

Direzione Urbanistica
Il Direttore
Arch. Rosa Giaroli

SINTESI DELLE OSSERVAZIONI E RELATIVE CONTRODEDUZIONI

1.OSSERVAZIONE PRESENTATA DA COMITATO "SALVIAMO TORINO NORD-EST": NO ALLE VARIANTI BERTOLLA-BIASONI- ABBADIA DI STURA"

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Con nota depositata alla Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata – Direzione Urbanistica in data 11 maggio 2011 prot. n. 1883 (depositata al Protocollo Generale della Città di Torino in data 09 maggio 2011), il Comitato "Salviamo Torino Nord-Est: No alle varianti Bertolla – Biasoni – Abbadia di Stura" formula le osservazioni che seguono.

SINTESI PREMESSA

Le associazioni dei cittadini prendono atto della delibera del Consiglio Comunale 7/3/2011 costituente l'adozione del Documento Programmatico della variante strutturale n. 228 al PRG ai sensi della L.R. 1/2007.

CONTRODEDUZIONE ALLA PREMESSA

Il provvedimento di variante n. 228 non produce gli effetti di cui al comma 4 dell'art. 17 della L.U.R., pertanto costituisce variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.U.R.; detto provvedimento ed i relativi allegati non costituiscono (come asserito dal comitato) adozione del Documento Programmatico di cui alla LR 1/2007.

1. Il Comitato rileva lo stravolgimento che la zona subirà dopo gli interventi previsti; l'ampia area verde, in parte occupata da orti urbani, interessata dalla variante 228 è soggetta ad alta criticità idrogeologica "nonostante la variante 100, dal punto di vista normativo, abbia eliminato il vincolo idrogeologico".

In particolare, le aree a sud-est risultano tangenti al "Piano d'Area del Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Piume Po – Area Stralcio Basse di Stura", nonché interne al perimetro del PTO del Fiume Po in fascia B.

L'area è parimenti caratterizzata dalla presenza di bealere, ad oggi non adeguatamente valorizzate.

CONTRODEDUZIONE 1.

La Variante n. 100 approvata dalla Regione Piemonte non ha eliminato il vincolo idrogeologico ma ha suddiviso il territorio in classi e sottoclassi di pericolosità geomorfologica. L'area interessata dalla variante n. 228 è classificata all'interno della classe III - sottoclasse IIIb2b(P), come indicato nell'allegato B al P.R.G. "Norme sull'assetto idrogeologico e di adeguamento al P.A.I." all'art. 2.1.2 "Disposizioni specifiche per le zone sottoposte a classificazione idrogeomorfologica – Parte Piana (P). In particolare il comma 42) che disciplina la sottoclasse III b2b(P) recita: *"si tratta di aree collocate all'esterno e all'interno del centro abitato, ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i., comprese nei territori di fascia C, a modesta pericolosità, edificabili, con limitazioni nella tipologia costruttiva, adottando accorgimenti tecnici finalizzati alla salvaguardia dei manufatti e della popolazione insediata. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dal P.R.G. per le singole zone e aree normative, nel rispetto delle seguenti condizioni:*

- a) *il primo piano abitabile/agibile comportante la presenza continuativa di persone, dovrà essere posto al di sopra della quota della piena di riferimento...* ecc.

Inoltre il comma 46) disciplina:

"Nella zona di Barca- Bertolla (ossia il settore delimitato dalla Strada di Settimo, dal limite della fascia C, dal confine con il comune di San Mauro, e dalla sponda sinistra del Po e della Stura di Lanzo) è vietato realizzare, al di sotto della quota di riferimento come definita al capitolo 4 del presente allegato, locali destinati a qualsiasi uso, compresi quelli senza presenza continuativa di persone (autorimesse, box ecc.), anche se ricompresi in strumenti urbanistici complessi."

Sempre nell'allegato B viene specificato al Capitolo 4 "Quote di riferimento: metodo di calcolo": - AREA DI BARCA BERTOLLA *" In particolare per l'area denominata Barca-Bertolla, ossia il settore delimitato a Nord dalla Fascia C, ad Est dal confine con San Mauro, a Sud dalla sponda sinistra del Po e della Stura di Lanzo, ad Ovest dalla strada di Settimo, si assume, come quota di riferimento una quota uguale o superiore alla quota dell'asse di strada San Mauro..."* ecc.

La variante in oggetto, in applicazione della disciplina di cui all'allegato B al PRG sinteticamente suriportata, prevede l'utilizzo del piano terreno degli edifici (comunque posto al di sopra della quota di riferimento individuata con il metodo di calcolo per Barca-Bertolla) in prevalenza ad autorimesse (non a pilotis) ed ai piani superiori la destinazione residenziale.

In riferimento alla rete di bealere ed ai canali che storicamente hanno caratterizzato l'area, la Relazione Idrogeologica predisposta per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S., accerta che il reticolo idrografico secondario e artificiale è ormai dismesso e comunque privo di alcun deflusso. Alcuni brevi tratti ancora riconoscibili non svolgono neanche più la funzione di drenaggio delle acque superficiali essendo privi di sbocco. La bealera di Rio Freddo è completamente dismessa; con Provvedimento n° 2456 del 25/03/1986 la Regione Piemonte ha accolto la rinuncia alla derivazione dell'acqua dal torrente Stura da parte del Consorzio Bealere Orientali e la richiesta dei provvedimenti di annullamento dei fossi della bealera dei Biasoni e del Rio Freddo, ad oggi quindi non più funzionanti.

2. L'approvazione definitiva della variante 228 consentirebbe la realizzazione di un complesso residenziale di 39.200 mq di SLP (di cui 29.700 di proprietà privata e 9.500 di proprietà della Città), con edifici di 4 piani, oltre piano mansardato e piano pilotis. Si tratterebbe, a parere del Comitato, di interventi non necessari né richiesti, comporterebbe un eccessivo consumo di suolo (cementificazione massiccia), di un'area di notevole importanza ambientale sacrificandola a favore di un tipo di edilizia al momento non richiesta (popolazione non in crescita); sarebbe necessario un piano del patrimonio naturalistico per una innovativa politica della salvaguardia delle diverse identità degli ambienti.

