



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
AREA URBANISTICA
VIA MEUCCI N° 4



**PIANO PARTICOLAREGGIATO "REGALDI"
IN VARIANTE AL P.R.G.**

ELABORATO N° 10	SINTESI DELLE OSSERVAZIONI E RELATIVE CONTRODEDUZIONI	APRILE 2015
PROGETTISTA E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Arch. Rosa GILARDI	RESPONSABILE TECNICO Geom. Maria Rosa Mossino COLLABORATORI TECNICI Geom. Carlotta Assom Arch. Giuseppina Bologna Arch. Marco Crosetto Geom. Silvia Mozzone Dott.ssa Cristina Vaccaro Ing. Luigi Verardo	COLLABORATORI GRAFICI Geom. Roberto Aragno Geom. Donato Gugliotta. Geom. Gianfranco Rossin Geom. Bruno Tavano

**PIANO PARTICOLAREGGIATO "REGALDI"
APPROVAZIONE**



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

A. OSSERVAZIONE PRESENTATA DA IMMOBILIARE REGIO PARCO

S.R.L.

Con nota depositata alla Direzione Territorio e Ambiente in data 05 aprile 2011 prot. n. 1463 (depositata al Protocollo Generale della Città di Torino in data 23 marzo 2011), l'Immobiliare Regio Parco S.r.l. formula le osservazioni che seguono.

1. Realizzazione spazio pubblico a funzioni culturali e di aggregazione.

Nell'Ambito di Trasformazione, la Società dichiara la disponibilità a realizzare una superficie non inferiore a 1.000 mq. destinata a funzioni culturali e di aggregazione, purché la struttura venga collocata all'esterno della UMCP1 e venga considerata opera di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i., tale da non costituire SLP ai fini della capacità edificatoria prevista dal P.P..

Controdeduzione

A seguito degli approfondimenti di tipo morfologico-progettuale e in recepimento delle indicazioni del Masterplan, la superficie a servizi pubblici corrispondente a 1.000 mq da dedicare a funzioni culturali e di aggregazione, da realizzare a cura e spese degli operatori privati, sarà localizzata nei fabbricati affacciati sulla nuova "piazza Ristori" (U.I.3). Tale scelta deriva anche dalle valutazioni effettuate in relazione alla distribuzione dei servizi esistenti nella zona e dalla volontà di "metterli a sistema" con i servizi di progetto. Gli spazi polifunzionali si configurano quali servizi pubblici ai sensi dell'art.21 della L.U.R. e pertanto non costituiscono SLP, con la precisazione di cui sopra circa la realizzazione a cura e spese da parte del soggetto attuatore della U.I.1.

In tal senso l'osservazione viene pertanto accolta.



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

B. OSSERVAZIONE PRESENTATA DAL SIG. MUSSO CARLO

Con nota depositata alla Direzione Territorio e Ambiente in data 05 aprile 2011 prot. n. 1464 (depositata al Protocollo Generale della Città di Torino in data 31 marzo 2011 prot. n. 1892), il Sig. Musso Carlo formula le osservazioni che seguono.

1. Antistoricità dell'operazione.

Si lamenta l'antistoricità dell'operazione immobiliare legata al Piano Particolareggiato dal punto di vista politico, in considerazione degli scenari economici e del mercato immobiliare ormai saturo, in particolare in relazione alle grandi operazioni immobiliari residenziali; si segnala inoltre l'assenza di equilibrio economico dell'operazione prevista che lascerebbe "al privato l'unica vera possibilità di fare cassa costituita dalla possibilità di realizzare un grande centro commerciale".

Controdeduzione

Si rileva come alcune opinioni espresse nell'osservazione derivino da una incompleta conoscenza della questione, mentre per altre si tratti di valutazioni legittime ma indubbiamente del tutto personali.

In merito alla presunta antistoricità dell'operazione, si evidenzia come già nella relazione illustrativa del Progetto Preliminare della Variante 200, a cui si rimanda integralmente come documento propedeutico alla pianificazione in itinere, fossero esplicitati gli obiettivi della Città in relazione al trend evolutivo previsto per le varie aree: *"La Città di Torino intende attivare progetti e iniziative affinché nel quadrante Est/Nord- Est della città si creino le condizioni per realizzare una polarità urbana che possa svolgere una funzione rilevante anche a scala sovralocale e che, contemporaneamente, sia attenta alle caratteristiche del territorio circostante, dialogando con esso, per innescare processi diffusi di riqualificazione urbana e sociale. L'intervento è particolarmente necessario in questo settore urbano povero di funzioni metropolitane, ma ricco di potenzialità, che concentra in modo evidente anche fattori di disagio sociale."*

Il carattere innovativo dell'operazione, peraltro, è stato colto sia dagli operatori immobiliari che hanno manifestato il proprio interesse in occasione delle numerose kermesse immobiliari



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

internazionali in cui è stato presentato l'intervento (MIPIM, ecc), sia da pubblicazioni di settore che ne hanno sottolineato l'originalità e la valenza.

In merito agli scenari immobiliari, si rileva peraltro che in sede di approvazione del P.P., le quantità di SLP sono state ridotte di alcune migliaia di metri quadrati, mentre il dimensionamento commerciale prevede ora una localizzazione "L1".

L'operazione non è infatti limitata alla sola pianificazione territoriale che, al contrario, si integra e deriva dalle ricerche e dalle analisi condotte. Come si evince dalla lettura della già citata relazione illustrativa, la Città, infatti, si è avvalsa di una serie di collaborazioni di prestigio in svariati campi. In particolare: per la comunicazione "*L'Urban Center Metropolitano sta accompagnando il processo di trasformazione con un piano di comunicazione che utilizza modalità e strumenti di inclusione e partecipazione dei diversi attori del territorio.*"; per la struttura dei servizi "*L'analisi relativa ai servizi è stata condotta anche attraverso una specifica ricerca di carattere innovativo che ha messo in luce aspetti socio-demografici e modalità di fruizione e percezione degli stessi servizi pubblici [...] a cura di Ascolto Attivo s.a.s. e Francesca Zaltron*"; per le analisi ambientali "*Per l'elaborazione del Rapporto Preliminare Ambientale nonché per consentire un supporto tecnico alla Città negli adempimenti preliminari in materia di V.A.S., con determinazione dirigenziale cron. n. 240 del 17 novembre 2009 (mecc. n. 2009-07885/09) è stato affidato apposto incarico ad Environment Park S.p.a.*"; per le analisi economico-finanziarie "*La fattibilità urbanistica e finanziaria del progetto della variante 200 è stata valutata con la collaborazione di Finpiemonte s.p.a.*".

Particolare rilievo è stato attribuito all'aspetto economico, infatti, non solo la Variante 200 è il primo provvedimento che ha beneficiato di una analisi curata da Finpiemonte, ma per governare l'attuazione del provvedimento sotto questo punto di vista, a ulteriore garanzia del perseguimento dell'interesse pubblico e della reale fattibilità di quanto previsto, la Città si è dotata di un Masterplan, innovativo strumento di supporto alla pianificazione, che comprende un Piano economico-finanziario e un Piano di valorizzazione.

Il P.P. Regaldi si avvale degli approfondimenti e degli strumenti sopra descritti ed è stato valutato nelle sue caratteristiche di volano, avente la potenzialità di innescare, anche da un punto di vista economico, la trasformazione prevista dalla Variante 200 che, come sopra descritto, interessa aree ed operatori ad una scala ben maggiore di quella del P.P..



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

2. Concorso internazionale di architettura.

Si è disconosciuto *“totalmente e sorprendentemente l'esito del concorso internazionale di architettura, organizzato e bandito per definire le linee-guida progettuali degli insediamenti da prevedere sull'area.*

Dello splendido progetto vincitore [...] nulla è riconoscibile: né il tema centrale del rapporto con l'acqua, né le scelte tipologiche di basso impatto, sostituite da massicce e tozze torri di più di 20 piani”.

Si chiede quali siano le motivazioni che hanno portato a tali scelte.

Controdeduzione

Nel dicembre 2009 il Comune di Torino ha bandito un concorso di idee a procedura aperta intitolata “La Metamorfosi” avente per oggetto la riqualificazione delle aree del quadrante nord e nord-est del territorio comunale interessato dalla realizzazione della linea 2 della metropolitana; in particolare per l'ambito denominato “Scalo Vanchiglia” è risultato vincitore il progetto dello studio Associato Pietrolucci, che propone per l'area in oggetto la realizzazione di un parco fluviale con specchi d'acqua, creando una vera e propria darsena nella parte più a nord dell'Ambito Regaldi.

