

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

Il documento “Indirizzi di politica urbanistica”, adottato dalla Giunta Comunale nel giugno 2008, esplicitava le linee programmatiche per lo sviluppo territoriale della Città di Torino e per i futuri atti di pianificazione.

In relazione al progetto della Spina Centrale, si dichiarava la volontà di lavorare al completamento del Passante tanto a Nord quanto a Sud, richiamando il fatto che il PRG si è limitato a disciplinare urbanisticamente la sola porzione centrale.

All'interno di un quadro di lettura più ampio, che interessa anche il quadrante sud-ovest dell'area metropolitana torinese, sono state elaborate prefigurazioni morfologiche per l'ambito gravitante intorno alla c.d. “Nuova Piazza Mirafiori”, dove troverà collocazione l'attestamento della futura Linea 2 di Metropolitana e del nuovo corso Marche.

La rivisitazione del quadrante sud-ovest parte da alcuni temi-chiave per il progetto di riassetto e riqualificazione di questa parte di città. La lettura dei temi non è da intendersi solo come un'analisi dello stato di fatto, quanto piuttosto come elencazione disaggregata dei “materiali” di cui questa città è composta. Un'operazione che, da un lato, mette in evidenza le tante e diverse logiche settoriali che improntano la trasformazione di quest'area – dal progetto infrastrutturale a quello insediativo e ambientale – ma che dall'altro porta in primo piano la necessità di tenere insieme questi “materiali” all'interno di un progetto morfologico che sappia davvero essere integrato.

I temi individuati sono:

- la strutturazione di lungo periodo che storicamente impronta Torino e il suo territorio circostante: il tema degli assi che si allargano al territorio e delle porte-soglia di accesso alla città (tema che non può prescindere oggi da una riflessione sulla dimensione metropolitana e sul rapporto tra “dentro” e “fuori”);
- le infrastrutture veicolari e su ferro che caratterizzano oggi il quadrante sud-ovest dell'Area Metropolitana Torinese (AMT) e il modo con cui il nuovo corso Marche riconfigurerà radicalmente il sistema dell'accessibilità;
- l'arrivo della linea metropolitana 2 lungo Corso Orbassano, che rappresenta il principale vettore pubblico di trasporto per le direttrici nord-est e sud-ovest, e relativo parcheggio di interscambio.
- il sistema degli spazi aperti (il vuoto), dal territorio agricolo alla fascia fluviale, nella sua dimensione di continuità ma anche di spazi “interclusi” da rimettere in connessione;

- il sistema dei grandi tasselli (i pieni) che connotano in modo molto evidente il quadrante sud-ovest dell'AMT: dalle grandi piastre industriali (come Fiat Mirafiori) alle più recenti lottizzazioni produttivo-commerciali di Beinasco e Grugliasco, che insieme contribuiscono a connotare questa città come una "città orizzontale".

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

IL P.R.G. DI TORINO - DESTINAZIONI DI PIANO

L'area oggetto dell'Accordo di Programma è collocata nella porzione sud-ovest della città, che gravita intorno alla futura cosiddetta "Piazza Mirafiori" ed agli assi dei corsi Tazzoli - Orbassano - Settembrini - Portone e confini comunali con Grugliasco e Beinasco.

Quest'area è caratterizzata dalla forte presenza di attività produttive (in primis Fiat Mirafiori e attività collegate), attività terziarie con sporadiche aree residenziali ed alcune aree a servizi pubblici di rilevante dimensione (Poste, aree verdi, impianti sportivi, ecc).

Secondo il PRG approvato nel 1995 l'area ricade in parte all'interno ed in parte all'esterno del perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 81 L.R. 56/77. La parte esterna al centro abitato è interessata da fasce di rispetto stradale, ferroviario e tranviario. Si evidenziano inoltre due fasce di rispetto dovute alla presenza di elettrodotti, l'una ai confini e l'altra interna al centro abitato, quest'ultima tangente la parte sud del Lotto A dell'area TNE.

L'interno dell'area è urbanisticamente così caratterizzato:

- l'area compresa tra il Confine con Grugliasco, corso Tazzoli, corso Orbassano, strada del Portone è prevalentemente destinata ad "Area normativa IN - Edifici o complessi di edifici a destinazione produttiva inseriti in zone consolidate per attività produttive (v. art.14)"; vi sono inoltre aree residenziali "R1- Residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari", Aree per servizi pubblici lettere "v - spazi pubblici a parco , per il gioco e lo sport" (art.21 LUR), "s - istruzione superiore" (art. 22 LUR), "t-attrezzature e impianti tecnologici", "f - uffici pubblici", "z- altre attrezzature di interesse generale" (servizi oltre le quantità minime di legge);
- l'area compresa tra strada del Portone, corso Orbassano, al confine con Beinasco ed il Cimitero Parco è prevalentemente destinata a Servizi Pubblici, lettere "v- spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport", "p - parcheggi" (art. 21 LUR) e "z-altre attrezzature di interesse generale", Zona Urbana di Trasformazione ZUT 16.29 PORTONE, "Area

normativa IN - Edifici o complessi di edifici a destinazione produttiva inseriti in zone consolidate per attività produttive (v. art.14)”, aree residenziali “R1- Residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari”, Aree per la Viabilità “VI esistente” ed aree per la Viabilità “VI in progetto”.

