



REGIONE PIEMONTE
 Direzione Ambiente, Governo e
 Tutela del Territorio



CITTA' DI TORINO
 Direzione Territorio e Ambiente
 Area 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)
 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)
 modifica all'Accordo di Programma stipulato in data 28/04/2014
 (D.P.G.R. n.84 del 10/07/2014 - BUR n.30 del 24/07/2014)
 ai sensi dell'art.34 del D. Lgs. N.267 del 18/08/2000

AMBITO 8.18/1 SPINA 2 – PR.IN.

ELABORATO D

MAGGIORE DEFINIZIONE PROGETTUALE

(Determina Dirigenziale Regione Piemonte n. 619 del 26 nov. 2013)

Progetto:
 DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
 AREA URBANISTICA
 IL DIRIGENTE
 Arch. Rosa Gilardi

IL RESPONSABILE TECNICO:
 Arch. Liliana Mazza

DIREZIONE
 TERRITORIO E AMBIENTE
 IL DIRETTORE
 Dott.ssa Paola VIRANO

LUGLIO 2016

ELABORATO D: Maggiore Definizione Progettuale del Programma Integrato

R1 - Relazione illustrativa

Tavola T1 - Inquadramento scala 1: 2.000

Tavola T2 - Distribuzione delle Funzioni scala 1:2.000

**Tavola T3 – Inserimento dell’Area di Intervento 4A nel Sistema dei Servizi Pubblici
scala 1: 5.000**

R2 – Ulteriori Disposizioni e Linee Guida di Progetto - Area di Intervento 4A

R1 - Relazione Illustrativa

Al fine di consentire la realizzazione del nuovo Centro Congressi della Città di Torino sull'area cosiddetta Westinghouse, facente parte del PR.IN. Ambito 8.18/1 SPINA 2, compresa tra Corso Vittorio, via Borsellino e gli interni di via Borsellino e Nino Bixio, con D.P.G.R. n. 84 del 10/07/2014 (pubblicato sul B.U.R. n.30 del 24/07/2014) veniva approvata la Modifica all'Accordo di Programma sottoscritta in data 28/04/2014 ai sensi dell'art 34 del D.lgs. n. 267/2000.

Il quadro urbanistico approvato in sede di Accordo di Programma prevede una SLP complessiva di 40.000 mq di cui almeno 30.000 mq destinati ad Attrezzature di Interesse Generale (Centro Congressi e Attività Turistico ricettive), ed un massimo di 10.000 mq destinati ad ASPI (mix di funzioni comprensivo di alberghi, residenze turistico alberghiere, collegi, attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione, pubblici esercizi, uffici privati e pubblici, attività per lo spettacolo ed il tempo libero, etc...).

Inoltre, al fine di garantire il corretto inserimento urbano, gli interventi richiamati sono assoggettati alla redazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, nonché di un Progetto Unitario di Massima esteso anche alle aree adiacenti.

Per quanto attiene il profilo ambientale, sulla base dello scenario urbanistico e conoscitivo delineato, in tale fase l'Organo Tecnico Regionale con D.D. n. 619 del 26 novembre 2013 ha escluso la Modifica all'Accordo di Programma dalla fase di valutazione della procedura di VAS, subordinandola all'osservanza delle prescrizioni e delle indicazioni contenute nella Relazione dell'Organo Tecnico Regionale e rimandando alle successive fasi di approfondimento progettuale eventuali ulteriori contributi valutativi.

Sulla base del suddetto quadro urbanistico la Città di Torino, proprietaria dell'area, ha indetto apposita Asta Pubblica per l'individuazione di un operatore interessato all'acquisto della stessa ed alla realizzazione del complesso descritto.

Successivamente all'aggiudicazione, gli operatori presentavano in data 5.8.2014 con prot. n. 2280 proposta di PEC alla Città di Torino e in data 4.8.2014 alla Regione Piemonte istanza di autorizzazione amministrativa per l'attivazione di una grande struttura GSM1 con superficie di vendita pari a mq 4.500 e una S.L.P. complessiva pari a mq 8.600.

