



CITTA' DI
COLLEGNO



PROVINCIA DI TORINO

Settore Pianificazione Territoriale - Ambiente - Edilità

Relazione di controdeduzione alle osservazioni e proposte al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica nell'area compresa tra le vie Cefalonia, Isonzo, Piave e corso Francia, ai sensi dell'art. 40, comma 2, della Legge Regionale 5/12/77 n. 56 e s.m.i.

Collegno, Novembre 2007

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

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

**Il Sindaco
(Silvana ACCOSSATO)**

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 07/06/2007 è stato adottato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40, comma 1, della Legge Regionale 5/12/77 n. 56 e s.m.i., il progetto preliminare di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica nell'area compresa tra le vie Cefalonia, Isonzo, Piave e corso Francia.

Per quanto attiene la fase di pubblicazione della Variante, 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 sessanta giorni consecutivi, dal 14/06/2007 al 12/08/2007.

La fase delle osservazioni è stata determinata ai sensi di Legge in trenta giorni consecutivi dal trentunesimo al sessantesimo giorno di pubblicazione, e precisamente dal 14/07/2007 al 12/08/2007.

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

1. Osservazione prot. n. 36403 in data 17.07.2007, a firma del sig. MAINO Mario in qualità di Presidente del Circolo La Fratellanza con sede in Collegno, via Isonzo 25, nella quale **viene richiesto di mantenere i giochi delle bocce esistenti nell'area compresa tra via Piave e via Vittorio Veneto**;
2. Osservazione prot. n. 39407 in data 31.07.2007, a firma della sig.ra MONASTEROLO Alessandra in qualità di Amministratore pro-tempore del condominio di via Veneto 12, nella quale viene precisato che
 - a. **l'area individuata come "parte di parcheggio COMPARTO B", individuata al Foglio VII mappale n. 1747, è di esclusiva proprietà del Condominio di Via Veneto 12 e non, come erroneamente segnalato, del Condominio di Via Veneto 14;**
 - b. **l'elenco delle proprietà immobiliari non è aggiornato**, e pertanto viene fornita la disponibilità a collaborare per l'aggiornamento di tale elenco;
3. Osservazione prot. 39880 in data 02.08.2007, a firma del Sig. SATRAGNI Dionigi, nella quale viene fatta rilevare un'incongruenza fra la superficie del comparto C di P.P. ricavata dai valori del catasto terreni e quella realmente rilevata *in situ*, riconducibile ad un errore nella mappa catastale che riporta lo sviluppo del fronte di corso Francia nn. 249-251 pari a 26 m invece che 28,70 m reali. Pertanto **si richiede di conformare il Piano Particolareggiato alla situazione reale modificando la superficie del comparto C da 672 mq agli effettivi 761,16 mq (come risulta dai documenti di rilevazione allegati) ed attribuendo al suddetto comparto la S.L.P. di 989,50 mq derivante dall'applicazione degli indici di progetto**;
4. Osservazione prot. 40215 in data 03.08.2007, a firma del Sig. DEZZANI Giuseppe, riguardante il comparto E di P.P., articolata nei seguenti punti:
 - a. Si propone **la realizzazione nel comparto E di un unico blocco edificatorio collegato alla manica di edificio proveniente da corso Francia ed il conseguente mantenimento dell'edificio di proprietà Dezzani corrispondente al civico 10 di via Piave**;
 - b. Si suggerisce **l'attuazione dell'unico blocco edificatorio in due fasi**
 - **1^ Fase** – è relativa alla porzione di nuovo fabbricato attestato verso la scuola, da realizzarsi tramite la disponibilità attuativa della proprietà Dezzani (in termini di volumetria residua e cessione di aree a servizi) e del lotto FI.BE confinante a nord, coinvolgendo eventualmente anche parte dei lotti staccati posti in prossimità della

scuola. Si sottolineano i vantaggi di questo “anticipo”, consistenti nell’immediata trasformazione di tale zona, nonché (nel caso di partecipazione di parte dei lotti staccati in cessione di servizi) nello scongiuramento di futuri sviluppi edificatori invasivi nei confronti di un complesso scolastico già operativo;

- **2^ Fase** – è relativa alla porzione di nuovo fabbricato che prosegue verso il corso Francia e risvolta sul corso medesimo, da realizzarsi tramite la disponibilità attuativa della proprietà Stella (attestata su corso Francia) con l’integrazione dei restanti lotti staccati in prossimità della scuola (via Piave 16 e 20);

