

CITTA' DI TORINO

Cons.Circ.le  
Doc.n. 86/10

Verbale n. XXXIII

Provvedimento del Consiglio circoscrizionale n.5

Il Consiglio circoscrizionale n. 5 convocato nelle prescritte forme; in prima convocazione per la seduta ordinaria del 27 Ottobre 2010 alle ore 17,00 presenti nella sede della Circoscrizione in Via Stradella n. 192, oltre al Presidente Paola BRAGANTINI i Consiglieri:

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

In totale con il Presidente n. 25 Consiglieri

Assenti i Consiglieri: =====

Con l'assistenza del Segretario: Arch. Maurizio FLORIO

ha adottato in

SEDUTA PUBBLICA

il presente provvedimento così indicato all'ordine del giorno:

- 3) C. 5. PARERE AI SENSI DEGLI ATT. 43 E 44 DEL REGOLAMENTO DEL DECENTRAMENTO RELATIVO ALLO STUDIO UNITARIO D'AMBITO E PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER L'ATTUAZIONE DEL SUB-AMBITO A RELATIVO ALL'AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI "AMBITO 4D. CUNIBERTI".

## 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 ALLO STUDIO UNITARIO D'AMBITO E PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER L'ATTUAZIONE DEL SUB-AMBITO A RELATIVO ALL'AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI "AMBITO 4D. CUNIBERTI".

Il Presidente BRAGANTINI, di concerto con il Coordinatore della II Commissione CARBOTTA e della VI Commissione BERZANO riferisce:

La Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata con nota del 29 settembre 2010 prot. 4096-TO6.002/9-19 e pervenuta il 4 ottobre 2010 (prot. 12674 - 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.

Le aree oggetto del presente provvedimento sono classificate dal P.R.G. vigente come Area da Trasformare per Servizi (ATS), Ambito "4.d Cuniberti", collocato tra via Terni, largo Cuniberti, corso Lombardia, piazza Nazario Sauro, strada Lucento, via Lucca e corso Cincinnato. La superficie territoriale dell'Ambito 4.d Cuniberti è pari a mq. 59.743, di cui mq. 50.127 di proprietà privata e mq. 9.616 di proprietà pubblica, per una SLP ammissibile pari a mq. 25.063,50.

Lo Studio Unitario d'Ambito in questione prevede la suddivisione dell'Ambito 4.d Cuniberti nei seguenti due Sub-ambiti:

- Sub-ambito A, compreso tra via Terni, largo Cuniberti, corso Lombardia, piazza Nazario Sauro e strada Lucento ed attraversato da nord a sud dalla nuova viabilità di Piano Regolatore (via Cuniberti) che unirà piazza Nazario Sauro con largo Cuniberti;
- Sub-ambito B, compreso tra via Terni, il Sub-ambito A, strada Lucento, via Lucca, corso Cincinnato che assorbe al suo interno una serie di proprietà, altresì di fabbricati di natura commerciale ed artigianale, attualmente non disponibili alla trasformazione.

I contenuti del presente Studio Unitario vengono di seguito riassunti:

- aree di concentrazione dell'edificato per complessivi mq. 10.025,40;
- cessione gratuita alla Città di aree destinate a sedi viarie ed a servizi per complessivi mq. 40.101,60;
- cessione gratuita alla Città delle aree a parco urbano per complessivi mq. 94.400, relative al Sub-ambito A, localizzati all'interno del parco agricolo del Villaretto P24 per l'atterraggio di diritti edificatori in misura tale da elevare l'indice territoriale fino al massimo di 0,5 mq. SLP/mq. S.T.;

- realizzazione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione;
- definizione dei parametri urbanistici ed edilizi necessari per valutare il disegno e la conformazione urbana proposti (regole edilizie e destinazioni urbanistiche);
- perimetrazione dei 2 Sub-ambiti, rispettosa della configurazione dell'insieme e della suddivisione patrimoniale, intesi come unità di intervento.