Tale richiesta, risulta coerente per destinazione e dimensione con quanto stabilito nella variante urbanistica. Sotto il profilo commerciale, superando i limiti tabellari della superficie di vendita, gli operatori hanno ritenuto di presentare istanza ai sensi del comma 1 dell'art.16 dell'allegato A alla DCR n. 563 – 13414 del 29.10.1999 e s.m.i. che recita *“L'apertura, il trasferimento e la variazione della superficie di vendita degli esercizi commerciali non è soggetta ad alcuna limitazione quantitativa, per comune e per zona fatto salvo quanto stabilito nei principi contenuti nell'art.41 della Costituzione e nella l.287/1990, nel d.lgs. 59/2010, nel d.l. 201/2011 convertito dalla l. 214/2011 e nel d.l. 1/2012 convertito dalla l. 27/2012.”*

Ciò premesso, al fine di dar corso all'attuazione della trasformazione urbanistica prevista dall'Accordo di Programma e di esaminare i contenuti progettuali delle istanze sopravvenute, tenuto conto altresì delle modifiche nel frattempo introdotte dal DL n.91 del 24.6.2014 come convertito in Legge n. 116 del 11.8.2014 in materia di V.I.A., il 22 dicembre 2014, veniva convocato il Collegio di Vigilanza che il 21 aprile 2015 ha determinato di dare mandato alla Città di Torino di predisporre e trasmettere la proposta di adeguamento del PRIN, comprensiva della documentazione ambientale, e della proposta di modifica dell'AdP vigente.

La necessità di approfondire i contenuti del PRIN per permettere la valutazione ambientale dell'intervento era infatti emersa con chiarezza nella determinazione dell'Organo Tecnico regionale per la VAS n. 619 del 26 novembre 2013.

Infatti nelle Conclusioni si prende atto che:

*“Tenuto conto che la definizione progettuale del contesto urbano oggetto d'intervento, dovrà essere approfondita attraverso la predisposizione di uno **Strumento Urbanistico Esecutivo** limitato all'ambito A e da un **“Progetto unitario d'insieme”** esteso ai due ambiti A e B, così come previsto dall'art.4.1 delle regole prescrittive del Programma Integrato, considerato che tali strumenti progettuali, alle diverse scale dovranno prendere in specifica considerazione gli elementi di pregio presenti nel contesto e nell'area vasta di contorno e che potranno apportare elementi nuovi oggetto di valutazione, il processo di valutazione ambientale dei citati effetti significativi e non precedentemente considerati, dovrà essere condotta con gli Enti interessati per specifica competenza normativa, nonché con i soggetti competenti in materia ambientale già coinvolti nella presente fase che, a seguito di maggiore definizione progettuale, potranno apportare ulteriori e conseguenti contributi valutativi.”*

Come richiamato, la proposta progettuale dell'intervento è intervenuta successivamente alla chiusura dell'AdP, a cura dei proponenti che hanno presentato alla Città la proposta di PEC nell'agosto 2014.

