

CITTA' DI TORINO

Cons.Circ.le
Doc.n. 21/07

Verbale n. VII

Provvedimento del Consiglio circoscrizionale n.5

Il Consiglio circoscrizionale n. 5 convocato nelle prescritte forme, in prima convocazione per la seduta ordinaria del 13 Marzo 2007 alle ore 20,00 presenti nella sede della Circostrizione in Via Stradella n. 192, oltre al Presidente Pierpaolo MAZA i Consiglieri:

BALENA DAVIDE	BATTAGLIA GIUSEPPE	BERTIN SIMONE
BERZANO PAOLA	BRAGANTINI PAOLA	BUDA VINCENZO
CARBOTTA DOMENICO	CIAVARRA ANTONIO	FLORIO ROCCO
GARZELLI GIACOMO	GIGLIOTTI FRANCESCO	IPPOLITO ANTONINO
LAMARCA ANDREA	LIARDO ENZO	MONTICONE ARMANDO
PANNUNZI DOMENICO	PASQUARELLA ANTONIO	ROBELLA MASSIMO
TARTAGLINO PIETRO	VALENTE PASQUALE	

In totale con il Presidente n. 21 Consiglieri

Assenti i Consiglieri: ALU'/GIUVA/RUGGIERO/TERLIZZI

Con l'assistenza del Segretario: Sig.ra Miranda PASTORE

ha adottato in

SEDUTA PUBBLICA

il presente provvedimento così indicato all'ordine del giorno:

5) C.5 - PARERÈ AI SENSI DEGLI ARTT. 43 E 44 DEL NUOVO REGOLAMENTO DEL DECENTRAMENTO PER: STUDIO UNITARIO D'AMBITO E PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER L'ATTUAZIONE DEL SUB-AMBITO 1, RELATIVI ALLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE "AMBITO 1.5 CASCINA CITTA".

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 NUOVO REGOLAMENTO DEL DECENTRAMENTO PER: STUDIO UNITARIO D'AMBITO E PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER L'ATTUAZIONE DEL SUB-AMBITO 1, RELATIVI ALLA ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE "AMBITO 1.5 CASCINA CITTA".

Il Presidente MAZA, di concerto con i Coordinatori della II Commissione di Lavoro Permanente CARBOTTA e della VI Commissione di Lavoro Permanente BERZANO riferisce:

L'area oggetto del presente provvedimento è classificata dal PRG vigente come Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T.), denominata Ambito 1.5 Cascina Città, compresa tra Strada Lanzo, Strada Bramafame, Strada Aeroporto e Via Quincinetto.

Detto ambito è attualmente occupato da fabbricati artigianali e produttivi di modesta e media entità e in parte da edifici destinati a deposito o in stato di abbandono.

L'art. 7 della NUEA consente l'attuazione degli ambiti di trasformazione per parti (sub-ambiti di intervento) previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di uno Studio Unitario d'Ambito (SUA).

In applicazione di tale norma, le Società MIGOR srl, MERITE ditta individuale di Brussa Domenico, BIELLA LEASING S.p.A. e SAN PAOLO LEASINT S.p.A. proprietarie di aree della superficie catastale di mq 34.335 corrispondente a circa l'84,2% dell'intero Ambito 1.5, hanno proposto lo Studio Unitario d'Ambito oggetto del presente provvedimento che prevede l'attuazione della trasformazione in 2 sub-ambiti.

Gli edifici posti in due aree di concentrazione edificatoria, hanno 2 tipologie organizzative diverse. La prima è una edificazione su Strada Lanzo, in raccordo agli edifici preesistenti, con un'estensione che penetra nello spazio pubblico sul filo della nuova viabilità.

La seconda è la tipologia a "ville urbane", ovvero edifici isolati pluripiano con diverso numero di piani rapportati all'intorno ambientale.

E' previsto il mantenimento di parte della Cascina Città, con destinazione a servizio pubblico, così come previsto dalla scheda di PRG.

