

Settimanale Milano

Nella riconversione delle aree ex industriali restano 340mila mq di superfici da realizzare

Torino, ancora cubature sulla Spina

Quasi 200mila mq sono di Rfi – Bando del Comune in vista per il lotto ex Palazzo della Regione

Oltre due milioni di metri quadrati di aree ex industriali in fase di riconversione lungo l'asse ferroviario che attraversa da nord a sud la città, più di 820mila mq di SIp già realizzati o in via di realizzazione, investimenti in corso per oltre 1,5 miliardi di euro e oltre 340mila mq di SIp ancora da utilizzare (di cui 150mila di Rfi), che si renderanno disponibili via via che procederà l'interramento dei binari del Passante ferroviario.

Sono questi i numeri della Spina centrale di Torino, grande asse di trasformazione individuato dal piano regolatore del 1995 di Vittorio Gregotti e Augusto Cagnardi lungo la riorganizzazione della ferrovia.

L'operazione Spina

Una vera e propria «spina dorsale» che attraversa il centro città e che è stata suddivisa con la variante al Prg del 2002 nei quattro ambiti di Spina Uno, Due, Tre e Quattro. «È stata una grande intuizione – commenta Cagnardi, che proprio all'imbocco del viale della Spina curerà il progetto del parco della Clessidra – che deriva dall'aver messo insieme la riforma dei trasporti ferroviari con quella delle aree industriali dismesse».

A 15 anni dal Prg la trasformazione è attuata o impostata al 70%: le aree industriali sono state bonificate anche grazie all'apporto di programmi ministeriali (i Pru del 1994) e sulla Spina hanno lavorato centinaia di professionisti, imprese, cooperative edilizie e sviluppatori, quasi tutti operatori locali. Chi ha investito, ha già venduto: gli appartamenti e gli uffici costruiti sono in gran parte ceduti.

«Quando abbiamo lanciato la trasformazione – spiega l'assessore all'Urbanistica Mario Viano – pochi erano pronti a scommettere che il mercato di Torino sarebbe stato capace di assorbire l'offerta. Abbiamo avuto ragione. Torino ha riconvertito le aree in pochi anni, con progetti di qualità e soprattutto adeguati alla domanda».

Ma il recupero delle aree industriali torinesi non si ferma qui: a lato del prolungamento sud del Passante, verso Lingotto e intorno al fascio di binari che corrono dietro Porta Nuova, si apre il futuro della città. «Obiettivo del secondo mandato – spiega il sindaco Sergio Chiamparino – sarà avviare la trasformazione dell'asse di via Nizza». Una scommessa le cui linee guida sono già nel Prg del 1995.

Spina Uno

Un tempo occupata dalle industrie della Fiat Materferro, Spina Uno si estende per 164mila mq fra corso Rosselli, piazza Marmolada, corso Mediterraneo, corso Leone. Sull'area è stato sviluppato un Programma di riqualificazione urbana (Priu), per oltre 130 milioni, nell'ambito del quale gli operatori Franco Costruzioni, Gs e Vrg Domus hanno realizzato 55mila mq di SIp (50mila residenziale). A scomputo oneri devono essere realizzati dai privati una piazza pedonale attrezzata e il giardino tematico ideato da Jean Nouvel. «Nell'ambito del Priu – spiega l'architetto Angelica Ciocchetti, dirigente del settore progetti di riassetto urbano di Torino – al posto del grattacielo della Regione, che non sarà costruito qui ma nell'area di Fiat Avio, restano da realizzare circa 22mila mq di SIp comunali che saranno assegnati

con procedura pubblica». A ridosso del parco tematico sono inoltre concentrati oltre 10mila mq di SIp delle Ferrovie, che non rientrano nel Priu e saranno destinati per il 50% a residenza e il resto per Aspi (destinazione servizi prevista dal Prg torinese) e terziario.