CONTRODEDUZIONE 2.

La variante n. 228, adottata, prevede la realizzazione di un totale di circa 53.207 mq di SLP, corrispondente ad un indice territoriale pari a 0,7/3 mq/mq incrementato di 1/3 SLP esistente sino ad un massimo di 0,50 m ST/mqSLP, così suddivisi:

sub ambito1 (proponenti)	= circa mq 29.705 SLP
sub ambito2 (Città)	= circa mq 9.500 SLP
sub ambito3 (altri proprietari)	= circa mq 14.002 SLP
N° abitanti teorici totale SLP/34 mq ab	= 1.565

In accoglimento parziale dell'osservazione, verificati gli indici fondiari relativi agli interventi, si è valutato positivamente effettuare la riduzione della SLP in particolare relativa al sub ambito 2, da 9.500 mq a 8.500 mq, pertanto il totale complessivo si riduce a circa 52.207 mq di SLP.

Per gli edifici in progetto è prescritto un numero massimo di piani fuori terra pari a 4 compreso il piano terreno adibito ad autorimesse (non a pilotis), è ammesso inoltre un solo semipiano abitabile di sottotetto.

I progetti edilizi devono essere predisposti in ottemperanza alle prescrizioni ambientali contenute nella Determinazione Dirigenziale n. 364 del 25 novembre 2010 del Settore Ambiente e Territorio con la quale è stata esclusa la variante n. 228 dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Per quanto attiene i rilievi naturalistici avanzati si precisa che la predetta determina individua una serie di prescrizioni, raccomandazioni e obblighi a tutela del patrimonio naturalistico su cui si interviene.

3. Ritiene il Comitato che il progettato intervento edilizio non tenga in considerazione le caratteristiche edilizie della zona: case ad uno, due piani spesso riunite da corti, un tempo cascine ed abitazioni agricole. In particolare, l'antico Borgo dei Lavandai "sparirebbe" circondato da edifici di notevole altezza, ne verrebbe completamente snaturato il contesto e lo stesso sarebbe privato del patrimonio paesaggistico del quale attualmente gode, con conseguente svalutazione degli immobili del borgo stesso e danno dei proprietari. Precisando altresì il diritto del privato ad apporre modifiche alla propria abitazione e a realizzare i propri interessi indipendentemente dallo stravolgimento della morfologia di un territorio e come tale garantito da coloro che ne hanno la competenza.

CONTRODEDUZIONE 3.

In sede di redazione del P.R.G. vigente approvato nel 1995 le aree consolidate della Borgata Bertolla sono state classificate in "Aree R9": residenze aggregate in borghi di impianto extraurbano con edifici organizzati prevalentemente secondo un disegno aperto", definendo il nucleo storico nella "zona urbana storico ambientale - n. XXVIII". Il P.R.G. per le aree limitrofe, che non rappresentano le caratteristiche sudescritte "... insediamenti storici e spazi che qualificano il tessuto urbano...", ha individuato parti di territorio per le quali sono previsti interventi di trasformazione (ambiti di trasformazione ZUT e ATS). La variante urbanistica in questione interviene in ambiti di trasformazione, confermando pertanto le scelte già operate dal P.R.G. per il territorio in questione.

In merito agli edifici in progetto la relazione tecnica redatta dai professionisti per la verifica di assoggettabilità alla VAS, al capitolo "Relazione sulla ecosostenibilità" evidenzia come la progettazione dell'intervento preveda l'utilizzo di tecnologie ecocompatibili atte ad ottenere un consistente risparmio energetico. Il progetto tiene conto dell'orientamento, della distanza degli edifici, della loro altezza, dell'irraggiamento solare e della ventilazione naturale; si pone altresì la massima attenzione ai materiali ecocompatibili da usarsi per prevenire le situazioni di pericolo per la salute (materiali di origine naturale, possibilmente di provenienza locale, non infiammabili e/o incombustibili, che non producono fumi tossici in caso di incendio, ecc.). Per le nuove costruzioni è previsto un allineamento volto a ottimizzare il soleggiamento delle facciate, finalizzato allo sfruttamento dell'energia solare, con l'adozione di sistemi fotovoltaici, la formazione di giardini pensili percorribili, in armonia con l'ambiente.

4. Al fine di rendere possibile le previsioni di cui alla variante 228 le aree coinvolte sono state ricomprese in una nuova ZUT Ambito "6.6 Bertolla Sud" sconvolgendo del tutto la precedente destinazione del territorio in questione.

Nell'area interessata dalla variante vi è una mancanza quasi assoluta di progetti per la creazione di servizi ai cittadini. A fronte dell'insediamento di oltre 2000 nuovi abitanti, mancano, in particolare, un'adeguata viabilità, un idoneo servizio di trasporto pubblico, servizi alla persona, centri di incontro per i giovani e spazi culturali.

Inoltre la costruzione di due Residenze Socio Assistenziali a poca distanza non soddisfano i tanti bisogni del quartiere.

CONTRODEDUZIONE 4.

Il P.R.G. vigente prevede un ambito di trasformazione (ATS) denominato "6m Bertolla Sud" con possibilità di utilizzazione da parte dei privati con indice di edificabilità pari a 0,7/3 mq/mq incrementabile di 1/3 della SLP esistente sino ad un massimo di 0,50 mq/mq e la cessione alla Città dell'80% della superficie territoriale quale dotazione perequata di servizi e viabilità.

La formazione della nuova ZUT, che conferma l'indice di edificabilità della ATS, in particolare consente di dimensionare la dotazione di aree a servizi pubblici sul fabbisogno generato dai nuovi insediamenti, oltre ad una quota aggiuntiva (20% della superficie territoriale dell'ambito), e pertanto di ottenere aree fondiarie sulle quali risulta possibile organizzare in modo più "estensivo" l'edificazione di progetto. Come argomentato nella relazione illustrativa della variante, tale scelta è stata dettata dalla necessità di ridurre l'altezza dei fabbricati in progetto conseguente all'approvazione della variante n. 100 al PRG sull'assetto idrogeologico. Infatti sulla base degli studi in materia è risultato che il primo piano abitabile/agibile comportante la presenza continuativa di persone deve essere posto al di sopra della quota della piena di riferimento che in particolare per Barca-Bertolla si assume, uguale o superiore, l'asse di strada San Mauro (metodo di calcolo art. 4 Allegato C NUEA).

