

DIVISIONE URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA
DIREZIONE URBANISTICA



Prot. 712 Data 2.3.2012

Tit. _____ Cl. _____ Fasc. _____

ARRIVO _____

Prot. 34

Torino, 28 febbraio 2012

Ill. mo
On. Piero FASSINO
SINDACO DELLA CITTA' DI TORINO
p.zza Palazzo di Città, 1
10122 Torino

Direzione Urbanistica
Il Direttore
Arch. Rosa Gilardi

Ill.ma
Dr.ssa Ilda CURTI
ASSESSORE ALL'URBANISTICA
DELLA CITTA' DI TORINO
Via Meucci, 4
10121 Torino

pc.
Gent.ma
Dr.ssa Paola VIRANO
Direttore CO.DIR.
Direzione DUEP
Via Meucci, 4
10121 Torino

p.c.
Gent.ma
Arch. Rosa GILARDI
Direttore della Divisione Urbanistica
Via Meucci, 4
10121 Torino

OGGETTO: Area ASCOM in zona Bertolla – ambito 6.m Bertolla sud – osservazioni.

Facendo seguito alle intese recentemente intercorse ed alle comunicazioni del 20.05.09 e del 15.06.09 (che si allegano in copia) riprendiamo i punti principali alla base degli accordi intercorsi e per i quali questa Associazione si è successivamente impegnata in opere, progetti e investimenti, come da vostra richiesta.

Ascom è proprietaria, direttamente o tramite società controllate dei lotti immobiliari comprendenti in Torino, strada Comunale di Bertolla n. 52/30 e/o via Gran Paradiso 10, terreni della superficie complessiva di mq 14.040, censiti al Catasto Terreni al Foglio 1094 mappali n. 469, 535, 412, 372 e 534, con entrostanti fabbricati e aree attrezzate.

Le aree descritte al punto precedente e gli edifici su di esse insistenti sono classificate dal vigente P.R.G. della città di Torino come "area da trasformare per servizi" (art. 20 delle N.U.E.A. di P.R.G.) inserito nell' "ambito 6.m Bertolla sud".

Le medesime aree sono ricomprese nella perimetrazione della Variante parziale al P.R.G. n. 228, sub-ambito 1, come aree da destinare a servizi pubblici.

Sulle predette aree insiste un Centro Sportivo privato, dotato di campi da tennis, spogliatoi, clubhouse, parcheggi, aree verdi; sono inoltre compresi una palazzina a un piano f.t. attualmente non utilizzata, due capannoni destinati originariamente a campi da bocce coperti, già bonificati dalla copertura in amianto, attualmente in parte utilizzati per depositi attrezzature.

Questi immobili sono il frutto di acquisizioni successive fatte da Ascom Torino in relazione al progetto di una scuola/campus di eccellenza da realizzare con la Provincia di Torino, denominato Ascom Village, che, come già comunicato, non è stato possibile attuare per rinuncia da parte dell'Ente.

Pertanto Ascom aveva manifestato alla Città l'intendimento di alienare le proprietà immobiliari di cui sopra, essendo decaduto lo scopo principale per il quale le aveva acquisite, desiderando tuttavia mantenere la continuità del Centro Sportivo, già in uso ai suoi associati, aprendolo al pubblico non associato come servizio sociale di interesse pubblico esteso all'intera comunità cittadina.

Per questo motivo nel 2008 e nel 2009 si concordava con l'Amministrazione che Ascom avrebbe ceduto anticipatamente alla Città l'intera area comprensivo degli immobili, conservandone i diritti edificatori, e nel contempo chiedendo alla Città la riassegnazione della stessa mediante la stipula convenzione, al fine di garantire la continuità. Per questo si impegnava a restaurare e ristrutturare i fabbricati e l'area, e a investire risorse per aumentarne le dotazioni delle strutture sportive esistenti.

In esito agli accordi verbali veniva avviata la verifica di successive bozze di convenzione e di progetti di sistemazione dell'area, mentre Ascom iniziava alcuni interventi di manutenzione dei fabbricati e si impegnava nella progettazione della sistemazione finale.