Considerata la scarsa vocazione commerciale della zona, la quasi totalità della SLP realizzabile è prevista a destinazione residenziale, ad esclusione di una piccola parte ad ASPI localizzata sul fronte verso Strada Lanzo.

L'attuale situazione fabbricativa del sub-ambito 1 presenta condizioni tali da consentire l'avvio della trasformazione in tempi brevi, tramite Piano Esecutivo Convenzionato mentre la realizzazione del sub-ambito 2 potrà avvenire qualora si verificano le relative condizioni.

Le aree a pubblici servizi che deriveranno dalla trasformazione dei due sub-ambiti consentiranno la connessione tra i due poli principali su cui graviterà la trasformazione: la Cascina Città (che sarà recuperata per attività pubbliche) e la preesistente Parrocchia di Sant'Antonio Abate. I due poli sono collegati da un asse pedonale principale che lega le aree a servizi e sul quale si innestano i percorsi pubblici pedonali in aree cedute alla Città per servizi e assoggettate ad uso pubblico (area verde sperimentale per le scolaresche cittadine, verde pubblico con giochi bimbi e piazza interna verso la Parrocchia e il campo di calcio).

	AMBITO 1.5	SUB-AMBITO 1	SUB-AMBITO 2
Sup. territoriale	mq. 40.751,00	mq. 33.039,00	mq. 7.712,00
SLP edificabile max	mq. 28.525,70	mq. 23.127,30	mq.5.398,40
Abitanti teorici insediabili	n. 826	n. 664	n.162
Aree concentrazione edificato	mq. 8.511,18	mq. 5.903,18	mq. 2.608,00
Aree per servizi pubblici	mq. 20.603,62	mq. 16.062,11	mq. 4.541,51
Aree assoggettate all'uso pubblico	mq. 8.399,00	mq. 8.399,00	-
Totale Aree destinate a servizi	mq. 29.002,62	mq. 24.461,11	mq. 4.541,51
Aree cedute per viabilità pubblica	mq 3.237,20	mq. 2.674,71	mq. 562,49

In base allo schema di convenzione ed alle modalità in esso contenute, i Proponenti si impegnano, entro un anno dalla stipula della convenzione e comunque prima del rilascio del permesso di costruire, a cedere al Comune di Torino le aree destinate dal presente PEC a pubblici servizi e viabilità e convengono con il Comune l'assoggettamento all'uso pubblico di aree di proprietà privata.

Le suddette aree destinate a servizi pubblici sono oggetto di realizzazione di opere di urbanizzazione a scemuto degli oneri dovuti da parte dei proponenti come previsto nel Progetto di massima e nei futuri progetti preliminari ed esecutivi delle stesse. Tali opere di urbanizzazione primaria sono strettamente collegate all'intervento da attuarsi e consistono nella realizzazione del verde pubblico e relative reti di fognatura ed illuminazione pubblica, della viabilità e parcheggi e della messa in sicurezza di preesistenze relative alla "Cascina Città".

Tutte le opere di urbanizzazione inerenti le aree da cedere gratuitamente a servizi e viabilità pubblica, le opere destinate al recupero parziale della "Cascina Città" e le opere da realizzare sulle aree assoggettate all'uso pubblico, dovranno essere eseguite dai Proponenti entro 3 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle stesse, comunque non oltre 4 anni dalla stipulazione della convenzione attuativa del PEC sub-ambito1, mentre l'intervento edilizio privato dovrà essere completato entro 5 anni dal rogito notarile relativo all'atto sopra citato, corrispondente al termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato.

Pertanto:

- importo oneri di urbanizzazione (circa) Euro 2.628.880,19
- costo totale opere di urbanizzazione da realizzare a scemuto (circa) Euro 2.624.298,12
- differenza da versare in sede di permessi di costruire (circa) Euro 4.582,07

I Proponenti eseguiranno, inoltre, a proprie cure e spese, le opere di urbanizzazione necessarie sulle aree assoggettate all'uso pubblico, consistenti nella realizzazione del verde e relative reti di fognatura ed illuminazione e dell'area giochi bimbi per un importo complessivo ad Euro 591,232,50, come riportato nel Progetto di massima delle opere di urbanizzazione.

