

Protocollo n. 51894 / 2017

Torino, 02 maggio 2017

**Al Responsabile del Procedimento  
dell'Accordo di Programma  
arch. Leonello Sambugaro  
Regione Piemonte**  
[segretariato.generale@cert.regione.piemonte.it](mailto:segretariato.generale@cert.regione.piemonte.it)

**Oggetto:** Proposta di modifica all'Accordo di Programma interessato dalla realizzazione del Palazzo degli Uffici regionali e delle opere infrastrutturali connesse, finalizzata alla realizzazione del nuovo Parco della Salute, della Ricerca e dell'Innovazione di Torino nell'ambito Avio-Oval, nonché alla definizione di un programma di natura urbanistica per l'ambito degli attuali presidi ospedalieri della Città della Salute e della Scienza di Torino.  
**2a CdS – Parere preliminare della Città Metropolitana di Torino.**

Con riferimento alla documentazione resa disponibile nella 1a CdS del 16 dicembre 2016, relativa agli aspetti urbanistici e territoriali, si esprime un parere di competenza in via preliminare ai sensi dell'art. 17 bis, comma 2 lettera c) della L.R. 56/77 e smi, con la precisazione che lo stesso non costituisce ancora parere di compatibilità al vigente PTC2.

**Premessa.**

Le argomentazioni di seguito esposte si concentrano sui contenuti urbanistici della proposta di Variante, con particolare riferimento alle prescrizioni presenti nel PTC2.

Le modificazioni al PRG vigente del Comune di Torino si innestano su un quadro territoriale di rilevante entità, con peculiarità proprie e che si possono così riassumere:

- Area Avio-Oval, già oggetto di una procedura di AdP e connessa Variante urbanistica ex art. 34 D.Lgs. 267/2000, divenuta efficace in data 11 febbraio 2010 (Suppl. 1 BURP n. 6), la cui concreta attuazione ad oggi è limitata alla realizzazione del Palazzo Unico Regionale [di seguito PUR], alle operazioni di bonifica delle aree interessate e ad alcuni interventi sull'assetto viabile. La Variante ha generato la creazione della Zona Urbana di Trasformazione – ZUT “12.32 Avio-Oval”, ridenominata “12.32 Parco della Salute” (370.000 mq di SLP max. ammessa): la proposta ne modifica radicalmente le destinazioni d'uso ammesse, con la previsione del Parco della Salute e servizi afferenti, inglobando al suo interno il PUR e relativi servizi (307.861 mq SLP pubbliche); ne conferma le capacità edificatorie private (Sistemi Urbani s.r.l., già RFI S.p.A. pari a 62.139 mq SLP); l'attuazione si articola per sub-ambiti, mediante strumento urbanistico di iniziativa pubblica.

- . per il nuovo Ambito “13.12 Molinette” (di Riordino, S.T. 144.527 mq) si prevede la complessiva riqualificazione del complesso edificato, nel rispetto degli aspetti architettonici tutelati, senza una definizione della SLP che sarà quantificata nello Studio Unitario di Riordino; l’attuazione prevista è con strumento urbanistico di iniziativa pubblica. Le destinazioni prefigurate sono varie: dalla residenza (anche universitaria) con la previsione di edilizia sociale pari al 20% della SLP a residenza, alle attività di servizio (Aspi), alla vasta gamma di Eutorino (ricerca, ricettivo, terziario, centro congressi, università, attività produttive non nocive e moleste), alle attrezzature di interesse generale. I servizi previsti sono a verde pubblico, comprese le dotazioni ex art. 21, 22 e oltre standard della L.R. 56/77 smi: è possibile la monetizzazione superiore al 50% delle dotazioni previste. L’ampia zona a verde localizzata verso C.so Unità d’Italia potrà essere destinata ad uso pubblico e garantire le connessioni funzionali con il parco fluviale esistente.
  
