

# COMUNE DI ROSTA



CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

## VARIANTE STRUTTURALE n. 6

ai sensi della L.R. n. 56/77, art. 17, IV comma

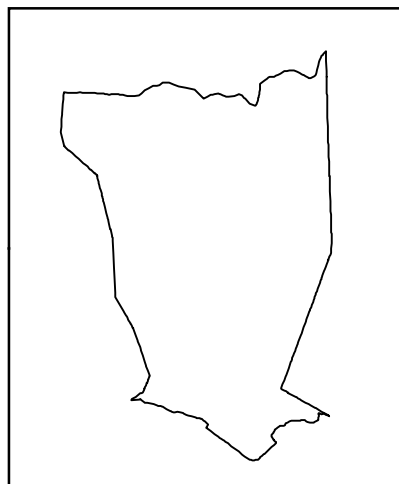
### PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO DEFINITIVO

Adozione Proposta Tecnica di Progetto Preliminare: D.C.C. n. 25 del 21/10/2020

Adozione Progetto Preliminare: D.C.C. n. 16 del 21/06/2021

Adozione Proposta Tecnica di Progetto Definitivo: D.G.C. n. \_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_

Approvazione Progetto Definitivo: D.C.C. n. \_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_



PROGETTO:

Urbanistica e Procedimento ambientale

Allegati geologici

Allegato acustico

collaborazioni:

**SMA**  
**PROGETTI**  
Corso Moncalieri, 56  
10133 Torino

dott. geol. Guido Bruno  
Corso Rosselli 73, 10129 TORINO

ing. Andrea Breida

ing. Francesca Ferrato

Studio **PRG&EA** dott. geol. Marco Novo

Il Sindaco

Domenico Morabito

Il Segretario Comunale

Michelina Bonito

Il Responsabile del Procedimento

Elisabetta Fontana

Data: Ottobre 2021

TITOLO ELABORATO:

**Relazione di controdeduzione  
alle osservazioni presentate  
al Progetto Preliminare**

ATP:

Urbanistica e Proced. ambientale  
SMAPROGETTI

Aspetti geologici  
dott. geol. GUIDO BRUNO

Aspetti acustici  
ing. ANDREA BREIDA



## **1. PREMESSA**

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 21/06/2021 il Comune di Rosta ha adottato il Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 6 al PRGC vigente.

La delibera di adozione e gli elaborati costituenti il Progetto Preliminare, sono stati depositati e posti in libera visione al pubblico presso l'Ufficio Tecnico Comunale e pubblicata sull'Albo Pretorio on line del Comune di Rosta per sessanta giorni consecutivi e precisamente dal 22/06/2021 al 21/08/2021.

L'esito delle controdeduzioni, raccolto dal presente documento, è il risultato di un ampio ed approfondito lavoro svolto dall'Amministrazione Comunale nell'ambito dei tavoli tecnici al quale hanno partecipato tutti i professionisti incaricati dal Comune per la redazione della Variante.

Complessivamente sono pervenute 14 osservazioni, di queste 13 entro i termini temporali di cui sopra e 1 fuori termine, classificate in sede di predisposizione degli elaborati costituenti il Documento di Controdeduzione in ordine cronologico con numero d'ordine da 1 a 14. Tutte le osservazioni sono state esaminate e puntualmente controdedotte, anche se pervenute fuori termine.

Sono stati analizzati singolarmente tutti i contenuti delle osservazioni pervenute, individuando nel dettaglio gli indirizzi controdeduttivi e confrontando le richieste presentate con gli indirizzi assunti dall'Amministrazione Comunale, poste alla base della Variante Strutturale n. 6 al PRGC vigente. A seguito dell'esame complessivo di quanto osservato, risultano:

3 osservazioni accolte;

3 osservazioni parzialmente accolte;

8 osservazioni non accolte

Gli esiti complessivi e specifici per ogni singola osservazione sono riportati nel successivo capitolo 2.

## **2. OSSERVAZIONI PERVENUTE AL PROGETTO PRELIMINARE**

Di seguito si illustrano le controdeduzioni effettuate in merito alle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione del Progetto Preliminare della Variante strutturale n. 6, adottato con DCC n. 16 del 21/06/2021.