Il presente provvedimento è stato presentato in sede congiunta di II e VI Commissione di Lavoro Permanente in data 8 marzo 2007 alla presenza del progettista in rappresentanza degli operatori e del Dirigente del Settore Trasformazioni Convenzionate del Comune di Torino.

La discussione ha evidenziato alcune criticità.

La Barriera di Lanzo sta aumentando in questi anni la sua popolazione grazie ai nuovi insediamenti residenziali e all'attivazione delle aree di trasformazione urbana. La Città si dovrà attivare per implementare le linee di trasporto pubblico e soprattutto dovranno essere insediate nella zona anche attività di servizio alla persona. (il pediatra più vicino è in via Borgaro).

La Cascina Città bene si presta ad ospitare queste attività, l'ASL è interessata a trovare una localizzazione per la medicina di gruppo, ma il problema grosso è rappresentato dal completare le opere di riqualificazione della Cascina stessa.

Gli operatori realizzeranno con gli oneri a scomputo la messa in sicurezza della Cascina e alcune opere che impediranno l'accesso all'interno degli stabili: è necessario che la Amministrazione della Città si attivi per recuperare risorse proprie per completare l'opera di riqualificazione della cascina o individui forme di finanziamento diverse coinvolgendo operatori privati attraverso project financing, concessioni ed eventualmente anche vendita di porzioni del fabbricato. Riteniamo indispensabile che al cantiere della messa in sicurezza debba seguire quello della ristrutturazione completa: se si riuscisse in questo intento si potrebbero indirizzare le risorse che nel PEC sono previste per impedire l'occupazione abusiva post-cantiere della cascina verso opere di carattere duraturo.

Riteniamo doveroso riportare l'attenzione su un basso fabbricato adiacente a quello di due piani fuori terra (di cui è prevista nel PEC la conservazione). Tale fabbricato, posto a sud all'esterno della corte della cascina, si affaccia sulla futura area verde. Non è sicuramente un edificio di pregio, ma il suo buono stato di conservazione e la presenza all'interno di un appartamento di circa 90 mq, ci fa pensare all'inopportunità del suo abbattimento, dati i problemi di emergenza abitativa e assistenziali in cui versa la Città.

A tal proposito la Divisione Servizi Sociali e Rapporti con le Aziende Sanitarie ci ha inviato una lettera in cui ci comunica l'interesse all'utilizzo di alcuni spazi della cascina per i propri servizi di assistenza, a seguito del sopralluogo avvenuto il 23 febbraio 2007.

Il progetto prevede la realizzazione di circa 300 alloggi e di una piccola quota di ASPI localizzata su via Lanzo: oltre a quanto previsto dall'allegato energetico ambientale del nuovo Regolamento Edilizio, che rappresenta già un notevole passo avanti, riteniamo che l'Amministrazione debba impegnare e motivare gli operatori a sperimentare nelle nuove costruzioni tecnologie innovative (es. pannelli fotovoltaici) al fine di consentire risparmi energetici sull'acqua calda sanitaria ed eventualmente anche la produzione di energia.

Chiediamo un'attenzione particolare nella progettazione della viabilità, sia quella interna (interessata dal progetto nel perimetro del PEC) che quella esterna (strada del Bramatane e strada Lanzo), prevedendo interventi di moderazione della velocità affinché siano consentiti attraversamenti pedonali in sicurezza e garantiti gli accessi al verde e alle attività di servizio che saranno insediate nella cascina: in Commissione è stato anche chiesto di ripensare la viabilità eliminando l'anello di via Quincinetto per collegare le due aree verdi oggi separate dalla strada.