Spina Due

È la più centrale delle quattro ed è in gran parte da sviluppare: si estende su una superficie di 367mila mq fra corso Vittorio, via Borsellino, corso Bolzano, corso Inghilterra, intorno alla nuova stazione dell'alta velocità di Porta Susa, pronta nel 2009. Degli oltre 209mila mq di SIp ne sono stati utilizzati o in corso di riconversione circa un terzo. Fra questi spiccano il villaggio media, realizzato vicino al Politecnico con fondi olimpici e riconvertito in residenza per studenti, e i 31mila mq di SIp (10mila re-

sidenziale e 21mila Aspi e terziario) riconvertiti da Gefim, Società Lamarmora e Nuova Sigi. «È stata un'ottima occasione – racconta Stefano Ponchia, responsabile nuovi progetti della Gefim – anche se, forse i numeri dell'area, pari a quelli del Sony Center di Berlino, avrebbe permesso un'architettura più forte». A completare il volto di Spina Due sono in arrivo grandi progetti: la riconversione dell'ex carcere delle Nuove, di proprietà demaniale, che ospiterà uffici giudiziari, la Biblioteca civica ideata dall'architetto Mario Bellini che richiede un investimento pubblico di 220 milioni, il grattacielo del

Sanpaolo-Imi disegnato da Renzo Piano, che sarà realizzato per il 2011, la seconda torre di proprietà di Rfi a lato di Porta Susa, la nuova stazio-

ne e la riconversione del vecchio fabbricato viaggiatori a cui saranno affiancati seimila mq di SIp in piazza XVIII Dicembre.

Spina Tre

È il più vasto dei quattro ambiti di trasformazione e si estende su una superficie di 1.172.000 mq a cavallo del fiume Dora al posto degli ex insediamenti delle Ferriere Fiat (Valdocco, Vitali e Ingest), della Michelin, della Savigliano e della Paracchi. Dei 660mila mq di SIp disponibili, circa 585mila (502mila privati e 82mila pubblici) sono stati sviluppati nell'ambito di un Priu approvato nel 1998. Il programma, oggi completato al 70%, ha visto la realizzazione di circa 348mila mq di residenza, 53mila mq di Aspi, tremila mq di terziario, 18mila mq di commerciale e 162mila mq Eurotorino dedicati ad attività di ricerca, produttive e terziario. I vari interventi saranno legati dal grande parco Dora, in fase di progettazione definitiva, che si estenderà per 450mila mq. L'investimento ammonta a circa 585 milioni privati e 160 milioni pubblici. «Spina Tre – commenta l'architetto Cristiano Picco, che ha lavorato alla progettazione del villaggio media e del comprensorio Valdocco – era il vero buco nero nella città, sconosciuto a gran parte dei torinesi». Sull'area, a ridosso dello scalo Valdocco, restano da sviluppare circa 63mila mq di SIp, in gran parte di Rfi.

Spina Quattro

È la più periferica delle quattro aree, intorno alla stazione Rebaudengo, e quella ancora soggetta a possibili modifiche. Occupa una su-



