

CITTA' DI TORINO

Cons.Circ.le
Doc.n. 57/10

Verbale n. XXIII

Provvedimento del Consiglio circoscrizionale n.5

Il Consiglio circoscrizionale n. 5 convocato nelle prescritte forme, in prima convocazione per la seduta ordinaria del 7 Luglio 2010 alle ore 17,00 presenti nella sede della Circostrizione in Via Stradella n. 192, oltre al Presidente Paola BRAGANTINI i Consiglieri:

ALU' ORAZIO	BALENA DAVIDE	BATTAGLIA GIUSEPPE
BERTIN SIMONE	BERZANO PAOLO	BUDA VINCENZO
CARBOTTA DOMENICO	CIAVARRA ANTONIO	FLORIO ROCCO
GARZELLI GIACOMO	GIUVA BARBARA	IPPOLITO ANTONINO
LAMARCA ANDREA	LIARDO ENZO	MAZA PIERPAOLO
MONTICONE ARMANDO	PASQUARELLA ANTONIO	ROBELLA MASSIMO
SPINA ROBERTO	TARTAGLINO PIETRO	TERLIZZI MARTA
VALENTE PASQUALE		

In totale con il Presidente n. 23 Consiglieri

Assenti i Consiglieri: GIGLIOTTI/PANNUNZI

Con l'assistenza del Segretario: Arch: Maurizio FLORIO

ha adottato in

SEDUTA PUBBLICA

il presente provvedimento così indicato all'ordine del giorno:

- 5) C. 5 - PARERE AI SENSI DEGLI ARTT. 43 E 44 DEL REGOLAMENTO DEL DECENTRAMENTO RELATIVO AL COMPENSORIO VITALI, SUBCOMPENSORIO 1, 2 E 5. APPROVAZIONE.

CITTÀ DI TORINO

CIRCOSCRIZIONE N.5 - VALLETTE - MADONNA DI CAMPAGNA - BORGO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C. 5 - PARERE AI SENSI DEGLI ARTT. 43 E 44 DEL REGOLAMENTO DEL DECENTRAMENTO RELATIVO AL COMPENSORIO VITALI, SUBCOMPENSORIO 1, 2 E 5. APPROVAZIONE.

Il Presidente BRAGANTINI, di concerto con il Coordinatore della II Commissione di Lavoro Permanente CARBOTTA riferisce:

La Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata con nota del 14 gennaio 2010 prot. 120–TO6.002/2.17 e pervenuta a questa Circoscrizione il 20 gennaio 2010 (prot. 605 – TO2–16-5) ha chiesto un parere alla Circoscrizione 5 ai sensi degli artt. 43 e 44 del Regolamento sul decentramento in merito a quanto enunciato nell'oggetto.

Il Compensorio Vitali ed i suoi subcompensori 1, 2 e 5 sono compresi nel Programma di Riquilificazione Urbana "Ambito 4.13/1 Spina 3" P.Ri.U., oggetto di Accordo di Programma tra il Ministero dei Lavori Pubblici, la Regione Piemonte e la Città di Torino, stipulato in data 30 dicembre 1998 e adottato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 31 del 7 maggio 1999, modificato successivamente dall'Accordo di Programma del 27 giugno 2001 e adottato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 77 del 9 agosto 2001 e poi, da ultimo, dall'Accordo di Programma stipulato il 4 luglio 2003 e adottato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 84 del 4 agosto 2003. Inoltre il subcompensorio Vitali è stato specificamente disciplinato da apposita Convenzione ex Legge 9 ottobre 2000 n. 285 e s.m.i., sottoscritta in data 24 maggio 2004, in quanto sede di uno dei Villaggi Media per le Olimpiadi invernali del 2006.

In data 3 agosto 2009 veniva rilasciato alla società CINQUE CERCHI S.p.A. il permesso di costruire due edifici a carattere residenziale costituenti la U.M.I. 2 del Subcompensorio 2 UMCP 2b del citato Compensorio. Con tale permesso veniva approvato dalla Città, così come previsto dalle NTA del P.Ri.U., il progetto unitario d'insieme P.Ri.U. Spina 3 Compensorio Vitali UMCP 2b comprendente le U.M.I. 1-2-3.

