

# PIANO CITTA' – TORINO NORD

## Il quartiere Falchera e le politiche di riassetto territoriale e trasformazione urbana nel quadrante nord della città

RELAZIONE SINTETICA ( art. 4 com, 2 let. C) del DM

---

### DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Il processo di trasformazione urbana per la riqualificazione fisica, ambientale, funzionale e sociale dell'area Nord rappresenta per la Città di Torino la sfida dei prossimi anni. Negli ultimi due decenni la Città è stata al centro di un ampio e profondo processo di trasformazione, fondato da una parte sulla riconversione delle aree industriali dismesse e sui grandi interventi infrastrutturali, tesi alla riorganizzazione del sistema della mobilità, dall'altra su interventi integrati di riqualificazione urbana delle aree degradate e periferiche. Nel 2008 l'Amministrazione Comunale ha elaborato le linee strategiche che integrano e completano il quadro strutturale delineato dal PRG approvato nel 1995. Sulla scia di queste indicazioni è maturato un più vasto dibattito sul futuro dell'area Nord di Torino, che ha coinvolto una molteplicità di attori pubblici e privati. Le indicazioni emerse sono state esplicitate nel documento "**Linee guida per la trasformazione della zona Nord Est**" approvate dalla Città nel gennaio 2011.

L'area Nord di Torino e il quartiere Falchera rappresentano il prossimo tassello di un disegno di riqualificazione che completa l'assetto della città consolidata, saldandola al sistema insediativo periferico ed orientandola strategicamente alla scala della città metropolitana. L'orientamento generale che informa il complesso di interventi che interessano questa parte di città - un territorio che si estende dal fronte settentrionale della cinta daziaria ottocentesca sino ai quartieri operai del dopoguerra, e che giunge fino ai recinti produttivi e alle frange urbane collocate al confine con i Comuni di Settimo Torinese e di San Mauro - si muove in un'ottica di riduzione del consumo di suolo e di rafforzamento delle continuità ambientali, di promozione dell'accessibilità e dello sviluppo in prossimità dei nodi del trasporto pubblico.

La Città di Torino ha maturato in questi ultimi anni una grande esperienza nella progettazione e gestione di programmi complessi e integrati per la riqualificazione urbana, intervenendo sulla dimensione fisica - intesa come incremento della dotazione infrastrutturale, degli spazi pubblici, degli edifici a servizio della collettività, della qualità ambientale e degli spazi verdi, sostenendone il tessuto economico e sociale, agendo anche attraverso azioni immateriali per favorire i processi di accompagnamento sociale e di promozione di cittadinanza attiva. Sono esempi significativi quelli dei PRU, dei Contratti di Quartiere, dei Programmi Pilota Urbani, del Programma di Iniziativa Comunitaria Urban 2, fino al Programma Integrato di Sviluppo Urbano attivato nell'ambito del POR FESR 2007-2013. A questo know-how consolidato si è fatto riferimento nella predisposizione del presente Dossier.

Scopo degli interventi proposti all'interno del Piano Città 2012 è consentire la complessiva valorizzazione di quest'ambito urbano, secondo 4 grandi direttrici:

- o **Asse 1 Edilizia Abitativa e Riqualificazione dello spazio fisico** - promozione di nuova edilizia residenziale e di una rete di servizi pubblici e privati connessi all'insediamento dei nuovi abitanti
- o **Asse 2 Promozione della mobilità sostenibile e miglioramento dell'accessibilità** - realizzazione di nuove condizioni di accesso veicolare e miglioramento della dotazione infrastrutturale
- o **Asse 3 Smart Communities e riqualificazione energetica** - valorizzazione della qualità ambientale e della sostenibilità energetica
- o **Asse 4 Inclusione sociale** - sostegno all'inclusione sociale e riduzione della marginalizzazione.

Dal punto di vista insediativo, l'area Nord costituisce un complesso articolato, caratterizzato dalla presenza di grandi recinti industriali e logistici, in una condizione di frammentazione del sistema degli spazi aperti e di grave carenza del sistema di distribuzione dell'accessibilità a livello locale. I molti nuclei con funzioni specializzate, sorti quasi come satelliti della città stessa - il distretto industriale lungo corso Romania, i successivi insediamenti commerciali, i servizi ferroviari e per la mobilità, il quartiere residenziale Falchera - attraverso le progettualità raccolte all'interno del Piano città saranno **connessi e integrati in un unico tessuto urbano con un mix di funzioni pubbliche e private**.

