

#### **Capitolo 4. Schema procedurale della variante urbanistica**

Considerata la particolare entità e rilevanza delle trasformazioni previste sul territorio e le riverberazioni indotte dalle stesse, la presente variante apporta modifiche all'impianto strutturale del Piano Regolatore Generale vigente e, con l'inserimento della linea 2 della metropolitana, alla funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale (art. 17, comma 4 lett. a) della L.U.R.).

Per quanto verificabile allo stato di approfondimento attuale, non emergerebbero altri effetti o elementi di carattere quantitativo tali, da qualificare la variante come strutturale ai sensi delle altre lettere di cui all'articolo 17, comma 4 della LUR sopra richiamato. Nel Progetto Preliminare, e pertanto nella fase di definizione puntuale dei dati dimensionali e dei parametri urbanistici, si effettueranno gli ulteriori approfondimenti, e si verificheranno in modo analitico le soglie di variazione stabilite.

Pertanto, come sopra esplicitato la presente variante, per i contenuti proposti, rientra tra le varianti di tipo strutturale al P.R.G, senza tuttavia interessarne l'intero impianto strutturale né l'intero territorio comunale, non riveste di conseguenza carattere di variante generale. Non riguarda inoltre l'adeguamento al P.A.I. (già oggetto della variante n. 100), e risulta da approvarsi secondo le procedure sperimentali introdotte dalla Legge Regionale n. 1/2007 del 26 gennaio 2007.

Il presente Documento Programmatico è stato conseguentemente predisposto ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1/2007 e rappresenta così il primo necessario passo per l'avvio del procedimento di variante.

In riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale del 9 giugno 2008, n. 12-8931, inerente i "Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi", deve essere effettuata obbligatoriamente la Valutazione Ambientale Strategica nel caso di varianti strutturali ai sensi dell'Art. 17 comma 4 lettere a) e d) della L.R. 56/77 e s.m.i. come modificata dalla L.R. 1/2007.

Come richiamato precedentemente, nei capitoli inerenti le linee guida alla progettazione, gli interventi di trasformazione dovranno rapportarsi, anche tramite la VAS, alle normative volte al corretto inserimento ambientale e paesaggistico e in un continuo scambio virtuoso tra fasi di progetto e contestuale valutazione degli effetti. Data la rilevanza che la trasformazione assume per la Città, la VAS dovrà essere affrontata anche come opportunità di riflessione progettuale. La

verifica di scenari alternativi a quelli principali, risulta indispensabile per misurarne la bontà qualitativa.

In relazione a quanto sopra, pertanto, con l'adozione del presente Documento Programmatico, sarà avviata la stesura del Rapporto ambientale. Il Progetto Preliminare della variante comprenderà conseguentemente il Rapporto ambientale (e la relativa sintesi non tecnica), che dovrà tenere conto delle indicazioni emerse nel corso delle Conferenze di Pianificazione e degli esiti della consultazione a seguito della pubblicazione del Documento Programmatico.

Ferma restando la piena coerenza con il presente documento, come meglio espresso al successivo punto, alcune porzioni interessate dalla trasformazione urbanistica, potranno essere oggetto di separati provvedimenti (in anticipazione o posticipazione) in funzione del livello di definizione temporale e del grado di definizione. Tra questi si segnalano in particolare i Programmi Integrati (PRIN Gondrand e PRIN Regaldi) che devono essere avviati con priorità in quanto indispensabili elementi propulsori dell'operazione.

#### **4.1 Provvedimenti connessi**

##### **Z.U.T. 5.10/7 Spina 4 Gondrand / PRIN GONDRAND**

Come detto precedentemente le ZUT facenti capo all'ambito 4 della Spina Centrale vedono confermati i parametri urbanistici del PRG vigente. La revisione del disegno urbano di cui si è detto rende necessario rivedere parzialmente l'organizzazione insediativa di questi comparti. Le variazioni del disegno urbano, normalmente, sono previste nell'ambito degli strumenti di attuazione del PRG (Piani Esecutivi di attuazione del Piano). Per le parti che investono segni più "strutturanti" della conformazione urbana, indicati come prescrittivi, le modifiche di disegno urbano possono essere apportate solo in sede di modifica del Piano Regolatore.