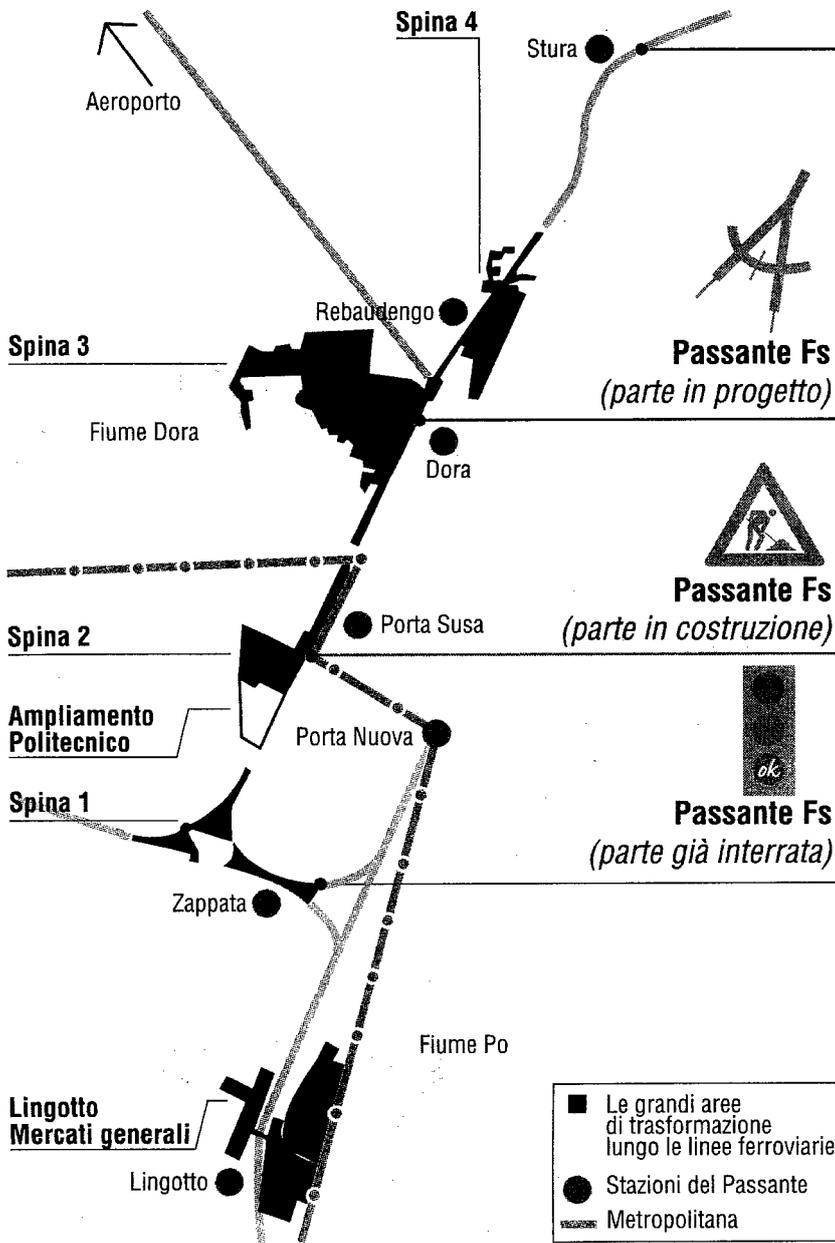
Settimanale Milano

perficie di 395mila mq, compresa fra Parco Sempione, via Cigna, corso Vigevano e corso Venezia. Dei 210mila mq di Slp ne sono stati realizzati, nell'ambito del Priu ex Iveco, circa 87mila (in gran parte residenziale) da operatori privati e cooperative edilizie con un investimento di 70 milioni, di cui 21 pubblici per aree parco e strade. Il resto dell'area è frazionata in varie proprietà, fra cui spiccano 40mila mq di Slp di Ferrovie. ■

PAGINA A CURA DI
MARIA CHIARA VOCI

DUE MILIONI DI MQ DI FABBRICHE ABANDONATE

Le aree della «Spina» di Torino, il Lingotto, il Passante ferroviario



AL 90% A TERZIARIO LA PARTE RESIDUA

La spina centrale occupa circa due milioni di mq. Sull'area sono previsti 1.100.000 mq di nuova Slp, di cui circa 820mila (70%) già sfruttati o in via di utilizzo (60% residenziale e 40% terziario, produttivo e commerciale). Restano da realizzare 340 mq di Slp, al 90% a terziario. Su Spina 1 22mila mq di Slp del Comune, su Spina 2 53mila mq di Rfi, destinati in gran parte alla torre a uffici, su Spina 3 63mila mq, in gran parte di Rfi, e su Spina 4 40mila mq di Rfi.

820

MILA
mq di Slp
già realizzati
o in realizzazione

PASSANTE FERROVIARIO OPERATIVO NEL 2011

Pronto nel 2011 il Passante ferroviario di Torino che unirà la stazione di Lingotto a quella di Stura, passando da Porta Nuova e Porta Susa. Il collegamento ferroviario (che sarà anche linea metropolitana) sarà lungo 13 km, di cui sette in galleria, coperti dal viale della Spina. A oggi è terminato il tratto sud (si veda la cartina a fianco). Sono aperti i lavori fra corso Grosseto e Porta Susa: la linea passerà sotto la Dora. Partito anche il cantiere della stazione Stura. Investimenti da 1,3 miliardi.