

## COMITATO DI ZONA AURORA

**Al Comune di Torino**

Divisione Urbanistica e Territorio Via Meucci 4, Torino, 8° piano Torino  
oppure via PEC all'indirizzo: urbanistica@cert.comune.torino.it

**Oggetto:** Osservazione nel pubblico interesse alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare di Revisione del Piano Regolatore della Città di Torino, adottata dal Consiglio comunale in data 20 luglio 2020 con deliberazione n. n. 01476/009 e relativi Allegati

A seguito dell'assemblea pubblica svolta ai "giardini Alimonda" in data 7 ottobre, al cui OdG si è discusso delle problematiche sociali inerenti il quartiere Aurora, il "Comitato di zona Aurora" si fa portavoce della seguente osservazione in relazione all'area denominata "Ponte Mosca" (situata fra Corso Brescia, Via Aosta, Lungo Dora Firenze, Corso Giulio Cesare).

L'evoluzione urbanistica dell'area ha visto un progressivo passaggio da area destinata a servizi pubblici scolastici ad attuale area a destinazione terziaria, quest'ultima mai entrata realmente in essere in quanto attualmente la sede di Corso Brescia ospita diverse attività associative (ad oggi sotto sfratto e senza nuovi spazi) e la contigua area verde è stata volutamente lasciata in stato di abbandono per anni. Nondimeno il prossimo PRG prevede un ulteriore cambio di destinazione d'uso in "area Direzionale"<sup>1</sup>. Si fa notare come in concomitanza dell'inizio sostanziale del dibattito sul nuovo PRG, l'area è stata finalmente venduta dalla "Città Metropolitana di Torino" dopo diverse aste andate deserte negli ultimi anni. Attualmente la proprietà è della multinazionale olandese che fa capo al "The Student Hotel". La prima considerazione riguarda dunque un'azione di compravendita sicuramente poco conveniente per le tasche dell'amministrazione pubblica favorendo un vantaggio economico non indifferente al privato.

Tuttavia le contraddizioni di quell'area non riguardano solo le "iniziali fortuite" convenienze economiche del privato: le nostre osservazioni muovono da considerazioni politiche generali sul quartiere in cui è inserita l'area, nonché da considerazioni di natura tecnica che generano da chiare incompatibilità applicative fra la futura destinazione d'uso e il progetto "The Student Hotel".

Le difficili condizioni socioeconomiche del quartiere Aurora sono sicuramente cosa nota e possono essere così sintetizzate: alta densità abitativa, poche aree verdi, alto tasso di disoccupazione, basso reddito medio pro-capite, basso tasso di servizi a carattere sociale per abitante, circa un terzo di abitazioni in affitto, un significativo indice di dispersione scolastica, una composizione della cittadinanza fortemente eterogenea dal punto di vista della provenienza che pone immediate e particolari esigenze di servizi e percorsi dedicati ad oggi estremamente carenti. Nei fatti – forti già dell'esperienza "Lavazza" – riscontriamo che tali progetti si trasformano in "cattedrali nel deserto", che rischiano di accentuare nel prossimo futuro le già difficili condizioni socioeconomiche del quartiere. Tale riflessione parte dalla banale considerazione che l'arrivo di un grande progetto, il cui "core business" consiste nella costruzione di oltre 500 camere<sup>2</sup>, pone di fatto tale struttura come uno "studentato di lusso" visto il noto alto prezzo di soggiorno<sup>3</sup>. Dunque un'ennesima struttura aliena al territorio, che segna immediatamente l'ulteriore deprivazione di un'area strategica per i

---

<sup>1</sup> [http://www-portale-coto.territorio.csi.it/web/sites/default/files/mediafiles/f09acor.dgn\\_\\_4.pdf](http://www-portale-coto.territorio.csi.it/web/sites/default/files/mediafiles/f09acor.dgn__4.pdf)

<sup>2</sup> <http://www.bellissimo1998.com/it/clienti/the-student-hotel>

<sup>3</sup> <https://www.thestudenthotel.com/it/>

servizi sociali e nondimeno rischia nel tempo di contribuire a far aumentare gradualmente il prezzo degli affitti. Pensare di delegare le sorti sociali di un quartiere al libero movimento di mercato trainato da grandi catalizzatori multinazionali, senza costruire un piano strategico di servizi per la risoluzione strutturale delle contraddizioni sopracitate, rischia di esacerbare tali contraddizioni invece di sanarle.

