

# Pro Natura Torino ONLUS

2011

Via Pastrengo 13 - 10128 Torino - Tel. 011/50 96 618 - Fax 011/50 31 55

e-mail: torino@pro-natura.it Internet: torino.pro-natura.it

Orario: lunedì - venerdì 14-19; sabato 9-12



Associazione con personalità giuridica  
(Deliberazione Giunta Regionale  
del Piemonte N. 10-38484 del 19/6/90)  
Iscritta nel Registro Regionale del Volontariato

con D.P.G. Piemonte n. 4472/93 del 23-11-93  
Aderente a Pro Natura Piemonte  
e alla Federazione Nazionale Pro Natura  
Socio fondatore della Cipra Italia

C.C.P. 22362107 Pro Natura Torino  
Codice fiscale 80090150014  
PARTITA IVA 04575080017

DIVISIONE URBANISTICA  
ED EDILIZIA PRIVATA  
DIREZIONE URBANISTICA

Prot. 1884 Data 11.5.2011  
Tit. 06 Cl. 001 Fasc. 3.228

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI TORINO

ARRIVO

Oggetto: **VARIANTE PARZIALE N. 228 AL P.R.G., AI SENSI DELL'ARTICOLO 17, COMMA 7 DELLA L.U.R., CONCERNENTE GLI IMMOBILI COMPRESI TRA STRADA SAN MAURO, BORGATA BERTOLLA, CANALE DERIVATORE AEM - ADOZIONE.**

Direzione Urbanistica  
Il Direttore  
Arch. Rosa Ghirelli

## OSSERVAZIONI

La scrivente Associazione PRO NATURA TORINO Onlus, con sede in Via Pastrengo n. 13 - 10128 Torino, nella persona del Presidente pro-tempore Paola Campassi, formula le osservazioni che seguono ai sensi 17, comma 7 della L.R. 56/77 e dell'art. 9 della legge 241/90 e s.m.i., nel merito dei contenuti della "VARIANTE PARZIALE N. 228 AL P.R.G., AI SENSI DELL'ARTICOLO 17, COMMA 7 DELLA L.U.R., CONCERNENTE GLI IMMOBILI COMPRESI TRA STRADA SAN MAURO, BORGATA BERTOLLA, CANALE DERIVATORE AEM", adottata con Deliberazione del C.C. n. 46 del 7 marzo 2011, pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune di Torino.

**1. Motivazioni della variante. Interesse pubblico.** La variante 228 modifica la disciplina urbanistica di una vasta area, posta in regione Bertolla, che presenta caratteri di spiccata peculiarità per il contesto ambientale, per il tessuto edilizio esistente e per le attuali utilizzazioni presenti; rilevanti gli aspetti idrogeologici, che ne hanno precluso l'edificazione o la radicale trasformazione perseguita dalla variante 228, che si fonda su alcuni presupposti non adeguatamente esplicitati nella "Relazione Illustrativa" e su altre "presunte" ragioni, note solamente all'Amministrazione Comunale o ad altri soggetti. L'ambito oggetto di variante, già destinato dal PRG vigente ad Area da Trasformare per Servizi (ATS) "6m Bertolla Sud", subisce una rilevante modifica sotto il profilo attuativo per la sua trasformazione in Zona Urbana di Trasformazione "6.6 Bertolla Sud" e che comprende anche altri immobili, esterni all'ATS "6m Bertolla Sud", in particolare aree di proprietà comunale destinate a servizi di interesse comune e a verde pubblico (site in via Torre Pellice, via Marentino e via Corneliano d'Alba) e altri immobili già destinati a residenza "R9": va sottolineato che la superficie territoriale dell'ATS "6m Bertolla Sud" del PRG vigente è di mq 199.506, mentre la superficie della nuova ZUT "6.6 Bertolla Sud" è di mq 220.212; i parametri attuativi previsti dalla variante 228 prevedono: la realizzazione di mq 53.207 di SLP (a fronte di mq 46.551 di SLP dell'ATS "6m Bertolla Sud" del PRG vigente); la SLP residenziale è di mq 42.566 per 1.252 abitanti (+157 abitanti rispetto al PRG vigente), la SLP ad Aspi è di mq 10.641 (+ mq 1.331 di SLP ad Aspi rispetto al PRG vigente).

