



PROVINCIA DI TORINO

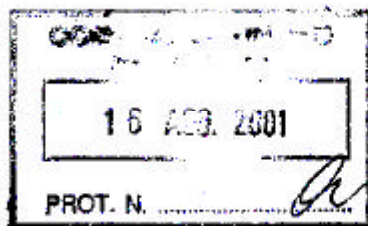
L'Assessore alla Pianificazione Territoriale

Torino, 16/08/2001

Prot. n. 180675/01

Al Signor Sindaco
del COMUNE DI
VINOVO

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



Oggetto: Osservazioni al Progetto preliminare della Variante strutturale al PRG per, la riclassificazione dell'area galoppo degli ippodromi di Vinovo (deliberazione C.C. n. 25 del 23/05/2001)
(da pag. 1 a pag. 3: premesse; da pag. 4: osservazioni).

Con con nota n. 7589 del 18 giugno 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.

Premesso che i dati essenziali che caratterizzano il Comune di Vinovo sono:

socioeconomici e urbanistici:

- popolazione: 13.659 (1999);
 - trend demografico: in costante crescita nell'ultimo trentennio (7.592 ab. al 1971, 11.591 al 1981, 13.435 al 1991); l'incremento dal '71 al '99 è stato dell'80%;
 - superficie: 1.766 ha;
- (per ulteriori dati informativi si vedano le "schede comunali" allegate agli elaborati del PTC)

pianificazione urbanistica:

- è dotato di P.R.G.C. approvato dalla Regione Piemonte con Deliberazione G.R. n. 43-10163 del 11/11/1991;
- ha adottato, con deliberazione di C.C. n. 28 del 16/04/1999, il Progetto preliminare della Variante Generale al PRG;

In questi ultimi mesi:

- ha approvato, con deliberazione C.C. n. 2 del 15/02/2001, un Protocollo d'Intesa con la Juventus F. C. S.p.A. (il Comune di Nichelino ha fatto altrettanto) per la realizzazione di un *parco sportivo e commerciale* denominato "Mondo Juve", da insediare sull'area attualmente occupata dall'ippodromo di galoppo, posta a scavalco del confine fra i due comuni;

e successivamente nella seduta del C.C. il 23/05/01:

- ha approvato, con **deliberazione C.C. n. 22, un aggiornamento del predetto Protocollo d'Intesa**;
- ha adottato, con **deliberazione C.C. n. 24, il Progetto Preliminare di una Variante parziale al PRG**, riguardante l'**adeguamento alla disciplina del commercio** (di cui alla L.R. n. 28/1999 e successiva D.C.R. 29/10/1999 n. 563-13414), ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/'77 e s. m. e i., che ha trasmesso alla Provincia, in data 18/06/2001 per il pronunciamento di compatibilità;
- ha adottato, con **deliberazione C.C. n. 25 il Progetto Preliminare della Variante strutturale al PRG** per la riclassificazione dell'area Galoppo degli Ippodromi di Vinovo, ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 56/'77 e s. m. e i.;

Preso atto:

• **delle motivazioni** che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a variare il P.R.G. vigente (così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 25/2001 di adozione e dai relativi elaborati tecnici ad essa allegati) che sono qui di seguito richiamate:

la Variante strutturale in oggetto viene proposta sulla base della manifestazione di intenti espressa dal Comune di Vinovo con l'approvazione, da parte del C.C., del Protocollo d'Intesa con la Juventus F.C. S.p.A. per l'insediamento di "*Mondo Juve*", complesso sportivo e commerciale, sulle aree dell'ippodromo di galoppo, che il Piano Regolatore Generale vigente di Vinovo destina unicamente ad attività sportive la variante, pertanto, promuove la modifica della destinazione d'uso delle aree individuate per ammettere su di esse anche l'insediamento di attività commerciali (essendo caduta l'ipotesi precedentemente ventilata di insediamento dello stadio calcistico della Juventus);

• **dei dati generali del progetto "*Mondo Juve*"** contenuti nel sopracitato Protocollo d'Intesa (a cui, da parte del Comune di Vinovo, come pure dal Comune di Nichelino, viene data attuazione con variante strutturale ordinaria) che risultano:

per quanto riguarda l'insediamento:

- un'area sportiva (solo nel territorio del Comune di Vinovo) nella quale localizzare il centro di allenamento squadre di calcio della Juventus F.C. S.p.A., avente Superficie Territoriale di circa 167.000 mq; in tale area sono previste attrezzature sportive (10 campi di calcio), attività terziario-ricettive (foresteria) e commerciali, limitatamente a quelle promozionali di vendita della società Juventus F.C. S.p.A.; la SLP (Superficie Lorda di Pavimento) insediabile è pari a 6.000 mq;
- un parco commerciale di 90.000 mq di SLP (in parte insistente in territorio del Comune di Vinovo ed in parte in territorio del Comune di Nichelino) nel quale, oltre alle attività commerciali, si prevedono attività terziarie (aree per uffici, per esposizioni e convegni, multisala cinematografica, bowling, ecc.), ricettive e per attività sportive, al di fuori di quelle relative alle squadre della Juventus;

Complessivamente la Superficie Territoriale interessata è pari a circa 492.000 mq, con una SLP di 96.000 mq;

per quanto riguarda le principali previsioni viabilistiche, in gran parte situate nel territorio di Nichelino:

- ampliamento (sull'area del Parco di Stupinigi) della strada del Debouché, realizzando (con finanziamento dell'Anas) il nuovo percorso della S.S. 23, con il quale si eliminerà il traffico veicolare che attualmente attraversa Stupinigi e il Parco Regionale;

- introduzione, su questa stessa strada, di due rotonde: una situata a nord del previsto insediamento *Mondo Juve*, in corrispondenza della via Scarrone, (anch'essa potenziata: raccordo con rotatoria con la S.P. 140 Nichelino-Candiolo e previsione di sovrappasso ferroviario) e l'altra in corrispondenza della S.P. 143 Stupinigi-Vinovo;
- da quest'ultima rotonda, si dirama la **principale viabilità d'accesso all'insediamento** che prosegue verso est, sottopassando la linea ferroviaria Torino-Pinerolo e connettendosi, con una ulteriore rotatoria, alla S.P. 140;
- sistemazione della S.P. 143, con innesti verso il previsto insediamento e proseguimento, in direzione del centro di Vinovo, con sottopasso della ferrovia Torino-Pinerolo;
- creazione di un nuovo tracciato di collegamento, complanare, fra gli svincoli sul SATT (Sistema Tangenziale Autostradale Torinese) del Debouché e del viale Torino-c.so Unione Sovietica;

Rilevato che:

la **Variante Strutturale al PRG di Vinovo** in oggetto modifica la destinazione d'uso dell'area, pari a 350.000 mq, attualmente occupata dall'ippodromo di galoppo e classificata dal PRG vigente con il codice *A.S.E. - Area per sport equestri*, e introduce nuovi tracciati viari.

la nuova classificazione urbanistica attribuita all'area del galoppatoio (*A.C.S.P. - Area commerciale e sportiva in progetto*) prevede due sottoaree, una per il Centro di allenamento squadre di calcio della Juventus F.C. S.p.A., avente una Superficie Territoriale di circa 167.000 mq e l'altra (S.T. di circa 183.000 mq) per il parco commerciale con destinazioni commerciali al dettaglio (medie e grandi strutture di vendita), terziarie (uffici, aree per esposizioni e convegni), ricettive e per il tempo libero (multisala cinematografica, bowling, ecc.) e per lo sport (al di fuori di quello relativo alle squadre della Juventus) oltre alle attività complementari (alloggio custode, magazzini, ecc.), da attuarsi mediante Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) coordinato con il corrispondente SUE di Nichelino.

la SLP massima realizzabile è pari a 51.000 mq (45.000 per il parco commerciale e 6.000 per il Centro di allenamento) ed il fabbisogno di servizi è quello stabilito dall'art. 21 L.R. 56/77 (il 100% della SLP di cui almeno il 50% destinato a parcheggi pubblici; quest'ultima quota, per quanto riguarda le funzioni commerciali, deve essere confrontata, ed eventualmente incrementata, in base ai parametri definiti dalla nuova disciplina del commercio).

la Variante individua inoltre nuove aree per la viabilità e potenziamenti e/o razionalizzazioni di tracciati esistenti la cui realizzazione risulta funzionale al nuovo insediamento "*Mondo Juve*". In particolare tra le previsioni viabilistiche di rilievo per l'area vasta, in territorio di Vinovo, si segnalano:

- rotatoria, sulla strada del Debouché potenziata, in corrispondenza della S.P. 143 Stupinigi-Vinovo;
- diramazione, da tale rotatoria, della principale viabilità d'accesso all'insediamento che prosegue verso est, sottopassando la linea ferroviaria To-Pinerolo e connettendosi, sempre con una rotatoria, con la S.P. 140;
- sistemazione della S.P. 143, con innesti verso il previsto insediamento e proseguimento, in direzione del centro di Vinovo, con sottopasso della ferrovia Torino-Pinerolo;