- l’area compresa tra corso Tazzoli, corso Orbassano ed il confine di Beinasco è interamente destinata ad “Area normativa IN - Edifici o complessi di edifici a destinazione produttiva inseriti in zone consolidate per attività produttive” (Stabilimento Mirafiori e Proprietà TNE), Aree per la Viabilità “VI esistente”.

Sotto il profilo idrogeologico, in conformità alla variante n. 100 approvata il 27/10/2008, l’area in oggetto è classificata nella classe I - sottoclasse I (P), zone non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento, caratterizzata da porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e s.m.i. e del D.M. 14/01/2008. Si rimanda, in ogni caso per gli aspetti di carattere generale, ai disposti e alle ulteriori prescrizioni del sopra citato allegato B delle N.U.E.A., parte integrante della Variante n. 100 al P.R.G..

Si segnala che la Tavola “Individuazione dei corsi d’acqua minori – elaborato a titolo illustrativo” evidenzia la presenza di corsi d’acqua sotterranei sotto Strada del Portone, corso Settembrini e l’attraversamento dell’area ad est della ZUT 16.29. La presenza dei corsi d’acqua (da verificare) produce una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m. 5 dall’argine, ai sensi dell’allegato B delle N.U.E.A., capitolo 1.1 “Corsi d’acqua naturali/artificiali e tratti tombinati: fasce di rispetto e norme di salvaguardia”, comma 5.

In particolare l’impianto di produzione Fiat Mirafiori, che occupa un’area di circa 3.000.000 di mq, ha rappresentato e rappresenta ancora oggi un forte polo di attrazione dal punto di vista produttivo. A partire dagli anni 90 l’azienda, a seguito del riassetto globale di razionalizzazione e concentrazione dei suoi spazi di produzione, ha cambiato la strategia investendo sempre più nei poli di ricerca.

Nel 2005 gli Enti Locali (Comune di Torino, Provincia di Torino, Regione Piemonte), hanno acquistato circa 300.000 mq di aree dimesse attraverso la Società TNE (Torino Nuova Economia) Spa costituita per qualificare e valorizzare le aree oggi non più utilizzate dalla produzione.

La Società TNE Spa ha come scopo fondamentale la valorizzazione delle proprie aree e la creazione di spazi per la ricerca e per le attività tecnologicamente avanzate, attività di servizio, laboratori di ricerca e attività formative.

Tale processo di rinnovamento è stato attivato con la sottoscrizione, il 12 luglio del 2007, di un Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 267/2000, che ha visto il coinvolgimento della Città di Torino, della Regione Piemonte, della Provincia di Torino, del Politecnico di Torino e della Società TNE Spa per la realizzazione del Centro del Design nello stabilimento ex DAI, all'interno dell'area, situato tra Corso Orbassano, Corso Settembrini nonché attraverso la trasformazione dell'area "C", collocata tra via Manta e via Anselmetti; tale area prevede la creazione di spazi per la produzione/logistica di tipo avanzato oltre che alla creazione di spazi pubblici che consentono la connessione del Parco del Sangone con la futura "Piazza Mirafiori" attraverso la previsione di una pista ciclabile.

Il senso generale che si intende perseguire è la creazione di un distretto integrato della ricerca e dell'innovazione messo in relazione con le attività di servizio alle persone e all'impresa, capace di attrarre investitori sia pubblici che privati in grado di stimolare processi di sviluppo.

In sede di Accordo di Programma è stata approvata una variante urbanistica che ha previsto per l'ambito Torino Design Center – Mirafiori Area A - una disciplina particolare che prevede un indice territoriale di 0,8 mq/mq di SLP e un mix di funzioni quali Eurotorino (min. 80%) e Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese ASPI (max 20%).

Le prescrizioni specifiche dell'ambito hanno comportato l'integrazione dell'art. 14 punto 10 delle NUB del PRG vigente e l'individuazione dell'ambito Torino Design Center – Mirafiori (A), della superficie di circa mq. 142.000, sulla tavola di azzonamento del PRG.

Il progetto del Centro del Design viene inquadrato in un ambito più esteso la cui trasformazione è subordinata alla redazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, da redigersi secondo gli indirizzi del Master Plan allegato all'Accordo di Programma, proposto a titolo orientativo, che prefigura un disegno di assetto complessivo del Area A e delle Aree B e C di proprietà TNE.

All'Area A di TNE si applicano i disposti dell'art. 14, comma 10 delle N.U.E.A., relativi alla scheda "Ambito TORINO DESIGN CENTER – MIRAFIORI (A)", con destinazione a Zone urbane consolidate per attività produttive con prescrizioni particolari.

SCHEDA PRG VIGENTE (art.14 NUB)

"Zone urbane consolidate per attività produttive con prescrizioni particolari

10 Ambito TORINO DESIGN CENTER – MIRAFIORI(A)

Ambito per il quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistici introdotti con Accordo di programma (Superficie Territoriale mq. 142.000 circa): (1)

Indice Territoriale max - 0,8 mq SLP/mq ST

Destinazioni d'uso:

- Eurotorino con esclusione delle attività ricettive di cui all'art. 3, punto 2 lettera A: Centri di Ricerca, Attività Produttive e Innovative, Attività Terziarie, Attività Espositive e Congressuali, Università: min. 80% SLP.

