

CIRCOSCRIZIONE 8 ^
San Salvario - Cavoretto -
Borgo Po - Nizza Millefonti
- Lingotto - Filadelfia



CITTA' DI TORINO

DELCI8 18 / 2023

17/05/2023

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE n. 8 ^ - San Salvario - Cavoretto -
Borgo Po - Nizza Millefonti - Lingotto - Filadelfia**

Convocato il Consiglio circoscrizionale nelle prescritte forme sono intervenuti: oltre al Presidente MIANO Massimiliano, le Consigliere ed i Consiglieri:

AMADEO Claudia	GUGGINO Michele Antonio	PERA Dario
BORELLO Rosario	LOI CARTA Alberto	PETRACIN Noemi
DI BELLA Elena	LUPI Alessandro	PRATIS Veronica
FERRARA Serafino	MANCUSO Gerardo	TABASSO Matteo
FIGLIOLI Serena	MARCHI Claretta	TASSONE Riccardo
FOIETTA Enrico	PALUMBO Antonio	VARESIO Francesca
FRANCONE Vittorio	PASQUALI Raffaella	
GRUPPI Francesca Valeria	PASSADORI Roberto	

In totale, con il Presidente, n. 23 presenti.

Risultano assenti i Consiglieri e le Consigliere: DELPERO Stefano - VERRI Paolo

Con la partecipazione del Segretario GHIRINGHELLI Luca

SEDUTA PUBBLICA

**OGGETTO: C8 - ZUT AMBITO 12.24 "MERCATI GENERALI" - VIA GIORDANO BRUNO
159. PARERE AI SENSI DELL'ART. 43, COMMA 1 DEL REGOLAMENTO SUL
DECENTRAMENTO.**

Il Presidente Massimiliano MIANO di concerto con il Coordinatore della II Commissione

Consiliare Permanente, Alberto LOI CARTA riferisce:

è pervenuta in data 10 febbraio 2023 (ns. prot. n. 403), da parte del Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata - Divisione Urbanistica e qualità dell'Ambiente Costruito e successive proroghe (prot. n.ri 790 del 17/03/2023 – 1157 de 11/04/2023 – 1393 del 08/05/2023) - la richiesta con relativa documentazione, a voler esprimere parere di competenza, ai sensi dell'art. 43 del Regolamento sul Decentramento, in merito al PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) RELATIVO ALL'AMBITO "12.24 "MERCATI GENERALI" UMI 1".

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato è il punto finale di una progettazione nata, come primo atto nel 2009 secondo la seguente cronologia:

In data 19 ottobre 2009, il Consiglio Comunale ha approvato con Deliberazione mecc. n. 2009 04890/008, la procedura di Cartolarizzazione riguardante, tra gli altri, gli Ambiti "12.24 Mercati Generali" e "12.32 Mercati Generali Bossoli", nonché l'area compresa tra le vie Pasubio, Guala e Casana, destinata ad area normativa residenziale "R1", di proprietà della Città;

In data 29 novembre 2010, il Consiglio Comunale ha adottato con Deliberazione mecc. n. 2010 06346/009 e approvato con Deliberazione mecc. n. 2011 00332/009 del 24 febbraio 2011 la Variante parziale al P.R.G. n. 227 con la quale i predetti Ambiti sono stati accorpati in un'unica Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T.) denominata "12.24 Mercati Generali"; e "16.33 Guala";

Con atto a rogito del Notaio Andrea Ganelli Rep. 20595 Atto n. 13429 in data 20 gennaio 2011, la Società Gefim S.p.A. e C.C.T. S.r.l. hanno stipulato un contratto preliminare d'acquisto per le aree comprese nelle predette Z.U.T. Ambiti "16.33 Guala" e "12.24 Mercati Generali – UMI I" oggetto queste di procedura di cartolarizzazione con Asta pubblica;

Con Deliberazione n. 28 mecc. n. 2011 00332/009 del 24 febbraio 2011 il Consiglio Comunale ha approvato la Variante Parziale al P.R.G. n. 227 che prevede che l'attuazione dell'Ambito "16.33 Guala" avvenga tramite piano esecutivo di iniziativa pubblica o privata, con la possibilità di realizzare nell'Ambito, parte delle capacità edificatorie provenienti dall'Ambito "12.24 Mercati Generali" fino a un massimo di 17.000 mq di SLP;

Nel mese di dicembre 2011 la Gefim spa, in qualità di titolare/proponente ha presentato l'istanza di PEC relativa ai due ambiti;

La procedura di approvazione del PEC si interrompe poi per una serie di problematiche emerse nell'iter dello strumento urbanistico esecutivo, che aveva ingenerato un contenzioso, approdato in una causa avanti il Tribunale di Torino.