Tutto ciò premesso, a seguito dell'istruttoria effettuata dal Servizio Urbanistica di questa Provincia, datata 13/08/2001, 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, degli strumenti di pianificazione sovracomunale esistenti, e sentiti i competenti Servizi della Provincia,

richiamando e integrando le osservazioni già formulate relativamente alla Variante parziale al PRG di Vinovo di adeguamento alla nuova disciplina del commercio,

in merito alla Variante Strutturale al PRG di Vinovo in oggetto, si esprimono le seguenti considerazioni ed osservazioni:

"a) di carattere generale

- 1) appare utile - come già avvenuto in occasione delle osservazioni presentate, in via preventiva (in quanto non contenente ancora la previsione relativa al nuovo intervento L3), dalla Provincia di Torino alla Variante parziale n. 3 del Comune di Nichelino e riproposta in occasione dell'osservazione alla successiva Variante parziale n. 4 - segnalare la necessità che " .. scelte insediative di particolare rilevanza, quali il proposto insediamento "Mondo Juve", devono essere attentamente valutate in un quadro di riferimento sovracomunale, al fine di pervenire ad una programmazione integrata tra centro e realtà periferiche nell'area metropolitana torinese, tenendo conto in particolare sia dell'esigenza di verificare l'opportunità di nuovi insediamenti di tipo "L3" alla luce di quanto già esistente, sia del corretto rapporto tra queste strutture ed il commercio al dettaglio, sia della salvaguardia ambientale del territorio provinciale", nella fattispecie avendo in particolare riferimento i temi della mobilità (accessibilità al previsto insediamento, impatto sulla viabilità, dimensionamento e organizzazione dei parcheggi e connessioni con il trasporto pubblico) e del rapporto con il comprensorio della Palazzina di caccia di Stupinigi, istituito a Parco Regionale.

Va aggiunto, ad ulteriore precisazione ed integrazione di questo concetto, che la richiamata necessità di valutazione da un'ottica sovracomunale, per progetti del rilievo territoriale del proposto complesso sportivo-commerciale "Mondo Juve", non può che concretizzarsi attraverso l'adozione di scelte concertate tra tutti i soggetti istituzionali a vario titolo interessati, da mettere in atto già a partire dalla fase di impostazione delle proposte e non attraverso il coinvolgimento dei suddetti soggetti, come sta di fatto avvenendo, a scelte già formalizzate dai Comuni.

L'esigenza di un coinvolgimento ampio e preventivo, nel caso in specie, risulta ancor più motivata in quanto gli interventi proposti dalla Variante, in particolare per quanto riguarda la viabilità di rilievo sovracomunale (collegamenti tra la str. del Debouché e la S.P. 140, sistemazione della S.P. 143 Stupinigi-Vinovo e suo proseguimento, verso il centro di Vinovo, con sottopasso della ferrovia Torino-Pinerolo), fanno parte di un quadro coordinato di opere oggetto di due Protocolli d'Intesa:

il primo, sottoscritto in data 23/10/97, tra la Regione Piemonte, la Provincia di Torino, i Comuni di Candiolo, Nichelino, Torino e Vinovo, l'Ente Parco Naturale di Stupinigi, la Società ATIVA e l'Ordine Mauriziano, finalizzato alla realizzazione di una nuova strada e relativi raccordi che costituisca variante alla Strada Statale n. 23, nonché alternativa alla Strada Provinciale n. 140, denominata Variante di Stupinigi

un secondo Protocollo, sottoscritto nel 1999 (cui si aggiunge, tra i soggetti firmatari, il Comune di Beinasco in quanto interessato da una delle opere previste), relativo alle opere complementari alla Variante di Stupinigi per la mitigazione dell'impatto derivante dall'opera e l'eliminazione del traffico veicolare dal Parco Naturale di Stupinigi.

La presenza di tali Protocolli, testimonia l'interesse ed il coinvolgimento di diverse Amministrazioni pubbliche nell'attuazione delle opere in esso richiamate, nonché il loro carattere di proposte integrate e strettamente interconnesse; e l'esigenza che nuovi, rilevanti insediamenti, quale quello proposto, fossero a priori valutati per la loro compatibilità e sostenibilità nell'ambito dello stesso partecipativo contesto di soggetti competenti in materia urbanistica e territoriale di cui sopra.