- c. **Si offre l’utilizzo a titolo definitivo di parte del cortile di proprietà Dezzani con destinazione parcheggio e/o verde pubblico**, ampliando così l’area a servizi in loco;
- d. Si suggerisce il reperimento della restante quota di parcheggio, per il soddisfacimento degli standard commerciali del comparto E, nella fondiaria del comparto stesso in superficie o nel piano interrato;
- e. Si propone di prevedere anche per il comparto E, nelle Norme di Attuazione del P.P., un ambito da destinare a spazio pubblico da assoggettare a parcheggio all’interno dell’area fondiaria in superficie o, in alternativa, nel piano interrato;
- f. Si richiede di **consentire, per tutti gli edifici attestati sul parcheggio pubblico interno compreso tra i comparti A, D e E, ivi compresa la quota-parte di cortile residuo di proprietà Dezzani, la possibilità di accesso pedonale e carraio verso l’area pubblica** al fine di renderla permeabile alla comune percorrenza;

5. Osservazione prot. 40586 del 07.08.2007, a firma dei sigg. BERTONE Fabrizio, in qualità di legale rappresentante della Società FI.BE s.r.l., e GAI Carlo, in qualità di legale rappresentante della società COSTRUZIONI GAI s.r.l., nella quale vengono fatte le seguenti richieste:

- a. **In merito al verde** – prevedere la **possibilità di soddisfare il fabbisogno di verde nell’ambito di ciascun comparto di intervento piuttosto che nel singolo lotto fondiario** il quale (da approfondimenti effettuati) non sempre possiede un’estensione tale da permettere il soddisfacimento di tale requisito richiesto dal P.R.G.C. vigente;
- b. **In merito ai parcheggi** – prevedere la **possibilità di realizzare, tenendo conto della limitatezza delle aree fondiarie a disposizione, parcheggi di pertinenza degli edifici al di sotto dei parcheggi pubblici, attuando il meccanismo di dismissione delle aree e contestuale concessione del diritto di superficie relativo alle autorimesse interrate;**
- c. **In merito alle nuove normative sul risparmio energetico** – **introdurre, nelle N.T.A. del P.P., un articolo che specifichi che lo spessore delle murature perimetrali, ai fini del calcolo della S.L.P., sia considerato per un massimo di cm 30, anche se le stesse avranno spessori maggiori per ottemperare a quanto previsto in materia di risparmio energetico;**
- d. **In merito alla costruzione di edifici in aderenza ad altri esistenti** – consentire la **possibilità di realizzare larghezze di manica ed altezze dei nuovi edifici anche superiori a quelle degli edifici esistenti, nel rispetto delle situazioni di veduta ai sensi del Codice Civile;**

6. Osservazione prot. 41134 del 10.08.2007, a firma del sig. BARACCO Gino, in qualità di Presidente del Comitato Spontaneo di Quartiere Leumann – Terracorta, articolata nei seguenti punti:

- a. Viene richiesto di **integrare la documentazione di P.P. con una Verifica di Impatto Ambientale (V.I.A.) in merito alla sostenibilità dell'intervento per l'area in oggetto.** Ciò soprattutto in relazione al previsto aumento del carico di traffico indotto dalle trasformazioni, con particolare attenzione alle criticità di transito all'interno dell'area di P.P. verso via Piave (direzione corso Francia) e verso via C. Battisti (direzione S. Maria). Prevedendo che tale situazione viabilistica complessiva avrà inevitabili ripercussioni sull'inquinamento atmosferico, si richiede inoltre un rilievo preventivo da parte dell'A.R.P.A.;
- b. Si segnala **un'insufficiente quantità prevista di spazi verdi e per il gioco dei bambini al di fuori dell'area della scuola materna;**
- c. Si segnala che **gli otto piani previsti per taluni edifici innalzano il già critico coefficiente n° abitanti / kmq.**

CONTRODEDUZIONI

OSSERVAZIONE n. 1

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE – l'area, attualmente interessata dai campi per il gioco delle bocce, è destinata dal Piano Particolareggiato in parte a servizi per la nuova scuola materna, in parte ad area di pertinenza di un fabbricato residenziale in progetto, pertanto la richiesta di mantenere l'attuale collocazione dei campi da gioco non è accoglibile.

Va però ricordato che nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano, all'art. 14 (Arredi urbani) è stato testualmente inserita una notazione secondo la quale "è compatibile con le sistemazioni degli spazi pubblici o di uso pubblico l'eventuale realizzazione di un'area per il gioco delle bocce".