I dati evidenziati dimostrano che la portata della variante è piuttosto rilevante, anche per le modalità attuative previste, attraverso tre sub-ambiti di intervento, di cui si ignorano i dati e i parametri. Ciò che si intende sottolineare è l'assoluta mancanza di motivazioni ravvisabili negli atti della variante: non si comprendono le ragioni che hanno determinato l'inclusione nella variante di aree pubbliche, che non vengono adeguatamente motivate, ma che vengono riassunte in modo alquanto criptico "gli immobili della Città limitrofi e compresi nell'"Ambito 6m" non risultano più necessari per le finalità pubbliche e, pertanto, possono essere sottoposti a variante urbanistica; quanto alle aree pubbliche ivi insistenti, destinate dal P.R.G. a servizi pubblici, al momento prive di utilizzo, si è ipotizzato che le stesse potessero essere inglobate nella trasformazione urbanistica proposta dai soggetti privati ed in corso di perfezionamento." [Relazione illustrativa, pag. 2]. Di quale proposta di trasformazione si tratta? A quale titolo i soggetti privati hanno proposto un progetto di trasformazione in contrasto con il PRG vigente?

Di questi rilevanti aspetti non vi è traccia negli atti della variante 228 e il loro "occultamento" determina l'assoluta mancanza dei necessari requisiti di trasparenza e dell'interesse pubblico: la prevista suddivisione in tre Sub-ambiti di intervento della nuova ZUT è motivata solamente dalla necessità di rendere immediatamente praticabile l'attuazione di una parte della variante, ad esclusivo vantaggio della citata "trasformazione urbanistica proposta dai soggetti privati ed in corso di perfezionamento."

Tale trasformazione può essere attuata ai sensi del PRG vigente, senza ricorrere ad alcuna variante, utilizzando le procedure di cui all'art. 7, punto B) delle N.U.E.A. Peraltro, si dimostrerà più oltre l'assoluta impraticabilità attuativa della variante nel suo complesso, per evidenti ragioni tecniche. Si sottolinea che la variante 228 si inserisce in una serie di rilevanti trasformazioni per l'intero ambito di Bertolla, già avviate e approvate nel 2009 (ambiti ATS 6.L Bertolla nord e 6.I Matteo Bandello) e nel 2010 (ambito ATS 6h San Mauro), in grado di modificare radicalmente i tratti distintivi e identitari di uno degli ultimi "borghi" della città.

**2. Valorizzazione immobiliare.** L'area di proprietà comunale inclusa nel perimetro della variante, è stata inserita nel Piano di Dismissioni 2011, allegato al bilancio di previsione 2011, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96 del 18 aprile 2011 (valore stimato, circa 400.000 Euro). Come sempre si iscrivono a bilancio risorse ancora soltanto ipotizzate, prima dell'approvazione definitiva della variante, i cui "diritti edificatori" (generati da un'area a servizi del PRG vigente) vengono trasferiti in capo a soggetti privati. Tale procedura non appare corretta e in aperta violazione dell'art. 16 bis della L.R. 56/77, che prevede al comma 3:

*"3. Nel caso di modificazioni relative a terreni non edificati, comunque destinati dallo strumento urbanistico generale vigente, la deliberazione comunale di adozione del piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare è depositata in visione presso la segreteria comunale ed è pubblicata per estratto all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione. Nei successivi quindici giorni chiunque può presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse. Successivamente la deliberazione e la relativa documentazione deve essere trasmessa alla Regione ed alla provincia interessata per l'approvazione tramite conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi)".* Si richiede, pertanto, di stralciare dalla variante 228 adottata le aree di proprietà comunale e di ricorrere alla procedura sopra indicata.

**3. Contenuti della variante. Mancata analisi dello stato di fatto.** Gli elaborati della variante presentano alcune carenze ed errori di impostazione. In particolare, la Relazione

illustrativa omette qualsiasi analisi dello stato di fatto: sulle attività esistenti; sulle abitazioni e il numero di abitanti insediati; sulla morfologia degli edifici esistenti.

Le mancate analisi hanno determinato una errata impostazione della variante, fondata sulla "presunta" maggiore appetibilità attribuita solamente ad alcune delle nuove aree edificabili, attraverso il meccanismo del trasferimento delle capacità edificatorie da un Sub-ambito all'altro; non sono state affrontate le possibili mancate attuazioni di interi sub-ambiti, o il consolidamento di attività orticole e a vario titolo attualmente esistenti (comprese le residenze) nelle porzioni della nuova ZUT, destinate dalla variante a servizi pubblici.

Tali carenze metodologiche non sono facilmente sanabili e dimostrano una certa superficialità nell'attività di pianificazione svolta: non sono state analizzate le dotazioni esistenti delle reti tecnologiche e le reali possibilità tecniche di dotare correttamente i nuovi insediamenti delle necessarie infrastrutture a rete. Il ricorso alle procedure espropriative per l'attuazione della viabilità in progetto è la chiara dimostrazione che persistono per la zona oggettive difficoltà attuative, che comporteranno probabilmente la mancata realizzazione di gran parte degli interventi previsti dalla variante.