- Attività di servizio alle persone e alle imprese - A.S.P.I. con esclusione delle attività ricettive di cui all'art. 3, punto 2 lettera A: max. 20% SLP di cui max. 50% per attività commerciali.

Contestualmente all'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, potrà essere riconosciuta una Localizzazione commerciale urbana non addensata da realizzare (L1), fermi restando i limiti e nel rispetto della disciplina urbanistico-commerciale vigente.

In ogni caso sono escluse le attività di tipo residenziale.

Le aree minime per servizi (Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport e parcheggi), devono essere commisurate al fabbisogno derivante dagli insediamenti in misura non inferiore all'80% della SLP salvo quanto previsto dall'articolo 19 comma 7.

Ad eccezione del lotto 1 l'attuazione dell'ambito, anche per fasi e lotti successivi, è soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo, da redigersi secondo gli indirizzi del Master Plan allegato all'Accordo di Programma, suscettibile di aggiornamento contestualmente all'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

Ogni fase attuativa deve comunque garantire il soddisfacimento del fabbisogno di servizi afferente agli interventi, nonché l'adeguata accessibilità veicolare, pedonale e la connessione funzionale con il tessuto edilizio circostante.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, verificati sulla base della documentazione di valutazione previsionale di clima ed impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di eventuali contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

L'attuazione degli interventi è altresì subordinata alle specifiche prescrizioni in esito all'Analisi di Compatibilità Ambientale di cui all'art. 20 della L.R. n. 40/98.

Si richiamano inoltre gli obblighi di cui all'art. 28 delle Norme Urbanistico-Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del Piano Regolatore in relazione alla Bonifica Ambientale del sito.

I risultati delle indagini eseguite nelle aree a verde non su soletta dovranno essere confrontati con i valori di cui alla colonna A "Siti ad uso Verde pubblico, privato e residenziale" della tabella 1, Allegato 5 al Titolo 5 del D. Lgs - n. 152 del 3 aprile 2006 "Norme in materia ambientale".

Accordo di programma 2010

Con nota del 27 luglio 2010, prot. n. 3400, TNE S.p.a. ha comunicato alla Città che il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato la proposta di Project Financing presentata dal costituendo raggruppamento di soggetti privati Techint S.p.A, Re.sv.i S.r.L., AI Engineering, AI Studio e Camerana & Partners, ai sensi dell'art. 153, comma 19 del D.Lgs. 163/2006, per la riqualificazione di parte del Lotto "A".

Il Consiglio di Amministrazione di TNE, in data 19 luglio 2010, preso atto delle risultanze dell'attività di controllo tecnico amministrativo, economico finanziario e di conformità alla normativa vigente dello Studio di fattibilità, effettuata da una Società Organismo di validazione, in data 18 giugno 2010, ha emesso il rapporto di controllo finale da cui è risultata l'idoneità della Proposta per lo sviluppo delle successive fasi del processo.

La sopraccitata Proposta riguarda la progettazione, il finanziamento, la realizzazione e la gestione, a totale finanziamento privato, di un intervento edilizio che prevede, nella porzione di area prospiciente la futura "Piazza Mirafiori", l'insediamento di circa 38.000 mq di S.L.P. per Attività di Servizi alle Persone e all'Impresa (ASPI), e contestualmente l'ampliamento del Centro del Design, all'interno del Capannone ex DAI, con una struttura per usi universitari di circa 15.000 mq S.L.P.

Il costituendo raggruppamento di operatori economici privati, facendo riferimento ai contenuti della Variante Urbanistica prevista dal suddetto Accordo di Programma, ha presentato a TNE Spa una Proposta, ai sensi dell'art. 153, comma 19, del Codice dei Contratti Pubblici, che prevede la realizzazione di un intervento edilizio a totale finanziamento privato in una porzione di area interna al Lotto A. Lo Studio di Fattibilità oggetto di tale Proposta individua in particolare il raggiungimento di due obiettivi. Il soddisfacimento di un interesse pubblico mediante la realizzazione di una struttura universitaria di Superficie Lorda di Pavimento pari a 15.000 metri quadrati, quale ampliamento del Centro del Design, da destinarsi all'utilizzo da parte del Politecnico di Torino, e la realizzazione di un polo polifunzionale a destinazione ASPI di Superficie Lorda di pavimento pari a 38.000 metri quadrati.

Pertanto la proposta progettuale dello Studio di Fattibilità sviluppato dagli operatori economici privati comporta un incremento della destinazione d'uso ASPI realizzabile all'interno del Lotto A, in termini percentuali, dal 20% al 35% della SLP.

Tale incremento si giustifica considerando le caratteristiche che connotano l'ambito territoriale di

riferimento in cui è inserita l'Area A e le aspettative che gli Enti Locali hanno individuato nei programmi urbanistici di valorizzazione di una importante area del tessuto urbano, che rappresenta la porta sud di accesso alla Città.

Con l'intervento di trasformazione del Area A si intende apportare un contributo al più vasto processo, su scala urbana, di valorizzazione dell'ambito territoriale di riferimento e di interconnessione tra spazi della Città, aventi differenti caratteristiche tipologiche insediative, che è stato individuato dagli Enti Locali come obiettivo strategico di trasformazione urbana.

