

CITTA' DI TORINO

Cons.Circ.le
Doc.n. 106 /10

Verbale n. XXXVII

Provvedimento del Consiglio circoscrizionale n.5

Il Consiglio circoscrizionale n. 5 convocato nelle prescritte forme, in prima convocazione per la seduta ordinaria del 29 novembre 2010 alle ore 09,30 presenti nella sede della Circostrizione in Via Stradella n. 192, oltre al Presidente Paola BRAGANTINI i Consiglieri:

ALU' ORAZIO	BALENA DAVIDE	BATTISTA CLAUDIO
BERTIN SIMONE	BERZANO PAOLA	BUDA VINCENZO
CARBOTTA DOMENICO	CIAVARRA ANTONIO	FLORIO ROCCO
GARZELLI GIACOMO	GIGLIOTTI FRANCESCO	IPPOLITO ANTONINO
LAMARCA ANDREA	LIARDO ENZO	MAZA PIERPAOLO
MONTICONE ARMANDO	PANNUNZI DOMENICO	PASQUARELLA ANTONIO
SPINA ROBERTO	TERLIZZI MARTA	VALENTE PASQUALE

In totale con il Presidente n. 22 Consiglieri

Assenti i Consiglieri: GIUSEPPE BATTAGLIA – BARBARA GIUVA – MASSIMO ROBELLA

Con l'assistenza del Segretario: Arch. Maurizio FLORIO

ha adottato in

SEDUTA PUBBLICA

il presente provvedimento così indicato all'ordine del giorno:

- 2) C. 5 -PARERE AI SENSI DEGLI ARTT. 43 E 44 DEL REGOLAMENTO DEL DECENTRAMENTO RELATIVO ALLA VARIANTE PARZIALE N. 236 AL PRG, AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 7 DELLA LUR CONCERNENTE L'AREA DELLA CONTINASSA INDIVIDUAZIONE LOTTO A SERVIZI PRIVATI CON ACCESSO SU VIA TRAVES E CORSO FERRARA.

. . .

CITTÀ DI TORINO

CIRCOSCRIZIONE N.5 - VALLETTE - MADONNA DI CAMPAGNA - BORGO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C. 5 - PARERE AI SENSI DEGLI ARTT. 43 E 44 DEL REGOLAMENTO DEL DECENTRAMENTO RELATIVO ALLA VARIANTE PARZIALE N. 236 AL PRG, AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 7 DELLA LUR CONCERNENTE L'AREA DELLA CONTINASSA INDIVIDUAZIONE LOTTO A SERVIZI PRIVATI CON ACCESSO SU VIA TRAVES E CORSO FERRARA.

Il Presidente BRAGANTINI, di concerto con il Coordinatore della II Commissione CARBOTTA e della VI Commissione BERZANO riferisce:

La Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata con nota del 20 ottobre 2010 prot. 4404–TO6.001.3.236 e pervenuta il 27 ottobre 2010 (prot. 13997 – TO2–16-5) ha chiesto un parere alla Circoscrizione 5 ai sensi degli artt. 43 e 44 del Regolamento sul decentramento in merito a quanto enunciato nell'oggetto.

Il presente provvedimento riguarda un'area, pari a circa 14.350 mq, compresa nell'Ambito dell'"Area della Continassa", delimitata da corso Ferrara, via Traves, strada di Druento e corso Grande Torino, destinata dal P.R.G. vigente a Servizi Pubblici "S".

L'Ambito è ascritto tra le "Aree per verde e servizi con prescrizioni particolari comprese in ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico" di cui all'articolo 19 comma 15 delle N.U.E.A.; ai sensi dell'articolo 3, per tale Ambito, sono previste destinazioni d'uso finalizzate a perseguire la ricostituzione di un comparto composto da funzioni ludico sportive tra loro integrate, sinergico con il complesso dello Stadio delle Alpi.