**4. Impraticabilità dell'attuazione per Sub-ambiti.** La variante non evidenzia per i tre Sub-ambiti di intervento alcun dato sintetico che illustri: la superficie territoriale di ciascun Sub-ambito; la rispettiva capacità edificatoria realizzabile direttamente o trasferibile in altri Sub-ambiti; le dotazioni di servizi da realizzare entro e al di fuori dei Sub-ambiti; le aree soggette ad acquisizione per la realizzazione delle strade con l'indicazione dei soggetti da espropriare. Tale carenza non è sanabile in questa fase procedurale: si ravvisano possibili violazioni di legge in relazione alla mancata indicazione di tali contenuti, anche in relazione ai precisi adempimenti richiesti dalla legge 241/1990 s.m.i. nei confronti degli aventi titolo. La scheda normativa della ZUT "6.6 Bertolla Sud" prevede che gli interventi edilizi siano realizzabili con permesso di costruire diretto "con le prescrizioni edilizie-urbanistiche di cui alla tavola allegata 6.6/A": di tali presunte "prescrizioni" sono indicate solo alcune regole "urbanistiche", quali la sagoma indicativa, il numero dei piani e alcuni particolari accorgimenti da rispettare, quali la distanza tra gli edifici e un aleatorio "filo edilizio" che ben difficilmente potrà essere rispettato. Si ritiene che tali regole "urbanistiche" non possano essere rispettate concretamente e tecnicamente: solamente uno dei tre Sub-ambiti (e anche solo parzialmente) potrà essere attuato con permesso di costruire diretto; inoltre, non si comprende come con tale titolo abilitativo si possano cedere aree per servizi pubblici: più idoneo è il permesso di costruire convenzionato ex art. 49 della L.R. 56/77. Per le riscontrate "difficoltà" nel dover rispettare tutte le regole sopra richiamate, la scheda ammette il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo in luogo del permesso di costruire diretto. Sull'attuazione delle capacità edificatorie di proprietà della Città, nulla viene precisato in ordine alla loro eventuale alienazione o attuazione diretta. In conclusione di questo capitolo, si sottolinea che l'impostazione della variante è solamente "aleatoria", senza alcuna concreta motivazione urbanistica sorretta da un reale interesse pubblico, finalizzata a preconstituire possibilità attuative privilegiate rispetto ad altre. Per motivare quest'ultima asserzione, è sufficiente rilevare come gran parte dell'area di concentrazione edificatoria del Sub-ambito 3, posta a sud-est, è totalmente interessata da processi di dissesto lineare di intensità molto elevata, come verrà più approfonditamente analizzato al successivo capitolo.

**5. Rischio idrogeologico.** L'intera ZUT "6.6 Bertolla Sud" è classificata **Sottoclasse IIIb2b(P)** tra le aree più problematiche sotto il profilo del rischio idrogeologico, costantemente interessate da fenomeni di allagamento a seguito di fenomeni atmosferici di maggior rilievo. Gli elaborati della variante tendono a sottovalutare la portata delle prescrizioni dell'Allegato B delle NUEA, in particolare si riscontra come non siano stati

preventivamente condotti gli studi e gli approfondimenti tassativamente richiesti al comma 43 dell'art. 2.1.2 "DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LE ZONE SOTTOPOSTE A CLASSIFICAZIONE IDROGEOMORFOLOGICA - PARTE PIANA (P)". Per l'attuazione degli interventi previsti dai tre Sub-ambiti non è stato tenuto conto della presenza di processi di dissesto lineare di intensità molto elevata (EeL), che comportano la redazione preventiva di approfondite analisi idrauliche. L'aumento del carico antropico previsto dalla variante 228 comporta una diversa considerazione del rischio idrogeologico, che non può limitarsi alla rappresentazione cartografica di parte del foglio 6 della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica: è noto che le problematiche di carattere idrogeologico per la vasta area di Bertolla non erano state risolte dal PRG vigente e solo con la variante 100 sono state dettate prescrizioni ma con riferimento alle previsioni attuative del PRG vigente che, per l'area interessata dalla variante 228, comprendeva l'ATS "6m Bertolla Sud" con proprie regole attuative. Si ritiene che con la creazione di una nuova ZUT, con un aumento del carico antropico si debba ricorrere ad una nuova relazione geologico-tecnica che deve concludersi con nuove indicazioni e prescrizioni operative, in grado di garantire la sostenibilità degli interventi previsti nella loro diversa articolazione attuativa rispetto al PRG vigente. Si rileva, infine, che dagli atti non risultano indicati i provvedimenti di approvazione, di completa realizzazione, di collaudo e di presa in carico delle opere pubbliche di mitigazione del rischio idraulico, realizzate a seguito dell'evento alluvionale dell'ottobre 2000: tale adempimento risulta vincolante per procedere all'approvazione della variante 228, al fine di non incorrere nella possibile adozione di provvedimenti cautelari da parte della Regione, ai sensi dell'art. 9 bis della L.R. 56/77.

