

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il seguente provvedimento riguarda un complesso di aree ubicate nella Circoscrizione Amministrativa n.6 (Barriera di Milano, Regio Parco, Barca Bertolla, Falchera, Rebaudengo, Villaretto), poste tra strada San Mauro, la borgata Bertolla e il canale derivatore dell'AEM (cfr. allegato "b").

Le aree di cui sopra sono destinate dal Piano Regolatore Generale della Città di Torino, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.3-45091 del 21 aprile 1995 e pubblicato sul BUR n.21 del 24 maggio 1995, prevalentemente in Area da Trasformare per Servizi (ATS) denominata "Ambito 6m Bertolla sud", soggetta ai disposti degli artt. 7-20 delle Norme Urbastico-Edilizie di Attuazione (NUEA). Sono state altresì coinvolte aree poste in adiacenza e prossimità del predetto "Ambito 6m", classificate dal PRG in parte a: servizi pubblici "S", in particolare a spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport "v" e ad attrezzature d'interesse comune "a"; aree normative "R9"; viabilità "VI" esistente e in progetto (cfr. allegato "e").

Allo stato attuale sulle predette aree, ad esclusione di quelle già a viabilità, a verde esistente e/o libere, sono presenti manufatti edilizi utilizzati per lo svolgimento di varie attività (artigianali-produttive-depositi e, residualmente, dall'uso residenziale).

Le aree oggetto del presente provvedimento, sono in parte di proprietà privata e in parte di proprietà della Città. Quest'ultime si presentano prevalentemente libere o, parzialmente, occupate da orti.

La trasformazione per utilizzazioni private, in attuazione delle previsioni del PRG vigente, per quanto attiene la porzione corrispondente all'"Ambito 6m" porterebbe, in applicazione delle NUEA, da un lato ad un'importante cessione gratuita alla Città quale dotazione perequata complessiva di aree per servizi/viabilità (min 80% superficie territoriale di proprietà privata) e dall'altro alla realizzazione delle relative utilizzazioni edificatorie concentrate su massimo 20% della superficie territoriale dell'ambito stesso.

L'assetto dell'insediamento in progetto, conseguentemente, assumerebbe una configurazione planivolumetrica con una previsione di numero dei piani degli edifici scarsamente coerente con il contesto urbano di riferimento.

Tale condizione risulta, altresì, "aggravata" dall'esigenza di rispettare i vincoli normativi dettati dalla variante n. 100 al PRG che, in particolare, ha superato il vincolo di salvaguardia per l'esondabilità del fiume Po che impediva l'edificazione prevista dal PRG con un apparato normativo che consente di edificare ad una quota superiore alla "quota della piena di riferimento" posta su strada San Mauro.

L'obbligo, pertanto, di realizzare tutti i livelli degli edifici in progetto a partire da tale quota comporta l'uso di gran parte del piano terreno ad autorimesse private con conseguente incremento di un piano delle costruzioni stesse.

Infatti sotto il profilo idrogeomorfologico si segnala che, dall'esame dell'allegato tecnico n. 3 al PRG "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", l'area risulta compresa nella classe III sottoclasse IIIb2b(P).

Si tratta di aree collocate all'esterno e all'interno del perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 81 della LR 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.

Tali aree sono soggette a quanto prescritto nell'allegato B delle NUEA al capitolo 2.12 comma 42 e seguenti. In tale sottoclasse sono ammessi tutti gli interventi previsti dal PRG per le singole zone e aree normative nel rispetto di specifiche condizioni.

In particolare 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, dalla sponda sinistra del Po e dalla stura di Lanzo) è vietato realizzare, al di sotto della quota di riferimento, locali destinati a qualsiasi uso, compresi quelli senza presenza continuativa di persone (autorimesse, box ecc..) anche se ricompresi in strumenti urbanistici complessi.

Le aree poste a sud-est risultano altresì tangenti al "Piano d'Area del Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Fiume Po – Area stralcio Basse di Stura" approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 243-17401 del 30 maggio 2002, nonché interne al perimetro del PTO del Fiume Po in fascia B.

Il presente provvedimento coniuga le esigenze manifestate da parte dei proprietari delle aree comprese nell'"Ambito 6m" per l'attuazione delle previsioni di trasformazione tenuto conto dei condizionamenti sopraccitati e quelle maturate dall'Amministrazione coerentemente con le linee e gli indirizzi indicati nel Piano di Dismissioni 2010 (allegato 7 deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 17/5/2010 mecc. n. 2010 01785/024).