L'area della Continassa, di vaste dimensioni (circa 252.000 mq), prende il nome dall'omonima storica Cascina e presenta, per la maggior parte, aree libere non utilizzate che versano, come la Cascina stessa, in stato di generale abbandono e diffusamente occupate da attività illecite.

Per poter pervenire ad una urgente riqualificazione, risulta necessario adeguare il P.R.G. al fine di consentire l'aggiornamento dello Studio di Insieme, approvato con deliberazione n. 156 del Consiglio Comunale del 20 ottobre 2008, sulla base degli approfondimenti e delle valutazioni successivamente intervenute, che non mutano gli obbiettivi in esso delineati, ma sono anzi indispensabili per garantirne la completa attuazione.

L'Ambito è già stato oggetto della variante parziale n. 209 al P.R.G. (mecc. 2009 04947/009) in corso di approvazione, inerente l'aggiornamento delle fasce di rispetto stradale nonché il recepimento delle nuove fasce di rispetto di elettrodotto e gli approfondimenti in

materia di fasce di rispetto degli impianti tecnologici dell'Acquedotto (SMAT), andando così a garantire la corretta progettazione degli interventi sull'area.

Il presente provvedimento è, invece, finalizzato ad attribuire alla porzione di area precedentemente descritta, la destinazione a Servizi Privati "SP" Impianti e attrezzature sportive, limitando al contempo la tipologia delle attività oggi ammesse a quelle analoghe nei Servizi Pubblici.

La previsione di un impianto con le predette caratteristiche è contemplata dallo Studio di Insieme nel lotto n. 3 "Attività per lo spettacolo e la cura della persona", nell'area libera adiacente al Mazda Palace. A seguito degli approfondimenti intervenuti in materia di fasce di rispetto dei pozzi dell'acquedotto di cui al D.Lgs 152/2006, recepiti con la variante n. 209, tale area, esterna alle attuali fasce determinate ai sensi del D.P.R. 236/1988, risulterebbe classificata all'interno della "zona di rispetto ristretta", per la quale è esclusa la possibilità di interventi di nuova edificazione.

Si è, pertanto, ritenuto di rilocalizzare la prevista edificazione in una posizione più esterna rispetto alla collocazione dei pozzi, in un'area classificata come "zona di rispetto allargata". In tale zona, ai sensi del Regolamento Regionale n. 15/R dell'11 dicembre 2006, previa verifica di compatibilità tra le opere interrato previste e il livello di soggiacenza della falda, è consentita la realizzazione di nuovi insediamenti e delle relative opere di urbanizzazione.

La previsione di un'area con le caratteristiche descritte, funzionale alla progressiva trasformazione dell'Ambito della Continassa in un complesso di attività ludico sportive, risulta altresì necessaria per consentire l'insediamento di attività legate al benessere della persona, attività sportive e servizi accessori che, per loro natura, necessitano di gestione tipicamente privatistica in relazione agli investimenti necessari ed alle tipologie dei servizi offerti. Tale opportunità arricchisce il mix delle funzioni insediabili nell'area con servizi di interesse pubblico che richiedono importanti investimenti privati, consentendo al contempo una significativa valorizzazione economica a favore della Città (tale previsione è infatti contemplata nel "Piano dismissioni 2010").

Oltre al rispetto delle prescrizioni di carattere generale relative a tutto l'Ambito, considerato che l'area viene assoggettata a regime privatistico, si ritiene necessario, al fine di garantirne la corretta attuazione, inserire prescrizioni particolari nell'articolo 19 comma 15 delle N.U.E.A., finalizzate a limitare la Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) massima realizzabile a 6.000 mq.. Viene, inoltre, prescritta la predisposizione di apposite aree a parcheggio pubblico o ad uso pubblico, con una superficie maggiore o uguale al 40% della SLP in progetto e comunque non inferiore a 2.000 mq..

La presente variante, attribuendo all'area una S.L.P. massima, di 6.000 mq., ne riduce a meno della metà la capacità edificatoria rispetto al P.R.G. vigente.

