

PROVINCIA DI TORINO
L'Assessore alla Pianificazione Territoriale

Torino, 18/10/2001

**Al Signor Sindaco
del COMUNE DI
CHIVASSO**

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

Oggetto: **Osservazioni alle Varianti connesse ai Piani Particolareggiati "area di trasformazione 8.13 (area ex Tazzetti)", "area compresa tra la via Pertini e l'ex stabilimento Lancia", "area di trasformazione 8.5" (deliberazioni C.C. n. 25-26-27 del 31/05/2001).**

Con nota n. 11122 del 25 giugno 2001, codesto Comune ha trasmesso alla Provincia i Piani Particolareggiati 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 Chivasso sono:

- **socioeconomici e urbanistici:**
 - popolazione: 23.842 (2000);
 - trend demografico: in calo negli ultimi 20 anni (26.650 ab. al 1981, 24.758 ab. al 1991);
 - superficie: 5.131 *ha* totalmente pianeggianti;
 - idrologia: è interessato dal sistema fluviale del Po e dei suoi affluenti Orco e Malone;
 - le porzioni del suo territorio poste a ridosso del fiume sono interessate dal Piano d'area e dal PTO del Po;
 - infrastrutture per la mobilità: è attraversato dall'Autostrada TO-MI e costituisce un importante nodo di interscambio ferroviario (linea Torino-Milano, linea Chivasso-Aosta, linea per Asti). E' inoltre interessato dalla linea A.V./A.C. Torino Milano, in progetto;
- (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 D.G.R. n. 74-23077 del 01/02/1983;

- ha adottato, con deliberazione C.C. n. 14 del 15/03/2001, il progetto preliminare della Variante Generale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 56/77;
- ha adottato, nella seduta di Consiglio Comunale del 31/05/2001, i seguenti Piani Particolareggiati con contestuali varianti al PRG vigente, ai sensi dell'art. 40, VI comma L.R. n. 56/77:
 - con deliberazione C.C. n. 25, il P.P. relativo all'area di trasformazione 8.13 (area ex Tazzetti);
 - con deliberazione C.C. n. 26, il P.P. relativo all'area compresa tra la via Pertini e l'ex stabilimento Lancia;
 - con deliberazione C.C. n. 27, il P.P. relativo all'area di trasformazione 8.5 (area sita all'angolo di via Mazzè e via Clara);

Preso atto delle motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a variare il P.R.G. vigente (così come emergono dalle deliberazioni C.C. n. 25-26-27/2001 di adozione e dai relativi elaborati tecnici ad essa allegati) che sono qui di seguito richiamate:

l'Amministrazione comunale ha adottato i 3 Piani Particolareggiati di cui all'oggetto e le relative, contestuali varianti al PRG vigente, allo scopo di attivare (anticipatamente all'approvazione della Variante Generale al P.R.G.C. adottata con delibera di C.C. n. 14 del 15/03/2001) interventi di trasformazione urbanistica e infrastrutturazione del territorio su alcune aree strategiche individuate dalla Variante Generale stessa.

Rilevato che i Piani Particolareggiati prevedono quanto segue:

Area di trasformazione 8.13 (area ex Tazzetti)

L'area interessata dal Piano Particolareggiato, di superficie territoriale pari a circa 51.000 mq, compresa tra il sedime ferroviario della linea Torino-Milano, via Ivrea, via della Posta e via Mazzè-S.P. 81, è caratterizzata dalla presenza del complesso industriale dismesso della ex Tazzetti, nonchè, lungo la via Mazzè, da fabbricati residenziali risalenti ai primi del secolo scorso, alcuni dei quali di buon livello architettonico.

Per tale ambito, destinato dal PRG vigente ad attività industriali, si prevede una radicale ristrutturazione urbanistica con demolizione dei fabbricati esistenti (fatta eccezione per uno dei fabbricati residenziali posti lungo la via Mazzè, sottoposto a "ristrutturazione edilizia") e realizzazione di nuovi edifici residenziali, terziari e commerciali e relativi servizi pubblici, nonchè realizzazione di due nuovi assi viari, uno in senso est-ovest, parte di un nuovo tracciato, più esteso, previsto dalla Variante Generale, l'altro in senso nord-sud, quale prolungamento dell'esistente via Cappuccini. All'incrocio di tali assi è prevista una piazzetta pedonale.

La volumetria ammessa (compresi i volumi mantenuti e sottoposti a ristrutturazione edilizia) è pari a 60.119 mc; il mix funzionale prevede una quota minima per la residenza pari al 70% ed un massimo del 30% per le restanti attività all'interno delle quali si stabilisce il tetto massimo di 3.000 mq di SLP per le attività commerciali.

Area compresa tra via Pertini e l'ex stabilimento Lancia

L'area interessata dal Piano Particolareggiato, di superficie territoriale pari a circa 102.000 mq, include un PEEP quasi interamente attuato (area C10 del vigente PRG) ed una nuova area di espansione residenziale (area 4.6 nella Variante Generale adottata), destinata ad "attrezzature di interesse generale" dal vigente Piano Regolatore. Si configura pertanto come un intervento di riordino e di completamento del PEEP esistente.

Complessivamente, la volumetria del P.P., totalmente a carattere residenziale, ammonta a circa 106.000 mc, dei quali circa 54.000 già esistenti e circa 52.000 di nuovo impianto. Sono inoltre previsti interventi di potenziamento e completamento della viabilità est-ovest esistente che va a raccordarsi con i nuovi tracciati previsti dalla Variante Generale adottata.