Appare evidente che la trasformazione proposta con la variante n. 228 di fatto non altera i principi e le scelte per tale territorio dettati dal P.R.G. vigente, ma a partire dall'applicazione normativa "idrogeologica" è avvenuta a proporre una morfologia connotata da una tipologia edilizia con numero dei piani pari a 4 fuori terra, di cui il piano dedicato al soddisfacimento delle dotazioni di legge di parcheggi privati, considerata l'impossibilità succitata di realizzazione degli stessi al di sotto della quota di riferimento.

La dotazione di servizi pubblici di progetto sono rappresentati dalle aree che verranno dismesse alla Città in sede attuativa in misura superiore al fabbisogno espresso dal nuovo insediamento. Con l'attuazione verranno inoltre predisposti i progetti preliminari relativi alle opere di urbanizzazione consistenti in particolare in sottoservizi, verde, viabilità; la realizzazione di dette opere avverrà contestualmente agli interventi edilizi. L'ambito necessita di nuovi tracciati di viabilità pubblica connessi alla rete viaria esistente, la cui conformazione e consistenza verranno determinate in fase attuativa sulla base delle esigenze espresse dalla trasformazione.

L'osservazione viene parzialmente accolta per quanto attiene la nuova viabilità di progetto, di fondamentale importanza non solo per le aree interessate dalla trasformazione ma anche per tutto il quartiere limitrofo, prescrivendone in scheda normativa la completa realizzazione contestualmente all'attuazione degli interventi del sub-ambito 1.

La relazione tecnica di verifica preventiva di assoggettabilità alla procedura di V.A.S. comprende anche un capitolo relativo allo studio d'impatto sulla viabilità dei nuovi insediamenti.

La realizzazione di due Residenze Socio Assistenziali nella zona, peraltro esterne ai contenuti della variante 228, è da ricondurre alla pianificazione relativa alle strutture assistenziali della Città condotta, in particolare, sulla base di aree ritenute idonee e non presenta incompatibilità con la normativa di settore. All'interno di tali strutture, oltre alla destinazione principale, sono previsti servizi accessori dedicati e fruibili dai cittadini.

5. In conclusione il Comitato chiede che venga ritirata la variante 228, di provvedere all'integrazione dei servizi nel quartiere prima di costruire nuove abitazioni.

CONTRODEDUZIONE 5.

Non si ritiene accoglibile l'invito al ritiro della variante n. 228, l'integrazione di aree e strutture per servizi pubblici per i cittadini sarà favorito dalle risorse economiche derivanti dalle trasformazioni previste.

2. OSSERVAZIONE PRESENTATA DA PRO NATURA TORINO ONLUS

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Con nota depositata alla Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata – Direzione Urbanistica in data 11 maggio 2011 prot. n. 1884 (depositata al Protocollo Generale della Città di Torino in data **9 maggio 2011**), Pro Natura Torino ONLUS formula le osservazioni che seguono.

1. L'Associazione Pro Natura sottolinea che la variante 228 modifica la disciplina urbanistica di una vasta area posta in regione Bertolla avente caratteri peculiari relativamente al contesto ambientale, al tessuto edilizio ed agli aspetti idrogeologici, senza che vi sia traccia di motivazione alcuna negli atti di predisposizione di tale trasformazione.

L'ATS "6m Bertolla Sud" prevista dal vigente P.R.G. verrebbe trasformata dalla variante 228 nella ZUT "6.6 Bertolla Sud" comprendendo anche altri immobili (R9), aree di proprietà comunale destinate a servizi di interesse comune e a verde pubblico.

La superficie territoriale dell'ATS attualmente del P.R.G. vigente è pari a 199.506 mq, quella della ZUT delineata dalla variante in parola sarebbe pari a 220.212 mq. I parametri attuativi previsti dalla variante porterebbero alla realizzazione di una SLP maggiore rispetto alle previsioni del P.R.G. (mq 53.207 a fronte di mq 46.551), con un conseguente maggior carico antropico.

Pro Natura lamenta il fatto che non è stata adeguatamente motivata l'inclusione nella variante 228 di aree pubbliche, con conseguente carenza di trasparenza ed interesse pubblico, oltre a non sapere di quale proposta di trasformazione da parte dei privati si tratti. La suddivisione in tre sub-ambiti di intervento, di cui si ignorano dati e parametri è motivata dalla necessità di rendere immediatamente attuabile una parte dell'ambito, a vantaggio dei soggetti privati. Parallelamente sottolinea che la trasformazione dell'area avrebbe potuto essere operata ai sensi del P.R.G. vigente con le procedure di cui all'art. 7 punto B) delle N.U.E.A..

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 "6l Bertolla nord" e "6l Bertolla sud") e nel 2010 (ambito ATS "6h San Mauro") che modificano radicalmente l'identità di uno degli ultimi "borghi" della Città.

CONTRODEDUZIONE1.

La variante n. 228 prevede una SLP maggiore rispetto alla precedente ATS "6m Bertolla Sud" in conseguenza dell'ampliamento della superficie territoriale del nuovo ambito ZUT che si è esteso su aree di proprietà della Città (attualmente utilizzate da orti abusivi) e su altre porzioni di aree ritenute fondamentali per la realizzazione della viabilità di progetto.

Il P.R.G. vigente prevede un ambito di trasformazione (ATS) denominato "6m Bertolla Sud" con possibilità di utilizzazione da parte dei privati con indice di edificabilità pari a 0,7/3 mq/mq incrementabile di 1/3 della SLP esistente sino ad un massimo di 0,50 mq/mq e la cessione alla Città dell'80% della superficie territoriale quale dotazione perequata di servizi e viabilità.