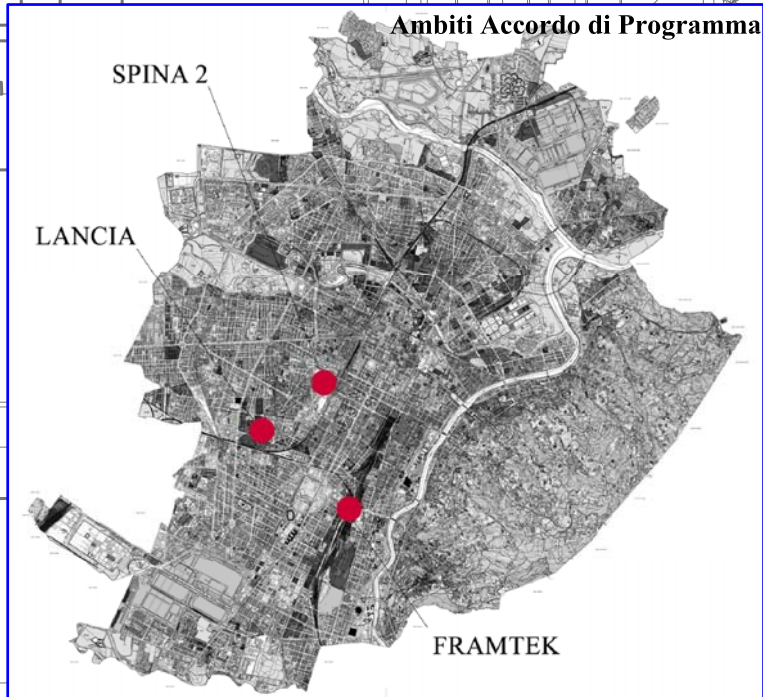
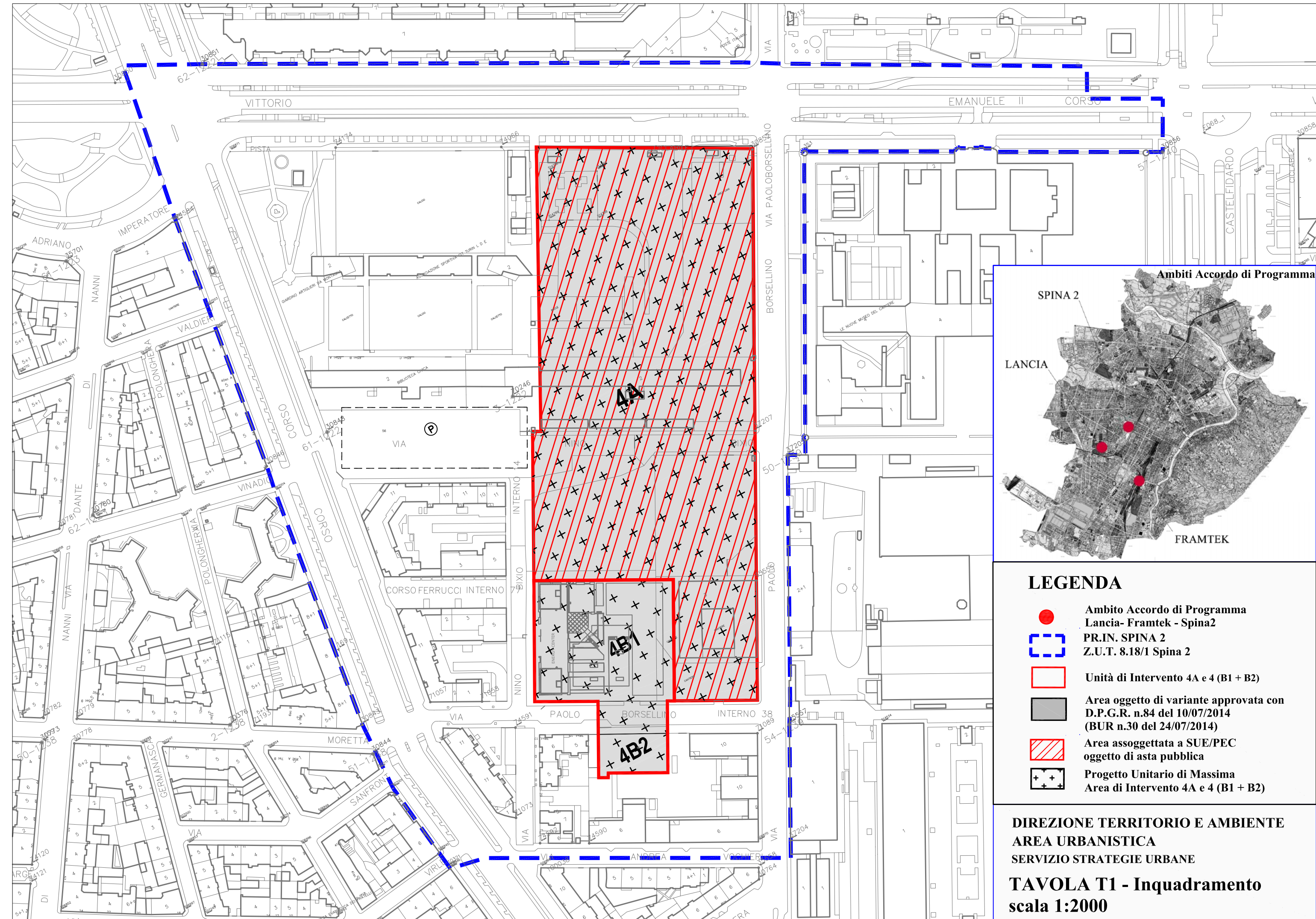
A seguito degli approfondimenti effettuati e delle istanze presentate dagli operatori è oggi possibile pervenire alla "*maggiore definizione progettuale*" richiesta nella D.D. n. 619/2013 necessaria per specificare la natura e la localizzazione delle attività connesse con il Centro Congressi, tra cui la grande struttura di vendita richiesta.

