



Torino, 17/07/2001

PROVINCIA DI TORINO

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale

Al Signor Sindaco
del COMUNE DI
TORINO

PROVINCIA DI TORINO
PROTOCOLLO GENERALE
N° 165741 Posiz.
DATA 23-07-2001
Struttura Mittente I.A.H.
Strutt. Dest.

e p.c.

Alla REGIONE PIEMONTE
Assessorato all'Urbanistica
C.so Bolzano, 44
TORINO

Oggetto: Osservazioni al Progetto preliminare della Variante strutturale n. 38 al P.R.G.C. relativa al comparto produttivo (deliberazione C.C. n. 61 del 22/03/2001).

Con nota n. 1043 del 4 maggio 2001, codesto Comune ha trasmesso alla Provincia il progetto preliminare di cui all'oggetto, ai fini degli adempimenti di cui al comma 6 dell'art. 15 della L.R. n. 56/77 e s. m. i.

Rilevato quanto segue:

la Variante trae le sue motivazioni dalla constatazione che lo scenario prefigurato dal PRG, per quanto riguarda il comparto produttivo, si sia dimostrato, almeno parzialmente, infondato.

Il Piano Regolatore di Torino, approvato nel '95, ha puntato su una estesa riconversione a carattere residenziale e terziario di molti edifici industriali dismessi, in via di dismissione o considerati dismissibili, portando l'offerta di aree ad uso produttivo dai 18,5 milioni di mq della metà degli anni '80, ai 10,5 milioni di mq attuali. Nei primi 5 anni di vita del nuovo PRG, il sistema produttivo ha dato segnali divergenti rispetto a queste scelte; a tali segnali l'Amministrazione comunale ha risposto con iniziative rivolte ad una analisi delle tendenze in atto finalizzate alla individuazione di misure correttive da introdurre nel PRG.

Al fine di approfondire le conoscenze sulle caratteristiche dell'assetto produttivo torinese e le aspettative degli operatori economici ed istituzionali, la Città di Torino ha affidato un incarico di ricerca ad un gruppo di lavoro composto dall'architetto Emilio Barone e dai professori dell'Università di Torino Sergio Conti e Angelo Pichierri. La ricerca è stata integrata dalla ricognizione e aggiornamento sullo stato di fatto e valutazioni di fattibilità economica delle Zone Urbane di Trasformazione (ZUT), che rappresentano le nuove disponibilità edificatorie della Città, e delle Aree da Trasformare per Servizi (ATS), che costituiscono il potenziale di servizi, a cui peraltro corrisponde anche una quota di edificabilità, convenzionalmente pari ad un terzo di quella attribuita alle ZUT.

Sulla base degli esiti di tali ricerche è stato predisposto un *Progetto di Programma Operativo* contenente indirizzi di intervento per una variante al Piano Regolatore così sintetizzabili:

- esame della normativa del Piano finalizzato all'individuazione di modifiche tese a costituire un "ambiente normativo" favorevole alla permanenza delle attività produttive esistenti, al miglioramento delle condizioni insediative e all'attrazione di nuove attività. Ciò, sia per quanto riguarda la disciplina del tessuto consolidato che per quanto attiene le previsioni relative alle ZUT e ATS a prevalente destinazione residenziale;
- individuazione di opportunità localizzative per attività attualmente ubicate in zone improprie e accrescimento delle opportunità insediative a completamento di insediamenti industriali esistenti nelle aree di confine e di raccordo con i comuni limitrofi.