I nuovi insediamenti nella Barriera di Lanzo e in particolare quelli che insistono lungo strada dell' aeroporto, come quelli oggetto del presente provvedimento , ci impongono di risolvere due questioni: la prima riguarda il rumore del traffico e la seconda, ben di più ampia portata, riguarda la vasta area di Basse di Stura. Riteniamo che lo sviluppo edificatorio delle "ville urbane" previsto nel PEC di Cascina Città sia una prima risposta perché evita il più possibile il rinfrangersi delle onde sonore sulle facciate. Vi è comunque un punto critico nella fascia edificata che è prevista a chiusura dell'isolato su via Quincinetto e che corre in parte parallelamente a strada dell'aeroporto: sappiamo che è stata richiesta la valutazione dell'impatto acustico e chiediamo attenzione alla progettazione delle misure atte a limitare il problema (E29 su corso Regina Margherita insegna).

Per quanto riguarda la seconda questione sollevata è necessario un forte impegno da parte dell'Amministrazione per rilocalizzare le aziende che, come Bresciani, difficilmente riescono a convivere con un intorno che sta diventando sempre più residenziale e soprattutto per continuare l'opera di bonifica di Basse di Stura e cominciare ad utilizzare le aree già bonificate per avviare la riqualificazione in attesa della possibilità di realizzare il parco e scongiurare gli abusi che oggi vengono perpetrati in tale area, dagli scarichi abusivi alle attività illecite. La convenzione con l'Accademia della Sicurezza e i Vigili del Fuoco e la coltivazione del mais per la produzione del biodisel ci sembrano un possibile ottimo inizio che speriamo possa trovare presto un riscontro positivo.

Un'ultima considerazione va fatta sulle condizioni della ripa su strada dell'aeroporto. Le competenze dell'Amministrazione comunale finiscono dove iniziano quelle della Provincia: è necessario che si provveda a mantenere più decorosamente tale area. Nel Pec oggetto di parere è prevista la sistemazione della ripa di pertinenza, ma si deve assolutamente provvedere alla pulizia delle altre parti. Chiediamo alla Città e all'Assessorato all'Urbanistica e all'Edilizia Privata un forte impegno in tal senso verso gli altri Assessorati competenti e verso la Provincia al fine di garantire la giusta qualità ambientale alle residenze.

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 Circoscrizionale.

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

PROPONE AL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE

Di esprimere **PARERE FAVOREVOLE** in quanto rappresenta un grande miglioramento in un'area oggi disomogenea, al limite del degrado, con una forte presenza di attività dimesse. Il parere favorevole è però condizionato a quanto espresso in narrativa e che può essere così riassunto per punti:

- Necessità di reperire al più presto risorse pubbliche o private per il completamento delle opere di riqualificazione della cascina affinché possano essere collocati servizi quali la medicina di gruppo.

- Valutazione della possibilità di recuperare per emergenze assistenziali il fabbricato a un piano fuori terra di cui è previsto nel presente PEC l'abbattimento
 - Richiesta di utilizzo sui fabbricati di tecnologie per il risparmio e la produzione di energia (pannelli fotovoltaici)
 - Attenzione alla viabilità interna ed esterna per garantire facili e sicuri accessi ai servizi e limitare la velocità
 - Strada dell'aeroporto: attenzione agli aspetti manutentivi della ripa non solo del tratto oggetto del PEC e al rumore del traffico
 - Basse di Stura: chiediamo un intervento della Città relativamente all'utilizzo delle aree già bonificate e il proseguimento delle opere di bonifica in ordine alla realizzazione del parco che va pensato e caratterizzato al più presto (per consentire la valutazione del rischio necessarie per la progettazione delle bonifiche stesse)
 - Rilocalizzazione delle attività impattanti
 - Riorganizzazione del trasporto pubblico
- Chiediamo inoltre che la Circoscrizione continui ad essere un'importante interlocutore, come lo è stato fino ad oggi relativamente a questa trasformazione, nelle successive fasi di approfondimento progettuale.