Trattandosi di un concorso di idee finalizzato all'elaborazione di proposte progettuali utili alla riqualificazione urbana e ambientale degli ambiti ricompresi nella Variante 200, lo scopo era raccogliere spunti che, qualora condivisi dalla Città, potessero essere sviluppati e tradotti in progetti previa verifica di fattibilità da parte degli Enti e dei Servizi della Città competenti.

Si evidenzia come già nella relazione illustrativa del Progetto Preliminare della Variante 200, a cui si rimanda integralmente come documento propedeutico alla pianificazione in itinere, fossero esplicitati gli obiettivi della gara: *“Il Concorso era finalizzato altresì ad acquisire strategie di intervento di area vasta, mediante schemi di masterplan, dai quali sono emersi, almeno in parte, proposte progettuali utili tanto alla riqualificazione urbana e ambientale delle aree citate quanto alla loro connessione e qualificata relazione con il territorio circostante a partire però dagli indirizzi progettuali già assunti con il Documento Programmatico.*



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

Il Concorso era finalizzato altresì ad acquisire sollecitazioni progettuali utili a definire la relazione con il territorio circostante che potranno essere recepite prima dell'approvazione del Progetto Definitivo della variante”.

In considerazione della grande complessità del tema e dei tempi estremamente ristretti (60 giorni) avuti a disposizione dai professionisti esterni, questi ultimi hanno potuto esclusivamente elaborare delle idee, delle suggestioni di intervento, senza potere né dovere verificarne la effettiva fattibilità.

Infatti l'idea vincitrice è stata sottoposta ad una verifica per valutare la reale possibilità attuativa, nonché l'opportunità di realizzare in tutto o in parte le proposte del concorso.

Tali elementi sono inoltre stati oggetto di valutazione ed approfondimento da parte dei competenti Servizi della Città, in particolare per quanto concerne l'articolazione degli spazi e la permeabilità fra spazi pubblici e privati, nonché di ulteriori analisi condotte nell'ambito della redazione del Masterplan citato.

3. Diritti edificatori, nuovo mix funzionale.

Si lamenta la scelta dell'operazione prefigurata dal Piano Particolareggiato Regaldi, che prevede la concentrazione all'interno del ridotto perimetro “*di tutti i diritti edificatori*” generati, oltre che dalle aree interne al Piano, anche dalle porzioni residue dell'ex Scalo Vanchiglia, di aree limitrofe allo stesso e del ramo ex ferroviario Sempione Gottardo, nonché la “*modificazione del mix funzionale del PRG vigente, con l'incremento significativo delle destinazioni ASPI/Eurotorino, portate al 40% del totale*”.

Si avanza il dubbio che l'operazione non sia in realtà finalizzata alla cessione alla Città delle aree esterne al perimetro del Piano, la cui trasformazione è essenziale per la realizzazione della seconda linea della metropolitana (come indicato fin dai documenti programmatici della Variante 200), bensì porti esclusivamente vantaggio ad una società privata senza alcuna garanzia per le effettive adozione ed approvazione della Variante 200.

L'adozione del PPR è avvenuta inoltre in una fase di scadenza del mandato amministrativo, senza alcuna certezza di continuità.



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

Controdeduzione

Il P.R.G. approvato nel 1995 incentivava il riutilizzo delle aree produttive dismesse a salvaguardia delle aree non ancora compromesse, in quanto occasione di riqualificazione urbana ed in questo senso già destinava l'area dell'ex Scalo Ferroviario Vanchiglia a Zona Urbana di Trasformazione; dal 2001, con l'adozione del Progetto Preliminare della Variante n. 38, prendendo atto dell'irreversibile cessazione dell'attività dello scalo Vanchiglia, il P.R.G. ha previsto per l'area una trasformazione ad usi più "urbani" quali la Residenza e l'Aspi con vaste porzioni dedicate a parco pubblico e servizi pubblici.

Al fine di riqualificare la zona la suddetta Variante assegnava infatti all'"Ambito 9.36 F.S. Scalo Vanchiglia" un mix funzionale che prevedeva il 40% minimo di residenza ed il 60% massimo di ASPI. Nonostante le predette modifiche apportate dalla Variante n. 38, la trasformazione dell'Ambito non è avvenuta e nell'area è in atto un progressivo stato di degrado.

Con l'adozione della Variante 200 la trasformazione dell'ex scalo Vanchiglia rappresenta uno degli elementi propulsori della trasformazione urbana di tutta l'area circostante. A tal fine in coerenza con la stessa Variante, ma autonomo da un punto di vista procedurale e compiuto per significato e contenuti, è stato predisposto e adottato il Piano Particolareggiato di Recupero, che definisce la trasformazione ridenominata "Ambito 9.200 Regaldi", prevedendo un mix funzionale pari a minimo 40% ASPI e massimo 60% residenza, finalizzato alla formazione di un insediamento residenziale caratterizzato dalla presenza di attività di tipo produttivo, artigianale, commerciali e di servizio.

Il P.P. oggetto di approvazione, costituirà elemento motore e primo tassello di tutta la trasformazione prevista dalla Variante 200 e, con la sua attuazione, consentirà il conferimento non oneroso alla Città della titolarità di alcune aree esterne al perimetro dell'Ambito 9.200 (compresa la trincea ferroviaria Gottardo Sempione e la parte nord-est dello Scalo) per circa mq 120.719. Tali aree andranno a costituire parte degli ambiti sulle quali troverà collocazione, oltre al nuovo parco e altri servizi pubblici, la principale quota di utilizzazioni edificatorie comunali necessarie per la riqualificazione dell'intera area della Variante 200.

Il Piano Particolareggiato Regaldi riveste pertanto carattere di pubblica utilità in quanto indispensabile atto d'avvio della riqualificazione delle aree interessate dalla Variante 200 e in



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

particolare quelle del c.d. “ambito Scalo Vanchiglia e Sempione –Gottardo”, coinvolgendo i “brani” di Città ad esse adiacenti.

In coerenza con quanto sopra e nell’esercizio della propria autonomia amministrativa la Città ha pertanto scelto di concentrare all’interno del perimetro del P.P. le utilizzazioni edificatorie generate anche dalle aree esterne. Tali utilizzazioni sono generate dalle aree citate, a cui è stato di fatto confermato l’indice previsto dal PRG vigente, corrispondente per la massima parte allo a 0,5/3, ovvero l’edificabilità più bassa prevista dal PRG vigente.

Si fa inoltre presente che le aree coinvolte nel Piano risultano in capo ad una pluralità di soggetti, ciascuno dei quali partecipa alla trasformazione dell’area in ordine alla relativa capacità edificatoria attribuita in base a criteri definiti dal PRG.

Si rammenta inoltre che l’approvazione della Variante 200 e in generale di un qualsiasi provvedimento urbanistico non spetta certamente ai soggetti privati, ma alla Pubblica Amministrazione. In questo senso, data la più volte richiamata rilevanza del provvedimento, la Città ne ha conseguentemente riconosciuto l’interesse pubblico, anche ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (Testo Unico sugli Espropri) s.m.i., artt. 10 e 12.

In ogni caso, l’attuale Amministrazione, insediata nella primavera del 2011, ha condiviso e confermato le scelte urbanistiche strategiche della precedente, ivi comprese quelle relative alla Variante 200 e al P.P.

4. Assenza di conformità alla normativa vigente dello strumento esecutivo. Localizzazione L2

Si ritiene che lo Strumento Esecutivo non sia conforme alla normativa vigente, annullando, di fatto, la possibilità di riconoscimento della Localizzazione L2. In particolare si afferma che sia stata utilizzata la dizione P.P. per permettere la variante al PRG e la dizione P.R. per consentire la deroga dai parametri e dai criteri di riconoscimento di una localizzazione L2, inventando, di fatto, uno “Strumento urbanistico esecutivo che fa riferimento a due leggi differenti, con differenti finalità, strumenti, procedure. [...]; nella legislazione vigente non esistono Piani Particolareggiati “di recupero” [...]. Non si configura, quindi, una delle condizioni che sostengono il riconoscimento della Localizzazione L2”.