In base a quanto precedentemente enunciato, si evidenzia che per l'attuazione degli interventi previsti non è necessario modificare i contenuti del PRGC vigente, sia per quanto riguarda le quantità che per le destinazioni d'uso previste.

Si procede quindi con il presente documento all'integrazione del PRIN, con le specificazioni emerse dalle ipotesi progettuali e dai relativi approfondimenti effettuati:

1. Vengono rappresentati i perimetri che individuano le diverse aree di intervento: quelle oggetto dell'AdP relativo al PRIN Ambito 8.18/1 Spina 2, quelle oggetto della Variante approvata con D.P.G.R. del 10/7/2014 pubblicato sul B.U.R. n.20 del 24/07/2014, e quelle oggetto dell'asta pubblica e successivo SUE. Viene inoltre indicato il perimetro del Progetto Unitario di Massima degli ambiti A e B (Energy Center e Residenze Universitarie);
2. La localizzazione degli interventi come meglio definita dal Progetto presentato dagli operatori privati: il Centro Congressi e le attività turistico ricettive, le attività di interesse generale collocate nell'ex caserma Lamarmora e l'ASPI, che potrà accogliere la grande struttura di vendita a seguito di autorizzazione regionale. Si indicano inoltre i percorsi ciclo pedonali e l'area di connessione tra il Centro Congressi e le OGR.
3. Le ulteriori disposizioni e linee guida oltre a quelle contenute nel bando di gara.