In particolare, il complesso di interventi candidati all'interno del Piano città, si aggregano attorno al quartiere Falchera. Costruito tra gli anni '50 e '70, in risposta alla forte tensione abitativa causata dall'espansione industriale, con i suoi 8000 abitanti, è caratterizzato da una posizione di **isolamento rispetto al tessuto urbano consolidato**, da una potenziale qualità ambientale e paesaggistica, da alti **livelli di degrado e marginalità sociale**.

(alta percentuale di casi sostenuti dai servizi sociali, alto tasso di disoccupazione, diffusa microcriminalità e insicurezza). Gli elementi che costituiscono le più forti criticità dell'area (assenza di mix sociale derivante da alte quote di edilizia residenziale pubblica, isolamento e difficile accessibilità), potranno essere superate **attraverso nuove condizioni di accesso** – grazie al completamento dell'accesso veicolare, da forme di **integrazione sociale** derivanti dal **miglioramento delle dotazioni di servizi** – scuola, sport, cultura – dell'aumento della **qualità ambientale** e da nuove forme di **relazioni pubblico/private, connesse all'insediamento di nuova residenza**.

Il potenziamento della dotazione infrastrutturale alla scala urbana/territoriale –completamento del viale della Spina – ed alla scala locale - accesso veicolare al quartiere Falchera - è condizione abilitante anche per l'ampio intervento privato previsto lungo l'area industriale dismessa di corso Romania (compreso nel Piano città con l'intervento del Pr.in. Cebrosa), **che permetterà l'insediamento di nuove funzioni pubbliche e private**, di circa 1000 nuovi abitanti **e che diventerà il primo tassello di un nuovo Boulevard**, vera e propria **infrastruttura metropolitana strategica** di connessione l'area di Settimo Torinese. La valorizzazione dell'area avviene anche attraverso la realizzazione di una vasta area a parco territorialmente connessa a Falchera ma di valenza paesaggistica extracomunale, che concorre a completare la green belt dell'intera area metropolitana.

Infine, la riqualificazione energetica degli edifici scolastici e delle abitazioni di proprietà pubblica all'interno di Falchera Nuova rappresenta una ulteriore sfida per l'approntamento di modelli di intervento di efficientamento energetico replicabili a scala urbana più vasta, per i quali la Città sta lavorando alla proposta di progetti dimostratori innovativi, sia dal punto di vista delle tecnologie utilizzate che dei modelli finanziari, candidabili all'interno delle iniziative comunitarie del 7°Framework Program rivolte alle Smart Cities.