Da tali indirizzi sono discese una prima Variante "normativa" di carattere parziale (Var. n. 37, adottata dal C.C. il 05/03/2001, rispetto alla quale, peraltro, la Giunta Provinciale ha presentato una

osservazione nella quale si eccipeva circa il contenuto parziale della Variante stessa) e la Variante in oggetto che individua una serie di modifiche da apportare al PRG vigente, organizzate secondo le seguenti modalità di intervento modificative della disciplina delle ZUT e delle ATS:

1) variazione del mix funzionale:

in 14 ambiti (di cui 7 ZUT e 7 ATS) viene modificato il mix delle destinazioni d'uso, che passa da prevalentemente residenziale (minimo 80% residenza e massimo 20% ASPI) a prevalentemente di carattere commerciale-terziario-produttivo (minimo 80% ASPI e massimo 20% residenza). Va ricordato che la destinazione ASPI è un coacervo di diverse funzioni, tra le quali, artigianato di servizio, terziario non direzionale, ricettivo e commercio al dettaglio: generalmente all'interno dell'ASPI non sono fissate le quote di ciascuna funzione; nella fattispecie, tuttavia, per evitare prevedibili squilibri (con ricadute anche sui valori immobiliari) a vantaggio della funzione commerciale, vengono imposti valori massimi per le attività commerciali o minime per quelle produttive;

2) variazione dei parametri di trasformazione delle ZUT a destinazione produttiva:

dei 9 ambiti di trasformazione a carattere produttivo previsti dal Piano, solo uno ha trovato attuazione, comportando peraltro variazione dei parametri di trasformazione.

Le difficoltà attuative di tali trasformazioni vengono attribuite alla elevata quota di aree da dismettere per servizi pubblici (variabile tra il 30% e il 40% della Superficie Territoriale, a fronte del 20% stabilito dalla legge) e da indici di edificabilità anch'essi elevati, pari a 0,7 mq/mq SLP, non compatibili con le tipologie produttive, per lo più ad un piano f. t., ed inoltre penalizzanti sotto il profilo dei valori immobiliari di queste aree.

Pertanto per 8 ZUT a carattere produttivo, si propone la riduzione dell'indice di edificabilità, da 0,7 mq/mq a 0,5 mq/mq e la riduzione della quota da dismettere per servizi pubblici, fissata nel 20% della S.T.;

3) individuazione di "ambiti di riordino":

tra le ZUT prevalentemente residenziali, vengono individuate 5 ZUT di riordino. In questa casistica, sono rientrati quegli ambiti dove la trasformazione prevista dal Piano è risultata difficilmente percorribile per il forte radicamento e l'elevato numero delle attività presenti e/o per il buono stato di manutenzione degli edifici e/o la loro elevata densità. In tali ambiti viene confermata la SLP esistente e vengono fornite prescrizioni finalizzate alla riqualificazione ed al riordino fisico e funzionale con modifica del mix delle destinazioni d'uso in senso terziario-commerciale (incremento ASPI con le precisazioni richiamate al punto 1).

Il nuovo profilo di Zona di Trasformazione ha comportato l'inserimento di una specifica disciplina all'interno delle N.T.A. (integrazioni agli artt. 7 e 15);

4) individuazione di "ambiti strategici":

sono stati individuati 3 gruppi di ambiti ai quali, per collocazione territoriale, per dimensioni e/o per accessibilità, il PRG intende annettere un ruolo strategico nel sistema produttivo torinese. In tali insiemi di ambiti (complessivamente 6 ZUT), viene modificato il carattere prevalentemente residenziale del PRG vigente, in alcuni casi riducendo l'indice di edificabilità, e viene introdotto un mix funzionale a carattere produttivo-commerciale con l'inserimento della destinazione multifunzionale EUROTORINO, destinazione che nel Piano individua l'insieme di attività che compongono i parchi tecnologici (centri di ricerca, attività produttive e innovative, attività ricettive e terziarie). Questi ambiti riguardano:

- aree collocate lungo la direttrice di corso Marche, all'incrocio con C.so Francia;
- aree collocate lungo la direttrice per Grugliasco, linea ferroviaria per Modane (scalo FS San Paolo e trincee ferroviarie da l.go Orbassano a c.so Siracusa);
- le aree dello scalo FS Vanchiglia e la relativa sede binari che lo connette alla linea principale per Milano;