Per effettuare una progettazione adeguata ai vincoli presenti sull'area Ascom ha anche richiesto all'Ente Parco Po un parere di massima per la sistemazione dell'area con la realizzazione di tre campi da beach volley, un nuovo campo da tennis e una piccola piscina per bambini, ottenendone parere preventivo favorevole (di cui si allega copia).

Al fine di garantire la continuità della gestione secondo gli impegni assunti in precedenza, Ascom ha dato vita all'Associazione Sportiva Dilettantistica Sport Village Bertolla col compito di proseguire nell'attività in essere e attuare gli interventi in progetto.

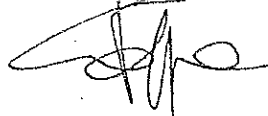
La realizzazione degli interventi previsti non ha potuto avere seguito in quanto i vincoli urbanistici attuali non lo consentono, salvo che l'area non venga anticipata alla Città che per pubblico interesse può intervenire con l'autorizzazione per le opere in progetto. Questo limite attuale inoltre non permette all'a.s.d. Sport Village Bertolla di ottenere alcuni finanziamenti "per gli interventi per l'impiantistica sportiva" promossi dalla Regione Piemonte per l'anno 2011. Inoltre si evidenzia che gli interventi già iniziati sono attualmente rimasti fermi alle sole fasi ammissibili rendendo di fatto inutilizzabile oltre la metà degli immobili esistenti.

Per gli interventi sino ad ora eseguiti è stato sostenuto un costo di € 350.000,00 oltre a IVA ed è progettato un investimento ulteriore di oltre € 600.000,00 per le opere di recupero e rinnovamento.

Si ribadisce pertanto la volontà di dare seguito allo sviluppo del progetto, con l'impegno di Ascom per la rapida definizione degli atti che ne consentano un'efficace e tempestiva attuazione.

Certa di un positivo esito del progetto, l'occasione è gradita per porgere cordiali saluti

La Presidente
Maria Luisa COPPA



Si allegano:

- Copia lettera del 20.05.09
- Copia lettera del 15.06.09
- Allegato A planimetria stato di fatto
- Allegato B progetto preliminare
- Elenco sommario delle spese per le opere eseguite e in progetto
- Parere Parco Po



Centro sportivo 'SPORT VILLAGE BERTOLLA'

Opere realizzate:

Bonifica copertura in Eternit	€.	50.000,00
Manutenzione spogliatoi e servizi maschili e femminili	€.	28.000,00
Manutenzione locale adibito a club house del circolo, manutenzione impianto termico e messa a norma impianto elettrico	€.	55.000,00
Manutenzione di n. 4 campi da tennis in terra rossa e manutenzione dell'impianto di illuminazione e recinzione	€.	37.500,00
Sostituzione delle coperture temporanee dei campi da tennis con installazione di 3 palloni pressostatici riscaldati ed illuminati	€.	132.500,00
Manutenzione locali adibiti a campo Squash e palestra, fornitura di nuove apparecchiature	€.	26.500,00
Manutenzione giardini, impianto di irrigazione aree verdi e campi, manutenzione illuminazione vialetti	€.	28.000,00
	€.	357.000,00

Importo previsto per il completamento del progetto:

Costruzione di un quinto campo in terra rossa veloce	€.	37.000,00
Costruzione di 3 campi da "Beach Volley"	€.	69.000,00
Realizzazione di piscina con struttura in cemento armato, dimensioni metri 14,00x7,00, comprensiva di tutti gli accessori d'uso	€.	72.000,00

Ristrutturazione di edificio fronte strada da adibirsi a centro "Wellness". Rifacimento della copertura.	€. 104.000,00
Realizzazione di nuovi spogliatoi e servizi maschili e femminili e realizzazione nuovi locali per riorganizzazione generale demolendo gli attuali capannoni degli ex campi bocce coperti.	€. 108.000,00
Costruzione di un nuovo campo da tennis in "Green Set" con copertura "copri-scopri"	€. 120.000,00
Ristrutturazione dell'edificio Club House , locale cucina, rifacimento servizi igienici interni, integrazione impianti meccanici e impianti elettrici e speciali	€. 64.000,00
Realizzazione di parcheggio permeabile, sistemazione delle aree a verde e delle strade interne di accesso.	€. <u>43.000,00</u>
	€. 617.000,00

Prot. n. 114

Torino, 20 maggio 2009

Ill.mo Arch.
Mario VIANO
ASSESSORE ALL'URBANISTICA
DELLA CITTA' DI TORINO
Via Meucci 4
10121 TORINO

e, p.c.:
Gent.ma dr.ssa
Paola VIRANO
DIRETTORE DIVISIONE URBANISTICA
DELLA CITTA' DI TORINO
Via Meucci 4
10121 TORINO

OGGETTO: Ascom Village - località Bertolla.