- . l’Ambito “13.13 Sant’Anna e Regina Margherita” si articola in due sottoambiti:
  - . Sottoambito I “Sant’Anna” (di Riordino, S.T. 21.650 mq): si prevede la riqualificazione nel rispetto del tessuto edilizio esistente, senza una definizione della SLP che sarà quantificata nello Studio Unitario di Riordino; l’attuazione prevista è con strumento urbanistico di iniziativa pubblica. Le destinazioni previste sono analoghe a quelle descritte per l’Ambito Molinette. I servizi previsti sono a verde pubblico, comprese le dotazioni ex art. 21, 22 e oltre standard della L.R. 56/77 e smi: è possibile la monetizzazione superiore al 50% delle dotazioni previste.
  - . Sottoambito II “Regina Margherita” (ZUT, S.T. 16.280, SLP max. 24.000 mq): gli interventi saranno precisati nello Studio Unitario esteso all’intero Ambito 13.13 e dovranno essere congruenti con l’intorno edificato e gli spazi aperti. L’attuazione prevista è con strumento urbanistico di iniziativa pubblica. Le destinazioni previste sono analoghe a quelle previste per l’Ambito Molinette. I servizi previsti sono a verde pubblico, incluse le dotazioni ex art. 21, 22 e oltre standard della L.R. 56/77 smi: è possibile la monetizzazione superiore al 50% delle dotazioni previste.
  - . L’area a verde (6.850 mq) sita all’interno dell’Ambito è priva di capacità edificatoria.

Il PRG vigente destina i tre complessi ospedalieri a servizi pubblici (a verde pubblico, a servizi pubblici e a servizi assoggettati all’uso pubblico, aree per le attrezzature sociali, sanitarie ospedaliere).

### **Elementi di valutazione.**

L'analisi delle previsioni urbanistiche deve essere sottoposta al vaglio di due elementi prescrittivi delle NdA del vigente PTC2.

- a) l'art. 16 "Definizione delle aree", al comma 7 (prescrizione che esige attuazione) impone di definire, **per gli ambiti territoriali oggetto della proposta in esame**, la loro classificazione tra aree dense, di transizione o libere. **Tale adempimento deve essere assolto in occasione della C.d.S. che valuta i contenuti di Variante.** Per le caratteristiche degli ambiti in oggetto, è possibile ritenere che le aree interessate debbano essere definite dense, in coerenza alla loro definizione dettata dal comma 1 del citato art. 16: *"Le aree dense sono costituite dalle porzioni di territorio urbanizzato, anche poste in prossimità del Centro Storico (o dei nuclei storici), aventi un impianto urbanistico significativo, caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e dalle funzioni di servizio qualificato per la collettività."*
- b) la definizione di aree dense attribuita agli ambiti oggetto di Variante comporta l'assolvimento della prescrizione contenuta al comma 3 dell'art. 17 "Azioni di tutela delle aree": *"Nelle aree dense, sono congruenti i processi di trasformazione, riuso e aumento della capacità insediativa, nel rispetto degli standard per servizi pubblici previsti dalla legislazione vigente. L'incremento insediativo si concretizza attraverso interventi di densificazione del tessuto esistente, sostituzione edilizia, completamento su reliquati, ristrutturazione urbanistica."*

Ai fini della valutazione preliminare dei contenuti assume particolare rilievo l'assolvimento della prescrizione sub b), ovvero la previsione e il rispetto della dotazione di servizi pubblici. Gli elaborati di Variante prevedono sia il rispetto dei minimi stabiliti dalla L.R. 56/77 e smi per la residenza (18 mq/abitante), sia per le altre attività (80% della SLP). E' prevista inoltre la possibilità di monetizzazione della dotazione risultante dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi in misura superiore al 50%.

Tale ultima facoltà attuativa deve essere contemperata con il rispetto della prescrizione del PTC2 sopra citata.

