

LA FORMA DELLA REGOLA



POLITECNICO DI TORINO

Corso di Laurea Magistrale

in Architettura Costruzione e Città

A.a. 2021/2022

Sessione di Laurea Febbraio 2022

Tesi di Laurea Magistrale

La Forma della Regola.

Il PRG di Torino e il progetto dell'area Osi-Ghia

La tesi tenta di tradurre in forma i nuovi strumenti urbanistici della revisione di Piano, prendendo in analisi l'area urbana industriale Ex Osi Ghia.

L'obiettivo è quello di definire una promessa progettuale capace di sfruttare alcune delle potenzialità contenute nelle nuove NTA (implementazione delle destinazioni edilizie ammesse, attivazione di progetti di Temporary Use senza cambio di destinazione d'uso dell'immobile, introduzione di nuove modalità attuative maggiormente flessibili, etc.).

Relatore: Prof. Giovanni Durbiano

Correlatore: Arch. Emanuela Canevaro,
Arch. Rosa Gilardi

Candidato: Micaela Bertola S275406,
Sofia Cameran S275408

INDICE

capo / 1

INTRODUZIONE

capo / 2

LO STRUMENTO DEL PROGETTO

capo / 3

STATO ZERO

storia / 3.1
inquadramento / 3.2
norma vigente / 3.3
progetto A / 3.4

capo / 4

STATO UNO

progetto A in B / 4.1
progetto B in C / 4.2

capo / 5

STATO DUE

la revisione del PRG / 5.1
progetto C in D / 5.2
progetto D in E / 5.3
dalla forma alla regola / 5.4

capo / 6

CONCLUSIONI

capo / 7

BIBLIOGRAFIA

INTRODUZIONE

Il Piano Regolatore Generale del 1995 della città di Torino risulta discordante con i cambiamenti sociali ed economici che hanno coinvolto l'organismo urbano rendendo lo strumento urbanistico incapace di far fronte alle istanze dell'attuale Pubblica Amministrazione e degli stessi cittadini, che rappresenta.

Il Comune di Torino, insieme alla Regione Piemonte e alla Città Metropolitana di Torino, mira ad invertire la tradizionale tendenza del progresso al fine di investire sul patrimonio, preservando l'ambiente e il contesto costruito.

Sulla base di queste macro istanze scaturisce l'esigenza di una rivisitazione del Piano Regolatore, mirando ad uno sviluppo sostenibile del territorio attraverso la semplificazione e l'innovazione della regola stessa. Tale contesto, che vede la crescita dell'attenzione nei confronti della riqualificazione piuttosto che della costruzione ex-novo è anche testimone della diffusione, ormai nota, delle aree industriali dismesse, le quali segnano la storia produttiva della Città caricandosi di significato e valore identitario. Una di queste, situata dove i rami ferroviari si incrociano tagliando il contesto urbano, è l'Area Ex Osi-Ghia, un cuneo di 52.000 metri quadrati utilizzati a partire dagli anni '50 dalla Carrozzeria Ghia e successivamente come stabilimenti OSI, Officine Stampaggi Industriali.

Una risultante di suolo ormai ferma da vent'anni, quando cessò la sua attività produttiva, seguita negli anni successivi da interessi progettuali, come quelli che hanno condotto alla stipula e approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato nel 2009,

volto a trasformare l'area Ghia nel campus universitario per l'Istituto Europeo di Design, IED. Le spinte non hanno avuto seguito generando uno stato di stasi protratto fino ai giorni d'oggi e in parte potenziato dalla Variante 234 del PRG vigente nel 2011, che ne ha massimizzato le quote residenziali a partire dalla diretta volontà delle proprietà dell'area, la Montefeltro srl e la FONDA-MENTA sgr, oggi l'ultima sostituita dalla Società Europa Risorse sgr, mossa che si è rivelata incompatibile con il periodo immediatamente successivo alla crisi economica data dallo scoppio della bolla immobiliare nel 2006.

L'Area Ex Osi-Ghia, classificata dalla Normativa vigente in un Ambito di Riordino riguardante i tre ambiti che la definiscono, si ritrova ancora oggi nella medesima configurazione urbanistica assegnata nel 2011, avvalorando l'istanza di una revisione del PRG che consenta, almeno normativamente, l'emanciparsi di questa area dalla situazione di stallo che la identifica.

Questi sono i presupposti in cui si cala l'obiettivo della Tesi, la quale tende all'elaborazione di una promessa progettuale calata su processi decisionali attuali riguardanti la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Revisione di Piano e le azioni mobilitanti che stanno interessando la città di Torino, quali i processi trasformativi in atto come la realizzazione della Stazione del passante ferroviario Zappata, la riqualificazione dell'Ex Scalo Vallino ed eventi di rilievo pubblico come le Universiadi previste nel 2025, i quali, iscritti all'interno di un collettivo documentale, producono il siste-

ma di legittimazione dell'intero processo progettuale, dove il collettivo è il movimento procedurale¹.

In tal senso il progetto della ristrutturazione urbana è trattato non come atto deterministico e autoriale quanto come strumento di indagine che agisce tramite un processo diacronico costantemente deviato dalle negoziazioni inscritte in un contesto reale fragile e alienato, dove il progetto, istituendosi come possibilità, non deve tener conto della mera trasformazione finale, ma piuttosto dei processi che ne generano il collettivo rispondendo alle attuali esigenze di una città che necessita di innovazione a partire dal documento che la regola, sul quale ricade l'indagine progettuale.

Lo strumento tenta di trovare risposta alle istanze della Pubblica Amministrazione di una nuova Normativa che rispecchi la volontà di invertire la parabola della crescita ponendo l'attenzione sull'attivazione di processi di trasformazione. Il metodo a cui si affida risiede nell'andamento incrementale del collettivo di progetto, nel quale il risultato delle negoziazioni e degli scambi ne costituisce le registrazioni, ovvero le promesse articolate secondo l'andamento del processo diacronico, lo stesso che conduce l'indagine alla proposta normativa che tenta di rispondere ai presupposti della Revisione di Piano, scegliendo di impostare la stesura affidandosi allo strumento che ci ha permesso di sistematizzare i fenomeni. Si espongono così le istantanee progettuali sempre incremento delle nuove istanze che interessano le precedenti; queste costituite ogni volta in promesse si articolano negli

1_ Armando A., Durbiano G., *Teoria del progetto architettonico. Dai disegni agli effetti*. Roma, Carocci Editore, 2017.

stati, serviti più che come fasi di progetto in cui si presuppone una finalità effettuale, come interpretazione dell'incremento costante del processo, riportato anch'esso a seguito di ogni istantanea, con l'obiettivo di esplicitarne la legittimazione nel movimento diacronico del progetto come strumento.

Lo scimpanzè un giorno prolunga il suo braccio per tirare giù i frutti, con uno strumento, il bastone, e così ottiene il suo scopo²



² *Romanae Disputationes, Logos e techne, tecnologia e filosofia - Sini Carlo. You Tube, 6 Novembre 2016.*

Figura/1_Elaborato fotografico prodotto dalle autrici. Vista sulla ferrovia che conduce alla Stazione di Porta Nuova

LO STRUMENTO DEL PROGETTO

“Lo scimpanzè un giorno prolunga il suo braccio per tirare giù i frutti, con uno strumento, il bastone, e così ottiene il suo scopo.”¹

Carlo Sini ci spiega così come il bastone diviene strumento strategico dello scimpanzè per raggiungere il suo scopo; in questa ottica risulta necessario illustrare in quale modo e con quali propositi il lavoro di tesi si è servito di un diagramma del progetto accademico, che pur escluso dalle cogenti catene di comando istituzionali si cala nella realtà. Pertanto lo schema non tende alla costruzione di una verità assoluta, che presupporrebbe una visione panottica, quanto la comprensione più accurata della comprensione della conoscenza tenendo conto dell'ambizione di aderire ad una strategia che nel metodo adotta una “veduta globale delle situazioni”². Un processo progettuale per quanto non reale almeno verosimile, infatti, manca di ordine e linearità, risultato

1_ Romanae Disputationes, Logos e techne, tecnologia e filosofia - Sini Carlo. You Tube, 6 Novembre 2016.

2_ Gabetti R., Progettazione architettonica e ricerca tecnico scientifica nella costruzione della città (1983), in Id., Imparare l'architettura. Scritti scelti sul sapere architettonico, Umberto Allemandi & C., Torino, 1997.

di emissioni autoriali, ma anzi risulta continuamente disturbato da irruzioni improvvise, dunque la strategia deve consentire di valutare il “potenziale della situazione”³ tracciando un diagramma che ne consente la veduta succitata, a cui mira lo strumento adottato per la redazione della Tesi.

Lo schema che la stessa ambisce ad usare possiede sì un valore etnografico, ma che proiettato nel tempo mira ad identificare quel potenziale dei contesti in cui si muove. In questo senso, tenendo conto della validità puramente accademica di questo processo, il diagramma ha consentito la “rappresentazione di qualcosa che non è la cosa in sè. In questo senso esso non può aiutare, ma essere incorporato.”⁴ Così Peter Eisenmann esprime ciò a cui mira il grafico: una sintesi rappresentativa, che incorpora elementi diversi, i quali interagiscono in uno schema globale. L’interazione, che avviene tramite la pratica della trattazione, della negoziazione, della revisione, operazioni continuamente riproposte, aggiustate e relazionate alla quarta dimensione del progetto, il tempo, generano la combinazione alla base della pratica dello scambio, che ne scaturisce il significato da conoscere.

La volontà della conoscenza è la spinta costituente del diagramma, che tenta di racchiudere tutte le convergenze e divergenze che generano il processo progettuale.

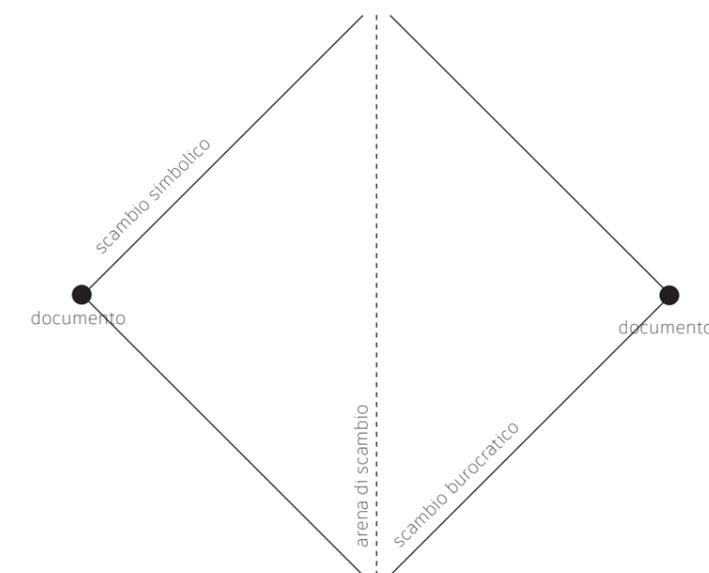
Lo schema di cui si serve la tesi è quello a “ventaglio”, elaborato all’interno del libro⁵ costituente il corso Teorie del Progetto

3_ Jullien F., *Pensare l'efficacia in Cina e in Occidente*, Roma-Bari, Laterza, 2017.

4_ Eisenman P., (1998). *Diagramma: una scena originale di scrittura*, in *Any*, n. 23, 1998, pp. 27-29.

5_ Armando A., Durbiano G., *Teoria del progetto architettonico. Dai disegni agli effetti*, Roma, Carocci Editore, 2017.

architettonico, dove lo scambio simbolico che apre le istanze a partire da un punto istituito in precedenza ha il suo culmine in un luogo della decisione e della negoziazione definito arena e lo scambio burocratico che chiude il processo verso la sua istituzione successiva⁵. Il ventaglio è costituito da una apertura e una chiusura, la prima parte da un punto e la seconda arriva in un punto, le quali si incontrano in una bisettrice centrale.



Figura/1_ Rielaborazione delle autrici dello schema del diagramma a ventaglio presente in Id., *Teoria del progetto architettonico*, Carocci Editore, Roma, 2017, pp.141-142.

Le due linee che generano l'apertura "<" costituiscono le complicazioni, nuove istanze che scaturiscono dal documento precedentemente istituzionalizzato, ".". Le linee che si chiudono nell'angolo opposto ">" costituiscono invece le istituzioni, le quali consentono di riconoscere le istanze dello scambio simbolico in un documento affermato ".". Lo scambio simbolico e quello burocratico si incontrano nell'arena "I", zona di passaggio dal primo al secondo, dove ha luogo la negoziazione fra le parti coinvolte.

Avendo così definito la lettura della struttura del diagramma a ventaglio occorre delineare il suo andamento nel tempo.

Lo strumento, nel suo movimento diacronico mostra l'evolversi del processo progettuale, che richiede sempre più punti di istituzionalizzazione, a causa dell'aumentare del collettivo documentale su cui si legittima.

Lo schema utilizzato nel lavoro di tesi è dunque costituito da sequenze, "<>", che si aprono dalle presentazioni di progetto, chiudendosi sempre nei documenti che istituzionalizzano lo scambio, le relazioni, ossia nelle configurazioni di progetto.

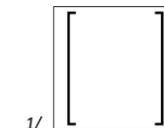
Le linee verticali "I" sono sempre luoghi di scambio in cui si discutono le istanze, che in questo ambito di lavoro accademico, sono costituite dai Seminari di *SInTesi*, , gli incontri con il relatore di tesi, con il Dipartimento di Urbanistica della città di Torino e con le proprietà, che hanno consentito tavoli di discussione sul progetto.

Nelle arene presenti all'interno del diagramma non tutte le istanze che si aprono

riescono ad essere istituzionalizzate attraverso gli scambi. Questo è evidenziato dagli allungamenti orizzontali, che interpretano il protrarsi del tempo di questi temi che talvolta si chiudono in sequenze successive, generando i problemi, "X", ovvero le principali deviazioni, cause dei cambi di rotta del progetto.

Il progetto si configura così come un processo temporale imprevedibile; il diagramma ne ha consentito la conoscenza e la "veduta globale"² al fine di giungere ad una conclusione generata da successive e ripetute negoziazioni e non volontà a priori, fondate su una verità formale.

Risulta utile narrare come il diagramma si declina nel racconto di questo lavoro di tesi, al fine di rendere comprensibili le diciture utilizzate nella digressione scritta.



Lo schema è strutturato in tre **stati** (1) e sette biforcazioni. Gli stati, nominati *Stato 0*, *Stato 1* e *Stato 2*, corrispondono a momenti progettuali di evoluzione del processo diacronico e di considerazione delle condizioni reali con le quali il progetto interagisce, composti da più fasi correlate fra loro, al fine di trasporre efficacemente all'interno del testo scritto la logica perseguita.

Lo *Stato 0* corrisponde al quel momento in cui l'approccio non agisce effettuando modificazioni, dove in realtà, però, la *non azione* è già di per sé *azione*, in quanto persegue un fine.

Lo *Stato 1* è il momento in cui l'azione approccia al progetto a partire dalla regola vigente seguendo il *fil rouge* di ciò che è già stato fatto.

Lo *Stato 2* rappresenta, invece, la svolta che

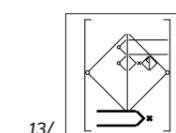
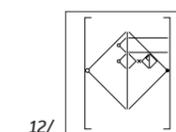
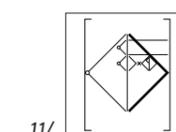
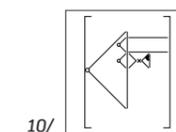
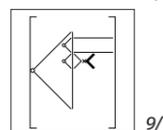
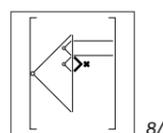
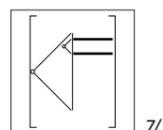
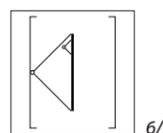
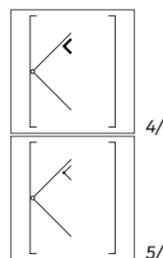
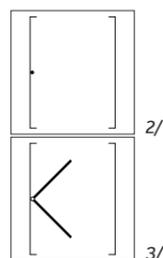
prosegue dalla spinta data proprio dall'evoluzione della stessa regola su cui si radica lo Stato 1.

All'interno dei tre stati si articolano gli **episodi progettuali**, i quali scaturiscono da una **complicazione** (3) instaurata a partire da un **documento** (2), andando, nel diagramma proposto, a configurare le sette biforcazioni precedentemente citate. Queste sono costituite, secondo la regola grafica del "diagramma a ventaglio"⁵ e contengono al loro interno le **istanze** (4) che interessano il processo in quella fase di progetto. Le istanze, anch'esse aperture all'interno degli episodi, scaturiscono sempre a partire da **documenti** (5), i quali possono essere di varia tipologia, cartografie, leggi nazionali, regionali o comunali, articoli di giornale, report, etc.

Le istanze o questioni vengono sempre discusse nei **momenti di scambio** (6), denominati "arene", come nella teoria del progetto⁵ a cui si rifà tale diagramma. Le suddette sono dunque occasioni di confronto a cui le autrici di questo lavoro di tesi hanno partecipato al fine di evolvere il processo.

Talvolta gli scambi non conducono alla risoluzione dell'istanza, momento in cui questa si protrae nella diacronia fino alla sede di scambio successiva, nella quale potrà risolversi oppure continuare a protrarsi, rimanendo quindi **sospesa** (7).

All'apertura di un'istanza può anche subentrare una questione scomoda, un aspetto difficile da risolvere o un'irruzione che consegue dalla questione stessa, definite come **problema** (8). Da questo scaturiscono cambiamenti progettuali atti alla risoluzione dello stesso, che costituiscono le



deviazioni (9), dunque una complicazione che al suo interno necessita della risoluzione di ulteriori **questioni** (10), fondamentali al progresso processuale.

Infine le fasi di confronto si chiudono concludendo l'episodio di scambio successivamente alla risoluzione o sospensione delle istanze trattate, sempre in un documento progettuale al cui interno si **unificano** (11) le suddette, definito, all'interno del testo di questo elaborato di tesi, come **fotogramma** (12), dal quale ne scaturisce un altro episodio fino a che non si trova soluzione a tutte le istanze.

In questo lavoro di tesi il diagramma risolve le proprie questioni dopo il settimo episodio di scambio con la definizione di una nuova regola, che costituisce l'esito di tale processo.

Solo una delle questioni, aperta in principio a questa digressione grafica, si vede sospesa durante quasi l'intera diacronia: la **bonifica** (13). Tramite l'elaborato progettuale si comprende come questa si distacchi dal processo costituendo una sospensione parallela all'andamento, tale sospensione costituirebbe potenzialmente un altro processo parallelo a quello riportato, costituito sulla base di tempistiche e istanze differenti e per tale motivo escluse dalla logica di questo diagramma, che altrimenti non potrebbe legittimarsi sulla base di azioni mobilitanti attuali, ma future e quindi, ad oggi, non conosciute.

Il triangolo di terra di circa 51.000 metri quadri incuneato tra la ferrovia, che porta a sud verso Genova passando per la Stazione Lingotto e quella diretta a Nord verso porta Susa, che fa parte dell'attuale quartiere Crocetta della città di Torino, di cui costituisce l'estremità orientale.

Nei primi anni del 1900 l'area è esclusa dal centro urbano abitato costituendo la prima fascia periferica della Città, caratterizzata infatti dall'ubicazione di numerose imprese produttive in gran parte incluse nell'indotto FIAT.

La prima realtà produttiva ad introdursi nel comparto compreso tra i rami ferroviari è la "Società Anonima Fonderia Carlo Garrone" nel 1919 ad opera dell'imprenditore Carlo Garrone, che sposta in Via Montefeltro la sede che in precedenza era situata nel quartiere Barriera di Milano. L'imprenditore contatta Giovanni Antonio Porcheddu per la realizzazione, il primo ingegnere italiano ad introdurre in Italia, precisamente nel 1894, il cemento armato il cosiddetto "Sistema Hennebique", che prende il nome dal suo inventore, l'imprenditore francese François Hennebique.

La Società Garrone attua diverse espansioni nei primi anni del '900, fino al 1923 quando viene completato l'edificio destinato alla dirigenza, innalzato di due piani fuori terra: con questa opera si satura l'Area Osi Ovest. La Fonderia rimane l'unica attività produttiva nell'area fino al 1932 quando si insedia la Società Fratelli Miroglio su Corso Parigi, azienda specializzata nel settore della meccanica di precisione, contemporaneamente alla realizzazione della palazzina a cinque piani fuori terra su Corso Dante, di proprietà

delle Ferrovie dello Stato.

Nel 1958 la Società Ghia acquisisce il terreno che costituisce il vertice del triangolo per edificare la nuova sede dell'omonima Carrozzeria, che aveva la sua sede originaria in Corso Marconi, impegnata nella realizzazione di carrozzerie e prototipi per le maggiori case automobilistiche fin dal 1916. Durante la Seconda Guerra Mondiale questa sede viene bombardata, tale evento, insieme al decesso del fondatore Giacinto Ghia e all'uscita dall'azienda del degner Felice Mario Boano, che si trasferisce in FIAT, il controllo passa nelle mani di Luigi Segre. Segre, nell'immediato dopoguerra viene assunto come dirigente alla Ford, per poi completare il suo percorso in Siata e passare infine in Ghia inizialmente sotto la guida di Mario Boano prima del suo trasferimento, momento nel quale Segre diviene presidente della stessa, decidendo per il suo spostamento in Via Agostino da Montefeltro, davanti alla Fonderia Garrone.

Il decennio interessato dalla presidenza di Luigi Segre corrisponde all'apice del successo dell'azienda, e nel 1960, insieme all'avvocato Arrigo Olivetti fonda la OSI, Officine Stampaggi Industriali, per unire la produzione alla progettazione che si effettuava in Ghia, che infatti tra il 1961 e il 1973 acquista la Società Laminati e Trafilati Spa, attuale Osi-Est, per rinnovarne i fabbricati e completare la sua espansione sul versante orientale dell'area.



Figura/1_ Officine Stampaggi Industriali, O.S.I. (196/1968), Italia. <https://autoemotodepoca.altervista.org/>.

L'immagine raffigura una catena di montaggio nella Fabbrica OSI per la realizzazione della FIAT 1300-1500.

Le prime produzioni della OSI provengono dalla Innocenti e dalla FIAT con la Innocenti 950 Spyder e la Fiat 230 S Coupè, ma nel 1963 compare la prima vettura commercializzata sotto il nome OSI la 1200 S Spyder. Il maggior successo di OSI si ha con la FIAT 1300-1500 familiare, della quale sono stati venduti solo in Italia 10.000 pezzi.

Nel 1962 Luigi Segre viene a mancare lasciando l'intera proprietà al socio Arrigo Olivetti, che edifica l'ultimo corpo di fabbrica del comparto urbano, il Centro Stile OSI, all'interno del quale vennero a lavorare personaggi noti del design dell'epoca come Sergio Sartorelli, ingegnere meccanico e Tom Tjaarda, designer statunitense.

L'azienda poteva vantare notevoli realizzazioni di modelli in serie e prototipi, ma questo non impedisce il declino che comincia con l'ubicazione del Centro Stile, chiuso nel 1967 con le dimissioni dell'ingegner Giacomo Bianco.



La direzione produttiva continua sotto la guida di Sartorelli al fine dell'adempimento delle rimanenti commesse, ma nel 1968 accelera il declino in seguito alla rapida dispersione delle maestranze, così nello stesso anno, Dante Giacosa, direttore del Centro Stile FIAT, decide di assorbire i tecnici e i progettisti di OSI all'interno dello stesso. Questo momento segna la fine della produzione automobilistica di OSI, che rimane attiva nel settore degli stampaggi industriali generici.

La Società Garrone, che aveva nel frattempo cambiato il nome in Trafilati Spa, è la prima a mostrare segni di cedimento, perdendo il comparto produttivo ed effettuando esclusivamente commercializzazione. Nonostante il boom economico degli anni '60, la Società entra in crisi e si trova costretta a chiudere.

Pochi anni dopo, nel 1973, il colosso Ford

Figura/2_ De Tomaso, Pantera, 1974. www.ruotevecchie.org.

L'immagine raffigura il modello Pantera del marchio De Tomaso disegnata da Tom Tjaarda per l'azienda OSI.

acquisisce l'azienda Ghia e ne dismette il reparto adibito alla carrozzeria innescando l'inizio della progressiva perdita di ruolo dell'azienda nel settore automobilistico.

La Ghia produce l'ultima vettura a marchio Ford nel 2001, dopo la quale va incontro alla dismissione.

Nel frattempo, nel 1968, la OSI termina la sua produzione automobilistica rimanendo attiva solo per gli stampaggi industriali generici fino agli anni '90 quando viene dismessa.

La Società Garrone, invece, chiusa già negli anni '60, rimane in tali condizioni di stasi fino agli anni '80 quando la I.D.S. Spa, Impresa di Distribuzione Specializzata, avente come brand di punta il famoso marchio GB Sportelli, rileva l'intero edificio, che l'azienda sistema per stabilirci il proprio spaccio, i magazzini e gli uffici, ma in seguito ad alcuni passaggi di proprietà il fabbricato viene acquisito alla fine degli anni '90 dalla Società Montefeltro Srl. In seguito, nei primi anni del nuovo millennio un fondo immobiliare di investimento appartenente alla Serenissima Sgr, rileva le intere Ex Ghia, Ex Osi-Est e metà dell'area di Osi-Ovest, esclusi i 10.000 metri quadri di edifici di carattere storico, che oggi ospitano il Coworking Toolbox.

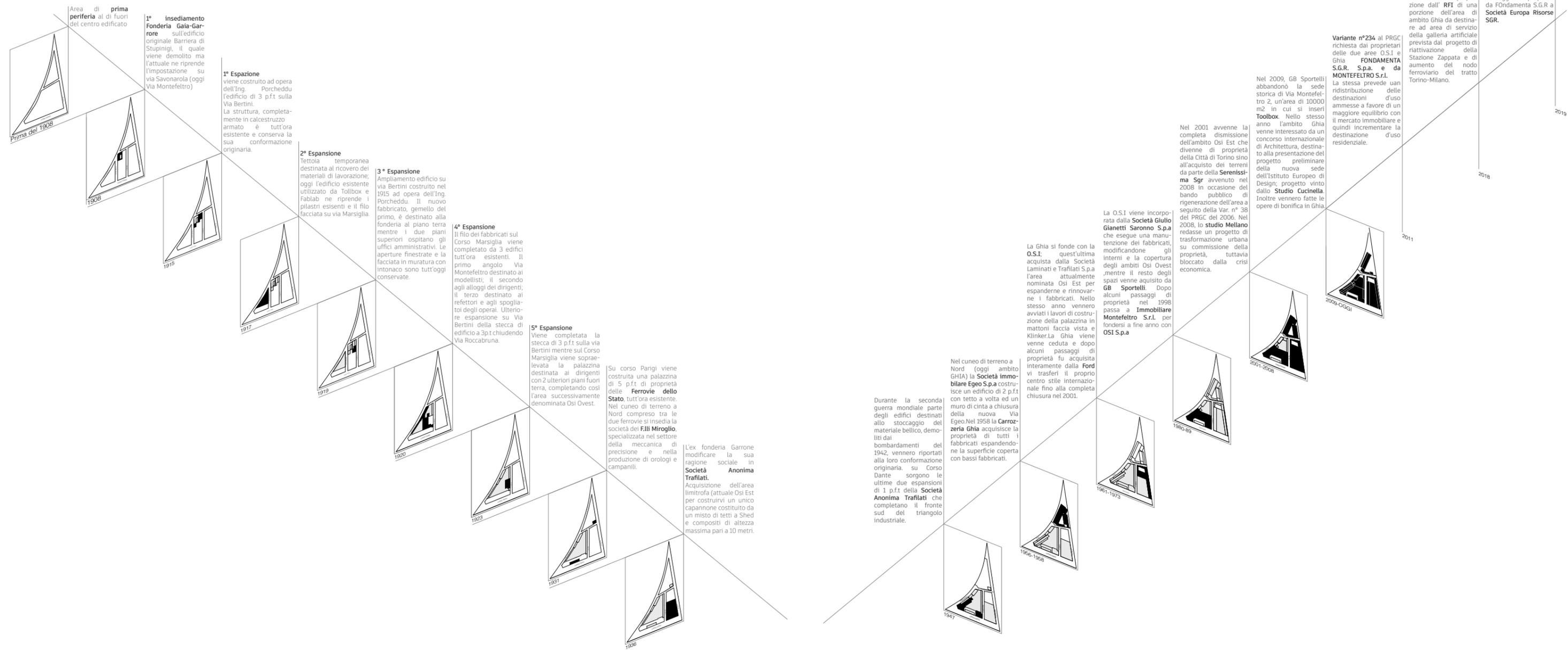
Il Fondo Nicher intende attuare un'operazione di riqualificazione immobiliare dell'area con la prospettiva di instaurare un nuovo quartiere. A tal proposito, nel 2008, viene redatto il Piano Esecutivo Convenzionato con il Comune di Torino per il riordino di tutto il triangolo compreso tra le ferrovie, il cui progetto viene affidato allo Studio Mellano Associati, con la clausola di mantenere

inalterato in volume e fisionomia l'edificio storico della Ex Fonderia Garrone.

Il PEC, stabiliva inoltre il passaggio degli standard urbanistici dell'area Ghia al Comune di Torino, che decide di offrire il terreno in concessione per 99 anni all'Istituto Europeo di Design, al fine di potenziare l'immagine della Città.

Lo IED decide dunque di realizzare un Campus di rappresentanza per tutta la rete internazionale delle sedi, affidando all'architetto Mario Cucinella, il progetto, il quale constava in un eco-campus ad emissioni zero con un'offerta di 300 appartamenti.

Nel frattempo, i 10.000 metri quadri della Ex Fonderia Garrone, vincolati dall'obbligo di conservazione, rimangono in proprietà alla famiglia Milanese, che rimane in attesa degli sviluppi, fino al 2010, successivamente al trasferimento dell'I.D.S., il fabbricato riapre con il progetto di ristrutturazione attuato dall'Architetto Caterina Tiazzoldi, che vede l'inserimento del Coworking Toolbox, operando una ristrutturazione per fasi, insediando, negli ultimi anni, FabLab, un laboratorio di produzione digitale che riporta l'area alla sua funzione storica, ma in una chiave innovativa, ripresa anche negli obiettivi della Pubblica Amministrazione.



inquadramento / 3.2

Numerosi discorsi sulla transazione di Torino da città industriale a città culturale hanno interessato i dibattiti del capoluogo piemontese, ma non tutti i siti che furono protagonisti del glorioso passato industriale sembrano poter far fronte alle attese di cambiamento. L'area Ex Osi-Ghia, come sue simili, che costellano il territorio torinese, vige in una situazione di stasi e dismissione.

Gli ultimi quarant'anni vedono la Città intenta nell'attuare un processo di innovazione dall'impronta universitaria, influenzata dagli Atenei torinesi, l'Università di Torino e il Politecnico di Torino. Le promesse, però, non bastano a fermare il degrado insinuatosi con il tempo all'interno di queste basiliche industriali, come quelle dell'Ex Carrozzeria Ghia e le Ex Officine Stampaggi Industriali, protagoniste della produzione automobilistica del '900 torinese. L'area su cui sono ubicate risulta, infatti, essere caratterizzata da uno scenario di completa dismissione, se non per una parte del versante occidentale dell'area Osi, l'Ex Fonderia Garrone, in affaccio sulla Via Egeo, che ospita attualmente il coworking Toolbox, il laboratorio digitale Fablab e Casa Jasmina, realtà che combina lo spazio di laboratorio, lo spazio galleria e il B&B, specialmente rivolto ai collaboratori delle prime due attività. Nonostante questi insediamenti attivi, arrivando all'incrocio su Via Montefeltro si coglie lo scenario reale dell'area, quello della desolazione e dell'abbandono.

Le immagini e le testimonianze relative ai capannoni, che in passato ospitavano i reparti produttivi, raccontano spazi vuoti ma ricchi di detriti, strutture in rovina, vegeta-

zione spontanea e di insediamenti di coloro che cercano riparo all'interno di queste mura.

A tale situazione si somma il problema della sicurezza: essendo i locali abbandonati, questi sono diventati ricettacolo di attività illecite, che inequivocabilmente mettono a rischio la quiete pubblica, la quale ha richiesto più volte l'intervento della vigilanza.

Le esigenze dell'area, messe alla luce dal breve report fotografico riportato, risultano essere chiare ed esplicitate nel 2019 dalle parole dell'ex Vice Sindaco Guido Montanari, che durante un Consiglio Comunale dice: «Quell'area è di proprietà dei privati e i privati non hanno ancora cominciato a investire. Sappiamo che verranno attivate le procedure per una bonifica ambientale e per una messa in sicurezza dell'edificio. Ma per una più ampia progettualità i tempi sembrano decisamente più lunghi».

La questione della riqualificazione viene dunque calata sul piano reale e sulla diffusa mancanza di fondi economici al fine di permettere a queste aree di ospitare processi di cambiamento.

La situazione espressa dal breve report fotografico riportato, induce il lavoro di Tesi a svolgere le prime indagini accurate sull'area in oggetto, che hanno interessato quattro ambiti, partendo da quello normativo, poi del contesto urbano, successivamente quello delle progettualità mobilitanti e infine l'indagine che si radica sulle parole di Guido Montanari, precedentemente riportate, quello delle proprietà e dunque dei potenziali enti attuatori.

Figura/1_Elaborato fotografico prodotto dalle autrici.
Vista su Via Bertini.



Figura/2_Samuele Silva,
Ex Osi-Ghia, 2016. <https://www.samuelesilva.net/blog/2016/04/06/ex-osi-ghia/>. Vista interna della struttura del capannone di Osi-Est

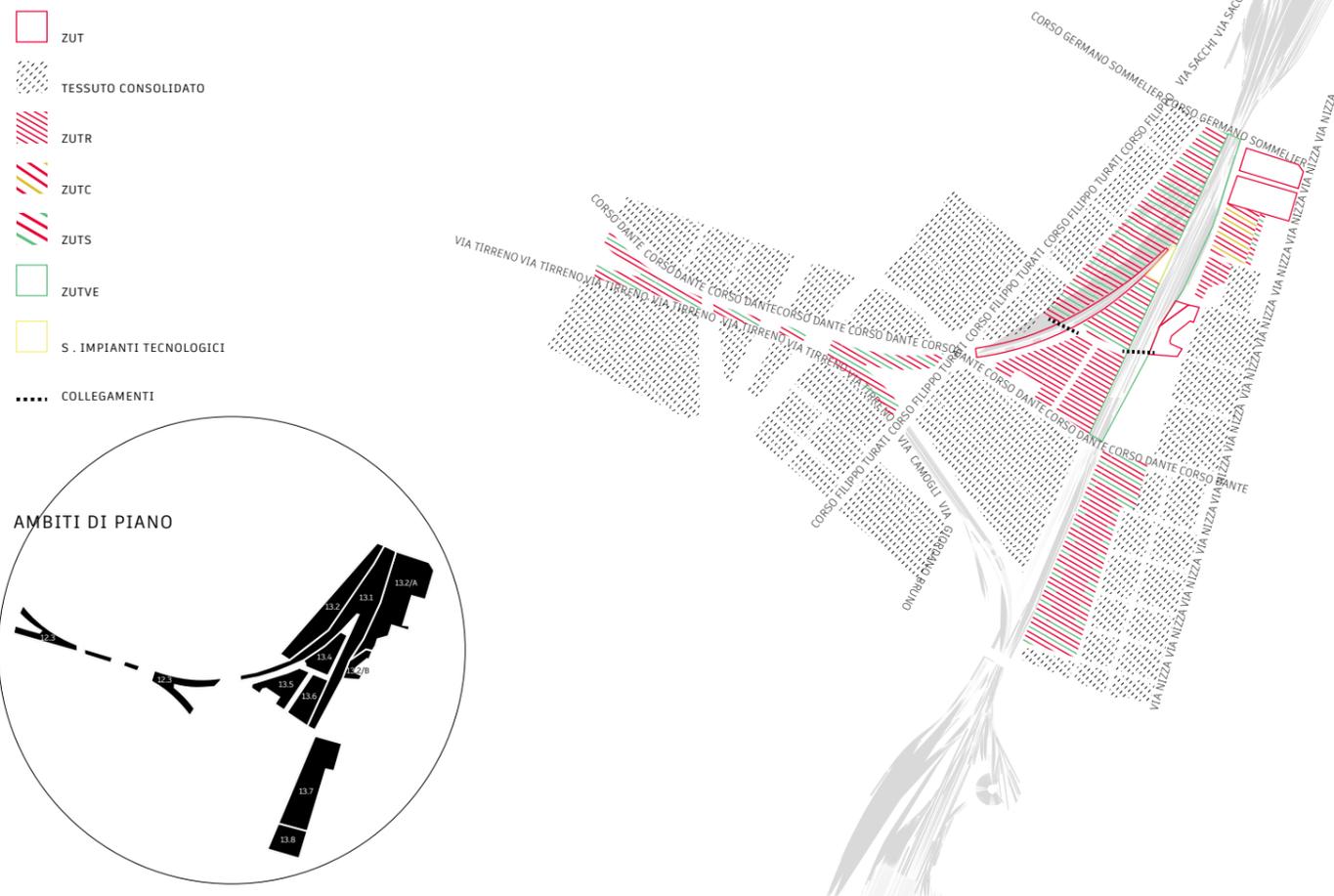


Figura/3_Samuele Silva,
Ex Osi-Ghia, 2016. <https://www.samuelesilva.net/blog/2016/04/06/ex-osi-ghia/>. Vista interna di uno dei locali all'epoca adibiti al comparto amministrativo

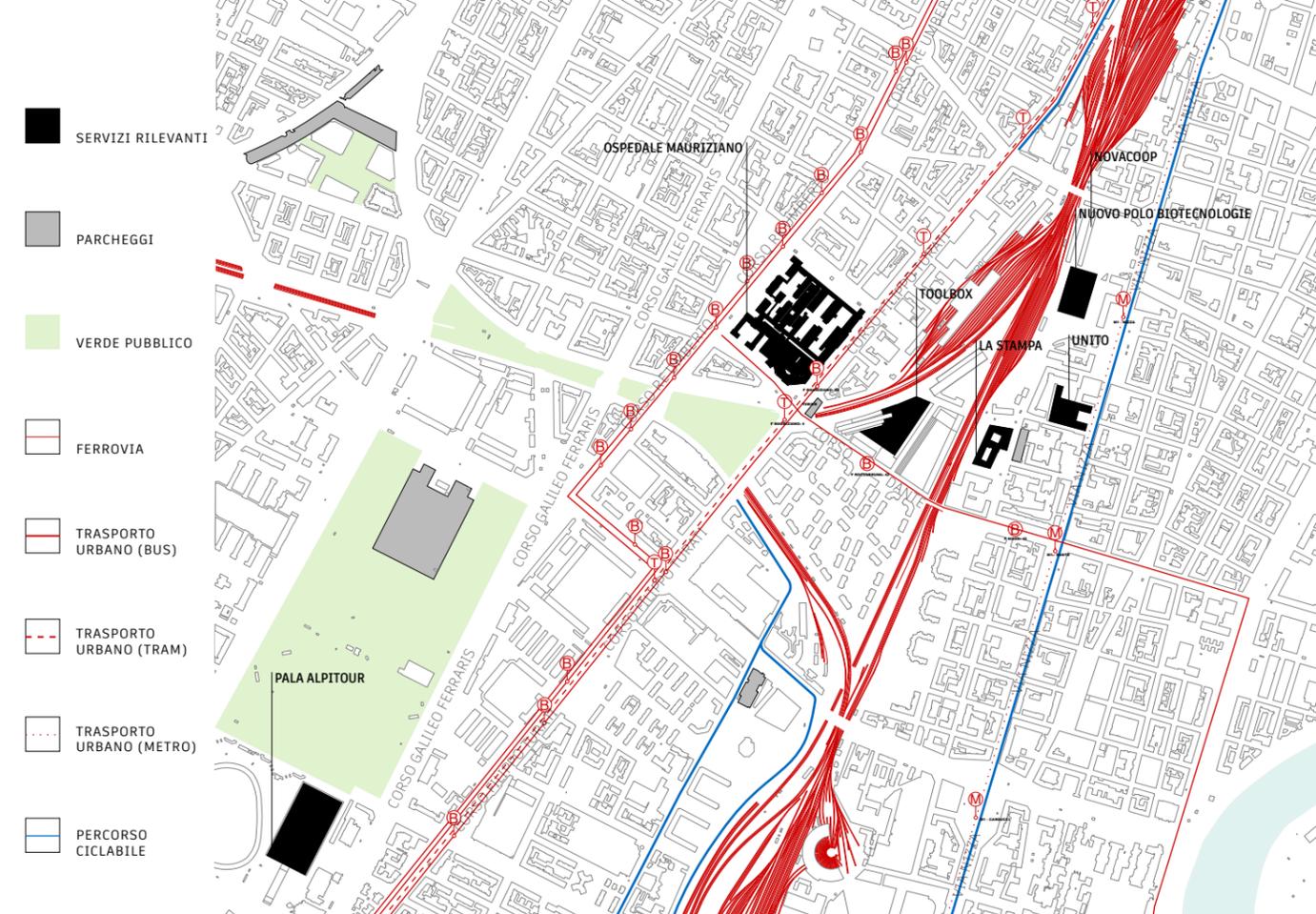


Figura/4_Elaborato fotografico prodotto dalle autrici.
Vista dal cortile dell'area
Ghia, che guarda verso
l'edificio di proprietà de La
Stampa.





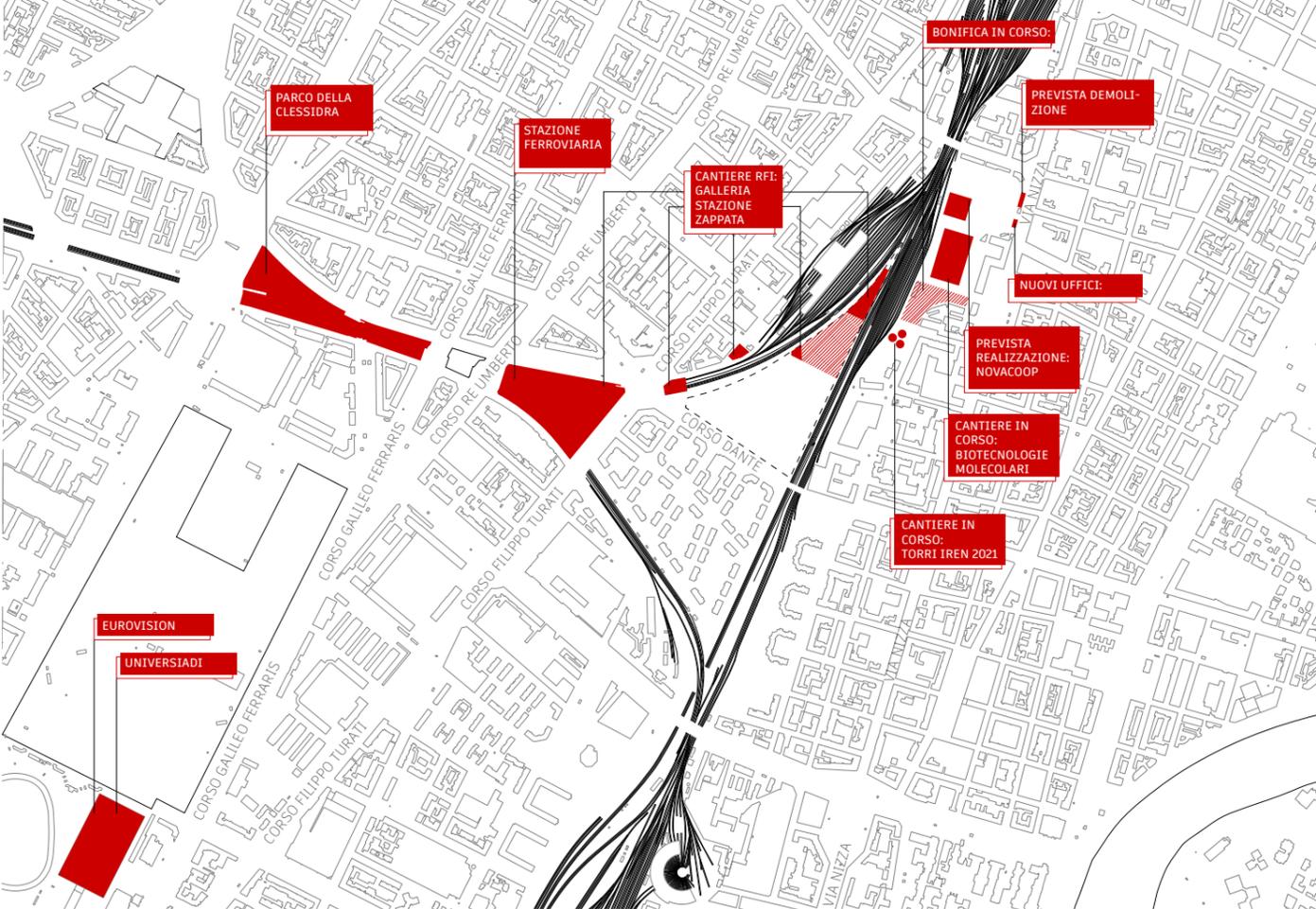
Figura/5_Elaborato prodotto dalle autrici, *Carta di studio dell' inquadramento urbanistico*



Figura/6_Elaborato prodotto dalle autrici, *Carta di studio del comparto urbano in cui si colloca l'area*

L'analisi inerente allo studio della legislazione urbanistica che vige sull'area si effettua al fine di comprendere il perimetro normativo entro il quale l'azione progettuale può muoversi. Questa costituisce il primo approccio che il lavoro di Tesi ha avuto con lo studio del Piano Regolatore vigente. La carta riportata pone in relazione le Zone di Trasformazione Urbana, rappresentate coerentemente al codice grafico del Piano, rivelando la destinazione urbanistica dell'area Ex Osi-Ghia, che si vede per più della metà della sua superficie interamente destinata a residenza. Successivamente a questa prima indagine lo studio indaga le Norme Tecniche Attuative che insistono sul comparto urbano trattato, vedendolo suddiviso in tre Ambiti, definiti Ambiti di Rioridino: 13.4 Ghia, 13.5 Osi-Ovest e 13.6 Osi-Est. Il quadro della situazione urbanistica dell'area consente di avere una visione generale delle possibilità a livello normativo ed è, per questo lavoro, il punto di partenza per le analisi successive.

