



*Settore Urbanistica e Ambiente*

**Relazione di controdeduzione alle osservazioni e proposte al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo all'ambito di ricucitura di via Messina, ai sensi dell'art. 40, comma 2, della Legge Regionale 5/12/77 n. 56 e s.m.i.**

Collegno, ottobre 2009

**Il Dirigente di Settore  
(Arch. Lorenzo DE CRISTOFARO)**

**Il Segretario Generale  
(Dott. Angelo TOMARCHIO)**

**Il Sindaco  
(Silvana ACCOSSATO)**

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 21/04/2009 è stato adottato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40, comma 1, della Legge Regionale 05/12/77 n. 56 e s.m.i., il Progetto Preliminare di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo all'ambito di ricucitura di via Messina.

Per quanto attiene alla fase di pubblicazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, si evidenzia che la stessa è stata regolarmente eseguita secondo le indicazioni previste dalla citata legge urbanistica regionale. Il Progetto Preliminare di Piano Particolareggiato è stato depositato presso la Segreteria Generale del Palazzo Civico ed è stato pubblicato all'Albo Pretorio per trenta giorni consecutivi, dal 05/05/2009 al 03/06/2009.

La fase delle osservazioni è stata determinata ai sensi di Legge in trenta giorni, consecutivi e successivi alla pubblicazione, e precisamente dal 04/06/2009 al 03/07/2009.

Sono pervenute nei termini le seguenti **osservazioni**:

1. **Osservazione prot. 34186 in data 05.06.2009** a firma dei Sig.ri RAVIOLO Angelo e SOLA Anna, evidenziante la necessità di riposizionare i tre posti auto in progetto, numerati dal n. 82 al n. 84, in quanto previsti di fronte ad un passaggio carraio esistente a servizio dell'edificio residenziale di Via Leopardi n. 4. Sempre in prossimità di detto ingresso carraio, è inoltre manifestata l'esigenza di disporre di un posto carico-scarico merci a servizio dell'attività commerciale presente in sito.
2. **Osservazione prot. 39952 in data 02.07.2009** a firma del gruppo consiliare Lega Nord Piemont Padania – Sig.ri BROGLIO Claudio, BARDELLA Fabrizio, CERETTO Lorenzo. L'osservazione esprime contrarietà al Progetto di Piano Particolareggiato, in particolar modo per le ripercussioni sul traffico veicolare della zona e per l'occupazione dell'area oggi utilizzata a parcheggio tra le vie Leopardi e Messina. Gli osservanti ritengono infatti necessaria la regolamentazione di quest'ultima e l'individuazione in altra zona del fabbricato residenziale ivi previsto dal Piano Particolareggiato adottato. Allo scopo si richiedono ulteriori approfondimenti sull'impatto ambientale dell'intervento, con la redazione di una specifica Relazione che consideri anche la presenza di edifici scolastici in prossimità. Considerando la mutata composizione del Consiglio Comunale, si richiede inoltre di verificare la continuità dell'adesione politica al Progetto di Piano Particolareggiato adottato.
3. **Osservazione prot. 40031 in data 02.07.2009** a firma di Padre Salesio SEBOLD, in qualità di legale rappresentante della Parrocchia Madonna dei Poveri e del Convento di San Massimo dell'Ordine degli Agostiniani Scalzi. L'osservante propone la ridefinizione del quadro patrimoniale delle aree prospicienti la chiesa Madonna dei Poveri e una nuova soluzione di riqualificazione edilizia delle medesime. Poste ai margini dell'ambito in trasformazione, alcune di queste aree risultano già parzialmente interessate da interventi di riassetto ad opera del Piano Particolareggiato, ed in particolare per la sistemazione della nuova piazza-sagrato. Questi lavori, tuttavia, non adeguano l'assetto patrimoniale delle superfici interessate (catastalmente parte del mappale 1227 su cui insiste la chiesa) mantenendo per le stesse lo status originario di aree private assoggettate ad uso pubblico. In ragione della necessità di razionalizzare il quadro delle

proprietà presente in loco, in questa sede è proposta la cessione delle suddette parti al Comune e la richiesta è estesa anche ad altre aree contigue non incluse nel perimetro di Piano Particolareggiato. Proprio su queste ultime l'osservante individua la massima parte delle nuove opere, ovvero la realizzazione di una fontana coronata da scultura e la sistemazione dell'ingresso dell'edificio di culto con una nuova scalinata di accesso (c.d. *PARTE A* dell'elaborato planimetrico allegato all'osservazione). Dal punto di vista progettuale, la scalinata, più grande di quella esistente, va ad interessare anche aree già comunali.