In particolare, con riferimento agli Ambiti 13.12 Molinette e 13.13 Sant'Anna e Regina Margherita, in fase di redazione degli strumenti urbanistici di iniziativa pubblica, dovranno essere opportunamente valutate le consistenze (n.ro di posti auto) e in quale misura tali dotazioni di servizi pubblici esistenti (parcheggi multipiano Molinette e Sant'Anna) potranno soddisfare il fabbisogno di standard delle nuove destinazioni previste per gli ambiti considerati.

Si suggerisce, al fine del puntuale rispetto della prescrizione citata sub b), di integrare nel prosieguo dell'iter approvatorio, le prescrizioni attuative delle rispettive Schede Normative includendo una precisazione circa la valutazione degli spazi a servizi pubblici esistenti e funzionali alle attività in atto.

Analogamente, dovrà essere condotta una approfondita analisi delle dotazioni a servizi pubblici per l'intero ambito 12.32 Parco della Salute, fermo il fatto che le attrezzature pubbliche previste non determinano la richiesta di nuove aree a servizi, con la precisazione che il giudizio di compatibilità espresso in occasione della conclusione della procedura di A.d.P con DGP n. 1561-60879/2008 del 16 dicembre 2008 dovrà essere riformulato alla luce dell'intervenuta vigenza del PTC2 (11 agosto 2011).

**Trasferimento delle attività ospedaliere dagli Ambiti 13.12 Molinette e 13.13 Sant'Anna e Regina Margherita verso il Parco della Salute.**

Le fasi attuative degli interventi comportano la necessità di prevedere adeguata normativa, anche a carattere transitorio, da applicarsi esclusivamente a tali ambiti: nelle fasi di parziale o completa dismissione e trasferimento delle attività ora insediate è sempre possibile esercitare l'attività di presidio ospedaliero. Nel contempo, al fine di agevolarne la trasformazione, sono ammesse le nuove destinazioni previste, in coerenza con lo stato di fatto e le attività sanitarie esercitate. Si suggerisce, per gli Ambiti 13.32 e 13.33 di non ricorrere alla realizzazione di ulteriori capacità edificatorie private trasferite da altri ambiti.

**Condizioni di accessibilità. Nuova Stazione Lingotto.**

La competenza di questo Ente in materia di mobilità e trasporti comporta una riflessione sulle condizioni di accessibilità previste, specie nell'Ambito 12.32 Parco della Salute.

L'AdP vigente (art. 8 comma 1) prevedeva la realizzazione di una nuova stazione "ponte" localizzata nell'attuale Stazione Lingotto, che con l'attivazione del SFM assume una rilevanza fondamentale.

Tale impegno in capo a RFI (ora Sistemi Urbani) non pare essere confermato nei contenuti attuativi della Variante: la scheda 12.32 proposta in Variante prescrive genericamente: "Nell'ambito è prevista l'area di attacco a terra della nuova stazione a ponte Lingotto".

Data la rilevanza sovraregionale del nuovo polo ospedaliero in progetto, si ritiene importante garantire adeguata accessibilità pubblica, confermando la previsione della nuova Stazione Lingotto, in grado di assolvere alle funzioni derivate dall'elevato flusso di mobilità che sarà generato dal futuro Parco della Salute al momento della sua completa attuazione.

**Aspetti procedurali. Fase di specificazione VAS.**

Il presente parere preliminare sopra illustrato è integrato da quanto formulato dal competente Servizio Tutela e Valutazioni Ambientali nella fase di specificazione della procedura di VAS.

Fermo restando che non compete a questo Ente esprimere valutazioni sulla scelta della procedura avviata, si ritiene che gli elaborati urbanistici possano essere pubblicati, nel rispetto di quanto sopra formulato.

Distinti saluti.

Il Funzionario  
(geom. Luciano Viotto)

Il Dirigente Delegato dell'Ente  
(ing. Giannicola Marengo)