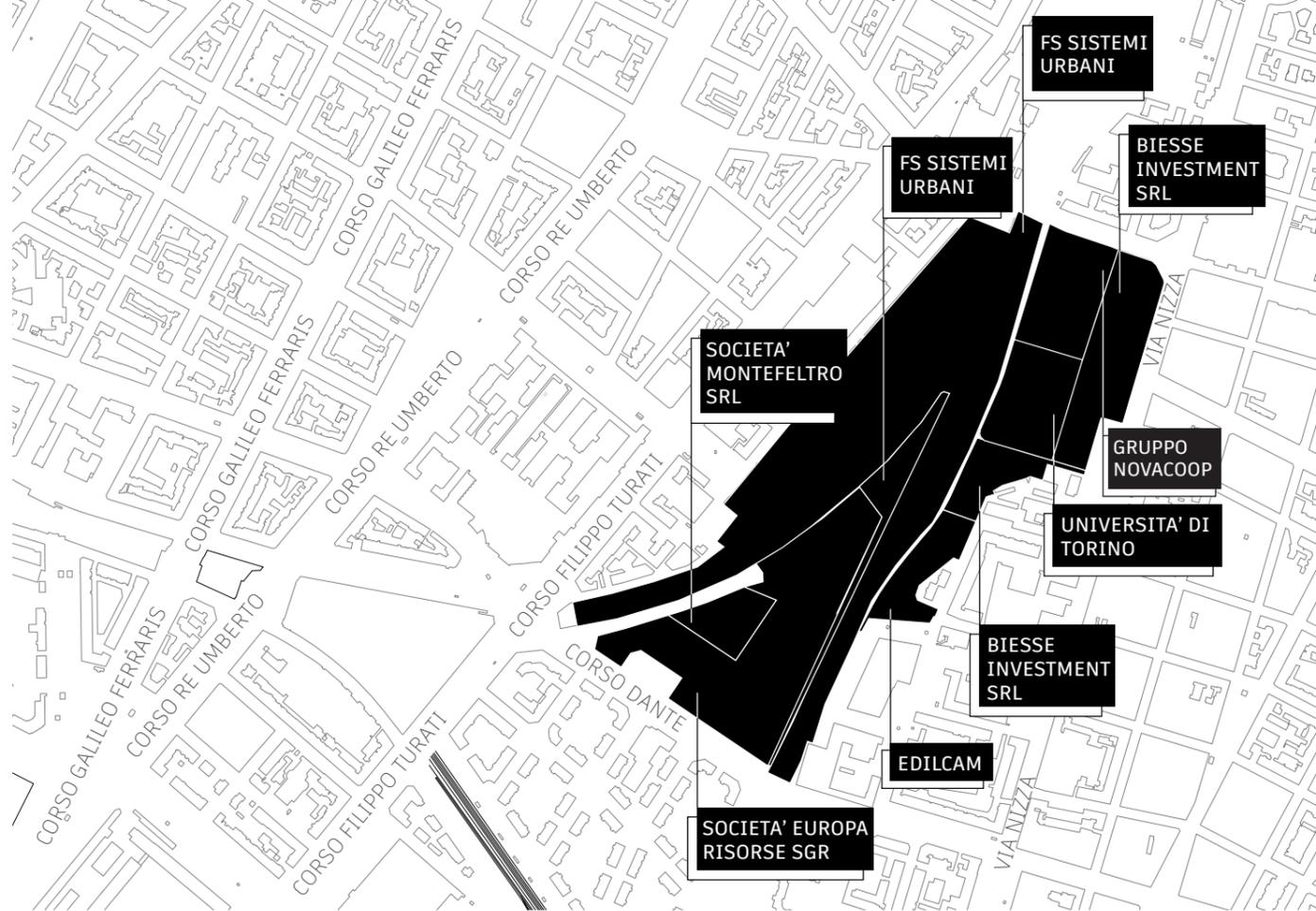
Il processo di analisi continua con lo studio del comparto urbano in cui si colloca l'area al fine di comprendere come essa si relazioni con il suo intorno, qual è il suo indotto e il potenziale di frequentazione. L'area si trova in mezzo alla linea d'aria che collega l'Ospedale Mauriziano, centro sanitario di riferimento per i cittadini torinesi e il nuovo Centro di Biotecnologie dell'Università di Torino, progetto in via di ultimazione, che ospiterà una sezione didattica e una adibita alla ricerca: due entità pubbliche unite da temi a principio sanitario. L'area inoltre si trova in asse con il Pala Alpitour, che sarà protagonista di eventi a spettro rilevante nei prossimi anni, l'Eurovisione nel 2022 e le Universiadi nel 2025. Infine è chiara la tematica delle connessioni: la ricca rete del trasporto pubblico dell'intorno contrasta con l'assenza di connessione dell'Area Ex Osi-Ghia, chiusa dalle ferrovie e con il suo asse centrale, Via Bertini, non attraversabile poiché privato, l'unico ingresso è costituito da Via Egeo.



Un processo di legittimazione non può prescindere dalla valutazione delle azioni mobilitanti che coinvolgono il sito. Il proseguo dell'indagine si è concentrato sull'analisi delle cantierizzazioni in atto e future. A tal proposito le ricerche hanno condotto al vicino Ex Scalo Vallino, interessato da diversi progetti che vedono coinvolti l'Università di Torino con il nuovo Centro di Biotecnologie, la realizzazione del nuovo Centro Commerciale Novacoop e opere minori riguardanti l'inserimento di servizi di ristorazione e uffici della Società BIESSE srl. Proseguendo su questo versante orientale, a sud del polo UniTo, vi è un'ampia area in cantiere in cui stanno avvenendo le opere di bonifica del terreno, l'area sarà successivamente destinata a servizi per il pubblico. Quest'ultima si interfaccia infine con il cantiere del progetto dell'ente Iren, ovvero le tre torri del teleriscaldamento, che saranno integrate all'interno di un progetto del verde dell'architetto Luciano Pia. Per quanto riguarda il versante occiden-

te, l'area sarà interessata dai cantieri della Rete Ferroviaria Italiana per la riqualificazione della Stazione del Passante Ferroviario Zappata, che occuperanno anche parte delle superfici dell'area Ghia, richiedendone la bonifica; inoltre, l'asse di Corso Dante è interessato dalla riqualificazione, in fase terminale, del giardino della Clessidra. Terminando il quadro, sull'asse di Corso Turati si trova il Pala Alpitour, il Palasport Olimpico, noto anche col nome di PalaIsozaki per via del suo ideatore, impianto polifunzionale coperto di Torino, che ospiterà gli eventi precedentemente detti, quello musicale dell'Eurovision nel 2022 e quello sportivo delle Universiadi nel 2025, eventi , che con l'indotto previsto, sono in grado di polarizzare in questi anni, l'attenzione sul Capoluogo Piemontese.

Figura/7_Elaborato prodotto dalle autrici, Carta di studio delle azioni mobilitanti



L'analisi, infine, ricollegandosi alle parole precedentemente espresse dell'ex Vicesindaco Guido Montanari, studia la presenza delle proprietà presenti nell'area e nelle aree limitrofe, che comprendono gli enti attuatori delle azioni mobilitanti espresse nell'elaborato precedente.

L'area in oggetto si vede suddivisa in due proprietà, la Società Montefeltro Srl, della famiglia Milanese, attuatrice del Coworking Toolbox e la Società Europa Risorse Sgr, società di gestione di Fondi di investimento immobiliare, tra cui il Fondo Nicher, proprietario dell'area Ghia, Osi-Est e parte di Osi-Ovest, precedentemente gestito dalla Fondamenta Sgr.

Le analisi costituiscono il primo approccio progettuale che attua il processo influenzando in tutte le sue elaborazioni.

Figura/8_Elaborato prodotto dalle autrici, Carta di studio degli enti proprietari

Il Piano Regolatore Generale a cui fa riferimento oggi la città di Torino è il documento approvato nel 1995 frutto del lavoro di Vittorio Gregotti e Augusto Cagnardi.

Precedentemente l'assetto urbano della Città era governato dal Piano, ormai obsoleto, datato 1959.

Nel 1986 viene affidato l'incarico della redazione del nuovo PRG ai due architetti, nel 1991 si giunge ad un Progetto Preliminare, seguito nel 1993 dal Progetto Definitivo ed infine il Progetto del nuovo Piano Regolatore Generale della Città viene approvato nel 1995 dalla Regione Piemonte.

Il progetto ha avuto il fine di adeguarsi alle nuove norme urbanistiche vigenti¹, con l'obiettivo di individuare ed innescare azioni di sviluppo socio-economico per la città di Torino.

Gli obiettivi su cui ricadono le strategie del Capoluogo piemontese si individuano su tre assi: l'Asse del Po, individuato come luogo del loisir, da valorizzare con riqualificazione ambientale e paesaggistica come elemento di cerniera tra l'edificato di pianura e di collina, l'Asse di Corso Marche come nuova infrastruttura viaria a scavalco di più comuni, idonea a sostenere rilevanti volumi di traffico, finalizzata a raccordare la cintura Nord e Sud e l'Asse del passante ferroviario. Quest'ultimo rappresenta una rilevante strategia emersa dal nuovo Piano Regola-

1_Si fa riferimento in particolare al *Decreto Ministeriale 1444/1968*, che regola la densità edilizia, le distanze fra i fabbricati e i rapporti tra essi in base alle destinazioni d'uso, il *Decreto Ministeriale 1404/1968*, il quale prescrive le distanze a protezione del tessuto stradale fuori dai centri abitati, la *Legge Statale 10/1977* che prescrive le norme in merito all'edificabilità dei suoli, la *Legge Statale 457/1978* per quanto concerne le norme per l'edilizia residenziale e infine la *Legge Urbana Regionale 56/1977*, con la quale la Regione Piemonte disciplina la pianificazione del territorio tutelando il controllo dell'uso del suolo e gli interventi di conservazione e trasformazione del territorio.

tore in quanto ricade nella trasformazione radicale di vaste aree abbandonate collocate lungo la linea ferroviaria, questo porta alla realizzazione di buona parte della Spina Centrale, oggi dorsale di scorrimento e sviluppo, che è stata in particolare, in seguito alle ambiziose scelte urbanistiche e progettuali, occasione di riqualificazione e riconnessione per la Città.

Riprendendo le strategie del Piano, il documento individua 154 ambiti di trasformazione radicale, corrispondenti ad aree dismesse definite come "Zone Urbane di Trasformazione", ossia ZUT; queste, assimilate per usi e morfologia, pur non seguendo singole schede attuative, fanno riferimento a prescrizioni normative integranti la volontà progettuale insita nel progetto urbanistico generale.

In occasione dei giochi olimpici ospitati dalla città di Torino nel 2006, le trasformazioni urbane si moltiplicano nei confini delle ZUT che contavano un'area di circa 8.8 milioni di metri quadrati. Nonostante l'importante attivismo edilizio, il nuovo PRG, fondato sulla spinta di voler riconvertire aree urbane dismesse, ha consentito di contenere la cementificazione avvalorando la questione ambientale.

La Città infatti contava, negli anni compresi tra il 1996 e il 2006 una crescita di suolo consumato pari a circa l'1.3%, valore che si classificava tra i più bassi in paragone alla media nazionale del 9.7%.

Il capoluogo piemontese vede dunque, al suo interno, una forte spinta di riqualificazione industriale, che subisce però una battuta d'arresto all'indomani della mani-



Figura/1_Città di Torino, Piano Regolatore Generale progettato dagli architetti Augusto Cagnardi, Pierluigi Cerri e Vittorio Gregotti, approvato dalla Giunta Regionale del 21 Aprile 1995.



festazione sportiva, la quale si aggrava con l'esplosione della crisi immobiliare mondiale del 2008.

Tra le Zone Urbane in Trasformazione individuate dal Piano vi è l'area ospitante gli edifici dell' Ex Officina Stampaggi Industriali e l' Ex Officina Ghia, triangolo urbano compreso tra i due rami ferroviari e Corso Dante.

L'area, suddivisa in tre Ambiti di Riordino, 13.4 Osi-Est, 13.5 Osi-Ovest e 13.6 Ghia, individua al suo interno un mix funzionale che comprende zone destinate ad uso residenziale, ZUTR e zone a servizio pubblico, ZUTS. Il Piano Regolatore subisce nel tempo numerose varianti, ad oggi più di duecento tra quelle strutturali e quelle parziali; tra queste, tre in particolare interessano l'area Osi-Ghia: VAR. numero 38 del 2006, la VAR. numero 234 del 2011 e la VAR. numero 291 del 2014.

Figura/2_Rielaborazione delle autrici della carta su cui vengono indicate le Zone Urbane di Trasformazione introdotte dal PRG del 1995.

La prima (VAR. n° 38/2006) si occupa di modificare il mix funzionale di circa quaranta Zone Urbane di Trasformazione di tipo prevalentemente residenziale in virtù dell'inserimento di destinazioni d'uso economiche e produttive.

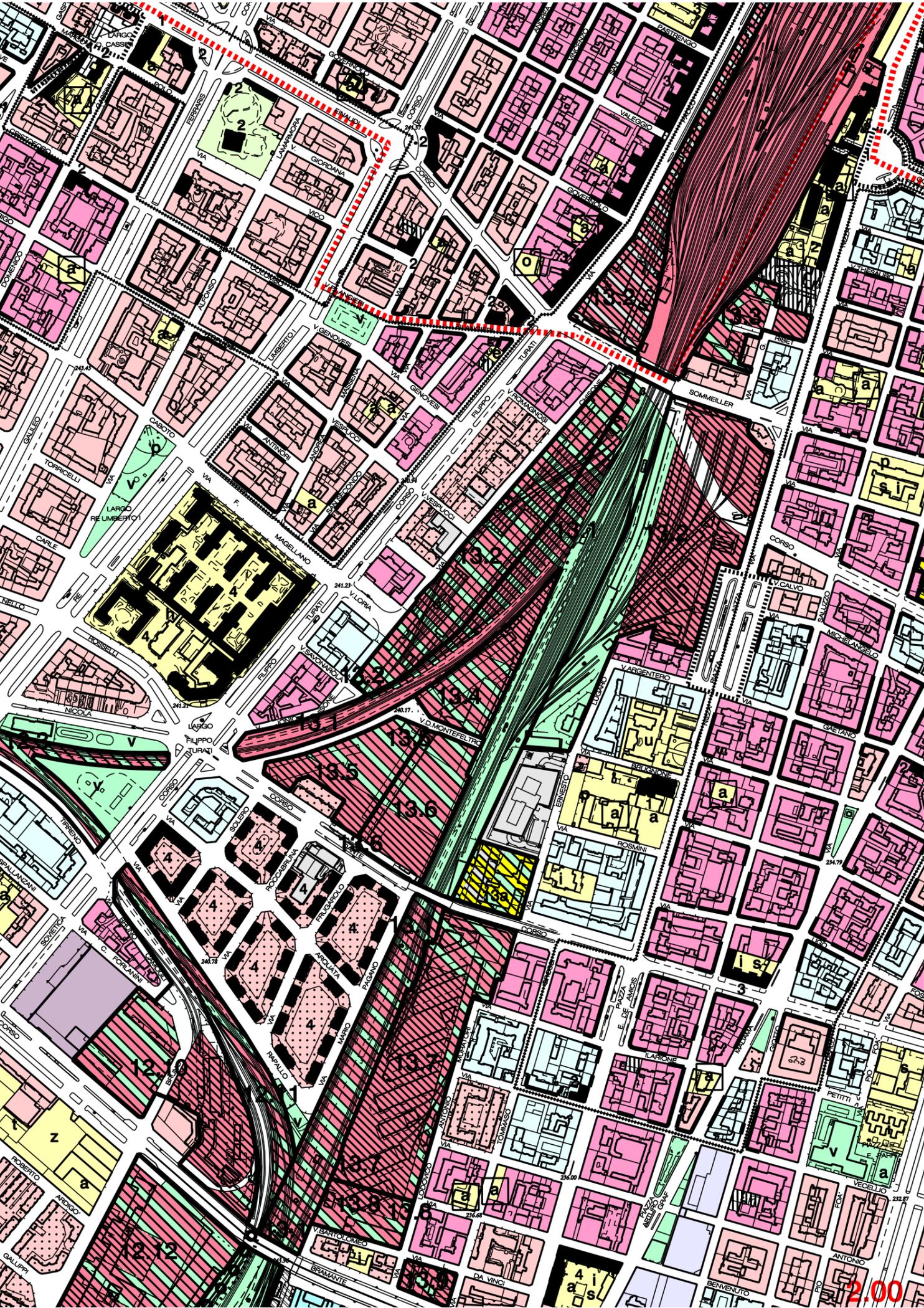
Dunque si ristabilisce l'assetto funzionale, che inizialmente era organizzato dividendosi in una percentuale minima dedicato all'uso residenziale dell'80% e una massima del 20% dedicata ai servizi ASPI.

L'azione promossa dal documento urbanistico segue le prescrizioni indicate nell'articolo 7, lettera E delle NUEA, il quale riferendosi alle trasformazioni in Ambiti di Riordino, normate con la suddetta variante in una fattispecie normativa, prevedeva il mantenimento di almeno il 50% della Superficie Lorda di Pavimento Esistente.

Le schede tecniche dei singoli ambiti illustrano in particolare che per l'Ambito 13.4 Ghia si prescrive una percentuale massima del 30% di SLP dedicata a servizi ASPI e una percentuale minima del 70% per l'insediamento di attività produttive.

L'Ambito Osi-Ovest si caratterizza con la prescrizione del 70% di SLP destinata ad uso di servizi ASPI e un massimo del 30% per l'inserimento di attività terziarie.

Infine, per quanto concerne l'Ambito Osi-Est, la norma prescrive che un minimo del 50% di Superficie Lorda Pavimento debba coinvolgere attività produttive, un massimo del 30% le attività terziarie e un massimo del 20% per l'insediamento di attività di commercio all'ingrosso. Le schede inoltre limitano la possibilità di realizzare fabbricati ad uso residenziale alla percentuale massima del 35% della SLP totale.



Zone normative

	Zona urbana centrale storica
	Zone urbane storiche ambientali
	Zone urbane consolidate residenziali miste:
2.00	2,00 mq SLP/mq SF
1.35	1,35 mq SLP/mq SF
1.00	1,00 mq SLP/mq SF
0.60	0,60 mq SLP/mq SF
0.40	0,40 mq SLP/mq SF
	Zone a verde privato con preesistenze edilizie
TE a	Attività' terziarie Servizi (lettera corrispondente alla classificazione)
	Zone urbane consolidate per attività' produttive
	Zone consolidate collinari:
	0,07 mq SLP/mq SF
TE AR	Attività' terziarie Attività' ricettive
R1	Area normativa R1
	0,20 mq SLP/mq SF
R2 M1	Area normativa R2 Area normativa M1
AR	Attività' ricettive Servizi (lettera corrispondente alla classificazione)
	0,60 mq SLP/mq SF
	Attività' terziarie
	Zone boscate
1.1	Zone urbane di trasformazione: (denominazione ambito)
	Viabilità'
	Servizi
Concentrazione dell'edificato, destinazione d'uso prevalente:	
	Residenza
	Attività' terziarie e attrezzature di servizio alle persone e alle imprese
	Residenza - Attività' terziarie
	Attività' produttive
	Attrezzature di interesse generale (Università', Casa della Musica, ecc.)
	Attività' ricettive
	Commercio: grande distribuzione
	Eurotorino - Parco tecnologico
	Lingotto - Centro polifunzionale

Aree normative

	Residenza R1
	Residenza R1: ville
	Residenza R2
	Residenza R3
	Residenza R4
	Residenza R5
	Residenza R6
	Residenza R7
	Residenza R8
	Residenza R9
	Misto M1
	Misto M2
	Misto MP
	Aree per le attività' produttive IN
	Aree per la grande distribuzione CO
	Aree per il terziario TE
	Aree per le attrezzature ricettive AR
	Area delle Porte Palatine
	Aree da trasformare comprese nella Zona urbana centrale storica AT
	Aree per la viabilità' VI esistente
	Aree per la viabilità' VI in progetto
	Aree per la viabilità' VI in progetto: viabilità' sotterranea
	Aree per impianti ferroviari FS

Edifici di interesse storico

	Edifici di particolare interesse storico con segnalazione del gruppo di appartenenza:
1	Edifici di gran prestigio
2	Edifici di rilevante valore storico
3	Edifici di valore storico ambientale
4	Edifici di valore documentario
5	Edifici e manufatti speciali di valore documentario
	Perinenza storica
	Edifici caratterizzanti il tessuto storico

Altre prescrizioni

	Aree non edificabili
	Dividente
	Limite di rispetto cimiteriale
	Progetto unitario di suolo pubblico
	Pili edilizi
	Percorsi pedonali
	Aree oggetto di applicazione disciplina di cui all'articolo 81 del D.P.R. 616/77

Aree per Servizi

Servizi pubblici S	
Servizi zonali (art.21 LUR):	
	i Istruzione inferiore
	a Attrezzature di interesse comune
	v Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
	p Parcheggi
	am Mercati e centri commerciali pubblici
	ar Servizi tecnici e per l'igiene urbana
Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22 LUR):	
	s Istruzione superiore
	h Attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere
	v Parchi pubblici urbani e comprensoriali
Altre attrezzature di interesse generale:	
	u Istruzione universitaria
	cr Centri di ricerca
	e Residenze collettive
	t Attrezzature e impianti tecnologici
	m Impianti di interesse militare
	c Cimiteri
	f Uffici pubblici
	ac Campeggi
	an Aree per campi nomadi
	sp Aree per spettacoli viaggianti
	z Altre attrezzature di interesse generale
Servizi privati SP:	
	a Servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività' sanitarie, sportive, culturali
	v Impianti e attrezzature sportive
	o Attrezzature per lo spettacolo
	b Fondazioni culturali
	1.a Aree da trasformare per servizi: (denominazione ambito)
	Viabilità'
	Servizi
Concentrazione dell'edificato, destinazione d'uso prevalente:	
	Residenza
	Attrezzature di servizio alle persone e alle imprese
Aree a Parco	
Parchi urbani e fluviali: P1, P18, P19, P20, P21, P22, P23, P24, P25, P26 P27, P28, P29, P30, P31, P32, P33.	
	Utilizzazioni edificatorie 0,05 mq SLP/mq ST
	Utilizzazioni edificatorie 0,01 mq SLP/mq ST
	P 17 Basse di Stura
	Area di concentrazione edilizia del sub-ambito 4 del P.17 Basse di Stura
Parchi collinari: P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16.	
	Utilizzazioni edificatorie 0,03 mq SLP/mq ST
	Utilizzazioni edificatorie 0,01 mq SLP/mq ST

Figura/3_Ivi Figura/1, p.31

Ambito 13.4 GHIA (AMBITO DI RIORDINO)

PRESCRIZIONI: Riqualificazione dell'intero ambito da attuarsi mediante interventi che possono prevedere anche parziali demolizioni e ricostruzioni. Tali interventi devono essere compresi in uno Studio Unitario di Riordino che permetta di valutarne il corretto inserimento funzionale, architettonico ambientale e tale da garantire una adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate o da insediare.

Deve essere garantita coerenza progettuale con gli interventi relativi agli ambiti 13.5 e 13.6.

L'utilizzazione edificatoria massima dell'ambito è pari alla SLP esistente.

SLP per destinazioni d'uso:	
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 20% per attività commerciali)	max 30%
L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-B e punto 8)	min 70%

I tipi di intervento ammessi sono quelli previsti ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione.

Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito (SF):	mq 12.709
--	-----------

Qualora si ipotizzasse la possibilità di realizzare Residenza, la quota massima ammissibile è pari al 35% della SLP totale (in sostituzione di quote di SLP destinata ad Attività produttive), da realizzarsi nell'ambito 13.6 OSI EST a seguito di Studio Unitario di Riordino, obbligatorio per gli ambiti 13.4 e 13.6 e facoltativo per l'ambito 13.5.

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area. Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Ambito 13.5 OSI OVEST (AMBITO DI RIORDINO)

PRESCRIZIONI: Riqualificazione dell'intero ambito da attuarsi mediante interventi che possono prevedere anche parziali demolizioni e ricostruzioni. Tali interventi devono essere compresi in uno Studio Unitario di Riordino che permetta di valutarne il corretto inserimento funzionale, architettonico ambientale e tale da garantire una adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate o da insediare.

Deve essere garantita coerenza progettuale con gli interventi relativi agli ambiti 13.4 e 13.6.

L'utilizzazione edificatoria massima dell'ambito è pari alla SLP esistente.

SLP per destinazioni d'uso:	
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui commercio al dettaglio max. 20%)	min 70%
C. Attività terziarie	max 30%

I tipi di intervento ammessi sono quelli previsti ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione.

Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito (SF):	mq 15.582
--	-----------

Qualora si ipotizzasse la possibilità di realizzare Residenza, la quota massima ammissibile è pari al 35% della SLP totale (in sostituzione di quote di SLP destinata ad Attività produttive), da realizzarsi nell'ambito 13.6 OSI EST a seguito di Studio Unitario di Riordino, obbligatorio per gli ambiti 13.4 e 13.6 e facoltativo per l'ambito 13.5.

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area. Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Ambito 13.6 OSI EST (AMBITO DI RIORDINO)

PRESCRIZIONI: Riqualificazione dell'intero ambito da attuarsi mediante interventi che possono prevedere anche parziali demolizioni e ricostruzioni. Tali interventi devono essere compresi in uno Studio Unitario di Riordino che permetta di valutarne il corretto inserimento funzionale, architettonico ambientale e tale da garantire una adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate o da insediare.

Deve essere garantita coerenza progettuale con gli interventi relativi agli ambiti 13.4 e 13.5.

L'utilizzazione edificatoria massima dell'ambito è pari alla SLP esistente.

SLP per destinazioni d'uso:	
L. Attività produttive (art.3 punto 3A1-3A2-B e punto 8)	min 50%
C. Attività terziarie	max 30%
F. Attività commercio all'ingrosso	max 20%

I tipi di intervento ammessi sono quelli previsti ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione.

Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito (SF):	mq 16.070
--	-----------

Qualora si ipotizzasse la possibilità di realizzare Residenza, la quota massima ammissibile è pari al 35% della SLP totale (in sostituzione di quote di SLP destinata ad Attività produttive), da realizzarsi nell'ambito 13.6 OSI EST a seguito di Studio Unitario di Riordino, obbligatorio per gli ambiti 13.4 e 13.6 e facoltativo per l'ambito 13.5.

In fase di progettazione dello Strumento Urbanistico esecutivo, qualora l'ambito sia localizzato in area limitrofa ad aree residenziali e si prevedano attività produttive tradizionali di tipo manifatturiero, prevedere opportune fasce di mitigazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/77, le loro varianti e i titoli abilitativi convenzionati sono approvati previo accertamento della conformità dei medesimi sotto il profilo acustico, mediante istruttoria della documentazione di valutazione previsionale di impatto acustico.

Tale documentazione, nei casi in cui non sia già stata definita preventivamente la destinazione d'uso degli immobili e/o la tipologia dell'attività che in essi sarà svolta, dovrà essere redatta sulla base di ipotesi cautelative, vincolanti nei riguardi dei successivi insediamenti. La trasformazione dovrà garantire il rispetto dei limiti previsti per tutte le aree limitrofe, anche in presenza di contatti critici; tale obbligo costituisce prescrizione per tutte le attività che, a seguito della trasformazione, si insedieranno nell'area. Gli operatori proponenti la trasformazione urbanistica hanno facoltà di richiedere agli Uffici competenti l'avvio di una fase preliminare alla redazione della suddetta documentazione, finalizzata alla specificazione dei contenuti e del loro livello di approfondimento.

Figura/4_Città di Torino, Scheda Tecnica Attuativa dell'Ambito di Riordino 13.4 Ghia, VAR N° 38, 2011.

Figura/5_Città di Torino, Scheda Tecnica Attuativa dell'Ambito 13.5 Osi-Ovest, VAR N° 38, 2011.

Figura/6_Città di Torino, Scheda Tecnica Attuativa dell'Ambito 13.6 Osi-Est, VAR N° 38, 2011.

L'attuazione della Variante numero 38 del 2006 del PRG vigente dà occasione alle proprietà, Montefeltro srl e FONDATA sgr insieme alla Pubblica Amministrazione di proporre uno Studio Unitario degli Ambiti di Riordino redigendo un Piano Esecutivo Convenzionato² approvato dalla Giunta Comunale nel 2009 ed escluso dal VAS³ nel 2008 poichè le previsioni di variazione interessavano la realizzazione di nuovi edifici in un contesto già degradato a causa dei fabbricati dismessi.

Il PEC incontra difficoltà nel far decollare l'operazione, difficoltà imputabili agli ingenti investimenti necessari per la realizzazione di un progetto che aveva la spinta di tenere insieme nuova costruzione e mantenimento della preesistenza industriale. Sorge dunque, dalla volontà dei soggetti attuatori dell'Area, l'istanza di richiedere una Variante di Piano Regolatore: la VAR. 234 approvata nel 2011 emessa ai sensi dell'articolo 17 della LUR⁴.

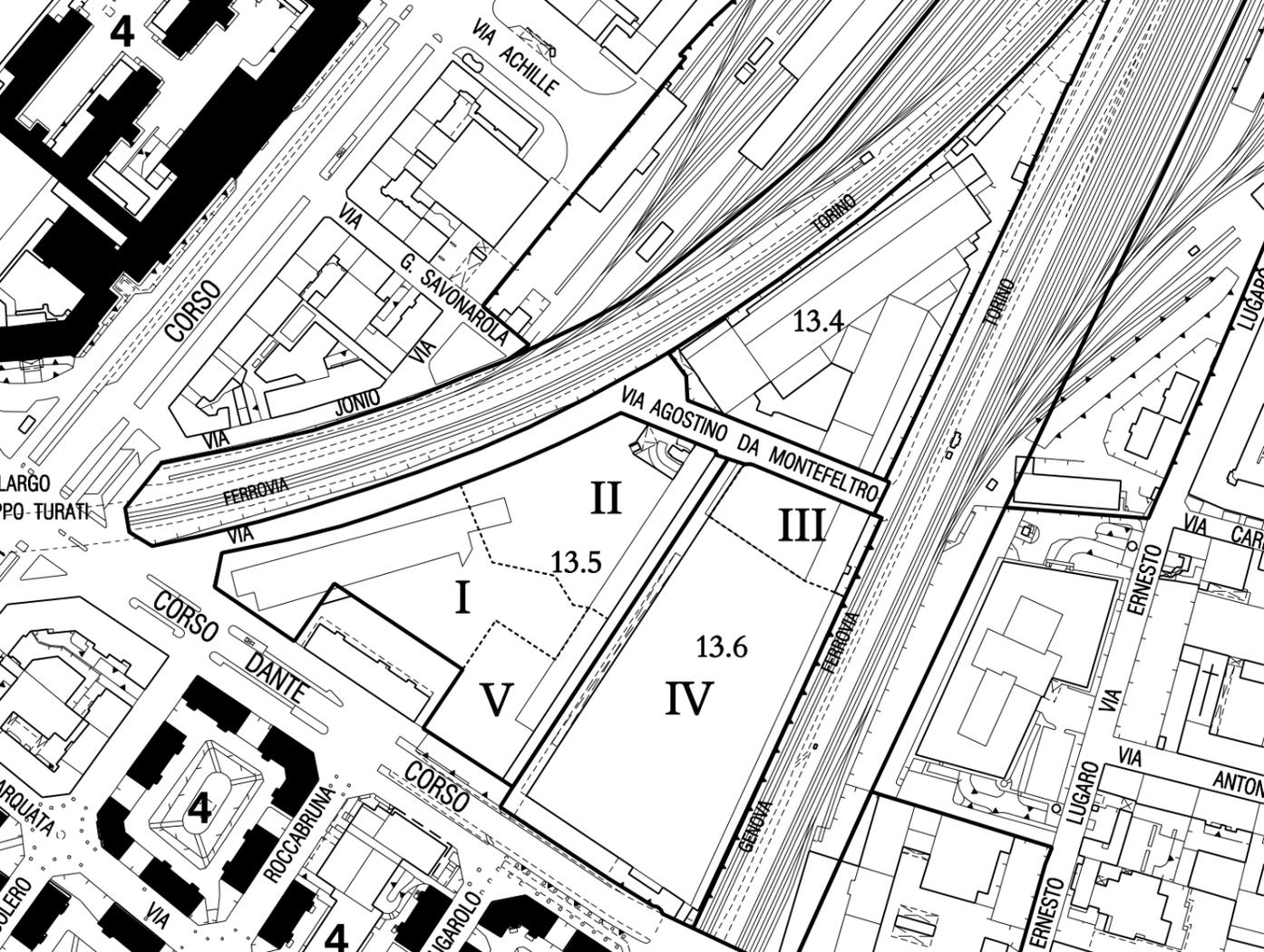
La suddetta ridefinisce le proporzioni funzionali in virtù dell'inserimento di destinazioni ASPI e residenziale e il PEC deve adeguarsi alle nuove prescrizioni.

Il nuovo assetto prevede dunque la destinazione a servizi pubblici per l'ambito 13.4

2_ Il Piano Esecutivo Convenzionato è un piano attuativo del Piano Regolatore Generale Comunale sostanzialmente coincidente, quanto a contenuto tecnico, ad un piano particolareggiato, con la differenza che nel piano esecutivo convenzionato l'iniziativa è del privato mentre nel Piano Particolareggiato l'iniziativa è pubblica.

3_ La VAS, Valutazione Ambientale Strategica è la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente naturale ed è stata introdotta nella Comunità europea dalla Direttiva 2001/42/CE, detta Direttiva VAS, entrata in vigore il 21 luglio 2001, che rappresenta un importante contributo all'attuazione delle strategie comunitarie per lo sviluppo sostenibile rendendo operativa l'integrazione della dimensione ambientale nei processi decisionali strategici".

4_ Consiglio Regionale del Piemonte, *LR N° 56, art. 17, comma 7*, 5 Dicembre 1977. Documento nel quale vengono prescritte le condizioni che definiscono una variante parziale.



Ghia, mentre destinazioni ASPI e Residenziale nei due rimanenti ambiti 13.5 e 13.6, Osi-Ovest e Osi-Est, i quali si vedono suddivisi in cinque sottoambiti.

Il Piano Regolatore, tre anni dopo l'approvazione della VAR. 234/2011, necessita di un'ulteriore modifica, la VAR. 291 del 2014, che occupandosi della Zona Urbana di Trasformazione dell'Ex Scalo Vallino compresa tra il ramo ferroviario, Via Nizza e Corso Sommelier, interessa trasversalmente l'area Osi-Ghia.

La Variante viene proposta in virtù delle trasformazioni che interessano tutt'oggi l'area, in particolare la realizzazione del nuovo centro di Biotecnologie Molecolari dell'Università di Torino. Il documento, oltre a ridefinire l'assetto urbanistico dell'area al fine di attuare un Programma di Rigenerazione Urbana istituendo due nuove ZUT, 13.2/A Nizza e 13.2/B Lugaro, prescrive

Figura/7_Città di Torino, Variante N° 234 al P.R.G, Febbraio 2011.

Ambiti 13.4 Ghia – 13.5 Osi Ovest – 13.6 Osi Est (Ambiti di Riordino)

PRESCRIZIONI: Riqualificazione degli ambiti da attuarsi mediante interventi che possono prevedere anche parziali demolizioni e ricostruzioni. Tali interventi sono compresi in uno Studio di Riordino che permette di valutarne il corretto inserimento funzionale, architettonico ambientale e tale da garantire un'adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate o da insediare. E' previsto, a carico dei soggetti attuatori, il risanamento acustico complessivo degli ambiti da realizzare contestualmente all'attuazione.

Deve essere garantita coerenza progettuale tra gli interventi relativi agli ambiti.

L'utilizzazione edificatoria massima degli ambiti è pari alla SLP esistente (mq 51.597).

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 30.016 mq SLP
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 21.581 mq SLP

I tipi di intervento ammessi sono quelli previsti ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione.

La destinazione residenziale si realizza negli ambiti 13.5 Osi Ovest e 13.6 Osi Est. La planimetria allegata in scala 1:2.000 (tavola 1) riporta l'articolazione in sottoambiti.

Ambito 13.4 Ghia

L'ambito è destinato complessivamente a servizi pubblici e rientra nel fabbisogno di standard urbanistici generati dagli interventi da realizzare negli ambiti 13.5 Osi Ovest e 13.6 Osi Est e relativi sottoambiti.

E' prescritto il mantenimento di min 5.507 mq di SLP esistente da riconvertire a servizi pubblici.

Sottoambito I (parte dell'Ambito 13.5 Osi Ovest)

SLP per destinazione d'uso:

A. Residenza max 7.622 mq SLP
B. Attività di servizio alle persone alle imprese min mq 3.983

Sottoambito II (parte dell'Ambito 13.5 Osi Ovest)

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 3.136 mq
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 5.764 mq

Sottoambito III (parte dell'Ambito 13.5 Osi Ovest)

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 3.764 mq
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 1.800 mq

Sottoambito IV (parte dell'Ambito 13.6 Osi Est)

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 4.494 mq
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 3.725 mq

Sottoambito V (parte dell'Ambito 13.6 Osi Est)

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza max 11.000 mq
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min 6.309 mq

Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito 13.4 (SF): mq 13.356
Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito 13.5 (SF): mq 15.579
Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito 13.6 (SF): mq 16.320

Ambito 13.2/B LUGARO

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza / Attività Turistico-Ricettive min 80%
B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)
Attività terziarie (C) (100% SLP)
Attività congressuali e ricettive (D-E) (100% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (v); parcheggi (p); servizi sociali e assistenziali (a); istruzione inferiore (i); attività di interesse pubblico generale (z); residenze collettive per studenti e anziani (e).

PRESCRIZIONI :

E' consentito nell'ambito, in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, l'atterraggio dei diritti edificatori generati dall'area indicata con la lettera "C" nella tavola allegata alla scheda normativa 13.2/A NIZZA.

In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere valutata la possibilità di prevedere una passerella ciclo-pedonale che connetta la Zona Urbana di Trasformazione con la via Agostino da Montefeltro come indicato nell'ambito 13.1 Porta Nuova e con i percorsi ciclopedonali previsti nell'ambito 13.2/A NIZZA.

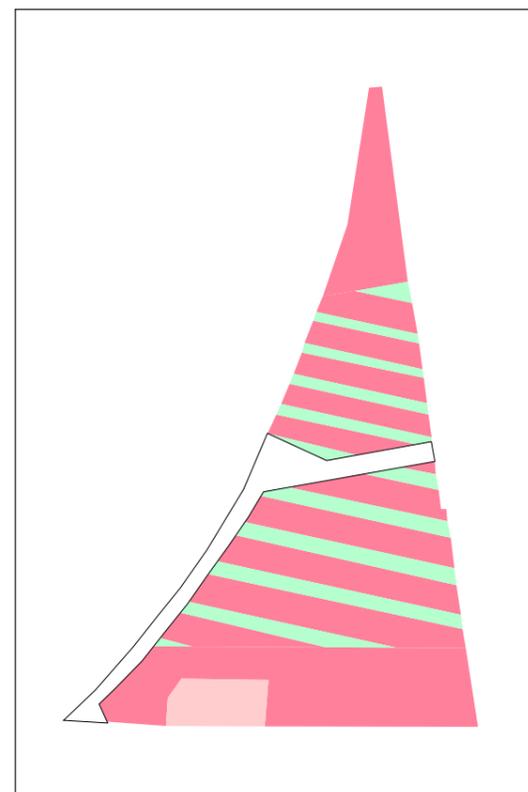
I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati rispettando almeno il valore 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca" o di altro sistema di certificazione riconosciuto a livello nazionale e/o internazionale dal quale risulti un valore medio-alto della rispettiva scala di valutazione.

In sede attuativa dovranno essere ottemperate le prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale n. 307 del 15.12.2014 (prot. 2014.45092/126) del Dirigente dell'Area Ambiente relativa all'esclusione dal processo di VAS della Variante n. 291 al P.R.G.

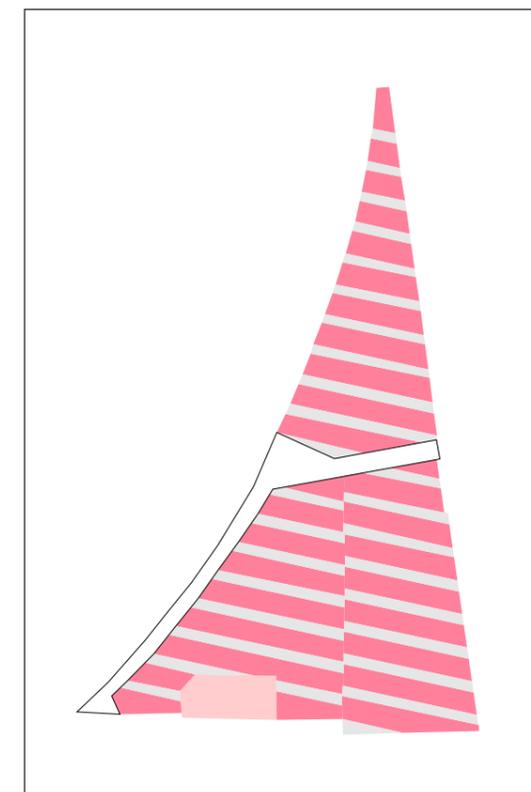
Figura/8/9_Città di Torino, Scheda Tecnica Attuativa dell'Ambito di Riordino 13.4 Ghia, 13.5 Osi-Ovest e 13.6 Osi-Est, VAR. 234/2011.
Figura/10_Comune di Torino, Scheda Tecnica Attuativa dell'Ambito di Riordino 13.2/B Lugaro, VAR. 291/2014.

inoltre il completamento della viabilità pre-esistente a servizio del nuovo polo universitario; in particolare le nuove prescrizioni inerenti all'ambito 13.2/B Lugaro prevedono un proseguimento ciclopedonale che connetta la Zona di Trasformazione con la Via Agostino di Montefeltro, asse mediano che attraversa gli ambiti Osi e Ghia incrociandosi perpendicolarmente nel baricentro dell'Area con Via Bertini.

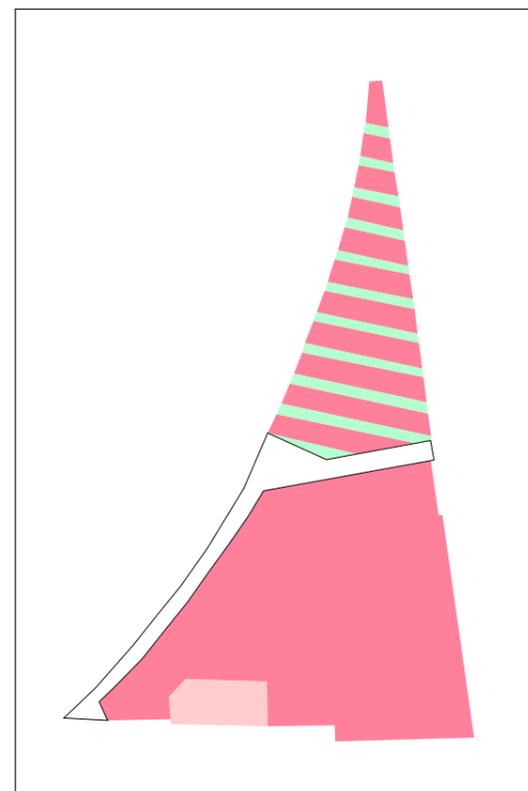
La Variante 291 del Piano Regolatore Generale raffigura la situazione attualmente vigente nell'area, dunque il punto di partenza urbanistico da cui si sviluppa il processo logico progettuale che utilizza il progetto come mezzo o strumento di studio della norma.



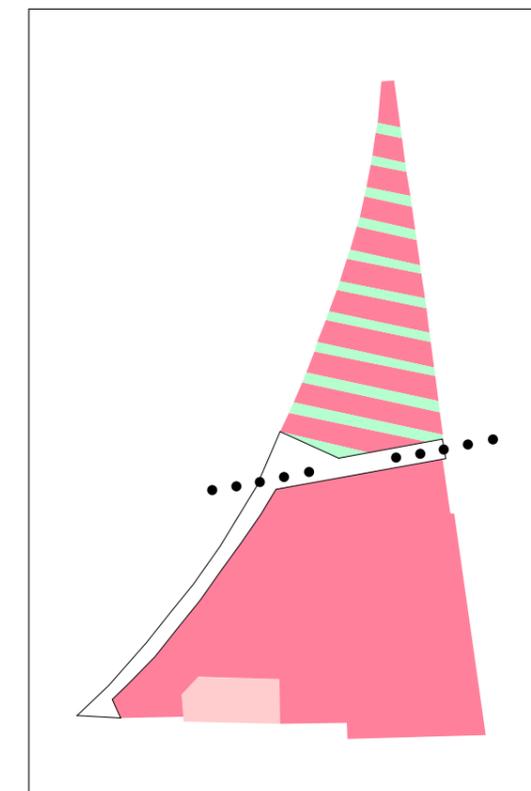
Figura/11_ Rielaborazione delle autrici. Azzonamento relativo al Piano Regolatore Generale Vigente del 1995.



Figura/12_ Rielaborazione delle autrici. Azzonamento relativo alla Variante numero 38 al PRG, dell'anno 2006.



Figura/13_ Rielaborazione delle autrici. Azzonamento relativo alla Variante numero 234 al PRG, dell'anno 2011.



Figura/14_ Rielaborazione delle autrici. Azzonamento relativo alla Variante numero 291 al PRG, dell'anno 2014.

