

Consiglio Comunale di Caselle Torinese

Gruppo Consigliare di Progetto Caselle 2027 – Lista Civica Progressista

OSSERVAZIONI

al PIANO PARTICOLAREGGIATO di Iniziativa Pubblica ai sensi art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i. In Variante Strutturale al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art 17 comma della L.R. 56/77 e s.m.i., relativo alle Aree RN1a ed adiacente "SN" oltre a tre ambiti nel Centro Storico.

In premessa

Il Piano Particolareggiato nelle intenzioni del P.R.G.C. del 2001 avrebbe dovuto svolgere il ruolo di strumento programmatico e di gestione di tutta l'area allora individuata per il futuro sviluppo di Caselle perché meno esposta a vincoli aeroportuali.

Ma arriva con un ritardo di almeno 20 anni ed in questo periodo il P.R.G.C. è stato interessato da una serie di interventi che lo hanno snaturato tra i quali:

- 8 varianti parziali, e
- Ben 43 modifiche non costituenti variante ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e poi comma 12 stesso articolo.

Tutto legittimo certo ma con effetti disastrosi sulla programmazione urbanistica, sulla qualità della vita dei nuovi residenti, sul tessuto sociale.

Le Aree RN1a si trovano all'interno di un comprensorio della città che è già oggi densamente abitato, assolutamente privo di servizi, senza spazi commerciali, senza una piazza per fare aggregazione; senza collegamento diretto col Centro Storico, anche ciclabile, privo di aree verdi attrezzate e assolutamente avulso dal contesto della città. Brutto da vedere e scomodo da vivere, **nessuno degli amministratori che si sono succeduti in questi anni può andarne fiero o portarlo ad esempio.**

Era quindi atteso un Piano Particolareggiato di valore, come strumento di programmazione per risistemare tutta un'area che da via Alle Fabbriche, comprende via Colombo e via Venaria, ecc, rimediando, almeno in parte, agli errori di gestione del territorio compiuti negli ultimi venti anni.

La stessa Amministrazione Comunale nel provvedimento “Programmazione Urbanistica per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa....” riconosce che: “...L’area territorialmente posta ad Ovest del Centro Storico, nel corso degli anni è stata oggetto di un forte sviluppo residenziale, peraltro non accompagnato da analogo sviluppo commerciale...”.

Delude perciò il Piano Particolareggiato presentato perché, essendo legittimo aspettarsi finalmente più programmazione e governo del territorio, abdica completamente da quella che avrebbe dovuto essere la sua mission, per limitarsi a favorire una ulteriore cementificazione del territorio continuando ad impoverire il Centro Storico.

Mentre i costruttori sono imprese e ragionano su una logica di mercato che è obbligatoriamente di breve periodo; il Pubblico, nella ricerca dell’Interesse Generale ha il dovere di andare oltre e quindi il Piano Particolareggiato, che ci è stato presentato, dovrebbe essere rivisto per diventare la grande opportunità di riqualificare e migliorare la vivibilità e la sicurezza di tutta quella zona di Caselle, portando in loco tutto ciò che manca e questo si sarebbe un forte Interesse Pubblico.

Debole appare anche l’individuazione dell’Interesse Pubblico nella necessità eventuale e non provata di edificare un nuovo edificio scolastico; necessità forse creata dall’Amministrazione stessa con lo sgombero repentino della scuola Collodi.

Certo lo spostamento delle classi era “consigliato” da oltre 15 anni, ma anche su questo l’Amministrazione contraddice se stessa perché non risulta esserci stato lo spostamento della scuola materna posta sullo stesso sedime della scuola Collodi. E poi avendo già in previsione l’allargamento della scuola di Strada Salga, non poteva essere quella la sede dove prevedere eventualmente ulteriori nuove aule?

Sul Centro Storico la proposta continua e persegue lo svuotamento della residenza: **manca completamente una idea strategica di rigenerazione urbana e rilancio del nostro Centro Storico che tenga conto anche delle opportunità che i nuovi collegamenti ferroviari dovrebbero proporci o che potremmo creare.**

Che necessità abbiamo di trasformare in parcheggi zone residenziali del Centro? Abbiamo già chiuso la scuola Collodi, chiuderemo la scuola di piazza Resistenza, il municipio viene trasferito al Prato Fiera. E’ anche da tenere in considerazione che tante piazzette o giardinetti di piccole dimensione sono di difficile mantenimento e spesso diventano nuovamente luogo di degrado.

Inoltre sappiamo già che l'edificio comunale di via Cravero non sembra interessare ad investitori e quindi anch'esso probabilmente diventerà piazza.

Riassumendo: nelle scelte proposte non si intravede una forte Logica Pubblica di Prospettiva e l'Interesse Pubblico dichiarato appare fragile anche in rapporto all'impegno economico complessivo e rilevante a carico del bilancio comunale.

Si segnala in questa sede, Inoltre, che il Piano Particolareggiato con ogni evidenza si pone in contrasto con un atto di indirizzo generale che è la mozione approvata all'unanimità dal Consiglio Comunale il 29/07/2022 e nella quale si afferma: "...il C.C. impegna il sindaco e la Giunta in via generale ad operare per mantenere e valorizzare quanto più possibile del patrimonio edilizio con valore storico locale..." e qui si richiama l'art. 33 del Regolamento del Consiglio Comunale: *Le deliberazioni che contrastano in tutto o in parte con prescrizioni di piani, programmi od altri atti di indirizzo generale devono contestualmente apportare espressa modifica alle prescrizioni di detti atti.*