In particolare gli immobili della Città limitrofi e compresi nell'"Ambito 6m" non risultano più necessari per le finalità pubbliche, pertanto possono essere sottoposti a variante urbanistica.

Per tali aree pubbliche, destinate dal PRG vigente a servizi pubblici (art. 21 LUR) e al momento prive di utilizzo, si è ipotizzato potessero essere inglobate nella trasformazione urbanistica, in corso di perfezionamento, proposta dai soggetti privati.

Partendo da tale presupposto sono state formulate simulazioni progettuali che, tenendo conto del nuovo scenario, hanno di massima e preliminarmente verificato: la fattibilità attuativa in termini di

edificabilità complessiva; l'adeguatezza delle aree da destinare a servizi pubblici; nonché la sostenibilità ambientale degli insediamenti previsti.

L'assetto planivolumetrico prescelto ha privilegiato gli aspetti basati sull'eco-compatibilità, pertanto la localizzazione degli edifici, la definizione delle distanze tra i corpi di fabbrica, le altezze dei fronti sono correlati all'ottimizzazione dell'orientamento e dell'irraggiamento solare alle diverse ore del giorno e nelle diverse stagioni.

La condizione fondamentale è rappresentata dalla previsione di esposizione a Sud della facciata principale e di tutte le unità abitative, con possibilità di modeste variazioni (circa 10gradi) e al fine di ottenere un ottimale sfruttamento di soleggiamento nella stagione invernale; è stata, inoltre, definita una distanza fra gli edifici (Sud-Nord) maggiore dell'altezza e, quindi, del cono d'ombra portata.

La "matrice" eco-compatibile e sostenibile perseguita dal progetto si completerà con la previsione dell'utilizzo di materiali naturali della tradizione (strutture in legno e rivestimenti lignei) affiancati a quelli contemporanei (acciaio, rame, ecc....); l'integrazione ambientale e il risparmio energetico potranno essere altresì conseguiti con la formazione di giardini pensili sulle coperture piane dei fabbricati.

Tali scelte progettuali consentono al nuovo insediamento una propria identità, riconoscibile all'interno di una trama urbana estremamente e morfologicamente eterogenea che non ha fornito elementi imprescindibili da adottare nel disegno urbanistico connesso alla trasformazione.

Al fine di rendere possibile le previsioni attuative, così come sinteticamente sudelinate, le aree coinvolte sono state ricomprese in nuova Zona Urbana di Trasformazione (ZUT), assoggettata ai disposti di carattere generale di cui agli artt. 7 e 15 delle NUEA di PRG, denominata "Ambito 6.6 Bertolla sud".

L'attuazione di alcune previsioni viarie costituiscono elemento imprescindibile per l'accessibilità ai lotti del nuovo insediamento, pertanto in fase di concertazione relativa al presente provvedimento si è concordato con i soggetti privati, che hanno promosso l'attuazione di parte del sub-ambito 1, la disponibilità a contribuire con risorse aggiuntive da dedicare a eventuali procedure espropriative che si rendessero a tal fine necessarie.

Nella fattispecie la nuova ZUT, di tipo prevalentemente residenziale (Residenza minimo 80% SLP e "Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese" massimo 20% SLP), è stata articolata in tre sub-ambiti (1-2-3) costituenti unità d'intervento indipendenti.

Il sub-ambito 1, corrispondente ad aree prevalentemente private, i cui proprietari hanno proposto come predetto l'attuazione, è formato anche da aree di proprietà pubblica per le quali si prevede il trasferimento delle relative utilizzazioni edificatorie nel sub-ambito 2 e l'utilizzo delle stesse per accogliere parte dell'edificazione privata afferente il sub-ambito 1.

Le aree destinate a servizi pubblici del sub-ambito 1 costituiscono oltre al fabbisogno la dotazione di servizi afferente anche al sub-ambito 2.

Il sub-ambito 2, le cui aree sono prevalentemente di proprietà della Città, esprime la realizzabilità di circa 9.500 mq SLP massima, generata da parte del sub-ambito stesso, nonché dall'”atterraggio” delle quote di SLP derivanti dalle aree di proprietà pubblica comprese nel sub-ambito 1 e pari a un indice teorico di mq 0,7/3 SLP/mq ST.

Il sub-ambito 3 corrisponde al complesso di aree di proprietà privata al momento non interessate alle previsioni attuative.

