

MODIFICA ACCORDO DI PROGRAMMA CON VARIANTE URBANISTICA PER L'INSEDIAMENTO DEL PARCO DELLA SALUTE, DELLA RICERCA E DELL'INNOVAZIONE DI TORINO NONCHE' PER LA DEFINIZIONE DI UN PROGRAMMA DI NATURA URBANISTICA PER L'AMBITO DEGLI ATTUALI PRESIDI OSPEDALIERI DELLA CITTA' DELLA SALUTE E DELLA SCIENZA DI TORINO

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE

Il Responsabile del Procedimento presenta le seguenti sintesi e proposte di controdeduzioni alle osservazioni pervenute, concordate con la città di Torino.

Il Responsabile del Procedimento urbanistico
arch. Leonello Sambugaro
(Il presente documento è sottoscritto con firma
digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005)

26 Settembre 2017

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PRESENTATA DA
AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA
CITTA' DELLA SALUTE E DELLA SCIENZA DI TORINO
Prot. n. 0057466 del 09.06.2017

Sintesi osservazione

- 1) Relativamente al Fascicolo B – Parco della Salute, Scheda normativa “Ambito 12.32 Parco della Salute – Modalità di Attuazione”, viene proposto di rivedere il primo comma del paragrafo “Modalità di Attuazione” sostituendo il riferimento alle “*utilizzazioni edificatorie pubbliche*” con un dettato che si riferisca in modo più ampio al progetto di tutto l’ambito.
- 2) Si propone inoltre di integrare il medesimo testo normativo in modo che garantisca il rispetto delle procedure di gara di cui al D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. che saranno attivate per la progettazione e realizzazione dei poli pubblici.

Controdeduzione

- 1) 2) Al fine di garantire la coerenza con le procedure previste dal D.Lgs. 18.04.2016, n. 50 e s.m.i. e al contempo garantire la valutazione della qualità urbana del progetto nel suo complesso, da parte della Città di Torino, nella Scheda normativa “Ambito 12.32 Parco della Salute” – alla voce Modalità di Attuazione – il testo delle prime due righe che va da “Per le utilizzazioni..” fino a “..Accordo di Programma” si intende stralciato e sostituito con il seguente testo:

“Per le utilizzazioni edificatorie pubbliche dovrà essere redatto un Masterplan esteso all’intero perimetro dell’Ambito secondo le modalità previste nell’Accordo di Programma.”

Inoltre nel testo dell’Accordo di Programma vengono inserite precisazioni riferite al Masterplan che garantiscono il rispetto delle procedure di gara.

Si propone alla Conferenza di accogliere l’osservazione.

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PRESENTATA DA
FS SISTEMI URBANI

GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

Prot. n.10589 del 15.06.2017

Sintesi Osservazione

- 1) Si osserva che sulla Tav. 1 – Variante, per tutta l'area è prevista la destinazione d'uso "Attrezzature di Interesse Generale". Si precisa che nella Scheda delle N.d.A. "Ambito 12.32 Parco della Salute" sono previste anche la destinazione d'uso ASPI/Eurotorino (min. 20%) e Residenza/Residenza universitaria (min. 30%), sebbene quest'ultima venga penalizzata con l'incremento del 20% della destinazione minima al social housing. Si ritiene che un'altra penalizzazione sia dovuta al limite max di 8.000 mq. per le attività commerciali che potrebbero avere particolare attrattiva proprio nel nuovo Polo ospedaliero.
- 2) E' stata aumentata del 45% la Superficie Lorda di Pavimento della Regione mentre la Superficie Territoriale complessiva è lievemente diminuita (circa 4.000 mq.).
- 3) Si evidenzia che è stata eliminata l'area di concentrazione del verde urbano, di circa 25.000 mq., che costituiva elemento caratterizzante l'intero intervento.
- 4) Sono state inoltre incrementate le infrastrutturazioni generali con l'inserimento di una nuova viabilità fuori ambito che collegherà Via Passo Buole con Corso Maroncelli.
- 5) Sistemi Urbani resta in attesa di sottoscrivere l'Accordo di Programma che dovrà garantire alla scrivente Società la sostenibilità economica dell'intervento immobiliare.

Controdeduzione

- 1) La possibilità di realizzare "Attrezzature di Interesse Generale" è da considerarsi come un'ulteriore opportunità per poter attuare, nell'ambito del progetto complessivo, le diverse destinazioni previste dalla Scheda normativa "Ambito 12.32 Parco della Salute". Si ritiene di accogliere la richiesta relativa alle percentuali delle destinazioni d'uso per Social Housing e Residenza Universitaria che vengono modificate come segue: per Social Housing da min. 20% a min. 15% e per Residenza Universitaria per un min. del 15%. Oltre a tali destinazioni è possibile attuare una quota massima di 8.000 mq. per le attività commerciali. Si ritiene che tale quota sia sufficiente ad articolare un'adeguata offerta commerciale.
- 2) La modifica della superficie Territoriale è stata determinata per la maggior parte dallo stralcio di alcune aree precedentemente individuate nell'ambito delle procedure ex art. 81 del DPR 616/77.
- 3) L'area a verde urbano di circa 25.000 mq., prevista dal precedente Accordo di Programma, sarà rimodellata nel nuovo progetto che potrà prevedere una distribuzione delle aree verdi diversa e maggiormente articolata.
- 4) Inoltre l'inserimento di una nuova viabilità, che collegherà Via Passo Buole con Corso Maroncelli, migliora l'appetibilità di tutto l'ambito sotto il profilo dell'accessibilità allo stesso e della qualità delle "confrontanze urbane".
- 5) Il nuovo Accordo di Programma terrà quindi conto dei diversi temi segnalati e della nuova conformazione urbanistica che garantiranno la sostenibilità economica e ambientale del progetto nel suo complesso.