Si precisa, infine, che l'area oggetto di variante è interessata dalla fascia di rispetto della discarica Barricalla di seconda categoria tipo C, sita nel Comune di Collegno. All'interno di tale fascia non possono essere localizzate, fino al termine dell'attività della discarica, attività direttamente collegate alla catena alimentare nonché insediamenti concentrati di popolazione sensibile (per esempio strutture che ospitano bambini, anziani, malati).

Per quanto attiene alle condizioni idrogeomorfologiche dell'area, la stessa risulta compresa nella classe I(P) di pianura. Si segnala, inoltre, la presenza, in prossimità della ridotta porzione di area prospiciente il corso Ferrara, di corsi d'acqua comportanti una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 5 dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale.

In riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale n. 12-8931 del 9 giugno 2008 (pubblicata sul BUR n. 24 del 12 giugno 2008), inerente il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale". Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi, si evidenzia che, ai sensi di tali indirizzi, sono di norma escluse dal processo di valutazione ambientale le varianti parziali "non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli articoli 136, 142 e 157 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi".

In merito si rileva che, analogamente al presente provvedimento, la proposta originaria della variante al P.R.G. n. 209, più volte richiamata, prevedeva, oltre agli adeguamenti delle fasce di rispetto stradale e di elettrodotto, anche l'individuazione di un lotto a Servizi Privati "SP", semplicemente con diversa collocazione rispetto a quella prevista con il presente provvedimento.

Per tale motivo il "Documento Tecnico di Verifica di Assoggettabilità" al processo di Valutazione Ambientale Strategica, allegato alla variante n. 209, sottoposto alla Conferenza dei Servizi VAS, ha specificamente affrontato il tema della vulnerabilità ambientale conseguente alla presenza dei pozzi, in funzione della possibile edificazione del lotto a servizi privati come sopra descritto.

Tenuto conto della riduzione della capacità edificatoria descritta in premessa nonché delle ulteriori valutazioni degli effetti ambientali, la proposta di variante esaminata all'Organo Tecnico Comunale VIA e dai soggetti competenti è stata esclusa con determinazione dirigenziale n. 70 del 2 marzo 2010 dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di VAS con l'indicazione di alcune prescrizioni attuative inerenti, in particolare, la riduzione delle emissioni inquinanti atmosferiche, il risparmio energetico mediante l'uso di energie alternative e l'impiego di tecnologie di bioarchitettura.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che il presente provvedimento, i cui contenuti sono analoghi a quelli esaminati nel corso della Verifica di Assoggettabilità in merito alla previsione di un lotto destinato a servizi privati di 6.000 mq., ma migliorativi circa la collocazione del lotto stesso grazie agli approfondimenti intervenuti, sia da considerarsi escluso dall'attivazione del processo valutativo di cui sopra, a condizione che siano fatte salve le prescrizioni della citata determinazione dirigenziale n. 70/2010.

Al fine, pertanto, di dare attuazione agli orientamenti sopra espressi, la variante prevede di apportare le seguenti modifiche e integrazioni:

- A) il cambio della destinazione urbanistica della porzione di area, pari a circa 14.350 mq,
- B) la sostituzione all'articolo 19 delle Norme Urbanistico - Edilizie di Attuazione, del comma 15 "Area destinata a parco per il gioco e lo sport della Continassa" ;
- C) l'assoggettamento dell'area interessata dalla variante alle specifiche prescrizioni del comma 15 dell'articolo 19 delle N.U.E.A. "Aree per Servizi: generalità";
- D) **le conseguenti modifiche alla tavola n. 1 - Azzonamento - foglio 4A - scala 1:5.000, in recepimento di quanto specificato ai punti precedenti.**

Come meglio esplicitato in premessa, i contenuti della presente variante dovranno essere recepiti nello Studio di Insieme approvato con deliberazione n. 156 del Consiglio Comunale del 20 ottobre 2008.

