

n. 37/3-06

**CITTA' DI TORINO**

Provvedimento del Consiglio Circostrizionale n. 3  
"San Paolo, Cenisia Cit Turin, Pozzo Strada"

Estratto del verbale della seduta del

**13 MARZO 2006**

Il Consiglio di Circostrizione n. 3 "San Paolo, Cenisia Cit Turin, Pozzo Strada" convocato **d'urgenza** nelle prescritte forme in 1<sup>a</sup> **convocazione** per la seduta ordinaria del **13 marzo 2006**, alle ore **21,00** nell'aula consiliare in **C.so Peschiera 193** presenti, oltre al Presidente **Michele PAOLINO**, che presiede la seduta,

i Consiglieri **ALBARELLO, ARNULFO, BUCCINO, BUCCIOL, BURA, BURZIO, CANELLI, CAVAGLIA', CERMIGNANI, COPPERI, FIORITO, FREZZA, GANDOLFO GATTO, INVIDIA, PEVERARO, SCARLATELLI, SEMERARO, e TRABUCCO.**

In totale, con il Presidente, n. **20** Consiglieri.

Assenti i Consiglieri: **GALAVOTTI, IANNETTI, LONGO, SCALETTI e STALTERI.**

Con l'assistenza del Segretario **Sig.ra Teresa DIENI**

ha adottato in

SEDUTA PUBBLICA

il presente provvedimento così indicato all'ordine del giorno:

**C. 3 - PARERE IN MERITO ALLE MODIFICHE ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA SPINA 1 - VARIANTE URBANISTICA".**

## CITTÀ DI TORINO

## CIRCOSCRIZIONE N.3 - SAN PAOLO - CENISIA - POZZO STRADA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C. 3 - PARERE IN MERITO ALLE MODIFICHE ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA SPINA 1 - VARIANTE URBANISTICA. \*\*PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO\*\*

Il Presidente PAOLINO, di concerto con il Coordinatore della II Commissione COPPERI, riferisce:

La Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata - Settore Procedure Amministrative Urbanistiche, con nota del 15 febbraio 2006 prot. n. 908 -TO6.002/2.2, ha richiesto alla Circoscrizione di esprimere il parere di competenza, ai sensi dell'art. 43 comma 1, del Regolamento sul Decentramento, in merito alle "MODIFICHE ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA SPINA 1 - VARIANTE URBANISTICA".

In data 30 dicembre 1998 il Ministero per i Lavori Pubblici, la Regione Piemonte e la Città di Torino hanno sottoscritto l'Accordo di Programma inerente il Programma di Riqualificazione Urbana denominato Spina 1.

Tale Accordo di Programma è stato ratificato dal Consiglio Comunale di Torino con Deliberazione del 27 gennaio 1999 n° 0000151/09 e con Decreto 7 maggio 1999, n° 30, il Presidente della Giunta Regionale lo ha approvato.

Preliminarmente all'approvazione del PRIU citato, con per la revisione delle indicazioni di PRG" relativi alle aree della Spina Centrale, con l'obiettivo di introdurre alcune modifiche tra cui la riduzione delle densità edilizie e la ri definizione delle aree da cedere a servizi.

I PRIU approvati recepiscono pertanto tali variazioni ma occorre estendere tali principi all'intera Spina Centrale.

La Città di Torino ha quindi approvato tale variante (Variante n° 35) definitivamente in data 18/3/2002 con delibera C.C. n° 41/02.

Tale variante prevede, per l'ambito Spina 1, modeste modifiche del mix funzionale in favore di attività commerciali e pubblici esercizi di supporto alla residenza e una diversa articolazione in altezza degli edifici con l'obiettivo di migliorarne la qualità architettonica.

La Variante n° 35 articola inoltre le aree della Spina 1 in due ambiti, l'ambito PRIU e l'ambito FS, quest'ultima deliberazione del Consiglio Comunale, la Città di Torino approvava gli "Indirizzi programmatici corrispondenti ai diritti edificatori di proprietà RFI.

Tale ambito, pur collocato fisicamente entro il perimetro PRIU, che assolve altresì ai relativi standard di legge, non è convenzionalmente trattato nel Programma.

Nel frattempo la Regione Piemonte esprimeva l'esigenza di collocare i propri uffici tecnici e amministrativi in un unico complesso, individuando quale migliore collocazione l'ambito Spina 1. La Città di Torino avviava quindi il procedimento di modifica del Programma di Riqualificazione Urbana, ma a tutt'oggi non si è giunti ad alcun esito formale in merito.

E' stato quindi riaperto il procedimento per la modifica del Programma con l'obiettivo sostanziale di recepire nel PRIU i contenuti della Variante n° 35 citata e approvare gli ulteriori elementi progettuali maturati nel periodo e le conseguenti modifiche normative e convenzionali.

## IL PROGETTO DEL PRIU

### *I DATI*

Il Nuovo Programma di Riqualficazione ripropone sostanzialmente il progetto previsto dal PRIU del 1998 introducendo alcune modifiche conseguenti al recepimento della Variante 35 e alle iniziative intercorse negli ultimi anni.