Ill.mo Assessore,

come già anticipato verbalmente sia a Lei che agli uffici preposti nel corso degli incontri intervenuti nei mesi scorsi, desidero confermare ufficialmente che le difficoltà connesse al periodo di grave crisi che il Paese sta attraversando unite ai problemi connessi al "patto di stabilità" negli interventi degli Enti Pubblici, hanno purtroppo reso insostenibile ed impraticabile l'originario progetto, ad iniziativa pubblico privata, pensato per l'"Ascom Village" ed ispirato all'attivazione di un grande centro polifunzionale di formazione e di incontro per le imprese e per i giovani.

Nell'intento di non disperdere completamente le finalità dell'iniziativa, è comunque nostra intenzione mantenere in strada Bertolla il "Centro sportivo" con relativi impianti sportivi tra cui i campi da tennis e da calcetto, che costituiscono un servizio anche per la zona, interessata da futuri progetti di riqualificazione urbanistica.

Con l'occasione mi è gradito porgere distinti saluti.

La PRESIDENTE
(Maria Luisa COPPA)



CASA DEL COMMERCIO E TURISMO S.p.a.

VIA MASSENA 20 - 10128 - TORINO

CAPITALE SOCIALE € 114.700 I.V. REGISTRO IMPRESE TO N. 443/1920 REA N. 62346 CODICE FISCALE E P.IVA 01897480016

sport village bertolla a.s.d. - str. Gran Paradiso 10/25-10156 Torino C.F. 97713910012

Torino, 15 giugno 2009

Ill.mo
Assessore all'Urbanistica della Città di Torino
Mario VIANO

Gent.ma
Direttore CO. DIR.
Avv. Paola VIRANO

OGGETTO: Centro Sportivo in area Bertolla, proprietà Casa del Commercio e del turismo.

La scrivente Associazione sportiva, denominata Sport Village Bertolla, è stata costituita per proseguire e incentivare le attività sportive presenti nel centro di via Gran Paradiso 10/25 in Torino, Bertolla, già utilizzate in prevalenza dall'Ascom di Torino e dai propri Associati.

Le principali finalità che si vorrebbero perseguire consistono nell'ampliamento delle attività sportive, nell'aggiornamento e adeguamento delle strutture esistenti e nell'apertura alla fruibilità di un più ampio pubblico di associati, fatto che risponderebbe ad una domanda sempre crescente soprattutto in zona.

Per questo fine, insieme con la Società dell'Ascom proprietaria dell'area si è concordato di proporre alla Città di trasformare l'intera area in Area per Servizi Pubblici Sportivi, cedendo i terreni in proprietà alla Città di Torino e successivamente ristrutturare e ampliare le attrezzature sportive in atto, chiedendo di poterne conservare la gestione tramite convenzionamento.

Per poter finanziare la ristrutturazione e l'ampliamento delle dotazioni di impianti, la società proprietaria e Sport Village Bertolla, propongono di cedere i terreni conservandone in proprietà, anche per il tramite di idonea società immobiliare, i diritti edificatori che deriverebbero dall'intera area qualora partecipasse alla formazione dello Studio Unitario d'Ambito del Sub Ambito 6m.