## QUADRO LOGICO DEGLI INTERVENTI

ASSE	OBIETTIVO	MISURA	DESCRIZIONE ATTIVITÀ	RISULTATI ATTESI
EDILIZIA ABITATIVA E RIQUALIFICAZIONE FISICA	Migliorare la qualità dell'ambiente urbano	<b>1.1 "Nuove Residenze per le fasce meno abbienti - Via Cavagnolo"</b>	Progetto di trasformazione urbanistica che propone la costruzione di un nuovo edificio residenziale a cinque piani fuori terra ed un piano interrato, rivolto alle fasce meno abbienti della popolazione	11 alloggi
	Favorire processi di riconversione di ex aree industriali	<b>1.2 PEC Falchera</b>	L'intervento prevede principalmente un ambito di edificazione residenziale di social housing, posto in continuità diretta con il quartiere Falchera e un parco lineare, compreso tra la fascia della linea GTT e l'autostrada A4, che rappresenta l'anticipazione ed il collegamento del futuro Parco dei laghetti Falchera con la stazione Stura	380 alloggi
	Supportare la nascita di un polo urbano Soddisfare un bisogno potenziale di nuovi alloggi Sviluppare una rete di servizi pubblici e privati connessi all'insediamento dei nuovi abitanti	<b>1.3 PR.IN Cebrosa</b>	Il PRIN Cebrosa prevede la trasformazione di un'ampia area industriale dismessa e la realizzazione di nuovi insediamenti, caratterizzati da forte "polifunzionalità", sia come previsioni quantitative, sia come aspetto architettonico. Obiettivo finale è la configurazione di un nuovo Boulevard Urbano che colleghi Torino a Settimo Torinese e integri le funzioni dell'area nord. Il nuovo assetto dell'area si articola in quattro macroambiti, con le seguenti destinazioni: produttivo-avanzato, ricettivo-terziario, con un fronte commerciale, rilevante componente residenziale, servizi alla comunità e attività di servizio alle persone e imprese (ASPI). Si prevede l'insediamento di circa 1000 nuovi abitanti.	Un nuovo polo urbano composto da: -42.628 di slp residenziale per 500 alloggi -17.772 di slp ASPI -10.656 di slp Eurotorino (attività terziarie)
PROMOZIONE DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE E MIGLIORAMENTO DELL'ACCESSIBILITÀ	Migliorare l'accessibilità stradale da nord	<b>2.1 Nuovo accesso veicolare al quartiere di Falchera"</b>	Realizzazione di un nuovo collegamento viabile tra il Quartiere Falchera, e la rete viaria a sud della ferrovia Torino Milano a una corsia per senso di marcia, e marciapiede ad uso promiscuo pedonale e ciclabile.	Riduzione della congestione nell'area del 50%
	Migliorare la permeabilità dell'area nord di Torino	<b>2.2 Viale della Spina terzo lotto</b>	Sistemazione superficiale sul Passante Ferroviario: due carreggiate a tre corsie destinate al traffico veloce, e due carreggiate laterali destinate al traffico lento	Riduzione della congestione nell'area del 60%

SMART COMMUNITIES E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	Ridurre i costi energetici delle strutture scolastiche	3.1 SMART ENERGY/SCHOOLS – Scuola R. Luxemburg”	Interventi di riqualificazione energetica dell’edificio scolastico volti alla riduzione dei carichi termici di riscaldamento.	Risparmio energetico del 50%
		3.2 SMART ENERGY/SCHOOLS – Complesso scolastico “Neruda” e “Da Vinci””	Interventi di riqualificazione energetica dell’edificio scolastico volti alla riduzione dei carichi termici di riscaldamento.	Risparmio energetico del 50%
	Favorire l’innovazione energetica nel campo dell’edilizia abitativa	3.3 SMART ENERGY/SCHOOLS – Scuola “Ambrosini””	Interventi di riqualificazione energetica dell’edificio scolastico volti alla riduzione dei carichi termici di riscaldamento.	Risparmio energetico del 25%
	Sostenere processi di risanamento energetico	3.4 SMART ENERGY/ HOUSES: Residenze Falchera Nuova”	Riqualificazione energetica strutturale ed edilizia edifici esistenti	Risparmio energetico del 20%
	Valorizzare il verde pubblico	3.5 Centrale termica ex SNIA	Realizzazione di una centrale termica interrata con installazione di generatore a biomassa (pellet) e nuova rete di teleriscaldamento per la distribuzione di energia termica nell’ambito del complesso di fabbricati residenziali ex SNIA. È prevista l’installazione di sistemi di ripartizione individuale dei consumi energetici per ogni alloggio	Risparmio energetico del 10%
	Rafforzare la vocazione naturalistica e paesaggistica dell’area	3.6 Parco dei Laghetti Falchera	Recupero ambientale e paesaggistico parco pubblico con valenza agricola (interventi di risanamento del sito, forestazione urbana e sistemazione a verde pubblico attrezzato, realizzazione percorsi pedonali e ciclabili, aree di sosta, aree gioco, area per il passeggio di cani, destinazione di un’ampia area ad usi convenzionati di gestione agricola)	423.000 mq di verde riqualificato
	Migliorare l’attrattività dell’area	3.7 Giardini Falchera aree verdi zonali	Riqualificazione di n. 3 aree verdi zonali destinate ad area gioco	5.400 mq di verde riqualificato
	INCLUSIONE SOCIALE	Soddisfare i bisogni abitativi di chi è in condizioni di vulnerabilità	4.1 “Nuove Residenze per le fasce meno abbienti - Via Zandonai”	Demolizione edificio uso servizi esistente e bonifica amianto - nuova costruzione residenziale per fasce meno abbienti
4.2 Nuovi spazi per la collettività nella struttura dell’ex biblioteca di p.zza Astengo			Il progetto si pone l’obiettivo di recuperare e riqualificare la struttura, un tempo sede della biblioteca circoscrizionale, per destinarla ad ospitare spazi per l’aggregazione e la collettività	Nuovi e migliori servizi culturali per la collettività
Favorire processi d integrazione sociale		4.3 “Nuovo “Ostello per Famiglie” nell’Ex-Dazio”	Ristrutturazione e messa a norma dell’edificio e attrezzatura con arredi e suppellettili per la realizzazione di una residenza collettiva temporanea sociale.	Realizzazione di 12 unità abitative e locali adibiti a servizi comuni
		Migliorare la fruizione di servizi per la collettività	4.4 “Impianto polisportivo Falchera Nuova”	Ristrutturazione del fabbricato ospitante gli spogliatoi e i servizi e rifacimento dei manti superficiali, parziale copertura ed illuminazione dei campi gioco

