

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



CITTA' DI TORINO

ODGCI8 1 / 2023

27/02/2023

**PROVVEDIMENTO 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:

FERRARA Serafino	LOI CARTA Alberto	TABASSO Matteo
FIGLIOLI Serena	LUPI Alessandro	TASSONE Riccardo
FOIETTA Enrico	MANCUSO Gerardo	VARESIO Francesca
FRANCONE Vittorio	MARCHI Claretta	VERRI Paolo
GRUPPI Francesca Valeria	PASQUALI Raffaella	
GUGGINO Michele Antonio	PRATIS Veronica	

In totale, con il Presidente, n. 17 presenti.

Risultano assenti i Consiglieri e le Consigliere: AMADEO Claudia - BORELLO Rosario - DELPERO Stefano - DI BELLA Elena - PALUMBO Antonio - PASSADORI Roberto - PERA Dario - PETRACIN Noemi

Con la partecipazione del Segretario GHIRINGHELLI Luca

Ha adottato in

SEDUTA PUBBLICA

il seguente provvedimento.

OGGETTO: ORDINE DEL GIORNO: "EX SCALO FERROVIARIO VALLINO".

PREMESSO CHE:

- le aree ferroviarie note con la denominazione di “Scalo Vallino” sono collocate in prossimità del centro storico e da decenni hanno perso l’originaria destinazione a scalo merci ferroviario della stazione di Porta Nuova
- L’area è stata interessata da un accordo di programma tra Città, FS Sistemi Urbani s.r.l e Fondazione Cirpark (Clinical Industrial Research Park) in variante al Piano Regolatore Generale, approvata con Decreto del Presidente della giunta Regionale n. 74 del 16 Dicembre 2013; l’accordo suddetto ha approvato il progetto edilizio di ampliamento del Centro di Biotecnologie Molecolari. Con tale provvedimento la localizzazione del Centro di Biotecnologie Molecolari anticipava un tassello della più ampia trasformazione del compendio in oggetto.
- Viene approvata, nel luglio 2014, una Delibera del Consiglio Comunale quale atto iniziale della procedura di Variante Urbanistica del Piano Regolatore Generale (P.R.G); la variante urbanistica N. 291 al P.R.G (Piano Regolatore Generale) è di maggio 2015 e va ad interessare la Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T) 13.2 composta da quattro porzioni separate, all’epoca prevalentemente di proprietà delle società ferroviarie, per una superficie totale di 116.000 mq; la variante inoltre individua e introduce all’interno dell’ambito di riferimento due nuove Z.U.T. denominate 13.2/A Nizza e 13.2/B Lugaro;
- la variante suddivide l’area 13.2/A Nizza in SubAmbiti:
 - A relativo al Condominio di Corso Sommeiller-angolo Via Nizza;
 - B relativo alle proprietà di FS Sistemi Urbani S.r.l. (ora Novacoop);
 - C per l’area di fronte a Via Argentero, di attuale proprietà di Novacoop (ex Iren);
 - D, aree del citato Accordo di Programma.
- Il contenuto principale della variante urbanistica 291 per quanto riguarda la Z.U.T. 13.2/A Nizza è la seguente: una superficie di 42.727 mq su cui è possibile costruire circa 30.000 mq di SLP (Superficie Lorda di Pavimento). Il mix funzionale prevede la ripartizione della SLP generata nel seguente modo: - Residenza: minimo 40% - massimo 80%.
 - ASPI (attività di servizio alle persone e alle imprese)/Eurotorino: minimo 20% -massimo 60%.Questo è andato sensibilmente a cambiare il P.R.G che per l’area prevedeva una destinazione residenziale tra il 50% ed il 100% della SLP realizzabile e con un ASPI massimo del 20%. Si è invece mantenuto l’indice territoriale molto elevato pari allo 0,7 tra SLP e ST (Superficie Territoriale) già presente nel Piano Regolatore Generale vigente, ormai obsoleto. La Z.U.T. 13.2/A Nizza coincide in gran parte con la Superficie Territoriale (ST) che nell’agosto 2015 viene messa in vendita da parte di FS Sistemi Urbani e acquistato dalla società cooperativa Novacoop.

CONSIDERATO CHE:

- In data 28/11/2018, successivamente integrato in data 11/02/2019 e in data 12/12/2019, è stato presentato, da parte di Novacoop soc. Cooperativa, lo Studio Unitario d’Ambito relativo all’intera Z.U.T. Ambito 13.2/A Nizza e la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) relativa ai Sub Ambiti B, C e D. Il Proponente (Soc. Novacoop s.c.) è proprietario dell’area della superficie di 32.878 mq (superficie catastale reale misurata), di cui 32.237 mq (superficie catastale reale

misurata) compresi nell'Ambito "13.2/A NIZZA" – Sub Ambiti B, C e D parte – e mq 641 esterni all'Ambito.