A questo si aggiunge una più generale contraddizione con gli stessi indirizzi programmatici contenuti nel nuovo PRG. Ci si chiede come possa un'imponente operazione edilizia – che si ricorda coinvolgere 17.308 mq (di cui larga parte a zona verde) – rientrare nelle considerazioni politiche già fatte proprie dal Consiglio e dall'Amministrazione comunale? Ci si riferisce in particolare alle condivisibili considerazioni sul contenimento al consumo di suolo indicate nei par. 6.4.1 e 8.2.1.1, in cui si discute a vario titolo di: "recupero del suolo consumato", "rinaturalizzazione del territorio", "limitazione del consumo del suolo", "tutela delle risorse naturali", "riqualificazione degli ambiti già urbanizzati ed il contenimento del consumo di suolo", "riqualificazione territoriale, la tutela e la valorizzazione del paesaggio, la sostenibilità ambientale, in coerenza con gli indirizzi comunitari" e via dicendo. Si ricorda infatti che l'area è già soggetta ad alto indice di edificabilità fondiario (1,35 mq), che genera 23.366 mq di superficie lorda di pavimento. Non per ultimo si fa riferimento al capitolo 5 del futuro PRG, denominato "Dinamiche socioeconomiche territoriali", in cui si esprimono forti allarmi per il "marcato aumento degli sfratti e dell'aumento delle domande per il sostegno all'affitto". Anche qui, riprendendo quanto discusso sopra, è chiaro supporre che uno studentato di lusso possa esacerbare tale crisi abitativa.

Chiudendo le riflessioni dell'osservazione in campo strettamente tecnico, si fa notare come l'alto indice di edificabilità non permette di costruire le dovute compensazioni di servizi in loco, agevolando di fatto una monetizzazione dei servizi, lasciando ulteriormente sguarnito il quartiere. Inoltre si fa notare come l'equilibrio idraulico dell'area "Ponte Mosca" sia molto delicato: si ricorda infatti che nel sottosuolo è presente il "canale Cerenda" che percorre diagonalmente l'area.

Infine si fa notare come la destinazione d'uso "Direzionale" non prevede nei suoi termini definitivi la possibilità di costruire un tale piano edilizio. Se è vero che alle voci B e C del punto 5 del capitolo 1.4 delle "norme tecniche del piano di attuazione" del PRG<sup>4</sup> è possibile prevedere centri congressi, incubatori d'impresa e sale polifunzionali, tuttavia non è contemplata la finalità di edilizia residenziale e di alloggio anche temporaneo (si ricorda l'obiettivo delle oltre 500 camere previste dal progetto "Student Hotel").

A fronte di tali riflessioni i sottoscritti propongono di:

- Cancellare la destinazione d'uso proposta "Di – Direzionale".
- Ritornare alla originaria destinazione d'uso per servizi (in particolare "Servizi Pubblici Se" e "Area a parco urbano della Città – APU"), cancellando anche l'infruttuosa variante d'uso terziario (TE) e le relative prescrizioni particolari.
- Di procedere alla realizzazione di servizi per la cittadinanza atti a dirimere le contraddizioni sociali del quartiere attraverso piani strategici di intervento attraverso la partecipazione diretta dei cittadini.
- Di mantenere e ristrutturare l'area verde e destinarla ad un uso pubblico e non privato.

Il sottoscrittore:

*Comitato di zona Aurora*

---

<sup>4</sup> [http://www-portale-coto.territorio.csi.it/web/sites/default/files/mediafiles/7.1\\_norme\\_tecniche\\_di\\_attuazione\\_nta\\_bis\\_tc.pdf](http://www-portale-coto.territorio.csi.it/web/sites/default/files/mediafiles/7.1_norme_tecniche_di_attuazione_nta_bis_tc.pdf)