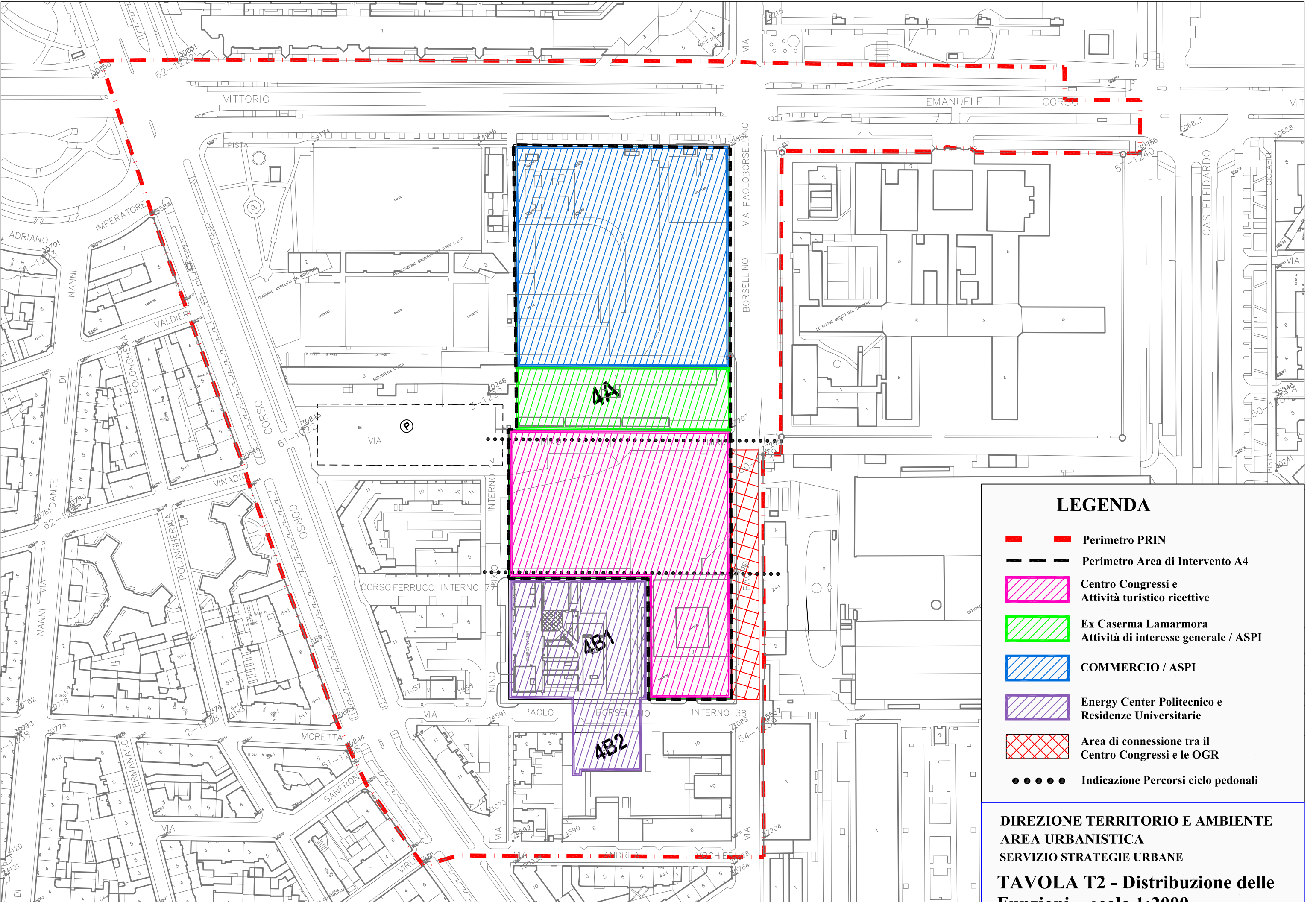
Sulla base delle maggiori informazioni ora disponibili e della documentazione descritta, è stato inoltre redatto nell'ambito del Processo di Valutazione Ambientale Strategica il Rapporto Preliminare per la specificazione dei contenuti del Rapporto Ambientale.



- LEGENDA**
- Ambito Accordo di Programma Lancia- Framtek - Spina2
 - PR.IN. SPINA 2
Z.U.T. 8.18/1 Spina 2
 - Unità di Intervento 4A e 4 (B1 + B2)
 - Area oggetto di variante approvata con D.P.G.R. n.84 del 10/07/2014 (BUR n.30 del 24/07/2014)
 - Area assoggettata a SUE/PEC oggetto di asta pubblica
 - + + Progetto Unitario di Massima Area di Intervento 4A e 4 (B1 + B2)