In questo senso appare impropria una procedura che fa derivare a cascata importanti decisioni territoriali e urbanistiche, di area vasta e di area locale, da un protocollo d'intesa tra Ente locale e Soggetto proponente, senza un'analisi preventiva dei problemi e delle ricadute che sui vari livelli territoriali interessati si avranno, con ripercussioni tanto più gravi quanto più è carente

l'azione di coinvolgimento degli altri soggetti che hanno titolo e compiti fondamentali in merito (Regione, Provincia, contesto metropolitano);

- 2) si segnala che non si ritiene corretto il tipo di percorso procedurale utilizzato dal Comune di Vinovo (come pure dal Comune di Nichelino) per pervenire alla conformità urbanistica dell'insediamento "*Mondo Juve*", in quanto, tale percorso, consistente nell'adozione di due strumenti distinti, Variante parziale per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e Variante strutturale per modificare le destinazioni d'uso, riveste carattere di eccezionalità rispetto alla, seppur breve, prassi applicativa della nuova disciplina e si pone in antitesi con la principale innovazione concettuale introdotta dal "decreto Bersani" (d.lgs. 114/1999) che ha voluto eliminare la "separatezza raccordata" della abrogata L. 426/71, che prevedeva un "Piano commerciale" nettamente distinto dal Piano Regolatore, ricomprendendo la localizzazione delle attività commerciali sul territorio, all'interno della disciplina d'uso del territorio stesso recata dal PRG;
- 3) inoltre, per le inevitabili ripercussioni che il progetto *Mondo Juve* comporterà sul sistema socioeconomico, insediativo ed infrastrutturale del Comune di Vinovo appare limitativa l'adozione di una variante che interviene esclusivamente sulle aree direttamente interessate dal progetto e sulla viabilità locale e connessa e non già sull'intero contesto urbanistico e socioeconomico comunale e intercomunale che non può considerarsi disgiunto e indifferente alle prospettive di adeguamento che si porranno; in questo modo si attribuisce alla Pianificazione Urbanistica (e territoriale) un mero significato burocratico insediativo e non già di strumento per il governo dello sviluppo della vita della Comunità e della Città nella loro interezza;

b) di carattere puntuale

- 1) per quanto riguarda le ricadute ambientali del progetto "*Mondo Juve*" e gli approfondimenti proposti dalla Variante in esame, sul tema specifico, all'interno della "*Relazione ambientale*" ex L.R. 40/98, art. 20, si fa presente quanto segue:
l'area sulla quale si prevede di attuare l'intervento confina con il Parco naturale di Stupinigi, di particolare pregio, sia per le valenze naturalistiche (parte del parco è individuato dalla Regione Piemonte come Biotopo ex L.R. 47/95, in attuazione della decisione 85/338/CEE e della direttiva 92/43/CEE dell'Unione Europea), sia per la presenza di testimonianze storico-artistico-culturali di eccezionale valenza (Reggia di Stupinigi) e di attività agricole per le quali il Parco prevede la valorizzazione nel rispetto delle caratteristiche tradizionali del paesaggio rurale (L.R. 1/92 - Istituzione del Parco Naturale di Stupinigi, art. 3).
Pertanto, benché non risulti direttamente soggetta a specifici vincoli ambientali, l'area stessa si colloca in un contesto di alta valenza storico-artistica e naturalistica, nei confronti del quale è inevitabile prevedere ricadute negative indotte dal progetto presentato.
Considerato il livello preliminare di approfondimento del progetto, le maggiori previsioni di ricadute ambientali negative significative, risultano legate al parco commerciale: in particolare l'intervento andrebbe ad influire sulla componente paesaggistico-culturale e sulle componenti aria, rumore, ecosistema e popolazione, in relazione alle previsioni di incremento di traffico e modifiche viabilistiche. I possibili impatti negativi indotti dall'intervento necessiterebbero di maggiore approfondimento già in fase di progetto preliminare, soprattutto se, come in questo caso, viene esclusa e pertanto non considerata la possibilità di alternative localizzative e progettuali diverse.

Tutto ciò premesso, si ritiene che:

- in ordine a quanto indicato nella Relazione Illustrativa della Variante in oggetto, punto 3.9 "Considerazioni conclusive", il fatto che le infrastrutture di accesso al sito in oggetto interferiranno in parte con l'area Parco, contrasta con quanto definito dall'art. 5 L.R. n.1/92, lett. e ("... è fatto divieto di: costruire nuove strade ed ampliare le esistenti fatte salve le iniziative connesse al conseguimento dei fini del Parco ed alla eliminazione del traffico veicolare motorizzato di transito dal contesto storico del Parco.").
Eventuali interventi sulle infrastrutture viarie, qualora si configurino come modifica o ampliamento su opere già esistenti, dovranno essere assoggettate alla fase di verifica di compatibilità ambientale (art. 4 comma 4, L.R. 40/98).
- la Relazione Illustrativa, allegata al Progetto di variante, non soddisfa il punto f) dell'Allegato F alla L.R. 40/98, il quale prevede che siano prese in considerazione alternative localizzative e tecniche, finalizzate all'individuazione della soluzione progettuale migliore da un punto di vista ambientale e non esclusivamente economico;
- le informazioni prodotte nella Relazione Illustrativa non permettono una valutazione di eventuali misure previste per impedire, ridurre o compensare gli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione dell'intervento, come previsto al punto g) Allegato F, L.R. 40/98;

