



SERVIZIO URBANISTICA

www.provincia.torino.it



Prot. n.° 336582/2011  
Classe, 08.04  
Struttura Mittente - IA4 -

Torino, 14 APR 2011

DIVISIONE URBANISTICA  
ED EDILIZIA PRIVATA  
DIREZIONE URBANISTICA

rot. 1658 Data 19.4.2011  
il. 06 Cl. 002 Fasc. 6.13  
ARRIVO

COMUNE DI TORINO  
DOTT.SA PAOLA VIRANO  
SETTORE PROCEDURE AMMINISTRATIVE URBANISTICHE  
VIA MEUCCI N° 4 PIANO 5° TORINO  
NR. FAX 011/4430329

**Oggetto: PRONUNCIAMENTO DI COMPATIBILITA'**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO IN VARIANTE AL P.R.G.C.  
AMBITO "9.200 REGALDI" "**  
Pratica n° 024-2011

**VARIANTE PARZIALE N. 211 AL P.R.G.C. - IMMOBILI COMPRESI TRA LE VIE  
BERTOLA, S. DALMAZZO, S. MARIA E C.SO SICCARDI**  
Pratica n° 033-2011

Si trasmette, in allegato, copia delle deliberazioni della Giunta Provinciale n°  
318-12850 2011 e 323-13078 2011

del 12/04/2011, con la quale viene dichiarata la compatibilità delle Varianti Parziali in oggetto con il Piano  
Territoriale di Coordinamento.

Si ricorda, infine, che ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della L.R. n. 56/77, così come integrato dall'art. 4  
della L.R. n. 1/07, una copia della deliberazione di approvazione, unitamente ad una copia degli elaborati del  
Piano Regolatore Generale aggiornati, contenenti gli estremi della deliberazione di approvazione, dovrà  
essere trasmessa alla Provincia e alla Regione entro 10 giorni dalla sua adozione.

Distinti saluti.

Il Dirigente  
(dott. arch. Gianfranco FIORA)

1861>2011 150° anniversario dell'Unità d'Italia



OGGETTO: URBANISTICA - COMUNE DI TORINO - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO IN VARIANTE AL P.R.G.C. - AMBITO "9.200 REGALDI" - PRONUNCIAMENTO DI COMPATIBILITÀ.

A relazione del Presidente Saitta.

Premesso che per il Comune di Torino:

la strumentazione urbanistica risulta la seguente:

- è dotato di P.R.G.C., approvato dalla Regione Piemonte con Deliberazione G.R. n. 3-45091 del 21/04/1995, modificato con la Variante Strutturale n. 38, approvata con D.G.R. n. 21-2495 del 03/04/2006 e con la Variante Strutturale n. 100 di adeguamento al P.A.L., approvata con D.G.R. n. 21-9903 del 27/10/2008;
- ha altresì modificato il suddetto Piano attraverso numerose varianti (sia parziali, sia connesse ad accordi di programma);
- ha adottato, con la Deliberazione di C.C. n. 130 del 29 settembre 2008 il Documento Programmatico della Variante Strutturale n. 151 al P.R.G. per la "Revisione attività ammesse e relative modalità di attuazione nelle aree per insediamenti produttivi ricomprese nelle aree normative IN, M2, MP", ai sensi dell'art. 31 ter della L.R. 56/77, così come modificato dalla L.R. n. 1/07;
- ha adottato, con Deliberazione di C.C. n. 17 del 14/02/2011, il Progetto preliminare della Variante Strutturale n. 200 al P.R.G. per la "Linea 2 Metropolitana e Quadrante Nord-Est di Torino", ai sensi dell'art. 31 ter della L.R. 56/77, così come modificato dalla L.R. n. 1/07;
- ha adottato, con deliberazione C.C. n. 11 del 31/01/2011, il Piano Particolareggiato di Recupero in variante al P.R.G.C. "Ambito 9.200 Regaldi", ai sensi degli artt. 38 e seguenti della L.R. 56/77, nonché del settimo comma dell'art. 17 della L.R. 56/77, che ha trasmesso alla Provincia in data 15/02/2011, (pervenuto il 16/02/2011), per il pronunciamento di compatibilità come previsto dal citato settimo comma;  
(Prat. n. 024/2011);

i dati socio-economici e territoriali che caratterizzano il Comune sono:

- superficie: 13.017 ha dei quali circa 1/4 a carattere collinare;
- popolazione: 865.263 ab. al 2001;
- trend demografico: ha subito un calo superiore al 25% negli ultimi 30 anni (1.167.968 ab. al 1971, 1.117.109 ab. al 1981, 962.507 ab. al 1991);
- risulta compreso nel Circondario Provinciale di Torino ed è capoluogo di Sub-ambito, rispetto al quale sono applicabili gli indirizzi di coordinamento sovracomunale, previsti all'art. 5.3.1 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.), di cui l'Amministrazione Provinciale propugna l'attuazione;
- nella gerarchia dei centri urbani, individuata dal Piano Territoriale Regionale (recepita e detagliata dal P.T.C.), è Centro regionale di I° livello. Il suo centro storico è classificato dal Piano Territoriale Regionale (e dal P.T.C.) come Centro di tipo A, di grande rilevanza;
- idrologia: il suo territorio è attraversato dal fiume Po e dagli affluenti di sinistra, Sangone, Dora Riparia e Stura di Lanzo;
- assetto naturalistico e paesistico:
  - le porzioni del suo territorio poste a ridosso dei suddetti corsi d'acqua, con esclusione del Torrente Dora, sono interessate dal Piano d'Area e dal PTO del Po;
  - la parte collinare del suo territorio è compresa nel sistema paesistico "Collina torinese", incluso dal P.T.R. e dal P.T.C. tra le aree di approfondimento con specifica valenza paesistica (il cui compito di studio ed elaborazione si è trattenuta la Regione);
- infrastrutture per la mobilità:
  - è un importante crocevia autostradale e ferroviario;

- attraverso la tangenziale è collegato con le principali direttrici autostradali del nord Italia e della Francia meridionale (To-Aosta-Monte Bianco-Francia, To-Milano-Venezia, To-Piacenza-Brescia, To-Genova, To-Savona e To-Traforo del Frejus-Francia);
- costituisce un importante nodo della rete ferroviaria tradizionale (di cui le più importanti linee sono: per Milano-Venezia-Trieste, per Alessandria e diramazioni per Genova e litoranea tirrenica e per Piacenza-Bologna e sud Italia, per Modane-Francia) e, in prospettiva, della rete A.V./A.C. europea (direttrice Lione-Torino-Milano-Venezia, parte del cosiddetto "corridoio n. 5", che avrà il compito di collegare - da Lisbona a Kiev - l'ovest e l'est europei);

(per ulteriori dati informativi si vedano le "schede comunali" allegate agli elaborati del PTC);

preso atto delle motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a modificare il P.R.G.C. vigente, così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 11/2011 di adozione, finalizzate all'adozione di un Piano Particolareggiato di Recupero, in coerenza con gli obiettivi della variante 200 e del relativo Documento Programmatico, mediante *"la definizione di un nuovo fronte urbano sulla via Regaldi e corso Novara e la realizzazione di un grande parco lineare posto lungo il tracciato di corso Regio Parco, più adeguato alla presenza del Cimitero Monumentale, connesso con il sistema dei parchi di Torino Città d'Acque, su cui si affacceranno le nuove attività residenziali, commerciali e servizi, con la valorizzazione dei rapporti visivi con la collina torinese e le connessioni con i parchi urbani e le fasce fluviali."*;

rilevato che, nello specifico, il Piano Particolareggiato di Recupero e la connessa Variante Parziale in oggetto, adottato con la deliberazione testé citata e con i relativi allegati tecnici, propone le seguenti modifiche al P.R.G.C. vigente, che interessano gli immobili compresi nello scalo ferroviario dismesso di Torino Vanchiglia (Circoscrizione Amministrativa n. 6), delimitato dai corsi Novara e Regio Parco, il proseguimento di via Regaldi e della via Ristori:

- individuazione della ZUT *"Ambito 9.200 Regaldi"* della superficie territoriale pari a mq 118.842, da assoggettare a Piano Particolareggiato di Recupero (PPR), ai sensi degli artt. 38 e seguenti della L.R. 56/77 ed ex Legge 457/1978 e s.m.i.; l'area da sottoporre a PPR ricomprende parti di aree destinate dal PRG vigente a ZUT 9.36, ZUT 9.22 e ZUT 9.35, area normativa *"Residenziale RI"*, aree per servizi e viabilità di modesta entità;
  - individuazione di una nuova localizzazione commerciale "L2 Regaldi", secondo le modalità previste dall'articolo 14 dell'allegato A alla D.C.R. 59-10831/2006, in quanto ubicata su un'area produttiva dismessa da più di 10 anni e *"dall'articolo 12 dei Criteri Comunali di cui alla deliberazione Consiglio Comunale 12 marzo 2007, n. 18"*;
  - modifica dell'allegato tecnico del P.R.G. *"Tavola 7 - Fasce di rispetto"* conseguente alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale (da 150 a 100 m) e all'eliminazione della fascia di rispetto stradale e ferroviaria;
  - in sintesi i contenuti del PPR adottato sono i seguenti:
    - SLP realizzabile di proprietà privata mq 85.114 di cui: mq. 59.919 generata dall'ambito *"9.200 Regaldi"* (esclusa la SLP pari a mq 2.531 generata dalle aree di proprietà della Città da trasferire nell'ambito "9.211 Regio Parco così come disciplinato dalla variante n. 200"); mq. 25.195 generata dagli "ambiti ZUT 9.208, 9.211, 9.212, 9.213, 9.214 e 9.215 individuati dalla variante n. 200";
- "La SLP massima può essere incrementata fino a un massimo di 88.860 mq. a seguito della realizzazione delle utilizzazioni edificatorie generate dalle aree collocate prioritariamente nei parchi urbani e fluviali (art.21 NUEA) denominati P.23-P.30-P.1. Tale possibile incremento di SLP viene disciplinato nella normativa di Piano Particolareggiato."*;
- SLP Residenziale mq 51.068 (max 60%), pari a circa 1.502 abitanti teorici;
  - SLP ASPI e/o Eurotorino mq 34.046 (min 40%);

- il fabbisogno complessivo di aree per servizi pubblici ex art. 21 L.R. 56/77 è pari a mq 83.480; l'offerta totale di aree per servizi pubblici è pari a mq 79.235 (di cui 2.209 mq già di proprietà della Città di Torino); i servizi per la Città di mq 11.884 (pari al 10% della S.T. del PPR) "in coerenza con quanto previsto dalla variante n. 200 (...) potranno essere oggetto di monetizzazione finalizzata al cofinanziamento dell'infrastruttura metropolitana.";
- la modalità attuativa del PPR è prevista in 2 Unità Minime di Coordinamento Progettuale (UMCP), articolate ciascuna in 2 Unità Minime di Intervento (UMI), e comprendono edifici residenziali a torre (da 60 a 80 m) e con altre diverse tipologie, il centro commerciale e fabbricati destinati ad ASPI/Eurotorino; i nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2.5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca";

**evidenziato** che in relazione al procedimento di valutazione di cui al D.Lgs. 152/2006 s.m.i., così come previsto dalla D.G.R. n. 12-8931 del 9 giugno 2008, al PPR adottato è allegato il Rapporto Ambientale, redatto ai fini del processo di Valutazione Ambientale Strategica, contenente altresì le valutazioni in linea acustica;

**vista** la Determinazione Dirigenziale congiunta dei Servizi Urbanistica e Programmazione Viabilità prot. n. 8-3776/2011 del 14/02/2011, sulla valutazione ex-ante per la Localizzazione commerciale "L2 Regaldi", ai sensi dell'art. 14 della D.C.R. n. 59-10831/2006;

**dichiarato** che non emergono incompatibilità con i progetti di competenza della Provincia, né con quelli di altri Enti o soggetti pubblici agli atti dell'Ente;

**esaminato** il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 291-26243 del 01/08/2003 ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 56/77, pubblicata sul B.U.R. del 21/08/2003;