### **1. Prot. 4263 del 14/07/2021 – Claudia CORDERO – PARZIALMENTE ACCOLTA**

*L'osservazione formulata risulta relativa agli ambiti di piano regolatore PdR/06 e PdR/A, per i quali in particolare viene richiesto:*

- *lo stralcio dell'edificio di via Buttigliera individuato dal PdR/A con ritorno delle aree originarie al PRGC Vigente e lo svincolo dall'area PdR/06;*
- *la possibilità di effettuare un cambio della destinazione d'uso attuale di tale edificio a destinazione direzionale, commerciale e/o residenziale con le relative dismissioni nel terreno adiacente;*
- *innalzare l'altezza massima consentita a 7,5 m dalla linea di gronda con conseguente aumento volumetrico;*
- *una modifica dell'individuazione delle aree a standard S133 e S134, con la possibilità di dismettere i servizi anche nelle aree limitrofe;*
- *lo stralcio della viabilità in progetto tra Via Stazione e l'area N15;*
- *Piazza IV Novembre 3, foglio 17, particelle n. 305-385-388;*
- *la possibilità di demolire parzialmente gli edifici presenti su piazza IV Novembre;*
- *la riduzione a 200 mq delle dismissioni per l'area a servizi S135;*
- *gli edifici in piazza IV Novembre posano avere destinazione direzionale, commerciale e/o residenziale.*

Come primo aspetto si evidenzia che l'osservazione presentata risulta identica a quanto già formulato dal proponente in sede di osservazione della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, senza aggiungere ulteriori richieste o elementi valutativi.

In sede di redazione del Progetto Preliminare si erano pertanto già prese in considerazione le osservazioni del proponente, valutandone il parziale accoglimento. In particolare l'Amministrazione comunale aveva ritenuto accoglibile la richiesta di svincolare i due PEC PdR/A e PdR/06 previsti dal piano vigente e di ammettere la destinazione terziaria per gli ambiti in oggetto. A seguito di tale richiesta si erano inoltre riviste le prescrizioni specifiche degli ambiti in oggetto nonché le previsioni della città pubblica. Le specifiche relative al progetto urbanistico adottato risultano puntualmente descritte al capitolo 3, punto B.4.6 della Relazione illustrativa della Variante, al quale si rimanda per opportuni approfondimenti.

Non essendo pertanto stati aggiunti ulteriori elementi alle richieste formulate, si confermano le valutazioni effettuate in sede di redazione di Progetto Preliminare, già adottate in sede di Consiglio Comunale con Deliberazione n. 16 del 21/06/2021.

### **2. Prot. 4393 del 19/07/2021 e Prot. 5351 del 14/09/2021 – Renza BORDINO e Giovanni MARANDOLA – ACCOLTA**

*Viene richiesto un cambio di destinazione urbanistica dell'immobile da area CM.I ad area CM.II in quanto il terreno di pertinenza dell'immobile possiede il 45% della propria capacità edificatoria. A seguito dell'integrazione prodotta con Prot. 5351 del 14/09/2021 gli osservanti hanno inoltre esplicitato che la richiesta formulata è volta alla possibilità di sopraelevare di un piano l'edificio esistente al fine di ottenere un secondo alloggio.*

L'ambito in oggetto risulta essere una porzione della zona urbanistica di piano regolatore vigente CM.I 5. L'ambito risulta classificato dalla zonizzazione di piano quale area residenziale esaurita, per la quale da oltre vent'anni sono ammessi esclusivamente modesti ampliamenti "una tantum", pertanto non risulta corretta la presunzione di una capacità edificatoria residua sull'area fondiaria come asserito dall'osservante. Ciò premesso, l'analisi dell'intorno ha evidenziato come il fabbricato in oggetto risulti a 1 piano fuori terra, in un intorno caratterizzato da edifici a 2/3 pft e la densità fondiaria dello stesso risulti molto bassa rispetto

a quelle adiacenti. Sulla base di tali presupposti, trattandosi di un ambito all'interno del centro abitato, già dotato di tutte le opere urbanizzazioni, l'Amministrazione comunale ha ritenuto accoglibile quanto richiesto. Si propone pertanto una riclassificazione del mappale in area CM.II 100, con parametri urbanistici ed edilizi uguali a quelli già previsti per le limitrofe aree CM.II.