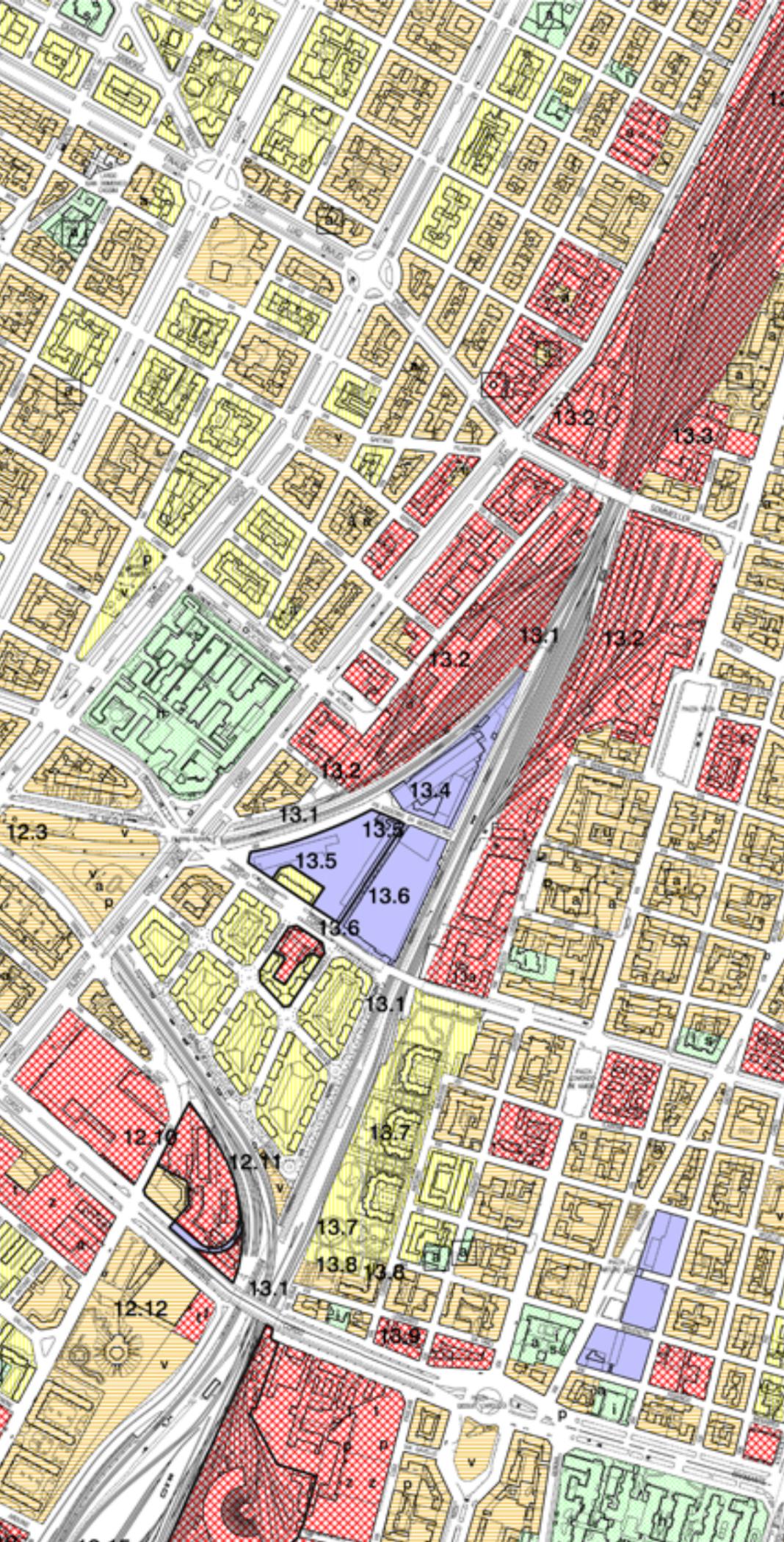
Partendo dai presupposti della norma vigente, il progetto non può prescindere dal considerare aspetti più specifici e transcalari alla norma stessa, da cui è partito. L'attenzione si cala dunque sul macro-argomento ambientale che include vincolistiche particolari come la Valutazione Ambientale Strategica, VAS, contenuta all'interno del Piano Territoriale Generale Metropolitano, PTGM, strumento attuativo del Piano Paesaggistico Regionale, PPR, tenendo inoltre conto del Piano di Classificazione Acustica della Città e del PUMS, il Piano Urbanistico per la Mobilità Sostenibile emesso dalla Città Metropolitana di Torino. In questa ottica il progetto, benché accademico, cerca la massima legittimazione in processi istituzionali reali attraverso normative cogenti in fase attuativa di trasformazione urbana.

In particolare l'Area Ex Osi-Ghia vede gran parte della sua superficie destinata ad opere di bonifica, per le quali, all'interno del PEC del 2008, viene predisposto un progetto apposito; un approccio di ristrutturazione urbana dell'area non può prescindere dal processo di VAS, introdotta con la Direttiva Europea 2001/CE/EU, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi, ispirata al principio dello sviluppo sostenibile. La VAS è il principale strumento per l'integrazione delle considerazioni di carattere ambientale emesse dal PTGM, il Piano Territoriale Generale Metropolitano, che attua le strategie e le direttive del PPR, Piano Paesaggistico Regionale, realizzato dalla Regione Piemonte in collaborazione con il MiBACT, Ministero dei Beni, delle Attività Culturali e del Turismo,

considerando la pianificazione comunale e le politiche di trasformazione del territorio al fine di garantire un corretto uso delle risorse ambientali, naturali e costruite, come nel nostro caso il patrimonio dismesso non riconosciuto all'interno del PRG del 1995 a causa del mancato aggiornamento del patrimonio di carattere storico e industriale. La trasformazione urbana pone inoltre attenzione al posizionamento dell'area rispetto al contesto costruito intorno. Infatti gli Ambiti considerati all'interno del lavoro di tesi non occupano una posizione perimetrale rispetto al centro urbano abitato, ma bensì una centrale e dunque coinvolta anche all'interno della progettazione acustica. Pertanto si tiene in considerazione il Piano di Classificazione Acustica che vede l'area collocata complessivamente in classe VI, classe non limitante poiché destinata ad aree esclusivamente industriali, quindi soggette di per sé ad attività rumorose, ma che deve tener conto della presenza della palazzina residenziale che affaccia su Corso Dante, classificata invece in fascia II, destinazione riferita ad aree prettamente residenziali e della presenza di Toolbox che incide nella classificazione delle fasce cuscinetto acustiche, che vedono l'ambito 13.5 Osi-Ovest definito in classe V⁵. Il progetto deve dunque tener conto del contesto residenziale e terziario che circonda l'area a cui si vuole riconnettere.

La ricucitura urbana presuppone opere di

5_Città di Torino, *Piano di Classificazione Acustica, Relazione Illustrativa*, Maggio 2010. Il documento include le Norme d'Attuazione relative alle aree classificate acusticamente facendo riferimento alle tavole di azionamento acustico: in particolare si fa riferimento alla Tavola 1, Fogli 13A e 12B, aggiornata nel 2008 e approvata con delibera nel 2010, contenenti l'area Osi-Ghia e la sua classificazione, " Area ad uso esclusivamente industriale".



Città di Torino



Piano di Classificazione Acustica

Progetto: ENVIA
 Dott. Riccardo GIOVINETTO
 Dott. Stefano ROLETTI

Il Responsabile Tecnico Ing. Enrico GALLO

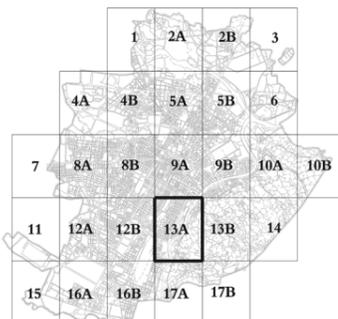
Il Dirigente Settore Ambiente e Territorio Ing. Federico SAPORTI

Fase II
Analisi territoriale di completamento e perfezionamento della bozza di zonizzazione acustica
 Tavola n. 1

Foglio n. 13A

PCA approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. mecc. 2010 06483/126 del

Elaborato aggiornato alla data del 31 Marzo 2008 con le variazioni al PRG approvate alla data del 28 febbraio 2008.



LEGENDA

CLASSE ACUSTICA

- I - Aree particolarmente protette
- II - Aree ad uso prevalentemente residenziale
- III - Aree di tipo misto
- IV - Aree di intensa attività umana
- V - Aree prevalentemente industriali
- VI - Aree esclusivamente industriali

ACCOSTAMENTI CRITICI

- Perimetro delle aree in accostamento critico nell'ambito della fase II e oggetto di omogeneizzazione e rimozione dell'accostamento nell'ambito della fase III

0 50m 250m

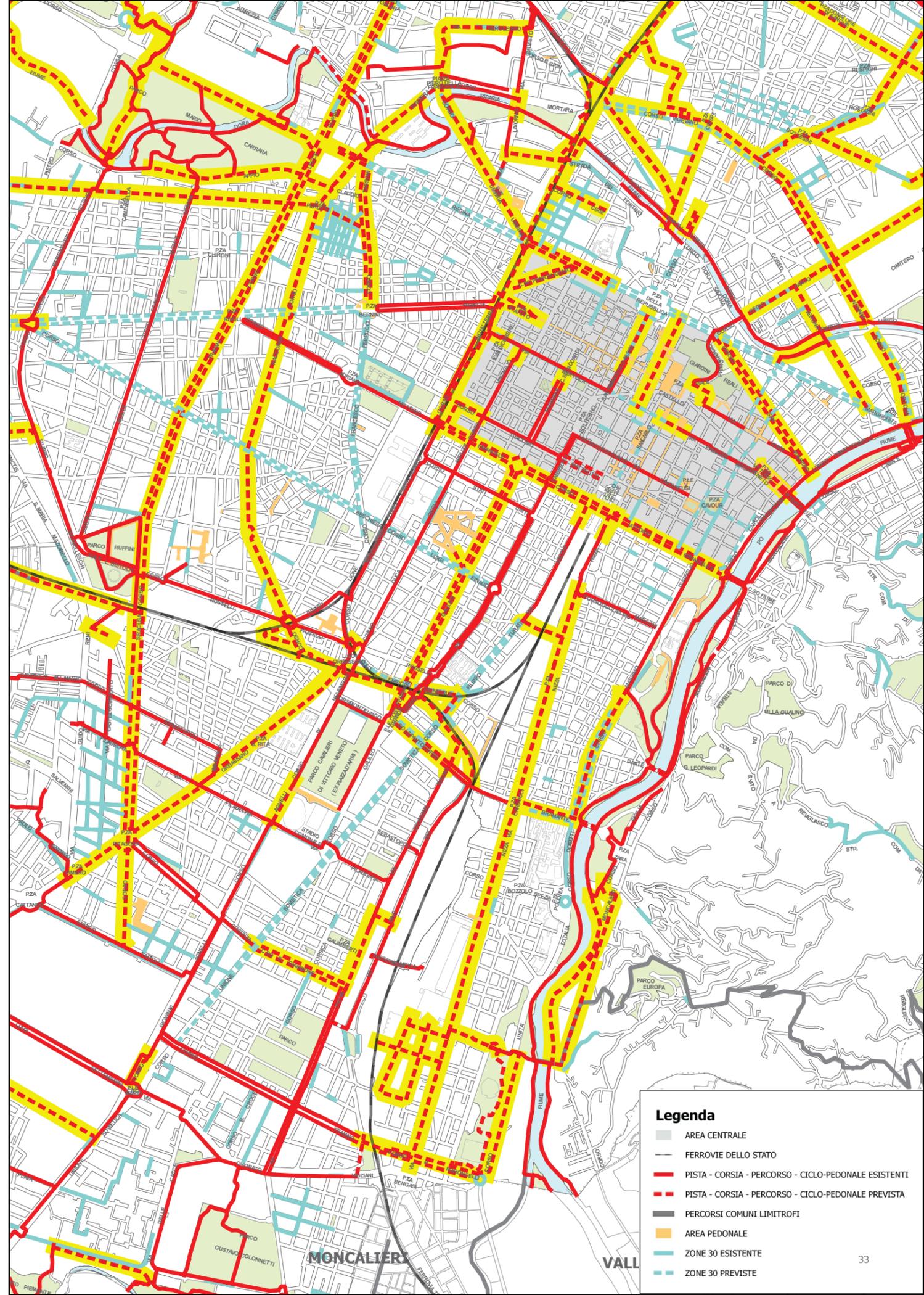
Scala 1:500

Cartografia numerica
 Aggiornamento Giugno 2007 a cura del C.S.L. - Piemonte.

Figura/15_Città di Torino,
 Piano di Classificazione
 Acustica, 2008

collegamento tra i comparti, dunque l'introduzione di una nuova viabilità finalizzata all'accredito del valore ambientale, sfruttando l'integrazione di infrastrutture sostenibili: si fa quindi riferimento al PUMS, il Piano Urbano di Mobilità sostenibile, strumento di pianificazione strategica funzionale alla programmazione di interventi all'interno della Città Metropolitana, al fine di sviluppare un sistema di viabilità maggiormente accessibile e meno inquinante coerentemente con gli obiettivi di sostenibilità ambientale succitati. Le linee guida del suddetto piano vengono individuate ai sensi dell'articolo 3 del Decreto Legislativo numero 257 del 16 dicembre 2017, nel quale si obbligano i comuni con un numero di abitanti superiore ai 100.000, di adottare i PUMS, vista la direttiva 2014/94/UE del Parlamento Europeo e del consiglio sulla realizzazione di Infrastrutture Sostenibili. Uno degli obiettivi del documento urbanistico strategico preso in considerazione è la volontà di completare o aumentare i percorsi ciclo-pedonali, questo servendosi di un piano strategico integrante lo scenario di riferimento del PUMS riguardo la mobilità dolce: il BICIPLAN di Torino, approvato nell'ottobre 2013 con delibera del Consiglio Comunale, prevede la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali nelle zone limitrofe all'area di interesse, integrabili con quelli prescritti all'interno della Variante 291/2014. Con questi presupposti si sottolinea la volontà di tener conto di tali strumenti normativi succitati, intraprendendo un approccio transcalare rispetto al PRG vigente, che non consideri l'area come una "tabula rasa", ma come un'occasione a cui dare la pos-

sibilità di riqualificazione urbana, tramite un'indagine degli strumenti, avvalorando i temi della riqualificazione territoriale, della tutela del paesaggio e il riutilizzo del patrimonio esistente.



Figura/16_Città di Torino, Piano della Mobilità Sostenibile (Biciplan), 2013

Il processo è diviso, come precedentemente specificato, in tre *stati* temporali, che individuano simbolicamente le fasi attraversate nella diacronia che segue il processo di Tesi.

Il primo stato, *Stato Zero*, a partire dal sollecito della Pubblica Amministrazione, spinge il lavoro a prendere in considerazione l'Area Ex Osi-Ghia partendo dalle ultime prescrizioni introdotte all'interno della **VAR.**

- *d/03'* | **291/2014**, dalle volontà di ricucitura urbana e di risanamento, a causa dell'attuale condizione di degrado in cui vige.
L'approccio all'area ha origine a partire dal-
- *d/01* | lo svolgimento di **analisi urbanistiche** e di
- *d/02* | **contesto**, nell'ottica di addentrarsi in una migliore, benché iniziale, conoscenza dello stato normativo e non, in cui si trova il comparto urbano, il quale risulta suddiviso,
- *d/01'* | dalle NTA del PRG vigente, in tre **Ambiti di Riordino** inseriti all'interno di Zone Urbane di Trasformazione, che al contempo non presentano nel loro stato attuale, destinazioni d'uso favorevoli ad un processo di trasformazione urbana. Simultaneamente, valutando lo stato attuale del complesso industriale, servendosi inoltre delle analisi storiche precedentemente esposte, si giunge
- *d/03'* | alla conoscenza delle **proprietà private** che insistono sull'area: la Società Montefeltro srl e, sostituta della Fondamenta sgr precedentemente citata, la Società Europa Risorse sgr, società di gestione di fondi di investimento immobiliari, in questo specifico caso il Fondo Nicher, detentore delle aree Ghia (ambito 13.4) e Osi-Est (ambito 13.5).
Sussiste l'ingente complicazione, che accomuna quasi la totalità delle aree industria-

li dismesse diffuse sul territorio torinese: la **bonifica**. La necessità di realizzazione di opere di bonifica sussiste a partire dalla presenza di amianto all'interno delle strutture e dei terreni inquinati a causa del limitrofo passaggio delle ferrovie.

La bonifica è prevista dalla tavola di piano dove vengono indicati con l'apposito colore giallo, le zone interessate; nel caso dell'area in oggetto sono interessati gli **Ambiti 13.4 Ghia e 13.5 Osi-Est**. Per quanto concerne il primo, la bonifica è prescritta inoltre dal contratto dell'RFI con il Comune di Torino: la **Rete Ferroviaria Italiana** infatti necessita, al fine della realizzazione del cantiere in vista della riqualificazione della Stazione del passante ferroviario Zappata, della bonifica dell'area realizzata entro l'acquisizione di parte di essa dalla società pubblica, RFI.

Gli ingenti **costi di bonifica** sono imputati, dalle norme urbanistiche, ai privati, dei quali la volontà è unicamente la massimizzazione del proprio profitto. Pertanto, queste ultime due istanze, bonifica e profitto, aperte durante il primo incontro di scambio avuto con la P.A. non trovano risposta, prolungandosi diacronicamente lungo il processo al fine di trovare, in episodi di confronto successivi le giuste legittimazioni.

La prima circostanza di scambio si chiude dunque nell'istituzionalizzazione parziale delle istanze esposte al Comune di Torino, nella persona di un rappresentante della Direzione Urbanistica, lasciando invece sospese altre, che si protraggono naturalmente nel tempo aspettando di essere riaperte. Le conclusioni scaturite dall'incontro conducono all'elaborazione delle questioni

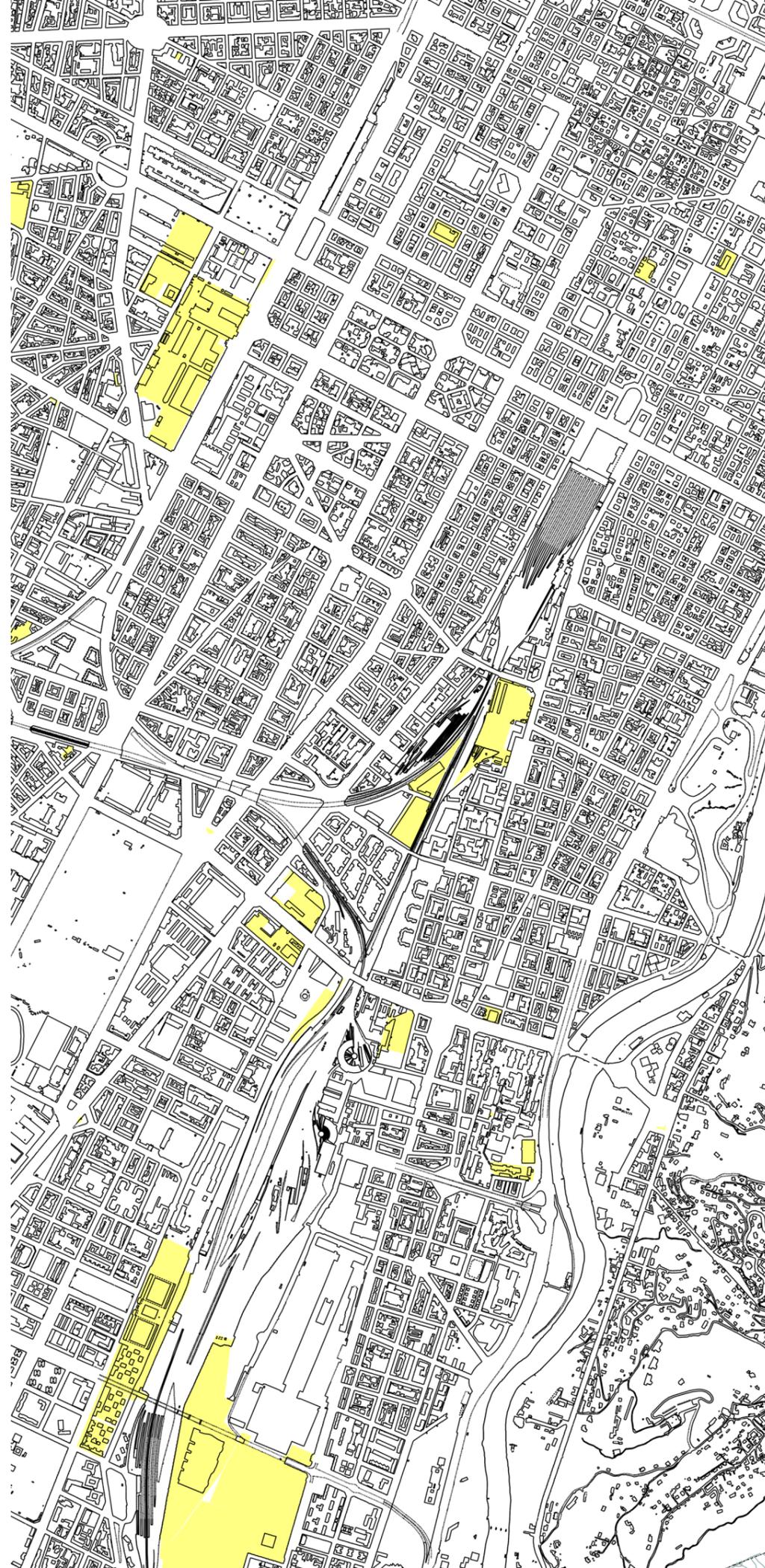
| d/04 | •

| p/01 | ×

| d/01 | •

| d/02 | •

Figura/16_Città di Torino, Tavola Bonifica, 2020.
L'elaborato comunale, integrato all'interno della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Revisione di Piano, è aggiornato ai dati del 2018 a cura di CSI - Piemonte.



Città di Torino

Progettista e Responsabile del Procedimento
Rosa Adalgisa GILARDI

(documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 e ss. del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

Gruppo di Coordinamento

Donato GUGLIOTTA
Giacomo LEONARDI
Liliana MAZZA
Label WASSEL

Piano Regolatore Generale - Revisione

PROPOSTA TECNICA del PROGETTO PRELIMINARE

ALLEGATI TECNICI

TAVOLA N. 9

Siti di bonifica

TAVOLA UNICA

Cartografia numerica Aggiornamento 30 Settembre 2018 a cura del CSI-Piemonte

Maggio 2020

ALLEGATO N.

ALLA DELIBERAZIONE N.

DEL

LEGENDA

SITI SOGGETTI A PROCEDIMENTO DI BONIFICA

Vigente D.Lgs. 152/06 art. 242 c. 7, art. 251 c. 2, art. 253 c. 1 e
previgenti D.Lgs. 22/97 art. 17 c. 10 e
D.M. 471/99 art. 5 c. 3, art. 6 c. 4, art. 10 c. 10 e art. 17 c. 4.
Aggiornato al 31 dicembre 2019.

Fonte dati:
AREA AMBIENTE
SERVIZIO ADEMPIMENTI TECNICO AMBIENTALI
UFFICIO BONIFICHE

attraverso una relazione progettuale contenente i temi cardinali discussi con l'interlocutore comunale. Il progetto procede dunque elaborando una prima promessa, la *Promessa A*, che apre uno nuovo scambio simbolico da cui ne scaturiscono tutte le istanze della stessa chiudendosi successivamente nel *Progetto A*, ovvero il documento che unifica le questioni aperte.

Nell'*arena*⁶ del secondo confronto si aprono due macro-questioni, che al loro interno ne contengono di specifiche. La prima è relativa al progetto che si costituisce nel presente, qui e ora, calandosi in un contesto reale di **azioni mobilitanti** spesso non considerato dall'eccessiva compartimentazione del PRG vigente, e che non favorisce la flessibilità temporale di processi che invece spesso hanno evoluzioni nel tempo, date dal cambiamento delle situazioni, sociali, economiche o istituzionali, che vigono nel momento. Il progetto dunque si fonda sull'attualità a lui pertinente, mirando ad evitare supposizioni o ipotesi mancanti di riconoscimento, ma piuttosto ammettendo gli ostacoli che affronta o che non può affrontare: in questo consiste la strumentalizzazione del progetto da parte del lavoro di Tesi, che si colloca in un periodo storico in cui Torino si vede interessata da diversi eventi di calibro tale da poter catalizzare flussi turistici e risorse economiche, come gli ATP Finals del 2021, i prossimi Eurovisions del 2022 e le Universiadi che si terranno nel 2025. Tuttavia, prima di considerare progetti di eventi di così larga scala, il processo indaga sulle azioni trasformatrici, che stanno avvenendo o avverranno in un futuro prossimo nelle aree

6_ Armando A., Durbiano G., *Teoria del progetto architettonico. Dai disegni agli effetti*, Roma, Carocci Editore, 2017.

| d/03 •

limitrofe a quella considerata.

- d/07' | Partendo dal vicino **Ex Scalo Vallino**, interessato dalla realizzazione, in via di conclusione, del **Centro di Biotecnologie Molecolari**, bacino di ricerca e didattica dell'Università di Torino, oltre che il nuovo Centro Commerciale targato Novacoop, trasformandosi così, insieme alle azioni minori che lo interesseranno, come l'inserimento di un collegio universitario, nuovi uffici privati e servizi collaboranti con la palestra già insediata all'interno dell'edificio storico affacciante su Via Nizza, in un polo di attrazione cittadina.

Pertanto l'area, voltandosi a Est vedrà il suo contesto limitrofo adibito a funzioni universitarie e di servizio al cittadino; volgendo invece a Ovest, il comparto urbano sarà interessato e parzialmente coinvolto nel

- d/06' | processo di riqualificazione della **stazione Zappata**. A tal proposito, come accennato in precedenza, parte dell'Ambito 13.4 Ghia, verrà venduto alla Rete Ferroviaria Italiana, istanza rientrante nel secondo macro-tema in questione: **le proprietà private**.

- d/04' | **RFI** dunque si insedia in parte dell'area limitandone l'utilizzo, specialmente sul lato Est, dove necessita di un passaggio carrabile, traversa di Via Montefeltro. Non potendo sopassedere l'istanza, passando dunque sopra la suddetta proprietà, si riducono le possibilità di realizzazione del collegamento proposto dal PRG e il progetto opta per suggerire una connessione diretta con approdo nell'Ambito 13.2/B Lugaro, area anch'essa privata, in proprietà alla **Società Edilcam Srl**, interessata dalla realizzazione delle torri dell'Iren. Dunque il protendimento della Via trova un possibile approdo
- × p/02' |

nella strada costeggiante l'edificio de "La Stampa", incorrendo nuovamente nell'occupazione di una superficie privata, dove la realizzazione dell'approdo di un percorso pubblico sarebbe incompatibile con il contesto, la viabilità, andando inoltre incontro ad accordi ulteriormente complicanti.

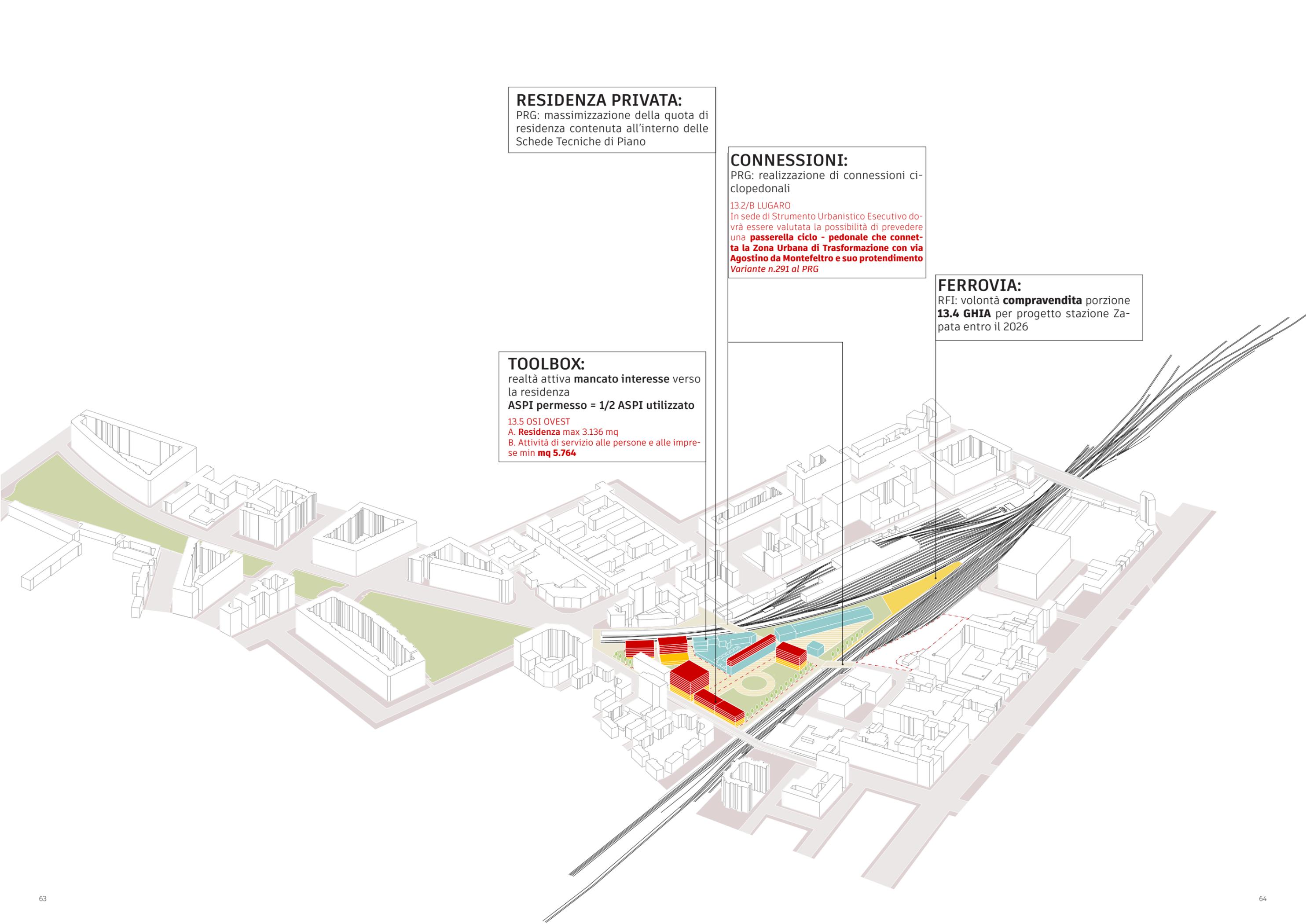
In aggiunta a tali questioni subentra quella non istituzionalizzata nell'episodio (<>) precedente, relativa alla **preesistenza privata**, riaperta in questa fase di scambio, dove riscontra una nuova problematica: al fine di soddisfare le esigenze di guadagno delle società proprietarie, il progetto mira a sfruttare le quote urbanistiche stabilite dalle NTA del PRG vigente, inserendo dunque il massimo di Residenza concesso e il minimo stabilito di ASPI, con la possibilità di eventuale ampliamento futuro. Al fine di procedere seguendo le quantità edificatorie prescritte, coerentemente allo stesso tempo con la divisione urbanistica in sottoambiti, il progetto interviene tramite una **demolizione** consistente del costruito industriale al fine di ridurre parzialmente, asportando l'amianto, il problema della bonifica. Questa operazione presupporrebbe una trasformazione fondata quasi esclusivamente su operazioni di costruzione ex novo, a fronte di una demolizione, che seppur in linea con quella progettata dallo Studio Tecnico che si occupò del progetto del PEC del 2008, risulta poco vantaggiosa sia economicamente, che in relazione alla Valutazione Ambientale Strategica, soprassedendo gli obiettivi di un'amministrazione che tende alla cura del territorio, cura non evidente all'interno delle prescrizioni del PRG vigente.

Pertanto i due problemi scaturiti dalla ricer-

| d/03' •

| p/03 ×

ca di una posizione di approdo per il collegamento proposto dalla VAR. 291/2014 e il nuovamente mancato soddisfacimento del profitto privato, si protraggono nella dia-cronia del processo evitando l'istituzionalizzazione espressa nel *Progetto A*.



RESIDENZA PRIVATA:

PRG: massimizzazione della quota di residenza contenuta all'interno delle Schede Tecniche di Piano

CONNESSIONI:

PRG: realizzazione di connessioni ciclo-pedonali

13.2/B LUGARO

In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere valutata la possibilità di prevedere una **passerella ciclo - pedonale che connetta la Zona Urbana di Trasformazione con via Agostino da Montefeltro e suo protendimento Variante n.291 al PRG**

FERROVIA:

RFI: volontà **compravendita** porzione **13.4 GHIA** per progetto stazione Zapata entro il 2026

TOOLBOX:

realità attiva **mancato interesse** verso la residenza

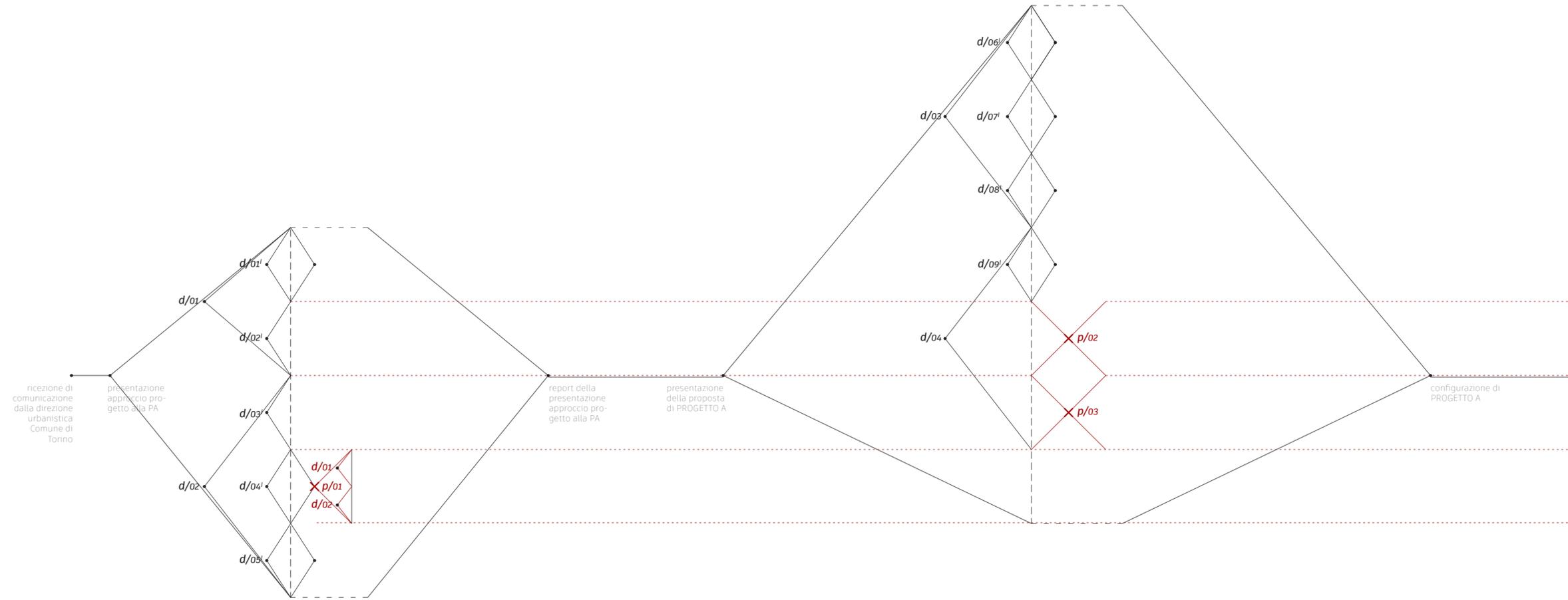
ASPI permesso = 1/2 ASPI utilizzato

13.5 OSI OVEST

A. **Residenza** max 3.136 mq

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese min **mq 5.764**

- d/01** NTA della Revisione di PRG
- d/02** condizioni dell'area
- d/03** azioni mobilitanti
- d/04** proprietà privata degli ambiti 131, 132/A, 132/B
- d/01'** carta tecnica Ambiti di Riordino
- d/02'** Variante 291/2014: collegamenti previsti
- d/03'** Proprietà Private del Fondo Nicher
- d/04'** carta dei siti previsti a bonifica dal PRG
- d/05'** stato attuale di degrado
- d/06'** progetto stazione Zappata
- d/07'** progetto Scalo Vallino
- d/08'** progetto Biotecnologie Molecolari di Unito
- d/09'** proprietà private limitrofe
- d/01** Delibera di espropriazione a favore di FSI
- d/02** liquidazione del Fondo di investimento
- p/01** area privata occupata da edifici preesistenti
- p/02** approdo possibile in proprietà privata Edilcam
- p/03** demolizione per soluzione di quote urbanistiche



Il *Progetto A* si vede dunque come il secondo tentativo di unificazione del processo corrispondente ad un fotogramma dell'evoluzione diacronica. Tuttavia la soluzione risulta incompleta e incapace di risolvere tutte le questioni presentate, che rimangono dunque non istituzionalizzate protrandosi fino al terzo episodio di scambio, dove inseguito ad un assestamento del progetto, il confronto simbolico si apre a partire da una *Promessa B*, ovvero il *Progetto A*, incrementato delle istanze sospese confluendo in una nuova promessa, ulteriore tentativo di risoluzione delle questioni precedentemente rimaste sospese. A tal proposito il documento istituzionalizzato a conclusione di tale episodio di scambio viene definito *Progetto da A in B*, al fine di evidenziare la logica di incremento continuo del progetto frutto di concatenazioni di associazioni, a dispetto invece di quella opposta, che lo vede come una scatola chiusa, soluzione immobile e finale.

Dunque, in aggiunta alle questioni provenienti dalle fasi precedenti, sussistono due nuove istanze: la necessità di mettere a disposizione della città di Torino, nuove

- *d/05* | **residenze universitarie**, essendo evidente la carenza di posti letto per gli studenti fuori sede, circa 100.000¹ in totale. Il progetto tenta inizialmente un ampliamento del perimetro dell'area su cui agire, tenendo in considerazione l'Ambito 13.2/B Lugaro, che risulta in ogni caso da scartare in quanto coinvolgerebbe una terza proprietà privata, in ogni caso interessata da un'altra trasformazione in quell'ambito, l'inse-

1_ Regione Piemonte, Laudisa F., Musto D. (a cura di), *Contributi di ricerca 324/2021. Qual è la domanda abitativa degli studenti universitari in Piemonte? Una stima del fabbisogno posti alloggio*, Torino, IRES Piemonte, 2021.

diamento delle torri Iren del teleriscaldamento attuando il progetto dell'Architetto Luciano Pia. La soluzione risulta dunque essere intervenire all'interno dell'Ambito Osi-Est, attuando una redistribuzione delle quote urbanistiche contenute all'interno dei sottoambiti consentendo di concentrare le Attività di Servizio alla Popolazione e alle Imprese di insediarsi all'interno della preesistenza industriale, innescandone una manutenzione, concentrando la quota residenziale su Corso Dante e Via Montefeltro: l'azione è giustificata dalla volontà di mantenere parzialmente l'impianto di Osi-Est nella sua parte più significativa e meno degradata.

L'introduzione della residenza universitaria all'interno del progetto, prevede la consultazione con le Società Attuative coinvolte, in questo caso, la Società Europa Risorse Sgr, proprietaria di tutto il comparto Ghia e Osi-Est ai fini della comprensione del punto di vista dell'investitore privato e di quali possano essere gli elementi a favore riguardo la realizzazione di una residenza convenzionata. Tale incontro non è potuto avvenire a causa della mancata risposta, seppur sollecitata più volte, della Società stessa; la problematica porta a rivolgersi ad una Società di Investimento interessata nella trasformazione dell'Ex Scalo Vallino, coinvolta all'interno del Gruppo Novacoop e Orange Palestre. Seppure la proprietà a cui ci si rivolge risulta essere di entità minore, essendo infatti una Società a Responsabilità Limitata, rispetto a quella cui si auspicava di incontrare che invece risulta essere un Società di Gestione del Risparmio, ovvero legittimata ad amministrare fondi

comuni di investimento da investire come unico patrimonio, l'incontro avvenuto in sito, ha giovato la comprensione dei motivi che portano un privato ad investire in una residenza studentesca, essendo che questa sarà inserita all'interno dell'area dell'Ex Scalo Vallino. Le motivazioni riguardano un risparmio consistente nel costo degli oneri di urbanizzazione derivato da un minor costo di costruzione e la spinta da parte dal PNRR, Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, di mirare ad una Città Universitaria, incentivando tramite fondi di investimento la realizzazione di spazi adibiti agli studenti che popolano e vivono sempre di più il contesto urbano. Su questi presupposti insiste la necessità di approfondire l'intenzione governativa sia a livello nazionale che comunale, lasciando sospesa la questione, ma predisponendo una soluzione che collochi il collegio universitario nell'Ambito Osi-Est, redistribuendo le quote urbanistiche che vedono l'ASPI concentrato all'interno della preesistenza della quale ne viene demolita la parte maggiormente degradata lasciando dunque spazio alla realizzazione del fabbricato ad uso studentesco.

Relativamente alla volontà di assecondare la norma, la seconda questione che si apre è relativa al rispetto delle **quote urbanistiche** previste all'interno delle NTA del PRG, con l'obiettivo di rispettarle mantenendo al contempo la preesistenza industriale, tenendo conto della presenza di un'entità consolidata come **Toolbox**, a cui si allinea il collocamento della residenza universitaria in Osi-Est, seppur rientrante in una Zona Urbana di Trasformazione, ZUTR, e rispettando i **5.000 metri quadrati di SLP** esistente da mantenere nell'Ambito 13.4 Ghia. Pertanto

- **d/06** |
- **d/03** |
- **d/04** |

il progetto approccia all'ambito 13.5 Osi-Ovest redistribuendo le quantità edificatorie, a favore del mantenimento di Toolbox e di un suo eventuale ampliamento futuro, concentrando l'ASPI in adiacenza al coworking, predisponendo invece la quota residenziale in affaccio su Corso Dante, azioni che soprassedono il rispetto della divisione in sottoambiti proposta dalla Scheda Tecnica Attuativa, tentativo del progetto di sforzare la norma.

Questo episodio di scambio (<>) , risulta essere sede di dibattito di alcune istanze precedentemente aperte, ma non chiuse, nuovamente trattate in questa sede. In particolare ci si riferisce alla problematica del posizionamento dell'approdo del **collegamento proposto dalla VAR. 291/2014**, che trova collocazione nell'Ambito adiacente a quello predisposto, 13.2/A Nizza, soluzione da cui scaturiscono **due nuove istanze**: la volontà di **collegamento del Quartiere Crocetta**, in favore del vicino Ospedale Mauriziano, segnalato anche dalla stessa variante, che consente "la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale sulla copertura della attrezzature ferroviarie che connette la Zona Urbana di Trasformazione 13.2/B LUGARO con la viabilità esistente via Montefeltro e suo protendimento"², e la seconda che consiste nel rispetto della porzione che sarà adibita ad **utilizzo esclusivo del personale RFI**. Il progetto tenta di rispondere alle questioni apertesi, conciliandole in una soluzione azzardata: la realizzazione di una piattaforma, seguendo il progetto dello Studio Tecnico del PEC del 2008, che unisca

| d/02' •

| p/05 ×

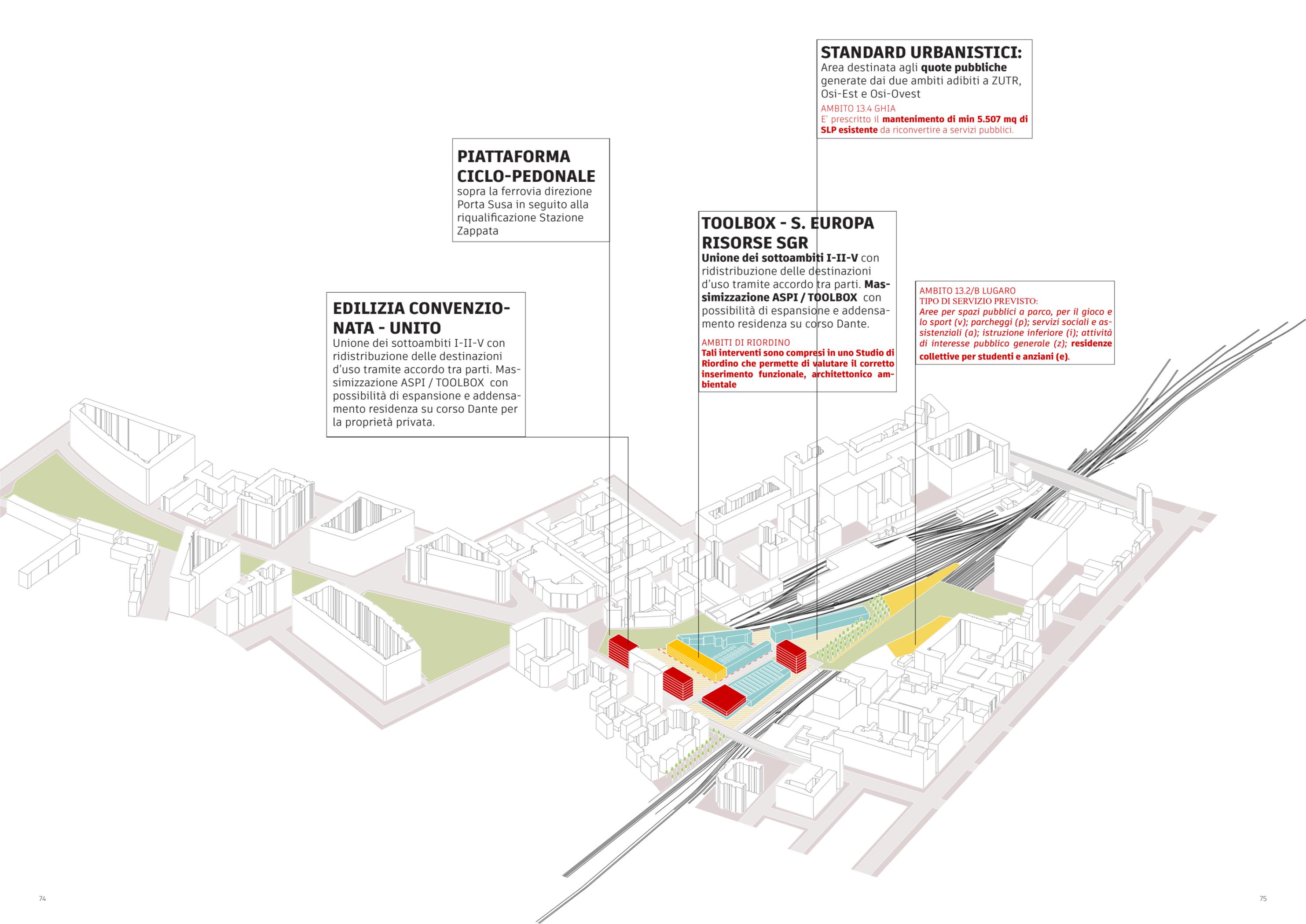
| d/05 •

| d/06 •

i due quartieri, coprendo tramite una pavimentazione pubblica la superficie attualmente occupata dalle ferrovie, in vista di una discussa, ma irrealizzabile dismissione della stazione Porta Nuova, che rimarrà ancora per molto l'accesso principale, da cui parte la Spina Centrale della città di Torino. Nonostante questa soluzione, essendo un'ipotesi non legittimata, le questioni si protraggono nel processo diacronico, evidenziando come questo, nel suo avanzare si complichino proporzionalmente all'allargamento del suo collettivo documentale necessitando di sempre più legittimazioni e istituzionalizzazioni.

Il *Progetto B* chiude le discussioni scaturite dalla *Promessa B*, proponendosi un prodotto incrementale della fasi precedenti.

2_ Comune di Torino, *Programma di Rigenerazione Urbana, Sociale e Architettonica. Variante al PRG, Ambito "Scalo Vallino"*, 2014.