**vista** la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 26817/2010 del 20/07/2010 di adozione del progetto definitivo della Variante al Piano Territoriale vigente, denominata "PTC2", ed in particolare le misure di salvaguardia stabilite con gli articoli 8, 39 e 40 delle Norme di Attuazione;

**tenuto conto** che ricade solamente sull'Amministrazione Comunale la responsabilità per il rispetto dei requisiti di Variante Parziale, così come precisati dal settimo comma dell'art. 17 della L.R. n. 56/77, come modificato dalla L.R. 29 luglio 1997, n. 41;

**constatato** che nella deliberazione comunale compare la dichiarazione di compatibilità con i piani sovracomunali, prevista al settimo comma dell'art. 17 della L.R. 56/77, così come modificato dalla L.R. 29 luglio 1997 n. 41, la cui competenza spetta esclusivamente al Comune.

**considerato** che il termine per il pronunciamento di compatibilità scade in data 17/04/2011;

**visto** il parere del Servizio Urbanistica in data 22/03/2011;

**vista** la deliberazione del Consiglio Provinciale prot. n. 294297 del 26/10/2004, con la quale sono state stabilite le modalità per l'espressione dei pareri della Provincia su atti concernenti i Piani regolatori comunali e le loro varianti;

**acquisito** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Servizio interessato ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

visto l'art. 134, comma 4, del citato Testo Unico e ritenuta l'urgenza;

Con voti unanimi, espressi in forma palese, la Giunta Provinciale

### DELIBERA

1. di dichiarare, ai sensi dell'art. 40 nonché del settimo comma dell'art. 17 della L.R. 56/77, così come modificato con L.R. n. 41 del 29 luglio 1997, che il Piano Particolareggiato di Recupero in variante al P.R.G.C. del Comune di Torino, "Ambito 9.200 Regaldi", adottato con deliberazione del C.C. n. 11 del 31/01/2011, ai sensi degli artt. 38 e seguenti della L.R. 56/77, della legge 457/78, nonché del settimo comma dell'art. 17 della L.R. 56/77, non presenta incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 291 - 26243 del 01/08/2003 ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 56/77, e con i progetti sovracomunali approvati, precisando che la suddetta Variante non si pone in contrasto con le misure di salvaguardia stabilite con la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 26817/2010 del 20/07/2010 di adozione del progetto definitivo della Variante al Piano Territoriale vigente, denominata "PTC2", con riferimento agli articoli 8, 39 e 40 delle Norme di Attuazione;
2. di precisare, in merito ai contenuti del Piano Particolareggiato di Recupero adottato in Variante al P.R.G.C. vigente, i seguenti aspetti:
  - alla luce dell'adozione della Variante Strutturale n. 200 al P.R.G.C. (deliberazione del C.C. n. 17 del 14/02/2011), si segnalano alcuni elementi di criticità contenuti nel Piano Particolareggiato di Recupero (PPR) adottato, quali:
    - a) in linea generale, si rileva che l'adozione del PPR in oggetto, quale "anticipazione" attuativa della Variante 200, potrebbe condurre alla progressiva perdita di efficacia di quell'azione innovativa attribuita ai contenuti della Variante 200, come riconosciuto nel parere formulato dalla Provincia di Torino sul Documento Programmatico (prot. 737966/2009 del 21/09/2009). Con l'adozione del PPR per l'ambito Regaldi (che segue l'adozione del PR.IN. Gondrand) potrebbero 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 (da Spina 4 a Scalo Vanchiglia). Si ritiene, pertanto, nello spirito della concertazione propugnata e perseguita anche mediante l'istituzione del tavolo di "Quadrante Nord-Est", di ricondurre completamente i contenuti del PPR adottato all'interno della procedura di formazione e approvazione della Variante 200, con le modalità stabilite dalla L.R. 1/2007. Sotto questo profilo, si condivide quanto rilevato dalla Regione Piemonte nella seconda Conferenza di Pianificazione (svoltasi il 23/09/2009) sul Documento Programmatico della Variante 200: "Si ritiene inoltre che - ai sensi di legge - non si possa considerare la possibilità di attuazioni anticipate prima della condivisione in sede di Conferenza di Pianificazione del Progetto Preliminare di Variante, in cui potranno essere individuate e motivate anche le necessità temporali attuative."
    - b) i contenuti della nuova scheda normativa dell'Ambito ZUT "9.200 Regaldi" e delle Norme Tecniche di Attuazione, per definire la SLP realizzabile nel PPR, operano riferimenti ad altri Ambiti ZUT che non trovano corrispondenza nel P.R.G.C. vigente: in particolare, la possibilità che mq. 25.195 di SLP possa essere generata dagli "ambiti ZUT 9.208, 9.211, 9.212, 9.213, 9.214 e 9.215 individuati dalla variante n. 200", non è adeguatamente motivata e dimostrata, attraverso la puntuale individuazione di tali ZUT con esplicito riferimento al P.R.G.C. vigente; analogo rilievo si sottolinea per la quota di SLP comunale

