

**ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE
DEL *CENTRO DEL DESIGN* SULL'AREA MIRAFIORI
VERBALE CONFERENZA DI SERVIZI DEL 23/12/2010**

Convocata con nota prot. n. 5263 del 14 dicembre 2010, si è tenuta in data 23 dicembre 2010 alle ore 10,00 presso gli uffici dell'Assessorato all'Urbanistica – Via Meucci, 4 - la seconda seduta della Conferenza di Servizi finalizzata alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. n. 267 del 2000 e s.m.i..

Sono presenti:

Per la Città di Torino:

Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata: dott.ssa Paola Virano, direttore e delegato del Sindaco.

Direzione Urbanistica: arch. Rosa Gilardi, direttore.

Settore Trasformazioni Urbane: arch. Mazza Liliana, funzionario in P.O.

Settore Progetti e Strategie Urbane: arch. Daniela Grogardi, dirigente, arch. Raffaella Ghiggia.

Settore Pianificazione Urbanistica: arch. Savino Nesta, funzionario in P.O.

Settore Espropri e Urbanistica: dott.ssa Anna Petruzzi, funzionario in P.O., dott.ssa Francesca Capelletto e dott.ssa Monica Ottaviano.

Divisione Ambiente: ing. Federico Saporiti, dirigente ing. Enrico Gallo.

Settore Arredo Urbano e Urbanistica Commerciale: arch. Valter Cavallaro, dirigente, arch. Luisa Ballari.

Per la Regione Piemonte:

Programmazione Strategica Politiche Territoriali ed Edilizia: arch. Livio Dezzani, direttore, arch. Leonello Sambugaro, dirigente; arch. Raffaella Banche, Programmazione Operativa: arch. Carla Monaco.

Per la Provincia di Torino:

Servizio Urbanistica: arch. Gianfranco Fiora, dirigente del servizio e delegato del Presidente della Provincia di Torino; geom. Luciano Viotto.

Per il Politecnico di Torino:

Area Edilizia e Logistica: arch. Gianpiero Biscant, dirigente del servizio, delegato del Rettore del Politecnico di Torino; dott.ssa Alba Caudera.

Per la Società Torino Nuova Economia S.p.A. (TNE S.p.A.): ing. Francesco Terranova, dott. Cesare Rampi, dott.ssa Maddalena Vietti, dott. Cesare Quaranta.

Per la Società F.I.A.T. Group Automobiles S.p.A. e F.I.A.T. Powertrain Technologies S.p.A.: avv. Riccardo Ludogoroff, avv. Vilma Aliberti.

Per le Concessioni Autostradali Piemontese CAP S.p.A.: ing. Antonella Villa.

Per la Società Urban Center Metropolitan: arch. Alessandro Armando, arch. Paolo Antonelli.

La dott.ssa **Virano** apre la seduta richiamando l'ipotesi già illustrata nel corso della prima Conferenza del 7 dicembre di predisposizione di una variante urbanistica che, se condivisa, verrebbe "licenziata" per la relativa pubblicazione.

Precisa, inoltre, che a seguito degli approfondimenti sul tema della VAS, si ipotizzerebbe di escludere dalla variante la piazza Mirafiori, anche per le implicazioni della stessa con il Tavolo di c.so Marche attualmente in corso di svolgimento.

Evidenzia come, nella seduta di Conferenza viene avanzata una proposta che consentirebbe a Torino Nuova Economia di andare a gara oltre che di prefigurare il nuovo contesto territoriale che verrà approfondito e definito in Tavoli successivi.

Propone, quindi, la presentazione della scheda dell'Ambito 12.33 – Mirafiori – A che andrebbe in pubblicazione per 30 giorni consecutivi così da potere essere liberata dalla Conferenza di Servizio subito dopo.

Rispetto alla Vas puntualizza che, posto che l'oggetto della variante è limitato alla ridefinizione delle destinazioni d'uso del comparto A, la VAS, previa determinazione dirigenziale da parte del Settore competente della Città, dovrebbe essere esclusa.

L'ing. Livio **Dezzani**, Direttore dell'Urbanistica della Regione Piemonte, chiede se questa nuova configurazione soddisfi ugualmente le esigenze di TNE.

La dott.ssa **Virano** replica che l'estensione alla Piazza sarebbe stata elemento di grande interesse ma avrebbe significativamente rallentato le tempistiche della trasformazione.