La formazione della nuova ZUT, che conferma l'indice di edificabilità della ATS, in particolare consente di dimensionare la dotazione di aree a servizi pubblici sul fabbisogno generato dai nuovi insediamenti, oltre ad una quota aggiuntiva (20% della superficie territoriale dell'ambito), e pertanto di ottenere aree fondiarie sulle quali risulta

possibile organizzare in modo più "estensivo" l'edificazione di progetto. Come argomentato nella relazione illustrativa della variante, tale scelta è stata dettata dalla necessità di ridurre l'altezza dei fabbricati in progetto conseguente all'approvazione della variante n. 100 al PRG sull'assetto idrogeologico. Infatti sulla base degli studi in materia è risultato che il primo piano abitabile/agibile comportante la presenza continuativa di persone deve essere posto al di sopra della quota della piena di riferimento che in particolare per Barca-Bertolla si assume, uguale o superiore, l'asse di strada San Mauro (metodo di calcolo art. 4 Allegato C NUEA).

Nell'esaminare l'istanza di variante al PRG proposta da parte dei privati (2/8/2005 prot. n. 5286/2005 T06.01/03.1 - Procedimento n. 21_IV/2005 seguito da risposta Assessorato all'Urbanistica prot. n. 1114 del 8/11/2005), per l'ambito di PRG "6m" sono state altresì prese in considerazione aree in parte inutilizzate ed in parte aree occupate da orti abusivi, ritenute interessanti al fine di definire un disegno urbano complessivo. Tali aree prevalentemente di proprietà della Città sono state, come meglio specificato nella prima parte della presente controdeduzione, inserite nel provvedimento di variante.

La mera articolazione in sub-ambiti di intervento indipendenti poteva avvenire in l'applicazione dell'art. 7 delle NUEA del P.R.G. vigente con la predisposizione di uno Studio Unitario d'Ambito come osservato da Pro Natura, fermo restando la disciplina normativa delle ATS che si ricorda prevede la cessione dell'80% della superficie territoriale per servizi/viabilità e la concentrazione della relativa SLP di progetto nel restante 20% equivalente alla previsione di un numero di piani degli edifici in progetto stimati in minimo 5/6 fuori terra. Si sottolinea che il principale contenuto della variante è rendere attuabile le previsioni di P.R.G., in particolare attraverso una modalità che consenta principalmente di realizzare organismi edilizi idonei all'inserimento nel contesto urbano in cui si collocano; in subordine l'articolazione in sub-ambiti, di un'area così vasta è finalizzata a intervenire per fasi da parte di tutti i soggetti coinvolti nella proposta di trasformazione.

Gli interventi in corso di realizzazione, relativi ai limitrofi ambiti (ATS) denominati "6i Matteo Bandello" - "6.l Bertolla Sud" e "6.h San Mauro" sono in attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente e sono stati oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati dal Consiglio Comunale.

2. L'area di proprietà comunale inclusa nel perimetro della variante è stata inserita nel Piano Dismissioni 2011, allegato al bilancio di previsione prima dell'approvazione definitiva della variante stessa, con una procedura in violazione dell'art. 16 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i.. Pro Natura chiede pertanto che siano stralciate dalla variante in parola le aree di proprietà comunale e che la Città ricorra per le stesse alla procedura di cui alla norma da ultimo citata.

CONTRODEDUZIONE 2.

Non si è ritenuto applicabile l'art. 16 bis della L.U.R., in quanto la valorizzazione immobiliare dell'area di proprietà della Città è strettamente connessa e correlata alla trasformazione urbanistica complessiva prevista per l'"Ambito 6.6".

Nel piano dismissioni 2011 l'area e relativa SLP di proprietà della Città, si dava espressamente conto dell'iter approvativo in corso della variante stessa.

3. La stessa Associazione rileva poi la mancanza di analisi dello stato di fatto (sulle attività esistenti, sulle abitazioni e sul numero di abitanti, sulla morfologia degli edifici esistenti) e superficialità nell'attività di pianificazione attesa la mancata analisi delle

dotazioni esistenti delle reti tecnologiche e della possibilità tecnica di dotare i nuovi insediamenti delle necessarie infrastrutture a rete. Il ricorso alle procedure espropriative per l'attuazione della viabilità in progetto dimostra la persistenza di difficoltà attuative che ne comporteranno la mancata realizzazione.

CONTRODEDUZIONE 3.

L'analisi sullo stato di fatto è compresa nella relazione tecnica redatta dai professionisti incaricati per la verifica preventiva di assoggettabilità alla procedura di VAS (capitolo IV Relazione descrittiva dell'esistente nel contesto specifico). L'approfondimento tecnico sull'infrastrutturazione dell'ambito da sviluppare in fase attuativa, la cui fattibilità è condizione preliminare della progettazione degli interventi.

Le prescrizioni attuative dell'Ambito 6.6 indicano la procedura espropriativa ordinaria per realizzare alcune parti fondamentali per la viabilità in progetto, necessaria proprio per infrastrutturare l'area e gli interventi di progetto; in alternativa i proprietari possono cedere gratuitamente alla Città e rimanere titolari della relativa capacità edificatoria. Per ovviare a quanto sostenuto nell'osservazione con l'approvazione della variante verrà sottoscritto un atto d'obbligo da parte dei proponenti del sub-ambito 1 nel quale viene espressamente indicato l'impegno ad acquisire le porzioni di aree necessarie alla viabilità di progetto.

4. La variante prevede l'articolazione dell'intervento in tre sub-ambiti, ma non ne fornisce un'illustrazione, neanche sintetica. Non sono, infatti, evidenziate: la superficie territoriale di ciascun sub-ambito; la rispettiva capacità edificatoria con l'indicazione di quella realizzabile direttamente e di quella trasferibile ad altri sub-ambiti; la dotazione di servizi da realizzare entro ogni sub-ambito ed al di fuori; le aree da espropriare per la realizzazione della viabilità ed i soggetti ai quali le aree stesse fanno capo. Si ravvisano possibili violazioni di legge, ai sensi della L. 241/90 e s.m.i., in relazione alle mancata indicazione dei predetti contenuti. Inoltre, nulla viene precisato in ordine all'attuazione delle capacità edificatorie di proprietà della Città.