Ai sensi dell'articolo 4 Capo I delle N.T.A. del P.Ri.U., è stato presentato il Piano Esecutivo Convenzionato ex articolo 43 della L.U.R. 56/1977 e s.m.i. relativo ai subcompensori 1 e 2 e 5 al fine di dare piena attuazione agli interventi previsti nell'ambito del Compensorio Vitali.

In particolare, il Piano Esecutivo Convenzionato ha per oggetto:

- la ridefinizione del regime patrimoniale di alcune aree facenti parte dei subcompensori 1, 2 e 5;
- il recepimento del progetto relativo a corso Mortara e gli adeguamenti al perimetro del Parco e all'area di pertinenza della scuola materna/asilo nido;

- la variazione del mix di funzioni previsto nei sub comprensori 1, 2 e 5, nel rispetto dei valori minimi e massimi ammessi dal P.Ri.U.;
- alcune variazioni dell'impianto planovolumetrico, anche in considerazione del nuovo mix di funzioni;
- l'adeguamento dei progetti preliminari delle opere di urbanizzazione volti a recepire le nuove scelte progettuali previste per l'intero Comprensorio.

Gli interventi edilizi previsti nel Comprensorio riguardano una SLP di proprietà privata di 163.321 mq. e una SLP di proprietà comunale di 28.419 mq. con le seguenti destinazioni:

Residenza	min.	92.831	mq.	max.	140.460	mq.	di SLP
ASPI	min.	11.050	mq.	max.	20.050	mq.	di SLP
Eurotorino	min.	33.601	mq.	max.	66.801	mq.	di SLP
Eurotorino - Terziario	min.	6.629	mq.	max.	13.258	mq.	di SLP

La SLP complessiva ammonta a mq. 191.740.

I dati quantitativi relativi ai subcomprensori 1, 2 e 5 sono i seguenti:

Subcomprensori 1 e 2

UMCP 1a, UMCP 2a e UMCP 2b

Residenza	SLP	min.	62.831	mq.	max.	102.631	mq.
ASPI	SLP	min.	0	mq.	max.	7.800	mq.
Eurotorino	SLP	min.	11.000	mq.	max.	43.000	mq.
Totale SLP			113.631	mq.			

Subcomprensorio 5 - Proprietà Città di Torino

UMCP 5a - lotti 1 e 2

Lotto 1

SLP per destinazione:

Eurotorino	15.161	mq.
Totale SLP	15.161	mq.

Lotto 2

SLP per destinazione:

Eurotorino - Terziario	min.	6.629	mq.
Residenza	max.	6.629	mq.
Totale SLP		13.258	mq.
Totale SLP		28.419	mq.

Il fabbisogno di aree per servizi relativo al Comprensorio Vitali ammonta a 202.030 mq..

L'area destinata a parco relativo all'intero comprensorio ammonta a 150.226 mq..

Le risorse necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel comprensorio Vitali di competenza dei sub-comprensori 1 e 2 sono le seguenti:

- a) stima oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti i diritti edificatori da definire in sede di rilascio delle concessioni edilizie, secondo le aliquote vigenti al momento del rilascio delle medesime:
- Sub-comprensori 1 e 2 Euro 15.368.344,00;
 - Sub-comprensorio 5 - lotto2 (diritti edificatori comunali) Euro 1.813.695,00;

b)	risorse aggiuntive private (nel piano finanziario denominate risorse private aggiuntive e maggiori oneri):	
	- Sub-comprensori 1 e 2	Euro 3.918.638,00;
c)	maggiori oneri (nel piano finanziario denominati ulteriori risorse aggiuntive private):	
	- Sub-comprensori 1 e 2	Euro 677.185,00;
d)	ulteriori risorse private PEC sub-comprensori 1 e 2	Euro 1.107,02;
	Totale	Euro 21.778.969,02

Il Proponente Soggetto Attuatore con atto unilaterale d'obbligo del 28 novembre 2007 si era obbligato a versare anticipatamente la quota di oneri di urbanizzazione di Euro 9.934.000,00 richiesta dal Comune, presentando contestualmente, a garanzia di tale quota, polizza fidejussoria n. 0146.1044267.74, rilasciata da Fondiaria Sai S.p.A.. Di tale importo alla data del 31 dicembre 2008 sono stati versati Euro 4.967.000,00; la rimanente cifra che ammonta ad Euro 4.967.000,00 verrà corrisposta entro il 31 dicembre 2009.