L'osservazione si può quindi ritenere parzialmente accolta per quanto riguarda la possibilità, concessa ad un'attività riconosciuta di sicuro interesse per la collettività, di non abbandonare del tutto l'area interessata dalle previsioni di Piano Particolareggiato.

Comunque, nel caso in cui l'area indicata idonea al gioco bocce dal P.P. non venisse ritenuta, in fase operativa, confacente all'immagine urbana ed appropriata al clima acustico del nuovo quartiere, l'Amministrazione si rende disponibile a valutare la possibilità, di concerto con l'Associazione scrivente, di individuare una nuova area, esterna al perimetro di P.P. e già interessata da servizi pubblici secondo il P.R.G.C. vigente, da destinare alla ricollocazione dei campi da gioco esistenti.

OSSERVAZIONE n. 2

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE – poiché l'osservazione si articola in più punti, si dettagliano di seguito le controdeduzioni.

a. Il mappale 1747, a cui si fa riferimento nell'osservazione, è stato correttamente collegato all'immobile sito in via V. Veneto 12, come si può evincere dalla pag. 12 dell'elenco delle proprietà catastali. Si riscontra tuttavia un'imprecisione nel titolo della sezione relativa agli immobili di via V. Veneto 12-14, che pertanto si provvederà a correggere, attribuendo rispettivamente il mappale 1747 al civico n. 12 ed il mappale 247 al civico n. 14.

L'osservazione è dunque da ritenersi parzialmente accolta.

b. Da un riscontro oggettivo con i dati forniti dalla scrivente, sono stati individuati nell'elenco delle proprietà catastali due ordini di errori formali.

Il primo è costituito da alcune imprecisioni nel trascrivere i dati desunti dalle visure catastali, che pertanto si provvederà a correggere.

In particolare, si andrà a modificare l'elenco delle particelle catastali nella sezione relativa ai mappali 1747 e 247, adeguando il titolo alle osservazioni ricevute ed aggiornando le proprietà in base ad una verifica operata sulle visure catastali.

Tale modifica si ripercuote ovviamente anche sullo schema di convenzione, nella parte dove sono riportate le proprietà catastali.

Il secondo errore rilevato riguarda il mancato aggiornamento dei dati derivanti da atti (compravendite, successioni ecc.) successivi alla data di consultazione delle visure catastali, che non appare opportuno correggere in quanto la normativa di riferimento (artt. 38, 39 L.R. 56/77 e s.m.i.) richiede esplicitamente di fare riferimento esclusivamente ai dati catastali degli immobili. In ogni caso, si provvederà a tenere conto dei nuovi nominativi desunti dagli atti formali messi a disposizione in sede di notifica dello schema di convenzione ai sensi di legge.

Per le motivazioni di cui sopra, l'osservazione è pertanto da ritenersi parzialmente accolta.

OSSERVAZIONE n. 3

NON ACCOGLIBILE – Il Piano Particolareggiato in questione è stato dimensionato e progettato, ai sensi dell'art. 39 co. 3 della L.R. 56/77 e s.m.i., sulla base dei dati catastali relativi ai mappali ricadenti all'interno del perimetro di P.P.. Tale criterio è stato adottato omogeneamente per tutti i comparti di intervento, desumendo i dati quantitativi dalle visure catastali aggiornate, al fine di determinare la complessiva ricaduta in termini di volumetria realizzabile secondo riferimenti certi, attestabili ed uniformi per tutte le proprietà coinvolte.

Pertanto l'osservazione è da ritenersi non accoglibile, in quanto, viste le premesse, una diversa quantificazione della S.L.P. creerebbe scompensi non sostenibili nel bilancio complessivo del Piano Particolareggiato.

OSSERVAZIONE n. 4

NON ACCOGLIBILE – anche se l'osservazione è stata articolata in più punti, si ritiene opportuna un'unica risposta in quanto tali punti sono fra loro strettamente interconnessi e funzionali ad una proposta unitaria di riassetto del comparto E.

L'osservazione non è ritenuta accoglibile, in quanto la proposta avanzata comporterebbe localmente lo squilibrio di un disegno progettuale complessivo che per tale area significherebbe non solo una disorganica gestione dei volumi dei fabbricati, ma anche e soprattutto l'impossibilità di riordino del filo edilizio lungo via Piave. Infatti, relativamente a tale viabilità, il previsto arretramento dell'edificato consentirà di realizzare marciapiedi a norma (minimo 1,50 m di larghezza), oltre a conferire un aspetto di maggior ordine e compattezza all'edificato di tutto il comparto E.