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

Dato atto che la normativa citata prevede che la possibilità di deroga dai criteri e parametri di riconoscimento di una Localizzazione di tipo L2 sia concessa nel caso di aree produttive dismesse da almeno dieci anni, si contesta che lo scalo Vanchiglia non sia mai stato un impianto produttivo, bensì (anche dal punto di vista urbanistico) una infrastruttura del sistema di trasporto su ferro, la cui dismissione da più di dieci anni non è certa. Detta deroga è ammessa purchè l'intero ambito sia oggetto di apposito piano di recupero, si muovono le seguenti osservazioni:

- a) *“l'intero ambito della (presunta) area produttiva dismessa non è quindi oggetto del Piano”;*
- b) *“il Piano Regaldi prevede una “traslazione” del perimetro della Localizzazione L2 al di fuori dell'ambito della (presunta) area produttiva dismessa”.*

Controdeduzioni

Le motivazioni che in sede di adozione hanno condotto alla scelta di un P.P. avente anche le caratteristiche di un P.R. possono essere sintetizzate nel modo seguente.

La variante 200, con la quale il PP si confronta, specifica nella relazione illustrativa che: *“Per quanto attiene la porzione compresa tra la via Regaldi e la via Bologna ed alcune aree limitrofe, la trasformazione è invece estremamente variegata pur trattando aree che nel loro insieme sono riconducibili alle Zone di Recupero di cui all'articolo 27 della Legge n. 457/1978, secondo il quale “I comuni individuano, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso”. Rientrano in tale classificazione sia le aree per le quali si prevedono interventi di trasformazione più radicale (principalmente riconducibili alle ZUT), sia quelle per le quali si prevede la conferma tra le aree normative appartenenti al tessuto consolidato. Per quanto attiene gli strumenti attuativi, deve essere precisato che due ambiti classificati tra le Zone Urbane di Trasformazione vengono altresì assoggettati all'approvazione di specifici Piani di Recupero ai sensi dell'art. 28 della legge sopraccitata. Rientra nell'ambito di tale contesto, la ZUT n. 9.200 REGALDI. La necessità di riqualificare le aree ex industriali dello scalo e degli insediamenti produttivi limitrofi, trova piena corrispondenza nella sua ricomprensione nella più ampia Zona di Recupero di cui sopra (ed anche i sensi dell'art. 14 dell'Allegato A alla*



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

D.C.R. n.563-13414 del 29.10.99 - "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. 31.03.1998 114/98" come modificato dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006), ma al fine di garantire la sua attuazione (come si è detto strategica e trainante), è necessario che il Piano Esecutivo prescelto possenga anche gli strumenti necessari per poter intervenire tramite esproprio qualora non si giungesse, come auspicato, alla presentazione da parte dei privati di una proposta condivisa. Va precisato che tale ipotesi risulta, allo stato, residuale, in considerazione dell'elevato livello di conoscenza delle problematiche dell'area che è stata oggetto di tavoli di approfondimento con tutti i soggetti interessati. Per questi motivi l'ambito ricompreso in Zona di Recupero di cui all'art. 27 della legge n. 457/1978, è altresì assoggettato all'art. 28 della stessa legge relativo ai Piani di Recupero ed all'art. 38 e seguenti della L.U.R. relativo ai Piani Particolareggiati.".

Tutto ciò premesso, a seguito dell'adozione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, in considerazione delle variazioni normative intervenute in materia urbanistica e commerciale, nonché in recepimento delle indicazioni del Masterplan sopra citato, pur ribadendo l'intento di recupero del Piano, il medesimo viene confermato quale Piano Particolareggiato in variante al PRG vigente. Premesso che in fase di adozione del P.P. era stata riconosciuta una localizzazione urbana periferica non addensata (L2) mentre nella presente fase di approvazione la Città ha valutato di riconsiderare detto profilo commerciale, anche in considerazione delle modifiche intervenute nella normativa di settore e delle condizioni di mercato, ritenendo più consona una localizzazione L1. In ogni caso, per quanto riguarda le perplessità sollevate in merito alla funzione produttiva dello scalo e alla sua "dismissione da almeno 10 anni" si rappresenta quanto segue.

Il raccordo Vanchiglia, il più antico degli scali cittadini di Torino, era uno scalo di tipo merci nel quale venivano smistati, caricati e scaricati interi convogli merci, destinati ai numerosi insediamenti industriali esistenti in zona ed, in particolare alla "Manifattura Tabacchi" attiva in zona fin dal '700 e che ha definitivamente concluso la produzione il 16 marzo 1996. I vagoni trasportati a spinta da locomotive, venivano smistati su camion che poi dal lato di corso Novara partivano per le destinazioni finali. Il raccordo venne chiuso nella prima metà degli anni '90, (nell'89 funzionava ancora) e l'armamento venne eliminato alla fine degli anni '90.



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

Le ragioni di tale abbandono furono , da un lato, la chiusura di alcune delle principali industrie servite dallo scalo, fra cui la già ricordata Manifattura Tabacchi, la progressiva inclusione nel tessuto cittadino dello Scalo e l'impossibilità di ampliamenti ed ammodernamenti dovuta alla particolare posizione fra il cimitero Monumentale da un lato ed il fitto tessuto costruito della via Bologna dall'altro.

L'inadeguatezza dello scalo Vanchiglia e di altri scali ferroviari cittadini ormai interclusi nel tessuto urbano ha portato, fin dal 1971, alla costruzione del grande scalo ferroviario di Orbassano, collegato alla linea Torino Modane ed al centro intermodale di SITO (Società Interporto di Torino Orbassano).

Il piazzale dal quale si diramavano i binari di servizio fu, in seguito asfaltato e parte di esso venne ceduto all'Amiat e all'ATM per il ricovero dei loro mezzi.

E', quindi, possibile datare la completa dismissione dello scalo in una data compresa fra il completamento dello scalo di Orbassano alla fine degli anni 80 e la definitiva chiusura della Manifattura Tabacchi all'inizio degli anni 90 e, perciò, si può affermare con certezza che lo scalo è inutilizzato, nella sua funzione originaria da oltre 10 anni.

L'attività di scalo merci è pienamente conforme a quella di area industriale come specificato nella DCR : lo scalo era specificamente utilizzato per la consegna delle merci alle industrie della zona, alcune delle quali erano collegate direttamente con un ramo ferroviario o agivano all'interno dello scalo con loro mezzi e personale movimentando direttamente le merci loro destinate.

Dopo la dismissione lo scalo è stato saltuariamente utilizzato con funzioni di magazzino e deposito automezzi, su porzioni marginali rispetto all'area dello scalo su Corso Novara.

Risulta quindi che le condizioni di qualifica funzionale e di dismissione temporale possono ritenersi interamente soddisfatte nell'ambito della definizione riportata dalla normativa regionale di riferimento vigente al momento dell'adozione dello S.U.E.

5. Procedimento VAS.

Non è stata completata la procedura di esclusione della Verifica Ambientale Strategica.



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

Controdeduzione

Lo strumento urbanistico di cui trattasi, , ai sensi del Dlgs 152/2006, non è soggetto a tale procedura, bensì alla valutazione del processo di VAS. In tal senso, il Rapporto Ambientale con i suoi allegati, nonché la sintesi non tecnica dello stesso, sono stati pubblicati dal 14/04/2011 al 12/06/2011, con periodo di osservazioni dal 14/04/2011 al 12/06/2011 e sono tuttora consultabili all'indirizzo:

<http://www.comune.torino.it/geoportale/prg/cms/sueinvariante/pp.html>

La procedura di screening cui si fa riferimento pertanto non è stata attivata in quanto il P.P. è stato assoggettato alle fasi di scoping e di valutazione del processo di VAS. Con l'approvazione del P.P. verranno completate le relative procedure ambientali.

6. Autorizzazione paesaggistica.

Non è stata richiesta l'autorizzazione paesaggistica prevista dalle norme vigenti per tutte le porzioni di territorio situate nelle fasce di rispetto di 150 metri dalle acque pubbliche.

Controdeduzione

Nella fascia dei 150 metri dalle aree di intervento non sono presenti "acque pubbliche". Rispetto al Canale Regio Parco, la Regione, con nota prot. 4367 del 29/12/2011, ha confermato "*che il "Canale Regio Parco" non risulta iscritto negli elenchi delle acque pubbliche della Provincia di Torino*".