A giudizio dell'Associazione Pro Natura l'impostazione della variante è "aleatoria", priva di alcuna concreta motivazione urbanistica sorretta da un reale interesse pubblico ed unicamente finalizzata a preconstituire possibilità attuative privilegiate rispetto ad altre.

Infine, a parere della menzionata associazione, non si giustifica l'attuazione della trasformazione delineata dalla variante con il ricorso al permesso di costruire diretto anziché con il permesso di costruire convenzionato ex art. 49 L.R. 56/1977 e s.m.i. e inoltre non si comprende come si possano cedere aree per servizi con il solo titolo abilitativo. Per la difficoltà di rispettare tutte le prescrizioni dettate, la stessa scheda normativa ammette il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo in luogo del permesso di costruire diretto.

CONTRODEDUZIONE 4.

La variante ha articolato l'ambito "6.6" in tre sub-ambiti di intervento al fine di determinare l'attuazione indipendente degli stessi sulla base di un disegno unitario; in particolare il sub-ambito denominato 2 rappresenta l'intervento attuativo della Città.

I dati quantitativi relativi ai tre sub-ambiti necessari a disciplinare l'intervento sono desumibili nella loro consistenza globale dalla scheda normativa e dalla rappresentazione grafica del relativo allegato contenente i principali parametri edilizi-urbanistici, puntualmente descritti tra le "prescrizioni per l'attuazione" della scheda stessa.

Nel merito del non giustificato ricorso all'attuazione degli interventi in progetto con permesso di costruire diretto individuato nella scheda normativa dell'ambito 6.6, pur ritenendo corretto l'approccio procedurale, si valuta positivamente l'osservazione eliminando tale condizione, prevedendo pertanto l'attuazione dei sub-ambiti mediante la predisposizione di SUE.

5. Dal punto di vista idrogeologico l'intera ZUT "6.6 Bertolla Sud" è classificata nella sottoclasse IIIb2b (P).

A parere di Pro Natura gli elaborati di variante tendono a sottovalutare la portata delle prescrizioni dell'allegato B delle N.U.E.A., in particolare non sarebbero stati preventivamente condotti gli approfondimenti richiesti dall'art. 2.1.2 comma 43, né accurate analisi idrauliche rese necessarie dalla presenza in loco di processi di dissesto lineare di intensità molto elevata, né una nuova relazione geologico-tecnica da predisporre in conseguenza della nuova ZUT con aumento del carico antropico.

Inoltre non sono indicati i provvedimenti di approvazione, realizzazione e collaudo delle opere pubbliche di mitigazione del rischio idraulico e presa in carico delle opere pubbliche, a seguito dell'evento alluvionale dell'ottobre 2000. Tale adempimento risulta vincolante ai fini dell'approvazione per non incorrere nei possibili provvedimenti cautelari da parte della Regione (art. 9 bis LUR).

CONTRODEDUZIONE 5.

Come risulta nella relazione idrogeologica per la verifica di assoggettabilità alla VAS, l'area interessata è classificata all'interno della sottoclasse IIIb2b(P), *"si tratta di aree inserite all'esterno e all'interno del centro abitato, ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i., comprese nei territori di fascia C, a modesta pericolosità, edificabili, con limitazioni nella tipologia costruttiva, adottando accorgimenti tecnici finalizzati alla salvaguardia dei manufatti e della popolazione insediata. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dal P.R.G. per le singole zone e aree normative, nel rispetto delle seguenti condizioni:*

- b) il primo piano abitabile/agibile comportante la presenza continuativa di persone, dovrà essere posto al di sopra della quota della piena di riferimento..."..."in particolare per l'area denominata Barca-Bertolla, ossia il settore delimitato a Nord dalla Fascia C, ad Est dal confine con San Mauro, a Sud dalla sponda sinistra del Po e della Stura di Lanzo, ad Ovest dalla strada di Settimo, si assume, come quota di riferimento una quota uguale o superiore alla quota dell'asse di strada San Mauro..."*
- Infatti la variante prevede che al piano terreno sia situate le autorimesse, ed al primo, secondo, terzo e semipiano sottotetto la residenza.

In riferimento alle bealere ed ai canali che storicamente hanno caratterizzato l'area, la Relazione Idrogeologica redatta dai professionisti per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S, accerta che il reticolo idrografico secondario e artificiale è ormai dismesso e comunque privo di alcun deflusso. La bealera di Rio Freddo è completamente dismessa: con Provvedimento n° 2456 del 25/03/1986 la Regione Piemonte ha accolto la rinuncia alla derivazione dell'acqua dal torrente Stura da parte del Consorzio Bealere Orientali e la richiesta dei provvedimenti di ANNULLAMENTO dei fossi della bealera dei Biasoni e rio Freddo, ad oggi quindi non più funzionanti (copia della documentazione allegata alla relazione idrogeologica). La relativa individuazione di un "dissesto lineare e pericolosità/frequenza molto elevata (Eel)" nella carta di sintesi del PRG Allegato B alle N.U.E.A della variante n° 100, all'art. 1.1 "CORSI D'ACQUA NATURALI/ARTEFICIALI E TRATTI TOMBINATI: FASCE DI RISPETTO E NORME DI SALVAGUARDIA".

In seguito agli eventi alluvionali del 2000, sono state realizzate opere idrauliche di messa in sicurezza in sponda sinistra e destra orografica del fiume Po nell'area al confine tra il Comune di Torino ed il Comune di San Mauro. Tali opere, articolate in due lotti di intervento, sono state realizzate a seguito di una convenzione stipulata tra la Provincia di Torino ed il Magistrato per il Po; entrambi i lotti sono stati collaudati. Attualmente l'Autorità di Bacino deve deliberare la pressa d'atto del collaudo delle opere che costituisce Variante automatica al Piano così come previsto dall'art. 2.1.2 comma 27 dell'allegato B delle N.U.E.A. di P.R.G.