Il presente provvedimento comporta decremento di aree per servizi pubblici pari a circa 14.350 mq di superficie.

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con piani sovracomunali vigenti e costituisce variante parziale al P.R.G. vigente, ai sensi dell'articolo 17, comma 7, della Legge Urbanistica Regionale n. 56/1977 e s.m.i..

Si specifica inoltre che, 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 n. 56/1977 e s.m.i..

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento della tavola 1 "Azzonamento " Foglio 4A, e dell'articolo 19 del fascicolo I delle N.U.E.A. del Piano Regolatore Generale.

Il presente provvedimento è stato discusso in sede di II e VI Commissione congiunte il 17 novembre 2010: in quella sede è stata preponderante la convinzione che l'area debba essere urbanizzata con servizi che siano di utilità ai cittadini ed in armonia con l'intero ambito della Continassa.

E' stata accolta molto positivamente la riduzione della SLP consentita dalla variante rispetto a quanto previsto dal PRG del 1995.

E' stato sollevato dai cittadini il problema della cascina Continassa e richiesto un progetto di riutilizzo. In attesa che ciò si concretizzi, si ritiene necessario un intervento di messa in sicurezza della struttura tenendo conto dei vincoli posti dalla Sovrintendenza.

L'allontanamento del futuro edificato dai pozzi di captazione della SMAT (acquedotto), in osservanza delle normative, è stato giudicato positivamente dai cittadini perché garantisce e tutela la qualità di un bene pubblico insostituibile quale è l'acqua.

La trasformazione di destinazione d'uso delle aree da servizi pubblici a servizi privati consente l'attivazione in tempi brevi di investimenti privati mantenendo, attraverso la concessione, la proprietà pubblica dei terreni.

L'area adiacente il Mazda Palace, che doveva essere trasformata per allocare un centro benessere, e che attualmente è concessa a Togni, si chiede che venga mantenuta a verde.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

Visto il Regolamento del Decentramento approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 133 (n. mecc. 9600980/49) del 13 maggio 1996 e n. 175 (n. mecc. 9604113/49) del 27 giugno 1996 che all'art. 43 prevede l'”attività consultiva” del Consiglio Circostrizionale.

Dato atto che il parere sulla regolarità tecnica e correttezza amministrativa dell'atto è favorevole;

PROPONE AL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE

Di esprimere **PARERE FAVOREVOLE**, sottolineando che, le potenzialità dell'area, rischiano di essere, a nostro avviso, compromesse dal mancato collegamento di C.so Ferrara con C.so Marche. Si evidenzia la necessità di un'attenta progettazione relativamente al tema parcheggi onde evitare problemi in occasione di grandi eventi sportivi e culturali.

Inoltre, condizioniamo il parere favorevole alla tipologia di servizio privato che si allocherà nell'area dell'Arena Rock: dovrà necessariamente essere non impattante sulle adiacenti residenze.

OMISSIS DELLA DISCUSSIONE

Il Consiglio circoscrizionale con votazione per alzata di mano

(Al momento della votazione risultano assenti dall'Aula i Consiglieri Balena, Battista, Garzelli , Spina e Terlizzi)

accertato e proclamato il seguente esito

PRESENTI	17
ASTENUTI	==
VOTANTI	17
VOTI FAVOREVOLI	13
VOTI CONTRARI	4

D E L I B E R A

A maggioranza

Di esprimere **PARERE FAVOREVOLE**, sottolineando che, le potenzialità dell'area, rischiano di essere, a nostro avviso, compromesse dal mancato collegamento di C.so Ferrara con C.so Marche. Si evidenzia la necessità di un'attenta progettazione relativamente al tema parcheggi onde evitare problemi in occasione di grandi eventi sportivi e culturali. Inoltre, condizioniamo il parere favorevole alla tipologia di servizio privato che si allocherà nell'area dell'Arena Rock: dovrà necessariamente essere non impattante sulle adiacenti residenze