

CITTA' DI TORINO

Cons.Circ.le
Doc.n. 3/05

Verbale n. I - II

Provvedimento del Consiglio circoscrizionale n.5

Il Consiglio circoscrizionale n. 5 convocato nelle prescritte forme, in prima convocazione per la seduta ordinaria del 25 gennaio alle ore 20,30 presenti nella sede della Circoscrizione in Via Stradella n. 192, oltre al Presidente Pierpaolo MAZA, i Consiglieri:

AGOSTINO
BERZANO
BUDA
FLORIO
MAZZA
PASQUARELLA
VALENTE

ALU'
BORSOTTI
CHIARA
LIARDO
MIRTO
PENNA
ZUPPARDO

BATTAGLIA
BRAGANTINI
DI MARCO
MARGARIA
PANNUNZI
TETRO

In totale con il Presidente n. 21 Consiglieri

Assenti i Consiglieri: CARDILLO/D'ELIA/SABA/TABOR

Con l'assistenza del Segretario: Franco GIOLITTO CERESER

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 COMUNALE SUL DECENTRAMENTO IN MERITO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE MECC. N. 2004.09746/009: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER L'ATTUAZIONE DELL'AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI AMBITO "5L1 - RUBBERTEX2" - 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 COMUNALE SUL DECENTRAMENTO IN MERITO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE MECC. N. 2004.09746/009: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER L'ATTUAZIONE DELL'AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI AMBITO "5L1 - RUBBERTEX2" - APPROVAZIONE.

Il Presidente Maza, di concerto con il Coordinatore della II Commissione di Lavoro Permanente Paola Berzano e il Coordinatore della VI Commissione di Lavoro Permanente Rocco Florio riferisce:

La Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata – Settore Procedure Amm.ve Urbanistiche con nota del 3 dicembre 2004 prot. 2409 - X-9-16/22 pervenuta il 13 dicembre 2004 (prot. 9656/I.5.4) ha chiesto un parere alla Circoscrizione 5 ai sensi degli artt. 43 e 44 del Regolamento del Decentramento per il quale la Circoscrizione 5 ha chiesto una proroga con lettera prot. 40/T01.004/1 il 4 gennaio 2005 in merito a quanto enunciato nell'oggetto.

L'area oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato, relativa all'ambito "5L 1 - Rubbertex 2", è localizzata nella periferia nord di Torino ed è delimitata dalle vie Reiss Romoli, corso Grosseto e via Ala di Stura. L'area in questione è classificata dal PRG vigente come Area da Trasformare per Servizi (ATS), ha una conformazione rettangolare ed è compresa fra la concessionaria di automobili "Spazio" e la sede storica della Rubbertex, si protende poi verso est in direzione del complesso "Di Vittorio" e di nuovi insediamenti residenziali appena ultimati (è in corso di ultimazione l'area a verde pubblico). E' presente verso via Ala di Stura un fabbricato residenziale dimesso, in cattive condizioni a due piani fuori terra e alcune tettoie.

Il progetto prevede la realizzazione di 4 edifici il cui "filo" di fabbricazione insiste sugli allineamenti di via Ala di Stura e del prolungamento di via P. Veronese che è attualmente in corso di realizzazione (una deliberazione della Giunta Comunale del 24 febbraio 2004 ha approvato la realizzazione anticipata rispetto all'attuazione dell'ambito, della porzione di viabilità pubblica costituente il prolungamento della via P. Veronese, in proseguimento della porzione di viabilità già attuata dell'ambito "5L 2 Rubbertex 2". La scomposizione dell'edificio in 4 corpi di fabbrica che degradano a est verso il parco (da 9 a 7 piani fuori terra) e altri accorgimenti che ne frammentano la volumetria ha lo scopo di ridurre l'impatto ambientale del fronte costruito che arriva a 11 piani fuori terra sulla via Ala di Stura per costituire un polo percettivo importante. Il piano terra è prevalentemente porticato con attività ASPI verso la via Ala di Stura e con la

presenza di box entro le sagome dei fabbricati.

Le autorimesse hanno due livelli interrati in considerazione del numero delle unità abitative.

La SLP in progetto è di 13.192,8 mq., per mq. 12.535,06 a destinazione residenziale e mq. 659,74 a destinazione ASPI ed è comprensiva della SLP derivante dalle aree a parco cedute nel P24 secondo l'articolo 20 delle NUEA. L'area per servizi da cedere alla Città, pari mq. 24.759 nella misura dell'80% della Superficie Territoriale di proprietà privata, è destinata in parte a viabilità ed in parte a verde urbano attrezzato in connessione alle aree già di proprietà comunale, in via di realizzazione sulla adiacente ATS "5L 2 Rubbertex 2".