STANDARD URBANISTICI:

Area destinata agli **quote pubbliche** generate dai due ambiti adibiti a ZUTR, Osi-Est e Osi-Ovest

AMBITO 13.4 GHIA
E' prescritto il **mantenimento di min 5.507 mq di SLP esistente** da riconvertire a servizi pubblici.

PIATTAFORMA CICLO-PEDONALE

sopra la ferrovia direzione Porta Susa in seguito alla riqualificazione Stazione Zappata

EDILIZIA CONVENZIONATA - UNITO

Unione dei sottoambiti I-II-V con redistribuzione delle destinazioni d'uso tramite accordo tra parti. **Massimizzazione ASPI / TOOLBOX** con possibilità di espansione e addensamento residenza su corso Dante per la proprietà privata.

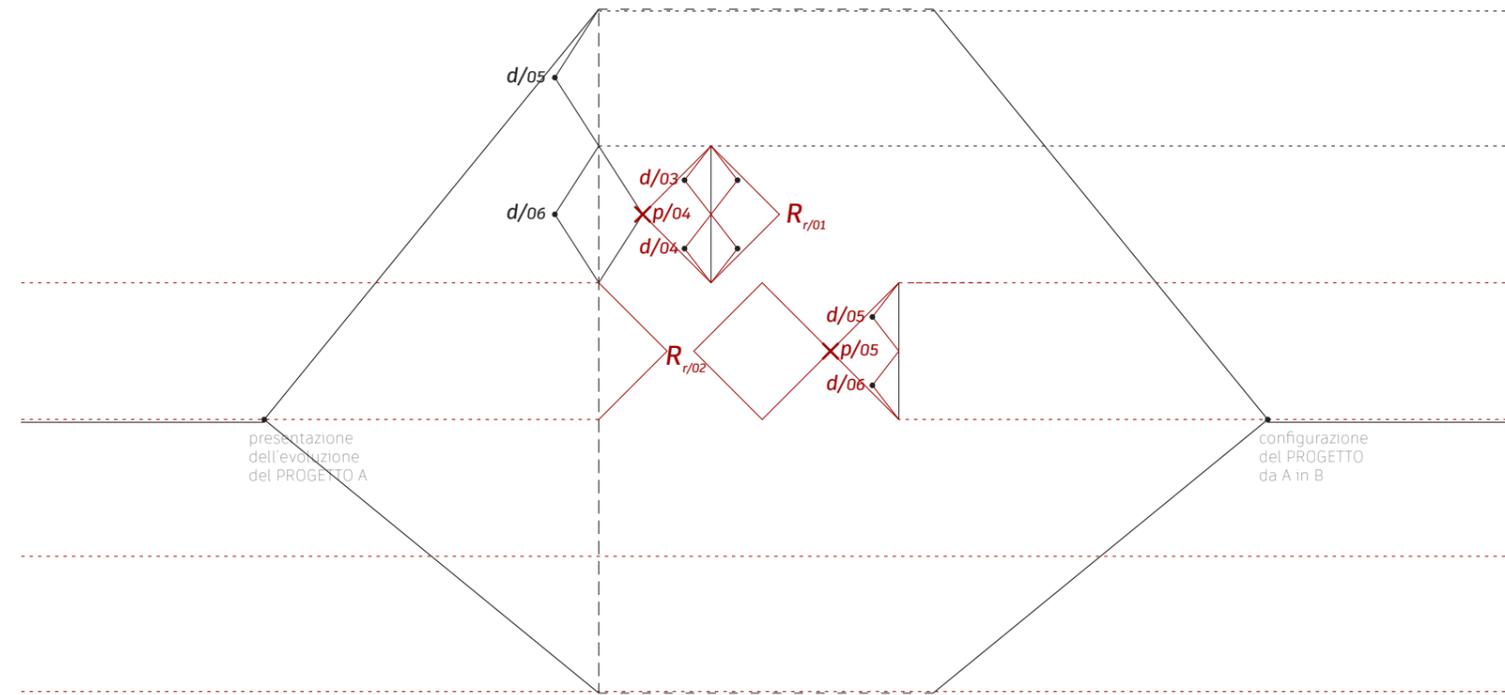
TOOLBOX - S. EUROPA RISORSE SGR

Unione dei sottoambiti I-II-V con redistribuzione delle destinazioni d'uso tramite accordo tra parti. **Massimizzazione ASPI / TOOLBOX** con possibilità di espansione e addensamento residenza su corso Dante.

AMBITI DI RIORDINO
Tali interventi sono compresi in uno Studio di Riordino che permette di valutare il corretto inserimento funzionale, architettonico ambientale

AMBITO 13.2/B LUGARO
TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (v); parcheggi (p); servizi sociali e assistenziali (a); istruzione inferiore (i); attività di interesse pubblico generale (z); residenze collettive per studenti e anziani (e).

- d/05** domanda abitativa universitaria
- d/06** la disposizione delle quote urbanistiche
- d/03** permanenza del coworking Toolbox
- d/04** prescrizioni attuative di mantenimento SLP
- d/05** servizio di collegamento con Ospedale Mauriziano
- d/06** tavola tematica PRG, servizi pubblici
- p/04** quote urbanistiche da soddisfare
- p/05** necessari due approdi per i collegamenti
- r/01** rispetto delle quote urbanistiche vigenti
- r/02** approdo collegamento in ambito 13.2A Nizza



progetto da B in C / 4.2

Il precedente fotogramma progettuale, che illustra il risultato del terzo luogo di scambio di questo lavoro di tesi, tenta ancora di rifarsi ad un rispetto letterale della norma, nonostante in alcuni casi proponga una ridistribuzione, all'interno degli ambiti, delle quote dei loro sottoambiti, mostrando quindi già un lieve tentativo di emancipazione dalla sovrabbondanza normativa del PRG.

Il processo progettuale prosegue nella quarta sede di confronto dove riapre la questione, rimasta precedentemente sospesa, relativa all'inserimento di **residenze**

- *d/05* | **universitarie**, che riscontra nuovamente la problematica relativa al **finanziamento** di questa opera; con la programmazione delle Universiadi del 2025, però, il Comune di Torino ha ricevuto dal Governo Italiano, i primi 28.000.000 di euro per la realizzazione del progetto dell'evento invernale, ed è in attesa dell'arrivo della rimanente somma di denaro, pari a 85.000.000, per la realizzazione delle residenze universitarie. Sulla base di questi fondi nazionali, e non essendo ancora definiti i siti di collocamento delle opere, la realizzazione di un complesso residenziale universitario trova legittimazione economica all'interno del progetto, avallata inoltre dalla Pubblica Amministrazione durante l'incontro di cui si parla. Il progetto pertanto propone, mirando parimenti alla realizzazione di un focus all'interno dell'area, di utilizzare come sito di innesto dell'opera proprio l'incrocio della viabilità presente, Via Montefeltro e Via Bertini, quest'ultima rientrando nella definizione urbanistica di ZUTR, dunque adibita a residenza. In tal modo il complesso occuperebbe per metà suolo privato e per la restante parte suolo
- × *p/06* |

adibito a servizi per i cittadini, generando dunque un luogo di centralità ed unione delle esigenze pubbliche e private.

Riguardo ai **servizi**, sia, la Pubblica Amministrazione, ma anche l'analisi urbanistica del comparto urbano limitrofo, Scalo Vallino, rendono evidente la necessità di un loro inserimento, che porti l'area di trasformazione ad essere frequentata quotidianamente, in particolare da studenti, e dunque essere rivissuta; a tal proposito il progetto prevede l'inserimento, considerata la vicinanza con il nuovo Centro Unito, di destinazioni ad uso di studenti e giovani lavoratori nella chiave del riuso adattivo, sfruttando la struttura preesistente dell'Ambito Ghia, 13.4, definita dal PRG a ZUTS, Zona Urbana di Trasformazione adibita a Servizi.

Per quanto concerne invece l'Ambito Osi-Est, il progetto mira al coinvolgimento del soggetto attuatore tramite l'inserimento di usi temporanei, che consentano di riattivare velocemente il complesso industriale, senza un eccessivo investimento iniziale, a cui però corrisponde un altrettanto ridotto ricavo; inoltre l'Uso Temporaneo risulta non essere normato dal PRG vigente, che richiede un cambio di destinazione d'uso dell'area, azione che presuppone la richiesta da parte del privato di una Variante di Piano Regolatore, tramite la quale introdurre la nuova destinazione. Questo sottolinea l'obsolescenza del PRG vigente, poco improntato sulla trasformazione adattiva, che presuppone tempi lunghi e periodi transitori di attivazione. Nonostante questo, ponendo la fattibilità dell'inserimento degli Usi Temporanei, questi non andrebbero comunque a soddisfare le esigenze della Società di Gestione, che necessita di una prospettiva

| d/07 •

× p/08 | di massimizzazione del suo **profitto**, individuata nella realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera, nell'ambito Osi-Ovest, essendo la destinazione residenziale comprensiva di questo uso.

Coerentemente all'inserimento di tali opere all'interno della pianificazione del comparto urbano, scaturita dallo scambio con la P.A., è l'esigenza di **connettere l'area al resto del contesto sud**, oltre ai collegamenti indicati nella Variante del 2014. Il potenziamento dell'accessibilità riguarda precisamente l'asse viario di Corso Dante, importante arteria della Città; la complicazione in

× p/10 | questo caso è data dalla **differenza di quota** di calpestio che intercorre tra il Corso, sovraelevato dal ponte che scavalca le ferrovie, e l'area in oggetto, posta ad una quota minore; essendo, però, la galleria di Osi-Est non distante dalla sponda nord del ponte di Corso Dante, si prevede il collegamento tra il ponte stesso e la galleria tramite un collegamento ciclopedonale che partendo a 6 metri di quota, entri all'interno della galleria e appoggiandosi alla sua struttura possa scendere, rispettando la pendenza prevista dalla normativa dell' 8%, fino alla quota di calpestio dell'area, dove incrocia, perpendicolarmente, la Via Montefeltro. La connessione pubblica in area privata rimane legittimata dalle opere urbanistiche legate alla realizzazione di residenze, in cui la connessione ciclopedonale viene integrata. Le istanze aperte in questo episodio di scambio trovano quasi tutte soluzione nel progetto, ad eccezione della residenza universitaria, che si scontra con un problema relativo alla **viabilità interna** all'area, bloccata dall'edificio centrale che impedisce il dialogo tra l'asse orizzontale e quello ver-

ticale, i quali tagliano Osi-Ghia. Questo risulta incoerente con le esigenze della P.A., e dunque si propone di integrare l'edificio centrale nel discorso della connessione, mantenendone il piano terra ad uso pubblico e percorribile in tutte le direzioni. Rimane inoltre aperta la complicazione legata alla realizzazione dei **collegamenti** e dei relativi atterraggi. La conformazione progettuale precedente, il *Progetto da A in B*, presentava una piattaforma piana a livello di calpestio, inattuabile a causa della necessità di mantenimento della viabilità ferroviaria, dunque nel prossimo fotogramma progettuale, *Progetto da B in C*, torna a modificarsi il collegamento presupponendo una sopraelevazione che atterri nell'Ambito 13.2/A Nizza, mantenendo intonsa la porzione di area di proprietà di RFI. Il protendimento di Via Montefeltro verso il quartiere Crocetta, in particolare funzionale all'Ospedale Mauriziano, viene risolto servendosi delle aree adibite a cantiere da parte della Rete Ferroviaria Italiana, per la riqualificazione della Stazione Zappata, realizzando un passaggio sopra la linea ferroviaria, che parta dalla zona di incrocio di Via Montefeltro e Via Egeo, asse che costeggia l'Ambito 13.5 a Ovest, per atterrare dall'opposta sponda ferroviaria dove ora si trova il giardino di via Ionio, in futuro sede di cantiere. Oltretutto continua a rimanere sospesa la questione relativa alla **bonifica**, azione che rimane alla base di qualsiasi trasformazione, ma che ancora il suo finanziamento non trova legittimazione, se non sociale.

| p/05 ×

| d/04 •

Lo scambio progettuale si unifica attraverso il *Progetto da B in C*, che come i precedenti risulta essere, un prodotto integrativo delle fasi precedenti; questo ancora tenta di

allinearsi alla norma, non riuscendoci completamente attuando accorgimenti come la redistribuzione delle quote edificatorie, che soprassedie la suddivisione in sottoambiti risultata non funzionale ad una trasformazione organica e coerente, oltre all'inserimento di usi temporanei, che non implicino il cambio di destinazione d'uso, e dunque non generino l'esigenza di una variante al Piano Regolatore.

Questi presupposti proseguono, quindi, con l'interesse del progetto di calarsi negli attuali movimenti istituzionali in atto dal 2017 da quando si inizia a procedere verso il rinnovo del PRG, obiettivo inserito all'interno del piano di Governo della città 2016-2021, e che vede l'approvarsi della PTPP, Proposta Tecnica del Progetto Preliminare nel 2020. Il progetto, quindi, avendo testato le possibilità del PRG vigente, prosegue lo studio secondo le prospettive della PTPP, cogliendo l'occasione dell'ancora mancata definizione delle Schede Tecniche Attuative. Da questo momento il progetto ha la possibilità di effettuare l'indagine con il fine di elaborare la sua proposta di regola, tenendo presente il tema della semplificazione normativa, avente forte rilievo all'interno della Revisione del Piano.

USI TEMPORANEI:

Inserimento di spazi per eventi e manifestazioni nell'Ambito 13.6 Osi-Est

CONNESSIONI:

Inserimento di un collegamento ciclo-pedonale, traversa di Corso Dante, all'interno della galleria

QUOTE URBANISTICHE:

Ridistribuzione delle quote relative ai sottoambiti I,II,III dell'**Ambito 13.5 Osi-Ovest** massimizzando la **quota ASPI in adiacenza a Toolbox**, coworking a disposizione di lavoratori indipendenti, imprese e Startup, mentre la **quota residenziale** rimane addensata sul versante sud, verso **Corso Dante**.

Sommando la quota **Aspi** prevista dalla Scheda Tecnica ai **sottomambiti I,II e III** dell'ambito 13.5 si ottiene una **SLP di 11.547 mq.**

Sommando la quota **Residenziale** prevista dalla Scheda Tecnica ai **sottomambiti I,II e III** dell'ambito 13.5 si ottiene una **SLP di 12.702 mq.**

SERVIZIO UNIVERSITARIO:

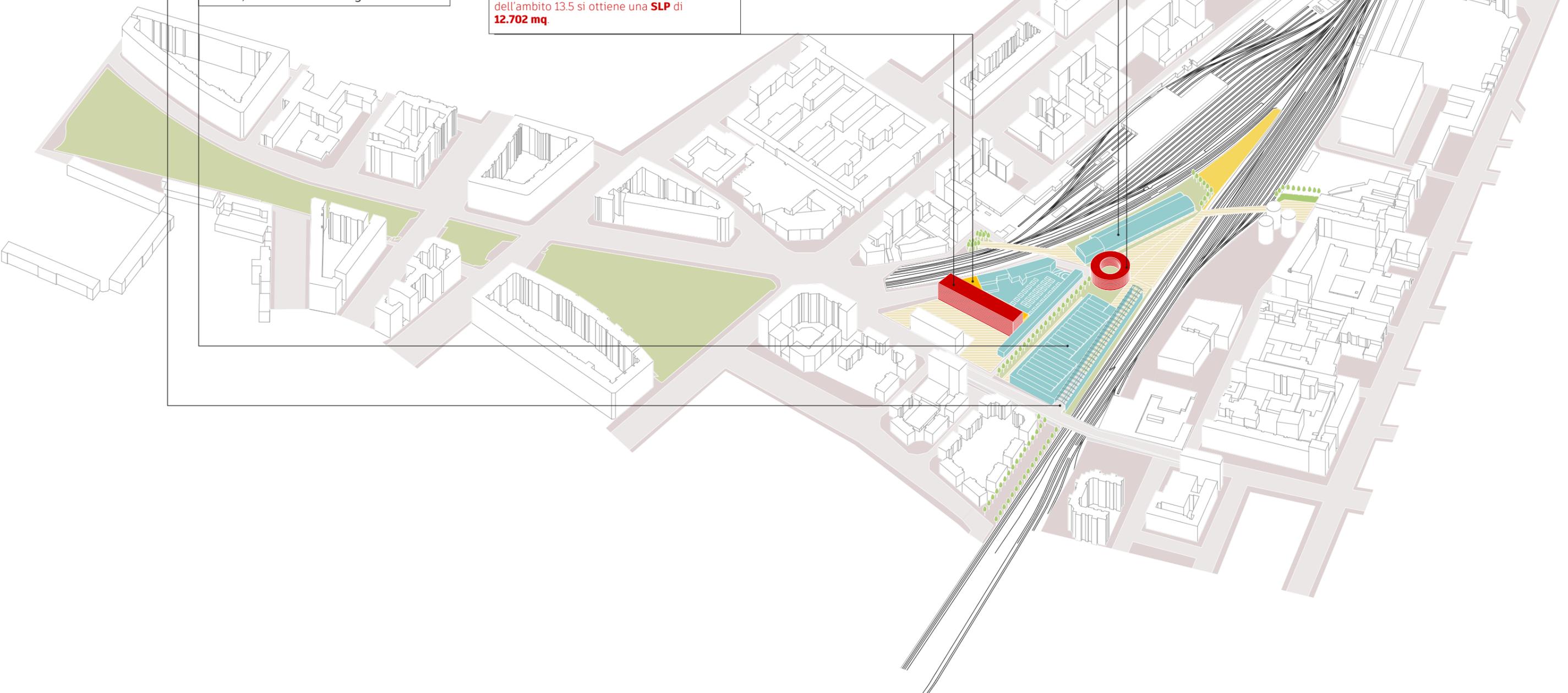
Inserimento di funzioni ad uso pertinente con il nuovo Centro di Biotecnologie Molecolari di Unito, in particolare **una mensa universitaria e aule studio**, funzioni adattabili alla preesistenza industriale, fine di mantenerla come prescritto dalla Scheda Tecnica Attuativa.

AMBITO 13.4 GHIA
E' prescritto il **mantenimento di min 5.507 mq di SLP esistente** da riconvertire a servizi pubblici.

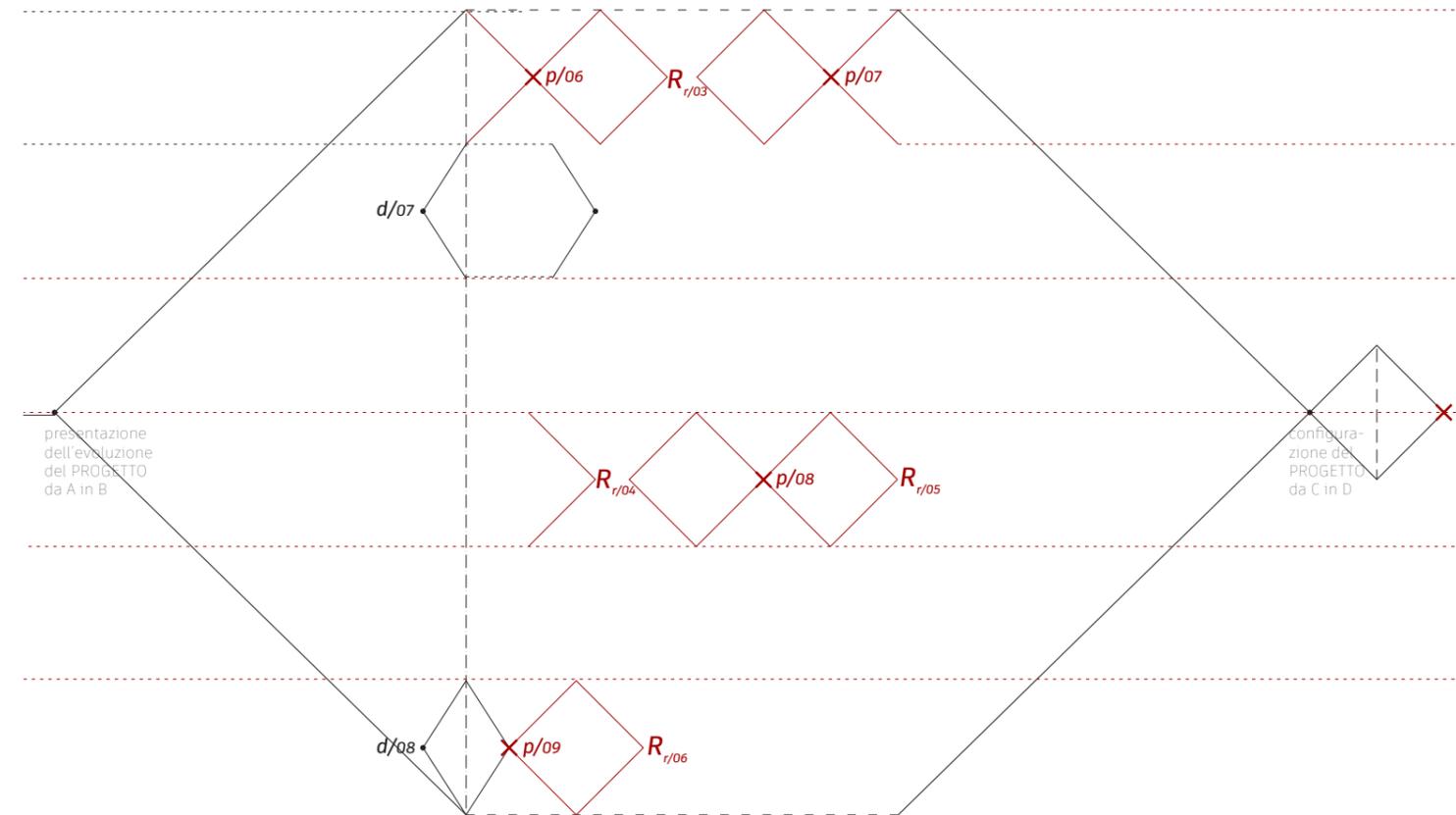
RESIDENZA CONVENZIONATA:

Realizzazione del complesso centrale contenente **residenze universitarie** e servizi pubblici generati dagli altri due ambiti, Osi-Est e Osi-Ovest

Posizione a cavallo tra **Ambito 13.4 Ghia** destinato a **servizi pubblici** e l'**Ambito 13.5 Osi-Est**, destinato a **residenza privata**



- d/07** richiesta di servizio pubblico in ZUTS
- d/08** richiesta di implementazione degli accessi
- p/06** mancanza di fondi economici
- p/07** blocco di Via Montefeltro
- p/08** T. Use non giustifica il profitto privato
- p/09** differenza di quota di calpestio
- r/03** edificio centrale residenza atleti - studenti
- r/04** Temporary Use in Osi-Est e Ghia
- r/05** residenze Osi-Ovest
- r/06** passaggio all'interno della galleria Osi-Est



La Revisione di Piano è un'operazione di manutenzione straordinaria dello strumento di pianificazione urbanistica.

L'istanza dell'operazione scaturisce dal programma di governo della Città approvato il 28 luglio 2016 dal Consiglio Comunale, nel quale venivano approvate le "Linee Programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato 2016-2021".

Il 20 ottobre 2016, tramite l'intesa raggiunta tra Stato, Regioni e l'Associazione Nazionale dei Comuni Italiani (ANCI) subentra l'adozione del R.E.T., il Regolamento Edilizio Tipo, con la volontà del Governo di semplificazione e unificazione delle regole.

Il documento Nazionale diviso in due capitoli comprendeva nel primo i principi generali per lo svolgimento di attività edilizia e nel secondo le regolamentazioni specifiche a livello locale basate sulle peculiarità territoriali.

La Regione Piemonte si adegua alla Normativa Nazionale nel 2017 e il 22 maggio del 2017 viene approvato l'atto di indirizzo relativo alla "Revisione di Piano Regolatore Generale Vigente": il documento determina le principali linee guida per la revisione.

La Revisione di Piano si trova dunque a far fronte con i numerosi regolamenti della Città di Torino, 176, scaturiti dalla stratificazione normativa e delle numerose operazioni di cambiamento effettuate dal Piano nel tempo.

Le regole comunali riguardanti lo spazio costituiscono il "coding", mentre quelle situate contenute nei piani urbanistici lo "zoning"¹.

1_Comune di Torino, Documentazione di studio - quaderno 1/2 PoliTO gruppo di lavoro urbanistica DAD-full , Maggio 2020.

La relazione fra i due sistemi regolativi costituisce una fonte di riflessione per comprendere l'istanza di semplificazione della Revisione del P.R.G. vigente, nel quale infatti spesso si rileva una sovrapposizione normativa, causa di ambiguità nell'applicazione della regola urbana.

Le Zone Normative contengono al loro interno le Aree Normative, nelle quali vengono stabilite quantità edificatorie, funzioni ammesse e regole morfologiche. Dunque ne scaturisce un legame diretto tra la funzione e la morfologia del costruito.

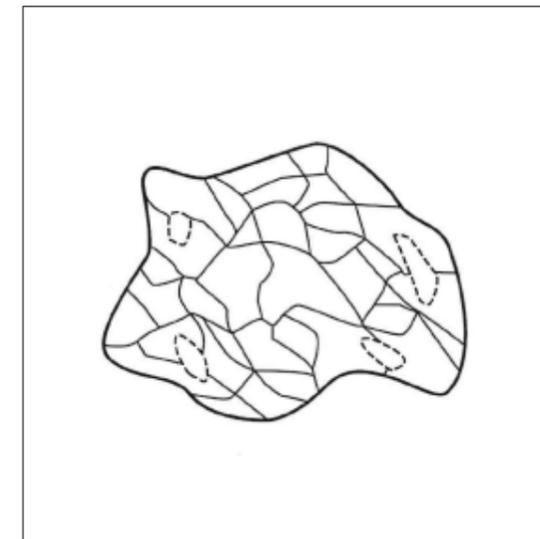
Analizzando il piano sorgono delle problematiche: le regole risultano essere indipendenti dai caratteri specifici delle parti di città su cui intervengono, e risulta talvolta complicato il riconoscimento di regole generali che accomunino porzioni di territorio comunale. Inoltre, associando le regole morfologiche alle funzioni ammesse nelle Aree Normative si genera una sovrabbondanza di norme, le quali spesso si trovano ad essere incoerenti con il tessuto urbano su cui insistono.

Infine, essendo le Aree Normative governate dalle regole insite nelle Zone Normative, che le contengono, il Piano risulta complessificarsi e difficilmente si riesce ad individuare una linea regolativa generale.

La complessa struttura normativa del Piano Regolatore Generale ha riscontro sulla forma della Città che governa: in particolare negli ultimi decenni, le trasformazioni socio-economiche hanno prodotto un'accelerazione non indifferente del ritmo del mutamento della città a partire dai cambiamenti della natura delle funzioni, che la stessa ospita.

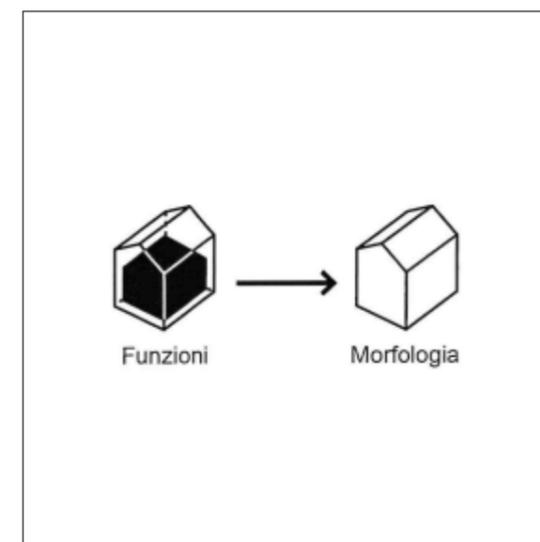
Figura/1_ Comune di Torino, Documentazione di studio - quaderno 1/2 PoliTO gruppo di lavoro urbanistica DAD-full, Maggio 2020.

Regole frazionate e indipendenti dalle parti di città su cui insistono



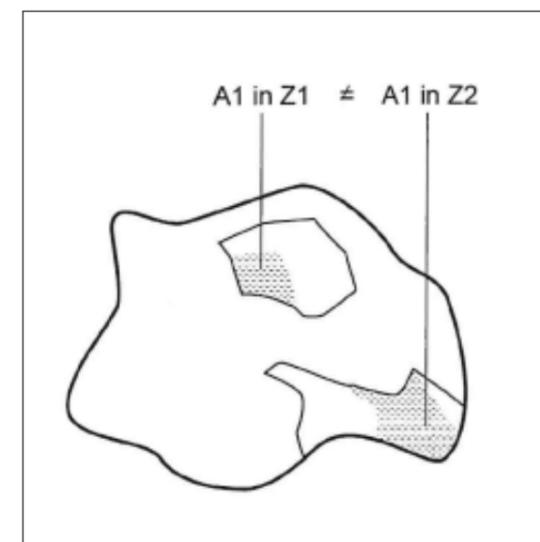
Figura/2_ Comune di Torino, Documentazione di studio - quaderno 1/2 PoliTO gruppo di lavoro urbanistica DAD-full, Maggio 2020.

La correlazione diretta tra funzione e morfologia genera azioni incoerenti con il tessuto urbano su cui la regola insiste.



Figura/3_ Comune di Torino, Documentazione di studio - quaderno 1/2 PoliTO gruppo di lavoro urbanistica DAD-full, Maggio 2020.

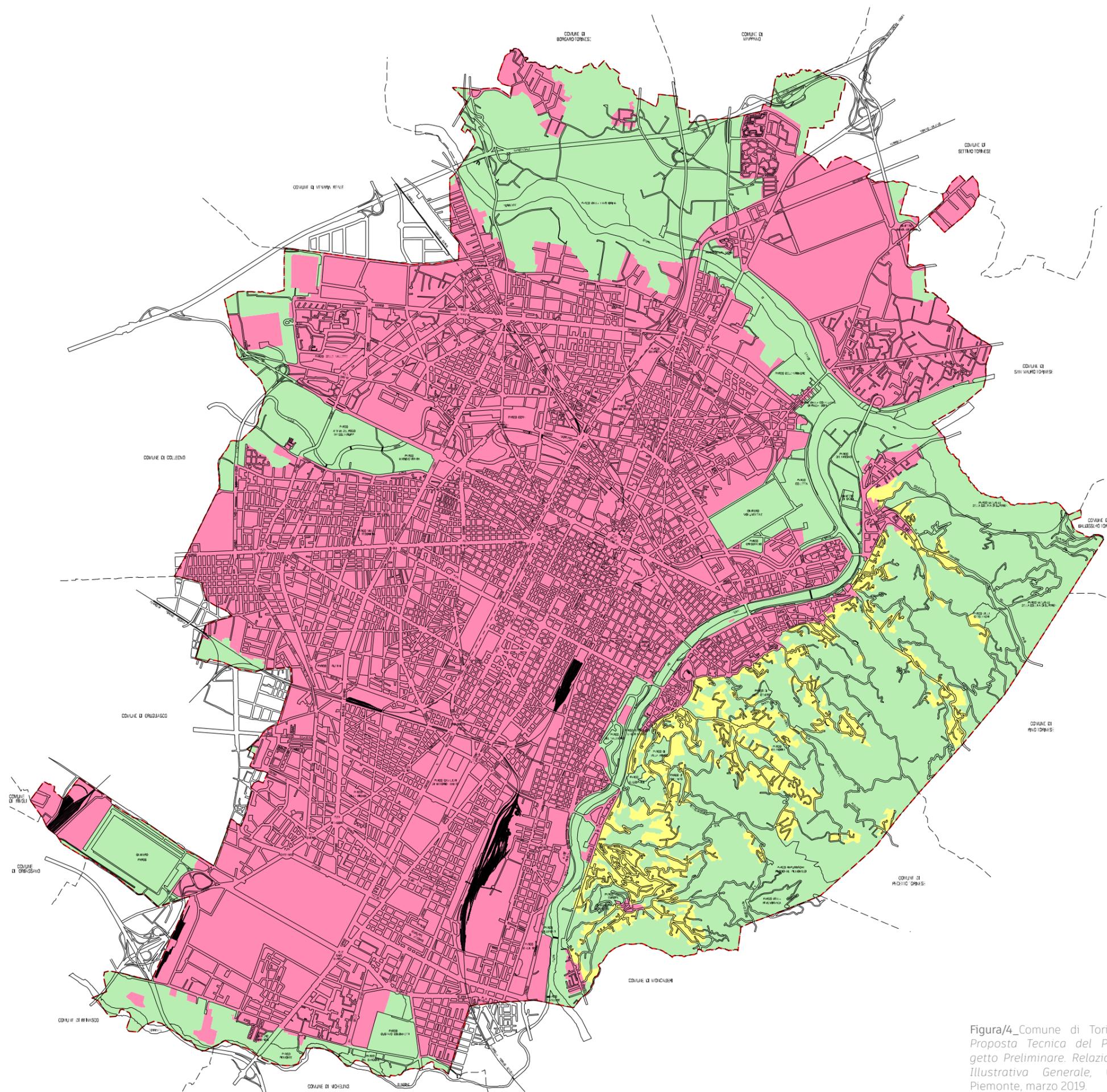
Estratto di Programma triennale di ricerca scientifica del Politecnico di Torino, "Ripensare i codici urbani". La sovrabbondanza di declinazioni della regola impedisce il riconoscimento di regole generali che accomunino il territorio.



Si riassumono così le istanze con cui la Revisione di Piano mira ad adeguare la Normativa Vigente ai tempi correnti adoperando uno snellimento dell'apparato regolativo. La strategia, frutto della volontà di integrare azioni a livello locale e sovracomunale, e in coerenza con la pianificazione sovraordinata, trova il suo fine nell'attuazione degli obiettivi delineati nei macroargomenti quali, la tutela dell'ambiente, la dotazione qualitativa e quantitativa di servizi, la riqualificazione urbana e il lavoro. Questi sono declinati nei sette temi che costituiscono l'obiettivo della Revisione.

Il primo obiettivo enunciato, denominato **Ambiente come Risorsa**, racchiude in sé in particolare l'attenzione al consumo di suolo correlato agli impatti idrogeologici che lo stesso si porta dietro alla luce dei cambiamenti climatici e agli accordi internazionali: l'intenzione è quella di perseguire una maggiore integrazione delle azioni di mitigazione e di adattamento ponendosi obiettivi di resilienza e di riutilizzo. In questa ottica il tema del consumo di suolo è uno dei principi generali della pianificazione al fine di assicurare uno sviluppo sostenibile del territorio attraverso ad esempio la riqualificazione di ambiti già urbanizzati coerentemente al Piano Territoriale Regionale², che individua tra le strategie prioritarie la riqualificazione, la tutela, la valorizzazione del paesaggio e la sostenibilità ambientale. Seguendo ciò che è previsto dalla Città

² Regione Piemonte, *Il Piano Territoriale Regionale (PTR)*, 2011. Vengono definite le strategie e gli obiettivi di livello regionale, e ne affida l'attuazione, attraverso momenti di verifica e di confronto, agli enti che operano a scala provinciale e locale. Stabilisce le azioni da intraprendere da parte dei diversi soggetti della pianificazione, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e competenza, per dare attuazione alle finalità del PTR stesso.



Figura/4_Comune di Torino, Proposta Tecnica del Progetto Preliminare. Relazione Illustrativa Generale, CSI Piemonte, marzo 2019.

Metropolitana di Torino nel PTCP2, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, l'obiettivo degli strumenti urbanistici deve mirare al generale contenimento del consumo di suolo privilegiando interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano denso, coerentemente a quanto deliberato dalla Regione Piemonte nel 27 Luglio 2015, in cui viene istituito il documento *Il monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte* come lo strumento conoscitivo di riferimento. Di conseguenza la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare agisce sulle tematiche ambientali inserendo disposizioni normative ad azione trasversale e con un'apposita sezione dedicata alle bonifiche, all'invarianza idraulica e al consumo di suolo.

Relativamente a quest'ultimo, la PTPP traduce la volontà della città di invertire la tendenza progressiva all'artificializzazione classificando le aree come *Aree a consumo zero*, *Aree a compensazione obbligatoria* e *Aree a saldo positivo*³, istituendo il valore della qualità ambientale.

Il primo strumento attuatore della strategia del contenimento della cementificazione è il riuso delle aree dismesse; con questo fine la PTPP delinea i criteri generali che governano la trasformazione del territorio modificando le caratteristiche dell'edificazione, e le destinazioni d'uso.

Un tassello innovativo, relativo alla rigenerazione urbana risulta essere il tema dell'Uso Temporaneo senza costituire un cambio della destinazione d'uso, ma che al contempo consenta di attivare manufatti dismessi al fine di attivare i processi di manuten-

3_Città di Torino, Divisione Urbanistica e Territorio, *Revisione PRG Proposta Tecnica del Progetto Preliminare PTPP, ai sensi degli articoli 14 e 15 della L.U.R.*, Deliberazione Giunta Comunale n. 2020 01476 / 009, 2 luglio 2020.

zione straordinaria che ne consentano la riqualifica. Tale previsione mira inoltre ad arginare i fenomeni di abbandono e al contempo di abuso di cui la Città è testimone. In particolare gli Usi Temporanei possono declinarsi in diversi ambiti: in nuovi modi di abitare facendo riferimento ad esempio a social-housing e co-housing, nell'ambito lavorativo come coworking, e-commerce e attività di scambio, nel settore dei servizi con l'inserimento di attività luoghi adibiti ad attività, culturali e di svago.

Relativamente alle Zone di Trasformazione Urbanistica, la Revisione prevede l'implementazione delle destinazioni ammesse e l'introduzione di modalità attuative più flessibili permettendo alle prescrizioni contenute nelle Schede Attuative degli Ambiti di interesse di assumere carattere di orientamento progettuale.

Il secondo tema proposto dalla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, **Identità e bellezza**, risiede nell'ambito di riflessione volto a pensare al territorio come un'entità con una propria identità: questo ricade nella necessità di occuparsi della morfologia urbana, in particolar modo rispetto ai motivi che hanno portato alcune zone urbane e quartieri ad essere alienati rispetto alla Città.

La PTPP cerca di individuare le migliori condizioni per una città attrattiva per le attività economiche e per la sua cittadinanza con il fine di poter fornire le migliori condizioni di vita agli abitanti dal punto di vista ambientale, culturale e della sicurezza.

Alcuni strumenti innovativi come i succitati Temporary Use conferiscono la possibilità, a

comparti urbani emarginati o abbandonati di ospitare porcessi di ripresa atti al reinserimento nella sfera identitaria del territorio, nel suo patrimonio culturale e paesaggistico. A proposito di patrimonio il PPR, Piano Paesaggistico Regionale, mette a sistema la valorizzazione in quattro componenti: naturalistico-ambientali, storico-culturali, percettivo-ambientali e morfologico-insediative. Tramite questa classificazione il PPR evidenzia l'insieme di istanze comprese nel secondo tema della Revisione di Piano ponendo un'attenzione particolare al landmark e i fulcri del costruito ponendo in



Figura/5_Comune di Torino, Piano Regolatore Generale. Tavola n. 2 - Edifici di interesse storico (scala 1:2.000), 1997.

Le preesistenze industriali presenti nell'area, dismesse definitivamente pochi anni dopo l'aggiornamento della tavola riportata, nel 2001, ancora oggi non risultano segnalate come edifici di interesse storico, a causa del mancato rinnovo delle cartografie di Piano.

rilievo la salvaguardia dell'immagine della città torinese e del suo patrimonio insito nel contesto urbano.

Sulla base dell'intesa tra Soprintendenza e Regione, la PTPP pone le basi per l'integrare le indagini relative al patrimonio storico, artistico e culturale di Torino: questo implica la necessità di aggiornare il patrimonio, del quale l'ultimo rinnovo risale agli anni '80 del '900, dando maggior rilievo all'archeologia industriale.

Il terzo tema a cui si fa riferimento nella PTPP è **Benessere e qualità urbana**, i quali sono strettamente legati all'accessibilità ad adeguati servizi, che il Piano mira ad inserire sfruttando al meglio le occasioni contenute nelle Aree di Trasformazione, spesso non sfruttate dal PRG DEL 1995.

La PTPP riserva l'80% della Superficie Territoriale degli ambiti da trasformare definiti ZUTS per l'insediamento di servizi pubblici, i quali, confrontando i dati riportati dal documento della Relazione Illustrativa della Revisione di Piano risultano aumentati i ri-

Figura/6_Città di Torino, Divisione Urbanistica e Territorio, Revisione PRG Proposta Tecnica del Progetto Preliminare PTPP, ai sensi degli articoli 14 e 15 della L.U.R., Deliberazione Giunta Comunale n. 2020 01476 / 009, 2 luglio 2020. Servizi.

	Mq totali	Capacità insediativa	mq/ab
Tot servizi art. 21.1 Proposta Tecnica progetto Preliminare	25.658.925	1.098.062	23,4
Tot servizi art. 21.1 PRG 1995 (Vol.I Rell III)	22.453.000	1.151.400	19,5

(Vol.I Rell III) dato desunto dal Volume I della Relazione Illustrativa all'art. 6-La dotazione di servizi e la verifica degli standard urbanistici

spetto al PRG vigente. Il progetto urbanistico si concentrerà inoltre nell'approfondimento della distribuzione dei servizi sul territorio torinese nell'obiettivo di entrare nel merito della qualità dei servizi verificandone la potenzialità prestazionale, ragionando sia sui temi della dotazione pubblica quantitativa che sulle attrezzature e le attività che contribuiscono a dare valore alla qualità urbana.

L'obiettivo è mirare ad una maggiore flessibilità urbana della distribuzione dei servizi prevedendo funzioni miste e servizi diffusi in virtù di una città che abbia il potenziale di diventare multicentrica, specificando la messa a disposizione di spazi abbandonati ed edifici dismessi da riattivare e riqualificare con processi di trasformazione innovativi, concedendo ampia flessibilità d'uso e presidio di immobili anche privati, inserendo attività che necessitino di agevolazioni per il loro insediamento. In questa ottica, oltre al *Temporary Use*, si inserisce il tema del *Double-Use*, che corrisponde alla possibilità di uso polifunzionale di uno spazio sfruttando orari diversificati. Questo consente l'ottimizzazione delle risorse costruite sparse sul territorio torinese, riducendo pertanto il consumo di suolo e dando la possibilità di instaurare nuovi centri di polarizzazione urbana che mirino ad una città, come precedentemente detto, multicentrica, che si integri in maniera sostenibile con la rete di servizio pubblico.

La PTPP, confrontando il vigente *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale* del 2011, il *Piano strategico della Città Metropolitana* del 2018 e il nuovo *Piano Urbanistico di Mobilità Sostenibile* ancora in fase

di studio, l'obiettivo del documento urbanistico risulta quello di un approccio integrato tra la pianificazione urbanistica e territoriale e la mobilità strategica, promuovendo un sistema integrato di trasporto, ponendo una particolare attenzione alla mobilità dolce.

Il quarto tema, denominato **Giovani e città**, è da intendere come la spinta della PTPP verso una città universitaria, della produzione e del lavoro. Il capoluogo piemontese è oggi abitato da 100.000 studenti fuorise- de, in particolare dell'Università di Torino e del Politecnico di Torino, che necessitano di residenze, servizi e luoghi per il ritrovo e lo studio che costituiscano spazi di socializzazione.

Gli atenei torinesi infatti sono in costante crescita e questo genera l'incremento della popolazione studentesca che si sposta per studiare nel capoluogo e che genera una concentrazione di abitanti giovani, i quali costituiscono un'opportunità di crescita per la città, creando nuovi posti di lavoro, beni e servizi innovativi. Pertanto occorre tener conto dell'esigenza di residenze speciali: è evidente la necessità di insediare studenti e giovani famiglie, a cui servono nuovi modelli abitativi che si rifanno a forme non tradizionali in cui si possano condividere spazi e servizi creando socialità.

Al fine di stimare l'esigenza di insediamento studentesco si fa riferimento agli giovani universitari iscritti presso gli Atenei torinesi, UniTo e PoliTo, i quali provengono da diverse province, regioni o nazioni; la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare confronta i numeri ottenuti da tale stima con

l'offerta di posti letto resi disponibili nelle residenze universitarie private e dell'ente Edisu. La valutazione, secondo i dati prodotti dall'ORDS, Osservatorio Regionale per l'università e il Diritto allo Studio che fanno riferimento alle stime del 2017, giunge ad un numero pari a **79.692** studenti che necessitano di un posto letto, quando i posti nelle residenze universitarie risultano essere pari a **4.075**, dunque insufficienti a soddisfare la domanda richiesta, risultando esclusi **75.617** studenti. Questi ultimi alloggiano in alloggi in affitto diffusi nella città, spesso spartiti da una media di tre studenti per alloggio decretando una media di **25.206** alloggi occupati da universitari.

Figura/5_Città di Torino, Divisione Urbanistica e Territorio, Revisione PRG Proposta Tecnica del Progetto Preliminare PTPP, ai sensi degli articoli 14 e 15 della L.U.R., Deliberazione Giunta Comunale n. 2020/01476 / 009, 2 luglio 2020. Residenze.

Anno di riferimento	2017	2018
tot. Studenti provenienti da fuori sede	79.692	86.680
n. posti residenze universitarie (ORDS)	4.075	5.022
Studenti che non trovano alloggio presso le residenze universitarie	75.617	80658
n. stima alloggi occupati da studenti fuori sede (3x)	25.206	26.886

(ORDS) Osservatorio regionale per l'Università e per il Diritto allo Studio Universitario

Un'ulteriore popolazione rilevante all'interno della città è quella fluttuante, ovvero persone che per esigenze lavorative turistiche necessitano di limitati periodi di pernottamento affidandosi ad affitti a breve termine oppure ad organizzazioni private come Airbnb, che all'interno del contesto urbano detiene 6485 alloggi.

La popolazione fluttuante, usufruendo a tutti gli effetti dei servizi della città pur non essendo residente, costituisce parimenti a quella studentesca un'occasione di costruzione di nuove dinamiche sociali, avvalorando l'esigenza di fornire nuove tipologie abitative.

La PTPP evidenzia come la Capacità Inse-diativa Residenziale Teorica della Città ammonta a 1.098.062 cittadini, ma tenendo conto della popolazione studentesca che ammonta a 100.000 abitanti, si evidenzia una sostanziale differenza di capacità in-se-diativa rispetto alla Città del PRG del 1995, la quale registra un decremento previsto di 157.338 abitanti. Dunque è rilevante come le azioni normative proposta dalla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare conducano ad un incremento dell'edilizia sociale e convenzionata derivante dagli Ambiti di Trasformazione, puntando sulla loro riqualificazione transcalare a tutti i temi della Revisione del Piano Regolatore.