## COERENZA DEL PIANO CITTA’ TORINO CON IL D.L. 22 GIUGNO 2012, N. 83

CRITERI ART 12, C. 3 DL 22/06/2012, N. 83	INTERVENTI DEL PIANO CITTA’ TORINO
Prossimità alla cantierabilità degli interventi	Il Piano città Torino presenta alcuni interventi con cantierabilità immediata, ad opera della Città stessa e dell’Agenzia Territoriale per la Casa. Gli interventi <i>Nuovo accesso veicolare al quartiere Falchera, Parco dei Laghetti Falchera e Centrale Termina Ex-Snia</i> sono completi di progettazione definitiva e sono conformi alla normativa urbanistica vigente. La Città inoltre si impegna a completare la progettazione definitiva e esecutiva degli interventi compresi nel Piano Città riconoscendovi un alto livello di priorità, facilitando la realizzazione degli interventi e agevolando le procedure di approvazione degli interventi privati inseriti nel presente dossier.
Capacità e modalità di coinvolgimento di soggetti e finanziamenti pubblici e privati	Il Piano città Torino coinvolge diversi attori pubblici e privati in un rapporto di collaborazione finalizzato alla realizzazione del Contratto di Valorizzazione Urbana. Sono attori pubblici la Città di Torino e l’Agenzia Territoriale per la Casa, sono attori