Le opere da eseguire a scompuo sono sommariamente indicate come segue:

- ☞ realizzazione nuova viabilità con relativa illuminazione pubblica e reti di fognatura bianca;
- ☞ realizzazione viabilità pedonale;
- ☞ realizzazione del verde pubblico attrezzato con relativa illuminazione pubblica e reti di fognatura bianca e nera afferente le aree pubbliche.

Il prolungamento di via Paolo Veronese in corso di realizzazione viene conteggiato nel costo totale delle opere complessive previste a scompuo degli oneri di urbanizzazione.

I dati tecnici fondamentali dell'intervento, che troverà attuazione mediante il rilascio di n. 3 permessi di costruire, sono i seguenti:

Superficie territoriale (S.T.) complessiva	mq. 32.428,00
Superficie territoriale privata	mq. 30.948,00
Superficie lorda di pavimento (S.L.P.)	mq. 13.194,80
Superficie aree da cedere a servizi	mq. 24.759,00
Superficie aree da cedere destinate a parco urbano e fluviale	mq. 132.300,00
Abitanti insediabili	n. 369

In base allo schema di convenzione ed alle modalità in esso contenute, i Proponenti cedono gratuitamente al Comune di Torino le aree destinate a pubblici servizi per complessivi mq. 24.759 contestualmente alla proprietà delle aree a Parco Urbano e Fluviale P24 pari a complessivi mq. 132.300.

Tutte le opere inerenti l'area da cedere gratuitamente a servizi verranno eseguite dai Proponenti entro 3 anni dall'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed in ogni caso non oltre 4 anni dalla stipula della convenzione attuativa, mentre le opere inerenti l'area edificabile dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione, corrispondente al termine di validità del P.E.C.

Il progetto di massima relativo alle opere di urbanizzazione da realizzare a scompuo degli oneri prevede la realizzazione di tre aree: le "colline", la zona "gioco-incontro" (per un'utenza di ragazzi di 13-18 anni) e l'area sportiva.

Le colline sono caratterizzate da piccoli rilievi con funzione paesaggistica e sono collegate con le aree di parco a est con percorsi pedonali e ciclabili. La zona "gioco-incontro" ospita tre strutture e cioè le reti gioco, l'arrampicata e l'area skateboard. L'area sportiva avrà un campo da calcetto e uno da basket-volley. Le tre aree sono collegate da percorsi pedonali e attrezzate con

punti di sosta e macchie arboree e arbustive.

I Proponenti si obbligano a corrispondere gli oneri di urbanizzazione dovuti da valutare al momento del rilascio del primo permesso a costruire, che ammontano oggi a Euro 1.362.926,21. Pertanto:

importo oneri di urbanizzazione (circa)	Euro 1.362.926,21
costo totale opere di urbanizzazione da realizzare a scomuto (circa)	Euro 1.196.160,84
differenza da versare in sede di permesso a costruire (circa)	Euro 166.765,37

Il costo di costruzione previsto dal D.P.R. n. 380/2001 non è definibile in sede di convenzione in quanto il progetto planivolumetrico delle opere edilizie non contiene ancora i parametri per la sua corretta definizione, che è, pertanto, demandata al momento del rilascio del permesso di costruire.

Il PEC oggetto del presente provvedimento risulta essere coerente con il Piano di Zonizzazione Acustica ed è stato ampiamente vagliato e discusso in sede di II e VI Commissione congiunte il 14 gennaio scorso.

Dal dibattito è subito emersa una prima questione e cioè la necessità di utilizzare le risorse che dovrebbero essere versate al Comune in sede di permesso di costruire in quanto differenza fra gli oneri di urbanizzazione dovuti e la stima del costo delle opere previste sullo spazio pubblico da realizzare a scomuto (Euro 166.765,37) per completare l'intervento adiacente in corso di ultimazione (ATS "51 2 "). Questo consentirebbe di arricchire e alzare il livello qualitativo di quello spazio pubblico e uniformarlo a quello previsto da questo progetto di massima che ci auguriamo venga attuato con dovizia di dettagli.