La Città di Torino, con nota prot. 2111 del 3 agosto 2020, ha comunicato il riavvio della fase di istruttoria riferita ai P.E.C;

Sempre nel 2020, con la definizione dell'accordo per la finalizzazione dell'acquisto, si è proceduto con la presentazione di elaborati aggiornati del PEC, ridotto in termini di capacità edificatoria complessiva prevista rispetto a quello presentato in data dicembre 2011.

Il PEC elaborato, in ottemperanza a quanto previsto dalla Scheda di Variante al PRG, è il risultato progettuale di una selezione fra tre diverse soluzioni alternative proposte dalla Proprietà, vagliate da una Commissione Tecnica specificatamente insediatasi e dalla successiva illustrazione del lavoro

svolto alla Divisione Urbanistica della Città e al Settore Valorizzazione.

Per il PEC in questione, l'area d'intervento localizzata è sita in via Giordano Bruno 159, ha forma rettangolare ed una superficie catastale di 14.860 mq.; confina a sud con l'area dell'Ex-Mercato Ortofrutticolo, ad est con via Zini e a nord con la caserma della Guardia di Finanza ed è, allo stato attuale, libera da costruzioni e completamente asfaltata.

La Città di Torino si è riservata la proprietà superficaria del rifugio antiaereo, presente nell'interrato, comprensivo dell'ingresso principale (censito al Catasto Terreni al Foglio 1422 mappale 206), nonché la proprietà superficaria in soprassuolo limitatamente al torrino (censito al Catasto Fabbricati al foglio 1422 mappale 200 sub. 2 e mappale 201 sub. 2) e al manufatto di accesso al rifugio realizzato di recente (censito al Catasto Fabbricati al foglio 1422, particella 201 subalterno 3). Al fine di consentire l'accesso pedonale al rifugio da via Giordano Bruno, la Città si è riservata la servitù di passaggio pedonale necessaria nonché ogni altra servitù per i servizi in essere o da realizzarsi.

Il rifugio è localizzato nel versante ovest dell'area, ad una profondità di 14 metri e si sviluppa per una lunghezza di circa 60 metri circa, con un impianto a tre gallerie parallele larghe 4,5 metri. Secondo un impianto tipico dei rifugi antiaerei costruiti a Torino a partire dal 1942, la struttura era originariamente dotata di quattro punti di accesso/uscita, in posizioni contrapposte per garantire opportune vie di fuga. Oggi rimane quella localizzata nell'angolo nord-ovest: un volume emergente dal piano strada con due scalette di accesso. Le rimanenti tre risultano compromesse da demolizioni con successivi riempimenti eseguiti in occasione della realizzazione del parcheggio per le Olimpiadi del 2006.

Dopo un confronto fra la Città e la Soprintendenza ai Beni Architettonici e Culturali si è deciso di non intervenire a ridosso della struttura del Rifugio che sarà mantenuto nello stato attuale. Il progetto quindi non prevede costruzioni sull'impronta della struttura interrata.

Con la presentazione della documentazione integrativa / sostitutiva di PEC, la Città di Torino ha provveduto con un'istruttoria tecnica a richiedere particolari approfondimenti (nota prot. 00002720 del 02/10/2020), che sono stati relativi, fra gli altri, a:

- Sistema della mobilità ciclopedonale. Per l'area di intervento risulta importante il rapporto con il sistema ciclabile esistente in quanto l'area si localizza lungo una delle direttrici previste dal Biciplan, strumento che regola la mobilità ciclabile cittadina, la direttrice 5 Corso Vittorio Emanuele (porta 4) – Parco Colonnetti / Sangone, che si sviluppa anche su Via Giordano Bruno. Le previsioni dello strumento urbanistico esecutivo risultano coerenti con quanto previsto negli strumenti pianificatori della mobilità in particolar modo con il Biciplan;
- Prestazioni energetiche degli edifici. Il progetto sarà orientato all'attuazione di quanto previsto dal Piano di Resilienza Climatica approvato con Deliberazione di Giunta Comunale mecc, 2020 – 01683/112 del 28 luglio 2020;
- Verifica dell'impatto sul suolo. Il PEC dell'ambito 12.24 produce un impatto netto positivo di 2.924 mq (Post - Ante) di Suolo Non Consumato;
- Verifica dell'impatto paesaggistico e dell'ombreggiamento. Rientra negli interventi che hanno dato il via ad un rinnovamento dell'area sud di Torino, con nuovi caratteri tipologici moderni e differenti (esempio Lingotto, l'Oval, il Palazzo del Lavoro, Italia '61, ecc). Per l'ombreggiamento si è verificato l'andamento delle ombre in 2 giorni scelti sulla base della loro significatività (21 giugno e 21 dicembre) utilizzando il percorso della volta celeste;
- Verifica di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale PPR. L'obiettivo principale del PEC è

la riqualificazione di un'area allo stato attuale abbandonata, un vuoto urbano, rispettando le caratteristiche storiche degli edifici e tramite la realizzazione di spazi pubblici e di spazio verde. Da quanto emerso dall'analisi delle Tavole del PPR e da quanto citato, il PEC in esame risulta coerente;