	<p>privati le società coinvolte negli interventi PEC Falchera e Pr.IN Cebrosa, in qualità di proprietari delle aree e realizzatori degli interventi.</p> <p>La città sperimenta inoltre metodi innovativi di coinvolgimento dei privati per la realizzazione di due interventi con finalità specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o l'intervento Smart Energy Houses prevede la riqualificazione energetica di 1370 appartamenti del quartiere Falchera, in evidente stato di degrado, con bonifica da amianto e miglioramento delle prestazioni energetiche, attraverso l'attivazione di un Fondo Rotativo a favore dei proprietari privati. La città, insieme a ATC, si impegna quindi a attivare un processo di partecipazione e coinvolgimento dei proprietari all'interno dei singoli condomini per consentire e accompagnare la realizzazione dell'intervento;</li> <li>o l'intervento Nuovo Ostello per Famiglie interpreta in senso innovativo il tema della sussidiarietà orizzontale, prevedendo la messa a bando di un immobile comunale per la realizzazione di un intervento di Social Housing, destinato a una residenza temporanea per famiglie in difficoltà. Il Bando di gara prevede l'assunzione da parte del privato della progettazione, realizzazione e gestione dell'edificio e la valorizzazione dell'immobile comunale;</li> <li>o il PEC Falchera prevede la realizzazione di circa 350 alloggi di Social Housing, con destinazione 75% affitto e 25% affitto con riscatto a prezzi calmierati, destinati alle fasce sociali meno abbienti.</li> </ul>
<p><b>Effetto moltiplicatore del finanziamento pubblico nei confronti degli investimenti privati</b></p>	<p>La realizzazione degli interventi di valorizzazione e riqualificazione del quartiere Falchera e degli interventi infrastrutturali per l'accesso al quartiere è condizione abilitante per l'attivazione degli interventi privati previsti nell'area nord. In primo luogo per il PEC Falchera, che consente anche la valorizzazione dell'area parco dei Laghetti Falchera, oggi in evidente stato di degrado, in secondo luogo per l'intervento di trasformazione urbanistica del Pr.In Cebrosa, con la creazione di una nuova centralità urbana composta da residenza, attività commerciali, aree a servizi. Complessivamente il Piano città Torino mobilita circa 150 milioni di investimenti privati.</p>
<p><b>Riduzione di fenomeni di tensione abitativa, di marginalizzazione e degrado sociale</b></p>	<p>Il Piano città Torino consente la realizzazione di circa 1000 nuovi alloggi, sia di edilizia sociale sia di edilizia sul mercato libero, che consentono di rispondere alla tensione abitativa presente a livello cittadino e del bisogno di abitazioni da parte di persone in condizioni di maggiore vulnerabilità. Inoltre prevede la riqualificazione degli edifici residenziali già presente con un miglioramento complessivo della qualità e delle prestazioni energetiche.</p>
<p><b>Miglioramento della dotazione infrastrutturale anche con riferimento all'efficientamento dei sistemi del trasporto urbano</b></p>	<p>Gli interventi infrastrutturali previsti nel Piano città Torino sono strategici per il miglioramento dell'accessibilità dell'area, la riduzione della congestione veicolare e l'integrazione con il sistema di trasporto pubblico, nella logica di favorire l'intermodalità tra i diversi mezzi di trasporto. Tali interventi completano il sistema di trasporto urbano nell'area nord, il primo – accesso veicolare al quartiere Falchera – si integra con la linea di metropolitana leggera che già collega Falchera al centro città e con il Movicentro per l'interscambio tra i diversi mezzi di trasporto, il secondo – viale della Spina terzo lotto – consente la piena connessione con la stazione Rebaudengo e con il Servizio Ferroviario Metropolitano.</p>
<p><b>Miglioramento della qualità urbana, del tessuto sociale e ambientale</b></p>	<p>Il Piano Città Torino consente la valorizzazione di un ambito urbano periferico e degradato, segnato da siti produttivi dismessi e da scarsa qualità edilizia, caratterizzato tuttavia da un radicato senso di appartenenza degli abitanti e da grandi potenzialità di tipo naturalistico e ambientale. Il Parco dei Laghetti Falchera diventerà un polo di riferimento a livello cittadino e sarà realizzata anche una sperimentazione in accordo con le Associazioni di categoria per la destinazione di un'ampia zona del parco a usi convenzionati di gestione agricola del territorio. Il Pr.In. Cebrosa prevede la riqualificazione dei siti industriali dismessi e il recupero della qualità urbana con la creazione di una nuova centralità a beneficio dei residenti e dell'intera comunità cittadina.</p>