L'attuazione del Sub-ambito B, che lo Studio Unitario prevede attraverso due differenti ipotesi di trasformazione, non è al momento determinabile temporalmente e potrà avvenire, pertanto, al maturare delle idonee condizioni, con specifici Piani Esecutivi Convenzionati, che individueranno in tale sede la soluzione più idonea.

Nel Sub-ambito A, non essendo possibile realizzare tutta la SLP in cortina continua su corso Lombardia, poichè interrotta dalla porzione del Sub-ambito B di cui non è prevista la contemporanea realizzazione, i volumi saranno suddivisi in due costruzioni separate, sul corso Lombardia e su piazza Nazario Sauro, con un risvolto su via Cuniberti, con altezza nei limiti di quanto consentito dall'articolo 13 del Regolamento Edilizio.

Il Sub-ambito A oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato ha una superficie territoriale di circa mq. 34.356, di cui mq. 8.361 già di proprietà del Comune di Torino.

La SLP di progetto prevista è pari a mq. 12.983,74, a destinazione residenziale di cui:

SLP generata dall'Ambito	mq. 6.065,50
SLP generata da demolizioni	mq. 2.198,24
SLP generata dalla cessione di aree a parco	mq. 4.720,00.

L'area totale a servizi è pari a mq. 29.157,00 di cui mq. 20.796,00, pari all'80 per cento della S.T., da cedere alla Città, e mq. 8.361,00 già di proprietà pubblica.

Le opere di urbanizzazione sulle aree in cessione per servizi, relative alle opere fognarie, illuminazione, aree a verde ed alla viabilità, verranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione. Pertanto, il proponente si impegna a cedere, entro un anno dalla stipula della Convenzione Urbanistica aree a servizi per mq. 20.796,00; prima di detta cessione il Proponente dovrà, a proprie cure e spese, demolire i fabbricati ed i manufatti esistenti sulle aree ed altresì eseguire, ove necessarie, le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'articolo 28 delle N.U.E.A. di P.R.G..

L'importo delle opere di urbanizzazione a scomputo, individuato in base all'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente è pari ad Euro 1.590.497,28, già ridotto del coefficiente del 10 per cento, e verrà definitivamente stabilito in sede di approvazione del progetto esecutivo delle stesse.

Il termine previsto per l'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione è di 4 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle stesse e comunque di non oltre 5 anni dalla stipula della Convenzione allegata al P.E.C..

Gli oneri di urbanizzazione dovuti sono ad oggi stimati complessivamente in Euro 1.684.640,27: tale stima dovrà essere comunque aggiornata al momento del rilascio dei permessi di costruire.

Il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione è stato valutato in sede di Conferenza dei Servizi promossa dal Settore Urbanizzazioni ottenendo parere favorevole in data 9 agosto 2010 con prescrizioni da recepire in sede di progettazione esecutiva delle opere medesime.

Il costo di costruzione previsto dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. non è definibile in sede di Convenzione in quanto il progetto planivolumetrico delle opere edilizie non contiene ancora i

parametri (numero e superficie degli alloggi, degli accessori, ecc.) per la sua corretta definizione che è, pertanto, differita al momento del rilascio dei permessi di costruire.

In data 6 maggio 2010 la Commissione Edilizia ha esaminato le proposte dello Studio Unitario d'Ambito e di P.E.C. del Sub-ambito A, esprimendo parere favorevole.

In data 8 luglio 2010 il Settore Ambiente e Territorio ha espresso la compatibilità e coerenza del SUA con il Piano di Classificazione Acustica. In data 20 settembre 2010 lo stesso Settore ha espresso parere favorevole in merito alla valutazione previsionale di clima acustico del P.E.C. chiedendo che in sede di definizione del progetto delle opere di urbanizzazione venga predisposto uno studio di dettaglio per il risanamento dell'area, sulla base delle indicazioni della Città, prestando relativa garanzia finanziaria per la sua realizzazione a titolo di onere aggiuntivo.