OSSERVAZIONE n. 5

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE – poiché l'osservazione si articola in più punti, si dettagliano di seguito le controdeduzioni.

a. Dall'esame degli elaborati di Piano emerge l'effettiva difficoltà, dato l'assetto complessivo del P.P., di reperire singolarmente per ogni U.M.I. la quantità di verde permeabile richiesta dal vigente P.R.G.C. (pari al 20% della Superficie Fondiaria del lotto). Ciò soprattutto alla luce della necessità (dettata dalla L. 122/89) di reperire autorimesse di pertinenza che, sia per le dimensioni dei lotti fondiari che per questioni di impatto visivo, andranno ragionevolmente ricavate negli interrati. L'osservazione risulta perciò accoglibile.

Si provvederà pertanto ad inserire nelle Norme Tecniche di Attuazione un art. 5/bis, che preveda un meccanismo normativo articolato come segue:

- possibilità di riferire all'intero comparto di intervento (e non alla singola U.M.I. identificabile con il lotto di edificazione) il rispetto del 20% di Sf da destinare a superficie permeabile;
- richiesta, per ogni singola U.M.I., di garantire il rispetto di almeno il 20% di Sf da destinare a verde per gli spazi di pertinenza, ammettendone la realizzazione anche sulla soletta delle autorimesse interrate.

Tale scissione del concetto di verde dal concetto della permeabilità del terreno permetterebbe, oltre a garantire il rispetto delle prescrizioni di P.R.G.C. in merito alla tutela dei terreni interessati da interventi di trasformazione, di ottenere un miglior impatto visivo delle aree di pertinenza degli edifici residenziali a vantaggio della qualità di vita dell'intero insediamento.

b. Il Piano prevede la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico in dismissione (vd. colore grigio sulle tavole di progetto) retrostante il fronte di corso Francia verso via Piave. Altresì, i nuovi edifici residenziali in progetto dovranno soddisfare le prescrizioni della L. 122/89 in materia di

parcheggi pertinenziali che, considerando le dimensioni e la conformazione dei lotti fondiari, andranno molto probabilmente realizzati non solo in interrato, ma anche in eccedenza rispetto alla sagoma degli edifici residenziali. Date le considerazioni di cui sopra, è possibile pensare ad una dislocazione dei parcheggi interrati tale da accorparli al di sotto delle aree da destinare a parcheggi pubblici, configurando problematiche relative al doppio regime patrimoniale di tali aree.

Premettendo che in ogni caso non si consentirà il posizionamento di parcheggi di pertinenza al di sotto della viabilità pubblica di progetto, appare possibile prevedere, nelle Norme Tecniche e nello schema di convenzione, un meccanismo alternativo di assoggettamento all'uso pubblico di aree private, piuttosto che di dismissione delle aree con contestuale concessione del diritto di superficie relativo alle autorimesse interrate.

Nello specifico, si provvederà a riscrivere l'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione ed a modificare di conseguenza le tavole grafiche nn. 8-9-10-12-13-14-17-19, inserendo un meccanismo relativo alle aree da destinare a parcheggio pubblico che contempli la possibilità di dismissione con concessione del diritto di superficie relativo alle autorimesse interrate o, in alternativa, l'assoggettamento all'uso pubblico.

L'osservazione è pertanto da ritenersi accolta.

c. La Città di Collegno non può e non vuole esimersi dal prendere in considerazione il tema dell'ecosostenibilità degli interventi edificatori ricadenti nel proprio territorio comunale, a maggior ragione in un periodo come quello attuale in cui la normativa nazionale e regionale è in una fase di profonda evoluzione, derivante dal recepimento delle nuove normative comunitarie in materia di efficienza energetica degli edifici. A tal proposito, è infatti in corso di studio la revisione del Regolamento Edilizio e della normativa di Piano Regolatore in chiave energetico / ambientale, al fine di rendere definitivamente operative sull'intero territorio comunale le prescrizioni citate e poter così conseguire un innalzamento delle prestazioni energetiche dell'edilizia di prossima costruzione e/o ristrutturazione. Nelle more di tale adeguamento, sono già state prese singole iniziative orientate al risparmio energetico in cui rientra il presente P.P. (si vedano le prescrizioni all'art. 15 delle N.T.A.)