6. L'Associazione Pro Natura ritiene debole la determinazione dirigenziale di esclusione della variante 228 dalla VAS, in particolare per quanto riguarda il profilo della sua ricaduta sulla zona di protezione speciale "Isolone Bertolla". A parere dell'associazione ambientalista, la citata determinazione, inoltre, non affronta compiutamente la necessità di sottoporre la variante alla valutazione d'incidenza ai sensi del DPR 357/1997 e s.m.i. e della L.R. 19/2009 e s.m.i. che non può ritenersi assorbita dalla verifica di assoggettabilità a VAS ancorché la valutazione di incidenza abbia esito negativo. Si ravvisa nel mancato assolvimento della valutazione di incidenza un profilo di illegittimità della variante, in particolare per l'art. 44 L.R. 19/2009 e dell'art. 5 D.P.R. 357/1997.

CONTRODEDUZIONE 6.

Occorre innanzitutto controdedurre che la lettura del combinato disposto dell'art. 44 della LR 19/2009, dell'art. 5 del DPR 357/1997, dagli artt. 5, 10 e 11 del d.lgs.

152/2006, attribuendo ai detti disposti normativi il senso fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la connessione di esse, porta a sostenere che:

- i piani e i programmi sono sottoposti a valutazione di incidenza in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica;

- in tali casi i piani sono sottoposti a valutazione ambientale strategica che, nel caso, comprende il procedimento di valutazione di incidenza i cui contenuti sono ricompresi nel rapporto ambientale.

Quindi, contrariamente a quanto affermato dall'osservante, la valutazione di incidenza deve essere attivata qualora siano ravvisati (e considerati -valutati) possibili impatti (sulle finalità di conservazione dei siti, per la conservazione degli uccelli selvatici, ecc..) e, nel tal caso, il piano è direttamente soggetto alla fase di valutazione della VAS, che ne assorbe il procedimento e ne comprende i contenuti.

Pertanto, è evidente che la procedura adottata, avviata con la verifica di assoggettabilità alla fase di valutazione della VAS (che è una delle fasi del processo di VAS - art. 5 d.lgs 152/2006 - e che ha visto sottoporre il Rapporto Preliminare, composto da documenti specifici per ciascun tema ambientale, ai soggetti con competenze ambientali, i quali, pur rilevando la contiguità con la Zona di Protezione Speciale - ZPS IT1110070 "Meisino/confluenza Po-Stura" - non hanno ritenuto che la variante comportasse ricadute ambientali tali da pregiudicare gli obiettivi conservazionistici della ZPS e, pertanto, tali da richiedere lo svolgimento della valutazione di incidenza e, di conseguenza, lo svolgimento della fase di valutazione della VAS) e conclusa con la determinazione di esclusione della variante, con prescrizioni e raccomandazioni (ove sono state inserite le cautele suggerite dai soggetti con competenze ambientali), dalla fase di valutazione della VAS (in coerenza con i pareri espressi dai soggetti con competenze ambientali), è rispettosa del dettato normativo vigente, contrariamente a quanto asserito dall'osservante.

Al contrario, un'eventuale assoggettamento del piano alla valutazione di incidenza senza contestuale svolgimento della fase di valutazione della VAS, così come l'osservante sostiene avrebbe dovuto essere fatto, avrebbe costituito violazione dell'art. 44 della LR 19/2009. E, ancora, un'eventuale assoggettamento del piano alla valutazione di incidenza senza che, come accertato nella fase di verifica, ne sussistessero i presupposti (possibili impatti), avrebbe disatteso i principi di economicità e di semplificazione, cui l'azione amministrativa deve aderire, e avrebbe costituito aggravio del procedimento, in violazione dell'art. 1 della L. 241/91.

7. La citata determinazione ignora, inoltre, completamente i rapporti della variante in parola con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) adottato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 53-11975 del 4 agosto 2009. Ritiene, in particolare, Pro Natura che sia del tutto assente l'analisi del rapporto delle nuove edificazioni con il paesaggio collinare (specialmente con le visuali verso Superga), con gli elementi naturalistici ivi presenti e con il tessuto edificato storicamente consolidato.

L'unico riferimento agli strumenti sovraordinati presente nella determinazione di esclusione dalla VAS sarebbe peraltro da ritenersi non corretto alla luce del combinato disposto degli artt. 2 comma 3 e 18 comma 5 delle norme di attuazione del PPR in salvaguardia, in quanto il PTO ed il Piano d'Area non sono ancora stati valutati ed adeguati nei loro contenuti rispetto al PPR stesso. La variante n. 228 non rispetta le norme in salvaguardia del P.P.R. adottato e deve essere acquisito idoneo parere rilasciato dai competenti settori regionali ai quali è stata segnalata.

CONTRODEDUZIONE 7.

I limiti e la portata della salvaguardia applicabile ai contenuti del PPR adottato con DGR 4 agosto 2009 n. 53-11975 sono definiti dall'articolo 143, comma 9, del Codice dei beni culturali e del paesaggio che dalla data dall'adozione, vieta gli interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste nel PPR sugli immobili e nelle aree di cui all'articolo 134 (del Codice medesimo) e riserva la piena operatività del PPR, con conseguente prevalenza delle relative previsioni sulle previsioni dei piani territoriali ed urbanistici, solo a partire dalla data di approvazione del PPR. Portata, tra l'altro, confermata dalla DGR di adozione del PPR che, nella parte dispositiva, stabilisce: "che a far data dall'adozione del Piano Paesaggistico Regionale non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'articolo 134 del Codice (Codice dei beni culturali e del paesaggio - ndr) interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33, in esso contenute, che sono sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'articolo 143, comma 9, del Codice stesso;".