**6. Esclusione dalla VAS: mancata valutazione di incidenza.** Sotto il profilo ambientale, appare debole la determinazione n. 364 del 25.11.2010 di esclusione dalla VAS della variante 228, in particolare per le sue ricadute sulla Zona di Protezione Speciale "Isolone Bertolla". La determinazione di esclusione non affronta compiutamente l'evidente necessità di sottoporre la variante a idonea valutazione di incidenza, ai sensi del DPR 357/1007 e della L.R. 19/2009: tale procedura doveva comunque essere assolta, perché la procedura di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS della variante non assorbe la valutazione di incidenza che, per la sua particolare natura, è una procedura separata ed autonoma da quella di assoggettabilità alla VAS, ancorché la valutazione di incidenza abbia esito negativo. Si ravvisa nel mancato assolvimento della valutazione di incidenza un profilo di illegittimità della variante, per violazione di legge, in particolare dell'art. 44 della L.R. 19/2009 e dell'art. 5 del DPR 357/1997.

**7. Violazione del PPR adottato: mancata analisi degli elementi di paesaggio.** La determinazione di esclusione dalla VAS ha comportato una ulteriore, grave lacuna, perché si fonda sul presupposto che le analisi e valutazioni condotte nella fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS per la variante 228 fossero esaustive in relazione ai rapporti dei contenuti della variante con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), adottato con DGR 4 agosto 2009, n. 53-11975. Tali rapporti con il PPR, con gli elementi di paesaggio sono del tutto ignorati, in particolare sono del tutto assenti le analisi sulle relazioni che si pongono tra le nuove edificazioni con il paesaggio collinare (in particolare con le visuali verso Superga), con gli elementi naturalistici presenti e il tessuto edificato storicamente consolidato. Le sole considerazioni rispetto agli strumenti sovraordinati presenti nella determinazione di esclusione dalla VAS rispetto alle aree considerate dalla variante 228 sono le seguenti: "ricadono all'interno del perimetro del PTO del Fiume Po, in fascia B, e sono parzialmente tangenti (quelle poste a sud-est) al "Piano d'Area del Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Fiume Po – Area stralcio Basse di Stura""; le conseguenti valutazioni in relazione al PPR adottato sono state formulate dall'Ente di Gestione delle Aree Protette della Fascia fluviale del Po, tratto torinese. Tale impostazione non appare corretta alla luce del PPR adottato. Le norme di attuazione del

PPR in salvaguardia, stabilite con la DGR di adozione, hanno previsto all'art. 2 comma 3:

“Le previsioni del PPR sono cogenti per tutti gli strumenti generali e settoriali di governo del territorio alle diverse scale e prevalgono sulle disposizioni eventualmente incompatibili.”: tra gli strumenti settoriali sono ricompresi anche il PTO e il Piano d'Area; all'art. 18 comma 5 (norma in salvaguardia) sono previsti solamente gli interventi previsti dai piani settoriali vigenti e non le varianti agli strumenti urbanistici vigenti. I citati strumenti di area vasta (PTO e Piano d'Area) non sono ancora stati valutati e adeguati nei loro contenuti rispetto al PPR, non essendo ancora stato approvato il PPR a seguito della verifica congiunta tra il competente Ministero e la Regione (art. 2 comma 6 Nda del PPR adottato). Quanto sopra conduce alla conclusione che la variante 228 adottata non rispetta le norme in salvaguardia del PPR adottato, in particolare con l'art. 18, comma 5 e deve essere acquisito idoneo parere rilasciato dai competenti Settori regionali Beni ambientali e Gestione Aree Protette, trattandosi di variante al PRG. Quanto sopra evidenziato viene opportunamente segnalato alla Regione Piemonte, per gli eventuali provvedimenti di competenza.

#### **8. Conclusioni.**

Data la rilevanza delle argomentazioni tecniche sollevate, si confida nell'accoglimento delle presenti osservazioni nell'interesse pubblico e si richiede nel contempo la sospensione della procedura di approvazione della variante 228 adottata.

Ai fini della presente, ogni comunicazione potrà essere inviata al seguente indirizzo:  
PRO NATURA Torino – Via Pastrengo 13 – 10128 Torino  
fax 011.503155, e-mail: torino@pro-natura.it

Con osservanza.  
Distinti saluti.

Pro Natura Torino  
(Paola Campassi)  
*Paola Campassi*

Torino, li 09 maggio 2011