- Verifica dell'impatto acustico. La realizzazione degli interventi previsti (asfalto acustico, limiti di velocità, attraversamenti pedonali, Zone 30, ecc) porteranno alla mitigazione e al risanamento acustico rispetto alla situazione attuale

Progettualmente quindi, l'Ambito 12.34 Mercati Generali" - UMI I trasferisce mq.13.063 di S.L.P., in misura inferiore quindi al limite massimo di mq.17.000 di SLP previsto dalla Variante n. 227 al vigente P.R.G., verso l'intervento edilizio previsto nel P.E.C. relativo all'Ambito "16.33 Guala".

I parametri urbanistici dell'ambito 12.24 Mercati Generali UMI I, recepiti nel PEC, sono:

1. SLP massima realizzabile: 25.937 mq.
2. SLP per destinazione d'uso:
 - a. Residenza max 80%, ovvero 20.750 mq
 - b. ASPI : min 20% ovvero 5187 mq.

Il PEC prevede la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione su aree destinate a viabilità e servizi pubblici;

- Nuovo tratto di Via Montevideo (come da PRG);
- Area a servizi lungo via Giordano Bruno;
- Rifacimento marciapiede di via Giordano Bruno;
- Area verde lungo via Zino Zini;
- Nuovo parcheggio pubblico interrato previsto sotto l'area, esterna al perimetro di PEC, tra l'area di intervento e la arcate del MOI;
- Opere di mitigazione a verde lungo via Zino Zini, lato ferrovia;
- Opere di mitigazione acustica.

La Deliberazione della Giunta Comunale n. 968 del 30 settembre 2021 ha fornito indirizzi utili a C.C.T. per la definizione della lite giudiziaria, mediante apposito accordo stragiudiziale che prevede il mantenimento in capo a C.C.T. della residua SLP generata complessivamente, per entrambi gli Ambiti, pari a mq. 8.000, con relativa riduzione del prezzo di vendita agli acquirenti, che vi rinunciano.

Con nota del 1° agosto 2022 (prot. arr. n. 2040), la Società di "Cartolarizzazione Città di Torino S.r.l." ha confermato che le proposte di P.E.C. presentate dalla Società Gefim S.p.A. relative agli Ambiti "Guala" e "Mercati Generali" non prevedono la realizzazione di tutta la capacità edificatoria, esprimendo il proprio nulla-osta al completamento dell'iter urbanistico avviato dalla stessa Società nella sua qualità di Proponente.

Il P.E.C. relativo all' AMBITO 12.24 "MERCATI GENERALI UMI 1" è stato illustrato e discusso nel corso della II e III Commissione Consiliare di Lavoro Permanente del 08 maggio 2023, alla presenza dell'Assessore e dei funzionari tecnici competenti in materia urbanistica.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

Visto il Regolamento del Decentramento n. 374 approvato con deliberazione del C.C. n. (n. mecc. 2015 02280/94) del 17/12/2015 esecutiva dal 01/01/2016; il quale fra l'altro all'art. 43 elenca i provvedimenti per i quali è obbligatoria l'acquisizione del parere dei Consigli Circoscrizionali ed all'art. 44 ne stabilisce i termini e le modalità;

Dato atto che il parere di cui all'art. 49 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, è favorevole sulla regolarità tecnica;

Dato atto che non è richiesto il parere di regolarità contabile in quanto il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Viste le disposizioni legislative sopra richiamate,

PROPONE AL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE

Sulla base di quanto sopra esposto, di esprimere in merito al “PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) RELATIVO AMBITO 12.24 "MERCATI GENERALI UMI 1”, PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO, al recepimento delle seguenti osservazioni e richieste:

Interventi atti non solo a preservare l'accesso al Rifugio, intesi come pensilina di protezione e, perimetralmente a questa, trame di testi a ricordo, ma bensì veda un vero e proprio recupero dello stesso onde restituirne la memoria attiva a cittadinanza e scolaresche che intendano visitarlo;