Tra le aree a servizi pubblici è previsto un centro commerciale pubblico con superficie di vendita pari a 1.237 mq da utilizzarsi per esercizi di vicinato con superficie massima di vendita di 250 mq.

Area di trasformazione 8.5

L'area interessata dal Piano Particolareggiato, di superficie territoriale pari a circa 10.000 mq, situata all'angolo di via Clara (posta a ridosso del sedime ferroviario della linea Torino-Milano) e via Mazzè-S.P. 81, è caratterizzata dalla presenza di edifici industriali-artigianali.

Per tale ambito, destinato dal PRG vigente ad attività industriali e viabilità, si prevede, coerentemente con la Variante Generale adottata, un intervento di ristrutturazione urbanistica con demolizione degli edifici industriali-artigianali esistenti e realizzazione di un edificio residenziale avente volumetria pari a circa 21.200 mc, nonchè realizzazione dell'ampliamento della adiacente via Clara e di due aree a parcheggio pubblico.

Tutto ciò premesso, a seguito dell'istruttoria effettuata dal Servizio Urbanistica di questa Provincia, datata 15/10/2001, 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,

ferme restando le osservazioni e proposte formulate dalla Provincia di Torino (con deliberazione della G. P. n. 1-138568/2001 del 3/7/2001 da approvarsi da parte del Consiglio Provinciale) al Progetto Preliminare della Variante Generale del Comune di Chivasso, adottato il 15/03/2001 con delibera di C.C. n. 14 e trasmesse a codesto Comune con nota n. 154446 del 9/7/2001,

in merito alle Varianti connesse ai Piani Particolareggiati in oggetto, che contengono scelte che in quello strumento si inquadrano, si esprimono le seguenti considerazioni ed osservazioni:

«1) l'adozione dei Piani Particolareggiati in oggetto, in variante al Piano Regolatore vigente, contenenti previsioni coerenti con il Progetto Preliminare della Variante Generale al PRG, a pochi mesi dall'adozione di quest'ultimo, denota la volontà, da parte dell'Amministrazione comunale - in ragione del più snello iter di approvazione delle varianti al PRG connesse ai Piani Particolareggiati, rispetto a quello relativo alle varianti ordinarie - di rendere anticipatamente operative dette previsioni.

I nuovi insediamenti, residenziali e terziari, previsti dai Piani Particolareggiati in oggetto, sono retti e supportati da scelte viabilistiche generali, connotanti il nuovo assetto prefigurato dalla Variante Generale al PRG. Tale condizione - di stretta integrazione e dipendenza funzionale con scelte esterne al perimetro dei Piani Particolareggiati - risulta in particolar modo riferibile all'area di trasformazione 8.13 (area ex Tazzetti) e all'area compresa tra via Pertini e l'ex stabilimento Lancia, le cui nuove previsioni viabilistiche interne sono parte di più ampi tracciati prefigurati dalla Variante Generale (nuovi assi est-ovest di circonvallazione e di penetrazione dell'abitato di Chivasso).

In base a tali considerazioni, è possibile prevedere che l'attuazione anticipata dei suddetti Piani Particolareggiati, rispetto a quella degli assi sopraccitati, la cui operatività è connessa con l'approvazione della Variante Generale, renderà difficoltosa l'accessibilità ai nuovi insediamenti, provocando inoltre, un carico aggiuntivo, non preventivato, ed un conseguente aggravio per la viabilità esistente nell'intorno (via Mazzè-S.P. 81, via Pertini, via Ivrea, S.S. 26).

Ciò premesso si ritiene che, almeno per quanto riguarda i Piani Particolareggiati relativi all'area di trasformazione 8.13 (area ex Tazzetti) e all'area compresa tra via Pertini e l'ex stabilimento Lancia, sia opportuno subordinare l'attuazione dei nuovi insediamenti a quella relativa alle previsioni viabilistiche generali, ferme restando le perplessità su queste ultime, già manifestate nella sopraccitata deliberazione della G. P. n. 1-138568/2001 di osservazioni e proposte al Progetto Preliminare della Variante Generale;

- 2) in altro punto delle stesse osservazioni e proposte veniva toccato il tema della creazione, in zona funzionalmente collegata o collegabile alla stazione ferroviaria, di un insieme di funzioni atte a caratterizzare Chivasso quale Centro d'Interscambio, come previsto dal PTC.
- In quella occasione si sono espresse riserve circa l'adeguatezza, in termini di dimensioni e di accessibilità veicolare, del "Movicentro" (area 10.1 della Variante Generale adottata) ai fini di un suo utilizzo quale centro di servizi d'interscambio (parcheggi, sosta taxi, servizi per l'utenza, ecc...), sollecitando infine l'individuazione di più idonee soluzioni.
- Sotto tale profilo, l'attribuzione (peraltro già prevista dalla Variante Generale adottata) di una destinazione prevalentemente residenziale alle aree di trasformazione 8.13, di superficie territoriale pari a 51.000 mq e 8.5, di superficie territoriale pari a 10.000 mq, poste a ridosso - l'una a nord, l'altra a sud - della linea ferroviaria Torino Milano, a non eccessiva distanza da Piazza Garibaldi/Stazione ferroviaria, appare una occasione mancata per fornire una soluzione efficace al tema in argomento. Ciò in quanto tali aree, per la loro estensione, soprattutto se considerata congiuntamente (potendosi ipotizzare anche un agevole utilizzo combinato, trattandosi di aree confrontanti), e per la loro accessibilità veicolare (buona, allo stato attuale e ottima, in prospettiva), considerando anche la scarsità della risorsa "aree trasformabili" in zona centrale, ben si presterebbero ad un utilizzo per la localizzazione di servizi di interscambio.»

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