In fede

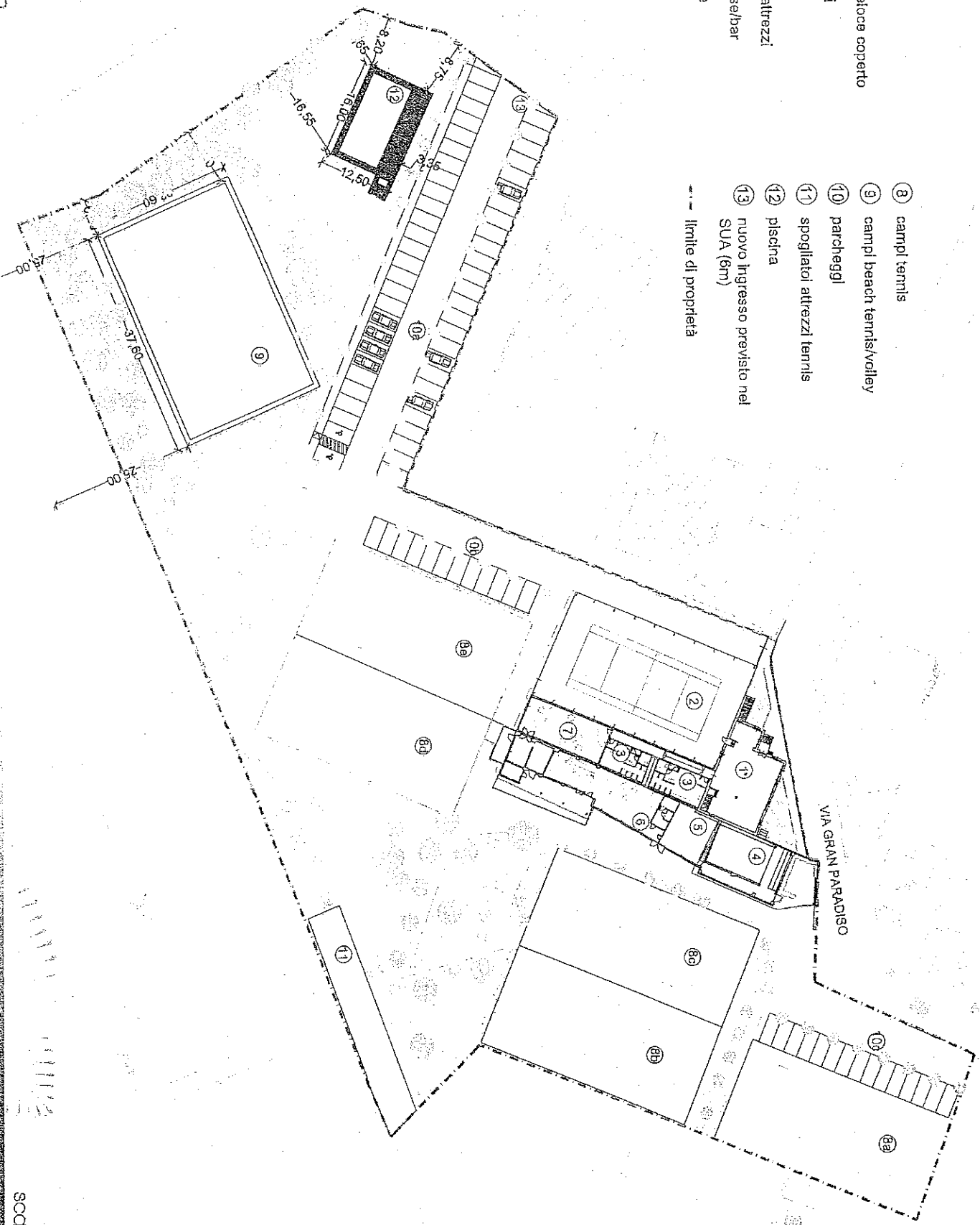
Casa del Commercio e del Turismo s.p.a.

Sport Village Bertolla a.s.d.

ALLEGATO: Planimetria generale dell'area

legenda

- 1 wellness
 - 2 campo veloce coperto
 - 3 spogliatoi
 - 4 squash
 - 5 palestra attrezzi
 - 6 club house/bar
 - 7 ristorante
 - 8 campi tennis
 - 9 campi beach tennis/volley
 - 10 parcheggi
 - 11 spogliatoi attrezzi tennis
 - 12 piscina
 - 13 nuovo ingresso previsto nel SUA (6m)
- limite di proprietà



Stadio
Ilage
 B... ..