Un'ulteriore tema cardine presente all'interno delle intenzioni della revisione di Piano è quello definito Lavoro, Produzione e Commercio: questo insiste sul bisogno di generare opportunità per gli investimenti, tema che nel territorio ricade preservando quote di aree libere atte ad ospitare azioni

future. Dunque aree preservate per diventare in secondo luogo produttive all'interno di programmi innovativi.

Emerge la necessità della PTPP di introdurre modifiche normative, che consentano, in questa ottica di adattare il capoluogo ai cambiamenti, trasformandola in una città resiliente, capace di accogliere inoltre le nuove attività economiche emergenti, le quali nel PRG del 1995 non trovano riscontro normativo. Tra i settori commerciali innovativi a cui mira la Proposta Tecnica si trova l'e-commerce, ambito la cui forte crescita è segnata dalla parabola ascendente della digitalizzazione insediata nei processi sociali, commerciali e produttivi. Tuttavia questo necessita di essere normato a livello urbanistico per quanto riguarda in particolare la sua logistica, che esige ampi spazi per lo stoccaggio delle merci di vendita on-line. Risulta evidente la compatibilità di tale destinazione con molti spazi urbani dismessi diffusi nella Città e caratterizzati da ampie metrature vuote dovute alle precedenti funzioni produttive industriali, oggi degradati a causa del disuso oppure dell'abuso illecito e che dunque richiedono lunghi lassi di tempo per la loro riconversione. Il settore del commercio innovativo potrebbe risultare come fertile occasione di trasformazione abbinato al Temporary Use, il quale la PTPP decide di normare senza cambio di destinazione d'uso per renderlo uno strumento di avvio di trasformazioni urbane, per le quali precedentemente non veniva regolata la fase transitiva, ma solamente quella finale, impedendo processi progressivi nel tempo.

Il sesto e penultimo tema a cui si rifà la Revisione di Piano è **Semplificare le regole**.

Le numerose destinazioni d'uso del Piano Regolatore Vigente allungano i tempi delle trasformazioni urbane rendendo difficile il riutilizzo degli spazi vuoti dismessi, prerogativa della PTPP. L'amministrazione pubblica tende dunque ad una normativa composta da limitati elementi cogenti all'interno dei quali si permette una maggiore flessibilità, compresa all'interno di un quadro di unione chiaro, privo di eccessive declinazioni, le quali minino la comprensione e l'applicazione della regola, con lo scopo di costruire una città diffusa, che riesca a far fronte ai diversi fenomeni sociali.

In particolare, obiettivo della Revisione è la trasformazione della Città esprimendo quindi la volontà di rigenerazione a dispetto della tradizionale espansione. Tuttavia l'integrazione nel tessuto urbano esistente prevede attualmente processi maggiormente impegnativi e complessi rispetto alla costruzione ex novo.

Lo sviluppo a cui mira la Città di Torino necessita di qualità delle regole e semplificazione, riguardante sia quella normativa che quella amministrativa, dove la prima concerne la riduzione del numero di norme, una maggior coerenza di esse ed una miglior espressione linguistica in virtù della loro chiarezza, mentre la seconda riguarda lo snellimento dei procedimenti amministrativi. La nuova norma mira ad impedire che la rigenerazione si veda limitata da una complessa e obsoleta struttura normativa, eliminando gli elementi di sovrabbondanza e scarsa comprensibilità, che vanno a discapito del territorio su cui insistono.

progetto da C in D / 5.2

Le precedenti sedi di scambio si chiudono in progetti che tentano di seguire la norma vigente, dapprima letteralmente, per poi staccarsi gradualmente laddove il progetto incontra ostacoli non risolvibili tramite l'obbedienza alla regola, oggi in via di rielaborazione grazie alla Revisione di Piano.

Da questa attività governativa, ne scaturisce la possibilità del progetto di evolversi secondo nuove linee guida, appunto quelle della PTPP, Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Revisione di Piano.

La nuova promessa, si articola dalla chiusura del *Progetto da B in C*, che non riesce a rispondere organicamente alle questioni, non occupandosi di eventuali relazioni o associazioni, lasciando, in ogni caso, questioni sospese senza legittimazione e quindi non istituzionalizzate.

La Revisione di Piano, ha come settimo tema cardinale la Semplificazione delle Regole, mirando a superare l'obsolescenza della struttura del PRG del 1995, sovradeterminato ulteriormente dalle numerose varianti subite, proponendone l'evoluzione tramite un'innovazione del linguaggio normativo, della struttura e degli strumenti urbanistici a disposizione. Sulla base di queste prerogative si innesta lo *Stato Due*.

Tornando al *Progetto da B in C*, esso rileva una mancata risoluzione dell'istanza relativa alle **residenze universitarie**, interessate da un problema di **distribuzione dei flussi pubblici**, risolta in questa quinta *arena*, attraverso lo svuotamento del piano terra residenziale, che consenta la catalizzazione del flusso pubblico e privato nel suo centro, corrispondente all'incrocio tra la viabilità

- d/05 |
- × p/07 |

preesistente, Via Montefeltro e Via Bertini. Tale azione si inserisce in una globale, che mira all'unione e collaborazione di tutti gli **elementi preesistenti** o inseriti all'interno dell'Area: una piattaforma sopraelevata che ingloba, come un velo, tutto il costruito sottostante, rendendolo un **corpo unico sospeso**, calpestabile però sulla sua superficie, dove centralmente, in corrispondenza della residenza si buca creando un doppio layer pubblico adibito a servizi per il cittadino, che si incastra intorno ad un nucleo privato. Da qui ne scaturisce, inoltre, la soluzione alla questione riaperta nella terza sede di scambio, relativa alla **connessione dei quartieri Crocetta e Sansalvario**: infatti la piazza si connette al contesto tramite approdi da cui partono collegamenti pedonali e ciclabili, che scavalcano in superficie, tutta l'area in oggetto. In tal modo il nuovo Centro di Biotecnologie Unito risulta direttamente collegato all'Ospedale Mauriziano. Prerogativa di una riattivazione è dare un motivo alla polarizzazione dei flussi cittadini; in questa ottica si apre la questione della **centralità urbana**, discussa in merito all'inserimento del nuovo complesso circolare e integrata all'interno dell'elemento piattaforma.

A seguire si ritrae l'istanza delle **opere di bonifica**, aperta al principio del processo progettuale. Nel maggio del 2021 viene pubblicato il documento che censisce i progetti del territorio a cui sono destinati i Fondi Nazionali del PNRR, Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza. In particolare la seconda missione del Piano Nazionale si occupa di progetti, che mirano tramite la seconda missione, ad una Rivoluzione verde e una

| d/07 •

| p/11 ×

| p/05 ×

| d/08 •

| d/04' •

transizione ecologica. Alla "M2" del PNRR, divisa in quattro macro categorie, "M2C1", *Economia circolare e agricoltura sostenibile*, "M2C2", *Energia rinnovabile, idrogeno, rete e mobilità sostenibile*, "M2C3", *Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici*, "M2C4", *Tutela del territorio e della risorsa idrica*, lo stato destina una risorsa distribuita sulla superficie nazionale di 59,47 miliardi di euro¹. In particolare la Regione Piemonte riceverà, 162 milioni di euro finalizzati alla rigenerazione urbana, mentre la Città Metropolitana altri 160 milioni per il progetto Trentametro, finalizzato allo sviluppo di politiche e progetti per la bonifica, il riuso e la valorizzazione di aree industriali dismesse della Città². Benché i Fondi Nazionali spesso risultino poco chiari e difficili da destinare, tramite il confronto la P.A. avvalga la possibilità del progetto di rientrare nei programmi di investimento del PNRR, che sempre più mira alla resilienza. Questo consente al privato di sgravarsi del costo delle opere di bonifica, spesso motivo di freno o annullamento di processi di trasformazione.

Il progetto, con atteggiamento positivista rispetto alla realizzazione di una piattaforma che lo renda unitario, incontra una complicazione, ovvero la disillusione nei confronti dell'**elemento di copertura** multifunzionale pubblica, che risulta in effetti **non sostenibile**, ma che, in questa fase del processo, agisce come elemento legante, al fine di estremizzare il tema dell'unitarietà, che consente di non trattare l'area per ele-

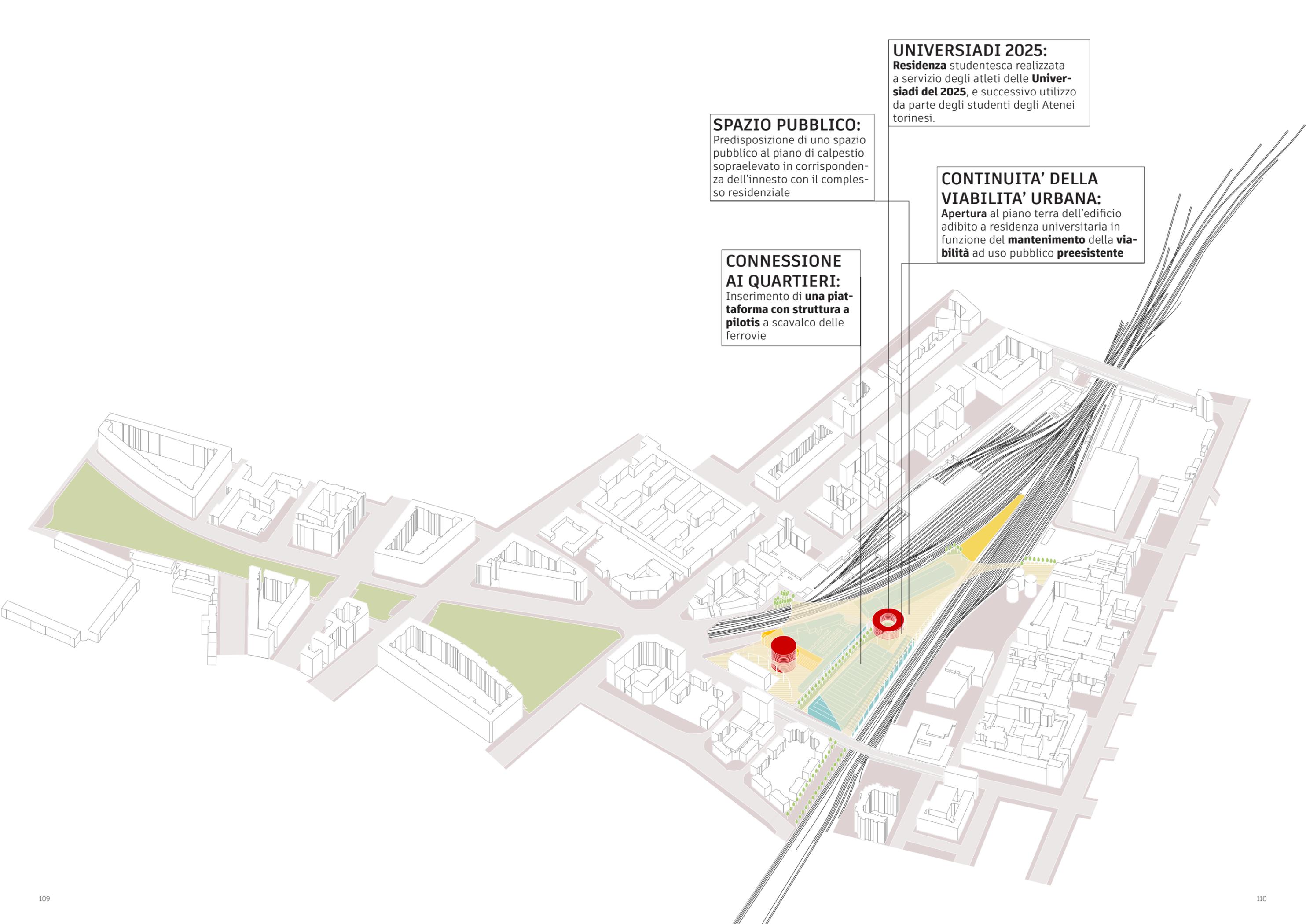
× p/12 |

¹_Next Generation Italia, *Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza*, 2021

²_Next Generation Piemonte, *Censimento dei progetti del territorio*, 2021

menti separati ma come un unico, per poi scremarlo in diverse declinazioni associate e comunicanti fra loro.

Il Progetto da C in D risulta quindi come un escamotage progettuale per passare da un ragionamento frammentato ad uno unitario, nel senso di tenere insieme più aspetti all'interno di una logica comune.



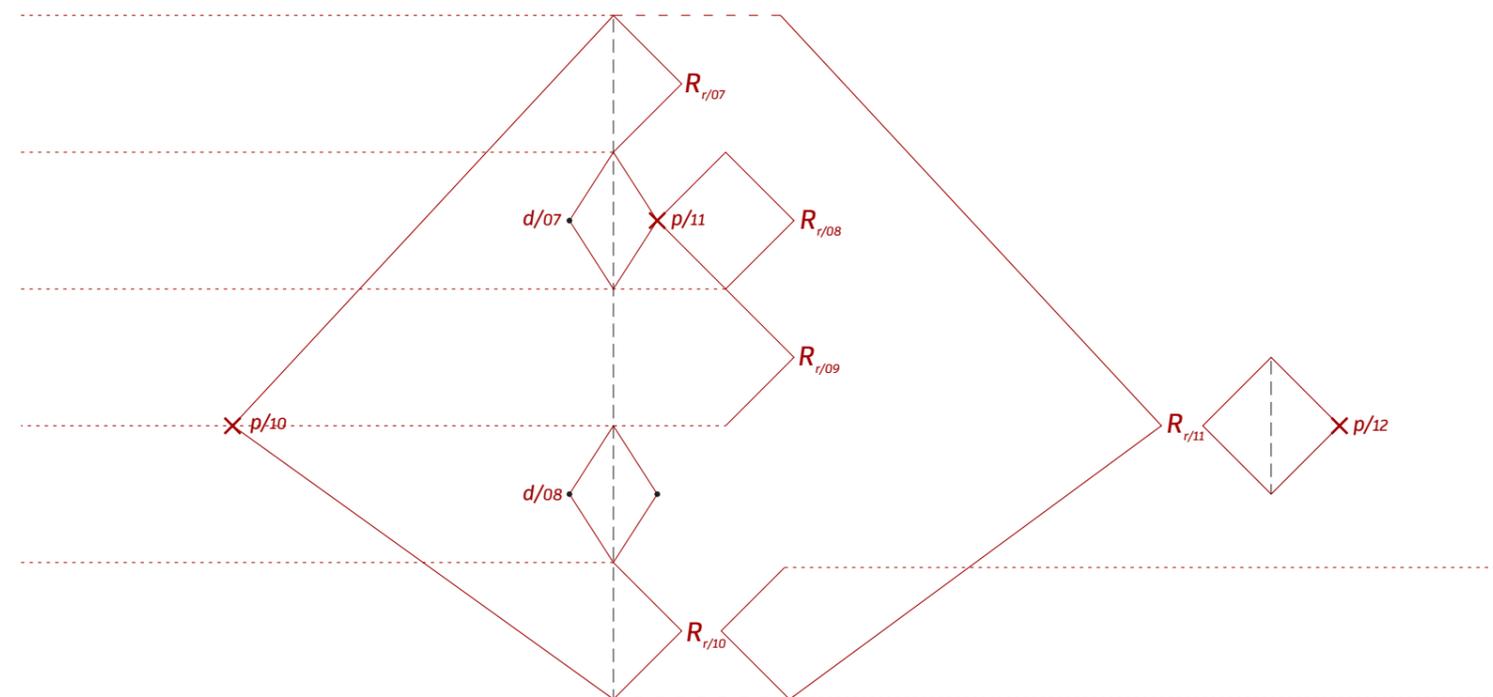
UNIVERSIADI 2025:
Residenza studentesca realizzata a servizio degli atleti delle **Universiadi del 2025**, e successivo utilizzo da parte degli studenti degli Atenei torinesi.

SPAZIO PUBBLICO:
Predisposizione di uno spazio pubblico al piano di calpestio sopraelevato in corrispondenza dell'innesto con il complesso residenziale

CONTINUITA' DELLA VIABILITA' URBANA:
Apertura al piano terra dell'edificio adibito a residenza universitaria in funzione del **mantenimento della viabilità** ad uso pubblico **presistente**

CONNESSIONE AI QUARTIERI:
Inserimento di **una piattaforma con struttura a pilotis** a scavalco delle ferrovie

- d/07** Strategie della PTPP per la ristrutturazione urbana
- d/08** centralità urbana
- p/10** progetto frammentario, non risponde alle istanze
- p/11** riduzione dell'edificazione a terra
- r/07** potenziamento Via Montefeltro
- r/08** piattaforma "Velo": inclusione preesistenza
- r/09** ricucitura quartieri Sansalvario e Crocetta
- r/10** necessità collegamento quartiere Crocetta
- r/11** progetto "Velo"



progetto da D in E / 5.3

Il progetto, nell'episodio di scambio precedente elabora una strategia di unificazione dell'area tramite l'utilizzo di un unico elemento che faccia da collante. Questa elaborazione, risulta essere una strategia finalizzata ad allontanare il processo dalla logica frammentaria di risoluzione delle istanze, come se queste fossero a sé stanti. A tal proposito, il sesto episodio di scambio, tratta, in forma di narrazione della legittimazione, le questioni aperte in tale "arena", partendo dal tema del consumo di suolo

- **d/09** | correlato a quello dell'**invarianza idraulica**¹. L'adeguamento al PTCP considera che ogni intervento di trasformazione di uso del suolo debba prevedere azioni correttive volte a ridurre o mitigare i problemi legati al deflusso idraulico. A tal proposito, tutti gli interventi di trasformazione o riconversione urbana, tra cui quello esposto in questo lavoro di Tesi, devono applicare il principio della suddetta invarianza o riduzione idraulica.

Il progetto in tal caso mira al miglioramento delle condizioni di scorrimento idrico; l'area di interesse risulta essere, infatti, completamente impermeabile; essendo previste le opere di bonifica dell'area dall'amianto e dagli inquinanti presenti nel terreno, dovuti al passaggio ferroviario, si prevede la demolizione della **pavimentazione attuale** in vista di una permeabile, che limiti la cementificazione esistente, peraltro in gran parte inutilizzata.

- × **p/13** |

Il progetto decide, dunque, di allinearsi all'obiettivo del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, il PTC2, declinato nel-
1_Comune di Torino, Divisione Urbanistica e Territorio, *Revisione PRG Proposta Tecnica del Progetto Preliminare PTPP, ai sensi degli articoli 14 e 15 della L.U.R.*, Deliberazione Giunta Comunale n. 2020 01476 / 009, 2 luglio 2020

le strategie del suddetto inerenti al sistema insediativo e quello infrastrutturale, al fine di ridurre la pressione ambientale, già posta sotto sforzo dallo stesso passaggio ferroviario, incrementando la qualità della vita.

La pavimentazione, altresì, richiede una struttura diversa, meno porosa, al fine di garantire il passaggio di mezzi che necessitano di una **resistenza maggiore** della superficie di cui si servono per passare.

La classificazione delle strade infatti si fonda su aspetti specifici, quali il tipo di movimento servito, l'entità dello spostamento, la funzione assunta e la tipologia di veicolo. La viabilità che interessa la trasformazione è pressoché dolce, a dispetto di quella destinata ai veicoli del Gruppo RFI, che deve poter usufruire dell'impianto tecnologico installato nella punta del triangolo infra-ferroviario.

Risulta quindi necessario che il progetto definisca una strada urbana di quartiere adibita a funzione specializzata, che consenta anche il transito di veicoli pesanti. Sommando dunque le necessità carrabili dell'area, è necessario, limitatamente all'esigenza, utilizzare una pavimentazione, maggiormente resistente, quindi composta da elementi meno sostenibili, come il cemento e il bitume.

Il progetto opta quindi per la realizzazione di una viabilità carrabile perimetrale, che consenta, all'interno, l'installazione di strutture calpestabili maggiormente sostenibili. La viabilità carrabile penetra all'interno dell'area indagata in corrispondenza dell'incrocio che intercetta Via Egeo e Corso Dante, costeggiando il fianco sud del triangolo

| p/14 ×

per attraversarlo trasversalmente e il fianco est longitudinalmente al fine di giungere al sito tecnologico interessato.

Tornando nuovamente all'accessibilità rispetto all'asse viario di Corso Dante, in seguito ad un incontro con la Pubblica Amministrazione, che mira al **potenziamento dello scambio pedonale** tra l'asse stesso e l'area, il progetto propone un innesto ciclo-pedonale che renda la **via Bertini** un viale pubblico, simile ai boulevard torinesi. Un'ulteriore connessione da garantire è quella che interessa il quartiere a sud del ponte di Corso Dante, essendo anch'esso chiuso su due lati, e dunque parzialmente esiliato dal contesto urbano. La connessione di questo comparto al resto della Città, gioverebbe, inoltre, anche all'unica Associazione di Promozione Sociale denominata *Corso Parigi* presente all'interno di tale contesto depotenziato dalle due barriere, il ponte di Corso Dante e la ferrovia diretta verso Lingotto.

La sponda est del comparto urbano interessato dal progetto in questa istanza è adibita a spazio pubblico pedonale, e cogliendo questa definizione funzionale, si decide di aprire, su suggerimento della P.A., la **chiusura**, che attualmente affianca la volta del ponte sotto la quale passano i mezzi ferroviari. La suddetta apertura posta in corrispondenza della galleria, permette l'innesto dell'area pedonale a est, all'interno di uno degli Ambiti oggetto di questo lavoro, occupando il piano terra della stessa galleria, utilizzata anche, a 6 metri di quota, come luogo di passaggio ciclo-pedonale dal ponte di Corso Dante.

Lo spazio pubblico, ancora indefinito, sca-

• d/10 |

• d/01' |

× p/15 |

turisce nella discussione di tale questione, dalla necessità di connettere **Via Pagano** con il resto dell'area.

| d/02' •

La connessione pedonale interna all'area intercetta anche l'istanza già precedentemente esposta del rapporto tra essa e la costruzione circolare adibita a **residenze universitarie**, la quale necessita di servizi pubblici, oltre che per una questione di flussi cittadini, anche per una relativa alle quote pubbliche dovute all'insediamento delle suddette residenze. Tali servizi si prevede siano collocati al **piano terreno** del complesso, il quale invece ai piani superiori dispone degli spazi atti ad ospitare gli atleti delle Universiadi e successivamente gli studenti universitari.

| d/11 •

| p/16 ×

Subentra, a questo punto, una problematica di **gestione** dovuta al posizionamento dell'edificio convenzionato: questo sorge, infatti, parzialmente su terreno adibito ad uso pubblico e in parte sulla superficie privata, trovandosi dunque conteso fra i due diversi enti. La questione si risolve con l'accordo statale, che prevede il passaggio di gestione dei complessi universitari finanziati dal governo e funzionali all'evento sportivo come quello in oggetto, all'ente EDISU, Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario del Piemonte, una volta conclusa la competizione.

| p/17 ×

L'edificio, collocandosi nel centro dell'area, garantisce un focus centrale: a tal proposito agisce da elemento mediano delle connessioni, dunque perno verticale e occasione di **connessione simultanea** tra i Quartieri San Salvario e Crocetta, il primo ospitante il nuovo Centro di Biotecnologie Molecolari di Unito, e il secondo l'Ospedale Mauriziano,

| p/18 ×

e l'asse viario di Corso Dante. Questo consente alla nuova viabilità ciclo-pedonale di avere, oltre che un flusso orizzontale, anche uno verticale, al fine di non scindere i due layers di connessione, quella al piano di calpestio e la seconda sopraelevata.

Il nuovo apparato di servizio ai flussi non può prescindere dalla riattivazione della preesistenza, considerata, in questa sede, patrimonio industriale dismesso.

- d/12 | La **riattivazione della preesistenza** vuole rispondere alla spinta verso un progetto di città pubblica, il quale mira a garantire tempi celeri di attuazione, che stiano al passo con le esigenze della sostenibilità ambientale e quelle del mercato riuscendo a sostenere standard qualitativi elevati. Si inserisce, quindi, il problema del soddisfacimento del **profitto privato**, dunque degli enti proprietari di tali immobili precedentemente detti.

× p/19 |

La Società di Gestione del Risparmio, Europa Risorse, al momento detiene il fondo di proprietà, Fondo Nicher, dell'area formata da una superficie parziale di Osi-Ovest e le intere Osi-Est e Ghia: occupandosi per il momento delle ultime, il progetto mira a servirsi dell'insediamento di Usi Temporanei gestiti dall'ente attuatore, che riattivino il sito in tempi brevi, predisponendo una manutenzione degli immobili, esclusi i processi di bonifica precedentemente detti, poco costosa. A tal proposito il progetto inserisce attività funzionali all'evento sportivo delle Universiadi del 2025: si intende, nel dettaglio, un parcheggio auto funzionale alla popolazione fluttuante legata alla competizione universitaria e ai nuovi abitanti dell'area, collocato all'in-

terno di parte del padiglione di Osi-Est: la restante porzione dello stesso è destinata ad attività produttive, le quali riflettono il nuovo modo di vivere, influenzato dalla curva ascendente del progresso digitale; si tratta dell'e-commerce. Infatti, nella fase successiva alle Universiadi, l'area ospiterà principalmente quella porzione di popolazione giovane, composta da studenti e lavoratori, componenti di una società sempre più connessa in rete. A tal proposito si inserisce un punto di ritiro di merce acquistata on-line, pratica sempre più diffusa in tutte le sfere sociali e tipologie di acquisto, all'interno della struttura di Osi-Ovest, che dispone di uno spazio, ampio e libero, adeguato ad ospitare tale tipologia funzionale, della quale l'unica necessità sono proprio i grandi spazi, gestiti automaticamente dagli utenti tramite la scansione dei codici riferiti alle merci da ritirare.

Necessariamente bisogna tener conto del traffico: si sottolinea infatti che il punto di ritiro serve prodotti di piccole dimensioni ritirabili a piedi, per evitare la generazione di ingorghi in corrispondenza del ponte, sia causati dalle vetture che si recano nell'area per ritirare la propria merce, sia dai camion che la portano al centro e-commerce. La disponibilità carrabile viene dunque stabilita unicamente in funzione della consegna della merce al punto di smistamento, al fine di preservare la fluidità del traffico.

I padiglioni siti nell'area Ghia invece vengono predisposti per ospitare uno spazio sportivo chiuso a disposizione degli atleti residenti per eseguire i propri allenamenti giornalieri in vista delle competizioni.

Tali destinazioni non devono intendersi

come soluzioni finali, ma funzionano come motivo di innesco di processi manutentivi che predispongano gli spazi ad usi futuri: tale è il motivo per cui risulta necessario normare gli Usi Temporanei all'interno del Piano Regolatore Generale in modo che non necessitino di cambi di destinazione d'uso, processo il quale rallenta le dinamiche di attivazione. Dunque, il progetto si pone il problema di predisporre l'inserimento di **usi successivi** a quelli precedentemente detti, in chiave maggiormente consolidata, al fine di procurare solidità all'area stessa, ma che non prescindano dal tema della flessibilità inserendosi in uno spazio misurato, non avvalendosi, quindi, del potere di misurarlo e compartimentarlo in una soluzione finale e immobile, incoerente con l'obiettivo del progetto di questo lavoro di tesi. La flessibilità rientra all'interno di un'ottica di innovazione in linea con la dichiarazione della Commissione Europea che ha definito Torino come «Innovatore Forte» e il progetto mira a consentire alla città di adattarsi ai cambiamenti, trasponendo in questo caso la "città" nell'area oggetto di interesse, rendendola resiliente ad essi. In linea con questi presupposti, e quelli della Revisione di Piano, il progetto propone l'inserimento futuro, all'interno del padiglione di **Osi-Est**, di attività produttive innovative rientranti nella categoria dell'industria 4.0, che consentano di giovare alle, già insediate, realtà di FabLab e Toolbox e nondimeno agli interessi della proprietà; mentre all'interno dei padiglioni longitudinali dell'**Ambito Ghia** si procede all'evoluzione dello spazio precedentemente insediato, coinvolgendo il CUS, Centro Universitario Sportivo, per il luogo

× p/20 |

• d/03' |

• d/04' |

adibito a praticare sport ed EDISU, già previsto gestore della residenza, per l'allestimento di una zona ristoro convenzionata.

Diventando l'area luogo di scambio, in particolare quello potenziale tra Biotecnologie e Ospedale Mauriziano, il progetto di scontra con la necessità, esposta dalla P.A., di fornire **servizi** ulteriori alle connessioni previste: il progetto opta per l'inserimento di una residenza temporanea, atta ad ospitare soggiorni a breve termine, legati alle necessità dei familiari dei degenti dell'Ospedale e ai pendolari che svolgono attività presso il nuovo Centro Unito o presso l'Ospedale stesso. Lo stretto legame tematico che lega l'ente sanitario a quello universitario legittima l'**investimento** di tale servizio.

L'aumentare della popolazione prevista nell'area scaturisce l'esigenza dell'inserimento di attività di intrattenimento e socialità, che ben si concilia con una problematica riguardante il quartiere confinante, San Salvario. L'attenzione su quest'ultimo da parte della Città di Torino è dovuta all'esigenza di **decongestionare la movida** presente, giunta a livelli così elevati da minare la quiete pubblica, ovviamente non rispettando le soglie acustiche definite dalle normative, all'interno delle vie del quartiere, classificate come residenziali.

A proposito di tale urgenza il progetto tenta di depolarizzare le attività sociali all'interno del succitato Quartiere inserendo luoghi atti all'intrattenimento notturno e non, che si connettano inoltre con lo spazio pubblico di Via Pagano a sud del ponte, favorendo l'affluenza all'Associazione Corso Parigi, il coinvolgimento della popolazione di quel comparto urbano e che al tempo stesso ri-

| d/14 •

| p/23 ×

| d/15 •

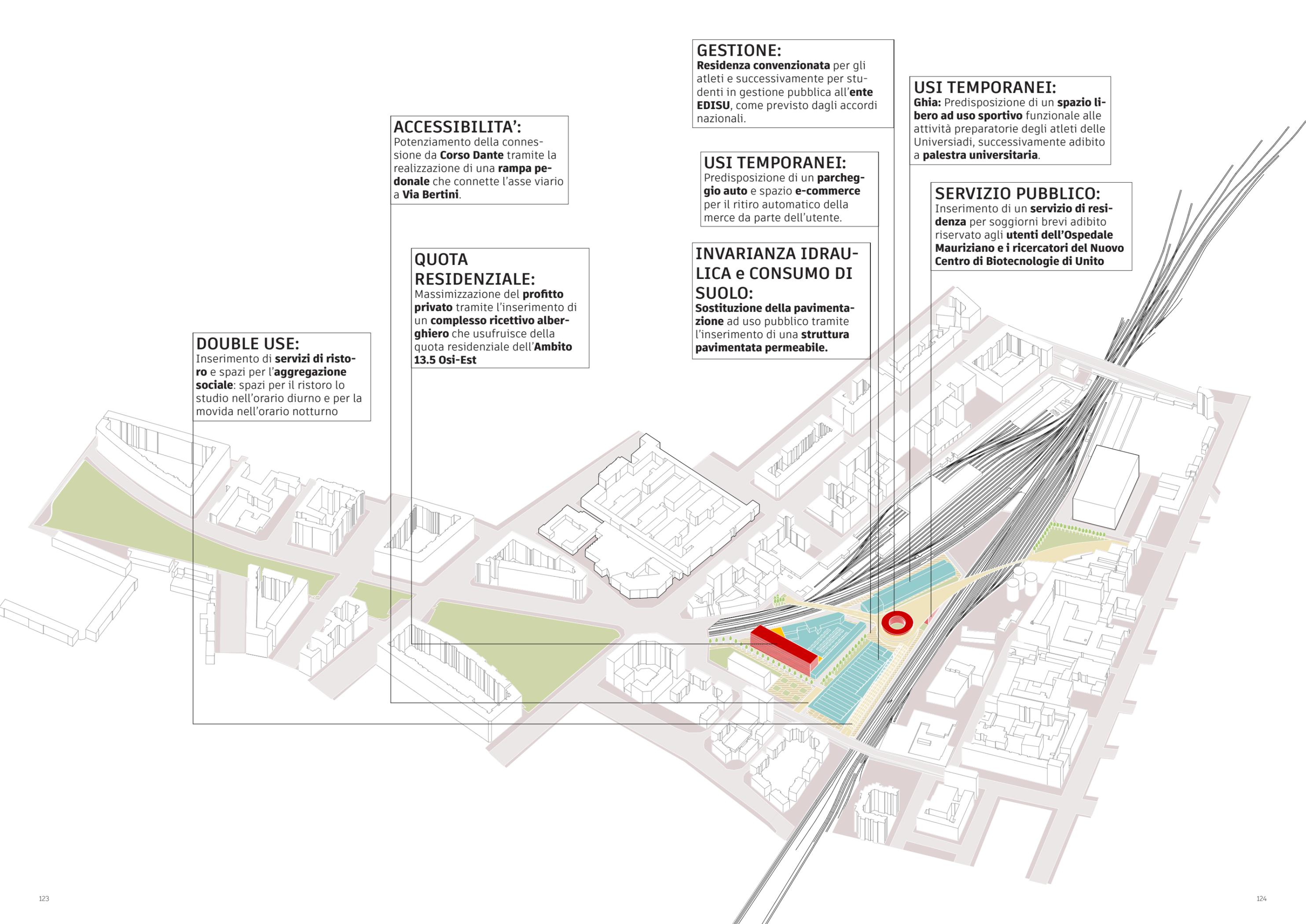
spettino le soglie acustiche prescritte, grazie alla posizione protetta.

Infine l'area Osi-Ovest ospiterà, con l'obiettivo di **massimizzare le quote private**, un complesso ricettivo, legittimato dalla trasformazione dell'area in nodo di scambio e dall'esigenza cittadina di nuovi spazi per l'ospitalità, che vadano a supporto del sistema alberghiero tradizionale, con nuovi modelli articolati anche in base alla durata del soggiorno, di breve, medio o lungo termine.

Il processo narra la logica della digressione diagrammatica assunta al fine progettuale di indagine.

La visione di insieme precedentemente espressa, ricade altresì in una logica di procedimento, che agisce per fasi e non unitariamente, e senza una tensione finalistica. Ognuna delle fasi, quattro in questo progetto, legittima il proseguo della sua successiva, ma non ne è dipendente: ogni fase è autonoma, altrimenti il progetto non si attuerebbe se una delle stesse non si avverasse: infatti, ciò ne bloccherebbe la dinamica di processo incrementale che garantisce l'attuazione di progetti di riconversione urbana, spesso caratterizzati da tempi lunghi, come le fasi transitorie che li connotano, ma che in ogni caso li attivano.

• d/16 |



ACCESSIBILITA':
Potenziamento della connessione da **Corso Dante** tramite la realizzazione di una **rampa pedonale** che connette l'asse viario a **Via Bertini**.

QUOTA RESIDENZIALE:
Massimizzazione del **profitto privato** tramite l'inserimento di un **complesso ricettivo alberghiero** che usufruisce della quota residenziale dell'**Ambito 13.5 Osi-Est**

DOUBLE USE:
Inserimento di **servizi di ristoro** e spazi per l'**aggregazione sociale**: spazi per il ristoro lo studio nell'orario diurno e per la movida nell'orario notturno

GESTIONE:
Residenza convenzionata per gli atleti e successivamente per studenti in gestione pubblica all'**ente EDISU**, come previsto dagli accordi nazionali.

USI TEMPORANEI:
Predisposizione di un **parche-gio auto** e spazio **e-commerce** per il ritiro automatico della merce da parte dell'utente.

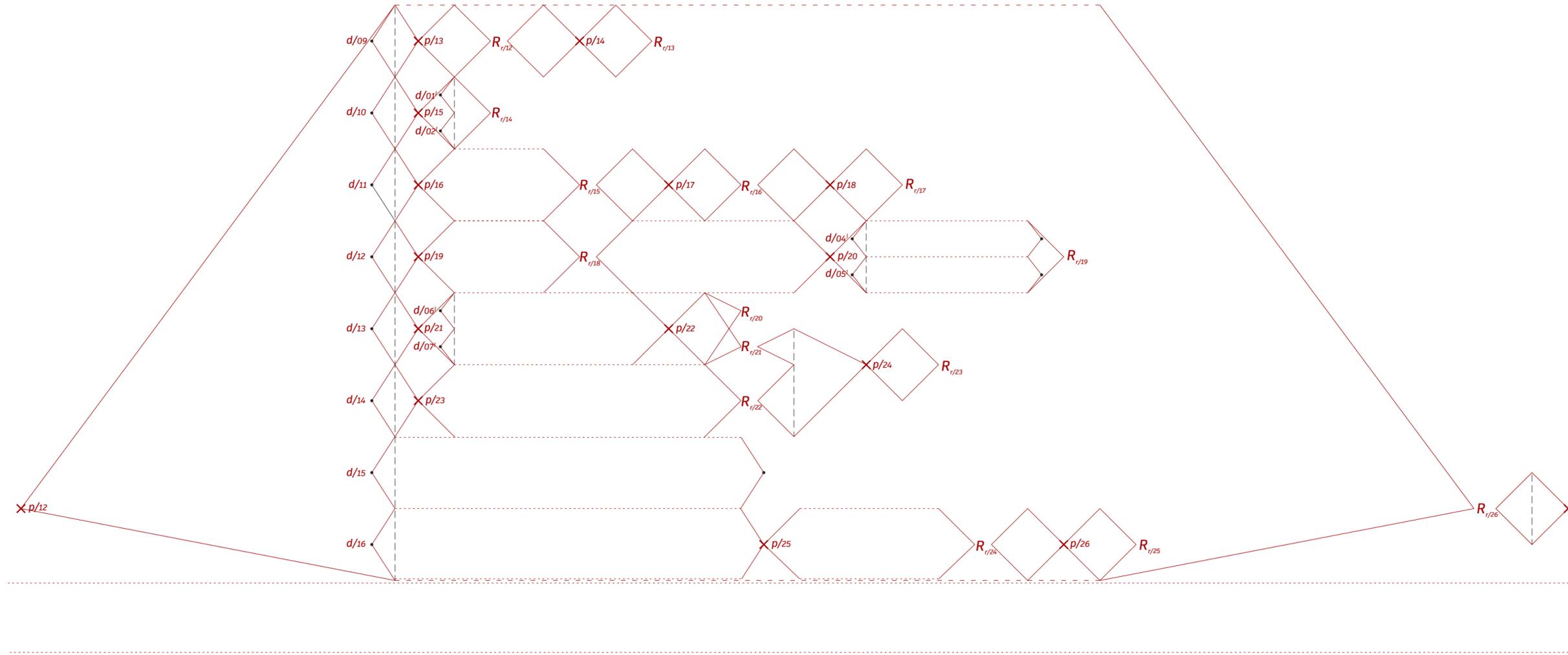
INVARIANZA IDRAU-LICA e CONSUMO DI SUOLO:
Sostituzione della pavimenta-zione ad uso pubblico tramite l'inserimento di una **struttura pavimentata permeabile**.

USI TEMPORANEI:
Ghia: Predisposizione di un **spazio libero ad uso sportivo** funzionale alle attività preparatorie degli atleti delle Universiadi, successivamente adibito a **palestra universitaria**.

SERVIZIO PUBBLICO:
Inserimento di un **servizio di resi-denza** per soggiorni brevi adibito riservato agli **utenti dell'Ospedale Mauriziano e i ricercatori del Nuovo Centro di Biotecnologie di Unito**

- d/09** invarianza idraulica secondo la PTPP
- d/10** richiesta di implementazione degli accessi
- d/11** domanda abitativa per Universiadi 2025
- d/12** attivazione preesistenza
- d/13** strategie della PTPP per la polifunzionalità dei servizi
- d/14** richiesta di servizi di collegamento Uni-to-Mauriziano
- d/15** legittimità del debito comunale con Sansalvario
- d/16** massimizzazione del profitto privato
- d/01'** richiesta di implementazione degli accessi
- d/02'** richiesta di implementazione degli accessi
- d/03'** piano strategico di utilizzo: Temporary Use
- d/04'** piano strategico di utilizzo: Temporary Use
- d/05'** strategie insediative della PTPP concordi a PTC2
- d/06'** strategie insediative della PTPP concordi a PTC2 e LUR
- p/13** pavimentazione esistente carrabile impermeabile
- p/14** necessità di parziale suolo carrabile impermeabile
- p/15** collegamento da entrambi i piani del ponte C.so Dante
- p/16** piano terra libero e integrazione di servizi
- p/17** gestione
- p/18** integrazione tra collegio e passerelle ciclo-pedonali
- p/19** soddisfazione del profitto privato

- p/20** destinazione d'uso permanente per la preesistenza
- p/21** struttura ciclopedonale sospesa integrata con servizi
- p/22** incompatibilità di struttura univoca
- p/23** esigenza di servizi per pendolari
- p/24** provenienza finanziamento
- p/25** passaggio di proprietà ad ente pubblico Edisu
- p/26** giustificazione finanziamento
- r/12** suolo pubblico interamente permeabile
- r/13** passaggio carrabile marginale per RFI
- r/14** potenziamento accessibilità da C.so Dante
- r/15** edificio universitario con spazi urbani integrati
- r/16** gestione dell'immobile universitario Edisu
- r/17** inserimento piazze urbane piano terra e piano quarto
- r/18** inserimento di funzioni accessorie per Universiadi
- r/19** Usi Temporanei senza cambio di destinazione d'uso
- r/20** struttura potenziata funzionale all'attraversamento
- r/21** struttura a pilastri con piano terra pilotis
- r/22** residenza con convenzione temporanea
- r/23** collaborazione fra enti universitario e sanitario
- r/24** massimizzazione profitto privato: struttura ricettiva
- r/25** nuovo nodo di interscambio urbano

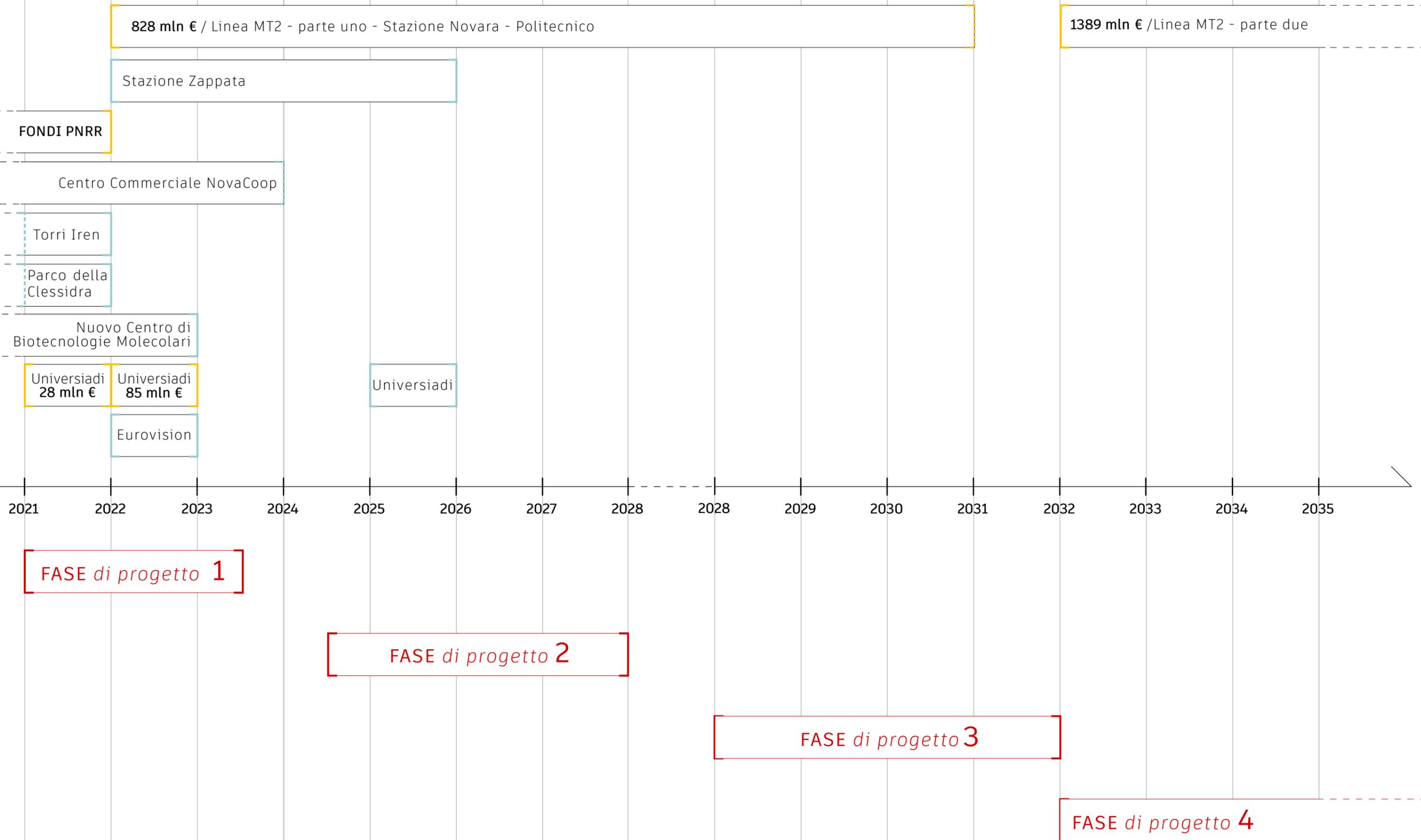


progetto

Il procedimento narra la logica della digressione diagrammatica assunta al fine progettuale di indagine.

La visione di insieme precedentemente espressa, ricade altresì in una logica di processo strategico, che agisce per fasi e non unitariamente, e senza una tensione finalistica.