Nel corso dell'iter approvativo della presente variante strutturale, si renderà necessario, ricorrere parallelamente all'approvazione di provvedimenti attuativi del PRG con contenuti parziali di modifica al PRG, per i motivi sopraddetti. Per l'ambito Spina 4 si renderà necessario, con il ricorso all'approvazione di un Programma di Riquilibratura Urbana ai sensi della legge regionale n° 18/96, consentire l'attuazione della trasformazione della ZUT 5.10/7 Spina 4 Gondrand e della ZUT 5.10/5 Metallurgica Piemontese. La trasformazione si rende necessaria in relazione al trasferimento delle attività, previsto a breve, in altra parte dell'area metropolitana o della Regione. La previsione a breve della trasformazione urbana di tali ZUT secondo il disegno urbano che si sta delineando,

richiede di eliminare dalle schede di Piano alcuni segni grafici dell'attuale assetto compositivo. Per il resto, la trasformazione urbana complessiva dell'ambito Spina 4, in corso di studio, delinea l'edificabilità privata delle ZUT prevalentemente sul fronte di via Cigna e del Parco Sempione, lasciando, con la cessione alla Città delle aree poste sul fronte del viale della Spina, la collocazione dell'edificabilità dei diritti edificatori comunali. Tali modifiche potranno essere effettuate con il ricorso ad un Programma di Riqualificazione Urbana in variante al Piano Regolatore. Per il resto, rimarranno invariati i parametri urbanistici delle ZUT, che sono illustrati nel documento allegato. Si prevede, pertanto, dopo l'approvazione del presente Documento Programmatico, l'attivazione del provvedimento PRIN ai sensi della Legge Regionale 18/96 per la ZUT Gondrand e la ZUT 5.10/5 Metallurgica Piemontese.

#### **Z.U.T. 9.36 FS – Scalo Vanchiglia e 9.37 Gottardo / PRIN REGALDI**

Analogamente, in anticipo rispetto alla conclusione dell'iter di approvazione della presente variante strutturale, sarà attivata nella forma di un Programma Integrato in variazione al PRG ai sensi della legge regionale n°18/96 la trasformazione dello Scalo Vanchiglia disciplinato dal PRG come Z.U.T. 9.36 FS – Scalo Vanchiglia. L'area interessata comprende la superficie vera e propria dello Scalo ferroviario di Torino Vanchiglia e si compone di un unico corpo compreso tra corso Novara, Regio Parco, il ramo ferroviario di collegamento con la ferrovia Torino – Milano e la borgata frammista di attività produttive, artigianali e in parte residenziali posta lungo via Bologna. L'area propriamente dello Scalo Vanchiglia antistante il Cimitero Monumentale e corso Regio Parco può essere considerata il motore della trasformazione urbana legata alla realizzazione della nuova linea di metropolitana. Analogamente alle aree collocate lungo la Spina, anche in questa porzione di città le progettualità e le intenzioni di trasformazione rendono baricentrico un luogo sino a poco tempo fa sottovalutato (si pensi ai programmi per le nuove politiche universitarie e ai progetti infrastrutturali per il miglioramento dell'accessibilità alla città).

La futura configurazione dell'area prevede la creazione di un brano di città che ridisegni i bordi del costruito esistente, costruisca un nuovo fronte urbano e incrementi la propria dotazione di spazi verdi, valorizzando i rapporti visuali con la collina torinese ed istituendo una relazione più forte con gli elementi ambientali esistenti (il Parco Colletta e i corsi d'acqua).