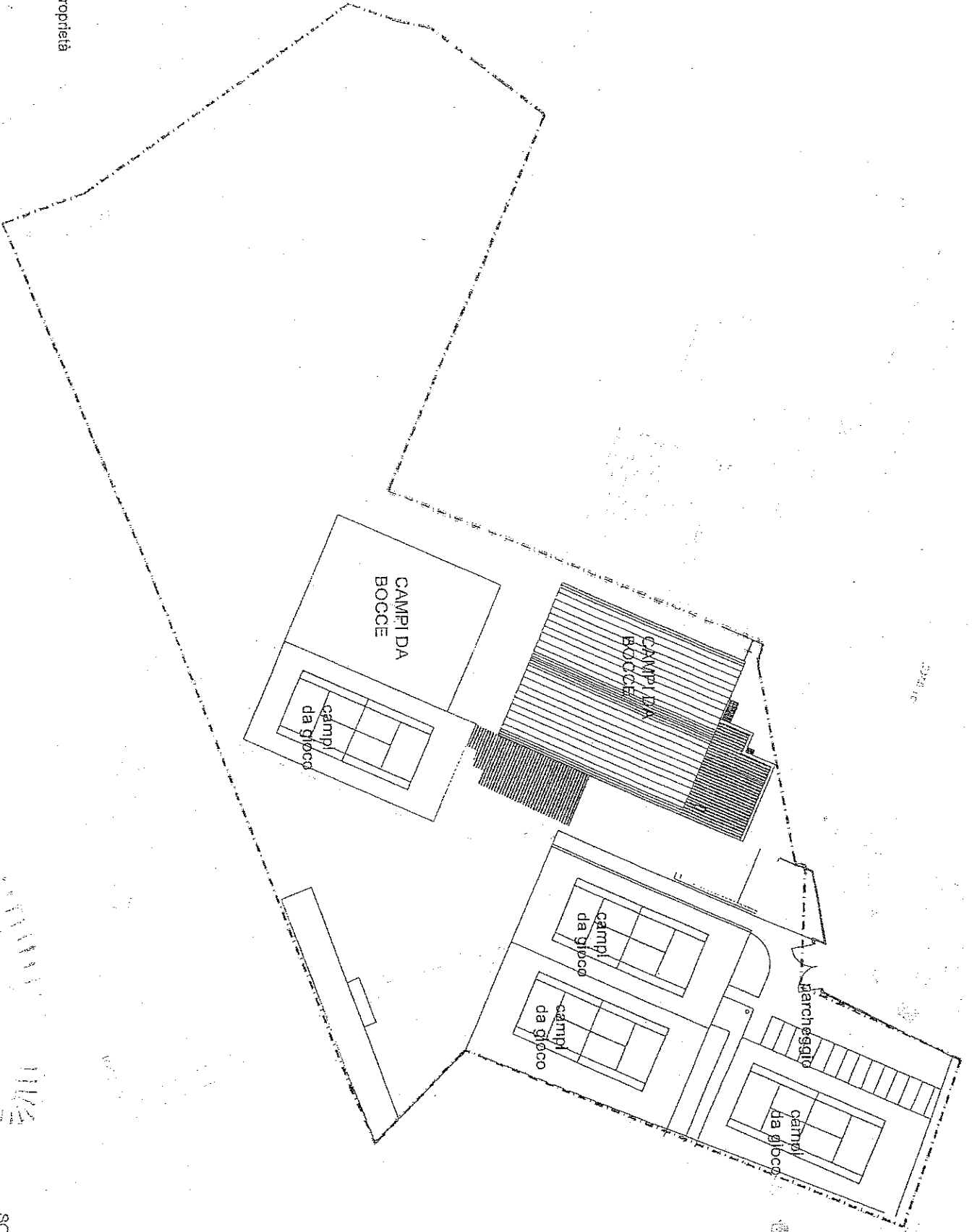
PROGETTO ARCHITETTURA
FLORIANI & ASSOCIATI
B

SCALA: 1:800



limite di proprietà

Village



Scala 1:600

Stato di fatto
Elaborazione generale

A

REGIONE
PIEMONTE



Parco fluviale
Po Torinese

Moncalieri,
Protocollo n°
RD/MG

23.08 2011
854

Alla c.a. Arch. Flavio Modena
Corso Moncalieri n. 79
10133 Torino

Fax: 011-6697761

E, p.c.

