



CITTA' DI TORINO
DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE, SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO
DIREZIONE URBANISTICA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE
VIA MEUCCI N° 4



VARIANTE PARZIALE N. 277 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

APPROVAZIONE

Ambito di riqualificazione della Continassa
(Circoscrizione 5 – Vallette – Madonna di Campagna – Borgata Vittoria)

**SINTESI DELLE OSSERVAZIONI E RELATIVE
CONTRODEDUZIONI**

Torino, dicembre 2012

Osservazioni e controdeduzioni Variante n. 277 concernente l'Ambito di riqualificazione della Continassa.

Città di Venaria Reale

Il Sindaco dott. Giuseppe Catania

Protocollo Direzione Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro
n. 3763 – 13 dicembre 2012 TO6 10 277

Osservazioni:

- 1) In merito agli aspetti viabilistici si chiedono indagini sul maggiore traffico indotto sulla viabilità sovracomunale derivante sia dal nuovo insediamento sia dagli insediamenti esistenti con l'analisi dei maggiori impatti anche sul Comune di Venaria; a tal fine si ritiene necessaria la VAS in relazione alle ricadute ambientali della variante n. 277;
- 2) si evidenzia che la variante non contiene le verifiche di cui all'art. 17, comma 4 lettere dalla a) alla f) della L.R. 56/77. In particolare si ritiene che la variante rientri tra quelle strutturali ai sensi dell'art. 17, comma 4 lettera a) producendo effetti su almeno due infrastrutture viarie provinciali quali la S.P. 1, la S.P.8 e lo svincolo autostradale di Venaria. Si sottolinea che nell'elaborato "Documentazione Ambientale – Viabilità" della variante si ritiene indispensabile effettuare "rilievi del traffico" e "valutazioni dell'impatto di viabilità" sui nodi viari al confine tra Venaria e Torino;
- 3) si evidenzia, infine, che con nota del 6 dicembre 2012 erano state formulate le osservazioni in ordine alla procedura di VAS.

Controdeduzioni:

1) In merito alla richiesta di indagini sul maggior traffico indotto, si ribadisce che il provvedimento prevede la riduzione del carico urbanistico e conseguentemente dell'impatto sul traffico rispetto alle previsioni vigenti di PRG, pertanto non si ritiene di correlare il procedimento in oggetto alla annosa problematica dell'impatto sulla viabilità degli eventi sportivi del limitrofo stadio. Va inoltre richiamato che l'originario impianto, realizzato in occasione dei Mondiali di calcio del 1990, è stato oggetto di una recente trasformazione che ne ha significativamente ridimensionato la capienza portandola da 70.000 a 40.000 spettatori, inoltre in sede di autorizzazione delle attività commerciali (classificate dal PRG fin dal 2001 tra le Localizzazioni Urbano Periferiche di tipo L2), gli enti competenti hanno dato precise disposizioni per la realizzazione di idonee opere integrative, attualmente in fase di collaudo, finalizzate alla razionalizzazione ed ad un migliore assetto viabilistico.

2) Nella deliberazione n.2012 04750/009 del 12/11/2012 di adozione del provvedimento di variante urbanistica si dà espressamente conto che: "Per effetto delle varianti urbanistiche approvate e tenuto conto del presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale e s.m.i. rispetto al Piano Regolatore vigente."

Il Comune di Torino, in base ai disposti della Legge Urbanistica Regionale, effettua pertanto il monitoraggio dei dati quantitativi del Piano Regolatore derivanti dalle varianti urbanistiche, al fine di valutare se i provvedimenti determinino o meno gli effetti di cui al comma 4 dell'articolo 17 della L.U.R.. Solo dopo aver condotto queste verifiche viene determinato il carattere "parziale" o "strutturale" del provvedimento.

Tali verifiche costituiscono parte integrante degli studi e analisi propedeutiche alla predisposizione dei provvedimenti urbanistici e rimangono depositati presso gli Uffici competenti.

Per quanto concerne il richiamo alla lettera a) del comma 4 dell'art.17, si rammenta che lo stesso fa

riferimento alle modifiche che intervengano “sull’impianto strutturale del Piano Regolatore Generale vigente ed alla funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale”.

Si specifica che le modifiche apportate dalla variante in oggetto riguardano la rimodulazione di destinazioni urbanistiche già presenti nell’impianto del PRG vigente, rispetto al quale viene inoltre apportata una riduzione del carico urbanistico.

Pertanto l’eventuale incidenza sulla rete della viabilità è stata più correttamente demandata alla valutazione degli organi preposti nell’ambito della Verifica di Assoggettabilità a VAS.