5) riorganizzazione e riarticolazione degli ambiti di trasformazione:

per 17 ambiti (di cui 15 ZUT e 2 ATS) sono state introdotte modifiche tese a migliorare la fattibilità degli interventi, individuando, nelle schede di area, "sottoambiti" operativi che possano garantire autonomia attuativa a parti di ambito che presentano diversi gradi e tempi di fattibilità. Vengono conseguentemente modificate le Norme generali del PRG, in quanto, l'attuazione per parti di ZUT e ATS è ammessa dal PRG vigente subordinatamente all'approvazione, da parte

dell'Amministrazione Comunale, di specifico Studio Unitario d'Ambito (SUA). Per alcune delle suddette aree sono stati, inoltre, ridefiniti i parametri urbanistici come descritti ai punti 1) e 2) precedenti;

6) accrescimento opportunità localizzative nel settore nord-ovest:

per individuare nuove aree industriali è stato scelto il settore nord-ovest della Città, già interessato dall'insediamento industriale di str. del Francese.

Questo settore urbano del Comune di Torino è compreso nel P.R.U.S.S.T. (Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile) denominato "2010 plan", promosso, oltre che dal Comune di Torino stesso, dai Comuni di Settimo T.se (capofila) e Borgaro, e sottoscritto anche da Regione Piemonte e Provincia di Torino (Protocollo d'Intesa siglato a Roma il 14/11/2000). Tale Programma, ammesso a finanziamento con Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 19 aprile 2000, si è posto l'obiettivo di individuare soluzioni per la riqualificazione ambientale e il riordino funzionale e insediativo del settore nord-est dell'area metropolitana torinese, riguardante il territorio dei Comuni promotori. Tra le previsioni di maggior rilievo contenute nel P.R.U.S.S.T. 2010 plan, va richiamata, in particolare, quella che riguarda la creazione di un parco intercomunale di connessione tra parchi comunali (Parco Chico Mendes di Borgaro e Parco della Falchera) e parchi regionali (Parco della Mandria e Parco del Po), denominato "Tangenziale Verde".

La Variante individua una nuova ZUT a carattere produttivo denominata 2.4 STRADA DEL FRANCESE - P.I.P., di estensione pari a circa 193.000 mq di sup. territoriale, posta a sud di str. del Francese, localizzata su aree che nel P.R.U.S.S.T. risultano destinate a "Parco intercomunale di connessione tra parchi urbani e regionali". Non vengono invece inserite nella Variante le due aree industriali previste dal Programma nel territorio del Comune di Torino.

Tali modifiche comportano una riduzione modesta di SLP (Superficie Lorda di Pavimento), in termini assoluti (residenza e altre attività), pari a circa 58.000 mq, ed un incremento dell'offerta di SLP per attività economiche (produttive, terziarie, ASPI) pari a circa 330.000 mq.

Tutto ciò premesso, a seguito dell'istruttoria effettuata dal Servizio Urbanistica di questa Provincia, datata 17/07/2001, formulata alla luce delle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, adottato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 621 - 71253/1999 del 28/04/1999, attualmente all'esame della Regione Piemonte, e degli strumenti di pianificazione sovramunicipale esistenti, si esprimono le seguenti considerazioni ed osservazioni in merito ai contenuti della Variante in oggetto:

« In via preliminare, va dato atto alla Città di Torino, di avere affrontato con serietà e completezza l'aggiornamento delle previsioni del PRG in tema di offerta di aree per le attività produttive, cui risulta, peraltro, strettamente collegato quello, fondamentale nell'attuale stagione dell'urbanistica, delle aree industriali dismesse e del loro riuso.

Si esprime pertanto apprezzamento per il metodo ed i contenuti generali della Variante e, tuttavia, si ritiene opportuno presentare osservazioni sui seguenti aspetti puntuali:

- 1) il settore nord della ZUT 5.18 - *Arrivore*, un'area edificata di circa 15.000 mq di superficie territoriale, individuata a servizio pubblico nel "disegno" previsto dal Piano, ricade in Fascia C retrostante un limite di progetto del Piano Stralcio Fasce Fluviali (P.S.F.F.), adottato dall'Autorità di bacino del fiume Po e approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 24/07/1998. A tale proposito si mette in evidenza il significato che la stessa Autorità di Bacino attribuisce al limite di progetto. All'art. 5 delle Norme di attuazione del P.S.F.F., i limiti di progetto vengono definiti come "opere programmate per la difesa del territorio", precisando che: "allorchè dette opere saranno realizzate, i confini della Fascia B si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica eseguita e la delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Po di presa d'atto del collaudo dell'opera varrà come variante automatica del P.S.F.F. per il tracciato di cui si tratta.". Pertanto ne consegue che il limite di progetto non costituisce un limite fisico ai fenomeni orodinamici, ma ha lo scopo di individuare il futuro tracciato delle opere di difesa necessarie al contenimento di eventi di piena con tempo di ritorno TR = 200 anni. Va da se che in assenza di tali opere non esiste un limite morfologico alle acque di esondazione che, in caso di piena, si propagherebbero al di là del cosiddetto "limite di progetto".

Inoltre va ricordato che l'art. 8, delle sopracitate Norme di attuazione, al comma 4, dispone che: *"Compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti nella Fascia C."*, ed al comma 5, che: *"Nei territori della Fascia C, delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C" nelle tavole grafiche, il Comune può applicare, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi del precedente art. 4, comma 3, in tutto o in parte gli articoli di norma relativi alla Fascia B in via transitoria fino alla avvenuta realizzazione delle opere programmate."*

Altro riferimento di indirizzo, che suggerisce l'adozione di misure cautelative per la fattispecie in argomento, è la Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP. Tale documento, in relazione alla classificazione del territorio comunale in base alla pericolosità geomorfologica e all'idoneità all'utilizzazione urbanistica, al paragrafo "10.2 - Fascia C separata dalla fascia B mediante un limite di progetto", riporta che, *"L'indagine di dettaglio potrà individuare all'interno di tale fascia aree classificabili nelle classi III, IIIa, IIIc; IIb, II. Gli ambiti classificati in Classe IIIb (porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente; ndr) e II (porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ...; ndr) risulteranno fruibili, a fini urbanistici, solo a seguito della realizzazione e del collaudo delle opere di difesa adeguate, realizzate le quali in tale fascia varranno le prescrizioni previste per le aree in fascia C."*

Si invita pertanto il Comune di Torino:

- in linea generale, ad adeguare il PRG al Piano Stralcio Fasce Fluviali, tenendo comunque presente che, ai sensi dell'art. 2 del D.P.C.M. 24/07/1998 di approvazione del Piano suddetto, decorsi 90 giorni dalla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del decreto di approvazione, *"... gli enti territorialmente interessati dal piano di bacino sono comunque tenuti a rispettarne le prescrizioni nel settore urbanistico."*;
 - in particolare, ad introdurre, all'interno della scheda normativa relativa alla ZUT 5.18 - *Arrivore*, per la parte inclusa nella fascia C del P.S.F.F., prescrizioni coerenti con quanto sopra richiamato e tali da garantire la piena sicurezza degli interventi previsti (insediamenti di carattere produttivo, terziario e ASPI, oltre ai relativi servizi pubblici);
- 2) all'interno del Progetto di Piano Stralcio di Integrazione al PAI, adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po con deliberazione n. 19/2001, uno dei nodi critici individuati riguarda il Comune di Torino: *"Fiume Po e affluenti di sinistra a Torino"*. Per tale nodo, in considerazione dei considerevoli allagamenti verificatisi in occasione dell'evento alluvionale dell'ottobre 2000, e sulla scorta di evidenze morfologiche di dettaglio, sono previsti, interventi strutturali specifici e nuove delimitazioni delle Fasce Fluviali con ampliamenti significativi della Fascia C della Dora Riparia e della Stura di Lanzo.
- Il Progetto di Piano Stralcio di Integrazione al PAI, pur non esplicitando, al momento, salvaguardia, costituisce comunque un importante riferimento tecnico da tenere in considerazione e pertanto si invita l'Amministrazione comunale a verificare le previsioni contenute nella Variante in oggetto con le nuove delimitazioni delle Fasce fluviali ivi contenute;
- 3) per quanto riguarda le scelte localizzative di nuove aree industriali, il Comune di Torino ha deciso di intervenire nel settore nord-ovest della Città, già interessato dall'insediamento industriale di str. del Francese.