- Il progetto prevede l'utilizzo di una SLP pari a 21.500 mq di cui 500 localizzati sugli edifici esistenti e mantenuti. Di questi 6430 mq pari circa al 30% è destinato a residenza mentre 15070 mq pari circa al 70% destinato ad ASPI.
- Gli edifici in progetto si articolano su più volumi con destinazioni d'uso diversificate:
 - verso la ferrovia, volumi con destinazione d'uso commerciale/servizi su più livelli, con altezza di 2/3 piani fuori terra e parcheggi in struttura integrati;
 - verso Via Nizza, in continuità morfologica con l'edificio residenziale esistente angolo Corso Sommeiller, edifici di altezza di circa 8 piani, con destinazione d'uso residenziale, residenziale temporaneo e/o ricettiva e al piede servizi/commercio;
 - lungo Corso Sommeiller, in sommità dei volumi con destinazione d'uso commerciale/servizi e in continuità morfologica con l'edificio residenziale esistente angolo Corso Sommeiller, un volume orizzontale con destinazione d'uso per residenza, residenziale temporaneo e/o ricettiva.

CONSIDERATO ALTRESI' CHE:

- La finestra di 45 giorni consecutivi di pubblicazione sull'Albo Pretorio, a partire dal 6 Aprile 2022, durante la quale i cittadini avrebbero potuto presentare osservazioni e proposte al PEC relativo all'ambito 13.2/A Nizza Sub Ambiti B, C e D parte è terminata prima che il progetto venisse ufficialmente presentato in commissione circoscrizionale (9 giugno 2022);
- L'assessore al Piano Regolatore Generale e all'urbanistica Mazzoleni ha più volte evidenziato la necessità di superare il Piano Regolatore Generale vigente che pur essendo "un piano eccellente che ha traghettato la città oltre il paradigma fordista sul quale si era costruita fino agli anni '80 [...] risulta del tutto inattuale: le esigenze di governo della città contemporanea, prodotto di molti cambiamenti e di tre crisi capitali succedutesi nell'ultimo decennio, e delle sue dinamiche trasformative paiono sostanzialmente incompatibili con l'approccio metodologico del piano stesso.

[...] Da una prospettiva culturale, oltre che tecnica, Torino ha dunque bisogno di un nuovo piano che possa dilatare il proprio quadro operativo in un tempo più lungo e su più fronti disciplinari. Un piano al quale agganciare una ripartenza, della quale oggi si intravedono tutte le condizioni, a partire anche da un investimento pubblico straordinario."

SI RICHIEDE:

Al Sindaco ed agli assessori competenti:

- di velocizzare il processo per il proseguimento dell'iter già avviato dalla precedente Giunta di revisione generale del PRG o, in alternativa, di definire un nuovo PRG (valutando le possibili tempistiche), per evitare un utilizzo eccessivo del suolo, come quello del PEC in oggetto, previsto dal un Piano Regolatore del 1995, ormai obsoleto;
- di prevedere dei meccanismi di coinvolgimento della cittadinanza più efficaci di quelli messi in

atto dal PEC in oggetto, che ha visto la finestra per la presentazione di osservazioni e proposte da parte dei cittadini chiudersi prima della presentazione ufficiale in circoscrizione;

- di considerare che la scarsità di aree verdi previste in una zona pressoché priva di verde non risulta conforme alle moderne linee guida di pianificazione urbanistica, che mirano a contrastare le isole di calore, create dalla concentrazione edilizia, ampliando notevolmente le aree dedicate al verde (come evidenziato anche dalla petizione ex Scalo Vallino al Consiglio Comunale);
- di riconsiderare le gravi criticità di traffico, indotte sia dalle nuove costruzioni sia dal fabbricato di biotecnologie, sulle direttrici di via Nizza e Corso Sommeiller già fortemente congestionate (come evidenziato anche dalla petizione ex Scalo Vallino al Consiglio Comunale);
- di riconsiderare le altezze del fronte dell'immobile che si affaccia lungo corso Sommeiler (come evidenziato anche dalla petizione ex Scalo Vallino al Consiglio Comunale);
- di riconsiderare la presenza di parcheggi fuori terra nel progetto in oggetto, valutando la possibilità di avere solamente parcheggi interrati nell'area verso la ferrovia che prevede volumi con destinazione commerciale ed altezza di due/tre piani (come evidenziato anche dalla petizione ex Scalo Vallino al Consiglio Comunale);
- di effettuare un'analisi circa l'impatto che il nuovo insediamento commerciale avrà sul mercato di Piazza Nizza e sul piccolo commercio di zona (come richiesto anche dalla petizione ex Scalo Vallino al Consiglio Comunale), mettendo in campo azioni per mitigare le criticità.

Il presente ordine del giorno è stato approvato dal Consiglio della Circoscrizione 8 con votazione palese il cui esito risulta come segue:

Non partecipano al voto i Consiglieri: Mancuso, Marchi, Pratis

Presenti: 14

Votanti: 14

Voti favorevoli: 14

IL PRESIDENTE
Firmato digitalmente
Massimiliano Miano

IL SEGRETARIO
Firmato elettronicamente
Luca Ghiringhelli