3) In merito alle osservazioni formulate con nota del 06/12/2012 relativamente alla procedura VAS, si rimanda alla Determina di esclusione della variante dalla fase di valutazione della VAS ed in parte alla controdeduzione di cui al precedente punto 1.

Osservazioni e controdeduzioni Variante n. 277 concernente l’Ambito di riqualificazione della Continassa.

Dott.ssa Paola Campassi

in qualità di presidente pro tempore Pro Natura Torino Onlus

Protocollo Generale Città di Torino
n. 6054 – 12 dicembre 2012

Protocollo Direzione Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro
n. 3761 – 13 dicembre 2012 TO6 10 277

Osservazioni:

- 1) Viene preliminarmente contestata la modalità di pubblicazione della variante tramite “Geoportale” nonché rilevato che il termine per la presentazione delle osservazioni non può essere il 13 dicembre 2012 bensì il 14 dicembre 2012 essendo la deliberazione di adozione della variante stata pubblicata il 15 novembre 2012;
- 2) viene rilevato il mancato rispetto dei termini del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS che deve essere assolto prima dell’adozione della variante e non dopo;
- 3) si rileva che la variante deve avere carattere strutturalità e non di parzialità avendo ricadute sui comuni limitrofi di Venaria e Collegno anche in relazione ai flussi di traffico;
- 4) con riferimento ai vincoli e alle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili della Smat si sottolinea che le previsioni attuative “concertate con la Juventus F.C. S.p.a.” indicano l’edificazione su dette aree di approvvigionamento idropotabile anche per modificare tali vincoli occorre acquisire il parere regionale ai sensi del regolamento di attuazione del Piano di Tutela delle Acque;
- 5) La variante si pone in contrasto con le prescrizioni di cui all’art. 17 delle Norme di Attuazione dei PTC2. Si ritiene altresì assolutamente carente l’analisi paesaggistica che non approfondisce il ruolo strategico che potrebbe assumere l’area della Continassa all’interno del sistema del verde, a scapito di realizzare “connessioni verdi” dalle Vallette verso Venaria e Collegno. Infatti la Cascina della Continassa comprende una rilevante porzione alberata da censirsi ai fini della sua salvaguardia; nè peraltro viene presa in considerazione una tutela della Cascina stessa;
- 6) relativamente al trasferimento di una quota di 5.000 mq. di SLP dal PRIN Ambito “4.23 Stadio delle Alpi” la variante non rappresenta in modo adeguato tale capacità edificatoria né motiva adeguatamente la sua provenienza. Occorre, quindi, dimostrare la mancata attuazione dei citati 5.000 mq. di SLP da trasferire nel limitrofo Ambito;

- 7) si sottolinea che la variante non considera l'immobile "ex Pala Stampa" in quanto occorre stabilire la classificazione di detto immobile e la sua destinazione futura;
- 8) viene contestata la manifestazione di interesse pubblicata su "La Repubblica" del 30 luglio 2012 che non prevedeva alcuna proposta alternativa a quella presentata dalla Società Juventus F.C. S.p.a., bensì generiche osservazioni;
- 9) relativamente al Protocollo di Intesa del 24 luglio 2012 la Città dovrà farsi carico di ogni demolizione ricollocazione di attività improprie, bonifiche ambientali oltre alla recissione di intese già stipulate con altri soggetti individuando aree alternative e tali oneri rischiano di superare come importi gli introiti previsti e, conseguentemente, l'interesse pubblico.

Stante i rilievi sopra rappresentati, viene richiesta la revoca della variante 277 e l'avvio di una variante strutturale ai della L.R. 1/2007 e relativo assoggettamento alla VAS.

Controdeduzioni:

1) Nel ribadire la conformità delle modalità di pubblicazione alla vigente normativa che prevede la pubblicazione on line degli atti e ne consente, attraverso il Geoportale, la visione integrale, si conferma che il termine di presentazione delle osservazioni nel pubblico interesse è scaduto il 14 dicembre 2012; la proposta di deliberazione di adozione della variante è infatti stata sottoposta al vaglio della Giunta Comunale in data successiva.

2) Si conferma la correttezza del procedimento svolto in materia di V.A.S. posto che, qualora la verifica di assoggettabilità avesse condotto alla necessità di procedere a V.A.S., la stessa sarebbe stata svolta prima dell'approvazione definitiva della variante.

Si ribadisce, peraltro, quanto già assunto in sede di adozione della variante stessa ovvero che, intervenendo la stessa esclusivamente a rimodulare gli usi previsti e riducendo la capacità edificatoria, la verifica di assoggettabilità a V.A.S. è stata un'ulteriore cautela, non strettamente conseguente al dettato normativo.