Ciò premesso, a fronte della cessione al Comune di tutte le aree in proprietà esterne all'edificio di culto, è richiesta la partecipazione dei soggetti attuatori del Piano Particolareggiato nella realizzazione delle opere individuate quali "demolizioni, scavi e opere strutturali" afferenti alla suddetta *PARTE A*, già identificata come pubblica. A parere dell'osservante, i costi di realizzazione di queste opere edilizie - compensando il valore di tutte le aree previste in cessione così come quantificato nella Relazione descrittiva allegata all'osservazione (165 euro/mq per una superficie complessiva di 184 mq) - nonché il loro carattere di utilità pubblica, ne giustificano l'esecuzione a scomputo di oneri di urbanizzazione senza alcun gravame per gli operatori. Per il completamento delle opere della stessa *PARTE A* (della quale, ricordiamo, è prevista la cessione) viene ipotizzato invece il concorso diretto del Comune, in percentuale e forma da concertare.

Altri interventi previsti all'interno della proprietà parrocchiale (su porzione identificata come *PARTE B* - privata) sarebbero invece realizzati direttamente dall'Ente ecclesiastico con richiesta di sovvenzioni al Comune ai sensi della Legge Regionale n. 15/1989. Tra questi è anche la delimitazione di una piccola porzione del sagrato, rendendone pertanto l'uso esclusivo da parte della chiesa.

Sono inoltre sollevate ulteriori questioni specifiche, così sintetizzabili:

- a) necessità di rivedere il blocco di parcheggi previsto lungo via Petrarca con spazi per la sosta di motocicli e rastrelliere destinate alle biciclette allo scopo di garantire adeguato sbocco a una nuova corsia di accesso carraio lungo la recinzione esistente;
- b) esigenza di prevedere ulteriori parcheggi sul prolungamento della via Messina, speculari a quelli già individuati dal Piano Particolareggiato (anche a parziale compensazione dei posti auto persi a seguito della richiesta di cui al punto precedente);
- c) necessità di ultimare tutte le opere di urbanizzazione (così come integrate dalle opere proposte nell'osservazione) contestualmente alla fine dei lavori di costruzione dei due edifici residenziali previsti nel SUE.

4. **Osservazione prot. 40222 in data 03.07.2009** a firma del Comitato Spontaneo Edilizia Pubblica via Messina, Sig,ri DI PAOLA Antonina, (firma illeggibile), (firma illeggibile). Gli osservanti richiedono di rivedere le previsioni di Piano Particolareggiato nel rispetto del contesto edificato, con particolare riferimento alle caratteristiche estetiche, alla sagoma e alla volumetria dei fabbricati in progetto (riduzione delle altezze degli edifici previsti, anche attraverso l'interramento delle cantine e dei box auto individuati al piano terra del fabbricato destinato a Edilizia Residenziale Pubblica). Viene inoltre lamentata una notevole riduzione delle aree a parcheggio esistenti, delle quali si chiede la ricollocazione anche attraverso la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato. E' richiamata attenzione alle ripercussioni del Progetto sulla viabilità, nonché sulla necessità di evitare la riduzione degli spazi di carreggiata delle strade esistenti.

## CONTRODEDUZIONI

### OSSERVAZIONE n. 1

#### **ACCOGLIBILE**

L'osservazione risulta accoglibile in quanto, per mero errore materiale, sono stati individuati dei posti auto di fronte ad un accesso carraio esistente. Gli stessi saranno pertanto riposizionati. Con riferimento alla richiesta di localizzare un'area carico-scarico merci in prossimità dell'attività commerciale ivi presente, il Progetto di Piano Particolareggiato terrà conto della necessità evidenziata rimodulando gli stalli previsti per la sosta. E' fatta salva ogni valutazione in ordine alla segnaletica, da effettuare previo ottenimento di specifica autorizzazione degli Uffici competenti.