Il Proponente ha, altresì, anticipato la somma di Euro 727.739,78 relativa agli oneri di urbanizzazione afferenti ai diritti edificatori dei Subcomprensori 1 e 2 per completare le opere di urbanizzazione previste nei Sub comprensori 3 e 4 del Villaggio Media Torino 2006.

Inoltre, è stato richiesto al Settore Ambiente e Territorio - Ufficio Inquinamento Acustico il parere sulla coerenza con il piano di Zonizzazione Acustica della proposta di Piano Esecutivo Convenzionato relativo ai subcomprensori 1, 2 e 5.

Si evidenzia che le aree destinate a concentrazione edificatoria e descritte nella Convenzione "Aree oggetto di modifica del regime patrimoniale", che con il PEC vengono cedute al Soggetto Attuatore, devono intendersi sdemanializzate ai sensi e per gli effetti dell'articolo 829 del Codice Civile.

Si evidenzia che l'argomento causa della trasformazione radicale della zona è stata oggetto di una discussione congiunta delle Commissioni di Lavoro Permanente I, II, III, IV, V, VI, con i tecnici progettisti e con un numero consistente di cittadini residenti in zona, avvenuta il 18.02.2010.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

Visto il Regolamento del Decentramento approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 133 (n. mecc. 9600980/49) del 13 maggio 1996 e n. 175 (n. mecc. 9604113/49) del 27 giugno 1996 che all'art. 43 prevede l'"attività consultiva" del Consiglio Circostrizionale.

Dato atto che il parere sulla regolarità tecnica e correttezza amministrativa dell'atto è favorevole;

PROPONE AL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE

Di esprimere **PARERE NEGATIVO**.

Pur tenendo conto dello sforzo da parte degli Uffici competenti nel rivedere il progetto inizialmente propostoci, cercando di seguire le indicazioni della Circostrizione, si ritiene di dover esprimere parere negativo per rafforzare e ribadire la richiesta di maggiore attenzione alla "logistica" di un edificato così massiccio, inserito oltretutto in un contesto già densamente popolato.

Il completamento degli altri lotti di Spina 3 ci consentono di esprimere un parere sulla scorta dell'esperienza diretta e concreta di quanto succede non più "sulla carta", ma nella realtà.

In particolare l'osservazione e la gestione quotidiana dei numerosi problemi sorti dall'urbanizzazione di via Valdellatorre (Comprensorio Ingest) dovrebbe suggerire modifiche all'impostazione di questi nuovi edificati, sia in termini di quantità che di qualità.

In modo particolarmente evidente, l'inserimento di migliaia di appartamenti in contesti già abitati e congestionati suggerirebbe una gestione più razionale del **problema parcheggi**: considerando l'indice di motorizzazione pubblica che per Torino è di 0,6 veicoli per abitante, ed immaginando un quartiere che vive, produce, visita, commercia, socializza, ecc., è facile comprendere come Spina 3 abbia una gravissima carenza strutturale di parcheggi. Questa carenza oggettiva si scarica sul vecchio edificio, già in situazione di emergenza perché costruito in assenza totale di box auto.

I parcheggi segnati sui progetti non sono reali perché non tengono conto della gestione rifiuti (quale che sia) e del fatto che le convenzioni con i centri commerciali si sono rivelate finora uno strumento di difficile attuazione. Dal maggio 2001, anno di inaugurazione dell'Ipercoop, la convenzione per la gestione dei parcheggi (assai limitata nei risultati) è stata siglata solamente nel 2010: si può presupporre che la stessa cosa accadrà con il PAM, il Gigante, la SNOS, il Bennet. Si segnala inoltre che in via Verolengo presso la ex Superga si installerà – quando i tempi della A.S.L. finalmente lo consentiranno – il Poliambulatorio: il fabbisogno di parcheggi è quindi superiore ancora di molto rispetto al semplice conteggio dei residenti.