3) In merito alla presunta strutturalità della variante, che discenderebbe dal coinvolgimento delle aree contigue, si rammenta che le modifiche apportate dalla variante in oggetto riguardano la rimodulazione di destinazioni urbanistiche già presenti nell'impianto del PRG vigente, rispetto al quale viene inoltre apportata una riduzione del carico urbanistico.

Pertanto, la valutazione degli eventuali effetti è stata più correttamente demandata agli organi preposti nell'ambito della Verifica di Assoggettabilità a VAS.

4) Per quanto concerne i vincoli relativi alle fasce di rispetto dei pozzi, in fase attuativa dovrà essere verificata l'acquisizione dalla Regione del provvedimento di aggiornamento delle suddette fasce in ottemperanza alla L.R. n. 61 del 29/12/2000 e al Regolamento n.15/R dell'11/12/2006 e s.m.i.. Si precisa che l'individuazione delle aree da edificare è demandata allo strumento urbanistico esecutivo.

Fino all'emanazione del sopra citato atto regionale, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento n. 15/R, l'area di rispetto resta delimitata, ai sensi di legge, sulla base del criterio geometrico prescritto dall'allegato n. 7 del PRG, si è comunque ritenuto per maggior cautela di richiamare a titolo illustrativo gli studi effettuati dalla SMAT sulla base della normativa più recente.

5) Per quanto riguarda la classificazione di aree "libere" e "di transizione" del PTC2 del 2011, si rammenta che ai sensi dell'art. 17 "le statuizioni del PTC2 in tema di aree dense, libere e di transizione non modificano d'imperio le previsioni e le disposizioni dei piani regolatori", e si precisa che fin dal 1991, adozione del progetto preliminare del PRG, l'area della Continassa è destinata ad un mix di funzioni legate allo sport ed al tempo libero con pubblici esercizi, attività espositive, congressuali, commerciali e residenziali di supporto.

Per quanto attiene lo stato di fatto, si evidenzia appena che l'area è in gran parte occupata da edifici ed infrastrutture (stazioni elettriche, vasche di depurazione, parcheggi, etc...) anche precedenti al PRG (ad esempio realizzate in occasione dei mondiali di calcio del 1990 o connesse con il funzionamento del civico macello), mentre le parti residue sono in condizioni di elevato degrado ed oggetto di discarica abusiva.

Rispetto a quanto sopra, ed in merito alla classificazione effettuata dal PTC2 delle "Aree ad elevata vocazione agricola" che comprendono in via prioritaria i suoli di classe I e II di capacità d'uso, l'art. 27 del PTC2, chiarisce che una prima individuazione è stata fatta dallo stesso Piano Territoriale, ma possono essere effettuati approfondimenti ed integrazioni per meglio identificare la classificazione dei suoli. Inoltre, a prescindere dagli approfondimenti suddetti, lo stesso articolo precisa ancora che la direttiva circa l'utilizzo "in via preferenziale, all'uso agricolo, ovvero ad usi naturalistici" dei suoli in classe I e II, non opera in qualora la destinazione d'uso prevista "assuma carattere di interesse collettivo naturalistico, economico o sociale, superiore o pari rispetto all'interesse collettivo di tutela della risorsa suolo".

In merito, infine, alle presunte carenze del provvedimento urbanistico sotto il profilo della tutela e gestione degli spazi verdi, si specifica quanto segue. Premesso che trattasi di variante urbanistica al Piano Regolatore Generale e non di Strumento Urbanistico Esecutivo cui per legge sono demandati i contenuti suddetti, si precisa che in sede di verifica di Assoggettabilità a VAS della variante urbanistica sono state indicate specifiche prescrizioni anche in merito all'inserimento paesaggistico, da recepirsi nel Piano Esecutivo Convenzionato.

Circa l'edificio storico della Cascina Continassa si precisa che lo stesso non è sottoposto a vincolo culturale ex D.Lgs n. 42/2004, tuttavia, l'immobile è individuato dal PRG come edificio di particolare interesse storico, classificato come appartenente ai gruppi 3 e 4, normati all'art. 26 delle NUEA. Il corpo centrale con asse Nord-Sud è classificato come *Edificio di valore storico ambientale*, i restanti corpi di fabbrica appartengono al gruppo di *Edifici di valore documentario*.

Al fine di garantire la massima tutela dell'immobile con nota del 21.11.2012 prot. 3514 il provvedimento di variante è stato trasmesso alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio; inoltre in data 26 novembre 2012, prot. 7844, è stata inviata alla Direzione Generale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, istanza di verifica dell'interesse culturale della Cascina Continassa e di autorizzazione alla costituzione di un diritto di superficie novantanovenne ai sensi del Dlgs 42/2004. In ogni caso si evidenzia che nella scheda normativa della nuova ZUT Ambito 4.25 sono state introdotte specifiche prescrizioni progettuali, in considerazione del fatto che l'immobile presenta parti dirute e fortemente ammalorate, anche nelle parti strutturali, per cui gli interventi dovranno necessariamente prevedere anche interventi di demolizione, ristrutturazione, completamento con realizzazione di nuovi volumi. Pertanto, al fine di garantire il rispetto della lettura compositiva dell'impianto originario, gli interventi sono stati assoggettati al parere della Commissione Locale per il Paesaggio nonché alle eventuali ulteriori disposizioni della Soprintendenza.