7. Rispetto parametri art. 17 LUR.

Nessuno degli elaborati tecnici ed illustrativi dello Strumento Urbanistico analizza i contenuti della contestuale variante al PRG e la relativa compatibilità con i disposti dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale.

Controdeduzione

In merito alla contestuale variante al PRG vigente, si fa presente che l'allegato n°2 alla delibera di adozione del PPR è relativo ai "contenuti della variante urbanistica". Tale elaborato fa parte integrante del piano ed è consultabile all'indirizzo:



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

http://www.comune.torino.it/geoportale/prg/cms/media/files/ALBO_PRETORIO/SUE/pp_regaldi/allegato_02.pdf

La tipologia della variante in argomento è stata altresì verificata ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., così come in ultimo modificata dalla L.R. 3/2013.

L'osservazione si intende pertanto complessivamente parzialmente accolta.



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

C. OSSERVAZIONE PRESENTATA DALL'ASSOCIAZIONE PRO NATURA TORINO (Onlus) anche a nome delle Associazioni: ITALIA NOSTRA Consiglio Interregionale Piemonte – Valle d'Aosta e LEGAMBIENTE Circolo Ecopolis Torino

Con nota depositata alla Direzione Territorio e Ambiente in data 08 aprile 2011 prot. n. 1538 (depositata al Protocollo Generale della Città di Torino in data 04 aprile 2011 prot. n. 1998), le Associazioni PRO NATURA TORINO (Onlus), ITALIA NOSTRA Consiglio Interregionale Piemonte – Valle d'Aosta e LEGAMBIENTE Circolo Ecopolis Torino formulano le osservazioni che seguono.

1. Piano di Recupero - strumento esecutivo

Si lamenta il fatto che il Piano Particolareggiato di Recupero (PPR) Regaldi presenti caratteristiche improprie rispetto alle tipologie della strumentazione urbanistica definite dalla legislazione nazionale e regionale vigenti, allo scopo di favorire una localizzazione commerciale L2.

Si segnala, in particolare, incongruenza con il PRG vigente che, all'art. 2 comma 8 delle NUEA include il Piano Particolareggiato tra gli Strumenti Urbanistici attuativi del PRG, rinviandone la disciplina esclusivamente alla L.R. 56/77 che agli articoli 38, 39 e 40 definisce la formazione e adozione del Piano Particolareggiato (PP), anche sulla base della disciplina stabilita dagli articoli 13 e seguenti della vigente Legge 1150/1942 s.m.i..

Il Piano Particolareggiato è definito di "Recupero", ma interessa quasi esclusivamente aree poste all'esterno della perimetrazione del centro edificato, pertanto non possono trovare applicazione in toto le disposizioni di cui all'art. 31 della Legge 457/78 "Norme per l'edilizia residenziale", che possono essere applicate solamente ad immobili posti all'interno del tessuto edilizio esistente e quindi all'interno del centro abitato. Tale errore si riflette nella classificazione della nuova ZUT 9.200 "Regaldi" tra quelle di categoria "C" (art. 2 D.M. 1444 del 02/04/1968) prevista dall'art. 15 delle NUEA del PRG vigente.



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

Controdeduzione

Si veda quanto già esplicitato alla controdeduzione n.4 di cui alle Osservazioni “B” (Sig. Musso) per l’analoga osservazione.

2. Programmaticita’ della politica urbanistica.

Sebbene la deliberazione di adozione del Piano Particolareggiato di Recupero consideri tale strumento quale “anticipazione” della Variante 200, esso è esclusivamente finalizzato all’attuazione di un polo commerciale, senza alcuna possibilità di incidere sul vasto tessuto urbano considerato dalla Variante 200; si ritiene pertanto di cogliere un’evidente carenza programmatica nella politica urbanistica, finalizzata esclusivamente alla realizzazione di un polo commerciale e al reperimento di ingenti risorse pubbliche attraverso operazioni di carattere prettamente immobiliare.

Controdeduzione

Il P.R.G. approvato nel 1995 incentivava il riutilizzo delle aree produttive dimesse a salvaguardia delle aree non ancora compromesse, in quanto occasione di riqualificazione urbana; già dal 2001 con l’adozione del progetto preliminare della variante 38, prendendo atto dell’irreversibile cessazione dell’attività dello scalo Vanchiglia, per l’area suddetta il P.R.G. prevedeva una sua trasformazioni ad usi più “urbani” quali la Residenza e l’Aspi, con vaste porzioni dedicate a parco e servizi pubblici.

Al fine di riqualificare la zona, la suddetta variante comprendeva l’Ambito “ 9.36 F.S. Scalo Vanchiglia”, con un mix funzionale che prevede il 40% minimo di residenza e il 60% massimo di ASPI. Nonostante le predette modifiche apportate dalla Variante n. 38, la trasformazione dell’ambito non è avvenuta e lo stato di degrado in cui versava l’area si è progressivamente aggravata.

Con l’adozione della Variante 200 la trasformazione dell’ex scalo Vanchiglia rappresenta uno degli elementi propulsori della trasformazione urbana del comparto Nord della Città. A tal fine in coerenza con la stessa, ma autonomo da un punto di vista procedurale e compiuto per significato e contenuti, è stato predisposto e adottato il Piano Particolareggiato in variante al P.R.G., che definisce la trasformazione ridenominata “Ambito 9.200 Regaldi”, strategica per l’attuazione della



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

stessa Variante 200. Infatti il P.P. costituirà elemento motore e primo tassello di tutta la trasformazione prevista dalla Variante 200 che, con la sua attuazione, consentirà il conferimento non oneroso alla Città della titolarità di alcune aree esterne al perimetro dell'Ambito 9.200 (comprese la trincea ferroviaria Gottardo Sempione e la parte nord-est dello Scalo) per circa mq 120.719. Tali aree andranno a costituire parte degli ambiti sulle quali troverà collocazione, oltre al nuovo parco pubblico, la principale quota di utilizzazioni edificatorie comunali.

Il Piano Particolareggiato Regaldi, che ai sensi di legge conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste, costituisce quindi l'indispensabile atto d'avvio della riqualificazione delle aree descritte. Si veda a tal proposito anche quanto già esplicitato nella controdeduzione di cui al punto 3 delle Osservazioni "B" (Musso)

3. Riferimenti al PRG vigente.

I contenuti del Piano Particolareggiato di Recupero e della relativa variante adottata non rispettano la salvaguardia del PRG vigente, basandosi sull'errato presupposto che la Variante 200 sia già stata adottata.

Si richiede di includere nel documento di variante la scheda normativa relativa alla ZUT 9.36 "F.S. Scalo Vanchiglia", approvata dalla Variante 38, unitamente alla scheda della ZUT 9.35 "Scalo Vanchiglia Est".

La previsione attuativa contenuta nella scheda normativa della ZUT 9.200 "Regaldi" in base alla quale la SLP max ammessa di mq 85.114 comprende una quota di SLP pari a "*mq. 25.195 generata dagli ambiti 9.208, 9.211, 9.212, 9.213, 9.214 e 9.215*" è errata, in quanto tali ambiti non esistono nel PRG vigente.

Controdeduzione

Si prende atto di quanto segnalato e pur ritenendo necessario mantenere l'inquadramento generale della Variante 200, viene modificata la scheda normativa dell'"Ambito 9.200 Regaldi" e introdotte, nel documento di variante, le schede normative degli ambiti limitrofi (9.22 - 9.35 - 9.36 - 9.37) con le modifiche indotte dalla creazione della ZUT 9.200.



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

4. Fascia di rispetto cimiteriale.

In merito alla prevista riduzione della fascia di rispetto cimiteriale da 150 a 100 metri, si rammenta che la procedura di riferimento, nelle more di un approfondimento normativo regionale, è quella prevista dall'art. 28 della Legge 166/2002, mentre la DCC di adozione del PPR Regaldi ha precisato che la procedura è stata attivata ai sensi dell'art.27 della LUR e della Circolare del Presidente della Regione Piemonte del 9 dicembre 1987 n. 16/URE, priva di efficacia perché superata dalla citata Legge nazionale.