Il Piano Esecutivo Convenzionato Sub-ambito A è escluso, ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., e come previsto dalla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto trattasi di strumento urbanistico in attuazione del P.R.G..

Il presente provvedimento è stato discusso in sede di II e VI Commissione il 12 ottobre 2010 prestando particolare attenzione alla proposta progettuale di sistemazione dell'area ceduta alla città a seguito della trasformazione e destinata a verde pubblico. Il progetto prevede la realizzazione del proseguimento di via Cuniberti, viabilità prevista dal PRG, ma convertita in viale pedonale con annessi marciapiedi e pista ciclabile. Tale viale divide in due aree distinte il parco: un'area che ospita i giochi bimbi e che vuole ricordare gli eventi del 1706 e le preesistenze delle Cascine e un'area dedicata al fitness e allo sport all'aria aperta con una piastra polivalente e un percorso ginnico. La via Lucento diventa anch'essa pedonale nel tratto compreso fra via Lucca e Via Terni e lungo di essa viene evidenziato il tracciato dell'antica bealera.

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 FAVOREVOLE** alle seguenti condizioni:

- La via Cuniberti nel progetto, anche se pedonale, viene realizzata come se fosse di fatto una strada percorsa dai veicoli. Infatti sono previsti ai lati marciapiedi e l'illuminazione è analoga a quella delle vie carreggiabili con pali della luce molto alti e soltanto paletti o transenne impediranno l'accesso alle auto. Riteniamo che la soluzione proposta non sia praticabile, perché di fatto realizzerebbe una pista per i motorini all'interno di un'area verde con conseguenti problemi di sicurezza e soprattutto perché pensiamo che anche nel futuro difficilmente sarà utile aprirla alla viabilità veicolare così come prevede oggi il PRG. Proponiamo di realizzare invece (lasciando libero il sedime per poter eventualmente realizzare nel futuro la strada) un camminamento pedonale pavimentato, senza marciapiedi, con un'illuminazione da giardino e zone di sosta con panchine. La pista

ciclabile correrà a margine. Le risorse risparmiate potranno essere utilizzate per opere di ulteriore completamento.

- La piastra polivalente deve essere allontanata per quanto è possibile dalle costruzioni esistenti, avvicinandola alla rotonda su via Terni e collegandola tramite vialetti ai percorsi pedonali e ai marciapiedi in modo da poter essere raggiunta agevolmente.
- In prossimità della nuova collocazione della piastra (come richiesto al punto precedente) e della rotonda di via Terni chiediamo siano realizzate delle sedute con muricci o gradoni analogamente a Parco Vallette.
- Il percorso fitness riteniamo debba coinvolgere l'intera area verde: più attrezzature, maggiore lunghezza, illuminazione, punti per lo stretching e rialzi per lo step. Tutto ciò consentirebbe di non lasciare zone sguarnite e buie a vantaggio della sicurezza e di un maggiore utilizzo del verde.
- La pista ciclabile prevista deve vedere attuati i collegamenti con quella di corso Cincinnato.
- Riteniamo necessaria un'attenzione progettuale al collegamento con la parte già realizzata di piazza Sauro: sono necessari attraversamenti in sicurezza e dissuasori della velocità delle auto per mettere in relazione il vecchio e il nuovo spazio verde.
- Chiediamo che le piante presenti nell'area e ci riferiamo in particolare alle magnolie e al tasso che abbelliscono le pertinenze del "Gibbone", edificio di cui è prevista la demolizione, siano preservate. Inoltre chiediamo che vengano piantumati degli ulivi, o comunque delle alberature simili, per segnare gli ingressi al parco.
- Chiediamo che le aree a gioco siano ombreggiate almeno in qualche punto.
- Le zone in cui sono previsti arbusti e tappezzanti devono essere realizzate in modo da consentire una facile manutenzione.
- I vialetti devono essere strutturati in modo da rendere disagiata l'ingresso e la percorribilità per i motorini.
- Le panchine e le strutture che possono essere utilizzate come sedute devono essere collocate lontano dalle abitazioni.