Come esplicitato all'interno delle norme tecniche per tale zona urbanistica è stata prevista una specifica norma al fine di preservare l'impermeabilizzazione del suolo, prescrivendo la necessità di individuare opere di compensazione ambientale qualora l'intervento di ampliamento si configuri quale aumento planimetrico.

### **3. Prot. 4470 del 23/07/2021 – Laura MINA e Mariagrazia ANDRIONE – NON ACCOLTA**

*L'osservazione richiede la modifica dell'art. 23.33 – Area SA4, al punto 4 delle prescrizioni particolari, proponendo la possibilità di estendere l'ampliamento "una tantum" a tutti i fabbricati esistenti, anche se con volume originario superiore a 1.000 mc e senza la limitazione oggi esistente di una SU addizionale pari a 30mq.*

L'osservazione presentata non risulta pertinente con i temi sviluppati dalla presente Variante strutturale n.6. Nello specifico si sottolinea che la zona urbanistica interessata dall'istanza risulta essere quella di "area agricola di salvaguardia ambientale (SA4)", posta in prossimità della collina morenica, che per sua stessa definizione si pone quale ambito estremamente delicato e soggetto a tutele particolari all'interno della zonizzazione di piano regolatore. Per tali motivi non risulta possibile accogliere un'eventuale variazione generalizzata della normativa di piano senza una valutazione degli impatti ambientali e paesaggistici inerenti tale modifica, impatti che non sono stati presi in considerazione in fase di verifica di VAS. Dal punto di vista strettamente tecnico al fine della valutazione occorrerebbe una rilettura generalizzata del tessuto agricolo, connotando pertanto la modificazione non come puntuale ma quale revisione generale di piano regolatore. Per i motivi sopra esposti l'istanza presentata non risulta accoglibile in tale sede.

### **4. Prot. 4622 del 29/07/2021 – Gabriella CASSAI – NON ACCOLTA**

*Viene richiesta la modifica della modalità di intervento dell'area urbanistica CM.III 117 da PEC a permesso di costruire convenzionato in quanto l'area risulta completamente interclusa e non è prevista la localizzazione di area a servizi sull'ambito. Si richiede inoltre che le opere di urbanizzazione, fognatura bianca e nera, risultino a carico di SMAT e non del proponente.*

Le zone urbanistiche di PRGC vigente CM.III risultano "aree libere da edificazioni" classificate dal piano "di completamento per la dotazione di urbanizzazioni e per la loro localizzazione all'interno del centro abitato". Tali ambiti prevedono modalità di attuazione differita con PEC, che garantisce alla pubblica amministrazione la possibilità di intervenire sul progetto presentato garantendo un organico sviluppo della città pubblica, del sistema viabilistico e delle urbanizzazioni, che risultano per l'appunto carenti nell'area CM.III 117 in oggetto. Si confermano pertanto le modalità attuative previste dal PRGC vigente.

Si precisa inoltre che la facoltà ammessa dalla Variante di un'eventuale monetizzazione dell'area a servizi S51\* risulta una possibilità valutabile a discrezione dell'Amministrazione comunale, che potrà concederla, anche solo parzialmente, a seguito dell'esame del progetto presentato.

Relativamente alle opere fognarie dell'ambito, l'Amministrazione Comunale ha già provveduto nei mesi passati a formulare richiesta a SMAT per dotare l'intera zona dell'opportuno sistema fognario. Tali accordi non risultano ad oggi definiti, pertanto in caso di presentazione del SUE in assenza di fognatura esistente il proponente dovrà necessariamente provvedere a tale opera di urbanizzazione, funzionale all'intervento privato.

Si specifica che l'estratto cartografico allegato all'istanza non risulta inerente l'area urbanistica in oggetto.

L'osservazione presentata risulta non accolta.

## **5. Prot. 4623 del 29/07/2021 – Massimo CROCE e Claudia CROCE – ACCOLTA**

*Gli osservanti richiedono la ripermimetrazione lungo il confine nord-ovest dell'area CM.III 137 prevista dalla Variante perché sembra che il PEC coinvolga un fabbricato esistente.*

Si evidenzia che l'osservazione presentata risulta identica a quanto già formulato dai proponenti in sede di osservazione della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, senza aggiungere ulteriori richieste o elementi valutativi.