Controdeduzione

Dato atto che in materia di riduzione delle fasce di rispetto cimiteriale la normativa di riferimento è il Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, così come modificato dall'art.28 della L.166/2002, si precisa che, così come indicato nella D.C.C. di adozione del PPR Regaldi, la procedura è stata attivata ai sensi dell'art.27 della LUR e della Circolare del Presidente della Regione Piemonte del 9 dicembre 1987 n. 16/URE che richiama il sopra citato Regio Decreto. Si dà per inteso che la procedura seguita ha recepito le modifiche al Regio Decreto introdotte nel 2002, tanto è che nel procedimento per la riduzione della citata fascia di rispetto si è operato in conformità a quanto previsto dall'art.28 della L.166/2002, che recita: “Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il Consiglio Comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto [...]”.

Al fine di dar corso a quanto sopra è stato richiesto il parere all'ASL ed al Settore Comunale competente in materia di Cimiteri. In esito a tale richiesta con nota del 27.7.2011 il Settore Edifici municipali ha comunicato che non sono previsti ampliamenti del cimitero monumentale verso corso Regio Parco e l'ASL in data 8.8.2011 ha comunicato il proprio nulla osta in linea igienico sanitaria alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale nei limiti e con le modalità espresse dalla Città.

In relazione a ciò, in data 31/3/2015 è stato richiesto un aggiornamento del parere dell'ASL competente in materia. In data 17/4/2015 la stessa ASL ha formulato il seguente parere “...si ritiene che nulla osti in linea igienico –sanitaria, limitatamente alle competenze di polizia mortuaria, alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, nei limiti e con le modalità espresse dal progetto di cui alla richiesta.....”



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

5. Aree di interesse archeologico e paleontologico.

Pur essendo le aree comprese nel perimetro del PPR per la gran parte classificate di interesse archeologico e paleontologico, non risultano essere state condotte preventive valutazioni in osservanza del D.Lgs. 42/04 s.m.i. né risultano agli atti le preventive valutazioni della competente Soprintendenza Archeologica sui contenuti della variante.

Controdeduzione

L'area dell'ex scalo ferroviario Vanchiglia, facente parte dell'ambito in questione, è individuata dal PRG tra le "aree di interesse archeologico e paleontologico" la cui attuazione è disciplinata dall'art. 5 "Limiti all'attività edificatoria" delle N.U.E.A.

Gli interventi, ricadenti in tali aree, sono sottoposti alla preventiva approvazione delle autorità competenti alla tutela del vincolo.

In particolare per gli interventi, ricadenti in aree che il piano sottopone a vincolo paleontologico e archeologico che vadano ad intaccare il sottosuolo, è obbligatoria la comunicazione, prima dell'inizio dei lavori, alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte. Si demanda pertanto a tale fase la verifica preventiva suddetta.

6. Relazione geologico-tecnica.

Alcune aree inserite nel PPR risultano classificate, sotto il profilo geologico, nella classe IIIb2b(P), classificazione che impone di valutare la classe di rischio mediante apposita relazione geologico-tecnica.

Controdeduzione

Sotto il profilo geologico, l'area in oggetto, come si evince dalla Tavola di Piano n.3 e n.3Dora "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" e dall'Allegato B delle N.U.E.A, è inserita per la quasi totalità in classe I(P), che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento. Una piccola parte, posta sul corso Novara è invece inserita nelle classi II(P) e III b2b (P).



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

Nell'area compresa nella classe II(P) gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988 e del D.M. 14/01/2008 "Approvazione delle nuove Norme Tecniche per le costruzioni".

Nella sottoclasse III b2b(P) sono comprese aree edificabili appartenenti alla fascia C che sono state parzialmente inondate e sono considerate attualmente inondabili, con limitazioni nella tipologia costruttiva, adottando accorgimenti tecnici finalizzati alla salvaguardia dei manufatti e della popolazione insediata.

Per entrambe le aree si applicano le destinazioni d'uso, i tipi di intervento, le procedure, le limitazioni e le specificazioni previste dalle NUEA del PRG, relative alle singole zone e aree normative e dell'allegato B.

Nello specifico, la relazione geologica, in ottemperanza all'art. 5 punto 20 delle NUEA di PRG, costituisce uno degli elaborati del presente Piano Particolareggiato.

7. Dotazione di aree per servizi e monetizzazione.

La possibilità di monetizzare la quota di servizi per la Città (min 10% ST), prevista dalla scheda normativa della ZUT "Ambito 9.200 Regaldi", stravolge l'impostazione delle modalità di effettivo reperimento dei servizi previsti dalle NUEA del PRG.

Controdeduzione

In merito alla dotazione di aree per servizi pubblici deve essere rammentato che in seno agli studi propedeutici per la stesura della Variante 200 che, come noto, si occupa di un'area di vasta dimensione e che territorialmente include l'area del P.P., è stata svolta una specifica analisi relativa ai servizi, curata da "Ascolto Attivo s.a.s." e Francesca Zaltron. Lo studio è stato condotto con modalità di carattere innovativo ed ha messo in luce aspetti socio-demografici e modalità di fruizione- percezione degli stessi servizi, non limitandosi alla verifica della dotazione quantitativa secondo una logica "ragionieristica".

In alcuni casi l'analisi dei servizi esistenti, non ha evidenziato una carenza degli stessi, ma piuttosto la necessità di migliorarne modalità e flessibilità di fruizione, pertanto, il raggiungimento di tale obiettivo non è legato all'ordinario reperimento di aree aggiuntive.



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

Sulla base di tali analisi, la Variante 200 e il P.P. adottato, consentono la monetizzazione della quota aggiuntiva di servizi per la Città pari al 10% della S.T. , cosiddetto “fabbisogno pregresso” nel rispetto, naturalmente, del reperimento della dotazione di legge di cui all’art.21 della LUR.

Ciò premesso, negli approfondimenti progettuali svolti successivamente all’adozione del PP è stato possibile individuare una quota aggiuntiva di servizi, “fabbisogno pregresso” per una quota pari al 7% della S.T..

Sulla base delle analisi precedentemente richiamate, si è pertanto ritenuta adeguata la dotazione suddetta eliminando al contempo la possibilità alternativa di monetizzare tale quota.

8. Classificazione della variante come parziale ai sensi della LUR.

La variante relativa al PPR adottato è stata dichiarata impropriamente di tipo parziale, ai sensi del comma 7 art. 17 L.R 56/77. Per quanto sopra osservato (punti 4-7), tale dichiarazione è palesemente errata, perché incide sui “*vincoli nazionali e regionali indicati dal Piano Regolatore Generale vigente a tutela di emergenze storiche, artistiche, paesaggistiche, ambientali e idrogeologiche*” stabiliti dalla lettera d) del comma 3 dell’art. 17 L.R. 56/77; pertanto la variante del PPR è di tipo strutturale ex art. 17 comma 4 L.R. 56/77 e deve essere sottoposta all’approvazione regionale ai sensi dell’art. 40, comma 6, della L.R. 56/77.

Controdeduzione

Dato atto di quanto contro dedotto ai precedenti punti 4, 5, 6 e 7 , risulta di tutta evidenza che le modifiche introdotte dalla variante del Piano Particolareggiato relative alle tutele previste dal P.R.G., attuate in conformità alla normativa vigente e di concerto con gli enti competenti, non incidano “*sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali indicati dal Piano Regolatore Generale vigente a tutela di emergenze storiche, artistiche, paesaggistiche, ambientali e idrogeologiche*” come recita la lettera d) del comma 4 dell’art. 17 L.R. 56/77.



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

9. Parcheggi pubblici in area di rispetto cimiteriale.

Al punto 3 dell'art. 8 delle NTA del PPR si prevede la *“realizzazione di parcheggi pubblici... per m. 25 all'interno della fascia di rispetto cimiteriale”*, laddove non è ancora stata autorizzata tale riduzione della fascia di rispetto.

Controdeduzione

Come precedentemente rilevato al punto 4, l'iter di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale è stato condotto secondo le prescrizioni di legge (si fa presente, in ogni caso, che l'art. 27 della L.U.R. e l'art. 30 delle NUEA di PRG ammettono all'interno della fascia di rispetto cimiteriale la realizzazione di parcheggi pubblici).

In fase di approvazione del P.P. il progetto è stato aggiornato e, in particolare, il parcheggio suddetto non si estende più sulla fascia di rispetto cimiteriale vigente.