#### OMISSIS DELLA DISCUSSIONE

Il Consiglio circoscrizionale con votazione per alzata di mano

(al momento della votazione risultano assenti dall'aula i Consiglieri Balena e Battista)

accertato e proclamato il seguente esito:

PRESENTI .....	23
ASTENUTI .....	==
VOTANTI .....	23
VOTI FAVOREVOLI .....	23
VOTI CONTRARI .....	==

All'unanimità

## D E L I B E R A

Di esprimere **PARERE FAVOREVOLE** alle seguenti condizioni:

- La via Cuniberti nel progetto, anche se pedonale, viene realizzata come se fosse di fatto una strada percorsa dai veicoli. Infatti sono previsti ai lati marciapiedi e l'illuminazione è analoga a quella delle vie carreggiabili con pali della luce molto alti e soltanto paletti o transenne impediranno l'accesso alle auto. Riteniamo che la soluzione proposta non sia praticabile, perché di fatto realizzerebbe una pista per i motorini all'interno di un'area verde con conseguenti problemi di sicurezza e soprattutto perché pensiamo che anche nel futuro difficilmente sarà utile aprirla alla viabilità veicolare così come prevede oggi il PRG. Proponiamo di realizzare invece (lasciando libero il sedime per poter eventualmente realizzare nel futuro la strada) un camminamento pedonale pavimentato, senza marciapiedi, con un'illuminazione da giardino e zone di sosta con panchine. La pista ciclabile correrà a margine. Le risorse risparmiate potranno essere utilizzate per opere di ulteriore completamento.
- La piastra polivalente deve essere allontanata per quanto è possibile dalle costruzioni esistenti, avvicinandola alla rotonda su via Terni e collegandola tramite vialetti ai percorsi pedonali e ai marciapiedi in modo da poter essere raggiunta agevolmente.
- In prossimità della nuova collocazione della piastra (come richiesto al punto precedente) e della rotonda di via Terni chiediamo siano realizzate delle sedute con muricci o gradoni analogamente a Parco Vallette.
- Il percorso fitness riteniamo debba coinvolgere l'intera area verde: più attrezzature, maggiore lunghezza, illuminazione, punti per lo stretching e rialzi per lo step. Tutto ciò consentirebbe di non lasciare zone sguarnite e buie a vantaggio della sicurezza e di un maggiore utilizzo del verde.
- La pista ciclabile prevista deve vedere attuati i collegamenti con quella di corso Cincinnato.
- Riteniamo necessaria un'attenzione progettuale al collegamento con la parte già realizzata di piazza Sauro: sono necessari attraversamenti in sicurezza e dissuasori della velocità delle auto per mettere in relazione il vecchio e il nuovo spazio verde.
- Chiediamo che le piante presenti nell'area e ci riferiamo in particolare alle magnolie e al tasso che abbelliscono le pertinenze del "Gibbone", edificio di cui è prevista la demolizione, siano preservate. Inoltre chiediamo che vengano piantumati degli ulivi, o comunque delle alberature simili, per segnare gli ingressi al parco.
- Chiediamo che le aree a gioco siano ombreggiate almeno in qualche punto.
- Le zone in cui sono previsti arbusti e tappezzanti devono essere realizzate in modo da consentire una facile manutenzione.
- I vialetti devono essere strutturati in modo da rendere disagiata l'ingresso e la percorribilità per i motorini.
- Le panchine e le strutture che possono essere utilizzate come sedute devono essere collocate lontano dalle abitazioni.

Il verbale della seduta di cui fa parte il presente estratto è stato approvato nella seduta stante.

In originale firmato:

IL PRESIDENTE  
Dott.ssa Paola BRAGANTINI

IL SEGRETARIO  
Arch. Maurizio FLORIO

---

Pubblicata dal 3 Novembre 2010

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo

IL SEGRETARIO  
Arch. Maurizio FLORIO