In sede di redazione del Progetto Preliminare si erano pertanto già prese in considerazione le osservazioni dei proponenti, valutandone l'accoglimento e operando una ripermimetrazione dello SUE dell'area CM.III 137, come da modifiche cartografiche già adottate in sede di Consiglio Comunale con Deliberazione n. 16 del 21/06/2021.

Si specifica che l'estratto cartografico allegato all'istanza non risulta relativo al Progetto Preliminare della Variante, bensì alla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare.

L'osservazione presentata risulta pertanto già accolta.

## **6. Prot. 4624 del 29/07/2021 – Gianfranco CROCE – NON ACCOLTA**

*Si richiede la modifica della destinazione d'uso dell'area normativa S 147 in VP, con mantenimento delle parti interrato dei manufatti esistenti, in quanto:*

- *l'area risulta contigua a verde privato già di proprietà;*
- *sull'area sono stati costruiti i piani interrati di due edifici legittimamente autorizzati (Concessione edilizia 78/85 e 79/85);*
- *è stato approvato un PEC sull'area sul quale è stato soddisfatto lo standard urbanistico;*
- *i manufatti interrati verranno sanati e avranno destinazione vincolata ad autorimesse;*
- *la realizzazione di parcheggi privati su area VP introdotti dalla Variante parrebbe sostenere la proposta;*
- *la proprietà ha provveduto a pagare la tassa di successione sui mappali in oggetto;*
- *parrebbe più significativo inserire opere di compensazione ambientale in prossimità della collina morenica e non del centro storico.*

La localizzazione di un'area di compensazione ambientale in prossimità del tessuto più denso del territorio comunale è volta a consentire una migliore permeabilità dei luoghi sul territorio, consentendo la deimpermeabilizzazione e il recupero di un ambito degradato e in stato di abbandono da parecchi anni. Restituire un pezzo di città, riqualificandolo, alla cittadinanza rostese costituisce uno dei valori fondanti della Variante, ponendo l'obiettivo complessivo di progettazione urbanistica molto al di sopra del mero interesse privato, che, seppur legittimo, è venuto meno negli ultimi 35 anni, creando di fatto un danno paesaggistico alla città di Rosta.

Le convenzioni edilizie e le concessioni legittimamente autorizzate citate dall'osservante risultano scadute da decine di anni, testimoniando di fatto lo stato di abbandono e incuria in cui versa l'area in oggetto.

Relativamente alle scelte localizzative delle aree di compensazioni ecologica si rimanda alle motivazioni contenute all'interno dell'elaborato di Verifica di assoggettabilità a VAS, adottato con la Proposta Tecnica di Progetto Preliminare della Variante, nonché alle considerazioni espresse da ARPA Piemonte e dall'Organo Tecnico Regionale che nella redazione dei contributi redatti in sede di Prima Conferenza di Copianificazione, ai quali si rimanda integralmente, hanno ritenuto valida la compensazione proposta che si connota quale operazione di de-sealing sul territorio, rilevante per il miglioramento dei Servizi Ecosistemici del suolo.

Si segnala che a seguito degli approfondimenti effettuati sulle particelle catastali, si è modificata la cartografia di piano regolatore includendo secondo la porzione in proprietà l'intera particella n. 76 foglio 16 all'interno dell'area a servizi S147.

Per le motivazioni sopra formulate l'osservazione presentata risulta pertanto non accolta.

## **7. Prot. 4625 del 29/07/2021 – Gianfranco CROCE – NON ACCOLTA**

*Si richiede che il manufatto antistante il fabbricato n.134 sia da considerare come “portico” e non come “tettoia provvisoria”, in quanto:*

- *il portico è stato legittimamente autorizzato;*
- *l’accesso coperto all’esercizio commerciale esistente risulta un elemento di sicurezza per i pedoni;*
- *gli edifici esistenti connotati con i numeri 139 e 138 non risultano avere lo stesso filo di fabbricazione sulla piazza San Michele.*

La scelta progettuale della Variante è volta a un miglioramento compositivo della piazza San Michele, ottenendo un miglioramento della fruizione viabilistico della stessa e incrementando il decoro delle facciate. L’Amministrazione comunale ritiene di confermare tale obiettivo pertanto l’osservazione presentata risulta non accolta.