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
AREA URBANISTICA
SERVIZIO STRATEGIE URBANE

TAVOLA T1 - Inquadramento
scala 1:2000

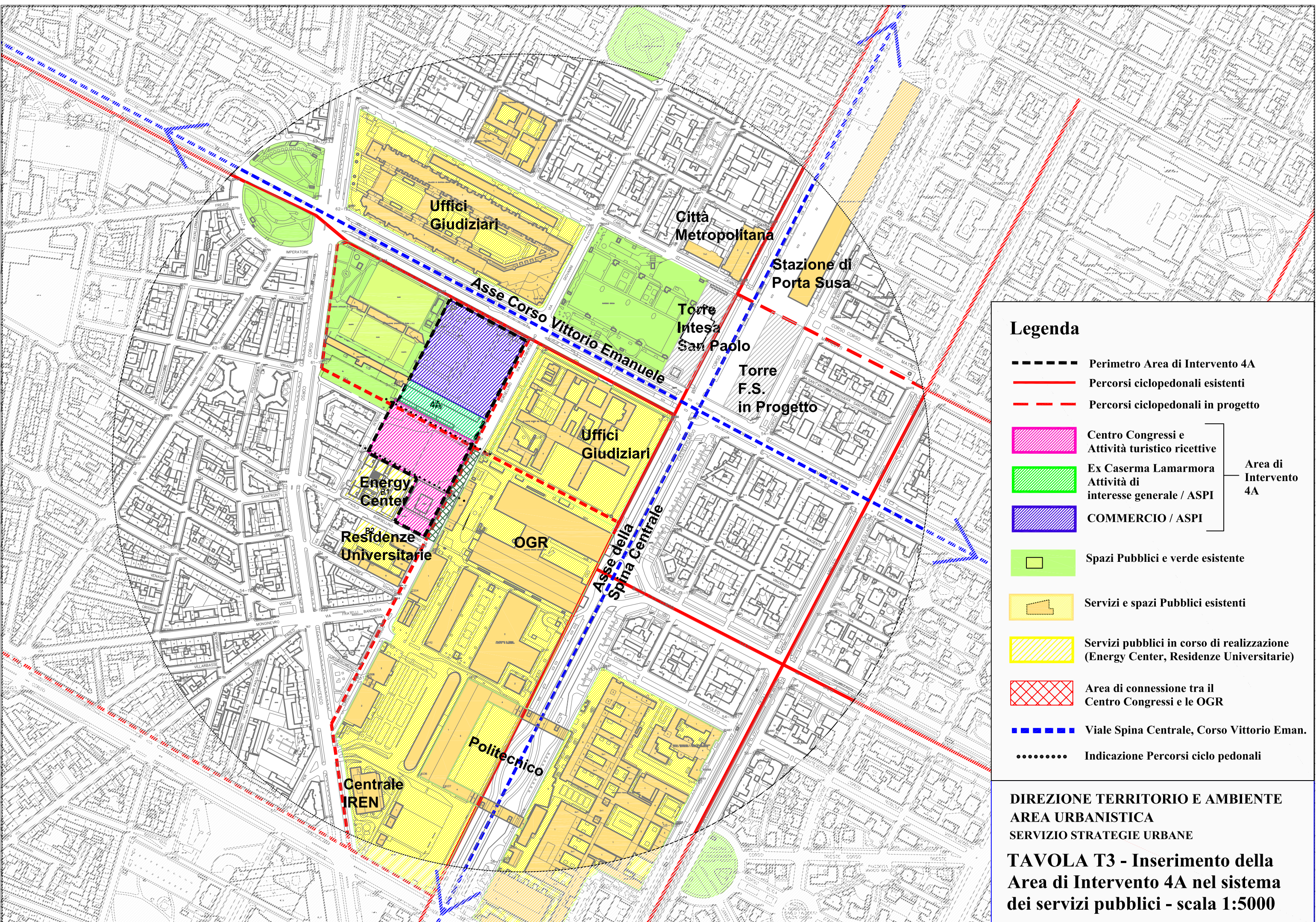


LEGENDA

- Perimetro PRIN
- Perimetro Area di Intervento A4
- Centro Congressi e Attività turistico ricettive
- Ex Caserma Lamarmora Attività di interesse generale / ASPI
- COMMERCIO / ASPI
- Energy Center Politecnico e Residenze Universitarie
- Area di connessione tra il Centro Congressi e le OGR
- Indicazione Percorsi ciclo pedonali

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
AREA URBANISTICA
SERVIZIO STRATEGIE URBANE

TAVOLA T2 - Distribuzione delle Funzioni - scala 1:2000



Legenda

- Perimetro Area di Intervento 4A
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- - - - Percorsi ciclopedonali in progetto