Per completezza di esposizione si richiama l'oggetto degli articoli cui sono applicate le misure di salvaguardia e se ne indica l'incidenza sulla variante 228:

- Art. 13 (aree di montagna): non incidente poiché la variante non comprende aree di montagna;
- Art. 16 (territori coperti da boschi): non incidente poiché la variante non interessa territori coperti da boschi;
- Art. 18 (aree naturali protette): non incidente poiché la variante non interessa parchi, riserve, aree protette, siti della rete Natura 2000, siti di interesse regionale e biotipi;
- Art. 26 (ville parchi e giardini...): non incidente poiché la variante non interessa l'oggetto;
- Art. 33 (luoghi ed elementi identitari): non incidente poiché la variante non interessa l'oggetto;

- Art. 14 (sistema idrografico): incidente, per quanto attiene la porzione ricedente nel territorio del PTO del PO, e valutato, anche per quanto attiene ai precetti dell'art. 18, comma 5, delle NTA del PPR, con il contributo dell'Ente di Gestione delle Aree protette della Fascia fluviale del Po, tratto torinese, come peraltro anche riconosciuto dall'osservante.

Acclarata la portata della salvaguardia applicabile ai contenuti del PPR, non rimane che:

- ribadire la validità e l'eshaustività delle analisi svolte che hanno condotto alla determinazione di non assoggettabilità alla fase di valutazione della procedura di VAS;
- sottolineare come i rilievi formulati e sorretti dai richiami all'art. 2, commi 3 e 6, delle NTA del PPR, siano impropri, poiché tali articoli sono esclusi dalla salvaguardia e diverranno pienamente operativi, con conseguente prevalenza delle relative previsioni sulle previsioni dei piani territoriali ed urbanistici, solo ad avvenuta approvazione del PPR.

8. In conclusione Pro Natura chiede che venga sospesa l'approvazione della variante 228.

CONTRODEDUZIONE 8.

Ciò controdedotto, per quanto attiene i contenuti dei punti 6 e 7 dell'osservazione, non si ritiene accoglibile l'invito alla sospensione della procedura di approvazione della Variante 228; si accoglie la proposta di sottoporre l'attuazione dei sub-ambiti a SUE; inoltre in accoglimento parziale dei rilievi sul dimensionamento complessivo è stata ridotta la SLP afferente il sub-ambito 2 da 9.500 mq a 8.500 mq; nonché rendere cogente e attuabile la realizzazione della viabilità di progetto.

3. OSSERVAZIONE PRESENTATA DA ASCOM – CONFCOMMERCIO IMPRESA PER L'ITALIA TORINO E PROVINCIA

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Con nota depositata alla Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata – Direzione Urbanistica in data 2 marzo 2012 prot. n. 712, l'ASCOM formula le osservazioni che seguono.

1. L'osservazione ripercorre le intese e le comunicazioni intercorse tra l'Associazione e l'Amministrazione, in particolare sull'area di proprietà Ascom sita in strada Bertolla, sulla quale insiste un centro sportivo destinato dalla variante n. 228 a servizi pubblici. Decaduto lo scopo principale, costituito dall'acquisizione del centro sportivo privato finalizzato a realizzare un progetto scuola/campus con la Provincia di Torino che ha successivamente rinunciato, l'Ascom manifesta all'Amministrazione l'intendimento ad alienare tale proprietà ed i relativi diritti edificatori garantendo la continuità del centro sportivo per gli associati, nonché aprendolo all'intera cittadinanza, tramite apposito convenzionamento.

CONTRODEDUZIONE 1.

Dalle interlocuzioni intercorse con Ascom si è convenuto sull'interesse a rendere fruibile per l'intera cittadinanza, tramite convenzionamento, il centro sportivo attualmente gestito dall'Associativa Sportiva di tipo "dilettantistico" Sport Village Bertolla che ha maturato un'esperienza specifica nel settore.

2. A tal fine Ascom propone di impegnare risorse per circa Euro 617.000,00 per ristrutturare i fabbricati esistenti ed aumentare la dotazione e la qualità delle attrezzature sportive a fronte della continuità della gestione del servizio da parte dell'Associazione Sportiva dilettantistica Sport Village Bertolla.

CONTRODEDUZIONE 2.

La proposta di investimento previsto, a cura e spese di Ascom, per l'attuale centro sportivo consiste nella ristrutturazione delle attuali strutture nonché dall'implementazione di attrezzature quali: piscina bimbi, campo tennis, campi beach volley, ristrutturazione edificio per wellness, spogliatoi e servizi, aree parcheggio, ristrutturazione club house.

Tutto ciò considerato si concorda sulla opportunità di riassegnare in gestione l'area dell'impianto sportivo, da cedere gratuitamente alla Città in attuazione delle previsioni della variante n. 228 per la realizzazione di quota parte dei servizi pubblici, all'attuale Associazione al fine di garantire la continuità del servizio attualmente svolto e, in particolare, a fronte dell'impegno alla riqualificazione complessiva dell'area e dell'implementazione delle attrezzature sportive, realizzate a cura e spese dall'Ascom e stimate in € 617.000,00.

Le modalità di realizzazione e gestione saranno definite, anche in anticipazione al Piano Esecutivo Convenzionato, da apposito convenzionamento ai sensi dell'art. 19 delle NUEA di PRG da concordarsi con l'Assessorato allo Sport.

Il progetto delle opere sarà sottoposto alla valutazione da parte degli uffici competenti ed è soggetto all'ottenimento delle autorizzazioni previste per legge.

PRONUNCIAMENTO DI COMPATIBILITA' DELLA PROVINCIA DI TORINO

(prot. 2170 DEL 7/6/2011)

La Giunta Provinciale con deliberazione n. 465-17027 2011 del 17/5/2011 ha dichiarato che la variante non presenta incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento e con i progetti sovracomunali approvati precisando che, il provvedimento non si pone in contrasto con le misure di salvaguardia stabilite con la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 26817/2010 del 20/07/2010 di adozione del progetto definitivo della variante al Piano Territoriale vigente, denominata "PTC2"; con riferimento agli articoli 8, 39 e 40 delle Norme di Attuazione.