Già con l'Accordo di Programma del luglio 2007 veniva manifestata la volontà di contribuire alla valorizzazione del tessuto urbano in cui si inserisce l'Area A, prevedendo, con la Variante Urbanistica in esso contenuta, la possibilità di realizzare destinazioni d'uso Eurotorino e ASPI che potessero contribuire al miglioramento della interazione tra il mondo produttivo, quello dei servizi e quello delle attività residenziali.

Al raggiungimento di tale obiettivo concorreranno importanti progetti di riqualificazione urbana, rientranti in un piano sistematico di interventi di riassetto urbanistico, quali ad esempio la Linea 2 della Metropolitana, il nuovo asse viabilistico di Corso Marche e la futura Piazza Mirafiori, il sistema integrato dei percorsi ciclopedonali che collegano parchi e aree protette.

Alla luce di tali considerazioni l'insediamento di un polo polifunzionale a destinazione ASPI, così come caratterizzato nello Studio di Fattibilità proposto dagli operatori economici, risulta allineato con le previsioni dei piani programmatici di trasformazione urbana della Città, della Provincia e della Regione.

Il polo polifunzionale a destinazione ASPI proposto, essendo localizzato in un contesto territoriale non storicamente strutturato dal punto di vista delle attività commerciali e di servizio, si configura innanzitutto come un sistema integrato, conforme agli indirizzi di programmazione previsti dalla normativa di settore, in grado di impedire una eccessiva e disordinata frammentazione territoriale che può generare effetti negativi.

Inoltre il polo polifunzionale costituisce, all'interno dell'ambito territoriale di riferimento, un elemento capace di generare un idoneo livello di integrazione funzionale sia tra le attività attualmente presenti e quelle future previste nell'ambito dell'Accordo di Programma di luglio 2007, sia rispetto alle opere infrastrutturali strategiche previste dai piani di trasformazione su scala urbana e sovra comunale, migliorando l'integrazione con gli altri servizi pubblici urbani.

Con nota prot. 22013 del 01/12/2010, il Politecnico di Torino ha confermato l'interesse alla realizzazione della "Cittadella dell'Auto" nell'area Mirafiori, al fine di sviluppare le attività di

formazione, ricerca e trasferimento tecnologico nel settore auto, in sinergia con il Gruppo Fiat ed ha formalizzato l'impegno al trasferimento, all'interno dell'Area A, del nuovo Corso di Laurea in Ingegneria dell'Autoveicolo, oltre ai corsi di "Disegno Industriale" attinenti l'auto, anche in previsione dell'accordo con la University of Windsor, che prevede un percorso formativo con la partecipazione di studenti italiani e canadesi, svolto in parte in Italia e in parte in Canada e con periodi di tirocinio nel Gruppo Fiat e nel Gruppo Chrysler.

Nell'iniziativa saranno coinvolti almeno 1.600 studenti, supportati da circa 200 unità di personale.

Al fine di completare il processo di valorizzazione delle aree di proprietà della società TNE Spa, già attivato con l'approvazione del progetto del Centro del Design nell'Accordo di Programma del 2007, è stata attivata la procedura di modifica a tale Accordo, avente ad oggetto un programma di interventi con i contenuti sostanziali del Piano Esecutivo. In sede di Accordo di Programma si prenderà atto della proposta di Project Financing su parte dell'Area A di TNE prospiciente la nuova "Piazza Mirafiori", la relativa variante urbanistica e la condivisione del nuovo assetto viabilistico.

Rispetto alla Variante n. 160 al P.R.G. adottata il 2 marzo del 2009, in fase di approvazione e attualmente in regime di salvaguardia, l'insediamento commerciale analizzato, non ricade all'interno di addensamenti commerciali e potrebbe rientrare tra quelli compatibili in una localizzazione commerciale urbana non addensata L1, la quale, quando non espressamente individuata, è riconoscibile per iniziativa di chiunque ne abbia interesse secondo le modalità previste dall'art. 12 della D.C.C. del 12/03/2007, in applicazione dell'art. 14 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i. e degli articoli 26 e 27 in ordine alla regolamentazione delle aree di sosta, alle verifiche di impatto ambientale e di impatto sulla viabilità, secondo le modalità previste dagli stessi, nonché dell'art. 14 del nuovo Allegato C alle N.U.E.A.

Il riconoscimento delle localizzazioni commerciali avviene prevalentemente privilegiando le parti del territorio occupate da impianti produttivi dismessi da almeno cinque anni, situati all'interno di aree a diversa e prevalente destinazione, o nelle parti del territorio individuate con l'obiettivo di promuovere interventi di riqualificazione e/o riuso del patrimonio edilizio esistente.

Le localizzazioni commerciali urbane non addensate sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana e vengono riconosciute mediante l'applicazione di tutti i criteri e parametri orientativi previsti, senza alcuna possibilità di deroga.

Inoltre, per ogni struttura commerciale insediabile, fermo restando la verifica dell'osservanza dello standard urbanistico di cui al comma 1, punto 3) dell'art. 21 della LUR, deve essere garantito il fabbisogno totale di posti a parcheggio secondo quanto risultante nella tabella n. 3 dell'art. 13 del nuovo allegato C come di seguito riportato.