La Circostrizione chiede che venga mantenuta la possibilità di parcheggio a lisca di pesce alternata sotto l'alberata di via Verolengo in deroga rispetto al Regolamento del Verde, utilizzando gli accorgimenti già praticati nel tratto iniziale all'angolo con via Orvieto.

La viabilità interna privata pedonale, su nostra richiesta, è stata dedicata anche alla gestione della **raccolta rifiuti**: la soluzione nella sua praticabilità è tutta da verificare: la creazione di una viabilità pubblica sarebbe stata auspicabile per la migliore fruibilità e accessibilità del complesso, e anche per aumentare il numero di posti auto.

L'accessibilità degli edificati prospicienti il Parco risulta carente, in particolare per l'edificio centrale: si pensi ai mezzi di sicurezza, alla quotidianità del carico-scarico merci, ad un banale trasloco.

Si ribadisce la necessità di progettare questi complessi tenendo conto di tutte le tecnologie avanzate per il **risparmio energetico**, e si sottolinea l'opportunità del collegamento con la rete del teleriscaldamento IRIDE.

E' evidente come oltre 4.000 residenti, oltre alle migliaia di persone potenzialmente gravitanti sul complesso Eurotorino e sul Poliambulatorio, rendano necessaria la revisione del sistema del **trasporto pubblico** e un suo potenziamento.

Si ricorda la necessità di non trascurare l'abbattimento alle **barriere architettoniche**, cosa che abbiamo constatato non essere affatto scontata anche nelle nuove urbanizzazioni.

Elemento fondamentale poi per il positivo inserimento di questo complesso nel contesto urbano e sociale preesistente è il **tempo degli interventi**: è necessario che le opere di urbanizzazione siano completate PRIMA che questi appartamenti e questi locali commerciali vengano abitati e vissuti. La nostra esperienza in tal senso è estremamente negativa, con differenze di tempi anche superiori ai due anni, con tutte le proteste e le lamentele che ne conseguono.

Una notazione sul Parco Dora, il cui cantiere è in corso d'opera: quando gli spazi saranno consegnati alla Città, dichiariamo fin d'ora la necessità di rivedere alcune aree, prevedendo

l'inserimento di funzioni attualmente assenti dal progetto. Coerentemente con i precedenti nostri pareri, segnaliamo l'esigenza di spazi quali: area cani, piastra sportiva libera con canestri, locali ad uso pubblico. A tutt'oggi si ignora la definitiva destinazione del capannone dello strippaggio, così come della palazzina uffici in corso Mortara.

OMISSIS DELLA DISCUSSIONE

Il Consiglio circoscrizionale con votazione per alzata di mano

(al momento della votazione risultano assenti dall'aula i Consiglieri Battaglia, Giuva, Liardo, Robella e Terlizzi)

accertato e proclamato il seguente esito:

PRESENTI	18
ASTENUTI	3 (Garzelli, Monticone e Spina)
VOTANTI	15
VOTI FAVOREVOLI	15
VOTI CONTRARI	==

All'unanimità dei votanti

DELIBERA

Di esprimere **PARERE NEGATIVO**.

Pur tenendo conto dello sforzo da parte degli Uffici competenti nel rivedere il progetto inizialmente propostoci, cercando di seguire le indicazioni della Circoscrizione, si ritiene di dover esprimere parere negativo per rafforzare e ribadire la richiesta di maggiore attenzione alla "logistica" di un edificato così massiccio, inserito oltretutto in un contesto già densamente popolato.

Il completamento degli altri lotti di Spina 3 ci consentono di esprimere un parere sulla scorta dell'esperienza diretta e concreta di quanto succede non più "sulla carta", ma nella realtà.