Con la stessa deliberazione viene inoltre precisato quanto segue:

1. Sotto il profilo geomorfologico e idraulico ha ravvisato la necessità di approfondire alcuni temi circa lo stato di fatto (carico antropico; destinazioni in atto; dotazione delle infrastrutture a rete) in rapporto ai contenuti della variante, compresa la redazione di idonee relazioni in linea geologico-tecnica e idraulica.

CONTRODEDUZIONE 1.

La variante non presenta incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia (PTCP PTC2) e precisa:

Profilo geomorfologico e idraulico

Riferimento Relazione Idraulica all'interno della Relazione Tecnica per verifica assoggettabilità alla VAS.

2. L'ambito risulta adiacente ad una vasta area denominata "Isolone Bertolla" classificata Zona di Protezione Speciale dal Piano Paesaggistico Regionale adottato, pertanto nelle more di approvazione del PPR suggerisce di verificare presso i competenti settori regionali la necessità di acquisire idonea Valutazione di Incidenza ai sensi del DPR 357/1997 e della LR 19/2009.

CONTRODEDUZIONE 2.

In merito alla Valutazione d'Incidenza occorre innanzitutto controdedurre che la lettura del combinato disposto dell'art. 44 della LR 19/2009, dell'art. 5 del DPR 357/1997, dagli artt. 5, 10 e 11 del d.lgs. 152/2006, attribuendo ai detti disposti normativi il senso fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la connessione di esse, porta a sostenere che:

- i piani e i programmi sono sottoposti a valutazione di incidenza in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica;

- in tali casi i piani sono sottoposti a valutazione ambientale strategica che, nel caso, comprende il procedimento di valutazione di incidenza i cui contenuti sono ricompresi nel rapporto ambientale.

Quindi, contrariamente a quanto affermato, la valutazione di incidenza deve essere attivata qualora siano ravvisati (e considerati -valutati) possibili impatti (sulle finalità

di conservazione dei siti, per la conservazione degli uccelli selvatici, ecc..) e, nel tal caso, il piano è direttamente soggetto alla fase di valutazione della VAS, che ne assorbe il procedimento e ne comprende i contenuti.

Pertanto, è evidente che la procedura adottata, avviata con la verifica di assoggettabilità alla fase di valutazione della VAS (che è una delle fasi del processo di VAS – art. 5 d.lgs 152/2006 – e che ha visto sottoporre il Rapporto Preliminare, composto da documenti specifici per ciascun tema ambientale, ai soggetti con competenze ambientali, i quali, pur rilevando la contiguità con la Zona di Protezione Speciale – ZPS IT1110070 “Meisino/confluenza Po-Stura” – non hanno ritenuto che la variante comportasse ricadute ambientali tali da pregiudicare gli obiettivi conservazionistici della ZPS e, pertanto, tali da richiedere lo svolgimento della valutazione di incidenza e, di conseguenza, lo svolgimento della fase di valutazione della VAS) e conclusa con la determinazione di esclusione della variante, con prescrizioni e raccomandazioni (ove sono state inserite le cautele suggerite dai soggetti con competenze ambientali), dalla fase di valutazione della VAS (in coerenza con i pareri espressi dai soggetti con competenze ambientali), è rispettosa del dettato normativo vigente, contrariamente a quanto asserito dall’osservante.

Al contrario, un’eventuale assoggettamento del piano alla valutazione di incidenza senza contestuale svolgimento della fase di valutazione della VAS, così come l’osservante sostiene avrebbe dovuto essere fatto, avrebbe costituito violazione dell’art. 44 della LR 19/2009. E, ancora, un’eventuale assoggettamento del piano alla valutazione di incidenza senza che, come accertato nella fase di verifica, ne sussistessero i presupposti (possibili impatti), avrebbe disatteso i principi di economicità e di semplificazione, cui l’azione amministrativa deve aderire, e avrebbe costituito aggravio del procedimento, in violazione dell’art. 1 della L. 241/91.

3. L’articolazione attuativa in tre sub-ambiti di intervento risulta priva di alcuni dati quali la superficie territoriale di ciascun sub-ambito, la SLP massima realizzabile o trasferibile per ogni sub-ambito, i dati relativi ai servizi; la previsione nella nuova scheda normativa sulla disciplina degli immobili esistenti che insistono sulle aree a servizi.

CONTRODEDUZIONE 3.

I dati quantitativi relativi a ciascun sub-ambito necessari a disciplinare l’intervento sono desumibili nella loro consistenza globale dalla scheda normativa e dalla rappresentazione grafica del relativo allegato contenenti i principali parametri edilizi-urbanistici puntualmente descritti tra “le prescrizioni per l’attuazione” della stessa scheda. In ogni caso in accoglimento di osservazioni pervenute è stata eliminata la possibilità di intervento edilizio diretto, pertanto l’attuazione dei sub-ambiti dovrà avvenire mediante la predisposizione di strumento urbanistico esecutivo, consentendo di governare puntualmente ogni aspetto della trasformazione.

La disciplina specifica per gli immobili esistenti è già espressamente normata all’art. 15 delle NUEA di P.R.G.

4. Sono comprese nella variante aree libere di proprietà della Città oggetto di una possibile valorizzazione immobiliare e suggerisce di verificare che non ricorrano le condizioni per l’applicazione della procedura di cui all’art. 16 bis della LR 56/77.

CONTRODEDUZIONE 4.

In merito alla suggerita possibilità di applicare l'art. 16 bis della L.U.R., si è ritenuto di non applicarlo, in quanto la valorizzazione immobiliare delle proprietà della Città è strettamente connessa e correlata alla trasformazione urbanistica complessiva prevista per l'ambito 6.6.

5.

Deve essere formulata una verifica di compatibilità acustica sulla base del nuovo Piano di classificazione Acustica approvato con DCC n. 200 del 20/12/2010.

CONTRODEDUZIONE 5.

Infine in merito alla compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica, si precisa che all'interno della Determinazione Dirigenziale n. 364 del 25 novembre 2010 del Settore Ambiente e Territorio la variante risulta compatibile e coerente con il Piano di Classificazione Acustica. Il Settore Ambiente provvederà all'adeguamento grafico.