Da approfondire inoltre anche lo stato degli altri tre accessi che sono stati distrutti negli anni che hanno portato alla costruzione del parcheggio superficiale per le Olimpiadi 2006. Dagli atti si cita infatti la parola “riempimento”. Se così fosse sarebbe possibile ripristinarli, eliminando il materiale di risulta utilizzato, e ricostruire l'accesso in superficie. Tale recupero entrerebbe a far parte del Patrimonio storico della città;

Aumentare l'opera di mitigazione a verde lungo via Zino Zini (lato ferrovia) non solo nel lato parte est del territorio interessato dal PEC ma anche fin dove possibile in direzione della Stazione F.S. Lingotto. Tale opera potrebbe realizzarsi con una serie continua di piantumazioni di alberi che renderebbero più gradevole l'aspetto estetico della via e a una attenuazione acustica, man mano che le piante crescono, con un effetto di schermatura naturale continua. Tale intervento porterebbe ad una modifica del cronoprogramma affinché la riqualificazione su via Zino Zini possa essere percepita dalla popolazione in modo immediato e, al termine della realizzazione del PEC, la crescita della piantumazione sia già avanzata;

Considerati gli studi scientifici e le linee guida più avanzate riguardo alla progettazione dello spazio pubblico per diminuire l'inquinamento, le emissioni, ed aumentare la salute e vivibilità delle aree urbane, si richiede uno studio attento, in base alle necessità presenti del territorio unito alle possibili progettualità ed utilizzi futuri delle Arcate, onde meglio determinare il numero di parcheggi ad uso pubblico previsti nel PEC;

Tutte le aree esterne previste dal progetto, seppur in questo momento non bene identificate, siano da considerarsi “private e assoggettate ad uso pubblico”, la cui manutenzione di carattere ordinario e straordinario ricada esclusivamente sulle proprietà immobiliari.

Il Consiglio della Circoscrizione 8 con votazione palese per alzata di mano il cui esito risulta come segue:

Il Consigliere Tassone non partecipa al voto

Presenti: 22

Votanti: 16

Astenuti 6 (Amadeo, Borello, Lupi, Marchi, Pratis, Tabasso)

Voti favorevoli: 13

Voti contrari: 3

DELIBERA

Sulla base di quanto sopra esposto, di esprimere in merito al “PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) RELATIVO AMBITO 12.24 "MERCATI GENERALI UMI 1”, PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO, al recepimento delle seguenti osservazioni e richieste:

Interventi atti non solo a preservare l’accesso al Rifugio, intesi come pensilina di protezione e, perimetralmente a questa, trame di testi a ricordo, ma bensì veda un vero e proprio recupero dello stesso onde restituirne la memoria attiva a cittadinanza e scolaresche che intendano visitarlo;

Da approfondire inoltre anche lo stato degli altri tre accessi che sono stati distrutti negli anni che hanno portato alla costruzione del parcheggio superficiale per le Olimpiadi 2006. Dagli atti si cita infatti la parola “riempimento”. Se così fosse sarebbe possibile ripristinarli, eliminando il materiale di risulta utilizzato, e ricostruire l’accesso in superficie. Tale recupero entrerebbe a far parte del Patrimonio storico della città;

Aumentare l’opera di mitigazione a verde lungo via Zino Zini (lato ferrovia) non solo nel lato parte est del territorio interessato dal PEC ma anche fin dove possibile in direzione della Stazione F.S. Lingotto. Tale opera potrebbe realizzarsi con una serie continua di piantumazioni di alberi che renderebbero più gradevole l’aspetto estetico della via e a una attenuazione acustica, man mano che le piante crescono, con un effetto di schermatura naturale continua. Tale intervento porterebbe ad una modifica del cronoprogramma affinché la riqualificazione su via Zino Zini possa essere percepita dalla popolazione in modo immediato e, al termine della realizzazione del PEC, la crescita della piantumazione sia già avanzata;

Considerati gli studi scientifici e le linee guida più avanzate riguardo alla progettazione dello spazio pubblico per diminuire l’inquinamento, le emissioni, ed aumentare la salute e vivibilità delle aree urbane, si richiede uno studio attento, in base alle necessità presenti del territorio unito alle possibili progettualità ed utilizzi futuri delle Arcate, onde meglio determinare il numero di parcheggi ad uso pubblico previsti nel PEC;

Tutte le aree esterne previste dal progetto, seppur in questo momento non bene identificate, siano da considerarsi “private e assoggettate ad uso pubblico”, la cui manutenzione di carattere ordinario e straordinario ricada esclusivamente sulle proprietà immobiliari.

IL PRESIDENTE
Firmato digitalmente
Massimiliano Miano

IL SEGRETARIO
Firmato elettronicamente
Luca Ghiringhelli