Ricordato che:

a) il Piano Particolareggiato (P.P.) sviluppa una SUL totale pari a 15.200 mq (vedasi par. 5.3 della Relazione Illustrativa del P.P. _ Elaborato E 1.1), dei quali 1.140 mq (7,5% del totale) originati dal trasferimento di SUL dal Centro Storico (C.S.);

b) tra gli immobili del Centro Storico individuati per il trasferimento di SUL – con conseguente abbattimento del fabbricato e risistemazione dell'area libera derivante – figura l'immobile in via C. Cravero (identificato SP n. 1333 al par. 5.5 della Relazione Illustrativa del P.P. _ Elaborato E 1.1) sede in allora del vecchio mulino come rinvenibile in tutte le stampe d'epoca, con ancora evidenti gli stilemi del tempo;

c) su specifica richiesta di questo Gruppo Consiliare, l'Uff. Tecnico del Comune di Caselle Torinese ha chiarito quanto segue (mail del 09/02/2024):

"Il quantitativo di SUL trasferita dal centro storico non ha un rapporto di proporzionalità con la RN1a; individuate le tre aree nel centro storico dall'Amministrazione Comunale (a conferma delle scelte operate nel documento tecnico della proposta del progetto preliminare della variante generale al P.R.G.C.), sono state calcolate le rispettive SUL, come prevede il P.R.G.C. vigente, e spalmate sui lotti fondiari della RN1a come già previsto dalla variante generale al P.R.G.C."

d) analogamente nella citata mail dell'Uff. Tecnico si specifica:

“la procedura espropriativa prevista sui tre lotti del Centro Storico, deve prioritariamente consentire al Comune di entrare in possesso delle relative SUL dei lotti, da cedere (a valore di esproprio periziato) in sede di convenzione ai privati che edificano nei lotti fondiari della RN1a. Ciò non esclude che i privati, proprietari dei lotti fondiari nella RN1a, possano acquistare dai privati i lotti e SUL nel Centro Storico. La SUL acquisita però dovrà essere utilizzata nella RN1a, con le proporzioni e quantità previste dal Piano Particolareggiato.”

e) il Piano Particolareggiato non prevede spazi commerciali di vicinato o di altro genere, come confermato dalla citata nota dell'Uff. Tecnico che ammette non esservi correlazione tra il Piano Commerciale della Città di Caselle T.se ed il Piano Particolareggiato.

Tutto ciò ricordato, si osserva/chiede quanto segue:

A) stante lo sviluppo già considerevole della SUL propria dei lotti RN1a (per 14.060 mq), si chiede quale sia l'impellenza che suggerisce il trasferimento massiccio di SUL dal Centro Storico, non essendovi alcun obbligo né proporzionalità diretta tra SUL sviluppata dal RN1a e SUL da trasferire (vedasi precedente p.to c): paradossalmente l'intero Centro Storico potrebbe essere trasferito (...la Città emigra!) liberando spazi alla The Day After!

B) quand'anche il “trasferimento” fosse obbligato, è parere di questo Gruppo Consiliare che l'individuazione stessa degli immobili dovrebbe seguire un criterio di Evidenza Pubblica, comprendendo un ventaglio più ampio di immobili candidabili – in condizioni oggettive di instabilità/insicurezza –, tali da offrire una distribuzione più omogenea di verde/parcheggi o di nuove superfici commerciali a vantaggio anche delle (...poche, sofferenti, superstiti) attività commerciali del Centro Storico: **non valga come criterio una percepita e discutibile premialità per quei proprietari incuranti dei propri beni!**

C) nella malaugurata ipotesi in cui si volesse procedere con quanto al precedente p.to b) (demolizione immobile ex mulino), si propone di mantenere e riattare la facciata su via C.Craverio nei suoi elementi architettonici più significativi (inferriate, cornicione, comignoli), rispettando il profilo della cortina edilizia esistente, evitando l'ennesimo “cratere” nel tessuto della città;

D) non si comprende d'altronde l'affannosa ricerca di nuovi spazi a verde/parcheggio (da cui l'esproprio per pubblica utilità) nel Centro Storico,

quando al contempo lo stesso viene svuotato di servizi pubblici essenziali quali scuole, uffici comunali (anagrafe, uff. tecnici, uff. commercio, VV.UU.) ecc.; agli occhi del cittadino ancor più incomprensibile se poi, “invitando” da una parte a liberare il Centro Storico, si ammettano dall’altra nuove, massicce residenzialità nel perimetro suo e limitrofo al cono di atterraggio;

E) il Piano Particolareggiato va rivisto prevedendo nelle aree RN interessate che oggi ne sono prive: luoghi reali di socialità come la piazza (l’AGORA’), attività commerciali, aree attrezzate per l’attività sportiva, servizi come farmacia, tabaccheria, bar, parchi gioco. E’ indispensabile prevedere spazi commerciali perché altre esperienze, a noi vicine, insegnano che i negozi e servizi di prossimità/vicinato favoriscono anche la socialità; soprattutto, nel caso delle persone più anziane e dei nuovi residenti. La previsione di superfici commerciali sarebbe coerente con l’analisi sviluppata nel documento adottato dall’Amministrazione Comunale: “PROGRAMMAZIONE URBANISTICA PER L’INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA - ADEGUAMENTO DEI CRITERI COMMERCIALI COMUNALI VIGENTI - PROVVEDIMENTI.”

Si invita l’Amministrazione ed il Consiglio Comunale ad evitare che questa nuova, grande occasione di sviluppo della Città si riduca all’aggiunta di un’appendice-dormitorio ad un tessuto urbanistico-sociale-culturale ormai sfilacciato! E la realizzazione della nuova scuola non sia relegata nelle eventualità dell’RN1a, ma ne sia una priorità insieme ai servizi su indicati.

Caselle T.se, 9/03/2024

Cordiali saluti.

il Capogruppo Consiliare
dott. Endrio Milano