	Centro Congressi e Attività turistico ricettive	} Area di Intervento 4A
	Ex Caserma Lamarmora Attività di interesse generale / ASPI	
	COMMERCIO / ASPI	

- Spazi Pubblici e verde esistente
- Servizi e spazi Pubblici esistenti
- Servizi pubblici in corso di realizzazione (Energy Center, Residenze Universitarie)
- ▨ Area di connessione tra il Centro Congressi e le OGR
- ▬▬▬ Viale Spina Centrale, Corso Vittorio Eman.
- Indicazione Percorsi ciclo pedonali

**DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
 AREA URBANISTICA
 SERVIZIO STRATEGIE URBANE**

**TAVOLA T3 - Inserimento della
 Area di Intervento 4A nel sistema
 dei servizi pubblici - scala 1:5000**

R2 – Ulteriori Disposizioni e Linee Guida di Progetto- Area di Intervento 4A

Art.1 – Elaborati prescrittivi del Programma Integrato

Ai fini dell'attuazione hanno contenuto di P.R.G. la Tav. 3d - Destinazioni d'uso in progetto ed individuazione delle unità di intervento, la Tav. 3e - Regole urbanistiche ed edilizie in progetto e l'Elaborato B – Regole Prescrittive del Programma Integrato.

Art.2 – Dati Quantitativi

S.T. complessiva Unità di Intervento 4 – Area di Intervento A mq. 39.947

S.L.P. complessiva Unità di Intervento 4 – Area di Intervento A mq. 40.000

di cui:

min. 30.000 mq Attrezzature di Interesse Generale

(di cui Attività Turistico Ricettive max 8.000 mq e

min. 16.500 mq Centro Congressi con Sala Conferenza

Plenaria da 5.000 posti)

max. 10.000 mq ASPI

Aree per Servizi Pubblici:

Attività ASPI 80% della S.L.P.

Attrezzature Interesse Generale dotazione minima pari ad almeno L.122/89

Nell'Area di Intervento A dovranno essere reperiti oltre ai parcheggi pubblici derivanti dagli interventi, ulteriori 7.000 mq di parcheggi pubblici interrati.

Nel caso in cui gli interventi richiedano standard urbanistici funzionali aggiuntivi o le attività insediate prevedano standard maggiori di quelli indicati, tali standard dovranno essere verificati conformemente alla norma specifica vigente al momento del rilascio dei permessi di costruire e le aree dovranno essere cedute e/o assoggettate all'uso pubblico secondo gli atti convenzionali. Il conseguente aumento di dotazione standard non comporta la revisione del Programma.

Art.3 – Modalità Attuative

L'attuazione per l'Area di Intervento 4A avviene mediante Strumento Urbanistico Esecutivo.

Tale strumento deve tener conto, oltre che delle prescrizioni di cui al precedente art.1, anche delle presenti disposizioni.

Fermo restando la destinazione urbanistica a Zona Urbana di Trasformazione di cui agli art.7 e 15 delle NUEA e le puntuali destinazioni previste nel PR.IN., lo Strumento Urbanistico Esecutivo stabilisce gli usi specifici degli immobili compresi nell'Area di Intervento 4A.

L'attuazione degli interventi previsti è subordinata all'osservanza delle prescrizioni e indicazioni contenute nelle Determinazioni Dirigenziali n. 619 del 26/11/2013 e n. 145 del 11/05/2016 della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia della Regione Piemonte.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo relativo all'Area di Intervento A dovrà essere corredato da apposito "Progetto Unitario di Insieme" esteso alle Aree di Intervento A e B, al fine di verificare la compatibilità complessiva degli interventi con il presente Accordo di Programma, come previsto dalle Determinazioni della Regione Piemonte n. 619 del 26/11/2013 e n. 145 del 11/05/2016.