## RISORSE FINANZIARIE

Interventi	Importo invest. da QE [€]	Risorse già esistenti				Risorse da reperire			Rapporto da risorse da reperire e investimenti in %
		soggetto finanziatore	importo	documento di riferimento	provenienza	soggetto finanziatore	importo	note	
1.1 "Nuove Residenze per le fasce meno abbienti - Via Cavagnolo"	1.512.063,60	Regione Piemonte	€ 1.512.063,60	Prov. Reg.176/02	L.179/92	-	-	Intervento finanziato	0,00%
1.2 "PEC Falchera"	44.424.600	Valdocco spa	€4.442.460	-	-	-	39.982.140	Richiesta nel "Piano per le città - Fondo con Cassa Depositi e Prestiti"	90,00%
1.3 PRIN-Cebrosa	109.000.000	Privati proprietari delle aree	€109000000	Titoli di proprietà	-	Stato/Ministero	Non definibile	Eventuali finanziamenti da fondi di social housing di s.g.r.	0,00%
2.1 "Nuovo accesso veicolare al quartiere di Falchera"	8.800.000	Comune di Torino	€ 573.215,80	Delibera G.C. n. mecc. 200606393 Delibera G.C. n. mecc. 200608860	Mutuo	Stato/Ministero	8.226.784,2	Richiesta nel "Piano per le città"	93,49%
2.2 Viale della Spina terzo lotto	22.000.000	-	-	-	-	Stato/Ministero	22.000.000	Richiesta nel Piano Città	100%
3.1 "SMART ENERGY/SCHOO LS - Scuola R. Luxemburg"	1.030.000	-	-	-	-	Stato/Ministero	1.030.000	Richiesta nel "Piano per le città"	100%
3.2 "SMART ENERGY/SCHOO LS - Complesso scolastico "Neruda" e "DaVinci"	2.300.000	-	-	-	-	Stato/Ministero	2.300.000	Richiesta nel "Piano per le città"	100%
3.3 "SMART ENERGY/SCHOO LS - Scuola "Ambrosini"	1.270.000	-	-	-	-	Stato/Ministero	1.270.000	Richiesta nel "Piano per le città"	100%
3.4 "SMART ENERGY/ HOUSES: Residenze Falchera Nuova"	40.031.815,82	-	0,00	-		Stato/Ministero	11.973.777,81	Richiesta nel "Piano per le città" per riqualificazion e impianti, riqualificazion e energetica opere strutturali e bonifica	29,91%
						Stato/Ministero	28.058.038,00	Richiesta nel "Piano per le città" <b>di finanziamenti agevolato</b> per opere di riqualificazion e impianti e strutture per i proprietari degli alloggi	70,09%
3.5 "Centrale termica ex SNIA"	1.658.771,61	Regione Piemonte	€1.135.862,34	Determina Regionale 470 del 03/11/2011	POR FESR -	Stato/Ministero	522.909,27	Richiesta nel "Piano per le città"	31,52%
3.6 "Laghetti Falchera / Recupero e riqualificazione ambientale e"	11.276.000	Privato (Società DI Vittorio)	€ 5.626.000	Vedi 1.2 PEC Falchera	Derivate da PEC	Stato/Ministero	5.650.000,00	Richiesta nel Piano Città	50,11%

realizzazione di un parco agricolo*									
3.7 Giardini Falchera aree verdi zonali	314.600,00	-	-	-	-	Stato/Ministero	314.600,00	Richiesta nel Piano Città	100%
4.1 "Nuove Residenze per le fasce meno abbienti - Via Zandonai"	3.392.936,00	Regione Piemonte al Comune di Torino	€ 831.450,00	Progetto ammesso al finanziamento nell'ambito del Programma regionale 10.000 alloggi entro il 2012	Regione Piemonte	Stato/Ministero	2.561.486,00	Richiesta nel "Piano per le città"	75,49%
4.2 "Nuovi spazi per la collettività nella struttura dell'Ex-Tavolo Sociale"	750.000,00	-	-	-	-	Stato/Ministero	750.000,00	Richiesta nel "Piano per le città"	100%
4.3 "Nuovo Ostello per Famiglie" nell'Ex-Dazio"	2816892,16	Comune di Torino	€ 316.892,16	Valore dell'immobile	-	Privati	1.700.000,00	Da individuare tramite gara ad evidenza pubblica	60,35%
						Stato/Ministero	800.000,00	Richiesta nel "Piano per le città"	28,40%
4.4 "Impianto polisportivo Falchera Nuova"	2.200.000,00	-	-	-	-	Stato/Ministero	2.200.000,00	Richiesta nel "Piano per le Città"	100%
<b>Totale</b>	<b>€ 252.777.679,19</b>		<b>€ 123.437.943,90</b>				<b>€ 129.339.735,28</b>		<b>51,17%</b>

## TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE RISORSE FINANZIARIE

QE PIANO CITTA'	Cofinanziamento locale privato esistente	Cofinanziamento locale pubblico esistente	Finanziamento privato da reperire tramite procedura di gara	Finanziamento pubblico in conto interesse da reperire tramite Piano Città	Finanziamento pubblico in conto capitale da reperire tramite Piano Città
252.777.679,19	113.442.460,00	9.995.483,90	1.700.000,00	68.040.178,00	59.599.557,28