6) Il PRIN relativo all'attuazione dell'Ambito 4.23 Stadio delle Alpi prevedeva la realizzazione di 5.000 mq espressamente destinati a sede sociale della Juventus. Le norme di attuazione e le tavole di progetto di detto PRIN individuavano per la localizzazione della sede sociale due opzioni alternative: sulla porzione di area a parcheggio all'ingresso ovest o su parte dell'anello conservato lato ovest del precedente impianto. Non essendo mai stata presentata istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo, come facilmente verificabile anche dallo stato dei luoghi, tali ipotesi non hanno trovato attuazione.

Il trasferimento della quota di SLP relativa alla sede sociale (con la conseguente riduzione dei 5.000 nel PRIN) è indicato in modo cogente nella scheda normativa del nuovo Ambito 4.25 Continassa, ed è specularmente richiamata nella scheda normativa dell'Ambito 4.23 Stadio delle Alpi che disciplina il PRIN stesso.

7) L'area occupata dal Mazda Palace rientra nella porzione confermata a servizi pubblici della nuova ZUT 4.25, per tale motivo non viene computata la relativa SLP quale capacità edificatoria

generata dall'ambito. Il provvedimento non prevede la demolizione dell'impianto (attualmente in concessione ad un soggetto privato), tuttavia essendo interessato dalle fasce di rispetto dei pozzi di captazione gli interventi edilizi sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

8) Si precisa che la fase di evidenza pubblica era già stata espletata nel 2010 a seguito della prima proposta di Juventus di riqualificazione dell'Area ed era finalizzata alla presentazione di analoghi progetti di riqualificazione conformi alla destinazione d'uso del P.R.G..

La successiva pubblicazione nel periodo compreso tra il 30.07.2012 e il 29.08.2012 costituisce un'integrazione alla precedente, volta alla presentazione di osservazioni e/o manifestazioni di interesse alternative; qualora queste ultime fossero pervenute si sarebbe evidentemente dato corso ad una valutazione comparativa delle stesse.

9) Per quanto concerne il rilevante interesse pubblico, la necessità di intervenire sull'area è stata ampiamente condivisa, tra gli altri, dal Consiglio Comunale e dalla Circoscrizione 5.

Infatti, la Mozione del Consiglio Comunale di Accompagnamento n. 106 del 12/11/2012, tra l'altro, impegna il Sindaco e la Giunta a *"- far diventare quest'opera una straordinaria occasione di rigenerazione e ricucitura del tessuto urbano interessato dalla trasformazione... - individuare le politiche sociali tra le destinazioni prioritarie che potranno beneficiare delle risorse straordinarie derivanti dal trasferimento del diritto di superficie ..."*.

Con deliberazione del Consiglio Circoscrizionale del 29/10/2012, *"l'operazione Juventus è da valutarsi positivamente: una area marginale come questa, purtroppo, è stata occupata negli anni da attività che si sono sommate l'una all'altra, spesso senza coerenza, e senza portare alcun valore aggiunto al territorio. La presenza di attività discontinue ... ha consentito l'inserimento ulteriore di presenza abusive e di attività illegali, fonte di grande degrado... Particolare attenzione e prudenza andrà assicurata nella gestione dello sgombero dell'accampamento abusivo tuttora esistente all'interno della Cascina: la Prefettura e la Questura dovrà assicurare il sostegno e la collaborazione affinché tutto avvenga in modo concordato, innanzitutto tutelando i minori e le famiglie presenti."*

E' inoltre ravvisabile quale ulteriore elemento di interesse pubblico la possibilità, insita nella trasformazione urbanistica, di reperire risorse da dedicare anche ad interventi di bonifica. Ai sensi di legge, l'onere di eventuali bonifiche permane infatti in capo alla Città, quale proprietaria dell'area a prescindere dai provvedimenti di natura urbanistica o patrimoniale. Si precisa, in ogni caso, che sono attualmente in corso i sondaggi e i carotaggi finalizzati ad indagare la qualità ambientale dell'area".

È inoltre pervenuta osservazione dalla Società Exporent in data 12/12/2012, prot. n. 3739, della cui sintesi e relativa controdeduzione si da conto nella deliberazione di approvazione del provvedimento.