Per quanto attiene la pianificazione commerciale, ai sensi dell'allegato "C" alle N.U.E.A. vigente, l'insediamento commerciale analizzato non ricade all'interno di addensamenti commerciali e potrebbe rientrare tra quelli compatibili in una localizzazione commerciale urbana non addensata L1, la quale è riconoscibile per iniziativa di chiunque ne abbia interesse secondo le modalità previste all'art. 10 del citato allegato C.

Tali localizzazioni sono zone del tessuto urbano candidate ad ospitare nuove attività rivolte sia al servizio dei residenti, sia degli utenti attratti dalle grandi strutture di servizi polarizzanti e del traffico pendolare che confluisce sui grandi nodi delle infrastrutture ferroviarie attuali e in progetto. Esse possono assumere una funzione integrativa degli addensamenti commerciali, in particolare quelle ubicate ai loro bordi e inadatte ad accogliere medie strutture di vendita.

PIANI SOVRAORDINATI

In data 19/06/1997 con DCR n. 388-9126 è stato approvato il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.); in data 16/12/2008 è stato adottato il nuovo P.T.R. con DGR n. 16-10273, in corso di approvazione (la trasmissione al Consiglio regionale per l'approvazione è avvenuta con D.G.R. 18-11634 del 22 giugno 2009), che fornisce gli indirizzi generali per garantire la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale dei centri storici della Regione.

Nell'elaborato cartografico del PTR 2008 Tavola A "Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio" l'area oggetto di analisi è individuata come urbana esterna ai centri storici così come la maggior parte dei sistemi insediativi attuali che hanno avuto un'evoluzione morfologica che trae origine dall'iniziale espansione avvenuta a margine dei nuclei storici fino alle più recenti formazioni, in gran parte caratterizzate sia da una complessiva assenza di qualità urbana che da un'organizzazione diffusa sul territorio, spesso in modo arteriale lungo le vie di comunicazione.

Obiettivo prioritario degli strumenti di governo del territorio, ad ogni livello, è la rivitalizzazione e rifunzionalizzazione delle aree urbane, attraverso l'offerta di strutture e servizi di qualità ai cittadini e alle imprese, il sostegno dei servizi sociali e delle attività economiche innovative

caratterizzanti delle aree urbane oltre che mediante interventi volti alla valorizzazione dell'ambiente fisico.

Gli indirizzi del P.T.R. stabiliscono che le aree urbanizzate esistenti, esterne ai centri storici, si configurano come il luogo privilegiato per: la nuova edificazione, tramite azioni di riordino, completamento, compattamento e densificazione dell'edificato; la qualificazione ambientale, mediante interventi di riassetto funzionale, valorizzazione della scena urbana, riuso del patrimonio edilizio.

Le espansioni e gli sviluppi lineari dell'urbanizzato preesistente, le situazioni ambientali di degrado e i margini edificati dal disegno sfilacciato costituiscono oggetto di specifici interventi volti alla qualificazione e integrazione paesaggistica.

Il Piano Paesaggistico Regionale P.P.R., adottato in data 04/08/2009 con DGR n. 53-11975, redatto ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio e in coerenza alla Convenzione Europea del Paesaggio, è finalizzato a garantire il rispetto prioritario del patrimonio paesaggistico.

Dalla lettura della tavola Tavola P4.5: "Quadro strutturale" l'area risulta classificata come Insedimento specialistico organizzato (art. 37).

Per le aree sopra indicate il PPR persegue i seguenti obiettivi: riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia,; integrazione paesaggistico - ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi.

I piani territoriali provinciali, in relazione alle specificità dei territori interessati devono precisare i criteri per la delimitazione delle morfologie degli insediamenti specialistici per usi non residenziali all'interno dei piani locali. I piani provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni tenendo conto dei seguenti criteri:

a) sono ammissibili interventi di riuso, completamento ed ampliamento in misura non eccedente al 10% della superficie preesistente all'adozione del PPR oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:

- I. siano ricompresi in progetti e programmi organicamente estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;
- II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato ad una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali ed al contenimento/mitigazione degli impatti;

b) eventuali nuove aree per insediamenti specialistici, possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate, prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:

- I. non interferiscano significativamente con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche;
- II. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture, comunque non determinino incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;
- III. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.

Per tali aree il PPR persegue i seguenti obiettivi: integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, delle piattaforme logistiche, delle aree per le produzioni innovative e degli altri insediamenti produttivi, terziari, commerciali o turistici a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno); mitigazione degli impatti delle infrastrutture autostradali e ferroviarie mediante il ripristino delle connessioni da esse intercettate, la riduzione della frammentazione e degli effetti barriera.

Per quanto riguarda le direttive eventuali ampliamenti o nuove aree per funzioni specializzate o lo sviluppo di nodi infrastrutturali di interesse regionale, devono privilegiare le localizzazioni nei contesti degradati, anche segnalati nel PPR come aree di criticità, purché ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione urbanistica ed edilizia dei siti e le scelte localizzative subordinate alla realizzazione delle necessarie mitigazioni e compensazioni.

