche per l'eventuale collocazione del suddetto sistema di accumulo.

CONTRODEDUZIONE:

Si fa presente che l'impianto che si intenderebbe collocare nell'ambito 13.2/B LUGARO risulta già compatibile con le NUEA del PRG vigente (art. 8 punto 65bis), fatta salva naturalmente la "verifica di conformità con i Piani sovraordinati e la zonizzazione acustica e limitatamente ai casi di realizzazione di opere di competenza comunale o di aziende ed enti pubblici su immobili di proprietà comunali o delle aziende o degli enti stessi". Tuttavia, considerata la pubblica utilità dell'impianto proposto, si ritiene opportuno esplicitare la compatibilità di tale impianto con gli altri servizi pubblici già richiamati nella scheda normativa, inserendo nella medesima, la lettera " t) aree per attrezzature e impianti tecnologici ”.

Pertanto l'osservazione si ritiene accoglibile a condizione che il suddetto impianto venga realizzato tenendo conto dell'inserimento dello stesso nel contesto urbano e adottando le opportune misure di mitigazione di carattere architettonico/ambientale. In tal senso potrà essere valutato positivamente anche l'interramento parziale dell'impianto.

L'osservazione viene pertanto accolta modificando la scheda normativa n. 13.2/B LUGARO.