Alla Regione Piemonte
Settore Pianificazione e Gestione Aree naturali Protette
Via Nizza n. 18
10125 Torino

Fax: 011-4324759

Oggetto: Comune di Torino. Realizzazione di attrezzature sportive all'aperto in via Gran Paradiso n. 10/25. Rich: Sport Village. Parere preliminare.

L'istanza di cui all'oggetto è stata esaminata in sede di Commissione Urbanistica dell'Ente di cui si trasmette in allegato estratto di istruttoria.

Dall'analisi della documentazione a disposizione, si esprime una generale ammissibilità alla realizzazione dell'intervento, ai sensi del Piano d'Area.

Tuttavia, data la vicinanza alla ZPS IT1110070 Melsino, si chiede di trasmettere copia della documentazione alla Regione Piemonte - Settore Pianificazione e Gestione Aree naturali Protette, che legge la presente per conoscenza, al fine di verificare se il progetto sia da sottoporre o meno alla procedura di valutazione di incidenza.

Sotto l'aspetto procedurale, si ritiene opportuno ricordare che, al momento attuale, questo Ente, ai sensi dell'art. 15 comma 12 della L.R. 28/1990, come modificata dalla L.R. 65/1995, ha competenza nel rilascio di pareri obbligatori per opere ed interventi individuati dal Piano d'Area, strumento di pianificazione a valenza urbanistica. A sua volta l'art. 1.1 comma 2 delle Norme di Attuazione del suddetto Piano d'Area prevede che sia subordinata al preventivo parere dell'Ente di

Ente di gestione del Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po - Tratto torinese
Corso Trieste 98, 10024 Moncalieri TO
tel. 0039 011 64880, fax 0039 011 643218
Info.parcopotorinese@inrete.it, PEC parcodelpotorinese@pec.it
www.parcopotorinese.it
c.f. e p. IVA 06398410016

Sistema Turistico Po Confluenza Nord Ovest
www.poconfluenzenordovest.it



PP. EMAIL R.R.R. R.R. FAX ~~MAHO~~ PRES AMMI ~~TECH~~ PROM VIGIL CLASS. 5.4

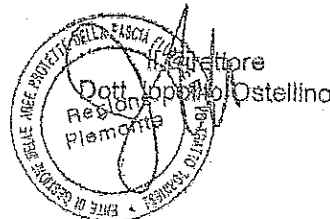
166.11_Torino_attrezzature_sportive_via_Gran_Paradiso_(Sport_Village).doc

gestione ogni trasformazione urbanistica soggetta a concessione (ora permesso di costruire) o autorizzazione.

I pareri degli Enti di gestione delle aree protette devono essere richiesti dalle amministrazioni preposte al rilascio del provvedimento autorizzativo, quindi in genere i Comuni i quali, a norma del D.P.R. 380/2001, svolgono funzione di sportello unico per l'edilizia.

Pertanto, ai fini dell'espressione del parere formale di competenza, si rimane in attesa dell'istanza da parte dell'amministrazione comunale, corredata dal progetto definitivo

Distinti saluti



ALLEGATO ALLA LETTERA

Ente di gestione del Sistema delle aree protette della Fascia Fluviale del Po

TRATTO TORINESE

Commissione Urbanistica, Assetto del territorio, Cave e recuperi ambientali dell'Ente Parco

ISTRUTTORIA TECNICA

prot.e data Ente	prot.e data Richiedente	Comune e richiedente	Oggetto della richiesta di parere
1695 04.08.2011	27.07.2011	Comune di Torino Rich: Sport Village	Realizzazione di attrezzature sportive all'aperto in via Gran Paradiso n. 10/25

1. Caratteri dell'intervento

L'istanza di parere è stata presentata direttamente dal progettista. Pertanto il presente esame istruttorio ha valore preliminare.