(OMISSIS DELLA DISCUSSIONE)

PRESIDENTE: Pongo in votazione il seguente emendamento aggiuntivo presentato dalla Consigliera Berzano, a pag. 4 dopo la parola "positivo" prima del II° capoverso:

"Ci preme inoltre sottolineare che in convenzione deve essere specificato in modo inequivocabile che la gestione e la manutenzione delle aree private assoggettate all'uso pubblico spetta agli operatori e in seguito ai futuri proprietari degli immobili. E' oltretutto importante, onde evitare spiacevoli inconvenienti recarsi in altre situazioni, che tali oneri siano obbligatoriamente inseriti nel Regolamento di Condominio allegato agli atti notarili"

Inoltre nel dispositivo all'ultimo punto:

- "specificare molto bene in convenzione gli obblighi man utentivi sulle aree private assoggettate all'uso pubblico e richiedere che vengano obbligatoriamente riportati sul Regolamento di Condominio che verrà allegato agli atti notarili"

Il Consiglio circoscrizionale con votazione per alzata di mano

(al momento della votazione risultano assenti dall'aula i Consiglieri Lamarca e Tartaglino)

accertato e proclamato il seguente esito:

PRESENTI19
 ASTENUTI6 (Balena, Battaglia, Gigliotti, Liardo, Pasquarella e Robella)
 VOTANTI13
 VOTI FAVOREVOLI13
 VOTI CONTRARI==

PRESIDENTE

L'Emendamento è stato approvato, pongo in votazione l'emendamento aggiuntivo presentato dal Consigliere Florio:

Nella 3 pagina dopo la parola “strada” prima dell’ultimo capoverso aggiungere: “Inoltre è stato evidenziato il dislivello tra i solai dei fabbricati esistenti e quelli nuovi, ubicati sul fronte di Strada Lanzo, di conseguenza è stata chiesta una scelta progettuale innovativa tale da ridurre l’impatto negativo che ciò comporta”

Il Consiglio circoscrizionale con votazione per alzata di mano

(al momento della votazione risulta assente dall’aula il Consigliere Tartaglino)

accertato e proclamato il seguente esito:

PRESENTI20
 ASTENUTI6 (Balena, Battaglia, Gigliotti, Liardo, Pasquarella e Robella)
 VOTANTI14
 VOTI FAVOREVOLI14
 VOTI CONTRARI==

PRESIDENTE:

L’Emendamento è stato approvato, pongo in votazione la delibera testè emendata

Il Consiglio circoscrizionale con votazione per alzata di mano

(al momento della votazione risulta assente dall’aula il Consigliere Tartaglino)

accertato e proclamato il seguente esito:

PRESENTI20
 ASTENUTI6 (Balena, Battaglia, Gigliotti, Liardo, Pasquarella e Robella)
 VOTANTI14
 VOTI FAVOREVOLI14
 VOTI CONTRARI==

All’unanimità dei votanti

DELIBERA

Di esprimere **PARERE FAVOREVOLE** in quanto rappresenta un grande miglioramento in un’area oggi disomogenea, al limite del degrado, con una forte presenza di attività dimesse. Il parere favorevole è però condizionato a quanto espresso in narrativa e che può essere così riassunto per punti:

- Necessità di reperire al più presto risorse pubbliche o private per il completamento delle opere di riqualificazione della cascina affinché possano essere collocati servizi quali la medicina di gruppo.
- Valutazione della possibilità di recuperare per emergenze assistenziali il fabbricato a un piano fuori terra di cui è previsto nel presente PEC l’abbattimento

- Richiesta di utilizzo sui fabbricati di tecnologie per il risparmio e la produzione di energia (pannelli fotovoltaici)
- Attenzione alla viabilità interna ed esterna per garantire facili e sicuri accessi ai servizi e limitare la velocità
- Strada dell'aeroporto: attenzione agli aspetti manutentivi della ripa non solo del tratto oggetto del PEC e al rumore del traffico
- Basse di Stura: chiediamo un intervento della Città relativamente all'utilizzo delle aree già bonificate e il proseguimento delle opere di bonifica in ordine alla realizzazione del parco che va pensato e caratterizzato al più presto (per consentire la valutazione del rischio necessarie per la progettazione delle bonifiche stesse)
- Rilocalizzazione delle attività impattanti
- Riorganizzazione del trasporto pubblico

Chiediamo inoltre che la Circostrizione continui ad essere un'importante interlocutore, come lo è stato fino ad oggi relativamente a questa trasformazione, nelle successive fasi di approfondimento progettuale.