Il **Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento P.T.C.P.** vigente (approvato in data 01/08/2003 con D.C.R. 291-26243), si prefigge di provvedere e sostenere la compatibilità tra l'ecosistema ambientale e naturale ed il sistema antropico, armonizzando la reciproca salvaguardia della tutela e valorizzazione del primo e sviluppo del secondo, attraverso la corretta gestione delle risorse.

In data 20/07/2010, con deliberazione n. 26817, il Consiglio Provinciale ha adottato il **Progetto Definitivo del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento (PTC2)**, trasmesso alla Regione Piemonte in data 12 agosto 2010 per l'approvazione.

Dall'analisi della tavola 2.2 "Sistema Insediativo Attività Economico Produttive" la Provincia promuove:

- a) il recupero e il riuso delle aree e delle strutture produttive esistenti, inutilizzate o sottoutilizzate, con interventi e modalità anche di esercizio dell'attività, idonee a perseguire anche in tal caso l'elevato livello qualitativo dell'offerta di cui alla successiva lettera b);
- b) la formazione e attuazione di aree produttive realizzate secondo i criteri delle Aree produttive ecologicamente attrezzate, preferibilmente di livello intercomunale;
- c) l'interconnessione dei sistemi produttivi, attraverso l'infrastrutturazione materiale ed immateriale;
- d) politiche di concentrazione dell'offerta industriale;
- e) la riorganizzazione degli spazi industriali spesso inadeguati alle mutate condizioni produttive;
- f) il sostegno della presenza produttiva utilmente localizzata in aree disagiate;
- g) il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli insediamenti produttivi e per le attività economiche in generale;
- h) il principio della perequazione territoriale. A tal fine la Provincia promuove processi di concertazione e copianificazione, e la formulazione di accordi intercomunali ed interprovinciali, da attuare in via preferenziale all'interno degli Ambiti di approfondimento sovracomunali.

L'ambito di interesse dell'attuale provvedimento fa parte di un Ambito produttivo di I livello. Ambito strategico caratterizzate da una elevata vocazione manifatturiera, che rappresentano i poli su cui investire per riqualificare e consolidare il sistema manifatturiero provinciale.

6. (Prescrizione che esigono attuazione) Negli Ambiti produttivi di I livello le politiche del PTC2 sono quelle di conservazione, potenziamento, infrastrutturazione, concentrazione delle attività produttive. Gli interventi ammessi negli AP-I sono: nuovo impianto, ampliamento, ristrutturazione, trasformazione e riorganizzazione territoriale e urbanistica a carattere produttivo. Gli AP-I sono, inoltre, gli ambiti preferenziali per la rilocalizzazione delle attività produttive site in zone improprie.

Infrastrutture di Corso Marche

L'area oggetto di Accordo di Programma ricade all'interno dell'Area Speciale di Corso Marche, di cui agli artt. 39 e 40 del P.T.C.2, in corso di approvazione.

"Art. 39 Corridoi riservati ad infrastrutture.

1. (Prescrizioni immediatamente vincolanti e cogenti) Gli elaborati grafici tavole n. 4.4.2 e n. 4.4.3 allegate al PTC2 individuano e delimitano le aree destinate alla localizzazione delle seguenti infrastrutture e linee di comunicazione.

Corridoio del sistema infrastrutturale di C.so Marche, che integra tre diversi livelli di infrastrutture: la ferrovia (un tratto della NLTL Torino-Lione) tutta sotterranea che connette lo scalo merci di Orbassano, l'autostrada sotterranea che interseca la tangenziale (tra Venaria e lo svincolo per Pinerolo); la strada in superficie (Corso Marche) che assumerà la funzione di un viale urbano alberato e rappresenta il contesto territoriale dove collocare in un disegno urbanistico integrato (master plan) trasformazioni urbane e nuove centralità.

Intorno al viale di superficie è collocato un sistema di aree suscettibili di essere trasformate sulla base di regole e indirizzi condivisi con gli Enti Territoriali interessati, in forza di una procedura concertativa avviata nel luglio 2005 con la stipula di uno specifico Protocollo d'Intesa tra la Regione Piemonte, la Provincia, i Comuni di Collegno, Grugliasco, Torino e Venaria Reale e successivamente aggiornato nel luglio 2008; per gli studi e l'avvio della progettazione dell'asse viario di C.so Marche, nel settembre 2009 è stato stipulato apposito Accordo di programma tra la Regione Piemonte e la Provincia; ai fini della realizzazione del tracciato autostradale sono in corso di completamento da parte del soggetto concedente Concessioni Autostradali Piemonte - CAP SpA, gli approfondimenti tecnici sullo studio di fattibilità già redatto dal Politecnico di Torino su incarico della Regione Piemonte e la definizione degli aspetti finanziari, finalizzati al bando di gara per la scelta del soggetto promotore dell'opera. Per quanto riguarda la parte ferroviaria lo schema di soluzione è stata studiato dal Politecnico di Torino su incarico della Regione Piemonte; RFI-Italferr, stanno approfondendo la soluzione tecnica e procedendo alla progettazione preliminare dell'opera, che sarà presentata all'osservatorio Torino Lione entro giugno 2010.

.....”