La recente L.R. n. 13 del 28.05.2007 in materia di efficienza energetica degli edifici all'art. 8 definisce cosa costituisce o meno SLP, specificando testualmente che *“lo spessore delle murature esterne, tamponature o muri portanti, superiore ai 30 centimetri nelle nuove costruzioni, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici, e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi”*. A maggiore specificazione di quanto sopra, secondo il parere emesso dal Settore Regionale competente, pervenuto tramite comunicazione prot. 50959 del 17.10.2007, *“l'applicazione della stessa [L.R. 13/2007] è immediatamente imperativa senza necessità del suo recepimento da parte del Piano Regolatore Generale del Comune. Pertanto, l'art. 8 dedicato al calcolo convenzionale delle volumetrie edilizie risulta immediatamente applicabile, fatta eccezione per il comma 2”*.

Alla luce delle considerazioni fatte, l'osservazione è quindi da ritenersi accoglibile in linea metodologica, pur non comportando nello specifico alcuna modificazione del Piano Particolareggiato in quanto già implicitamente contenuta nelle definizioni urbanistico-edilizie di P.R.G.C così come aggiornate dalla L.R. 13/2007 citata.

d. La questione sollevata non risulta tanto attinente alla materia urbanistica in senso proprio, quanto piuttosto alla sfera di Regolamento Edilizio e di Codice Civile. Pertanto l'osservazione non è accolta in quanto non coerente con i temi di Piano Particolareggiato, e si rimanda la soluzione delle problematiche rilevate alla fase di rilascio dei permessi edilizi per l'attuazione delle previsioni di P.P.

OSSERVAZIONE n. 6

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE – poiché l'osservazione si articola in più punti, si dettano di seguito le controdeduzioni.

a. L'osservazione appare parzialmente accoglibile. Occorre comunque precisare che, per gli interventi riconducibili al P.P. oggetto di osservazioni, alla luce della normativa vigente in materia non è richiesta una Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.), bensì un'analisi di compatibilità ambientale caratterizzata da un minor grado di approfondimento. Si è pertanto provveduto a redigere il documento denominato "Analisi di compatibilità ambientale del Piano Particolareggiato", che andrà ad integrare la documentazione di P.P., dal quale emerge in particolare che le previsioni viabilistiche del Piano potranno sostenere il traffico connesso al futuro assetto dell'area.

b. Il Piano Particolareggiato di prossima approvazione, inserendosi in un quadro di coerenza con le previsioni del vigente P.R.G.C., ha individuato le volumetrie in progetto applicando gli indici consentiti per il luogo di progetto e gli ambiti normativi interessati. Per quanto riguarda il meccanismo di cessione delle aree per servizi connesse alle trasformazioni edilizie, il Piano Regolatore ne consente il reperimento anche all'esterno dell'area di intervento, accettando pertanto una dotazione *in situ* inferiore rispetto al totale calcolato per legge.

Nel caso specifico occorre sottolineare che, a fronte della dotazione minima prescritta dal P.R.G.C. (2.700 mq da destinarsi a parcheggi, giardino attrezzato con giochi per bambini a campo bocce) si è ritenuto non solo opportuno, ma anche doveroso innalzare la quota da dismettere *in situ* ad un totale di 9.765 mq variamente suddivisi fra la scuola materna (ritenuta di rilevante interesse pubblico in un contesto di nuovi insediamenti residenziali), i parcheggi pubblici (necessari alla corretta e non caotica fruizione dell'area) e le aree attrezzate per lo svago.

Per quanto riguarda in particolare quest'ultima fattispecie di servizio, la spina centrale attrezzata, comprensiva di un boschetto esistente che verrà mantenuto nel riassetto complessivo dell'area, appare vocata ad una polifunzionalità che ne consentirà un utilizzo flessibile in base alle esigenze della popolazione ivi insediata.

Pertanto l'osservazione non è accolta.

c. L'osservazione non viene accolta, in quanto si ribadisce che il Piano Particolareggiato è conforme al P.R.G.C. e che pertanto non comporta alcun carico urbanistico aggiuntivo rispetto al dimensionamento dello Strumento Urbanistico Generale.

Infine occorre segnalare che l'altezza degli edifici, non variando il carico urbanistico rispetto alle previsioni del vigente P.R.G.C., non incide in alcun modo sul citato coefficiente n° abitanti / Km².