2) relativamente alle previsioni infrastrutturali, con particolare riferimento alla viabilità:

A. la strada del Debouchè potenziata e prolungata verso sud, fino a raccordarsi, in località *Prato Fiorito*, in territorio del Comune di Candiolo, con l'attuale S.S. 23, costituirà un percorso alternativo all'attuale tracciato di quest'ultima, nel tratto interno al Parco di Stupinigi, oltre che alla parallela S.P. 140. Tale soluzione, denominata *Variante di Stupinigi*, e le opere complementari ad essa connesse, sono finalizzate all'eliminazione del traffico veicolare dal Parco Naturale di Stupinigi e dalla Reggia e rappresentano una importante (e condivisa) prospettiva strategica per l'area vasta, oggetto di ben due Protocolli d'Intesa tra diversi Enti ed Istituzioni (si veda il sopraindicato punto 1 delle osservazioni di carattere generale).

Con tale premessa ed in considerazione dei prevedibili, rilevanti, carichi urbanistici connessi al previsto insediamento *"Mondo Juve"*, si chiede di non demandare a fasi successive, ma di approfondire, fin d'ora, il tema dell'impatto sulla viabilità definendo i flussi di traffico ingenerati dal complesso sportivo-commerciale, con particolare riferimento a strada del Debouchè (futura S.S. 23), al fine di verificarne la compatibilità con quelli connessi al suo previsto ruolo di carattere sovracomunale;

B. per quanto riguarda i costi complessivi delle opere infrastrutturali connesse all'intervento *"Mondo Juve"*, presumibilmente superiori ai 32 miliardi di oneri di urbanizzazione che gli operatori si sono impegnati, nell'ambito del Protocollo d'Intesa, a versare alle Amministrazioni comunali, è necessario che i Comuni di Vinovo e Nichelino, vista anche la vicinanza con il Parco di Stupinigi, assumano precise garanzie affinché, le opere stesse, vengano attuate prima dell'attivazione del complesso sportivo-commerciale;

C. con riferimento al rapporto tra le previsioni della Variante ed il comprensorio di Stupinigi e quindi della Reggia, si ritiene che la rotonda prevista in corrispondenza dell'incrocio tra la str. del Debouchè e la S.P. 143 Stupinigi-Vinovo, proposta fuori asse rispetto a quest'ultima direttrice, debba essere invece prevista in asse con la stessa, ed anzi si individuino soluzioni d'arredo che sottolineino l'allineamento prospettico della direttrice Vinovo-Stupinigi (che è originariamente una delle principali rotte di collegamento della Palazzina di Stupinigi con il suo intorno), la quale converge (con altre rotte) sull'asse verticale della cupola dello Juvvra segnalata dalla presenza del cervo sulla sua sommità;

- 3) il PTC adottato prevede una stazione d'interscambio sulla linea ferroviaria Torino-Pinerolo, in corrispondenza della zona degli ippodromi. Il ruolo che il Piano Territoriale assegna a tale

stazione è quello di *Porta Sub-Provinciale*, in quanto in grado di accogliere utenza anche da bacini esterni al territorio provinciale.

Premesso che la previsione contenuta nella Variante, relativamente a tale nodo, risulta molto scarna e priva delle indispensabili opere infrastrutturali (viabilità, parcheggi, ecc) e pertanto non coerente con gli indirizzi del PTC, si ritiene che l'Amministrazione comunale abbia sottovalutato l'importanza che, sotto il profilo funzionale ed architettonico formale può derivare dall'enfatizzazione di un elemento urbano quale una stazione d'interscambio, per qualificare un insediamento urbano che si ripropone di costituire una nuova ed importante centralità di rango metropolitano;

- 4) per una idonea valutazione degli effetti indotti dal previsto intervento *Mondo Juve*, anche ai fini dei rilievi di cui ai precedenti punti b.1.A e b.1.B, è opportuno che venga precisata, oltre alla SLP, anche la superficie di vendita degli esercizi commerciali.

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.

Con spirito di collaborazione.

Luigi RIVALTA