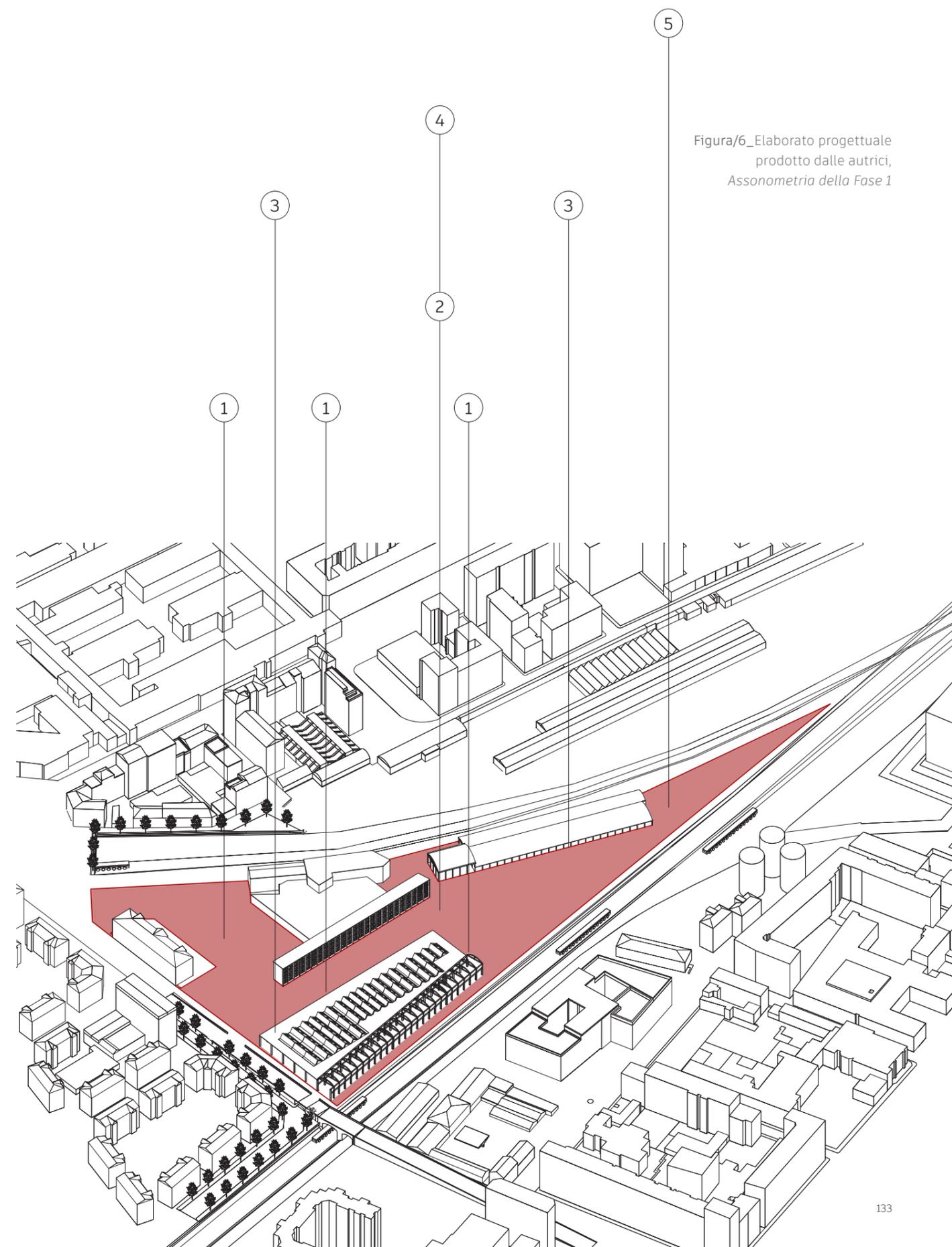
Ognuna delle fasi, quattro in questo progetto, legittima il proseguo della sua successiva, ma non ne è dipendente: ogni fase è autonoma, altrimenti il progetto non si attuerebbe se una delle stesse non si avverasse: infatti, ciò ne bloccherebbe la dinamica di processo incrementale che garantisce l'attuazione di progetti di riconversione urbana, spesso caratterizzati da tempi lunghi, come le fasi transitorie che li connotano, ma che in ogni caso li attivano.



La prima fase comincia in vista dell'arrivo dei Fondi Nazionali del 2022 e corrisponde all'insieme delle azioni che consentono la praticabilità dell'area. In questa si collocano le **demolizioni** previste, che interessano parte di Osi-Ovest, dove adesso si trova l'Ex disco-club RockCity, la parte maggiormente degradata di Osi-Est, luogo dove era ospitata la sezione amministrativa delle officine e il fabbricato minore che costeggia ad ovest il padiglione insito nell'area Ghia. Annessa vi è la demolizione delle **pavimentazioni**, necessaria all'avanzamento delle opere di **bonifica**, le quali oltre ad interessare l'amianto contenuto all'interno delle strutture, interessano altresì gli inquinanti interni ai terreni. Tali opere sono prescritte negli ambiti 13.4 e 13.6, Ghia e Osi-Est, già nel PRG vigente. Concernente la prima area, queste sono ulteriormente prescritte nell'accordo tra Comune di Torino ed RFI, al fine dell'attuazione dei lavori, che vedranno nella stessa l'inserimento di un impianto tecnologico adibito all'ente ferroviario, e ai cantieri per la riqualificazione della stazione del passante ferroviario Zappata. Successivamente alla bonifica, si procede al **rifacimento della pavimentazione**, la quale perseguendo gli obiettivi del Rinnovo del PRG, sarà per la maggior parte della sua superficie, permeabile. Mettendo, infine, in sicurezza l'area, si procede alla predisposizione del **comparto tecnologico** prescritto in Ghia.

fase / 1

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5



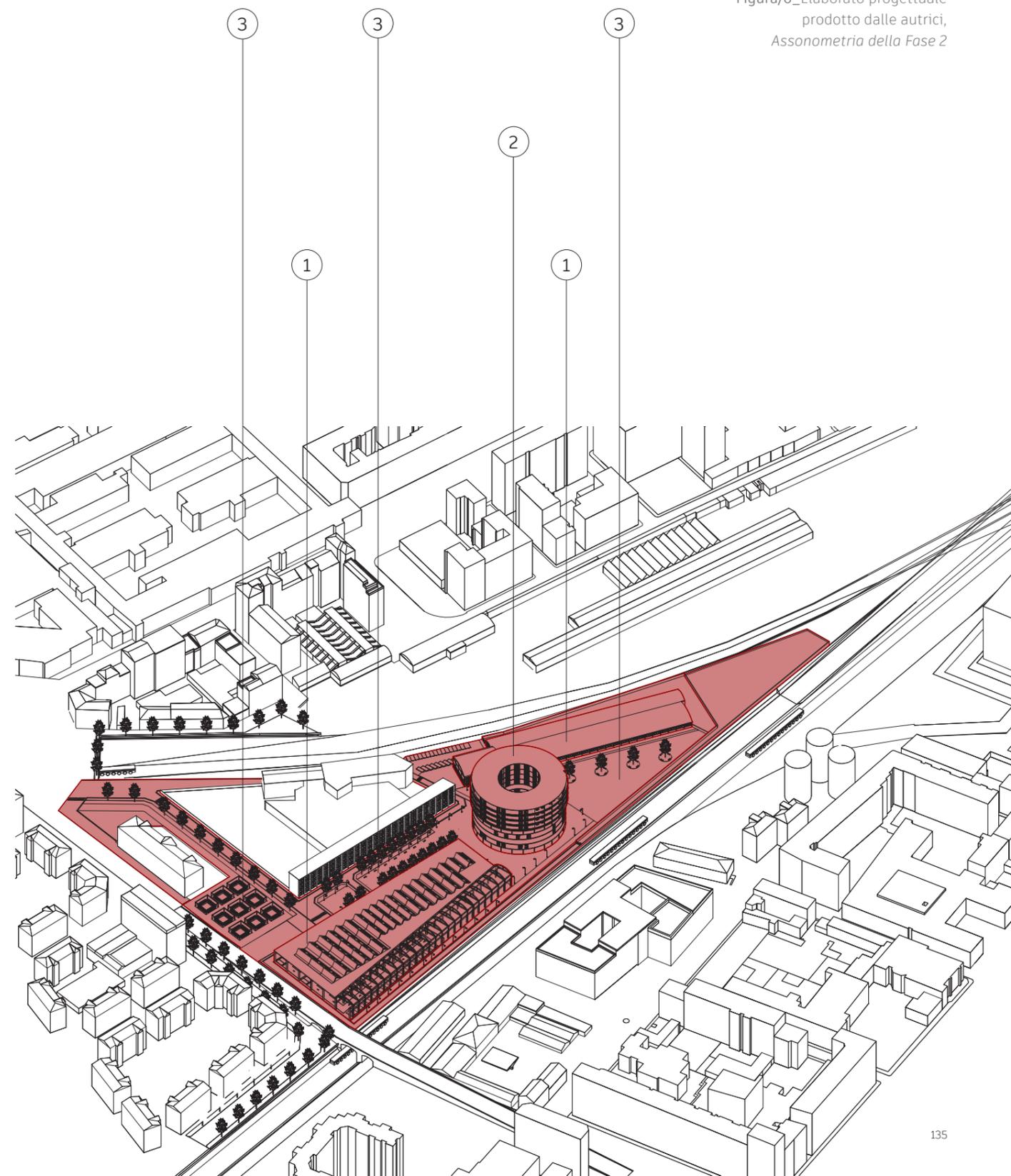
Figura/6_Elaborato progettuale prodotto dalle autrici, Assonometria della Fase 1

La seconda fase trova legittimazione nell'evento delle Universiadi invernali del 2025. In vista della competizione il progetto pre-dispone una celere attuazione della preesistenza con l'inserimento di **Usi Temporanei** nei padiglioni di Osi-Est e Ghia, realizzando un **complesso residenziale** convenzionato per gli atleti, atto a diventare residenza studentesca al fine di adoperarsi a mettere a disposizione alloggi per ospitare gli studenti universitari.

Operando ulteriormente attraverso la predisposizione di un **nuovo spazio urbano** esterno, il quale prevede l'inserimento di zone verdi e alberate per favorire la qualità e il benessere ambientale, insieme ad un parcheggio di scambio coperto per biciclette, al fine di favorire la mobilità dolce garantendo sicurezza ed e protezione dei mezzi, si permette dunque all'area di scaturire interesse e curiosità dei nuovi, ma temporanei, inquilini e degli stessi cittadini.

fase / 2

- 1
- 2
- 3



Figura/6_Elaborato progettuale prodotto dalle autrici, Assonometria della Fase 2

La terza fase scaturisce con il termine delle Universiadi. In questo momento del processo progettuale l'area si vede come nuovo polo di scambio, ulteriormente potenziato dall'attivazione della Stazione Zappata prevista per il 2026: risulta dunque centrale il tema della connessione tra il nuovo centro di Biotecnologie e l'ospedale Mauriziano: il progetto opta per la realizzazione di un **sistema di collegamenti** che consenta all'area di connettersi oltre le sue barriere, le ferrovie e il ponte di Corso Dante. Una struttura autoportante, costituita in tre passerelle ciclo-pedonali, crea tre nuove connessioni, con approdi in Via Ionio per quanto riguarda la fascia Ovest verso il quartiere Crocetta, nell'Ambito 13.2/A Nizza per quanto concerne la fascia Est, per il quartiere Sansalvario e a sud in corrispondenza del ponte di Corso Dante, dal quale diparte una via adibita alla mobilità dolce che sfrutta la struttura preesistente della galleria di Osi-Est per innestarsi all'interno dell'area. Le tre passerelle, connettendosi a diverse quote al perno centrale, costituito dal complesso residenziale, si incontrano tramite delle rampe concentriche alla quota del quarto piano, dove si trova uno spazio adibito a servizi di interesse comune, il quale costituisce il **secondo layer pubblico**. La connessione dell'ente universitario e quello sanitario genera la necessità di un **servizio di appoggio per i pendolari** interessati a raggiungere l'uno o l'altro per questioni personali o lavorative: il progetto quindi prevede di mettere a disposizione un complesso di alloggi destinati a soggiorni brevi che servano le due entità connesse. Questo si inserisce all'interno dell'ambito

fase / 3

1

2

3

Ghia e la sua struttura portante costituisce parte della struttura della passerella pedonale.

Inoltre, in corrispondenza della fascia sud viene inoltre aperta la chiusura esistente, che impedisce il **passaggio sotto il ponte da Via Pagano**, area pedonale pubblica, che così ha la possibilità di connettersi con l'Ambito Osi-Est di progetto in corrispondenza della galleria dello stesso, dove si predispongono spazi adibiti alla **movida**, notturna e non. Questi, oltre a tentare il decongestionamento della frequentazione giovanile polarizzata nel centro del quartiere Sansalvario, permette al quartiere a sud dell'area Osi-Ghia, anch'esso chiuso a nord dal ponte e a est dalla ferrovia, di avere a disposizione spazi di socializzazione attualmente inesistenti.

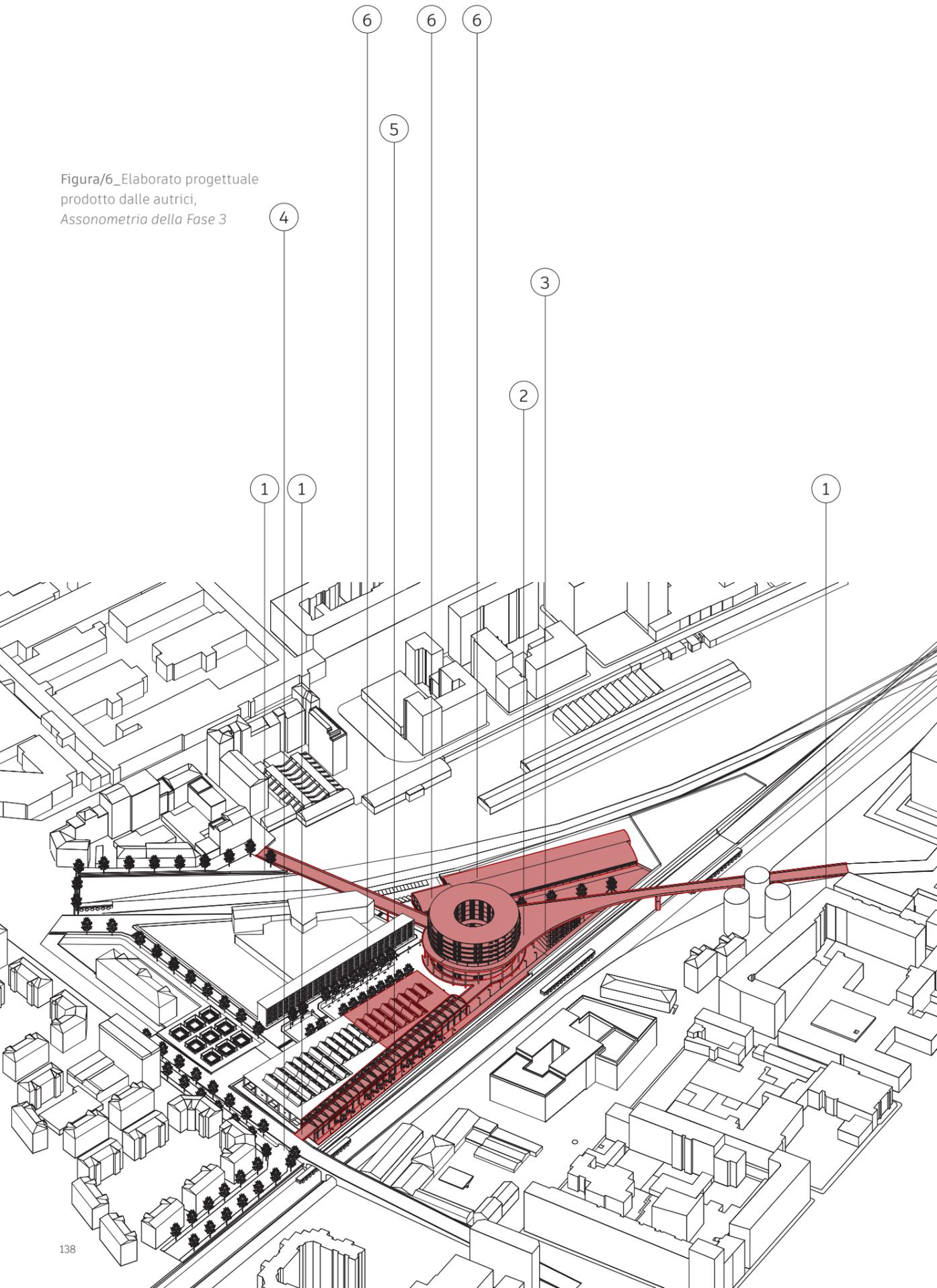
Infine, in questa fase si mantengono gli **Usi Temporanei** precedentemente inseriti all'interno dei padiglioni esistenti, per consentirne il consolidamento economico, sociale e il così il prolungamento della fase manutentiva delle preesistenze industriali.

4

5

6

Figura/6_Elaborato progettuale
prodotto dalle autrici,
Assonometria della Fase 3



La quarta ed ultima fase predisposta all'interno della logica di questo progetto, si radica sulla prevista riattivazione entro il 2026 della Stazione Zappata, nonostante tramite un incontro con la P.A., la quale si sta occupando di questo processo in corso si giunge a conoscenza che tale data prevista sarà soggetta a posticipazione. In ogni caso è un processo, che con certezza e in un tempo non troppo dilatato, giungerà al suo termine, generando nuovi flussi di scambio, i quali saranno in un futuro meno celere potenziati dall'innesto della seconda linea della Metropolitana, MT2, per la quale è prevista la realizzazione del primo tratto entro il 2032, il quale ancora non interesserà l'area in oggetto.

In vista di un futuro nodo nevralgico di scambio, che trae inizialmente adito dall'attivazione del passante ferroviario, si radica la possibilità dell'ente attuatore privato di massimizzare i propri interessi economici, che il progetto concilia con alcuni degli obiettivi della Revisione di Piano precedentemente esposta.

Il processo di trasformazione del comparto urbano porta un maggiore interesse per l'area e a tal proposito il progetto opta per la realizzazione di un **complesso ricettivo privato**, all'interno dell'Area Osi-Ovest, in totale gestione all'ente: questo combacia con le esigenze della Città di potenziare i propri servizi di ospitalità anche attraverso forme meno tradizionali. Inoltre si considera l'inserimento, anch'esso a gestione privata, di attività produttive legate all'**industria 4.0**, le quali costituiscono un interesse in espansione all'interno della Città di Torino; tale attività, insieme alle entità di Toolbox e

fase / 4

| 1

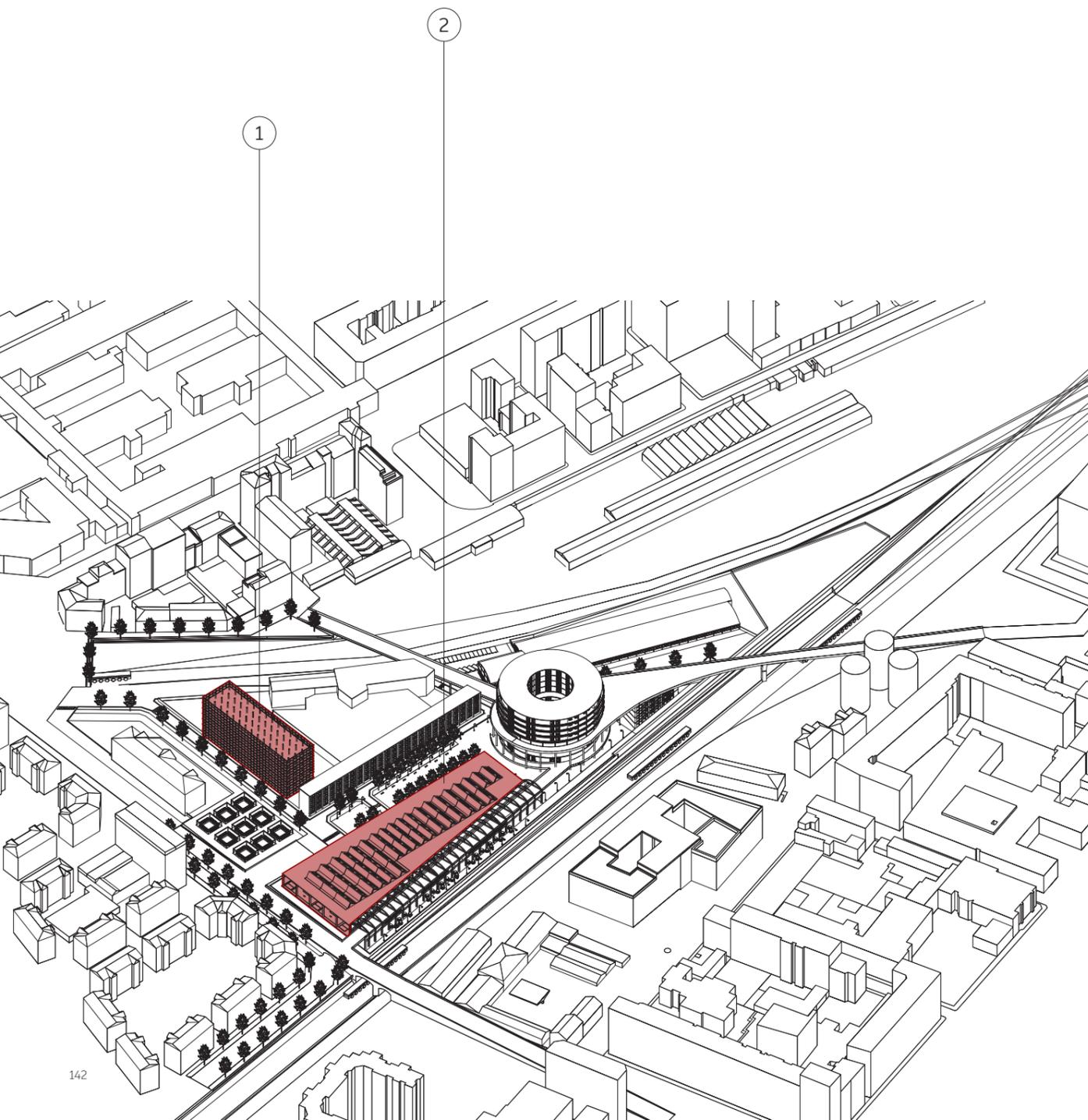
| 2

Fablab, renderebbe produttivo il comparto urbano, catalizzando anche l'interesse delle entità universitarie Torinesi.

L'industria 4.0, scaturita dalla quarta rivoluzione industriale, che sta interessando anche l'Italia, riassume una nuova visione della produzione industriale, dove l'impiegato ha un ruolo diverso di controllo della macchina digitale tramite la conoscenza di programmi di calcolo. L'era digitale necessita di spazi ampi dove poter collocare macchinari addetti alle produzioni aventi dimensioni non indifferenti.

Conciliare la riconversione urbana con la nuova spinta produttiva, entrambe prerogative del Rinnovo che interessa la normativa vigente, permette al progetto di considerare adeguata la prestazione del padiglione Osi-Est in vista di tale funzione.

Figura/6_Elaborato progettuale
prodotto dalle autrici,
Assonometria della Fase 4



n.b. /

La narrazione delle singole fasi, esplicita sinteticamente anche all'interno della timeline progettuale, si rende utile a sottolineare l'accezione che esse hanno all'interno del processo: ognuna di esse è costituita a partire da quella precedente, ma autonoma nella trasformazione dell'area.

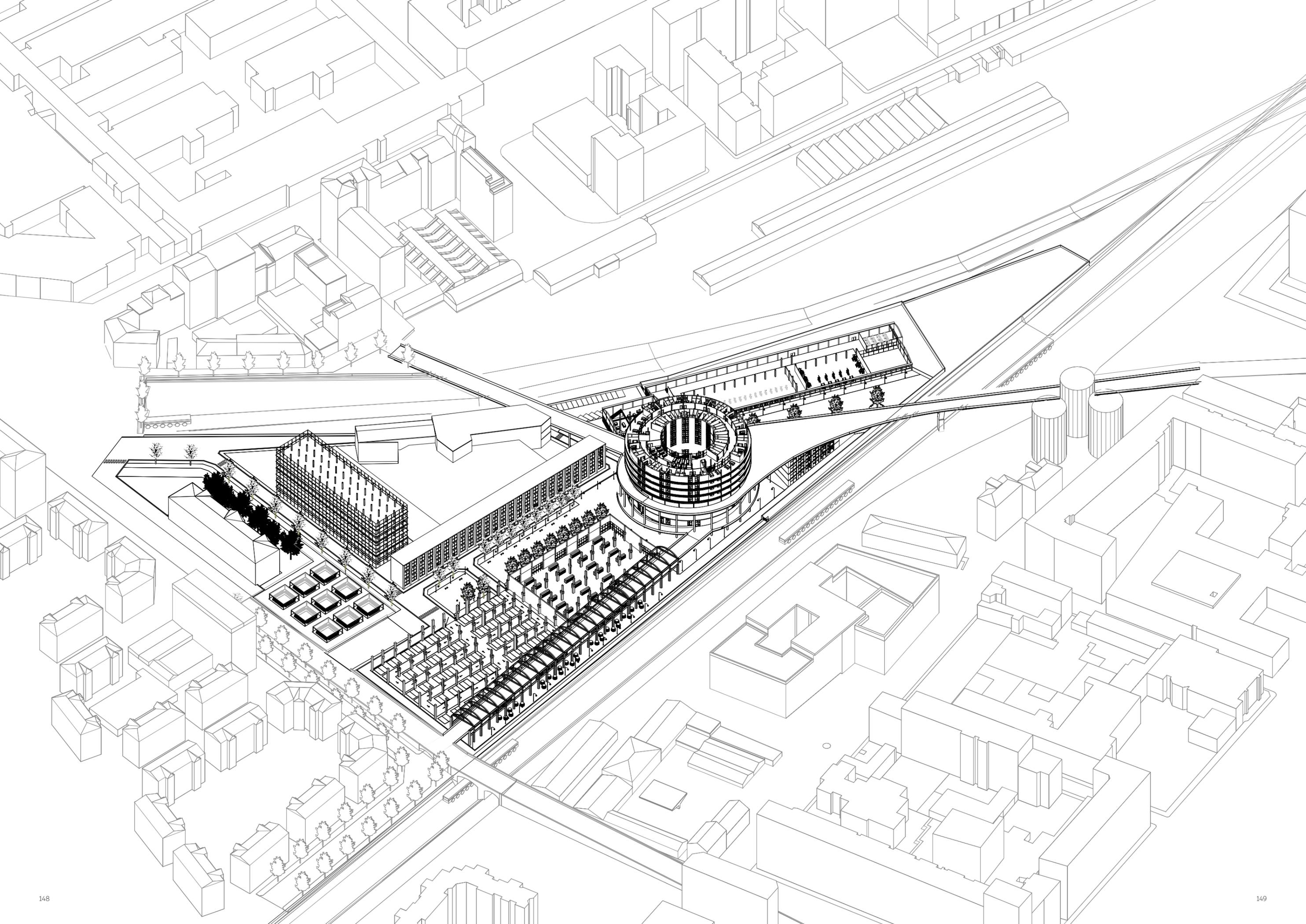
Evitando la tendenza alla produzione di un oggetto finale, che porta a vedere l'ultima fase di realizzazione come la forma del progetto definitivo: questo lavoro mira a rendere ogni fase progetto e transito per futuri processi incrementali. La strategia del progetto finale, utilizzata dai precedenti Piani Regolatori, tra cui quello del 1995, presuppone l'esito positivo di tutte le fasi progettuali, affinché il progetto si realizzi, e se così non avviene la trasformazione si vede cessare fin dal principio.

Non avendo, questo lavoro di tesi, una tendenza al risultato formale considerato "giusto" o "migliore", tenta di elaborare una logica legittimata su istanze attuali, documentate e interne alle prerogative della Pubblica Amministrazione, con cui le autrici di questo lavoro si confrontano: logica espressa necessariamente in una forma, che interpreta una delle alternative possibili per il progetto di trasformazione urbana dell'area e risulta essere il risultato incrementale di tutte le legittimazioni discusse negli stati elaborati all'interno del diagramma riportato, tra cui i presupposti della Pubblica Amministrazione, quelli stimati, tramite il confronto con soggetti attuatori appartenenti ad aree limitrofe, degli enti privati e sulle ingenti risorse messe a disposizione dal governo attraverso il Pia-

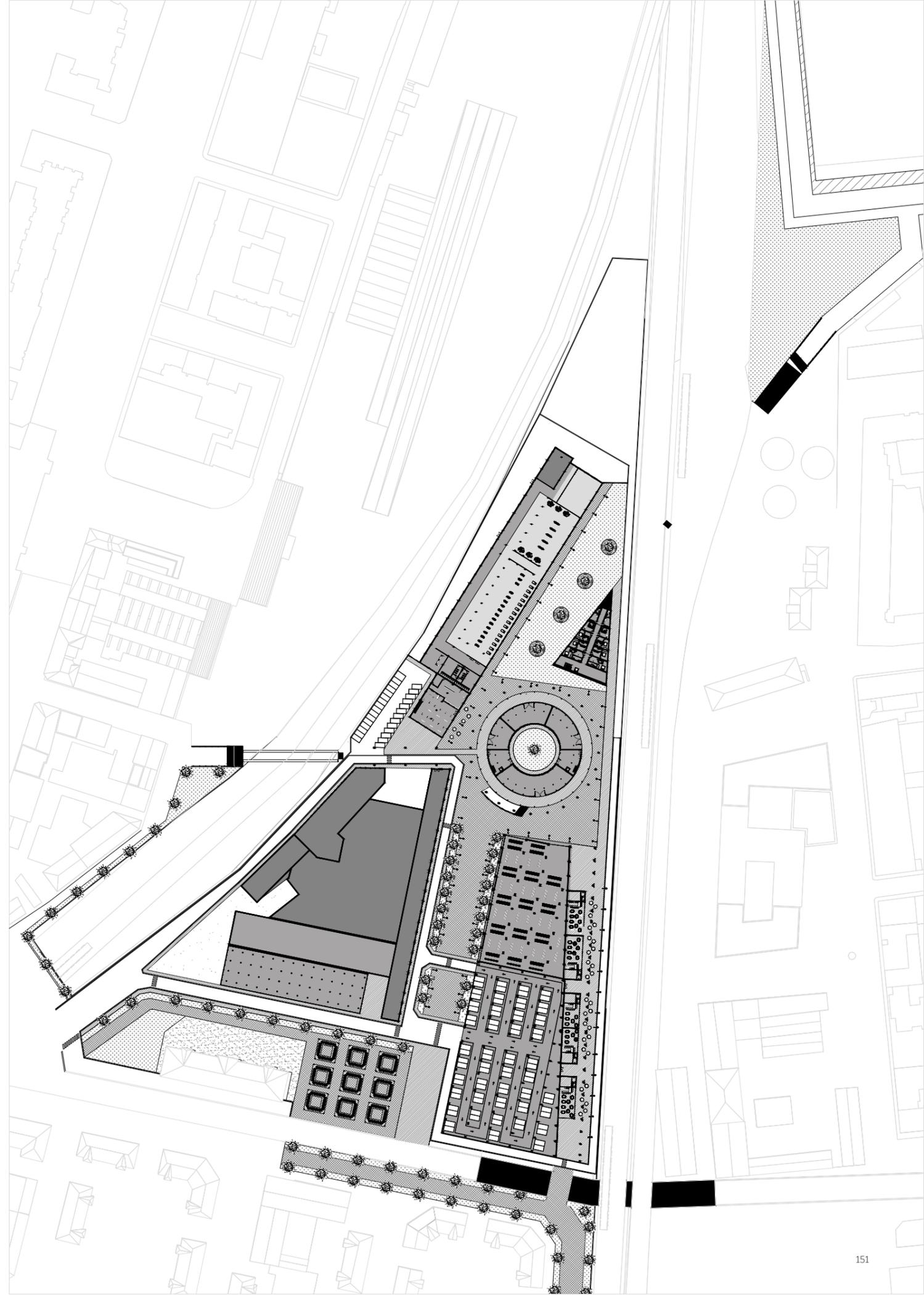
no di Ripresa e Resilienza, definito all'interno del Ventiduesimo Rapporto Giorgio Rota come "un'occasione irripetibile"², che permette la realizzazione di "cose nuove e cose grandi", che acquisiscono ancor più importanza in un contesto come quello della Città di Torino, la quale ha vissuto processi di impoverimento, rarefazione degli investimenti e la tendenza all'evasione dal centro in virtù delle periferie.

A tal proposito, essendo le prerogative della P.A. cambiate rispetto al vigente Piano urbanistico della Città, ed in parte espresse all'interno degli elaborati, fino ad ora pubblicati, riguardanti il Rinnovo dello stesso, giunge l'esigenza di questa Tesi di proporre una nuova Scheda Tecnica Normativa che regoli l'area su cui il progetto insiste.

Flessibilità e versatilità devono essere espresse al fine di non impedire agli avvenimenti futuri di generare nuove logiche di trasformazione attualmente non di competenza di questa elaborazione, garantendo al comparto urbano di emanciparsi dall'attuale stato di stasi sociale, economica e ambientale in cui vige.



pianta piano terreno dell'area

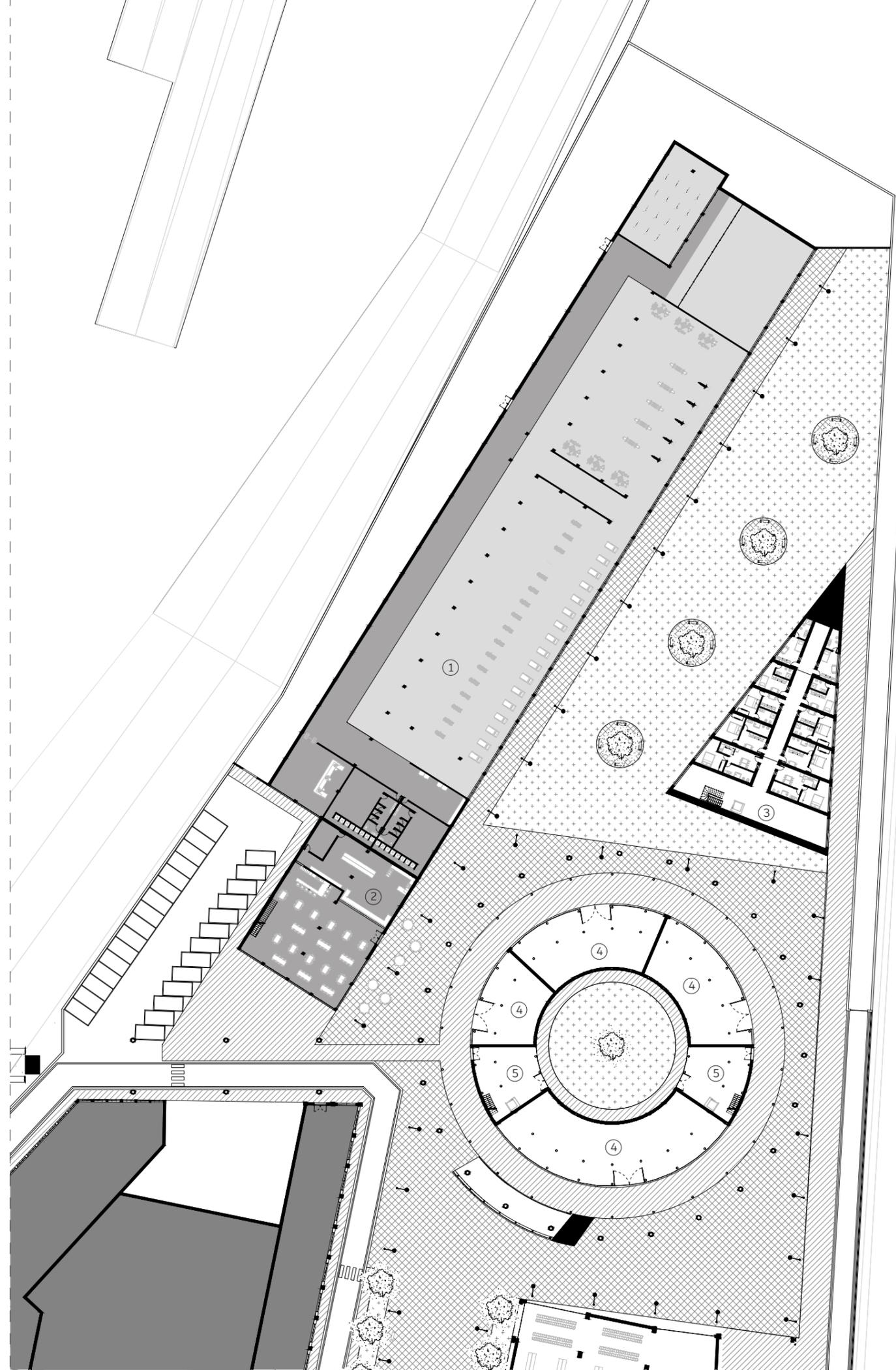
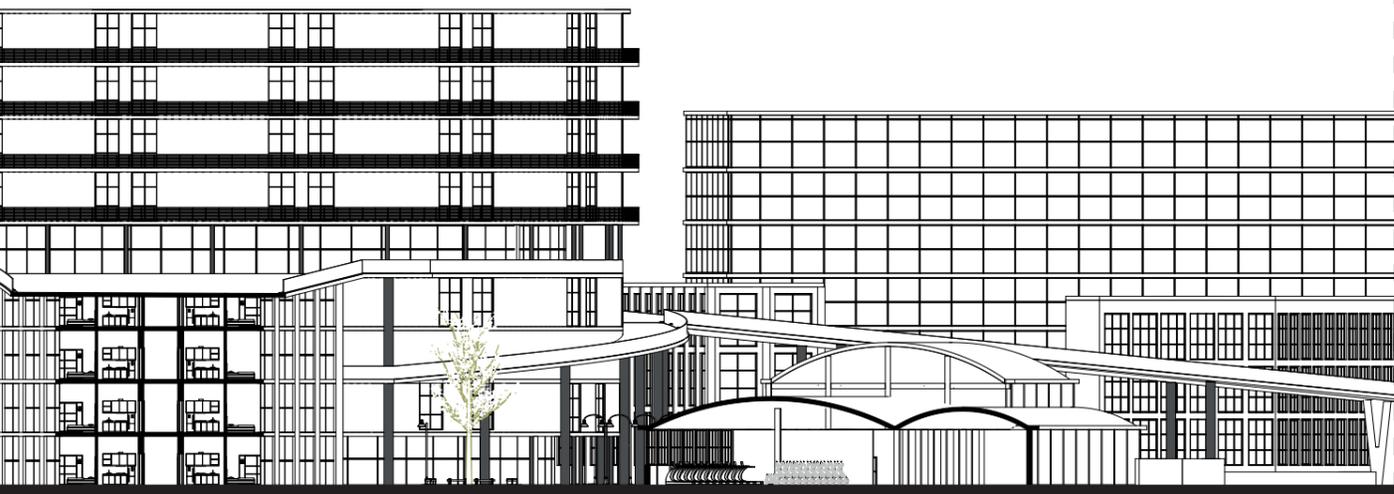


Approfondimento: attacco a terra dell'Ambito Ghia e nuova centralità dell'area

L'edificio esistente viene risolto attraverso funzioni di adaptive reuse che sfruttano la conformazione strutturale servendosi di ampi spazi e di una diretta percezione con l'esterno.

Le nuove costruzioni si confrontano con la conformazione triangolare dell'area iscrivendosi all'interno tramite nuove geometrie che ne ridefiniscono le centralità.

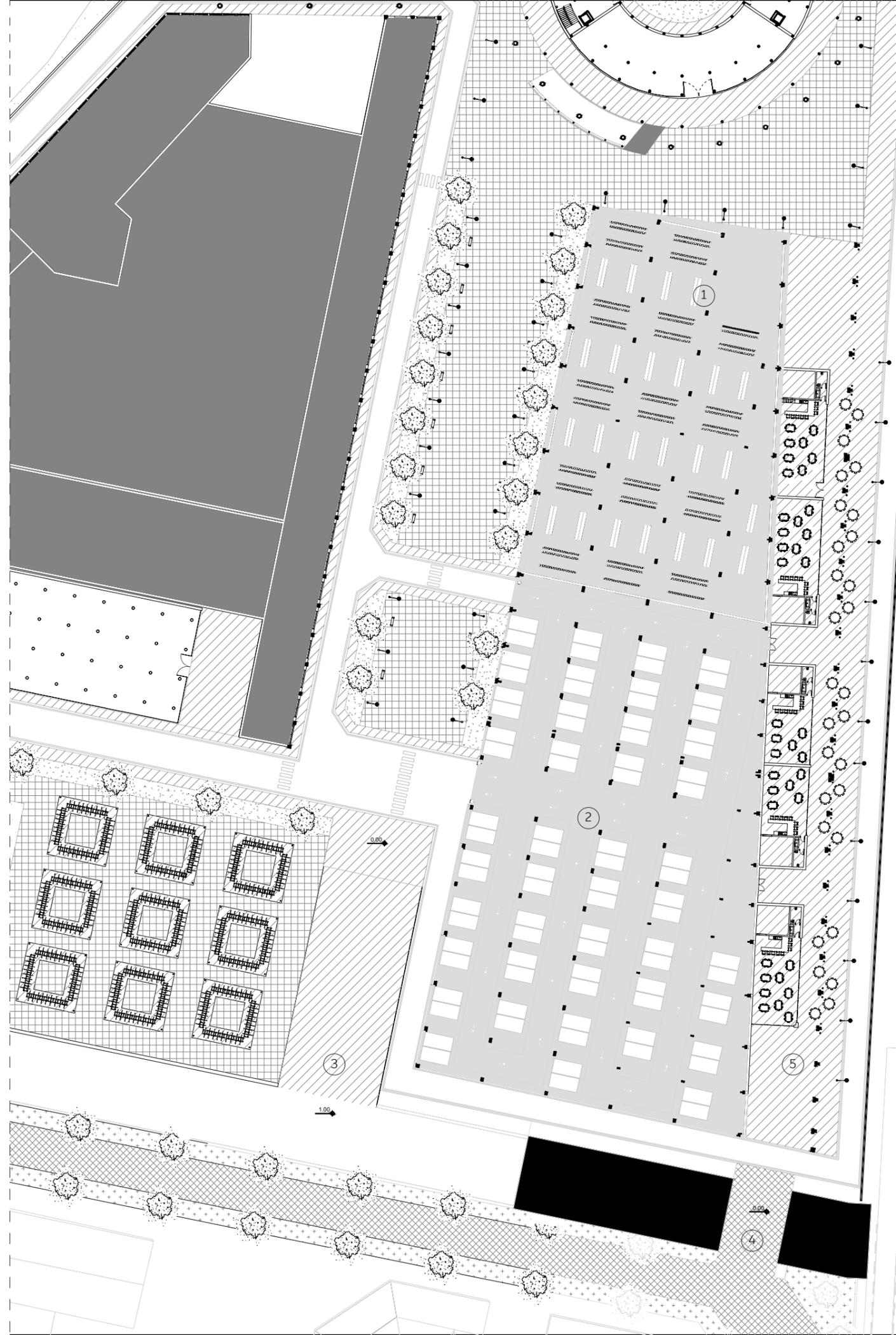
- ① Palestra convenzionata
- ② Mensa a servizio universitario e lavorativo
- ③ Residenza convenzionata a locazione temporanea
- ④ Servizi di pubblico interesse
- ⑤ Accesso alla Residenza convenzionata universitaria



Approfondimento : attacco a terra dell'Ambito Osi Est e nuove accessibilità all'area da Corso Dante

L'edificio esistente viene indagato a partire dallo stato di avvenuta Bonifica che lo vede dichiararsi come scheletro industriale; carattere inglobato dal progetto che introduce funzioni che non prevedono lo stravolgimento dello spazio ma al contrario si pongono in relazione mantenendo i rapporti di scala connotanti dei grandi spazi produttivi. Il progetto vuole sfruttare la dinamicità dei dislivelli che affacciano sull'area da Corso Dante inserendo nuovi collegamenti che vanno a risolvere le differenti altezze di accesso.

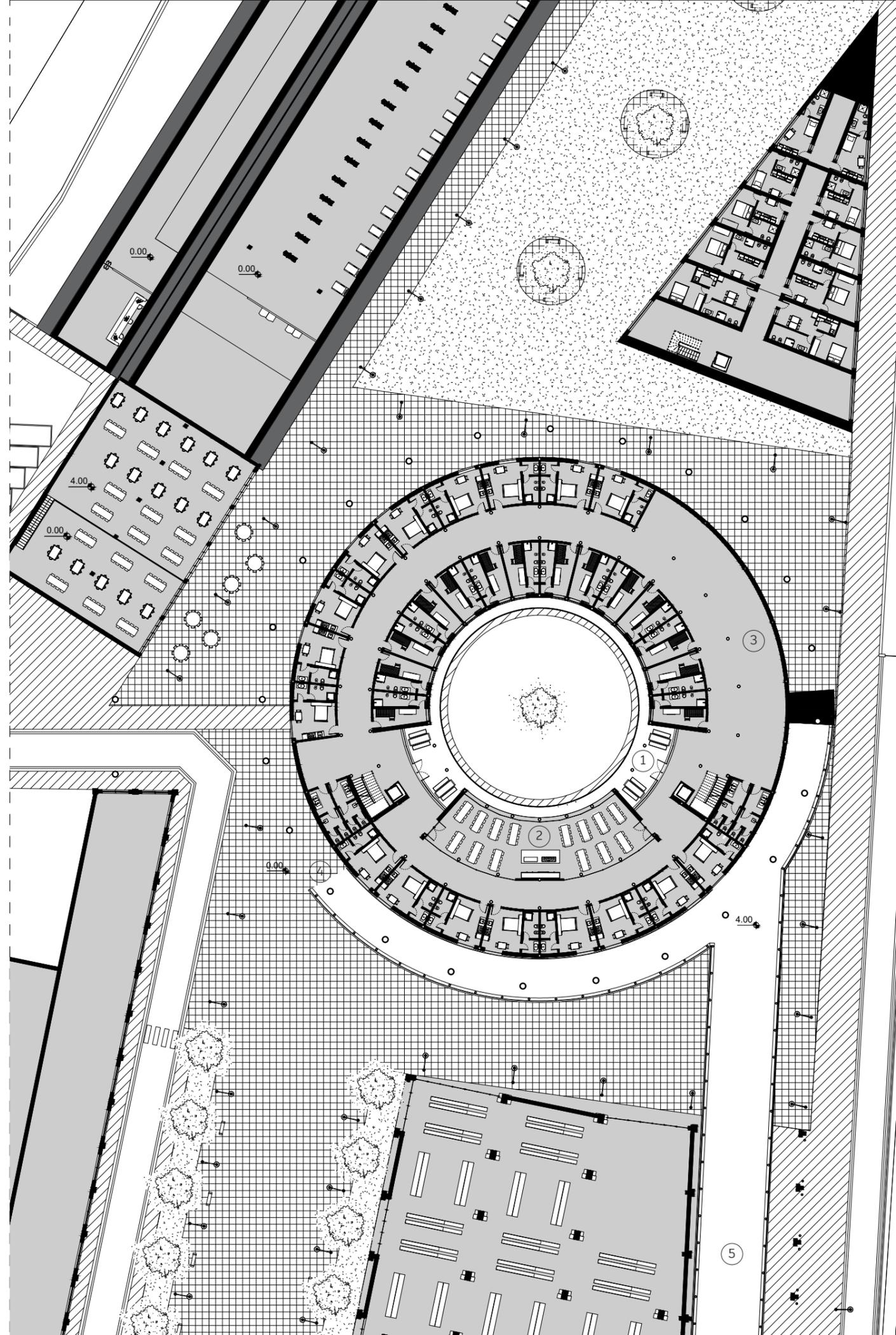
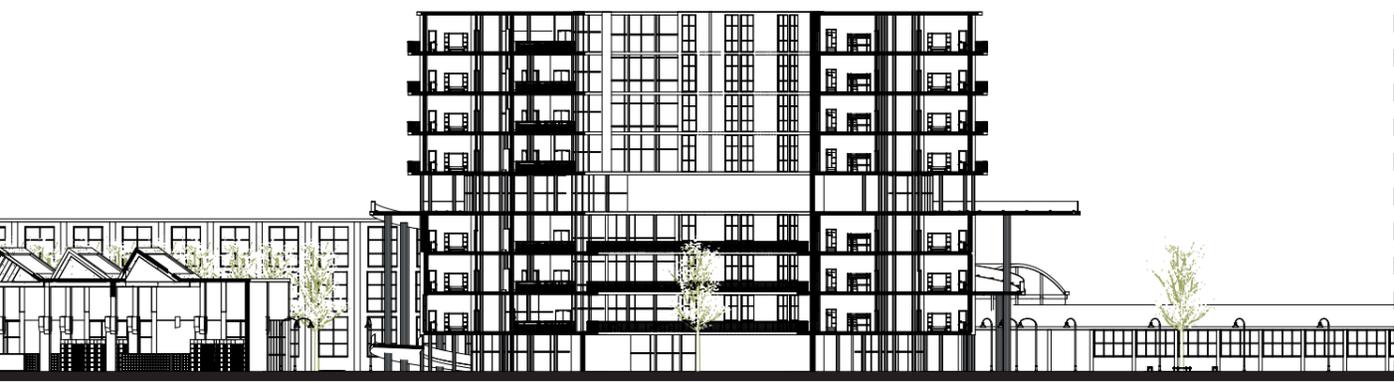
- ① Struttura di ritiro E- Commerce
- ② Parcheggio di servizio al quartiere (auto-bici)
- ③ Accesso ciclo-pedonale dal ponte di Corso Dante
- ④ Apertura collegamento sotto il ponte
- ⑤ Bar con funzioni Double Use (sale studio/locali serali)



*Approfondimento dei piani superiori dell'edificio centrale
Piano primo (come 2,3)*

L'edificio di residenza universitaria presenta, come esposto in precedenza, il piano terreno a servizio pubblico; nei piani superiori si inserisce una duplice tipologia abitativa, la quale si orienta secondo una distribuzione radiale e presenta due affacci. La corte interna è dotata di un ballatoio che approda su spazi esterni coperti. Il piano viene arricchito da un'area con cucina comune con affaccio sull'interno, mentre sull'esterno, a seconda dell'incontro fra l'edificio e l'evoluzione altimetrica della passerella ciclopedonale si generano degli spazi comuni.