“Art. 40 Area speciale di C.so Marche

1. Nelle aree inserite all'interno dell'Area speciale di C.so Marche, così come indicate alla tav. 4.4.3, escluse quelle di cui all'art. 39 comma 1 punto a):

- a) è consentita l'attuazione di interventi derivanti da convenzionamenti già stipulati e/o da permessi di costruire già rilasciati alla data di adozione del progetto definitivo del PTC2;*
- b) per quanto attiene gli interventi già programmati e/o previsti dai PRG, ma non ancora attuati, il “tavolo tecnico” di C.so Marche di cui al Protocollo d'Intesa sottoscritto tra Regione, Provincia ed i Comuni di Torino, Grugliasco, Collegno e Venaria Reale,*

appositamente convocato, provvederà alla valutazione della coerenza degli interventi proposti con le finalità generali del progetto;

c) eventuali trasformazioni urbanistiche potranno essere proposte dai Comuni interessati solamente con le modalità della L.R. 1/07. Alla Conferenza di Pianificazione, per la valutazione della coerenza degli interventi proposti con le finalità del progetto di Corso Marche parteciperanno, oltre al Comune proponente, tutti gli altri Comuni sottoscrittori del Protocollo d'Intesa, seppure senza diritto di voto.”

Inoltre, l'art. 41 esplicita i requisiti ambientali e funzionali e Linee guida relative alle infrastrutture stradali.

LA VARIANTE AL P.R.G.

In esito alle Conferenze di Servizi svolte nell'ambito dell'Accordo di Programma, in ordine all'esigenza di adeguare il P.R.G. vigente alla possibilità di realizzare il Project Financing (P.F.) deliberato da TNE S.p.a., che comprende anche l'ampliamento delle strutture per la didattica del Politecnico di Torino relative all'Ingegneria dell'Automobile, è necessario procedere alla modifica urbanistica dell'area, mediante la formazione di una nuova Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T.), che disciplini le destinazioni d'uso, le aree per servizi e contenga le prescrizioni per l'attuazione dell'ambito.

In relazione a quanto sopra la variante urbanistica prevede:

- la soppressione della scheda normativa “Ambito TORINO DESIGN CENTER – MIRAFIORI(A)” dell'art. 14 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G.;
- la formazione della nuova scheda normativa “Ambito 16.34 MIRAFIORI – A” nel fascicolo II delle N.U.E.A. – Schede Normative:

“Ambito 16.34 MIRAFIORI - A

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,8

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI) max 35 %

H./ M. Eurotorino / Attrezzature di Interesse Generale di cui all'art.3 punto 7 lett. u), z), cr),b), f)
min 65 %

AREE PER SERVIZI (Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport e parcheggi):

il fabbisogno complessivo minimo è determinato dal fabbisogno standard ex art. 21 L.U.R. (80% della SLP per la destinazione A.S.P.I./Terziario; per la destinazione Eurotorino il fabbisogno è quello previsto dall'art 21 L.U.R. per ciascuna tipologia d'insediamento; per la destinazione Attrezzature di Interesse Generale il fabbisogno per servizi minimo è quello previsto ai sensi dell'art.19 comma 7 delle NUEA).

SERVIZI PER LA CITTA'

10% S.T.

PRESCRIZIONI GENERALI PER L'AMBITO

L'ambito è soggetto a Strumento Urbanistico Esecutivo. L'attuazione può avvenire anche per fasi e lotti successivi secondo il Master Plan allegato all'Accordo di Programma, suscettibile di aggiornamento contestualmente all'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

Ogni fase attuativa deve, comunque, garantire il soddisfacimento del fabbisogno di servizi afferente gli interventi, nonché l'adeguata accessibilità veicolare, ciclo-pedonale e la connessione funzionale con il tessuto edilizio circostante.

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla verifica del soddisfacimento delle prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale cron. n. 26 del 26 gennaio 2011 del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio di esclusione della Variante al P.R.G. in Accordo di Programma dal processo di VAS.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le sue varianti (anche riferite a singoli lotti) e i titoli abilitativi sono rispettivamente approvati e rilasciati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, verificati sulla base della documentazione di valutazione previsionale di clima ed impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti anche per le aree limitrofe, ed in presenza di eventuali contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area.

Si richiamano, inoltre, gli obblighi di cui all'art. 28 delle Norme Urbanistico - Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del Piano Regolatore in relazione alla Bonifica Ambientale.

I risultati delle indagini eseguite nelle aree a verde in terrapieno dovranno essere confrontati con i valori di cui alla colonna A "Siti ad uso Verde pubblico, privato e residenziale" della tabella 1, Allegato 5 al Titolo 5 del D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 "Norme in materia ambientale"

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo e la progettazione dell'intervento previsto nella U.M.I. A4 dovranno essere coerenti con l'assetto urbanistico ed edilizio del nuovo Corso Marche e della futura "Piazza Mirafiori" con la corrispondente fermata della metropolitana, come rappresentato nel Master Plan, allegato all'Accordo di Programma e sviluppato secondo le ulteriori specificazioni e approfondimenti condotti sull'assetto infrastrutturale da parte degli Enti competenti.

La porzione a Nord/Ovest della U.M.I. A4, che sarà ricompresa nella futura Piazza Mirafiori, deve essere ceduta alla Città e sarà oggetto di successivo approfondimento progettuale in relazione all'assetto infrastrutturale previsto, coerentemente con il progetto del nuovo Corso Marche in fase di definizione e con le relative stime dei flussi di traffico.