Proposta di ristrutturazione di un centro sportivo esistente mediante la realizzazione delle seguenti opere:

- campi da beach - volley;
- campi da beach - tennis;
- n. 1 piscina interrata per bambini delle dimensioni di 14x7 m, profondità di 1,20 m e vano macchine interrato. La piscina sarà circondata da una pedana di doghe di legno a giunto aperto, posata su palafitte sul prato e sarà circondata da una rete bassa;
- raddoppio di un campo da tennis; il campo da tennis è progettato a ridosso del campo da tennis realizzato su un campo da calcetto; il nuovo campo sorgerebbe su un'area ora impegnata da campi da bocce in disuso, che ne hanno già l'intera larghezza e sono poco più corti;
- realizzazione di nuovo parcheggio; esso sarà collocato dove il progetto preliminare di ambito 6.6 prevede un nuovo accesso al centro sportivo dalla futura nuova viabilità, in modo da alleggerire il traffico veicolare su via Gran Paradiso. Da subito il parcheggio ha comunque accesso alla via; sarà realizzato totalmente permeabile su ghiaia costipata e rullata;
- realizzazione di un sistema di illuminazione dei nuovi impianti;
- messa a dimora di specie arboree mediante utilizzo di specie autoctone (tigli, farnie, carpini, pioppi, salici, gelsi) a macchia attorno al campo da beach tennis.

Il progetto complessivo prevede anche la ristrutturazione degli edifici in disuso da attivare in un secondo tempo.

L'area coperta attuale di circa 1600 mq resterà invariata, ma saranno utilizzati e risistemati i fabbricati esistenti.

2. Vincoli derivanti dalla legge istitutiva dell'area protetta.

Al sensi della Legge Istitutiva del Parco fluviale del Po (L.R. n. 28/90 e s.m.i.) l'intervento ricade all'interno di area classificata: *Zona di salvaguardia*, nella quale vigono le norme vincolistiche di cui all'art.12 della L.R. 28/1990 e s.m.i.

3. Efficacia del parere ai sensi della normativa in materia paesistica (D.lgs. 42/2004, L.R.20/1989)

L'intervento previsto ricade in area sulla quale attualmente vige il Piano d'Area approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n.982-4328 del 8.3.1995 relativa ai territori istituiti ad area protetta della fascia fluviale del Po con la L.R. 28/1990.

4. Norme del Piano d'Area

Ai sensi della suddivisione in fasce e zone prevista dal Piano d'area l'intervento ricade:

- all'esterno della fascia di pertinenza fluviale;
- all'interno della zona 201U2;
- in prossimità della ZPS IT1110070 Melsino.

- Ai sensi degli art.1.6 e 2.8 delle "Norme di attuazione" del piano, l'intervento può essere classificato:
- " per quanto riguarda il "modello di utilizzazione delle risorse", nella categoria U2.1 (attività sociali, culturali, sportive e ricreative in area attrezzate con servizi ed infrastrutture di rilievo locale e di limitato impatto);
 - " per quanto riguarda le "modalità di intervento di modificazione delle condizioni ambientali", nella categoria M2.1 (formazione di parchi urbani, aree attrezzate per il gioco e lo sport, rimodellazioni spondali per fini idraulici o fruttivi, senza consistenti modificazioni dello stato e dei caratteri dei luoghi).

Per quanto riguarda la verifica delle condizioni di intervento ammesse, essendo questo non inserito fra beni culturali isolati e le loro pertinenze di cui all'art. 3.7.delle N.d.A., ricade nelle categorie di cui alla tabella 1 dell'art.2.8.

Pertanto, per quanto riguarda le condizioni di intervento, questo ricade, ai sensi della suddetta tabella 1, nella categoria C1 (interventi sempre consentiti, per i modelli di utilizzazione indicati, purché compatibili con le previsioni degli strumenti urbanistici locali).

5. Osservazioni

Ai sensi del Piano d'Area l'intervento proposto è compatibile. La commissione urbanistica ritiene di esprimere una generale ammissibilità alla realizzazione dell'intervento.

In considerazione della vicinanza del sito di interventi rispetto alla ZPS IT1110070 Meisino, si ritiene utile segnalare l'opportunità che il progetto sia inviato alla Regione Piemonte Settore pianificazione e gestione AA.PP. per la verifica di eventuale assoggettabilità a valutazione di incidenza.

Licenziata dalla Commissione Consultiva Urbanistica dell'Ente in data 18/08/2011