- ① Ballatoio e spazi esterni coperti con affaccio sul corte interna
- ② Cucina comune a servizio del piano
- ③ Spazi comuni interni generati dall'incontro con la passerella
- ④ Attacco a terra della passerella ciclopedonale
- ⑤ Collegamento da Corso Dante interno all'edificio esistente (galleria)

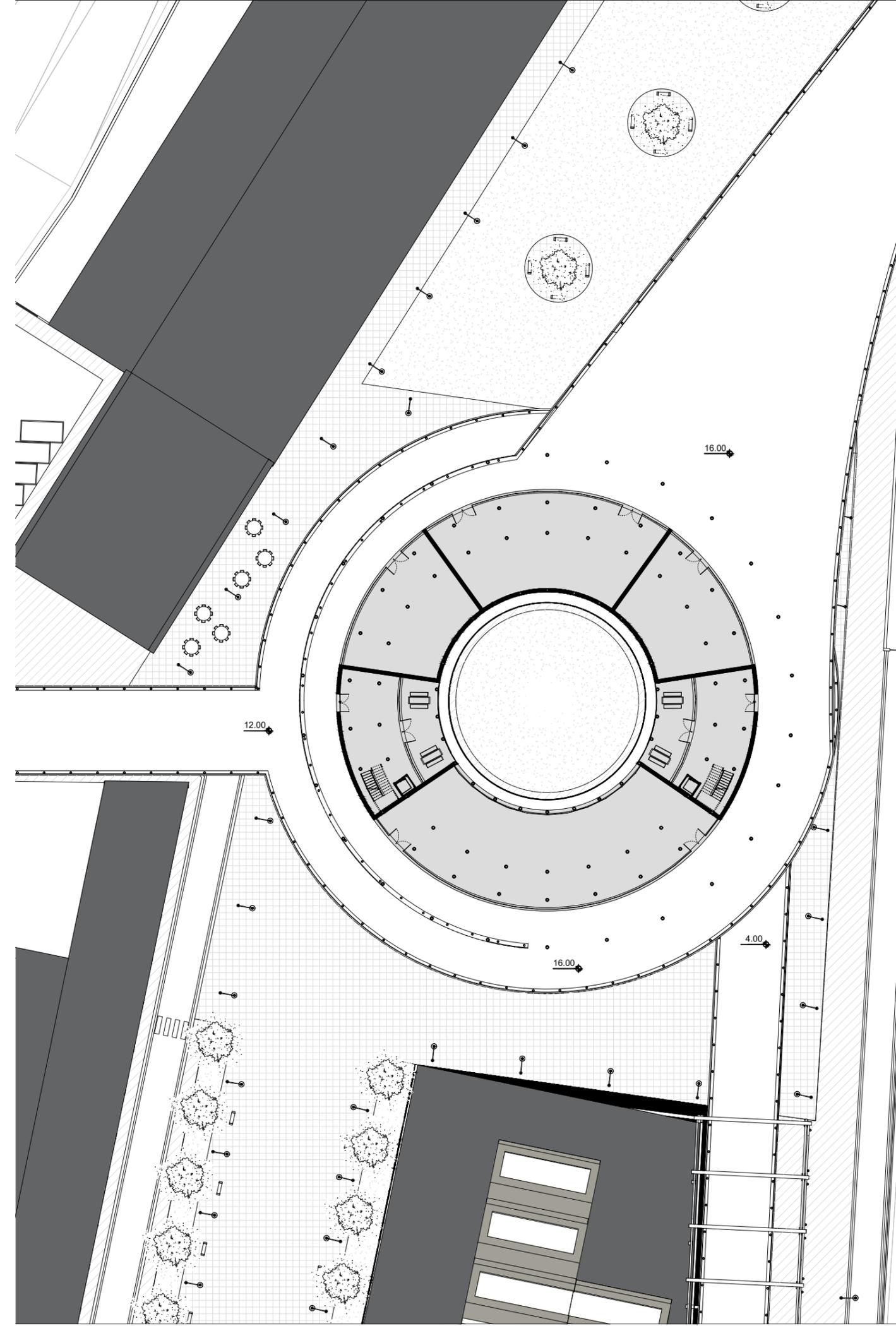


*Approfondimento dei piani superiori dell'edificio centrale
Piano quarto , piazza pubblica*

Il piano quarto descrive l'approdo del collegamento inserito verso l'area di Scalo Vallino, il quale avviene alla quota di 16 m. Il percorso viene indagato non soltanto come passaggio , ma piuttosto come un protendimento dello spazio pubblico del piano terreno, attraverso l'inserimento di servizi pubblici per la città.

Inoltre vi sono previsti due ingressi destinati alla residenza universitaria che premettono l'accesso allo spazio di distribuzione che collega i piani dell'edificio.

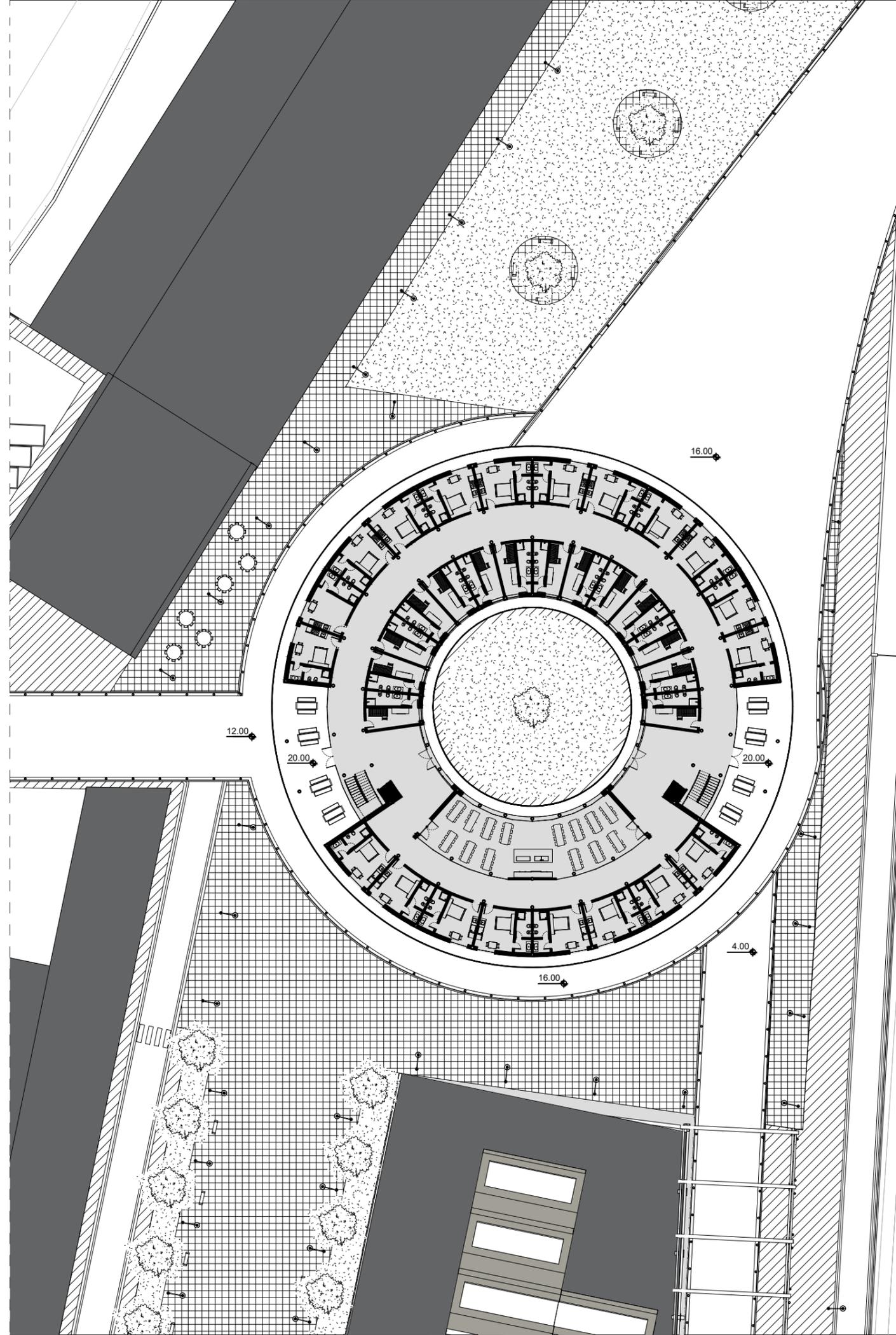
- ① Collegamento con l'area Scalo Vallino e il Centro di Biotecnologie Molecolari
- ② Collegamento a quota 12 m verso l'Ospedale Mauriziano e il quartiere crocetta
- ③ Servizi pubblici per la città
- ④ Accessi privati per la residenza universitaria



*Approfondimento dei piani superiori dell'edificio centrale
Piano quinto (come 6,7,8)*

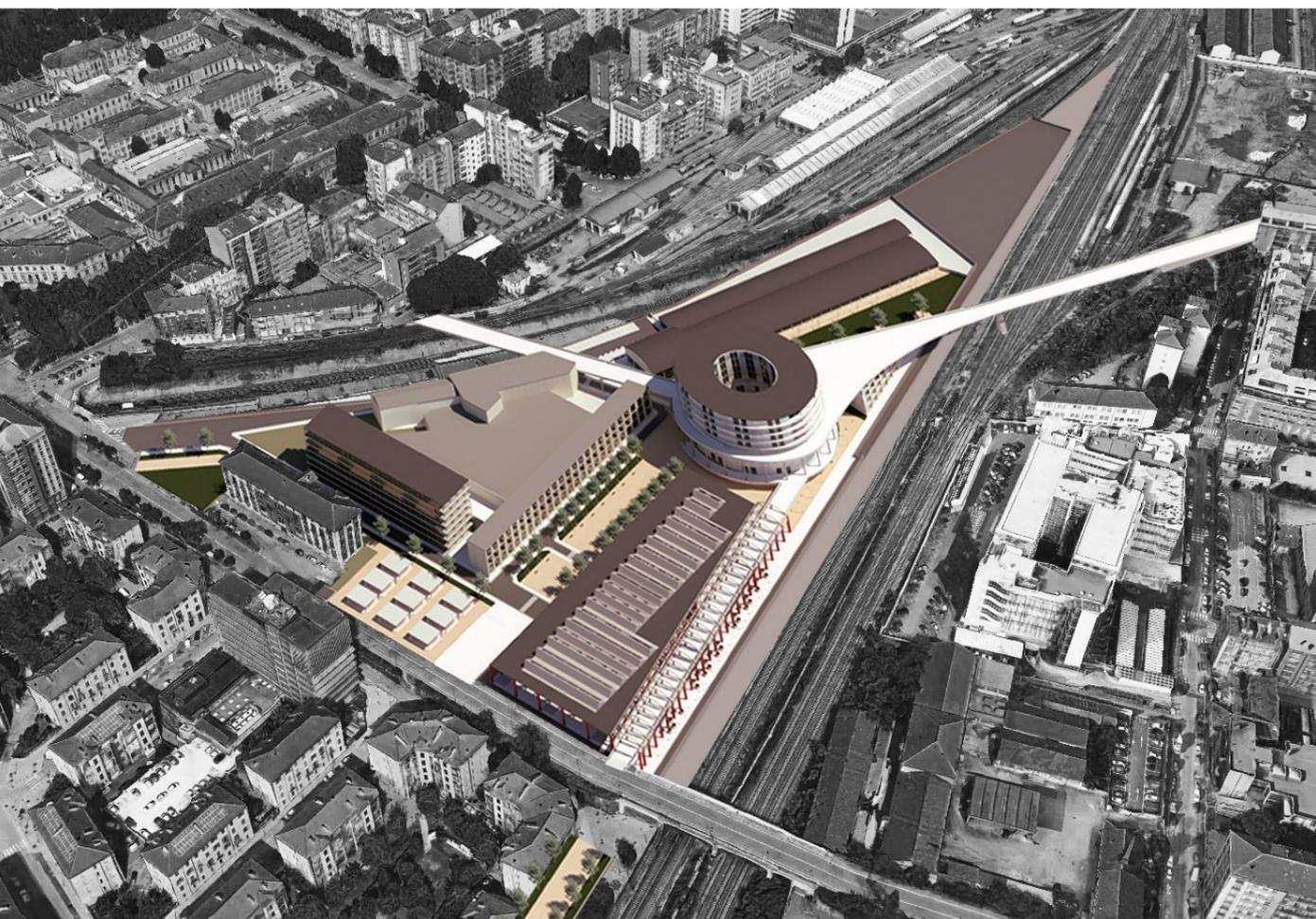
Il piano quinto, come i superiori, presentano un ballatoio sull'esterno dell'edificio con spazi esterni coperti, reso possibile dalla quota di piano, superiore rispetto lo sviluppo della passerella.

- ① Ballatoio e spazi esterni coperti con affaccio sull'area

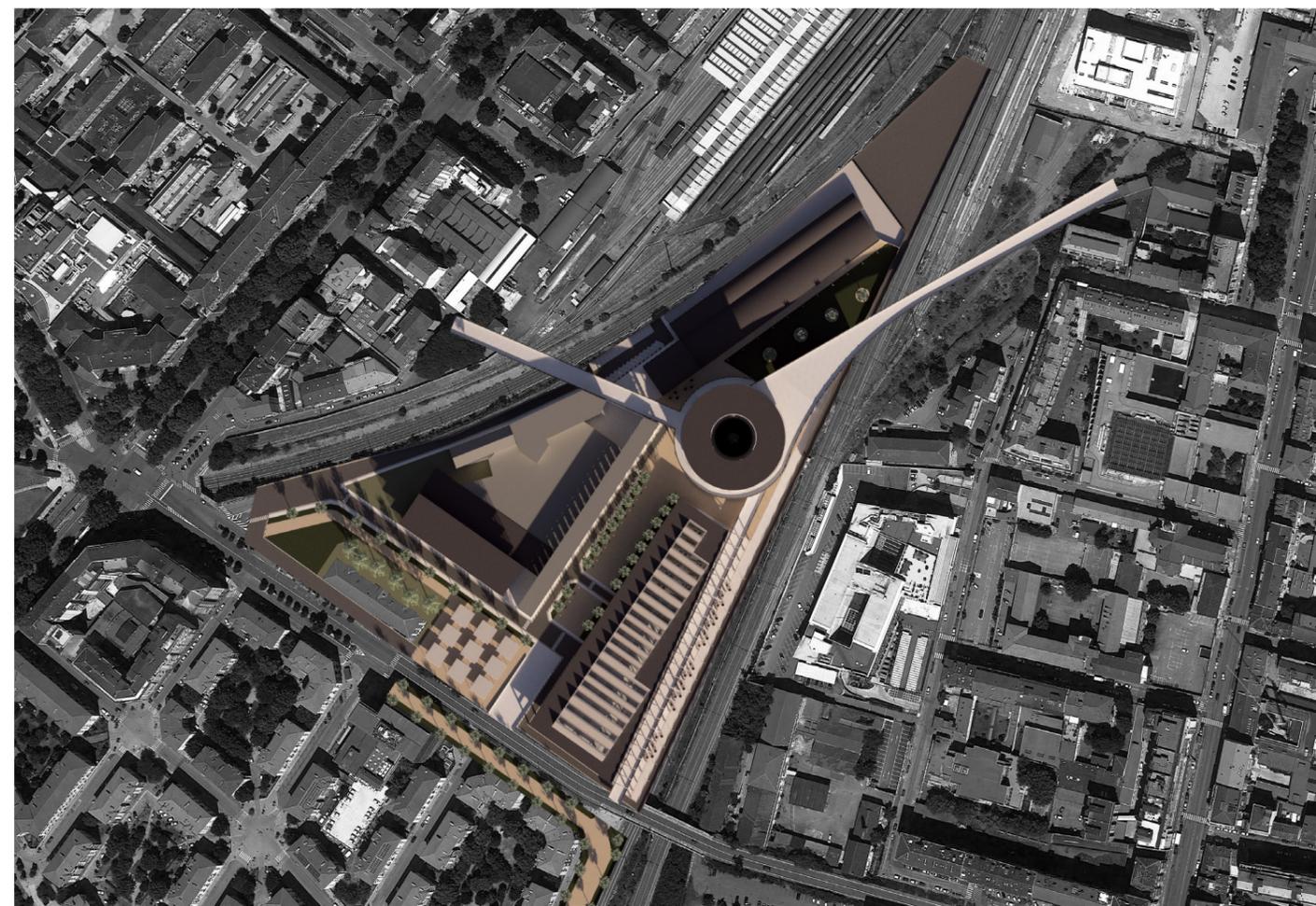


viste complessive del progetto

Figura/_Elaborato prodotto dalle autrici. Assonometria aerea complessiva.



Figura/2_Elaborato prodotto dalle autrici. Planimetria complessiva dell'area



viste esterne del progetto

Figura/3_Elaborato prodotto dalle autrici. Vista esterna in corrispondenza della rampa di accesso che direttamente collega Corso Dante con la Via Bertini, asse longitudinale che attualmente scinde le due Aree Osi, rispettivamente Osi-Ovest e Osi-Est.



Figura/4_Elaborato prodotto dalle autrici. Immagine della resa dello spazio esterno in corrispondenza della Via Bertini, passante tra i fabbricati di Toolbox e quelli di Osi-Est, riconvertiti tramite utilizzi temporanei.



Figura/5_Elaborato prodotto dalle autrici. Vista dell'ingresso al parcheggio insediato all'interno del capannone di Osi-Est.



Figura/6_Elaborato prodotto dalle autrici.

Immagine dello spazio pubblico verde insediato in corrispondenza del cortile attuale dell'Area Ghia, sul quale si affacciano a destra la palestra integrata come uso temporaneo nella preesistenza e a sinistra l'edificio residenziale a servizio del collegamento tra l'Ospedale Mauriziane e l'Università di Torino, con il nuovo centro di biotecnologie.



Figura/7_Elaborato prodotto dalle autrici. Rappresen-
tazione della visione dalla
passerella a scavalco della
ferrovia, che approda nel
quartiere San Salvario in
corrispondenza dell'Ambito
13.2/A Nizza.



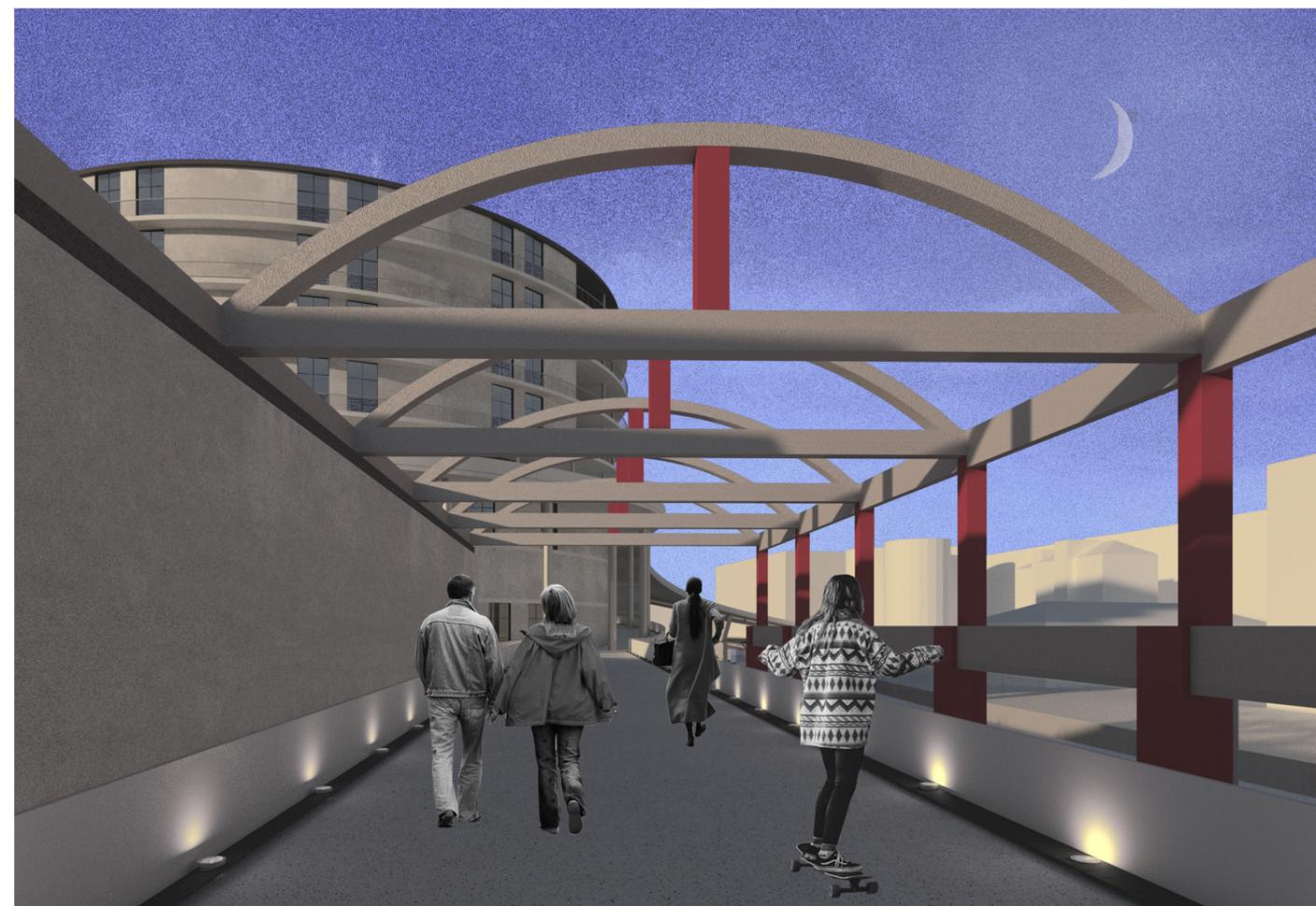
Figura/7_Elaborato prodot-
to dalle autrici. Vista dalla
passerella che approda nel
quartiere Crocetta in corri-
spondenza del giardino di
Via Ionio. Il camminamento
passa in mezzo all'edi-
ficio ospitante gli uffici
del Coworking a destra e
l'ingresso della palestra
insediata nell'Area Ghia a
sinistra.



Figura/8_Elaborato prodotto dalle autrici. Rappresentazione dello spazio entarno in corrispondenza dei locali con dehor collocati al piano terra della Galleria adiacente al capannone di Osi-Est. Lo spazio è destinato ad ospitare funzioni Double Use., che permettano l'aggregazione sociale di giorno e spazi dedicati a sale studio, mentre la movida la sera.



Figura/9_Elaborato prodotto dalle autrici. Immagine raffigurante il collegamento che connette Corso Dante all'altezza del colmo del ponte con gli Ambiti in oggetto, attraversando la galleria adiacente al capannone industriale di Osi-Est..



viste interne del progetto

Figura/10_Elaborato prodotto dalle autrici. L'elaborato rappresenta la visione serale dello spazio adibito a movida collocato al piano terra all'interno della galleria di Osi-Est.



Figura/11_Elaborato prodotto dalle autrici. Vista interna dello spazio distributivo dell'edificio centrale adibito prima a residenza per gli atleti delle Universiadi e successivamente per gli studenti universitari. Viene presentato nell'immagine il corridoio centrale in corrispondenza del locale comune adibito a mensa e ritrovo per i residenti.



Figura/12_Elaborato prodotto dalle autrici. L'immagine rappresenta lo spazio interno della mensa universitaria insediata nel capannone della Ex Carrozzeria Ghia, che affaccia sulla Via Montefeltro a destra e sullo spazio pubblico triangolare dell'omonima area.



Figura/3_Elaborato prodotto dalle autrici. La rappresentazione illustra lo spazio interno definito a punto di ritiro e-commerce all'interno della preesistenza di Osi-Est.



dalla forma alla regola / 5.4

La Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Revisione di Piano, offre l'opportunità di rivisitare le specifiche schede tecniche relative agli ambiti sui quali il progetto insiste, proponendosi come strumento di indagine della stasi che caratterizza l'Area Osi-Ghia a partire dagli aspetti regolativi da cui è governata.

Stato attuale della Norma

Strutturalmente la norma si riferisce a *Zone Normative*¹ che intercettano parti del territorio comunale la cui trasformazione è definita dal Piano con parametri e norme di attuazione uniformi. All'interno delle Zone sono contenute le *Aree Normative*¹ come quella oggetto di studio Osi-Ghia; queste sono caratterizzate da un'omogenea morfologia di impianto e di uso, e sono governate dalle Zone Normative in cui ricadono. Ulteriormente, all'interno delle Aree Normative si individuano gli *Ambiti*¹, suddivisi in diverse tipologie di trasformazione; infine le ultime declinazioni regolative sono istituite nei *Sottoambiti*¹.

L'area Osi-Ghia è normata all'interno della zona normativa definita Z.U.T., *Zona Urbana di Trasformazione*, per la quale il P.R.G. prevede, indipendentemente dallo stato di fatto, interventi di radicale ristrutturazione urbana e di nuovo impianto, ulteriormente codificata a seconda delle diverse destinazioni d'uso a cui mira la trasformazione, nel caso di Osi Z.U.T.R. dunque destinazione residenziale, mentre in Ghia è prevista una Z.U.T.S. rivolta ai servizi pubblici, conseguentemente all'ultima Variante che ha

1_Comune di Torino, Piano Regolatore Vigente, art.2

modificato il mix funzionale nel 2011².

Gli ambiti succitati sono definiti come *Ambiti di Riordino*, comparti urbani nei quali sono previsti interventi finalizzati al recupero degli edifici esistenti, due dei tre ambiti vengono ulteriormente declinati in cinque sottoambiti normativi: I,II,III nell'ambito 13.5 Osi-Ovest e IV e V nel 13.6 Osi-Est.

Cogliendo l'opportunità della spinta della Revisione di Piano atta ad applicare uno schema normativo governato da un minor numero di regole prescrittive in virtù di una riduzione di regole sovra specificate e circoscritte al fine di sostituirle con indicazioni meno cogenti, che consentano flessibilità alla Norma pur marcando un chiaro obiettivo di trasformazione, che abbia uno sguardo olistico sulla città al fine di aprirsi a più occasioni progettuali.

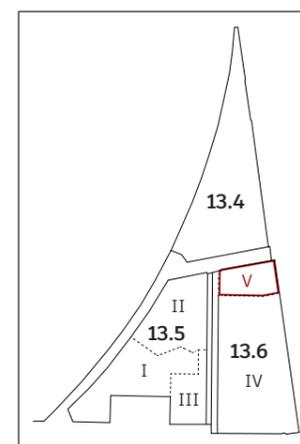
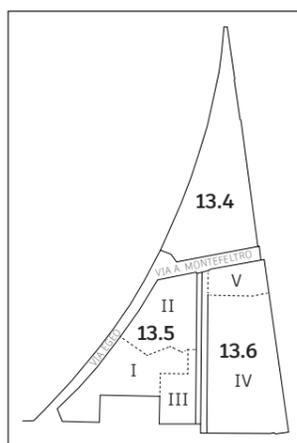
Il tentativo del progetto consiste nel confrontarsi con la norma vigente al fine di capire dove questa possa modificarsi e come possa, nelle singole Schede Normative, calarsi il principio di flessibilità a cui mira il futuro nuovo Piano Regolatore Generale.

Il progetto si confronta in primo luogo con i sette obiettivi della Revisione di Piano riscontrando un difficile dialogo con le regole contenute nelle Schede Attuative a cui fa riferimento.

Procedimento di modifica della Norma

L'Area si trova in una situazione di paralisi a causa della chiusura all'interno dei rami ferroviari provenienti dalla vicinante Stazione di Torino Porta Nuova, pertanto l'i-

Figura/1_Situazione normativa attuale raffigurante la suddivisione in ambiti e sottoambiti dell'Area Osi-Ghia tratto dalle NTA del Piano Regolatore vigente del Comune di Torino.



Figura/2_Situazione normativa attuale raffigurante la suddivisione in ambiti e sottoambiti dell'Area Osi-Ghia tratto dalle NTA del Piano Regolatore vigente del Comune di Torino.

naccessibilità risulta evidente da entrambi i versanti dell'area fuorché per l'accesso da Via Egeo, all'incrocio con Corso Dante, che costeggia il fianco Ovest dell'area.

- **d/17** | Nel 2014, con la **Variante 291**, si inserisce la necessità di collegare il quartiere Sansalvario al Quartiere Crocetta passando da Via Agostino Da Montefeltro, unico asse riconosciuto come viabilità nella Scheda Tecnica del Piano.

Il P.R.G., imputando il principio della connessione all'Ambito 13.2/B Lugaro, pone l'attenzione sulla fascia est dell'area, dove attualmente Via Montefeltro termina a filo con il terrapieno di cinta dei binari ferroviari, conettono Porta Nuova a Lingotto.

L'attenzione ricade dunque sul quinto sottoambito, appartenente all'Ambito Osi-Est, individuato come zona di approdo conforme al collegamento previsto dalla VAR. 291/2014. L'interesse scaturisce in particolare dalla volontà sottesa di insinuare un nodo centrale identificativo, che agisca come polo attrattivo per i cittadini. La presenza di Toolbox³, entità ormai consolidata all'interno della Ex Fonderia Garrone, avverte l'ingresso principale su Via Montefeltro induce a considerare la zona di approdo del collegamento previsto, che include anche il suo protendimento su Via Ionio, nella fascia est dell'area, scelta ulteriormente avallata dalla vicinanza della stessa all'ambito 13.2/B Lugaro, collocato a est sulla sponda opposta della ferrovia.

Si ritiene inoltre che il sottoambito V abbia la potenzialità di ospitare l'approdo del col-

³Toolbox è un'entità consolidata nell'Ambito Osi-Ovest, nato dalla ristrutturazione progettata dall'architetto Caterina Tiazzoldi, della Fonderia Garrone, Toolbox Coworking è un hub creativo dedicato al lavoro

legamento oltre che il nucleo identificativo dell'area, poiché questo avrebbe il ruolo di ponte anche nei confronti dell'Ambito Ghia, che, se escluso dal sistema di connessione, risulterebbe completamente emarginato dal contesto urbano.

Tuttavia il sottoambito succitato detiene una capacità edificatoria molto elevata, calata su una superficie ridotta, da cui si deduce il rischio, volendo sfruttare la Superficie Lorda di Pavimento edificabile all'interno dei confini dello stesso, di raggiungere altezze incoerenti con la volontà del PTPP³ coerentemente alla normativa urbanistica riferita alle Z.U.T. di categoria B⁴, ai sensi del **D.M. 1444 del 2 aprile del 1968**, il quale

all'articolo 8 prescrive, per tali categorie, la capacità di edificare fino ad un'altezza massima che corrisponda all'altezza media dei fabbricati circostanti.

Ipotizzando un pieno sfruttamento delle quote destinate al sottoambito, in modalità concorde alla norma, si prevede un ampliamento dello stesso che oltrepassi il confine con l'Ambito 13.4 Ghia, inglobando al suo interno l'estremo est di Via Agostino da Montefeltro.

Durante un incontro con la Pubblica Amministrazione si giunge a stabilire, che la principale istanza dell'area sia la connessione con il tessuto urbano circostante di cui adesso è priva, se non che per Via Egeo e il suo proseguimento perpendicolare, Via

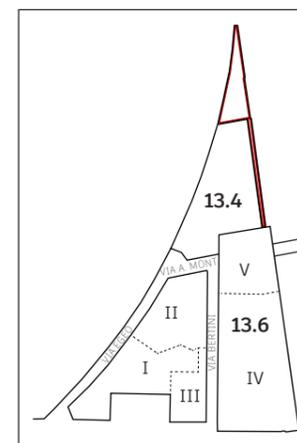
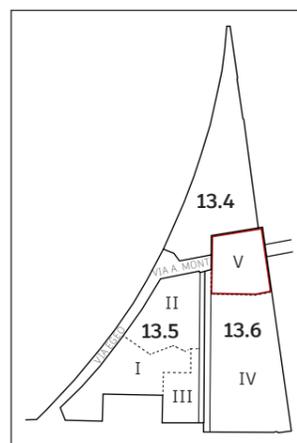
3_P.T.P.P., Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Revisione di Piano

4_Piano Regolatore Generale di Torino, articolo 15, comma 2:

Le zone urbane di trasformazione sono considerate di categoria B secondo il D.M. 2.4.68, di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 13 L.U.R., nonché di recupero ai sensi della legge 457/78, ad eccezione delle zone sottoelencate: 2.3, 4.1, 4.2, 5.3, 5.5, 6.1, 6.4, 6.5, 8.15, 8.22, 8.25, 9.27, 10.1, 10.3, 12.2, 12.3, 12.14, 12.15, 12.18, 13.1, 13.2, 16.3, 16.8, 16.10, 16.23, 16.31, 16.32, che sono considerate di categoria C

| d/18 •

Figura/3_Elaborazione delle autrici. Schema Normativo degli ambiti in corso di indagine. Allargamento del sottoambito V.



Figura/4_Elaborazione delle autrici. Schema Normativo degli ambiti in corso di indagine. Predisposizione dell'area adibita all'impianto di RFI.

• d/19 |

Montefeltro, la quale si collega all'ultimo asse viario presente nell'Area, Via Bertini: questa, attualmente privata e non accessibile pubblicamente, percorre longitudinalmente il triangolo urbano passando tra le preesistenze di Osi Ovest e Osi Est; ne scaturisce un potenziale incrocio urbano con l'asse viario di Corso Dante, attualmente impossibilitato dalla differenza di quota di calpestio tra le due viabilità. La soluzione risulterebbe essere la realizzazione di una rampa pedonale, la quale richiederebbe l'inserimento di una nuova viabilità pubblica nelle prescrizioni della **Scheda Tecnica degli Ambiti di Riordino** in oggetto, in quanto al momento Via Bertini, privata, risulta destinata a residenza in concordanza con la volontà della Pubblica Amministrazione, il progetto propone un collegamento pedonale con l'asse viario di Corso Dante.

× p/29 |

L'Ambito 13.4 Ghia è interessato invece dalla vendita di una porzione di area destinata a servizi, s, con il fine di ospitare un impianto tecnologico dell'ente R.F.I., **Rete Ferroviaria Italiana** in funzione del potenziamento della stazione del passante ferroviario Zappata; in congruenza il progetto dovrà soddisfare l'esigenza della proprietà di servirsi dell'area senza compromettere gli altri obiettivi a cui tende, coerenti con la Revisione di Piano.

• d/20 |

L'ultima istanza inerente all'**assetto dell'area** concerne il mantenimento del Coworking insito nell'ambito Osi-Ovest, di cui occupa circa la metà della superficie. Tale porzione risulta appartenente alla Società Montefeltro srl, attuatore dell'hub di inte-

resse. La restante metà dell'ambito appartiene alla società, che detiene anche la proprietà dell'Ambito Osi Est, Società Europa Risorse sgr, ente gestore di fondi di investimento immobiliari. A tal proposito, al fine di **agevolare i processi di trasformazione e i rispettivi profitti**, si ritiene congruo scindere l'Ambito Osi-Ovest in due: l'Ambito 13.5/A Egeo e 13.5/B Osi-Ovest, conseguentemente suddividendo le reciproche quote residenziali e ASPI prescritte attualmente nelle Schede Attuative, e parallelamente eliminando le declinazioni nei tre sottoambiti.

A tal punto l'Area Normativa risulta essere suddivisa in quattro Ambiti, 13.4 Ghia, 13.5/A Egeo, 13.5/B Osi-Ovest e 13.6 Osi-Est, tra le quali solo l'ultima presenta la suddivisione in **due sottoambiti**, pari agli attuali vigenti, che con le modifiche attuate risultano chiamarsi "I" e "II", anzi che "IV" e "V".

L'operazione vede dunque l'aumentare della suddivisione ad un livello gerarchico superiore in virtù dell'eliminazione delle micro suddivisione, al fine di garantire maggiore flessibilità progettuale.

Applicando le nuove disposizioni proposte alle attuali **destinazioni d'uso** previste dal P.R.G. vigente si vedrebbe potenziata la percentuale di area destinata a residenza con l'ampliamento del sottoambito V, convertito a I, a discapito di quella adibita a servizi, ulteriormente ridotta a causa della vendita di una porzione di superficie di Ghia a R.F.I.. L'eccessiva quota residenziale non consente di attuare trasformazioni che mirino al contenimento del consumo di suolo, innescando processi temporanei che costituiscono possibilità manutentive per il patri-

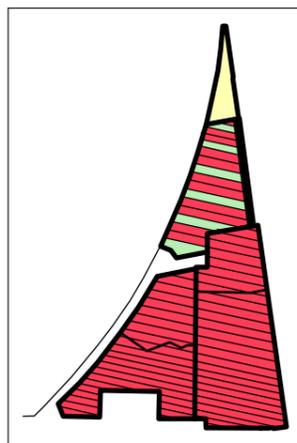
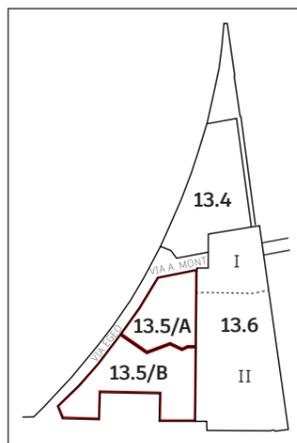
| p/30 ×

| p/28 ×

| d/21 •



Figura/6_Elaborazione delle autrici. Schema Normativo degli ambiti in corso di indagine. Corrispondenza delle attuali destinazioni d'uso.

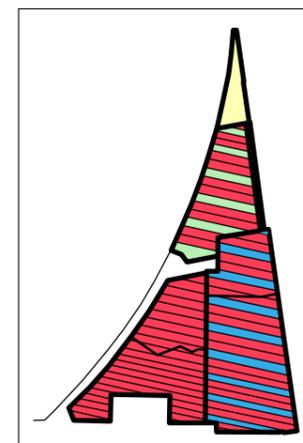


Figura/5_Elaborazione delle autrici. Schema Normativo degli ambiti in corso di indagine. Divisione dell'Ambito 13.5.

× p/31 |



Figura/7_Elaborazione delle autrici. Schema Normativo degli ambiti in corso di indagine. Corrispondenza delle destinazioni d'uso frutto della proposta normativa del lavoro di Tesi.



monio industriale dismesso.

Al fine di privilegiare l'istanza della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Revisione di Piano di contenere la cementificazione riutilizzando il patrimonio dismesso si intende inserire una destinazione d'uso, che includa nel suo mix funzionale **attività produttive e innovative**, Eurotorino⁵.

Tale destinazione d'uso, associata ad una quota ASPI, risulta essere la più adeguata alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica e occasione di estesi interventi di riordino e riqualificazione.

Inserendo il mix Eurotorino, prevedendo l'introduzione di nuova Zona Urbana di Trasformazione, la ZUTC7, all'interno dell'ambito 13.6 Osi-Est si dà la possibilità all'area di ospitare una trasformazione attenta al suo patrimonio industriale tenendo conto delle esigenze della proprietà privata, ente attuativo di possibili processi onerosi, benché sostenuti da fondi nazionali o regionali, a partire da quello di bonifica, da imputare a carico dell'ente detentore dell'area. Congruentemente alla volontà di non ridurre il profitto del privato rimane invariata la destinazione residenziale destinata all'ambito 13.5/B Osi-Ovest.

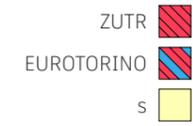
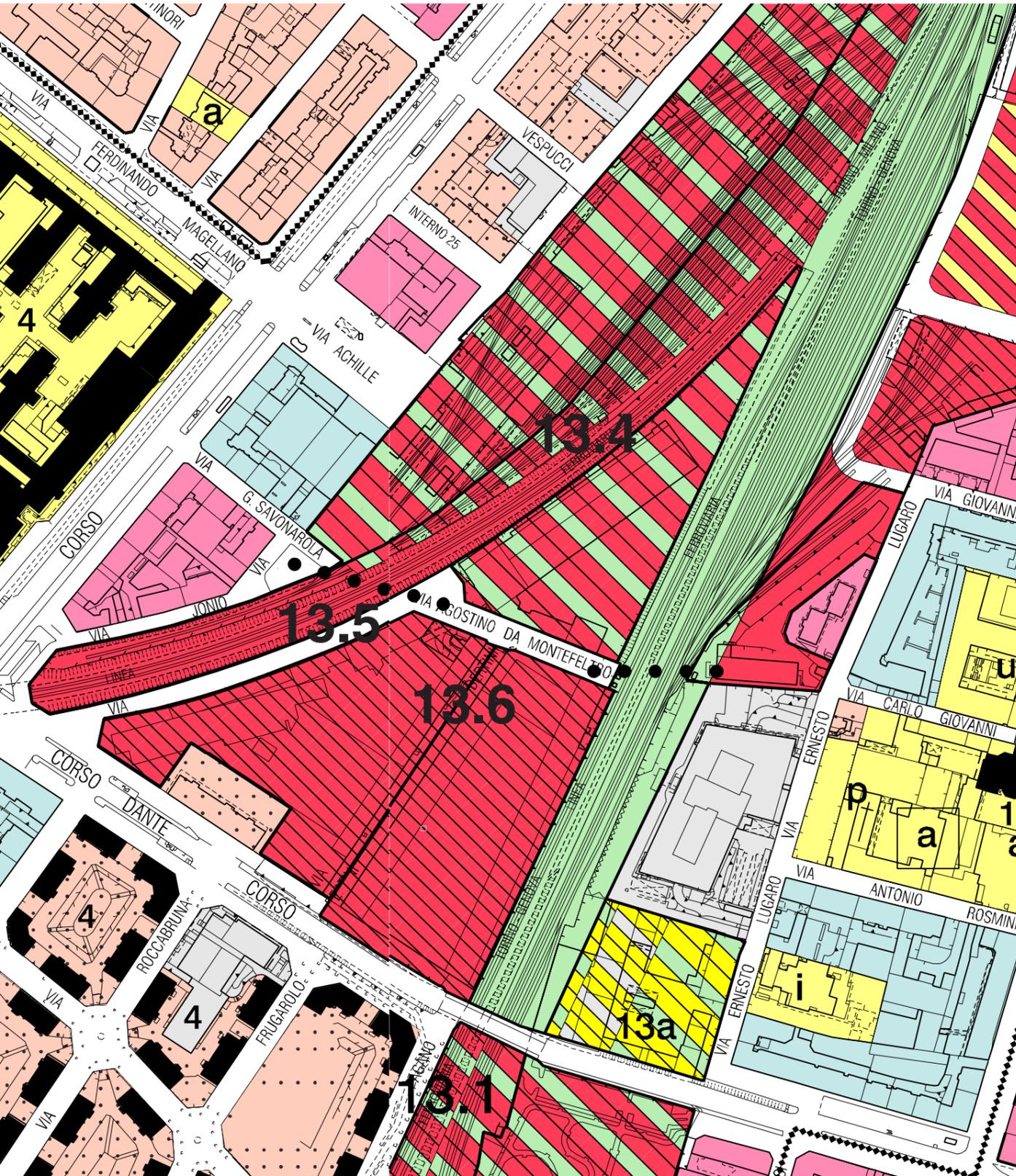
In vista delle ultime rivisitazioni normative che il progetto come strumento ha permesso di esplorare, l'azzonamento risulta essere più flessibile, e al contempo permette di leggere la visione innovativa che ha deciso di adottare la Revisione del PRG.

⁵ Piano Regolatore Generale di Torino, articolo 3. La destinazione d'uso Eurotorino, aggiornata nel suo utilizzo dalla VAR. 151/2008, indica un mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie: centri di ricerca, attività produttive e innovative, attività ricettive, attività terziarie, attività espositive, attività congressuali e università.