<i>Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):</i>	<i>142.293 mq</i>
<i>Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):</i>	<i>113.834 mq</i>
<i>Stima del fabbisogno di aree per servizi:</i>	<i>96.354 mq"</i>

- il relativo aggiornamento dell'elenco NUEA vol.2 – Schede Normative;
- la modifica cartografica della Tav. 1 - Azzonamento Aree normative e destinazioni d'uso - in scala 1: 5.000 – Foglio 16 A con inserimento di apposita grafia di identificazione della nuova Z.U.T. 16.34, soggetta alle specifiche prescrizioni dell'Accordo di Programma e della relativa scheda normativa.

In riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale del 9 giugno 2008, n. 12-8931 (pubblicata sul BUR n. 24 del 12 giugno 2008) inerente il D.lgs. 152/2006 e s.m.i. «“Norme in materia ambientale”. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi», si evidenzia che, ai sensi di tali indirizzi, sono di norma escluse dal processo di valutazione ambientale le varianti parziali “non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.lgs 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi”.

Per la presente variante è stata condotta la verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale e con Determinazione Dirigenziale cron. n. 26 del 26/01/2011, il Dirigente del Settore Ambiente e Territorio ha provveduto all'esclusione della Variante dal processo di VAS,

subordinatamente ad alcune prescrizioni ivi contenute, ed ha dichiarato la coerenza con il Piano di Classificazione Acustica.

Dal punto di vista dei dati urbani del P.R.G., la presente variante in Accordo di Programma comporta le seguenti modifiche quantitative:

- decremento di 142.293 mq di Superficie Territoriale (ST) e di 113.834 mq di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) a “Zone urbane consolidate per attività produttive con prescrizioni particolari” e relativo incremento di 39.842 mq di SLP ad A.S.P.I. e 73.992 mq di Eurotorino in Zona Urbana di Trasformazione;
- l’equilibrio sostanziale delle aree per servizi, in quanto non si modificano le quantità dei servizi ex art. 21.3 della L.U.R.;
- l’incremento dei servizi ex art. 21.1 della L.U.R. di 14.229 mq, a seguito della cessione del 10% di Superficie Territoriale per aree per Servizi pubblici.

Per effetto di tutte le varianti parziali al P.R.G. vigente adottate ed approvate successivamente alla data di approvazione del P.R.G., compreso il presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento del Foglio 16A della Tavola 1 del Piano Regolatore Generale, dell’art. 14 delle NUEA e del Volume II delle NUEA – Schede Normative, in conformità alla variante precedentemente descritta.

Gli elaborati della variante sono i seguenti:

- a) relazione illustrativa;
- b) documentazione fotografica;
- c) estratto della situazione fabbricativa con evidenziazione dell’area oggetto di variante in scala 1:5.000;
- d) estratto della Legenda - Tavola n. 1 Foglio 0 (parte) - del Piano Regolatore Generale;
- e) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Foglio 16A (parte) del Piano Regolatore Generale - STATO ATTUALE - scala 1:5.000;
- f) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Foglio 16A (parte) del Piano Regolatore Generale - VARIANTE - scala 1:5.000;
- g) estratto del P.R.G. vigente, Tavola n. 3. Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:5.000 e relativa legenda;

- h) estratto planimetrico dell'Allegato Tecnico n. 7, Foglio 16A (parte) del Piano Regolatore Generale – Fasce di rispetto- scala 1:5.000;
- i) estratto planimetrico dell'Allegato Tecnico del Piano Regolatore Generale - “Tavola n. 17 - Ambiti di insediamento commerciale” (parte), in scala 1:5.000 e relativa legenda;
- j) estratto dell'elaborato a titolo illustrativo - Individuazione dei corsi d'acqua minori, scala 1:5.000 e relativa legenda;
- k) estratto delle NUEA Volume I , Art. 14 - STATO ATTUALE;
- l) estratto delle NUEA Volume I, Art. 14 - VARIANTE;
- m) Estratto NUEA Volume II – Schede Normative e relativo elenco - STATO ATTUALE;
- n) Estratto NUEA Volume II – Schede Normative e relativo elenco – VARIANTE;
- o) Determinazione Dirigenziale cron. n. 26 del 26/01/2011 del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio;
- p) P.T.R., approvato in data 16/12/2008, estratto planimetrico della Tavola A “Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio”, fuori scala e relativa legenda;
- q) P.P.R., adottato in data 04/08/2009, estratto planimetrico della Tavola P 4.5 – “Quadro strutturale” fuori scala e relativa legenda;
- r) P.T.C.2 adottato il 20/07/2010 dal Consiglio Provinciale, estratto planimetrico delle Tavole 2.2 “Sistema Insediativo Attività Economico Produttive” e 4.4.3 “Misure di salvaguardia di cui all'articolo 8, 39, 40 delle N.d.A.: Corridoio e area speciale di Corso Marche”, fuori scala e relativa legenda.

VARIANTE AL P.R.G. IN ACCORDO DI PROGRAMMA A46
(AI SENSI DELL'ART. 34, DEL D.LGS 267/2000 S.M.I.)

AMBITO MIRAFIORI – A

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