Successivamente all'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo e anteriormente al rilascio del permesso di costruire, per ogni Unità di Intervento o per le singole Aree di Intervento A e B, dovrà essere redatto un Progetto Unitario di Massima dell'intera Unità di Intervento stessa o delle Aree di Intervento, che verifichi la compatibilità complessiva dell'intervento proposto con il Programma Integrato ed individui gli elementi prescrittivi per la progettazione degli edifici (n° dei piani, fili fissi, mix funzionale e titolarità dei diritti edificatori), coerentemente alle altre indicazioni individuate nel Programma stesso.

Il progetto unitario di massima è costituito da planimetrie, prospetti e sezioni in scala 1:200 o 1:100 ed approfondimenti in scala adeguata estesi a tutti i volumi da realizzare nella singola unità di intervento.

In particolare dovrà essere presentata una tavola di inserimento degli interventi nel contesto ambientale mediante i diversi punti di vista (rendering, viste prospettiche ecc.).

Nell'Area di Intervento 4A, al fine di garantire un elevato standard qualitativo degli interventi dal punto di vista architettonico-ambientale, dovrà essere attivato apposito concorso di progettazione

che garantisca la più ampia partecipazione anche di giovani architetti secondo gli indirizzi e le prescrizioni forniti dalla Città, e secondo le modalità che verranno specificate nella Convenzione da stipularsi ai sensi dell'art.19 delle NUEA di P.R.G.. Dovrà essere prestata particolare attenzione ai temi paesaggistici e ambientali coerenti con le finalità della Smart CITY.

L'edificazione del Centro Congressi e degli altri insediamenti deve essere contestuale, a tal fine l'agibilità degli edifici a destinazione ASPI sarà subordinata al rilascio dell'agibilità del Centro Congressi.

Art.4– Inserimento paesaggistico-ambientale degli interventi nell'Area di Intervento 4A

Al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico e ambientale, lo Strumento Urbanistico Esecutivo e i successivi titoli abilitativi dovranno rispettare le seguenti indicazioni.

Particolare attenzione dovrà essere dedicata al disegno dello spazio pubblico che dovrà raggiungere elevati livelli di qualità urbana, tale disegno dovrà consentire il riammagliamento di tale porzione di area con il tessuto urbano circostante, mediante percorsi ciclo-pedonali e aree attrezzate a verde.

L'intervento deve prestare particolare attenzione agli interventi previsti sugli edifici storici tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e prevederne la valorizzazione, nel rispetto dei pareri della competente Soprintendenza.

Dal punto di vista paesaggistico gli interventi previsti nell'Area di Intervento 4A, oltre a rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 5 delle Regole Prescrittive del Programma Integrato, dovranno tener conto del Regolamento del Verde Pubblico della Città.

La predisposizione delle scelte paesaggistiche e del relativo progetto del verde, dovranno essere coordinate da un professionista competente in materia che avrà cura di concordare le soluzioni progettuali con i competenti uffici della Città.

Gli alberi con diametro minore di 30 cm. e in buone condizioni fitopatologiche e fitostatiche, dovranno essere trapiantati previo parere della Direzione Verde Pubblico e Edifici Municipali, con apposito elaborato da presentare alla stessa Direzione saranno individuate le essenze oggetto di trapianto. Tali interventi dovranno essere eseguiti avvalendosi di un soggetto dotato di idonee attrezzature e capacità professionali.

Dovrà essere previsto un bilancio arboreo positivo sull'area in questione.

Al fine di dare qualità ambientale all'area sono auspicabili soluzioni progettuali che contemplino il trattamento a verde pensile sulle solette di copertura in conformità a quanto previsto dalla Normativa UNI 11235.

La copertura dei fabbricati di nuova edificazione a destinazione ASPI dovrà in parte essere sistemata a verde.

Dovrà essere prevista una adeguata mimetizzazione ed insonorizzazione delle attrezzature tecniche. Particolare attenzione dovrà essere posta alla mitigazione degli impatti ambientali relativi agli accessi ai parcheggi interrati, alle aree di servizio del Centro Congressi e dei manufatti commerciali (area carico/scarico merci, zone di deposito dei rifiuti, ecc.)