Le prefigurazioni propongono un'articolazione dell'insediamento strettamente connessa al disegno degli spazi aperti e del verde: l'impianto lineare si costruisce a partire da un vincolo (la fascia di rispetto cimiteriale) che diventa elemento di valore nel momento in cui concorre alla definizione del

fronte ed all'articolazione del rapporto che questo istituisce con il nuovo parco e con la collina. Il tessuto che si prevede è composto per isolati costituenti una nuova quinta urbana sulla via Regaldi con un chiaro rapporto anche con l'elemento verde del parco. Una serie di edifici distribuiti puntualmente lungo la fascia edificata, da corso Novara verso nord, completano l'insediamento, conferendo ritmo alla composizione ed esplicitando il dialogo con le emergenze ambientali presenti nell'ambito di studio, con il parco, il cimitero e la collina.

Il Programma Integrato modificherà le previsioni del PRG vigente definendo una nuova unità minima di intervento, che concentra in un unico comparto, consistenze commerciali per la vendita al dettaglio, maggiori di quelle previste dal PRG vigente nell'intera Z.U.T..

Il PRIN prevederà la realizzazione, oltre alle attività commerciali sopra dette, di artigianato di servizio e pubblici esercizi, nonché di funzioni residenziali integrate con servizi privati. Il PRIN modificherà, inoltre, le previsioni del P.R.G. vigente, apportando alcune rettifiche al disegno della viabilità e riducendo parzialmente la fascia di rispetto cimiteriale prevista dal Piano.

Il Programma integrato si pone l'obiettivo, inoltre, di eliminare le condizioni di degrado fisico e sociale dell'area di Scalo Vanchiglia, ridefinire ed integrare la viabilità locale, predisporre il collegamento tra la viabilità locale e la futura viabilità di raccordo con la zona pedecollinare, realizzare un grande parco urbano e un parcheggio consistente in prossimità di Corso Novara. Con il PRIN, infine, verrà conferita alla Città la titolarità delle aree sulle quali sarà collocata una quota consistente delle concentrazioni pubbliche, in connessione con la linea 2, unitamente alle aree della ZUT 9.37 Gottardo.

Il PRIN relativo all'insediamento commerciale su Via Regaldi necessita del contestuale aggiornamento della variante al P.R.G. n. 160 adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 2 marzo 2009; infatti, in assenza del presente Documento Programmatico, la variante non poteva che prescindere dalle valutazioni strettamente discendenti dalla radicale trasformazione dell'Ambito Vanchiglia e dalla previsione di una nuova Linea Metropolitana.

Va tuttavia rilevato che, pur non essendo espressamente individuata tra le localizzazioni commerciali, il nuovo complesso rientra appieno nei criteri generali commerciali comunali delineati nel 2007. Con il documento citato, infatti, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno riservarsi la possibilità di riconoscere ulteriori localizzazioni nel caso in cui vadano a costituire occasione di riqualificazione urbana, ovvero negli ambiti produttivi ove le attività non più in esercizio lasciano estese aree degradate, nel frattempo inserite in contesti urbanizzati.

Le specifiche prescrizioni progettuali dovranno, inoltre, favorire l'insediamento nel tessuto commerciale diffuso, nonché la sua integrazione e complementarietà coinvolgendo anche gli aspetti organizzativi ed edilizi al fine di creare un intervento "estroverso", con affacci commerciali e vetrine rivolte verso lo spazio pubblico.

Si evidenzia appena, che affianca il presente provvedimento, lo svolgimento di ulteriori e puntuali analisi relative al territorio immediatamente circostante a quello direttamente coinvolto dal presente provvedimento. Data la rilevanza della trasformazione prevista e l'auspicata sinergia che ne deriva, è possibile che per tali aree, nel corso dell'attività di approfondimento o successivamente, emerga la necessità di procedere a limitate modifiche delle previsioni urbanistiche vigenti, derivanti dagli effetti della riqualificazione complessiva. In tal caso si valuterà in base alla consistenza ed alla definizione temporale, la procedura più idonea al loro adeguamento.