10. Parcheggio di interscambio.

Si rileva come, al punto 4 dell'art. 8 delle NTA del PPR, il parcheggio riferito all'unità di intervento 1.2 venga definito *“quale parcheggio di interscambio per la linea di metropolitana e a servizio dell'attiguo cimitero”*, mentre esso si configura come parcheggio di attestamento al centro città e soprattutto al servizio della Localizzazione commerciale L2 prevista.

Controdeduzione

Il parcheggio citato dal P.P. non corrisponde al parcheggio di interscambio ipotizzato dal documento programmatico della Variante 200 nello scalo Vanchiglia nei pressi dell'edificio delle Poste. Infatti il Progetto Preliminare della stessa non riproponendo il prolungamento della SS11 ha conseguentemente eliminato detta ipotesi. Tali scelte derivano dalla complessità dell'opera stradale, che avrebbe richiesto l'attraversamento del fiume Po in sotterranea e la realizzazione di rampe con impatti invasivi sull'ambiente circostante.

Nel contesto della procedura di VAS si è altresì valutato che tale previsione fosse da ritenere superata, in quanto la realizzazione del parcheggio di interscambio avrebbe generato flussi di traffico in prossimità del centro storico.



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

In merito alla necessità del nuovo parcheggio in argomento a servizio del cimitero, va rammentato che nell'assetto viabilistico previsto dalla Variante 200 il corso Regio Parco assume il ruolo di viale urbano e non prevede la realizzazione di parcheggi lungo il suo asse.

Pertanto, il parcheggio previsto nel P.P., si configura non solo come parcheggio al servizio della fermata della Metropolitana, e di servizio al polo commerciale, ma anche come risposta alla richiesta di parcheggi a servizio del vicino Cimitero Monumentale, esigenza particolarmente sentita in occasione di ricorrenze religiose e commemorative.

In considerazione della funzione svolta dal parcheggio in argomento a servizio dell'attiguo cimitero è prevista la regolamentazione degli orari di fruizione dello stesso mediante specifica convenzione di gestione.

Inoltre il parcheggio in progetto, previsto all'interno della struttura risulta, per localizzazione e conformazione, adeguatamente inserito dal punto di vista paesaggistico; di minor impatto rispetto a parcheggi di superficie ricavati ai margini della carreggiata stradale; più rispondente a criteri di sicurezza per la fruibilità pubblica.

In tal senso le NTA del P.P. verranno aggiornate per meglio esplicitare le funzioni pubbliche del parcheggio, come sopra descritte.

11. Edifici a torre.

Si formulano dubbi circa la validità del criterio, espresso al punto 15 dell'art. 8 delle NTA del PPR, secondo cui non costituisce SLP la formazione di vani tecnici *“anche in misura eccedente il 10% della superficie coperta di ogni piano”*, con una ricaduta sul computo dell'altezza degli edifici che può arrivare ad un incremento fino al 15% della quota massima indicata.

Controdeduzione

Premesso che il punto 15 dell'art.8 delle NTA del P.P. adottato si riferisce solo agli edifici con altezza maggiore ai 60 m, (sono previsti due edifici con altezza max 64,20 mt) si ritiene che per questa tipologia di edifici - sottoposti a normative tecniche e costruttive (es. sostenibilità energetica e ambientale, VV.F.) che implicano una dotazione di locali tecnici superiore rispetto a tipologie edilizie più tradizionali - la limitazione al 10% della superficie coperta dei vani tecnici sia penalizzante ai fini della resa qualitativa, sia in termini architettonici che ambientali.



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

Per tali ragioni si ritiene appropriata l'introduzione di una soglia massima pari al 15% da dedicare a tali superfici coerentemente con scelte già effettuate e così disciplinate per edifici con simili caratteristiche tipologiche e costruttive.

12. Canale Regio Parco.

Al punto F (*Paesaggio e tessuto urbano*) dell'art. 9 delle NTA del PPR viene indicata la richiesta di ampliamento e riempimento, al fine di eliminare il "senso di frattura" rappresentato dal Canale Regio Parco. Tuttavia, allo stato attuale, il Canale Regio Parco, demaniale, non risulta nelle disponibilità degli operatori che dovranno attuare la trasformazione prevista, né dell'Amministrazione Comunale.

Si richiama l'attenzione in merito all'utilizzo del Canale Regio Parco al rispetto delle Norme di Attuazione del vigente Piano di Tutela delle Acque (art. 40, comma 7).

Controdeduzione

Si dà atto che, sebbene il canale Regio Parco non sia fisicamente ricompreso all'interno del perimetro del P.P., ma ricompreso nella Variante 200 è un importante elemento su cui basare la riqualificazione dell'area Vanchiglia.

Tuttavia lo sviluppo della migliore soluzione progettuale, attualmente oggetto di specifici approfondimenti anche con il Demanio proprietario del sedime, sarà trattata contestualmente al progetto complessivo del cd. Parco lineare di cui al progetto definitivo della Variante 200; conseguentemente dalle tavole grafiche del P.P. sono state eliminate le immagini relative alla rifunzionalizzazione del canale. A conferma di quanto sopra evidenziato vengono inoltre aggiornate le NTA del P.P..

13. Rigenerazione urbana.

Si fa presente che l'asserita necessità di far ricorso alle misure costruttive di "green technology" non presuppone l'adozione di un P.P. in variante al P.R.G., ma sarebbe sufficiente applicare correttamente le disposizioni legislative vigenti in materia di rendimento energetico nell'edilizia.

E' riscontrato, inoltre, come l'impegno della Città al piano straordinario di interventi per la rigenerazione urbana, per il miglioramento della viabilità, l'aumento dei parcheggi, l'ampliamento e



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

la riqualificazione delle zone di verde pubblico tra i corsi Taranto, Novara e Vercelli, per il corretto inserimento dei servizi nel tessuto, rafforzando l'identità del quartiere e garantendo la massima fruibilità per ogni fascia di età e di popolazione, sia stato espresso nella deliberazione di adozione del PPR e disatteso nelle previsioni del medesimo.

Controdeduzione

Com'è noto, il P.P. costituisce anticipazione parziale della Variante 200 ed è stato redatto contestualmente ed in coerenza con gli obiettivi e i principi ispiratori della stessa.

Uno degli obiettivi strategici della Città è quello di caratterizzare il comparto dello Scalo Vanchiglia con trasformazioni urbanistico-edilizie con alti livelli di qualità in riferimento ai temi della dotazione e fruizione dei servizi ed ai temi ambientali. La qualità ambientale viene inoltre articolata secondo i principali filoni della ecocompatibilità, della ecosostenibilità, della qualità architettonica e, non ultimo, della valorizzazione delle potenzialità paesaggistiche.

L'attenzione verso questo tessuto edilizio è finalizzata a mantenere ed enfatizzare il carattere di "borgo" che si percepisce ancora oggi, malgrado tale comparto urbano abbia subito nel tempo modificazioni e alterazioni soprattutto nelle aree circostanti. Per gli immobili di tale porzione, oltre alla determinazione dei tipi di intervento ammessi, sono state previste delle destinazioni d'uso atte a favorire il cosiddetto modello insediativo "casa-bottega", già in parte oggi presente; l'intento è quello di orientare alla salvaguardia non solo dei valori paesaggistici e ambientali ma anche di quelli di carattere economico e sociale, in quanto utili elementi di coesione e di identità. I tessuti rimanenti sono invece caratterizzati da interventi che vanno dal carattere conservativo, a quelli di riordino fino a quelli più radicali nei quali tuttavia si riconoscono e si individuano elementi, manufatti e edifici da mantenere e tutelare seppur interessati dalle trasformazioni e dalla riorganizzazione urbanistica. È il caso di una parte di immobili attualmente utilizzati per attività produttive e artigianali ma che conservano consistenze e caratteri tali da essere valorizzati. Tra questi si identificano anche interi complessi, in particolare quelli destinati a Servizi pubblici, ubicati nel "cuore" della trasformazione e che vengono conservati, fatta eccezione per alcuni manufatti recenti incoerenti e per i quali è invece auspicabile in futuro la demolizione. Il P.P., in coerenza con la Variante 200, individua percorsi ciclopedonali da realizzare ex novo o da riconnettere con quelli esistenti, e la valorizzazione di elementi strutturanti la morfologia del territorio da tenere in



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

considerazione. Al fine di perseguire analogo obiettivo di qualificazione del territorio sono state individuate “visuali da tutelare e valorizzare” sia per gli ambiti interessati della variante 200, che traguardi visuali e scorci panoramici da valorizzare e tutelare, verso la collina le montagne ma anche verso elementi di rilievo del territorio come la Manifattura Tabacchi, la Mole Antonelliana, il complesso di San Gaetano da Thiene ecc. Gli obiettivi di sostenibilità ambientale costituiscono uno degli elementi fondanti della qualità urbana del progetto; la riqualificazione dell’area, tra l’altro, comporterà la bonifica dei terreni, con conseguente messa in sicurezza dei siti. La realizzazione di un nuovo parco costituirà un rilevante elemento di grande valore ambientale e paesaggistico, in connessione con la rete dei parchi urbani e fluviali esistenti e in progetto alla confluenza tra il Po e la Stura, divenendo un fattore di importante caratterizzazione per la nuova edificazione. Sul parco potrà inoltre trovare sbocco e continuità il quartiere esistente, oggi “negato” dalla barriera fisica dell’ex scalo ferroviario e dalla estrema marginalità.