Si propone alla Conferenza di accogliere parzialmente l'osservazione.

ORDINE ARCHITETTI
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI/TORINO
Prot. n. 10590 del 15.06.2017

Sintesi Osservazione

1) L'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Torino (OAT) esprime apprezzamento per il significativo lavoro svolto fin qui nell'ottica di un complessivo miglioramento dei servizi sanitari.

Ritiene utile quanto necessario proporre di inserire, nei rispettivi paragrafi denominati "Prescrizioni" delle Schede Normative del Parco della Salute, della Ricerca e dell'Innovazione di Torino nell'area Avio-Oval e degli ambiti 13.12 Molinette – 13.13 Sant'Anna e Regina Margherita e relativi sottoambiti, la seguente dicitura: *"L'elaborazione dello studio unitario di riordino, così come la progettazione dei sub ambiti, siano affidati ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 tramite lo strumento del concorso in quanto ambito di particolare rilevanza sotto il profilo architettonico, ambientale, paesaggistico nonché tecnologico"*.

L'OAT propone una propria collaborazione istituzionale ad eventuali tavoli di lavoro.

Controdeduzione

1) La modifica dell'Accordo di Programma per la realizzazione del "Parco della Salute, della Ricerca e dell'Innovazione di Torino" e la contestuale riqualificazione degli attuali Poli ospedalieri (Molinette, Sant'Anna e Regina Margherita) si configura come un'operazione nel suo insieme indubbiamente complessa e che prevede differenti modalità di attuazione per la parte pubblica e per la parte privata. Il progetto di riqualificazione e riutilizzo delle attuali aree ospedaliere verrà pertanto definito, in una fase successiva, con Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, considerato che lo svuotamento delle funzioni ora presenti nelle suddette aree dovrà essere valutato attentamente e avvenire in maniera graduale.

Per quanto riguarda invece il nuovo il Parco della salute, tra le procedure ipotizzate nell'ambito dello Studio di fattibilità sono stati inseriti sia un eventuale Concorso di idee sia il ricorso alla procedura del Dialogo Competitivo ai sensi del nuovo codice degli Appalti. Attualmente ci si è orientati sulla scelta del Partenariato pubblico e privato e Dialogo Competitivo che, per le sue modalità intrinseche, potrà garantire un'elevata qualità del progetto anche in assenza di procedure concorsuali. Ciò è avvalorato altresì dal fatto che la qualità progettuale sarà guidata da specifici approfondimenti tecnici che saranno predisposti nell'ambito del Bando di gara.

Si accoglie la proposta di collaborazione istituzionale, con riferimento alla quale potranno essere attivati specifici incontri tecnici.

Si propone alla Conferenza di accogliere parzialmente l'osservazione.

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE PRESENTATA DA
REGIONE PIEMONTE – DIREZIONE RISORSE FINANZIARE E PATRIMONIO
Struttura XST009 “Palazzo per uffici della Regione Piemonte – fase di realizzazione”
Ufficio di Responsabile Unico di Procedimento

Prot. n. 10670 del 16.06.2017

Sintesi Osservazione

- 1) Si osserva che la nuova denominazione “Ambito 12.32 Parco della Salute” non considera la presenza del Palazzo della Regione Giunta e Uffici (PRGU) in corso di ultimazione. Si chiede di modificare la denominazione dell’Ambito 12.32 in “Ambito 12.32 Regione Piemonte e Parco della Salute”.
- 2) Si osserva che nelle Schede normative dell’Ambito 12.32 non è prevista la realizzazione di locali adibiti a bar/ristoro al piano L43 del Palazzo Unico regionale. Si chiede di introdurre nelle Prescrizioni della Scheda normativa dell’Ambito 12.32 la possibilità di realizzare tali locali, previsti al piano L43 del Palazzo Unico regionale, aventi altezza max di mt. 4,50.
- 3) In coerenza con i dati contenuti nel Piano Particolareggiato vigente e approvato con A.d.P. n. 8 del 1.2.2010, si ritiene opportuno introdurre nella Scheda normativa “Ambito 12.32 Parco della salute” la quantità edificabile di SLP per il PRGU pari a 70.000 mq. di SLP.
- 4) Si segnala infine che potrebbe essere necessario inserire delle antenne sulla copertura del Palazzo Unico regionale che potrebbero superare l’altezza della “veletta” della Torre.

Controdeduzione

- 1) Il titolo della Scheda normativa “Ambito 12.32 Parco della Salute” si intende modificato con il seguente: *“Ambito 12.32 Parco della Salute e sede Regione Piemonte.”*
- 2) – 4) A rettifica di errore materiale, alla voce Prescrizioni della Scheda normativa modificata “Ambito 12.32 Parco della Salute”, al secondo paragrafo dopo le parole “..sopra indicata.” si intende aggiunto il seguente testo:
“Sopra l'ultimo solaio è inoltre consentita la realizzazione di antenne a servizio delle attività della Regione. Sono inoltre consentiti lo sbarco ascensori, la collocazione di ulteriori impianti tecnici e l'inserimento di un locale adibito a ristoro/bar purchè schermati da quinte perimetrali per l'isolamento acustico e visivo con sviluppo in altezza non superiore al 15% dell'altezza massima consentita sopra definita.”
- 3) La specificazione delle diverse quantità riferibili agli singoli manufatti edilizi sarà inserita nel testo dell’Accordo di Programma.

Si propone alla Conferenza di accogliere parzialmente l’osservazione.