### OSSERVAZIONE n. 2

#### **NON ACCOGLIBILE**

Con riferimento alle argomentazioni sollevate, si evidenzia che il Progetto di Piano Particolareggiato è stato redatto sulla base di quanto indicato dal PRGC approvato con D.G.R.P. n. 10-9436 del 26.05.2003 (luogo di progetto Borgata Paradiso - "Relazioni per l'area di ricucitura tra via Vespucci e via Messina"), del quale costituisce una mera attuazione. Le norme del Piano Regolatore prevedono già quantità e tipologia di fabbricati da realizzare, numero di piani, superfici lorde di pavimento, nonché posizionamento rispetto al contesto. L'individuazione dell'edificio da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica all'intersezione tra via Leopardi e via Messina non è dunque frutto di una scelta dello Strumento Urbanistico Esecutivo e non sono quindi - in questa sede - pertinenti osservazioni su tale punto. Il progetto di Piano Particolareggiato, tuttavia, non ignora che l'utilizzo dell'area in argomento come spazio per la sosta, seppure non regolamentata, ha offerto finora una risposta pratica all'esigenza di posti auto nel quartiere. Allo scopo, il Piano Particolareggiato ha perseguito l'obiettivo non solo di regolamentare la sosta degli autoveicoli nella zona, attraverso l'individuazione di aree dedicate e segnalate, ma anche quello di aumentare la dotazione di posti auto disponibili. A seguito dell'attuazione del Piano Particolareggiato e degli interventi fuori comparto previsti su Piazza Basaglia, saranno infatti offerti al quartiere 146 posti auto regolamentati e segnalati in luogo degli esistenti 89 posti auto (regolamentati e segnalati). Le problematiche inerenti alla sosta sono state affrontate nella specifica Relazione di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98, come anche le ripercussioni sulla viabilità. Per quanto attiene proprio agli aspetti viabilistici, ogni considerazione non può prescindere dal complesso di interventi che saranno valutati in relazione alla Variante di PRGC che interesserà tutta l'area di Via De Amicis. A detto progetto di riqualificazione urbana è legata la volontà di riassegnare a questa viabilità un ruolo di maggiore spicco, promuovendo la stessa a importante

collettore dei flussi veicolari dell'intero comprensorio. Nell'attesa di questa sostanziale rivalutazione di Via De Amicis, e della progettazione che l'accompagnerà, scaricando dalla percorrenza viabilistica interquartiere tutte le strade interne - fra le quali anche quelle interessate dal Progetto di Piano Particolareggiato - si ritiene prematuro effettuare in questa sede ulteriori approfondimenti in merito.

Per i motivi di cui sopra, l'osservazione non è considerata accoglibile.

### **OSSERVAZIONE n. 3**

#### **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

In considerazione della maggiore funzionalità rispetto alle esigenze specifiche dell'attività parrocchiale, si ritiene di massima accoglibile la nuova proposta di sistemazione edilizia delle aree prospicienti l'edificio di culto individuata dal soggetto osservante.

Per quanto riguarda, invece, la riconfigurazione dell'assetto patrimoniale e realizzativo-gestionale, si condivide in linea di principio la necessità di razionalizzare una situazione di fatto superata, ma nel contempo si evidenzia che ogni razionalizzazione patrimoniale-catastale non può prescindere da una riclassificazione fondata sulle caratteristiche urbanistiche e funzionali dei manufatti, anche in rapporto al tipo di fruizione da parte della collettività.

Ciò premesso, per una maggiore chiarezza espositiva, si ritiene di poter operare una distinzione, raggruppando i nuovi interventi esterni alla chiesa in tre insiemi funzionalmente omogenei:

#### **1. Opere strettamente connesse all'edificio di culto e pertinenti allo stesso**

All'interno di questo insieme individuiamo la nuova ed ampliata scalinata di accesso (in parte di proprietà comunale) nonché la delimitazione, ad uso esclusivo della parrocchia, di una piccola superficie, già privata, a margine della nuova piazza-sagrato.

#### **2. Opere legate all'edificio di culto, ma dotate di una particolare autonomia funzionale che conferisce alle stesse un interessante ruolo di "cerniera" tra lo spazio di relazione (la piazza-sagrato) e lo spazio sacro**

Distinguiamo la rampa per l'accesso dei disabili, la fontana e la scultura ivi proposta (le aree interessate sono per la gran parte di proprietà della Parrocchia).

#### **3. Opere di più stretta fruizione pubblica**

Corrispondenti alla riconfigurazione della piazza-sagrato nell'area a ridosso della recinzione sul lato sud-est della Parrocchia (in parte di proprietà della Parrocchia stessa ed in parte del Comune).

Sulla base di questa distinzione, si ritiene - avendo già preventivamente consultato gli organi parrocchiali - che la soluzione più idonea sia quella di pervenire ad una permuta tra Parrocchia e Comune con l'obiettivo di ottenere una razionalizzazione degli assetti urbanistici, patrimoniali e operativo-gestionali. Conseguentemente, le opere di cui al punto 1 dovranno diventare interamente di proprietà della Parrocchia che si dovrà fare carico dei relativi costi realizzativi e gestionali; parallelamente, le opere di cui ai punti 2 e 3, dovranno diventare di proprietà del Comune che si dovrà fare carico dei relativi costi realizzativi e gestionali.