14. Procedura di approvazione.

Data la rilevanza delle argomentazioni tecniche sollevate, si richiede la sospensione della procedura di approvazione del Piano Particolareggiato di Recupero.

Controdeduzione

In considerazione della rilevanza della trasformazione trattata dal P.P. è stato attivato un processo di implementazione progettuale e dei relativi contenuti. In tal senso in relazione al P.P. sono stati attivati tavoli tecnici di lavoro nell’ambito del Masterplan di cui alla Variante 200. A seguito di tali attività è stato predisposto il progetto oggi in fase di approvazione definitiva.

L’osservazione si intende pertanto complessivamente parzialmente accolta



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

D. OSSERVAZIONE PRESENTATA DA PROVINCIA DI TORINO nell'ambito dell'espressione di parere favorevole sul provvedimento

Con nota depositata alla Direzione Territorio e Ambiente in data 19 aprile 2011 prot. n. 1658 (inviata via fax), la Provincia di Torino, nell'ambito dell'espressione di parere favorevole sul provvedimento, ha formulato le osservazioni che seguono.

1. "Anticipazione" attuativa della variante 200.

"Si rileva che l'adozione del PPR Regaldi, quale "anticipazione" attuativa alla variante 200, potrebbe condurre alla progressiva perdita di efficacia di quell'azione innovativa attribuita ai contenuti della var.200, come riconosciuto nel parere formulato dalla Provincia di Torino sul Documento Programmatico (prot.737966/2009 del 21/09/20092)"; in quanto potrebbe "mutare alcuni tratti distintivi del citato Documento Programmatico, quali la prevista creazione di una Società di Trasformazione Urbana e una coordinata azione di programmazione degli interventi pubblici e privati, quali elementi fondanti per la realizzazione della linea di metropolitana M2, con la definizione di un preciso quadro di riferimento territoriale"

Controdeduzione

La trasformazione urbana dell'ex scalo Vanchiglia rappresenta uno degli elementi propulsori della Variante 200, pertanto in coerenza con le previsioni della stessa ma in autonomia da un punto di vista procedurale e compiuto per significato e contenuti, è stato formulato e adottato il P.P. in variante al P.R.G., che definisce l'attuazione dell' "Ambito 9.200 Regaldi".

Il P.P. costituisce il primo tassello delle trasformazioni previste dalla Variante 200 e con la sua attuazione, consentirà il conferimento non oneroso alla Città della titolarità delle restanti aree ex ferroviarie (trincea ferroviaria Gottardo Sempione e parte nord-est dello Scalo), sulle quali troverà collocazione oltre al nuovo parco pubblico, la principale quota di utilizzazioni edificatorie comunali funzionali anche al finanziamento della nuova linea 2 della metropolitana.

Il P.P., che ai sensi di legge riveste carattere di pubblica utilità, risulta quindi l'indispensabile atto d'avvio al processo di riqualificazione delle aree coinvolte.



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

Ciò premesso, e posto che per la Variante 200 erano già stati condotti approfondimenti di prefattibilità da parte di Finpiemonte S.p.A., sotto il profilo tecnico e della governance, l'Amministrazione si è posta l'obiettivo di dotarsi di appropriati strumenti di programmazione degli interventi di attuazione, per la quale assume un ruolo fondamentale il coordinamento con le trasformazioni "anticipate" previste per gli Ambiti 9.200 Regaldi (P.P.) e 5.200 Spina 4 – Fossata Rebaudengo (PRIN Gondrand).

Stante la complessità e la portata urbana dell'intero progetto di cui alla Variante 200, per raggiungere tale obiettivo, è stato affidato tramite gara internazionale l'elaborazione di un Masterplan, integrato con elementi di fattibilità, mediante la predisposizione di un Piano economico-finanziario e di un Piano di valorizzazione e investimento. Il Masterplan, che ha svolto anche specifici approfondimenti per gli interventi in anticipazione del P.P. Regaldi, definisce l'assetto morfologico delle trasformazioni nonché la gerarchia degli spazi pubblici, la loro relazione con i sistemi ambientali, con il tessuto urbano esistente e con il progetto della nuova linea 2 della Metropolitana. In particolare fornisce elementi necessari a garantire prioritariamente la realizzazione degli spazi e dei servizi pubblici, stabilendone la programmazione temporale e il coordinamento territoriale degli interventi, sia pubblici che privati, nonché gli strumenti operativi. Anche sulla base di tali approfondimenti è stata confermata la strategicità dell'avvio anticipato della trasformazione relativa al fronte su corso Novara, in quanto elemento propulsivo di tutta la trasformazione della Variante 200.

2. Assenza di riferimenti al PRG vigente.

I contenuti della nuova scheda normativa dell'Ambito ZUT "9.200 Regaldi" e delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), operano riferimenti ad altri ambiti ZUT, introdotti dalla variante 200, di cui non si trova corrispondenza nel PRG vigente; si richiede di escludere qualsiasi riferimento alla Variante 200, al fine di rispettare la disciplina della salvaguardia tra i diversi strumenti urbanistici.

Controdeduzione

Nel ribadire la coerenza del P.P. con il P.R.G. vigente e per dar correttamente conto di ciò, in accoglimento dell'osservazione, si modifica la scheda dell'ambito "9.200 Regaldi" e s'introducono



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

nel documento di variante le schede degli Ambiti limitrofi (9.22 - 9.35 - 9.36 - 9.37) con le modifiche indotte dalla creazione della ZUT 9.200. L'inserimento del P.P. nell'azonamento della Variante 200 viene quindi rappresentato a mero titolo illustrativo in apposita tavola grafica. Si veda anche quanto già esplicitato nella controdeduzione all'osservazione n.3 "C" (Pro Natura Torino e Altri).

3. Fascia di rispetto cimiteriale.

In merito alla prevista riduzione della fascia di rispetto cimiteriale da 150 a 100 metri, si rammenta che la procedura di riferimento, nelle more di un approfondimento normativo regionale, è quella prevista dall'art.28 della legge 166/2002, mentre la DCC di adozione del PPR Regaldi ha precisato che la procedura è stata attivata ai sensi dell'art.27 della LUR e della Circolare del Presidente della Regione Piemonte del 9 dicembre 1987 n. 16/URE.

Controdeduzione

Si veda quanto già esplicitato alla precedente controdeduzione punto 4 delle Osservazioni "C" (PRO NATURA TORINO e altri), per l'analoga osservazione.

4. Accessibilità da e verso il quadrante nord e nord-est

Viene richiamato quanto segnalato nel parere sul Documento Programmatico della Variante 200 in merito alla realizzazione di un nodo di interscambio a Vanchiglia e del relativo parcheggio, ribadendo la necessità di effettuare, prima dell'adozione del Progetto Preliminare, approfonditi studi connessi alle condizioni di accessibilità da e verso il quadrante Nord e Nord-Est dell'area metropolitana, i cui esiti potranno essere rappresentati in sede di Tavolo di concertazione.

Controdeduzione

L'organizzazione complessiva della trasformazione urbana prevista dalla variante 200, a cui fa riferimento il P.P., intende rispondere al problema dell'accesso in città dal quadrante nord-est con una soluzione alternativa rispetto a quella prevista nel PRG vigente.