Le dimensioni del PRIU approvato nel 1998 non sono sostanzialmente variate.

Per quanto riguarda il recepimento nel PRIU della Variante n° 35, le modificazioni dei mix funzionali riguardano modeste riduzioni della residenza a favore di attività ASPI e terziario (residenza da min. 38% a min. 30%; terziario da max 55% a max 60%; ASPI da max 7% a min. 5% - max 20%). Le ulteriori variazioni delle regole urbanistiche riguardano l'aumento dell'altezza degli edifici.

Gli approfondimenti patrimoniali eseguiti successivamente all'approvazione del PRIU 1998 hanno portato a una diversa individuazione delle aree di proprietà, con conseguente adeguamento dei relativi diritti edificatori e del perimetro dell'ambito 12.9/2 Spina 1 – FS; inoltre la ST totale ha subito un aumento di modesta entità (da mq. 163.336 a mq. 164.089).

In particolare la ST comunale è globalmente diminuita (da mq. 49.802 a mq. 46.776), ma in conseguenza della differente configurazione degli spazi pubblici in progetto, che determina un'applicazione maggiore dell'indice 0,6 mq/mq, risulta aumentata la SLP generata (da mq. 20.251 a mq. 22.569); la ST riferita alle aree di proprietà RFI è aumentata (da mq. 20.894 a mq. 24.673) e similmente la SLP generata (da mq. 6.435 a mq. 7.672). Come già previsto nel PRIU approvato nel 1998, la SLP relativa all'intervento RFI permane definita di mq 10.000. Ciò comporta il trasferimento di una quota di SLP di proprietà RFI generata in altre aree della Spina Centrale. La SLP trasferita, di mq 2.328, proviene dall'ambito 4.13/2 Oddone.

Per una più agevole lettura delle modifiche, di seguito sono messi a confronto i dati dimensionali del PRIU 1998 e i nuovi dati dimensionali.

PRIU VIGENTE		S.T.	SLP Generata	SLP realizzabile	Fabbisogno Servizi	Offerta Servizi
	Spina 1 - PRIU	142.442	75.835	75.835	86.085	
	Spina 1 - FS	20.894	6.435	10.000	8.991	
	Totale Spina 1	163.336	82.270	85./835	95.076	95.076

PRIU MODIFICA		S.T.	SLP Generata	SLP realizzabile	Fabbisogno Servizi	Offerta Servizi
	12.9/1 Spina 1 - PRIU	139.416	78.153	78.153	88.889	90.301
	12.9/1 Spina 1 - FS	24.673	7.672	10.000	12.935	16.241
	Totale Spina 1	164.089	85.825	88.153	101.824	106.542

### *IL PROGETTO DEGLI SPAZI PUBBLICI*

Nel corso della progettazione degli interventi privati sono sopraggiunte nuove esigenze derivanti dalla necessità di introdurre attività di commercio e pubblici esercizi ai piani terra degli edifici residenziali al fine di qualificare e vivacizzare gli spazi pubblici. In relazione a quanto sopra la città ha richiesto ai soggetti attuatori di garantire un elevato livello qualitativo della progettazione architettonica e dello spazio pubblico.

Da qui è nata la collaborazione con l'architetto Jean Nouvel a cui i privati hanno chiesto di predisporre il progetto dello spazio pubblico adiacente gli interventi privati.

Il progetto urbano della Spina 1 è occupato dall'imponente emergenza architettonica dell'edificio a torre a destinazione terziaria, collocata in posizione baricentrica sull'asse prospettico della Spina. L'area trapezoidale di collocazione dell'edificio, che lungo corso Lione prevede un'area a parcheggio pubblico sulla copertura della trincea ferroviaria, sarà opportunamente trattata come opera di arredo urbano con la presenza di percorsi pedonali di relazione con gli spazi pubblici al contorno, in particolare con lo spazio a nord ospitante la scultura di Mario Mertz. Nella porzione a sud di via Rivalta e a nord del primo blocco di edifici residenziali, è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico in sottosuolo, che potrebbe essere integrato con ulteriori parcheggi privati.

La porzione nord dell'insediamento si compone inoltre di due piazze contigue: la prima di affaccio della torre e dei lotti residenziali, la seconda che si conclude con l'edificio commerciale. L'organizzazione geometrica dell'arredo delle due piazze è stata concepita secondo l'assialità nord-sud del disegno urbano dell'area.

La piazza a nord presenta una sistemazione articolata in fasce di diversa pavimentazione su cui sono previsti elementi di arredo caratterizzanti le diverse funzioni (aree verdi, sosta pedonale, ecc.). La piazza antistante il centro commerciale e le fasce di connessione con corso Rosselli, corso Lione e corso Mediterraneo prevedono una sistemazione che utilizza soluzioni progettuali di pari qualità.