#### Limitatamente ai punti

a) [necessità di rivedere il blocco a parcheggi previsto lungo via Petrarca con spazi per la sosta di motocicli e rastrelliere destinate alle biciclette allo scopo di garantire adeguato sbocco a una nuova corsia di accesso carraio lungo la recinzione esistente] ACCOGLIBILE in linea generale: si provvederà ad approfondire il riassetto dei parcheggi ivi previsti, andando a recuperare quelli persi dal riassetto (comprensivi anche quelli persi a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 1) sul prolungamento verso sud di via Leopardi, al fine di garantire (e addirittura incrementare) il bilancio complessivo di posti auto previsti dal Piano Particolareggiato adottato.

b) [esigenza di prevedere ulteriori parcheggi sul prolungamento della via Messina, speculari a quelli già individuati dal Piano Particolareggiato] PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Il posizionamento di parcheggi in tale area creerebbe una situazione di pericolo per la circolazione visto l'assetto viabile locale. Non è inoltre trascurabile l'impatto (quantitativo e qualitativo) che tale sistemazione avrebbe sul previsto arredo urbano della piazza. Si sottolinea che i posti auto rilocalizzati lungo via Leopardi in aggiunta alle opere di sistemazione già previste esternamente al perimetro di P.P., saranno utilizzabili anche per le esigenze manifestate nell'osservazione;

c) [necessità di ultimare tutte le opere di urbanizzazione contestualmente alla fine dei lavori di costruzione dei due edifici residenziali previsti nel SUE]. Il Piano Particolareggiato già prevede l'ultimazione simultanea di tutte le opere di urbanizzazione. Il rilascio del certificato di abitabilità dei fabbricati è comunque subordinato all'ultimazione con collaudo di tutte le opere di urbanizzazione connesse.

#### **OSSERVAZIONE n. 4**

##### **NON ACCOGLIBILE**

Si richiama quanto evidenziato per l'osservazione n. 2, con particolare riferimento agli aspetti viabilistici, alle questioni legate alla sosta ed alla caratteristica del Piano Particolareggiato quale semplice strumento attuativo di previsioni già individuate dal vigente PRGC.

In riferimento agli aspetti estetico-compositivi degli edifici in progetto, si evidenzia che gli stessi sono stati sottoposti ad attento approfondimento, anche attraverso la redazione di specifici elaborati tecnici di dettaglio (Progetto Unitario) allegati al Progetto di Piano Particolareggiato.

L'osservazione non è pertanto considerata accoglibile.

In conseguenza di quanto determinato, le controdeduzioni suesposte comportano la modifica dei seguenti elaborati di Piano Particolareggiato nel Progetto definitivo:

#### **Elaborati testuali:**

- relazione illustrativa e allegato computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- norme tecniche di attuazione;

- schema di convenzione;
- relazione art. 20 L.R. 40/98 e s.m.i.

#### **Tavole grafiche:**

- Tavola 0 - *Inquadramento generale del progetto con inserimento urbano, scala 1:500;*
- Tavola 3A - *Inserimento del progetto su mappa catastale - sovrapposizione progetto con mappa catastale ed individuazione dei comparti di intervento e delle opere di urbanizzazione di competenza, scala 1:1000;*
- Tavola 4 - *Classificazione urbanistica delle aree, scala 1:1000;*
- Tavola 5 - *Azzonamento e destinazioni d'uso, scala 1:1000;*
- Tavola 6 - *Planovolumetrico – Individuazione dei comparti, scala 1:500;*
- Tavola 7 - *Comparto 1 - pubblico, scala 1:500;*
- Tavola 8 - *Comparto 2- privato, scala 1:500;*
- Tavole 9 - *Stato di fatto e progetto – Sezioni A-A', B-B', C-C' scala 1:50;*
- Tavole 10 - *Planimetria sottoservizi – Rete fognaria, scala 1:1000;*
- Tavola 11 - *Planimetria sottoservizi – Rete idrica, scala 1:1000;*
- Tavola 12 - *Planimetria sottoservizi – Rete elettrica, scala 1:1000;*
- Tavola 13 - *Planimetria sottoservizi – Rete gas, scala 1:1000;*
- Tavola 14 – *Tipologie edilizie, scale varie.*

#### **Progetto Unitario:**

- Tavola 1 – *Comparto 1 – pubblico, scale varie;*
- Tavola 2 – *Comparto 2 – privato, scale varie.*