Così come previsto dall'art.9 comma 2 delle NTA del PTCP2 stesso, secondo il quale *"La tavola 2.1 ha il valore di proposta e le modalità aggregative potranno essere riviste sulla base delle*



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

indicazioni dei diversi Comuni e dei diversi enti pubblici e privati. [...]”, sulla base di specifici studi viabilistici condotti per la stesura del Rapporto Ambientale relativo alla Variante 200, risulta che: “... il principale effetto dell’introduzione del secondo ramo della metropolitana è l’arretramento del parcheggio di interscambio, previsto originariamente a Nord-Est di via Regaldi, che andrebbe a realizzarsi in corrispondenza della stazione di attestamento del ramo B, intercettando così a monte il traffico in entrata verso la Città e rendendo non più indispensabile il ramo stradale di attraversamento del Po in sotterranea, di connessione con l’ex SS 11. Resta il ruolo che tale viabilità avrebbe potuto assolvere anche rispetto alla connessione Nord/Sud della Città e rispetto all’accessibilità del centro storico. Tale funzione dovrebbe essere assolta dalla connessione viabilistica sotterranea Nord/Sud prevista nel PTC2 in sponda sinistra di Po, che per la parte tangente al centro storico assolverebbe alla sua funzione mettendo in connessione diretta la viabilità con i parcheggi sotterranei e da lì al livello superficiale/pedonale. La gronda Nord/Sud di connessione con l’ex S.S. 11 sarebbe portata a confluire sulla cd “rotonda delle 100 lire” e di lì a scendere lungo la sponda destra di Po (corso Casale/Moncalieri)”.

In ogni caso trattandosi di tematica di area vasta, il progetto definitivo della Variante 200 terrà conto delle osservazioni presentate in merito (sia sotto il profilo urbanistico che ambientale), nonché degli esiti dei necessari approfondimenti, con gli enti competenti, nel quadro complessivo della mobilità.

Con riferimento agli aspetti del parcheggio si rimanda alla controdeduzione di cui al punto 10 della Osservazione “C” (Pro Natura Torino e altri).

5. Dotazione di servizi pubblici.

In tema di dotazione di servizi pubblici del PPR si constata che l’offerta è inferiore al fabbisogno ex art. 21 L.U.R.. Si rammenta che la prevista localizzazione commerciale L2 Regaldi potrebbe determinare un fabbisogno aggiuntivo di parcheggi pubblici, superiore a quelli previsti nel P.P.R..

Controdeduzione

Si veda quanto già esplicitato alla precedente controdeduzione punto 7 delle Osservazioni “C” (Pro Natura Torino e altri).



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

6. Compatibilità acustica.

La verifica di compatibilità ai sensi della LR 52/2000 non risulta allegata al PPR adottato; una puntuale verifica di compatibilità acustica dovrà essere formulata in sede di approvazione del PPR, sulla base del nuovo Piano di Classificazione Acustica, approvato con D.C.C. n° 200/2010.

Controdeduzione

Si dà atto che in seguito agli approfondimenti svolti in fase di approvazione, gli elaborati del P.P. sono stati integrati con il documento di Verifica di Compatibilità Acustica ai sensi della LR 52/2000 così come previsto dal nuovo Piano di Classificazione Acustica. Il procedimento verifica verrà svolto nell'ambito del processo di VAS come prescritto dalla L.R. 56/77 come da ultimo modificata dalla L.R. 3 e 7 del 2014.

L'osservazione si intende pertanto complessivamente parzialmente accolta.



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

E. OSSERVAZIONE PRESENTATA DA VALDOCCO S.P.A.

Con nota depositata alla Direzione Territorio e Ambiente in data 24 maggio 2011 prot. n. 2055 (depositata al Protocollo Generale della Città di Torino in data 19 maggio 2011), la Valdocco S.p.A. formula le osservazioni che seguono.

1. Capacità edificatoria.

Si lamenta che la quantità edificatoria complessivamente riconosciuta alla scrivente, per gli immobili di proprietà ubicati in via Pacini n° 71, sia inusitabilmente “punitiva” rispetto al reale valore dello stesso, anche in ragione della non considerazione tra gli immobili di un edificio legittimamente edificato (422 mq) oltre a tettoie (160 mq). Si sottolinea poi il vantaggio che viceversa sarebbe stato riconosciuto ad altre proprietà di terzi.

Controdeduzione

Il P.P. Regaldi prevede per tutti gli immobili inclusi all'interno del suo perimetro l'applicazione dello stesso criterio oggettivo di attribuzione delle relative utilizzazioni edificatorie pari a quelle previste dal PRG vigente, oltre ad una quota aggiuntiva pari alla SLP esistente.

La quantificazione della SLP esistente è stata acquisita dalla Città mediante “perizie asseverate” fornite da ciascun proprietario di immobile compreso nel P.P..

In relazione a quanto sopra si precisa che il suddetto criterio, ampiamente rappresentato dal P.P., costituisce una precisa scelta pianificatoria e, in quanto tale, è stata applicata indistintamente a tutte le proprietà comprese nel P.P..

2. Destinazioni d'uso e localizzazione diritti edificatori.

Si osserva che il Piano Particolareggiato di Recupero (PPR) Regaldi e Variante 200 al PRG di Torino vigente non dispongano alcunché in merito alla *destinazione d'uso* dei diritti edificatori delle diverse proprietà. Si chiede alla Città, in applicazione dei principi perequativi, di esplicitare formalmente tale localizzazione, proporzionalmente ai rispettivi diritti edificatori di tutti i Cittadini e Società proprietarie.



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

La Città, in applicazione dei principi perequativi, sarebbe tenuta a specificare in modo espreso e formale, la destinazione d'uso degli stessi garantendo ai cittadini e società proprietarie, in proporzione ai propri diritti, uguali diritti edificatori con parità di destinazione d'uso secondo il rapporto previsto dal piano: massimo 60% residenza e minimo 40% ad ASPI ed EUROTORINO, comprendente in tale destinazione proporzionalmente anche la localizzazione L2.

La Società osserva, inoltre, che il PPR Regaldi e la Variante 200 al PRG vigente non dispongano alcunché in merito alla *localizzazione* dei diritti edificatori delle diverse proprietà nelle aree di “concentrazione urbanistica”.

Controdeduzione

La scheda di PRG relativa al P.P. prevede, coerentemente con i principi generali di PRG, di regolare le destinazioni d'uso tramite un mix di funzioni; in particolare nel caso del P.P. è previsto un massimo del 60% di SLP a residenza e un minimo del 40% ad Aspi ed Eurotorino. Tali proporzioni percentuali sono applicabili alle quote di SLP relative a ciascuna proprietà.

In relazione allo sviluppo urbanistico, le norme prevedono che la distribuzione delle destinazioni d'uso avvenga in funzione della soluzione progettuale prescelta, nel rispetto del mix funzionale previsto dal P.R.G. .

Tale previsione normativa consente una maggiore flessibilità per l'attuazione degli interventi, che deriva da un'intesa sul piano patrimoniale tra i proprietari delle aree.

Trattandosi nel caso specifico di strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa pubblica, prevale l'interesse pubblico a dare attuazione alla trasformazione, la Città ha pertanto promosso una consultazione tra gli interessati per addivenire ad una soluzione progettuale condivisa.

Qualora non sia possibile raggiungere l'intesa suddetta, la Città provvedrà e a definire una soluzione finalizzata a consentire comunque l'attuazione del progetto garantendo a tutte le proprietà il mix funzionale previsto, come avverrà per gli Osservanti.

Circa la localizzazione urbana periferica L2, si precisa che in fase di approvazione del P.P. la Città ha valutato la necessità di riconsiderare detto profilo commerciale, pertanto la stessa non è più individuata nel P.P. in fase di approvazione.

In relazione alla concentrazione dell'edificato, successivamente all'adozione del P.P.R., si sono svolti ulteriori incontri con tutte le proprietà interessate e approfondimenti progettuali volti



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE

garantire la localizzazione dei diritti edificatori, anche attraverso l'articolazione in lotti di intervento autonomi, pertanto il P.P. è stato integrato con l'individuazione della localizzazione delle SLP di ciascuna proprietà.

L'osservazione si intende pertanto complessivamente parzialmente accolta