Si è inoltre sottolineata l'importanza per il quartiere, e ringraziamo l'Amministrazione Comunale che ha accolto questa nostra richiesta, dell'attuazione anticipata del prolungamento di via Paolo Veronese da via Ala di Stura alla viabilità del complesso residenziale appena terminato, perché consentirà ai residenti di avere un traffico meno stagnante all'interno dell'area residenziale offrendo più possibilità di ingresso e uscita. A questo proposito, il collegamento previsto con l'interno 81 di via Reiss Romoli suscita opinioni contrastanti, molti sono preoccupati in quanto sul tratto insistono un parcheggio e le uscite delle rampe dei box (paura di perdere posti auto e di minore sicurezza di accesso ai garages) mentre molti sono soddisfatti perché avranno uno sbocco alternativo all'incrocio con via Reiss Romoli problematico soprattutto nelle ore di punta. La commissione in linea di principio si è espressa a favore di questo collegamento chiedendo però ulteriori verifiche su quanto esistente in modo da non avere sorprese in fase di cantiere.

Altre preoccupazioni derivano dalla sezione delle collinette che in questo progetto non viene evidenziata: se le differenze di livello sono lievi bene, altrimenti si chiede di modificare la loro struttura in modo da evitare di avere zone poco visibili per ovvi motivi di sicurezza.

E' emersa inoltre la richiesta di installazione di un servizio igienico pubblico: attrezzatura che sarebbe "a servizio" appunto degli utenti (maschi, femmine e disabili) di un'area verde di dimensioni rilevanti se considerata nel suo insieme e cioè collegata a quella in corso di

ultimazione.

Nelle vicinanze dell'area sportiva si suggerisce di inserire una piccola struttura coperta con tavoli e panchine analoga a quelle dei giardini Superga.

Nelle Commissioni e nelle Assemblee in cui si parla di spazi pubblici emerge sempre questa esigenza, che è tanto più sentita quando in esame sono aree attrezzate per diverse fasce d'utenza e di notevole estensione.

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 a condizione che i 166.765,37 Euro, di cui è previsto il pagamento in sede di permesso di costruire siano convertiti in opere da realizzare a scomputo dai promotori di questo PEC sull'area adiacente in corso di ultimazione (ATS 5L2 Rubbertex 2), e che ovviamente gli interventi di completamento siano concertati con la Circostrizione.

Evidenziamo inoltre che l'esigenza "servizio igienico pubblico" è un tema che va affrontato all'interno di aree come quella oggetto del presente provvedimento e chiediamo che si cominci a ragionare sulle possibilità di inserimento di queste "attrezzature" fra le normali dotazioni dei piccoli parchi urbani.

Chiediamo altresì di essere informati e coinvolti sulle eventuali modifiche che potranno essere apportate nel corso delle successive fasi progettuali, e che venga dall'Amministrazione verificato che quanto presentato relativamente allo spazio pubblico nei cartelloni pubblicitari di vendita apposti nelle aree di cantiere, sia quanto effettivamente concordato e definito dai progetti approvati. Questo per evitare che l'Amministrazione sia colpevolizzata a seguito di operazioni commerciali scorrette.

OMISSIS DELLA DISCUSSIONE

Il Consiglio circostrizionale con votazione per alzata di mano

(al momento della votazione nessun Consigliere risulta assente dall'aula)

accertato e proclamato il seguente esito:

PRESENTI21
ASTENUTI1 (Liardo)
VOTANTI20
VOTI FAVOREVOLI20
VOTI CONTRARI=

All'unanimità dei votanti

DELIBERA

di esprimere PARERE FAVOREVOLE a condizione che i 166.765,37 Euro, di cui è previsto il pagamento in sede di permesso di costruire siano convertiti in opere da realizzare a scomuto dai promotori di questo PEC sull'area adiacente in corso di ultimazione (ATS 5L2 Rubbertex 2), e che ovviamente gli interventi di completamento siano concertati con la Circoscrizione. Evidenziamo inoltre che l'esigenza "servizio igienico pubblico" è un tema che va affrontato all'interno di aree come quella oggetto del presente provvedimento e chiediamo che si cominci a ragionare sulle possibilità di inserimento di queste "attrezzature" fra le normali dotazioni dei piccoli parchi urbani. Chiediamo altresì di essere informati e coinvolti sulle eventuali modifiche che potranno essere apportate nel corso delle successive fasi progettuali, e che venga dall'Amministrazione verificato che quanto presentato relativamente allo spazio pubblico nei cartelloni pubblicitari di vendita apposti nelle aree di cantiere, sia quanto effettivamente concordato e definito dai progetti approvati. Questo per evitare che l'Amministrazione sia colpevolizzata a seguito di operazioni commerciali scorrette.

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

In originale firmato:

IL PRESIDENTE
Pierpaolo MAZA

IL SEGRETARIO
GIOLITTO CERESER Franco

Pubblicata dal 31 gennaio 2005

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo

IL SEGRETARIO
(GIOLITTO CERESER Franco)