Gli scambi di aree tra le proprietà private e pubbliche sono finalizzate a prefigurare un assetto progettuale che superando quello patrimoniale, tende alla razionalizzazione dell'utilizzo delle aree.

Per la ZUT “Ambito 6.6” è stata predisposta la relativa scheda normativa che disciplina la trasformazione dell'Ambito 6.6 precisando oltre all'indice territoriale e/o la SLP, la quantità dei servizi, le destinazioni d'uso ammesse, alcune prescrizioni edilizie-urbanistiche il cui dettaglio progettuale può consentire l'attuazione degli interventi previsti con Permesso di Costruire.

In particolare la nuova ZUT di PRG, escludendo alcune porzioni di aree prive di utilizzazione edificatoria, conferma l'attuale indice di edificabilità territoriale corrispondente a 0,7/3 mq SLP/mq ST più un terzo della SLP esistente sino ad un massimo di 0,50 mq SLP/mq ST, sensibilmente inferiore alla ordinarietà delle ZUT.

Alla luce di quanto sopra esposto la variante prevede:

- la formazione di una nuova ZUT, articolata in tre sub-ambiti (1-2-3) con destinazione d'uso di tipo prevalentemente residenziale (massimo 20% SLP Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese e minimo 80% SLP Residenza) ricavata da parte di aree destinate dal PRG vigente a: servizi pubblici “v” e “a”; ambito 6m Bertolla sud; viabilità; area normativa “R9”;
- l'inserimento nel fascicolo delle NUEA – Schede Normative, nell'elenco delle ZUT del nuovo ambito denominato “6.6 Bertolla sud” e della relativa scheda normativa nella quale sono individuati i parametri di trasformazione urbanistico-edilizi, corredata di allegato grafico;
- l'annullamento, nel fascicolo delle NUEA – Schede Normative, nell'elenco delle ATS dell'ambito denominato “6m Bertolla sud” e della relativa scheda normativa;
- il riconoscimento del tratto di via Rubens Fattorelli, attualmente compreso un'area normativa “R9”, in area per viabilità “VI”;
- l'annullamento della previsione di PRG di aree a servizi pubblici “v” spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport e “a” attrezzature di interesse comune riclassificate nella nuova ZUT;
- l'adeguamento di limitata entità dei perimetri relativi a correzione di errori materiali delle aree normative “R9” confinanti il nuovo ambito 6.6 Bertolla sud.

Si specifica inoltre che per quanto attiene la quantità globale dei servizi, per effetto di tutte le varianti parziali al P.R.G. vigente adottate ed approvate successivamente alla data di approvazione del P.R.G., compreso il presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale; costituisce pertanto variante parziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 17, comma 7, della Legge Urbanistica Regionale.

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i piani sovracomunali vigenti.

Gli elaborati del presente provvedimento sono i seguenti:

- a) relazione illustrativa;
- b) situazione fabbricativa scala 1:5.000;
- c) documentazione fotografica;
- d) estratto della legenda - Tavola n. 1 Foglio 0 (parte), del Piano Regolatore Generale;
- e) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Foglio 6 (parte) del Piano Regolatore Generale - **STATO ATTUALE** – scala 1: 5.000;
- f) estratto planimetrico della Tavola n. 1, Foglio 6 (parte) del Piano Regolatore Generale - **VARIANTE** – scala 1: 5.000, con la sovrapposizione di supporto trasparente che evidenzia le aree oggetto della variante;
- g) estratto della legenda – Allegato Tecnico Tavola n. 3;
- h) estratto planimetrico della “Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologia e dell’Idoneità all’Utilizzazione Urbanistica – scala 1:5.000;
- i) estratto volume II delle NUEA – Stato Attuale – Elenco degli Ambiti delle Aree da Trasformare per Servizi (art. 20), Schede Normative delle Aree da Trasformare per Servizi (art. 20), Elenco degli Ambiti delle Zone Urbane di Trasformazione (art. 15);
- j) estratto volume II delle NUEA – Variante – Elenco degli Ambiti delle Aree da Trasformare per Servizi (art. 20), Elenco degli Ambiti delle Zone Urbane di Trasformazione (art. 15), Nuova Scheda Normativa della Zona Urbana di Trasformazione (art. 15).

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento del Foglio 6 della tavola 1 e delle Norme Urbanistico-Edilizie di Attuazione Schede Normative (elenco degli ambiti ATS e ZUT, inserimento scheda normativa “Ambito 6.6 Bertolla sud”) del Piano Regolatore Generale in conformità alla variante precedentemente descritta.