L'arch. Rosa **Gilardi**, Dirigente Coordinatore della Pianificazione Urbanistica, sottolinea la presenza di diverse fasi che vedono, da una parte, un primo livello generale rappresentato dallo sviluppo della piazza Mirafiori e, dall'altro, un livello successivo di sviluppo della scheda urbanistica dell'area TNE con previsioni di coordinamento tra il lotto TNE e la piazza Mirafiori. Puntualizza inoltre, che sono state previste precauzioni che andranno recepite nello SUE relative all'affaccio sulla Piazza, anche considerato che ci sarà la stazione della Metropolitana.

L'arch. Alessandro **Armando**, staffista dell'Urban Center Metropolitan, illustra il significato delle prefigurazioni in discussione ed i limiti inevitabili della loro attendibilità. Precisa che le immagini territoriali prodotte da Ucm per l'area Mirafiori-TNE e la nuova Piazza hanno finora dovuto confrontarsi con scenari indeterminati, tanto sul piano dell'assetto infrastrutturale quanto su quello

delle vocazioni d'uso. Fintantoché gli scenari del sistema infrastrutturale non saranno stabilizzati tra gli enti sovraordinati, ed i soggetti incaricati non avranno condotto le necessarie verifiche di efficienza in termini di flussi di traffico, sarà molto difficile considerare le ricomposizioni della nuova forma insediata come “quadri” da cui far discendere scelte puntuali. Al contrario, gli scenari fisici di Ucm si propongono, necessariamente, come registrazioni non oggettive dello stato complessivo delle decisioni nella loro raffigurazione al suolo, utili alla discussione e alla ridefinizione tanto di scelte localizzate, quanto di ripensamenti di assetto. Il caso della Piazza è emblematico: la sua forma a terra e le condizioni di eventuale insediamento di edifici all'interno del perimetro di viabilità dipendono tanto dal modo in cui si deciderà di gestire il traffico lungo l'asse del corso Marche (con la presenza o meno di un "by-pass" sul margine occidentale), quanto dalle opportunità offerte dagli investitori che daranno corpo a occasioni reali di trasformazione. I disegni preliminari fin qui prodotti possono soltanto indicare alcuni criteri di costruzione dello spazio, alcune ipotesi di connessione intermodale con i parcheggi e il sistema della metropolitana, senza però mai poter fissare le quantità costruibili e gli schemi fondamentali dell'accessibilità veicolare. Rosa **Gilardi** auspica un'indicazione chiara sulla compatibilità viabilistica dello schema progettuale.

L'ing. Villa, Responsabile delle Concessioni Autostradali Piemontese, precisa che stanno analizzando scenari molto più in là nel tempo rispetto alla trasformazione oggetto della presente Conferenza. Evidenzia la necessità che venga svolto uno studio apposito per la piazza Mirafiori perché TNE è già avanti con la trasformazione. Auspica la liberazione della porzione di strada del Portone perché il bypass non è risolutivo (attualmente il bypass è sulla Motorizzazione che cadrà quando ci sarà il corso Marche).

Paola **Virano** ribadisce l'esigenza di anticipare questo tassello in coerenza con la riconversione delle aree TNE al fine di giungere ad una trasformazione prossima nel tempo. Occorrerebbe una compatibilità nel breve, medio e lungo periodo anche con soluzioni parziali poi superabili col nuovo assetto.

Virano puntualizza che ad oggi, oggetto della verifica di assoggettabilità è la variante urbanistica e non la Piazza Mirafiori. La Piazza sarà sottoposta a specifica VAS sull'intero contesto, non compatibile coi tempi attuali e su cui ci saranno specifici Tavoli di lavoro.

L'arch. Gianfranco **Fiora**, Dirigente del Servizio Urbanistica, chiede se la modifica del mix funzionale massimo del 35% comprende il commercio; la dott.ssa **Virano** risponde affermativamente.

L'arch. **Fiora** richiede qualche considerazione più puntuale sul nuovo traffico indotto dal nuovo mix funzionale.

La dott.ssa **Virano** riferisce che tali considerazioni sono contenute nel documento ambientale, anche nel caso di specie non sono richieste le verifiche viabilistiche proprie della L2. La Divisione Mobilità si pronuncerà in sede di organo tecnico.

L'ing. **Dezzani** chiede chiarimenti sull'oggetto della procedura di gara indetta da TNE.

La dott.ssa **Virano** precisa che l'area oggetto del Bando TNE comprende la porzione di 38.000 mq. di SLP da destinare ad ASPI e i 15.000 mq. di SLP di strutture didattiche per il Politecnico. Considerato che la definizione della Piazza è di competenza della Città ritiene che si potrebbe dare mandato a TNE di chiedere in sede di gara scenari compatibili. Potrebbe, altresì, trattarsi di una variante parziale con comunicazioni fornite in sede di Collegio di Vigilanza.