Relativamente alla segnalazione dell’osservante di un disallineamento del filo di fabbricazione degli edifici connotati con i numeri 138 e 139, si specifica che i due fabbricati risultano arretrati rispetto al manufatto in oggetto rispettivamente di circa 15m e 20 m, non costituendo pertanto ostacolo alla fruizione della piazza.

## **8. Prot. 4626 del 29/07/2021 – Marco Fortunato MERLO – NON ACCOLTA**

*L’osservante propone una modifica della particella 74 foglio 9 da area agricola A3 in area residenziale di nuovo impianto NI, poiché:*

- *la particella si trova in mezzo a due mappali su cui insistono fabbricati di civile abitazione;*
- *l’area si affaccia direttamente su viabilità pubblica;*
- *la modifica permetterebbe l’allargamento della viabilità pubblica e la localizzazione di un’area a servizi.*

L’area oggetto di osservazione non risulta tra gli ambiti di modifica individuati dalla Variante strutturale n.6, pertanto la variazione proposta non è stata presa in esame durante la fase di Verifica di valutazione ambientale, che risulta ad oggi conclusa e che non ha analizzato gli impatti relativi all’introduzione di una nuova area residenziale, verificandone in particolare la sostenibilità e il rapporto con il territorio agricolo circostante.

Per tali motivi la richiesta formulata non risulta accoglibile in tale sede.

## **9. Prot. 4627 del 29/07/2021 – Francesco Paolo Maria DE NIGRIS – PARZIALMENTE ACCOLTA**

*Si richiede il cambio di destinazione d’uso da zona SA4 a VP per la particella 56, foglio 19, contigua alla nuova area urbanistica NI22, al fine di poter recintare l’area in proprietà e per ragioni di pulizia e sicurezza.*

*Viene inoltre richiesto un aumento dell’indice di edificabilità da 0,2 mc/mq a 0,25 mc/mq e per compensare la perdita di volumetria dovuta a un maggior spessore dei muri perimetrali e degli orizzontamenti a fini energetici, proponendo un aumento della superficie dell’area S146 lungo via Mater Divinae Gratiae.*

Secondo le analisi effettuate e i rilievi formulati dagli Enti sovraordinati, l’area oggetto di richiesta di modifica di destinazione d’uso risulta boscata e ricadente all’interno della rete ecologica. Per tale motivo si ritiene più cautelativo ai fini ambientali la sua individuazione all’interno della destinazione d’uso SA4, come già previsto dallo strumento vigente.

L’Amministrazione comunale ritiene condivisibile la richiesta del minimo incremento volumetrico sull’ambito, il cui indice di edificabilità viene pertanto elevato di 0,05 mc/mq. La valutazione effettuata per l’area dell’osservante ha generato anche un analogo aumento dell’indice di edificabilità territoriale previsto per l’altra area di nuovo impianto (NI20) prevista dalla Variante in prossimità.

Si specifica che l’estratto cartografico allegato all’istanza non risulta relativo al Progetto Preliminare della Variante strutturale n.6, bensì alla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare.

L’osservazione risulta parzialmente accolta.

#### **10. Prot. 4628 del 29/07/2021 – Corina SARTORI – NON ACCOLTA**

*L'osservante richiede il cambio di destinazione urbanistica delle particelle 91-92-93-253(parte), foglio 18, ricadenti in zona A3, aree residenziali di nuovo impianto CM.III o NI, in quanto limitrofe a fabbricati civili e si affacciano su viabilità pubblica, proponendo con l'intervento l'allargamento della sede viaria, la localizzazione di un'area a parcheggio pubblico e di una fascia a verde privato a ridosso dell'area SA4.*

L'ambito in oggetto è localizzato in un contesto prettamente agricolo, ai margini dell'ambito di salvaguardia ambientale SA4. L'area oggetto di osservazione non risulta tra gli ambiti di modifica individuati dalla Variante strutturale n.6, pertanto la variazione proposta non è stata presa in esame durante la fase di Verifica di valutazione ambientale, che risulta ad oggi conclusa e che non ha analizzato gli impatti relativi all'introduzione di una nuova area residenziale, verificandone in particolare la sostenibilità e il rapporto con il territorio agricolo circostante.

Per tali motivi la richiesta formulata non risulta accoglibile in tale sede.