In particolare l'osservazione e la gestione quotidiana dei numerosi problemi sorti dall'urbanizzazione di via Valdellatorre (Comprensorio Ingest) dovrebbe suggerire modifiche all'impostazione di questi nuovi edificati, sia in termini di quantità che di qualità.

In modo particolarmente evidente, l'inserimento di migliaia di appartamenti in contesti già abitati e congestionati suggerirebbe una gestione più razionale del **problema parcheggi**: considerando l'indice di motorizzazione pubblica che per Torino è di 0,6 veicoli per abitante, ed immaginando un quartiere che vive, produce, visita, commercia, socializza, ecc., è facile comprendere come Spina 3 abbia una gravissima carenza strutturale di parcheggi. Questa carenza oggettiva si scarica sul vecchio edificato, già in situazione di emergenza perché costruito in assenza totale di box auto.

I parcheggi segnati sui progetti non sono reali perché non tengono conto della gestione rifiuti (quale che sia) e del fatto che le convenzioni con i centri commerciali si sono rivelate finora uno strumento di difficile attuazione. Dal maggio 2001, anno di inaugurazione dell'Ipercoop, la convenzione per la gestione dei parcheggi (assai limitata nei risultati) è stata siglata solamente nel

2010: si può presupporre che la stessa cosa accadrà con il PAM, il Gigante, la SNOS, il Bennet. Si segnala inoltre che in via Verolengo presso la ex Superga si installerà – quando i tempi della A.S.L. finalmente lo consentiranno – il Poliambulatorio: il fabbisogno di parcheggi è quindi superiore ancora di molto rispetto al semplice conteggio dei residenti.

La Circostrizione chiede che venga mantenuta la possibilità di parcheggio a lisca di pesce alternata sotto l'alberata di via Verolengo in deroga rispetto al Regolamento del Verde, utilizzando gli accorgimenti già praticati nel tratto iniziale all'angolo con via Orvieto.

La viabilità interna privata pedonale, su nostra richiesta, è stata dedicata anche alla gestione della **raccolta rifiuti**: la soluzione nella sua praticabilità è tutta da verificare: la creazione di una viabilità pubblica sarebbe stata auspicabile per la migliore fruibilità e accessibilità del complesso, e anche per aumentare il numero di posti auto.

L'accessibilità degli edificati prospicienti il Parco risulta carente, in particolare per l'edificio centrale: si pensi ai mezzi di sicurezza, alla quotidianità del carico-scarico merci, ad un banale trasloco.

Si ribadisce la necessità di progettare questi complessi tenendo conto di tutte le tecnologie avanzate per il **risparmio energetico**, e si sottolinea l'opportunità del collegamento con la rete del teleriscaldamento IRIDE.

E' evidente come oltre 4.000 residenti, oltre alle migliaia di persone potenzialmente gravitanti sul complesso Eurotorino e sul Poliambulatorio, rendano necessaria la revisione del sistema del **trasporto pubblico** e un suo potenziamento.

Si ricorda la necessità di non trascurare l'abbattimento alle **barriere architettoniche**, cosa che abbiamo constatato non essere affatto scontata anche nelle nuove urbanizzazioni.

Elemento fondamentale poi per il positivo inserimento di questo complesso nel contesto urbano e sociale preesistente è il **tempo degli interventi**: è necessario che le opere di urbanizzazione siano completate PRIMA che questi appartamenti e questi locali commerciali vengano abitati e vissuti. La nostra esperienza in tal senso è estremamente negativa, con differenze di tempi anche superiori ai due anni, con tutte le proteste e le lamentele che ne conseguono.

Una notazione sul Parco Dora, il cui cantiere è in corso d'opera: quando gli spazi saranno consegnati alla Città, dichiariamo fin d'ora la necessità di rivedere alcune aree, prevedendo l'inserimento di funzioni attualmente assenti dal progetto. Coerentemente con i precedenti nostri pareri, segnaliamo l'esigenza di spazi quali: area cani, piastra sportiva libera con canestri, locali ad uso pubblico. A tutt'oggi si ignora la definitiva destinazione del capannone dello strippaggio, così come della palazzina uffici in corso Mortara.