L'ing. **Dezzani** puntualizza che occorre anche analizzare gli aspetti non prettamente urbanistici.

La dott.ssa **Virano** ritiene che, essendo la pubblica utilità della proposta di project legata all'ingegneria dell'autoveicolo debbano essere l'impegno del Politecnico in tal senso.

L'ing. **Biscant** definisce la nuova struttura come la II Cittadella del Politecnico e chiede se l'opera sia soggetta alla procedura di cui all'art. 81 del D.P.R. 616/1977 e s.m.i..

La dott.ssa **Virano** precisa che non c'è l'obbligo di ricorrere all'Intesa Stato-Regione in quanto non sussistono finanziamenti ministeriali.

L'ing. Francesco **Terranova**, funzionario di Torino Nuova Economia, prende la parola e, con l'ausilio di alcune slides, illustra ai presenti lo studio preliminare del piano unitario d'insieme della Zona A.

L'assetto urbanistico di massima di tale area è stato sviluppato da TNE tenendo conto dei parametri urbanistici modificati rispetto a quelli previsti dalla variante urbanistica introdotta con l'Accordo di Programma del luglio 2007, in relazione ai dati dimensionali oggetto dello Studio di Fattibilità prospettato dal raggruppamento di operatori economici privati che hanno presentato la proposta di Project Financing ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici.

Il progetto unitario definisce uno schema urbanistico di massima che individua, per ciascuna delle quattro Unità Minime di Intervento componenti l'intera Zona A, le sagome degli edifici che sviluppano una Superficie Lorda di Pavimento complessivamente pari alla massima capacità edificatoria consentita.

In particolare è prevista la seguente distribuzione funzionale:

UMI A1 - 30.978 metri quadrati di SLP a destinazione Eurotorino;

UMI A2 - 37.500 metri quadrati di SLP a destinazione Eurotorino di cui 15.000 metri quadrati destinati a Struttura Universitaria per l'ampliamento del Centro del Design come proposto dallo Studio di Fattibilità del Proponente;

UMI A3 - 7.356 metri quadrati di SLP a destinazione Eurotorino - Struttura Universitaria già realizzati con il Centro del Design;

UMI A4 - 38.000 metri quadrati di SLP a destinazione ASPI come proposto dallo Studio di Fattibilità del Proponente.

Sono stati inoltre, rappresentati il sistema di viabilità interna al sito e le aree per servizi, soddisfacenti gli standard minimi richiesti dalla normativa vigente, individuando gli spazi a verde attrezzato e le necessarie superfici a parcheggio.

Ricorda, infine, come lo studio preliminare del piano unitario d'insieme della Zona A è completato da alcune viste in assonometria che rappresentano lo schema distributivo volumetrico degli edifici in progetto.

L'ing. **Saporiti**, Dirigente del Settore Ambiente e Territorio della Città, comunica che deve essere predisposta apposita determinazione dirigenziale relativamente alla VAS e che, posto che Arpa non è presente in Conferenza, ha a disposizione 30 giorni per la predisposizione dell'atto.

La dott.ssa **Virano** legge la nuova proposta di scheda dell'Ambito 12.33 - Mirafiori - A.

L'arch. **Gilardi** comunica che sul Masterplan occorre ancora fare qualche approfondimento con TNE.

La dott.ssa **Virano** riferisce che il Masterplan comprenderà anche una visione della piazza Mirafiori. Lo SUE è unico ma l'attuazione potrà avvenire per lotti successivi.

Considerato che ad oggi il Masterplan è più esteso sarebbe opportuno che ciò fosse esplicitato in scheda.

L'ing. **Terranova** ritiene che, una volta approvata la variante, TNE potrà proporre il SUE sull'intera area.

Chiede, altresì, a quale livello di approfondimento debba spingersi la proposta di project rispetto alla piazza Mirafiori.

La dott.ssa **Virano** precisa che il Masterplan è elaborato dalla Città tramite l'Urban Center Metropolitano e che verrà licenziato dalla presente Conferenza.

L'ing. **Saporiti** ricorda che anche sulle parti acustiche ci potrebbero essere delle prescrizioni.

La dott.ssa **Virano** chiede agli Uffici di predisporre una scheda aggiornata recependo le indicazioni appena emerse in Conferenza.

Ipotizza, infine, un cronoprogramma dei lavori e convoca la prossima seduta della Conferenza dei Servizi per il giorno 11/01/2011.