#### **11. Prot. 4629 del 29/07/2021 – Emilio PUGNANTE – NON ACCOLTA**

*Viene richiesto un aumento dell'indice territoriale da 0,30 mc/mq a 0,50 mc/mq, in quanto le altre aree CM.III previste dallo strumento urbanistico vigente sono caratterizzate da indici più elevati. Si sottolinea inoltre che la superficie a servizi dell'area S10 individuata risulta "sovradimensionata" in quanto dieci volte superiore alla verifica dello standard urbanistico. Si propone inoltre di inserire una normativa specifica che permetta l'attuazione dello strumento urbanistico in più PEC al fine di permettere l'effettiva realizzazione dell'ambito.*

L'ambito in oggetto è interamente individuato dal piano vigente quale area a servizi S10, privo di capacità edificatoria. L'area risulta strategica quale polo a servizi in particolare per la prospicienza con la scuola dell'infanzia e l'asilo nido comunale, nonché per la vicinanza dell'area mercatale. L'Amministrazione comunale ha inteso con la presente Variante strutturale confermare la centralità del polo a servizi all'interno del progetto urbanistico di Rosta e al contempo permettere di svincolare i terreni privati da un vincolo di preordinazione ad esproprio mai diventato operativo. Il riconoscimento di uno strumento urbanistico esteso all'intero ambito costituisce il meccanismo urbanistico che consentirà l'acquisizione delle aree di interesse alla città pubblica, garantendo la salvaguardia dei diritti privati.

Fatte queste premesse si riconferma la centralità della trasformazione dell'ambito nelle previsioni di Variante, trasformazione per la quale è necessaria la dismissione dell'intera porzione a servizi indicata in cartografia. L'Amministrazione comunale ritiene che l'attuazione dell'ambito debba seguire le norme già previste dal piano regolatore vigente e conferma le valutazioni effettuate circa la densità abitativa localizzabile sull'area urbanistica.

Per tali motivi la richiesta formulata risulta non accolta.

#### **12. Prot. 4630 del 29/07/2021 – Michelino COLETTI e Piera Orestina COLETTI – NON ACCOLTA**

*Viene richiesto un aumento dell'indice territoriale da 0,30 mc/mq a 0,50 mc/mq, in quanto le altre aree CM.III previste dallo strumento urbanistico vigente sono caratterizzate da indici più elevati. Si sottolinea inoltre che la superficie a servizi dell'area S10 individuata risulta "sovradimensionata" in quanto dieci volte superiore alla verifica dello standard urbanistico. Si propone inoltre di inserire una normativa specifica che permetta l'attuazione dello strumento urbanistico in più PEC al fine di permettere l'effettiva realizzazione dell'ambito.*

Si rimanda integralmente a quanto controdedotto alla precedente osservazione n. 11. L'osservazione risulta non accolta.

**13. Prot. 4750 del 5/08/2021 – Elda GILLI – ACCOLTA**

*L'osservante richiede il cambio di destinazione urbanistica per la particella n.: 627, foglio 14, attualmente ricadente in area urbanistica CM.II 104, in area CM.I 56, in quanto pertinenza del fabbricato esistente.*

Le verifiche effettuate confermano quanto osservato nell'istanza. L'area non è oggetto della presente Variante strutturale, ma configurandosi quale mera correzione di errore materiale della cartografia di PRGC vigente, si ritiene accoglibile quanto richiesto.

**14. Prot. 5142 del 2/09/2021 – Fabio CIMINO – PARZIALMENTE ACCOLTA**

*L'osservante propone la modifica dell'arretramento del vincolo a viabilità previsto nella tavola grafica del PRGC Vigente, secondo il disegno allegato all'istanza.*

Visto il reale stato dei luoghi si è proceduto a correggere la cartografia (Tav 5) del piano regolatore. L'Amministrazione comunale ha inoltre ritenuto parzialmente accoglibile quanto richiesto, modificando il disegno del vincolo di viabilità pubblica in progetto. È stata integrata la norma urbanistica specifica per la pertinenza dell'edificio 051 all'interno dell'art. 23.10 delle NTA, prevedendo la dismissione gratuita della porzione indicata a viabilità pubblica in caso di recinzione della proprietà fondiaria. L'osservazione risulta parzialmente accolta.