Stato attuale della Norma

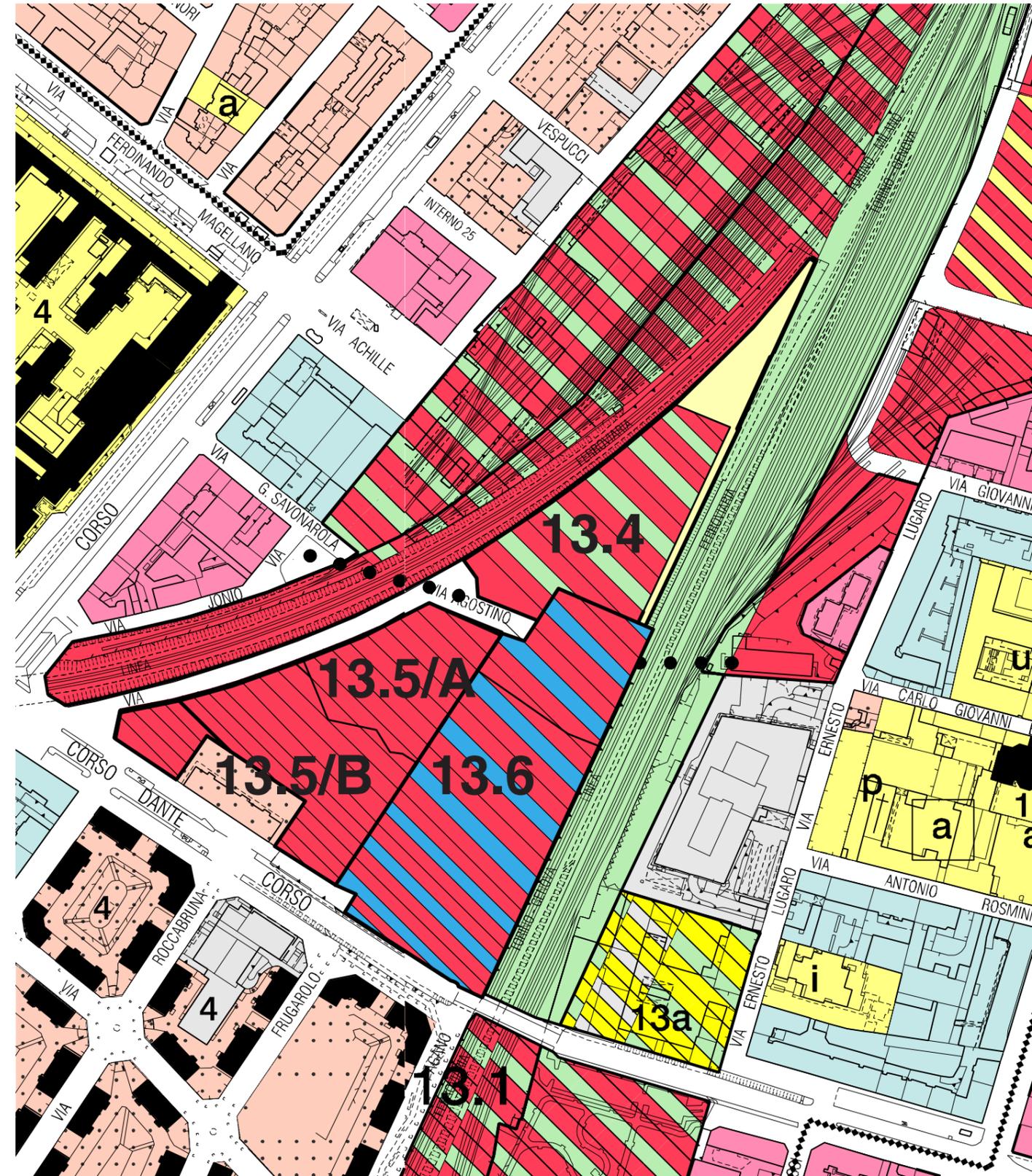


Figura/8_Comune di Torino,
Variante numero 291 al PRG,
febbraio 2014, Zone Urbane di
Trasformazione



Figura/9_Comune di Torino,
Variante numero 291 al PRG,
febbraio 2014, Zone Urbane di
Trasformazione

Ipotesi della Norma



Il primo tentativo di redazione delle Schede Tecniche Attuative segue il modello della normativa vigente utilizzandone la base e apportando le modifiche ad essa, rimanendo dunque all'interno dei principi comunicativi del Piano del 1995 non avendone di nuovi; infatti le azioni della Revisione non hanno ancora definito i criteri di scrittura o redazione grafica. A tal proposito si sceglie di utilizzare uno schema ed un linguaggio conosciuto, non risolvendo però gli obiettivi di semplificazione normativa a cui mira il progetto di Rinnovo della normativa urbanistica della Città.

Ambiti 13.4 Ghia — 13.5/A EGEO — 13.5/B Osi Ovest —13.6 Osi Est (Ambiti di Riordino)

PRESCRIZIONI: Riqualificazione degli ambiti da attuarsi mediante interventi che possono prevedere anche parziali demolizioni e ricostruzioni. Tali interventi sono compresi in uno Studio di Riordino che permette di valutarne il corretto inserimento funzionale, architettonico ambientale e tale da garantire un'adeguata dotazione di parcheggi rapportata alle attività insediate o da insediare. E' previsto, a carico dei soggetti attuatori, il risanamento acustico complessivo degli ambiti da realizzare contestualmente all'attuazione.

Deve essere garantita coerenza progettuale tra gli interventi relativi agli Ambiti e all'Ambito 13.2/A Nizza.

VIABILITA' URBANA: In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo sarà prescritta la realizzazione di percorso ciclo-pedonale sulla copertura delle attrezzature ferroviarie che connettano la Zona Urbana di Trasformazione 13.2/A NIZZA con l'Ambito 13.6 Osi Est e Via Agostino da Montefeltro e suo protendimento, come indicato nell'ambito 13.1 Porta Nuova e con i percorsi ciclopedonali previsti nell'ambito 13.2 Dante e ambito 13.2/A Nizza.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

E' prescritto il mantenimento di min ~~5.507~~ 50 % mq di SLP esistente da riconvertire alla destinazione d'uso ammesse degli ambiti 13.2/A Egeo e 13.5/B Osi Ovest.

L'utilizzazione edificatoria massima degli ambiti è pari alla SLP esistente (mq 51.597). **(CONTROLLARE)**
~~SLP per destinazioni d'uso:~~

~~Residenza~~ ~~max 30.016/ 21758 mq SLP~~

~~Attività di servizio alle persone e alle imprese min 21.581 mq SLP~~

~~Eurotorino~~ ~~max~~

I tipi di intervento ammessi sono quelli previsti ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione.

~~La destinazione residenziale si realizza negli ambiti 13.2/A Egeo e 13.5/B Osi Ovest~~ ~~13.6 Osi Est.~~
~~La planimetria allegata in scala 1:2.000 (tavola 1) riporta l'articolazione in Ambiti e in sottoambiti.~~

Ambito 13.4 Ghia

L'ambito è destinato complessivamente a servizi pubblici e rientra nel fabbisogno di standard urbanistici generati dagli interventi da realizzare negli ambiti 13.5/A Egeo, 13.5/B Osi Ovest e 13.6 Osi Est e relativi sottoambiti.

E' prescritto il mantenimento di min 5.507 mq di SLP esistente da riconvertire a servizi pubblici.

Ambito 13.2/A Egeo

SLP per destinazioni d'uso:

Residenza max 3.136 mq

Attività di servizio alle persone e alle imprese min 5.764 mq

Ambito 13.2/B Osi Ovest

SLP per destinazioni d'uso:

Residenza max 11386 mq

Attività di servizio alle persone e alle imprese min 5.783 mq

PRESCRIZIONI:

E' consentito nell'ambito, in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, l'atterraggio dei diritti edificatori relativi all'ambito 13.2/A Egeo.

Ambito 13.6 Osi Est

SLP per destinazioni d'uso:

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese (di cui max 20% per attività commerciali) max 20%

H. Eurotorino: di cui almeno il 50% Attività produttive (3A1, 3A2, 3B) min 80%.

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (100% SLP)

Eurotorino (H) (100% SLP)

La dotazione di aree al servizio delle attività produttive dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire comunque il rispetto dei disposti dell'art.21 della L.U.R. (10% della SLP e comunque non inferiore al 20% della ST) e dell'art. 15 comma 8bis delle N.U.E.A.

VARIANTE 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive ? → guardare San Paolo

Sottoambito ~~IV~~ I (parte dell'Ambito 13.6 Osi Est)

SLP per destinazioni d'uso:

~~Residenza Eurotorino~~ max 4.494 mq

Attività di servizio alle persone e alle imprese min 3.725 mq

E' prescritto il mantenimento di min ~~5.507~~ 60% ? mq di SLP esistente al fine di salvaguardare il patrimonio industriale esistente.

Sottoambito ~~V~~ II (parte dell'Ambito 13.6 Osi Est) SLP per destinazioni d'uso:

~~Residenza Eurotorino~~ max 11.000 mq

Attività di servizio alle persone e alle imprese min 6.309 mq

Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito 13.4 (SF): mq 11.690 -2450

Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito 13.5 (SF): mq 15.579

Stima della Superficie Fondiaria dell'ambito 13.6 (SF): mq 16.320 +2450

Lista allegati 10804_allegato_scheda.pdf

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

[*] Nota variante: id 97, var. n. 38 - Comparto Produttivo , approvata il 13/04/2006

[*] Nota variante: id 424, var. n. 234 - Ambiti di Riordino osi ghia , approvata il 21/12/2011 , mecc. 1107434/009

[*] Nota variante: id 585, messa in sicurezza gallerie di esercizio , adottata il 22/01/2018 , mecc. 1706657/

[*] Nota variante: id 151, var. n. 291 - scalo vallino - piazza nizza , approvata il 30/07/2015 , mecc. 201503099

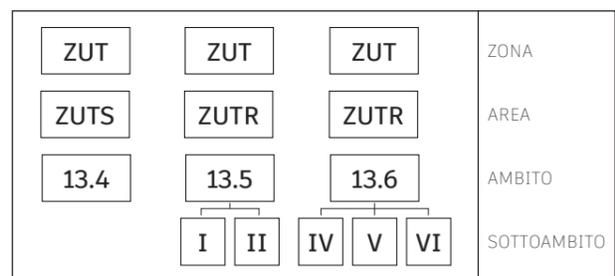
Il risultato normativo sembra dunque avere una struttura meno frammentata, ma non per questo coerente con i propositi della PTPP: la proposta infatti presenta unicamente l'aggiunta di un ambito e la diminuzione dei sottoambiti, da cinque a due, non rispecchiando un'azione che miri alla flessibilità, ma piuttosto una che rischia di ricadere nella stessa sovrapposizione e compartimentazione di regole che attualmente contraddistingue il Piano Regolatore vigente: non si definiscono infatti pochi elementi cogenti complessivi, che gradualmente si declinano ai livelli normativi più specifici, come evidenziato dagli schemi strutturali rappresentati.

Pertanto risulta necessario ripensare alla flessibilità definita dalla Revisione di Piano, a partire dalle contestazioni mosse dalla stessa Pubblica Amministrazione e dal Dipartimento di Architettura e Design del Politecnico di Torino, che espone le proprie conclusioni in uno dei quaderno tematici allegati alla PTPP⁶.

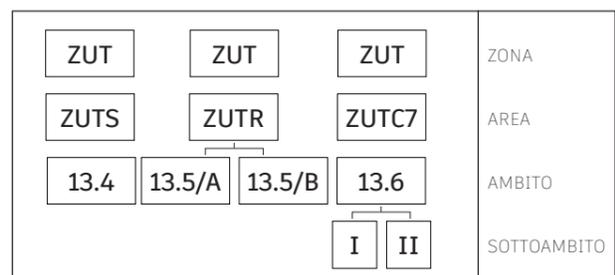
Partendo dalla proposta normativa esposta da questo lavoro di Tesi, si intende muovere un ragionamento autocritico che porti ad una proposta normativa maggiormente coerente con i presupposti della P.A.

Oltre ad una compartimentazione simile a quella vigente, l'intenzione di regola avanzata fino a questo punto mostra un'incoerenza dovuta al linguaggio scritto e grafico, utilizzando infatti lo stesso del Piano vigente, non consoni dunque alla Revisione, che ancora non ha stabilito i linguaggi adatti al nuovo progetto di Piano. Pertanto il la-

6_Comune di Torino, *Documentazione di studio - quaderno 1/2 PoliTO gruppo di lavoro urbanistica DAD-full*, Maggio 2020.
7_Regione Piemonte, Gruppo di Lavoro Intersectoriale "Urbanistica senza carta", *Urbanistica senza carta. Sistema informativo per la gestione dematerializzata dei procedimenti urbanistici. Fascicolo 1. Le componenti normalizzate*, 2020.



struttura della norma vigente

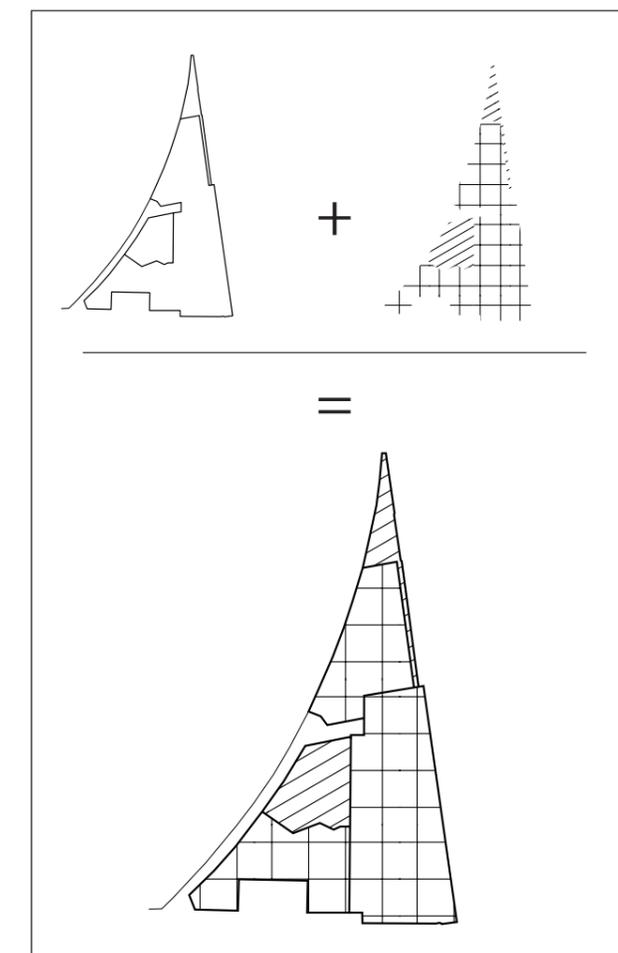


struttura della norma proposta

voro di tesi opta per l'utilizzo della grafica relativa all'Urbanistica Senza Carta⁷, ossia il sistema informativo per la gestione dematerializzata dei processi urbanistici, proposta dalla Regione Piemonte ed aggiornata all'anno 2020.

Il lavoro di tesi si avvale dunque delle due nomenclature riferite, la prima alle Aree di Trasformazione, TR e la seconda alle Aree Consolidate, CN., la prima utilizzata per indicare tutta l'area di cui si occupa il progetto, da considerare unitariamente nel momento in cui si appropria un processo di trasformazione urbana e la seconda per nominare l'area attualmente occupata da Toolbox, e quella destinata ad RFI.

Figura/10_Elaborazione delle autrici. Schema della traduzione normativa. Corrispondenza del linguaggio grafico con quello proposto dalla Regione Piemonte nell'Urbanistica Senza Carta.



La rappresentazione grafica utilizzata fa riferimento al *LIVELLO A* proposto dall'USC, relativo alle Aree Normative; si specifica invece che la Zona Normativa corrisponde alla sommatoria delle suddette aventi caratteristiche comuni, delle morfologie insediative e delle perimetrazioni dei centri abitati, ma la proposta di questo lavoro si limita ad indicare la aree, in quanto le restanti informazioni risultano uscire dalla competenza di questa tesi.

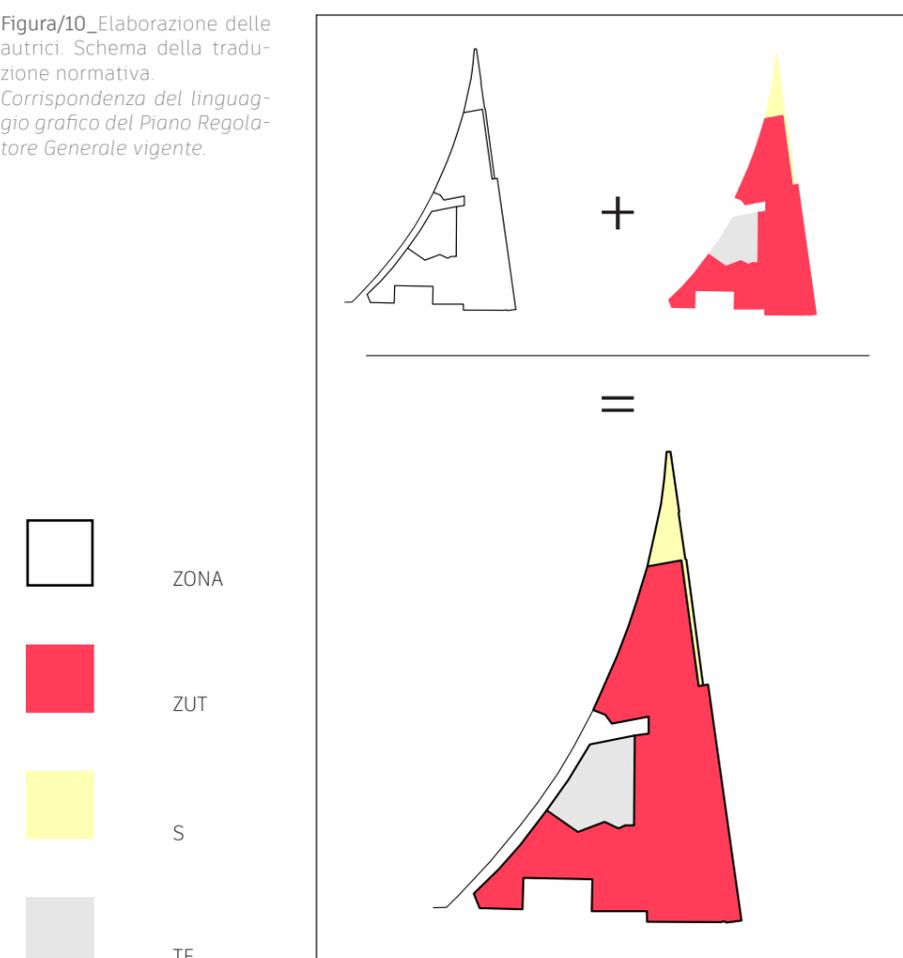
Procedendo da questo ragionamento critico, risulta non adeguata anche questa rappresentazione grafica, a causa della discordanza gerarchica che intercorre tra l'apparato grafico degli azionamenti e quello scritto delle Schede Tecniche; il primo fa infatti riferimento ad una nomenclatura di livello Regionale, l'USC, mentre il secondo ad una di livello comunale e di attuazione, le NTA; ne scaturirebbe una problematica di confronto con le altre zone di trasformazione, assimilabili a quella presa in esame, presenti all'interno del Piano Regolatore. Date queste premesse ci si chiede, dunque, come rappresentare in modo chiaro e coerente alla proposta normativa che intende avanzare questo lavoro, allineato con gli obiettivi della PTPP.

La soluzione risulta optare per il ritorno al linguaggio grafico normativo corrente, in quanto conosciuto e appartenente allo stesso livello legislativo delle Schede Tecniche, precisando che la scelta viene attuata con la consapevolezza che la Revisione di Piano, come precedentemente accennato, non ha, ad oggi, ancora stabilito i caratteri grafici da istituire nel nuovo PRG, dunque l'unico fine perseguito è quello della comparazione.

Convertendo i temi e gli obiettivi, precedenti

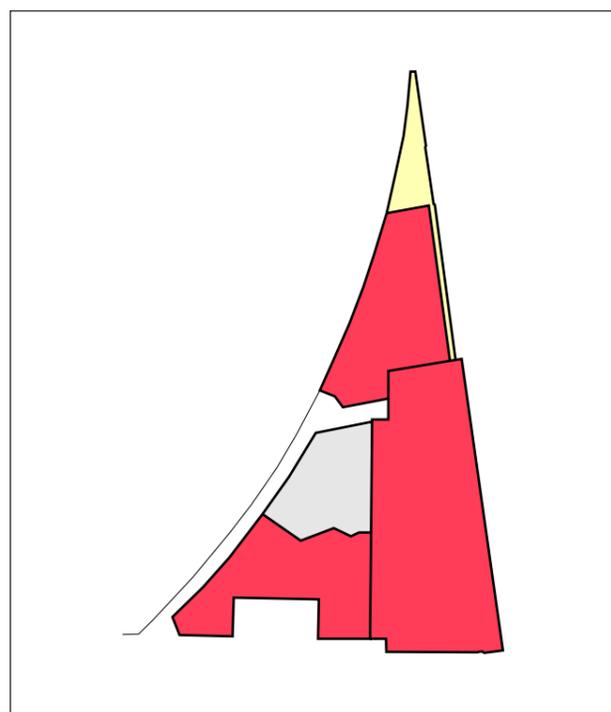
temente esposti, nella nuova lettura grafica si mira a rappresentare una Zona di Trasformazione univoca, come da PRG vigente, individuata prima nella *TR* dell'USC, in cui si inserisca un'Area Urbanistica generica, lasciando invece, del colore apposito, le aree consolidate: Toolbox, adibito a terziario, e la zona per i cantieri di RFI, a servizi.

Figura/10_Elaborazione delle autrici. Schema della traduzione normativa. Corrispondenza del linguaggio grafico del Piano Regolatore Generale vigente.

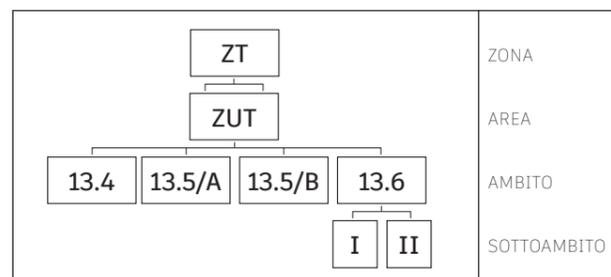


Quest'azione sottolinea in partenza l'obiettivo voluto dal Piano di innescare processi di trasformazione connessi e non compartimentati, e di semplificare la normativa stando al passo con le esigenze e le opportunità del momento, rendendola versatile rispetto alle intenzioni del presente e quel-

le future imprevedibili dal progetto.
 In tal modo i tre Ambiti di Riordino, da considerarsi comunicanti, rispondono alle prescrizioni di una Zona Normativa, declinata in quelle emesse dell'Area Normativa, la ZUT generica, ed infine alle prescrizioni particolari e indicazioni riportate all'interno delle Schede Tecniche, riferite ai singoli Ambiti di Riordino.



Questa elaborazione genera uno schema normativo a cascata, predisposto al fine di evitare sovrapposizioni normative.



struttura della norma proposta

Infine si riportano le schede normative proposte da questo processo, che mirano ad indicare un numero limitato di prescrizioni cogenti, seguite da indicazioni progettuali, che interpretino le intenzioni della Revisione di piano e della Pubblica Amministrazione e la prospettiva adottata nel progetto di Tesi, riguardo la trasformazione urbana dell'area Osi-Ghia.

Coerentemente con le conclusioni della critica mossa alla precedente ipotesi di norma, si riportano le schede tecniche attuative ulteriormente revisionate e riviste nella loro struttura argomentativa. Queste presentano una prima parte prescrittiva strutturata da punti cogenti che attuano i sette obiettivi della Revisione di Piano che si conciliano alla prospettiva iscritta nel reale, mossa dal progetto; la seconda parte è invece costituita da indicazioni, utili ai progettisti per intendere il *fil rouge* del PRG. Queste, non cogenti sono aperte a progettazioni future e flessibili poiché consentono di rimandare le questioni alla fase attuativa.

Ambito 13.4 GHIA , 13.5/B OSI- OVEST , 13.6 OSI-EST (Ambito di Riordino)

PRESCRIZIONI

Prescrizioni Generali

Riqualficazione degli Ambiti da attuarsi mediante interventi che possano prevedere anche *parziali demolizioni e ricostruzioni*. Tali interventi sono compresi in uno *studio di Riordino*, che permette di valutare il corretto inserimento funzionale, architettonico e ambientale.

Coerenza Progettuale

Deve essere garantita coerenza progettuale tra gli Ambiti *13.4 Ghia*, *13.5 Osi-Ovest*, *13.6 Osi-Est* e l'*Ambito 13.2/A Nizza*.

Viabilità Urbana

E' prescritta la realizzazione di un *percorso ciclo-pedonale*, che connetta la Zona Urbana di trasformazione *13.2/A Nizza* con l'*Ambito 13.6 Osi-Est* e *Via Agostino da Montefeltro*, includendo il suo *protendimento verso il Quartiere Crocetta* oltre la ferrovia.

E' inoltre prescritto la predisposizione di una *viabilità carrabile specializzata* e perimetrale, che *connetta* l'incrocio di *Via Egeo* e *Corso Dante* con l'*Ambito 13.4 Ghia*, che consenta il passaggio per i mezzi del *gruppo RFI*, avente un impianto tecnologico situato nel suddetto Ambito.

Mantenimento della Preesistenza

Deve essere garantito il *mantenimento del patrimonio* storico industriale riconosciuto in modalità compatibile con le opere di *bonifica* previste.

Invarianza Idraulica

E' prescritta la realizzazione di *opere che non compromettano il deflusso idraulico* delle acque meteoriche, attuando una *parziale sostituzione della pavimentazione* attuale con una permeabile, in modalità compatibile con le opere di *bonifica* previste.

INDICAZIONI

Indicazioni Generali

E' consentito il *trasferimento delle quote edificatorie* tra gli Ambiti di Riordino (13.4 Ghia, 13.5 Osi-Ovest, 13.6 Osi-Est)

E' consigliato che la viabilità urbana ciclo-pedonale preveda *servizi a supporto delle entità pubbliche* alle quali si affaccia: l'Ospedale Mauriziano, il Centro di Biotecnologie Molecolari dell'Università di Torino.

INDICAZIONI PARTICOLARI

Ambito 13.4 GHIA

Indicazioni Progettuali

E' indicato l'inserimento di *Usi Temporanei* flessibili e di pubblica fruizione, compatibili con l'assetto strutturale della preesistenza e atti alla sua *manutenzione duratura* degli spazi interni in vista di progettualità future.

Ambito 13.5 OSI-OVEST

Indicazioni Progettuali

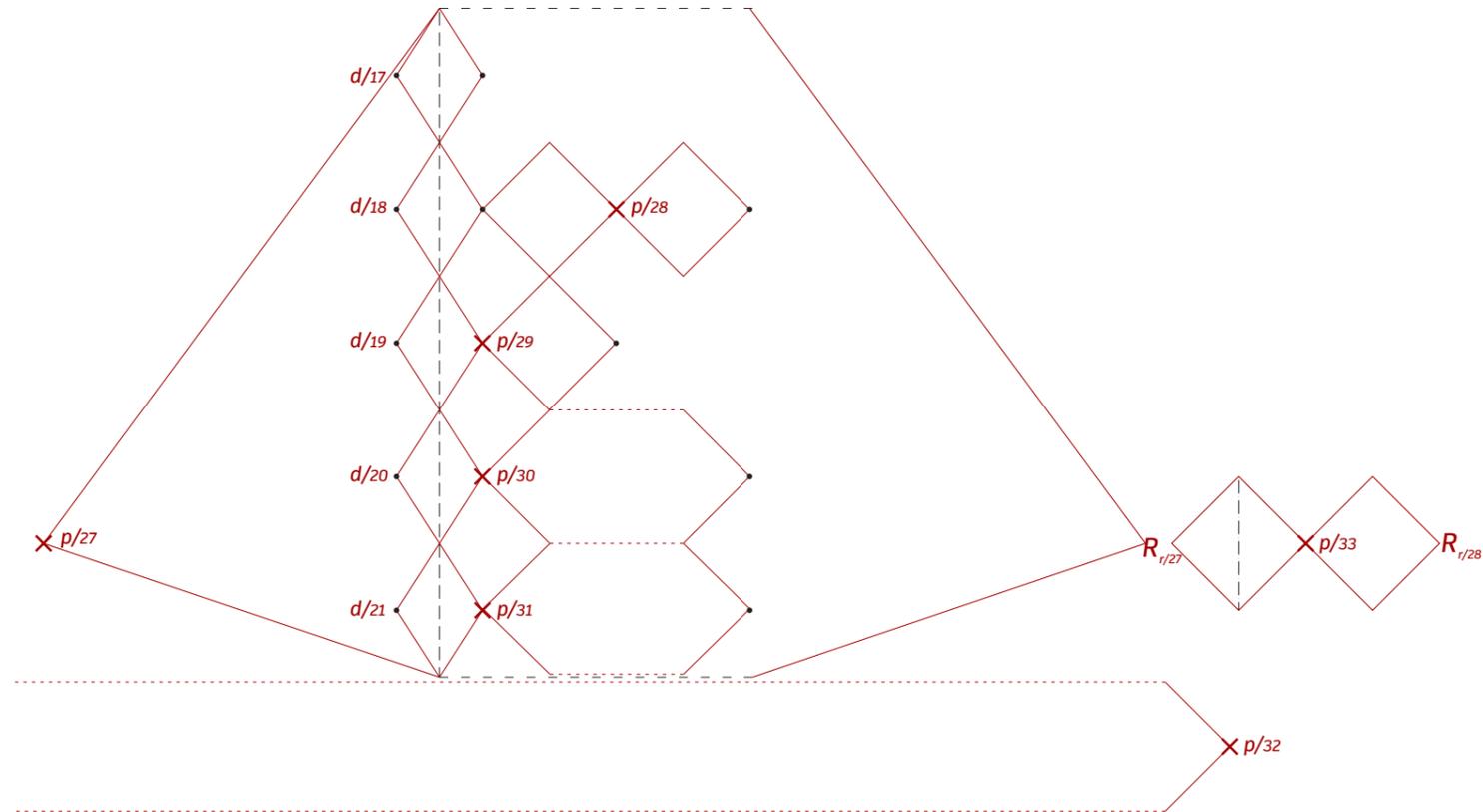
E' indicato l'insediamento di *destinazioni d'uso residenziali*, che includono residenze di civile abitazione, residenze per particolari utenze e complessi ricettivo-alberghieri, compatibili con il contesto residenziale dell'intorno.
E' suggerita l'*ubicazione arretrata* delle opere rispetto all'asse di Corso Dante, al fine di mantenere l'apertura dell'area alle connessioni pedonali e dello spazio urbano condiviso.

Ambito 13.6 OSI-EST

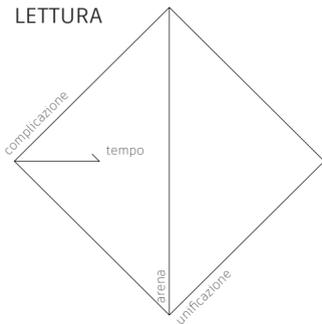
Indicazioni Progettuali

E' indicato l'inserimento di *Usi Temporanei* flessibili e di pubblica fruizione, compatibili con l'assetto strutturale della preesistenza e atti alla sua *manutenzione duratura* degli spazi interni in vista di progettualità future.
E' consigliato l'utilizzo dell'Ambito per l'inserimento di *attività ricreative e di condivisione* sociale aperte ai cittadini, che concilino attività diurne e notturne attraverso dei *Double Use*, in grado di integrare anche il comparto urbano residenziale a sud di Corso Dante.

- d/17** revisione ambiti
- d/18** trasferimento capacità edificatoria
- d/19** Temporary Use senza cambio di destinazione d'uso
- d/20** possibilità di eliminazione dei sottoambiti
- d/21** ridefinizione dell'area Z.U.T
- p/27** scheda tecnica di Prg vigente non compatibile
- p/28** ridefinizione nomenclatura sottoambiti
- p/29** prescrizione salvaguardia di proprietà RFI
- p/30** salvaguardia del profitto privato
- p/31** salvaguardia del profitto privato
- p/32** incompatibilità temporale e processuale
- p/33** frammentarietà della norma
- r/27** scheda tecnica ambito Osi-Ghia per la Revisione di Piano
- r/28** nuova scheda tecnica ambito Osi-Ghia per la Revisione di Piano



LETTURA



- flusso
- - - traslazione
- - - traslazione della complicazione
- - - traslazione interna
- - - traslazione interna
- documento
- ✗ problema
- R registrazione

LEGENDA

documenti d/x



- d/01** NTA della Revisione di PRG
- d/02** condizioni dell'area
- d/03** azioni mobilitanti
- d/04** proprietà privata degli ambiti 13.1, 13.2/A, 13.2/B
- d/05** domanda abitativa universitaria
- d/06** la disposizione delle quote urbanistiche
- d/07** pubblico in ZUTS
- d/08** richiesta di implementazione degli accessi

documenti d/x



- d/01'** carta tecnica Ambiti di Riordino
- d/02'** Variante 291/2014 collegamenti previsti
- d/03'** Proprietà Private del Fondo Nicher
- d/04'** carta dei siti previsti a bonifica dal PRG
- d/05'** stato attuale di degrado
- d/06'** progetto stazione Zappata
- d/07'** progetto Scalo Vallino
- d/08'** progetto Biotecnologie Molecolari di Unito
- d/09'** proprietà private limitrofe

documenti d/x



- d/01** Delibera di espropriazione a favore di FSI
- d/02** liquidazione del Fondo di investimento
- d/03** permanenza del coworking Toolbox
- d/04** prescrizioni attuative di mantenimento SLP
- d/05** servizio di collegamento con Ospedale Mauriziano
- d/06** tavola tematica PRG, servizi pubblici
- d/07** riduzione del consumo di suolo secondo PTC2
- d/08** centralità urbana
- d/09** invarianza idraulica secondo la PTPP
- d/10** richiesta di implementazione degli accessi
- d/11** domanda abitativa per Universiadi 2025
- d/12** attivazione preesistenza
- d/13** strategie della PTPP per la polifunzionalità dei servizi
- d/14** richiesta di servizi di collegamento Unito-Mauriziano

- d/15** legittimità del debito comunale con Sansalvatio
- d/16** massimizzazione del profitto privato
- d/17** revisione ambiti
- d/18** trasferimento capacità edificatoria
- d/19** Temporary Use senza cambio di destinazione d'uso
- d/20** possibilità di eliminazione dei sottoambiti
- d/21** ridefinizione dell'area ZUT

documenti d/x



- d/01'** richiesta di implementazione degli accessi
- d/02'** richiesta di implementazione degli accessi
- d/03'** piano strategico di utilizzo Temporary Use
- d/04'** piano strategico di utilizzo Temporary Use
- d/05'** strategie insediative della PTPP concordi a PTC2
- d/06'** strategie insediative della PTPP concordi a PTC2 e LUR

problemi p/x

- p/01** area privata occupata da edifici preesistenti
- p/02** approdo possibile in proprietà privata Edilcam
- p/03** demolizione per soluzione di quote urbanistiche da soddisfare
- p/04** necessari due approdi per i collegamenti
- p/05** mancanza di fondi economici
- p/06** blocco di Via Montefeltro
- p/07** T. Use non giustifica il profitto privato
- p/08** differenza di quota di calpestio
- p/09** progetto frammentario, non risponde alle istanze
- p/10** riduzione dell'edificazione a terra
- p/11** progetto non sostenibile
- p/12** pavimentazione esistente
- p/13** carribile impermeabile
- p/14** necessità di parziale suolo carribile impermeabile
- p/15** collegamento da entrambi i piani del ponte C.so Dante
- p/16** piano terra libero e integrazione di servizi
- p/17** gestione
- p/18** integrazione tra collegio e passerelle ciclo-pedonali
- p/19** soddisfazione del profitto privato
- p/20** destinazione d'uso permanente per la preesistenza
- p/21** struttura ciclopedonale sospesa integrata con servizi
- p/22** incompatibilità di struttura univoca
- p/23** esigenza di servizi per pendolari
- p/24** provenienza finanziamento
- p/25** passaggio di proprietà ad ente pubblico Edisu
- p/26** giustificazione finanziamento
- p/27** scheda tecnica di Prg vigente non compatibile
- p/28** ridefinizione nomenclatura sottoambiti
- p/29** prescrizione salvaguardia di proprietà RFI
- p/30** salvaguardia del profitto privato
- p/31** salvaguardia del profitto privato
- p/32** incompatibilità temporale e processuale
- p/33** frammentarietà della norma

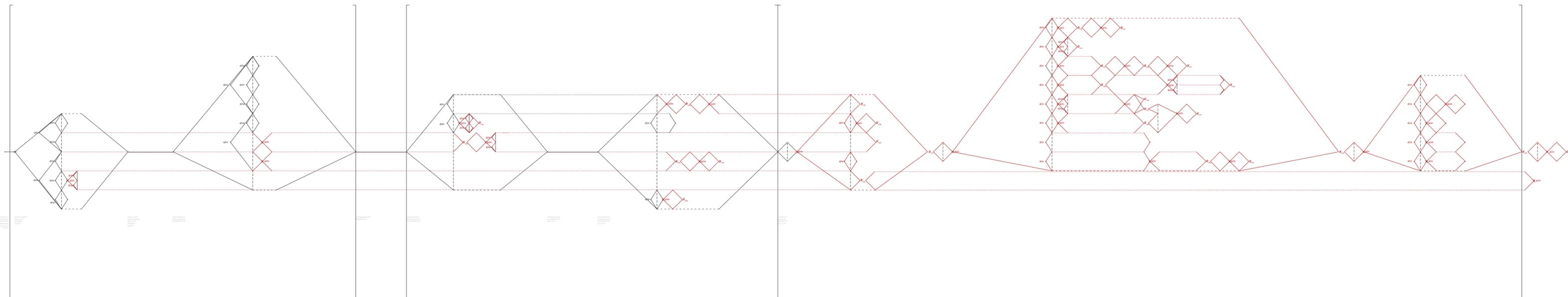
registrazioni r/x

- r/01** rispetto delle quote urbanistiche vigenti
- r/02** approdo collegamento in ambito 13.2A Nizza
- r/03** edificio centrale residenza atleti - studenti
- r/04** Temporary Use in Osi-Est e Ghia
- r/05** residenze Osi-Ovest
- r/06** passaggio all'interno della galleria Osi-Est
- r/07** potenziamento Via Montefeltro
- r/08** piattaforma "Velo" in-clusione preesistenza
- r/09** ricucitura quartieri Sansalvatio e Crocetta
- r/10** necessità collegamento quartiere Crocetta
- r/11** progetto "Velo"
- r/12** suolo pubblico interamente permeabile
- r/13** passaggio carribile marginale per RFI
- r/14** potenziamento accessibilità da C.so Dante
- r/15** edificio universitario con spazi urbani integrati
- r/16** gestione dell'immobile universitario Edisu
- r/17** inserimento piazze urbane piano terra e piano quarto
- r/18** inserimento di funzioni accessorie per Universiadi
- r/19** Usi Temporanei senza cambio di destinazione d'uso
- r/20** struttura potenziata funzionale all'attraversamento
- r/21** struttura a pilastri con piano terra pilotis
- r/22** residenza con convenzione temporanea
- r/23** collaborazione fra enti universitario e sanitario
- r/24** massimizzazione profitto privato: struttura ricettiva
- r/25** nuovo nodo di interscambio urbano
- r/26** proposta di progetto dell'area Osi-Ghia
- r/27** scheda tecnica ambito Osi-Ghia per la Revisione di Piano
- r/28** nuova scheda tecnica ambito Osi-Ghia per la Revisione di Piano

stato / 0

stato / 1

stato / 2



CONCLUSIONI

La prerogativa iniziale del lavoro di Tesi volgeva sull'indagine di un processo di trasformazione urbana, che permettesse l'atterraggio degli obiettivi enunciati nella Revisione del Piano Regolatore.

La metodologia utilizzata consta, fin dall'inizio, nell'inserirsi all'interno dell'insieme documentale, che interessa l'area, passando da quello prodotto dal PRG vigente, per poi atterrare nel collettivo della PTPP.

Prendendo atto che l'inserimento in una rete istituzionalizzata non può prescindere dallo scambio con attori e attanti, che determinano le condizioni esterne e immanenti, giungiamo al primo esito di questo lavoro: il diagramma, strumento di messa a sistema cooperante con il progetto architettonico, il secondo esito, strumento di generazione di significati tramite l'attrito che produce con i contesti con cui interferisce: normativi, architettonici e sociali. La relazione o scontro con questi definisce l'accezione che la Tesi dà al progetto come esito, non formale in quanto figura morfologicamente corretta, ma come materia flessibile capace di ricombinarsi durante il suo processo, producendo conformazioni che costituiscono gli oggetti istituzionalizzati degli scambi, da cui si generano altre istituzioni. Il metodo produce il terzo esito a cui giunge la Tesi, la proposta normativa secondo gli obiettivi della Revisione di Piano, che si serve dell'ingombro del progetto al fine di indagare le nuove potenzialità dei presupposti normativi della P.A., da cui scaturisce la rilevanza dell'azione progettuale in quanto possibilità di attuazione.

La materia progettuale si vede dunque in grado di produrre prescrizioni sulla base del collettivo documentale su cui si legittima e indicazioni, interpretazione di flessibilità e

maggior potenzialità della fase attuativa. La traduzione della forma nella regola, non significa dunque la redazione di una norma che si fondi sui principi di un progetto autoriale, poiché il progetto, in questo lavoro di Tesi, vuole interpretare molteplici declinazioni istituendosi come strumento possibile.

Città di Torino - Assessorato all'Urbanistica, *Relazione Illustrativa al Piano Regolatore Generale di Torino. Volume III, La struttura del Piano*, 1993.

Gabetti R., *Progettazione architettonica e ricerca tecnico scientifica nella costruzione della città* (1983), in Id., *Imparare l'architettura. Scritti scelti sul sapere architettonico*, Umberto Allemandi & C., Torino, 1997.

Eisenman P., (1998). *Diagramma: una scena originale di scrittura*, in Any, n. 23, 1998, pp. 27-29.

Corsi F., *Piano Regolatore e gestione delle trasformazioni urbane a Torino*, Rel. Umberto Janin Yoccoz, Agata Spaziante, Silvia Bigli, Politecnico di Torino, Corso di Laurea Specialistica in Architettura, Progettazione Urbana E Territoriale, 2009.

Colombo G., *La dismissione dal 1980 ad oggi: una rassegna della letteratura*, Rel. Agata Spaziante, Politecnico di Torino, Corso di Laurea in Architettura, 2010.

Provincia di Torino, *Aggiornamento e adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Progetto Definitivo. Relazione Illustrativa*, 2011.

CIRP, *Relazione Tecnico-Descrittiva. Accordo di Programma Incubatore i Imprese di Biotecnologie*, 2013.

Armano E., Dondona C. A., Ferlaiono F, (a cura di), *Postfordismo e Trasformazione Urbana. Casi di Recupero dei vuoti industriali e indicazioni per le politiche nel territorio torinese*, Ires Piemonte, Torino, 2016.

Davico L., *Un'agenda per la città. Le trasformazioni urbane* (2016), in Crivello S., Davico L., Debernardi L., Staricco L., *Check Up Diaciassettesimo Rapporto «Giorgio Rota» su Torino*, Einaudi, Torino, 2016.

Armando A., Durbiano G., *Teoria del progetto architettonico. Dai disegni agli effetti*, Roma, Carocci Editore, 2017.

Città di Torino, *Programma di rigenerazione urbana, sociale e architettonica: Verifica di assoggettabilità a VAS*, 2017.

Jullien F., *Pensare l'efficacia in Cina e in Occidente*, Roma-Bari, Laterza, 2017.

Romanae Disputationes, *Logos e techne*, tecnologia e filosofia - Sini Carlo. You Tube, 6 Novembre 2016.

Politecnico di Torino, Università di Torino, *Immagini del cambiamento. Torino prima e dopo*, DIST, Torino, 2017.

Lucchini C. (a cura di), *Pratiche Progetti e Politiche per la città dismessa*, Politecnico di Torino DAD, Torino, 2019.

Rete Ferroviaria Italiana, *Relazione giustificativa delle espropriazioni*, Torino, 2019.

Rete Ferroviaria Italiana, *Nuove fermate ferroviarie nel Nodo di Torino. San Paolo, Zappata e Dora*, 2020.

Città di Torino - Divisione Urbanistica e Territorio - Area Urbanistica e Qualità dell'ambiente costruito, *Progetto speciale Piano Regolatore. Proposta Tecnica del Progetto Preliminare. Relazione di adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale*, 2020.

Città di Torino - Divisione Urbanistica e Territorio - Area Urbanistica e Qualità dell'ambiente costruito, *Progetto speciale Piano Regolatore. Proposta Tecnica del Progetto Preliminare. Relazione Illustrativa Generale. Scheda Quantitativa dei dati urbani*, 2020.

Città di Torino - PoliTo Gruppo di lavoro Urbanistica DAD - FULL, *Progetto Speciale Piano Regolatore. Proposta Tecnica del Progetto Preliminare. Documentazione di studio - Quaderno 1/2. Ripensare i Codici Urbani*, 2020.

Ministero dell'Economia e delle Finanze, *Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza*, 2021.

Comitato Giorgio Rota, *Ventiduesimo Rapporto "Giorgio Rota" su Torino: "Un anno sospeso"*, 2021.

riferimenti normativi

Decreto interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404, *Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati*.

Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, *Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti*.

Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56, *Tutela ed uso del suolo*.

Legge 28 gennaio 1977, n. 10, *Norme in materia di edificabilità dei suoli*.

Legge 5 Agosto 1978, n. 457, *Norme per l'edilizia residenziale*.

Città di Torino, *Piano di Classificazione Acustica. Indicazioni operative per la verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica*, 2018.

Città di Torino, *Piano Regolatore Generale di Torino. Norme Urbanistico Edilizie di attuazione. Volume II, Schede Normative*, Torino, 2021.

Città Metropolitana di Torino, *Piano Territoriale Generale Metropolitan. Proposta Tecnica del Progetto Preliminare*, 2021.

Regione Piemonte - Direzione Ambiente Governo e Tutela del territorio - Settore Territorio e Paesaggio, *Piano Paesaggistico Regionale*, 2018.

sitografia

Piano Regolatore Generale di Torino. Urbismap: <https://www.urbismap.com/piano/piano-regolatore-generale-di-torino>

Valutazione Ambientale Strategica (VAS). ISPRA: <https://www.isprambiente.gov.it/it/attivita/autorizzazioni-e-valutazioni-ambientali/valutazione-ambientale-strategica-vas>

Pianificazione Territoriale Strategica. Città Metropolitana di Torino: <http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/territorio-urbanistica/pianificazione-territoriale>

Piano Territoriale Generale Metropolitan. Città Metropolitana di Torino: <http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/territorio-urbanistica/ufficio-di-piano>