pari a mq 2.531 da trasferire nell'ambito "9.211 Regio Parco così come disciplinato dalla variante n. 200"; pare necessario rivedere tali previsioni e di escludere qualsiasi riferimento alla Variante 200, non ancora adottata alla data di adozione del PPR in oggetto, anche al fine di rispettare compiutamente la disciplina della salvaguardia tra diversi Strumenti Urbanistici in relazione agli stessi Ambiti ZUT che, con l'adozione della Variante 200, hanno modificato il loro identificativo e la relativa scheda normativa;

- c) in merito alla prevista riduzione della fascia di rispetto cimiteriale da 150 a 100 metri, la D.C.C. di adozione precisa che la procedura è stata attivata *"ai sensi dell'articolo 27 L.U.R. e della circolare del Presidente della Regione Piemonte del 9 dicembre 1987 numero 16/URE"*; nelle more di un puntuale approfondimento di competenza regionale, si rammenta che la normativa di riferimento è l'art. 28 della legge 166/2002; alla luce del consolidato orientamento giurisprudenziale e l'incertezza che avvolge la materia, si consiglia di rinviare ogni determinazione in merito;
- d) in relazione alla realizzazione del parcheggio "di interscambio" Vanchiglia e sulla prevista Localizzazione commerciale L2 Regaldi, per la quale è già stato formulato dalla Provincia (prot. n. 8-3776/2011 del 14/02/2011) un parere di competenza favorevole con prescrizioni sulla valutazione ex-ante, si rileva che, in materia di accessibilità a scala sovracomunale, il PPR e il Rapporto Ambientale non affrontano compiutamente quanto già segnalato nel parere sul Documento Programmatico della Variante 200 *"In merito alla realizzazione di un nodo di interscambio a Vanchiglia, connesso alle funzioni previste nell'ambito e all'attuazione dell'asta di penetrazione urbana proveniente dalla SSP n. 11, prima dell'adozione del Progetto Preliminare, dovranno essere condotti approfonditi studi connessi alle condizioni di accessibilità da e verso il quadrante N e N-E dell'area metropolitana, anche in relazione a quelle determinate dalle trasformazioni territoriali in atto e previste nello stesso quadrante territoriale di riferimento; gli esiti di tali studi potranno essere utilmente rappresentati in sede di tavolo di concertazione."*;
- e) in tema di dotazione di servizi pubblici del PPR, si constata che l'offerta (mq 79.235) è inferiore al fabbisogno (mq 83.480) ex art. 21 L.R. 56/77: si rammenta che la prevista Localizzazione commerciale L2 Regaldi potrebbe determinare fabbisogni aggiuntivi delle dotazioni di parcheggi pubblici, ben superiori a quelli previsti nel PPR;
- la verifica di compatibilità ai sensi della L.R. n. 52/2000 non risulta allegata al PPR adottato in Variante al P.R.G.C.: gli elementi di analisi in linea acustica contenuti nel Rapporto Ambientale allegato al PPR non risultano esaustivi, data la complessità delle funzioni insediative previste in prossimità del Cimitero Parco; 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 del 20/12/2010;

3. di trasmettere al Comune di Torino la presente deliberazione per i successivi provvedimenti di competenza;

4. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile con successiva votazione separata, espressa e favorevole di tutti gli intervenuti.