Questo settore urbano del Comune di Torino è compreso nel P.R.U.S.S.T. (Programma di Riquilificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile) denominato *"2010 plan"*, promosso, oltre che dal Comune di Torino, dai Comuni di Settimo T.se (capofila) e Borgaro, e sottoscritto anche da Regione Piemonte e Provincia di Torino (Protocollo d'Intesa siglato a Roma il 14/11/2000). Tale Programma, ammesso a finanziamento con Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 19 aprile 2000, si è posto l'obiettivo di individuare soluzioni coordinate per la riqualificazione ambientale e il riordino funzionale e insediativo del settore nord-est dell'area metropolitana torinese, riguardante il territorio dei Comuni promotori. Tra le previsioni di maggior rilievo contenute nel P.R.U.S.S.T. 2010

plan, va richiamata, in particolare, quella che riguarda la creazione di un parco intercomunale di connessione tra parchi comunali (Parco Chico Mendes di Borgaro e Parco della Falchera) e parchi regionali (Parco della Mandria e Parco del Po), denominato *"Tangenziale Verde"*. Altri contenuti qualificanti del Programma riguardano l'individuazione di aree di rilocalizzazione industriale e per nuove attività per la piccola e media impresa e l'individuazione di importanti opere infrastrutturali (viabilità, opere idrauliche, centri intermodali, ecc.).

La Variante in oggetto individua una nuova ZUT a carattere produttivo denominata *2.4 STRADA DEL FRANCESE - P.I.P.*, di estensione pari a circa 193.000 mq di sup. territoriale, posta a sud di str. del Francese, localizzata su aree che nel P.R.U.S.S.T. risultano destinate a *"Parco intercomunale di connessione tra parchi urbani e regionali"*. Non vengono invece inserite nella Variante le due aree industriali previste dal Programma nel territorio del Comune di Torino.

Tali decisioni dell'Amministrazione comunale, pur non apparendo inconciliabili con le scelte di fondo del P.R.U.S.S.T. *2010 plan*, pongono il problema del suo adeguamento, da concordare con gli altri soggetti sottoscrittori del Protocollo d'intesa, al fine di pervenire ad una soluzione progettuale coordinata e condivisa in vista della conclusione dell'accordo quadro, da stipularsi, pena l'automatica decadenza del finanziamento concesso, entro 12 mesi dalla sottoscrizione del Protocollo d'intesa;

- 4) inoltre, per la medesima ZUT di nuova previsione, *2.4 STRADA DEL FRANCESE - P.I.P.*, si rileva che manca la relazione geologico-tecnica, di cui all'art. 14, primo comma, punto 2, lettera b), della L.R. 56/77 e s.m.i., espressamente richiesta per le aree di nuovo impianto (come di fatto si configura la nuova ZUT, anche se in base alle norme del Piano è definita come area sottoposta a intervento di "ristrutturazione urbanistica"). Si invita pertanto il Comune a dotarsi della documentazione suddetta ed a provvedere all'eventuale adeguamento della Variante alle risultanze della relazione in sede di adozione del Progetto Definitivo.»

Restiamo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con l'occasione si ricorda che la Provincia di Torino ha reso disponibili, tramite Internet, banche dati cartografiche e socio-economiche contenenti informazioni di supporto all'attività di pianificazione urbanistica degli Enti Locali. A tal fine è stato creato un apposito sito denominato *"web_cartografico"*, raggiungibile dall'indirizzo *"www.provincia.to.it"*, che consente la visualizzazione, la consultazione e lo scaricamento di dati utilizzabili, previa password gratuita, dagli Enti pubblici che ne fanno richiesta. Si ricorda inoltre che copia del Piano Territoriale di Coordinamento è stata trasmessa su supporto CD-ROM a tutti i Comuni.

Si ringrazia per la considerazione e si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Luigi RIVALTA