La soluzione progettuale per piazza Marmolada ed il parco sud è stata sviluppata in collaborazione con lo studio AJN (architetto Jean Nouvel) e si propone di esaltare l'assialità est-ovest del sito attraverso la ridefinizione della forma di piazza Marmolada e la creazione di un parco caratterizzato da un alternarsi di fasce tematiche e di viali alberati che giocano sulla contrapposizione vegetale/minerale con variazioni cromatiche stagionali e progressione altimetrica delle alberature.

Nel corso della predisposizione dei progetti delle opere di urbanizzazione inerenti l'area sud di piazza Marmolada, è emersa la problematicità relativa alla realizzazione del tratto stradale di prolungamento di corso Adriatico in direzione ovest (differenti quote altimetriche dell'intorno e derivanti dalla prevista copertura della trincea ferroviaria) ed è stata pertanto prospettata una nuova soluzione viabilistica che ipotizza la traslazione verso sud delle aree destinate a viabilità. Tale previsione offre un incremento dello spazio verde del parco stesso.

Con la previsione del nuovo disegno di piazza Marmolada e del giardino compreso tra piazza Marmolada, corso Racconigi e corso Adriatico, è emersa la necessità di localizzare l'intervento corrispondente ai diritti edificatori di RFI lungo il previsto proseguimento di corso Adriatico al fine di permettere una migliore percezione e fruizione, da nord, del giardino in progetto, caratterizzato dall'assialità est-ovest attraverso la realizzazione di fasce tematiche con funzioni specifiche e contrapposizione di bande vegetali e minerali. Per l'intervento edilizio RFI è prevista una diversa configurazione planovolumetrica ed è stato modificato il mix funzionale

introducendo la possibilità di realizzare ulteriori quote di attività ricettive e/o terziarie, per il tempo libero, più integrabili con il sistema del parco urbano antistante.

In data 7/3/2006 si è svolta la sessione della II Commissione avente all'O.D.G. : "C.3 PARERE IN MERITO ALLE MODIFICHE ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA SPINA 1 - VARIANTE URBANISTICA".

Data la complessità della materia ed il poco tempo a disposizione dei Consiglieri per un esame approfondito della proposta di variante urbanistica, la II commissione non è stata in grado di entrare nel merito degli argomenti eccessivamente tecnici esposti dal relatore.

La II commissione ritiene comunque apprezzabile che nella superficie realizzabile non compaiano i diritti edificatori trasferiti da altre zone della Spina previsti in precedenza per realizzare il palazzo della Regione e che, data la carenza di posti auto nel quartiere, un'area di 7000mq, compresa tra la via Rivalta ed il complesso di edifici già realizzati, sia destinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico in struttura con apertura anche a parcheggi pertinenziali. A questi posti auto si aggiungeranno quelli in superficie realizzati sulla copertura del trincerone ferroviario di corso Leone.

Non sono state sollevate obiezioni sulla modificazioni dei mix funzionali con riduzione modesta di SLP a residenza ed aumento conforme di SLP per ASPI e terziario, mentre suscita perplessità l'estensione a tutta la Spina 1 dell'aumento del parametro altezza, inizialmente previsto solo per l'edificio a torre.

La II Commissione rileva che in questo PRIU, caratterizzato da un'imponente offerta di area a servizi, non sia stata prevista un'area da destinare a scopi sociali, nella fattispecie si osserva che è assolutamente indispensabile, data la quantità rilevante di nuove residenze, la realizzazione di un asilo nido.

La II commissione propone pertanto di esprimere **parere favorevole a condizione che** nella variante urbanistica in oggetto sia prevista un'area su cui realizzare un asilo nido in aggiunta a quelli già programmati, unitamente alla realizzazione dei servizi utili e necessari in conseguenza all'incremento della popolazione nell'area in oggetto.

Tutto ciò premesso

#### LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

- Visto l'art. 54 dello Statuto della Città di Torino;
- Visto il Regolamento sul Decentramento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 133 (n.mecc. 9600980/49) del 13 maggio 1996, esecutiva 23/07/96 e n. 175 (n. mecc. 9604113/49) esecutiva 23/07/96, il quale dispone, tra l'altro, agli artt. 43 e 44 in merito ai pareri di competenza attribuiti ai Consigli Circoscrizionali, cui appartiene l'attività in oggetto;
- Dato atto che il parere di cui all'art. 49 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 è:

favorevole sulla regolarità tecnica;

Viste le disposizioni di legge sopra richiamate;

#### PROPONE AL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

di esprimere parere favorevole a **condizione** che nella variante urbanistica in oggetto sia prevista un'area su cui realizzare un asilo nido.

Il Consiglio di Circoscrizione, con votazione per alzata di mano, accertato e proclamato il seguente esito:

Presenti	20
Astenuti	2 (Arnulfo e Invidia)
Votanti	18
Voti favorevoli	16
Voti contrari	2

#### DELIBERA

di esprimere parere favorevole a **condizione** che nella variante urbanistica in oggetto sia prevista un'area su cui realizzare un asilo nido in aggiunta a quelli già programmati, unitamente alla realizzazione dei servizi utili e necessari in conseguenza all'incremento della popolazione nell'area in oggetto.