

GIUNTA PROVINCIALE DI TORINO

Verbale n. 20

Adunanza 15 maggio 2001

OGGETTO: URBANISTICA - COMUNE DI TORINO - VARIANTE PARZIALE N. 37
AL P.R.G. - OSSERVAZIONI.

Protocollo: 444-106981/2001

Sotto la presidenza della prof. MERCEDES BRESSO si è riunita la Giunta Provinciale, regolarmente convocata, nella omonima Sala, con l'intervento degli Assessori: GIUSEPPE GAMBA, LUIGI RIVALTA, ANTONIO BUZZIGOLI, FRANCO CAMPIA, LUCIANO PONZETTI, GIOVANNI OLIVA, GIUSEPPINA DE SANTIS, MARIA PIA BRUNATO, VALTER GIULIANO, MARCO BELLION, SILVANA ACCOSSATO, BARBARA TIBALDI, ALESSANDRA SPERANZA, ELENA FERRO e con la partecipazione del Segretario Generale EDOARDO SORTINO.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

A relazione dell'Assessore Rivalta.

Premesso che il Comune di Torino:

- è dotato di PRG approvato dalla Regione Piemonte con Deliberazione G.R. n. 3-45091 del 21/04/1995;
- ha adottato, con deliberazione C.C. n. 39 del 05/03/2001 il Progetto Preliminare di Variante Parziale n. 37 al PRG, ai sensi del settimo comma dell'art. 17 della L.R. 56/77, così come modificato dalla L.R. 29 luglio 1997 n. 41;
- ha inviato la suddetta deliberazione alla Provincia;

Preso atto delle motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a variare il P.R.G. vigente così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 39/2001 di adozione e dai relativi elaborati tecnici ad essa allegati;

Rilevato che la variante in oggetto prevede numerose modifiche alle norme urbanistico-edilizie di attuazione del PRG (vengono interessati circa i 2/3 degli articoli del Piano vigente, con la creazione di un nuovo articolo). Tra queste, alcune si configurano come aggiustamenti e/o precisazioni " .. volti a superare ambiguità o incertezze interpretative che

ostacolo una efficace e controllata attuazione del piano. ... ", altre riguardano adeguamenti e richiami a normative di riferimento regionale e nazionale, altre, infine, rappresentano vere e proprie innovazioni e/o inversioni di tendenza rispetto all'attuale normativa del Piano.

Si richiamano di seguito quelle ritenute più significative ed a maggior impatto sul PRG vigente:

- 1) verande: viene reintrodotta la norma, prevista dal PRG precedente, che escludeva la superficie chiusa da verande (se inferiore a 9 mq) dalla verifica dell'indice fondiario;
- 2) aree normative CO (commerciali), TE (terziarie), AR (ricettive): per le aree CO, esterne agli addensamenti commerciali di cui alla nuova disciplina del commercio, cui il PRG è già adeguato, si ammette anche la destinazione terziaria; per le destinazioni ricettive si introduce una norma che consente, per adeguamenti funzionali negli esercizi alberghieri che non eccedono le 60 camere, la realizzazione di interventi di ampliamento, anche in deroga ai parametri urbanistico-edilizi della zona normativa di appartenenza, sino ad un limite massimo del 10 % della SLP esistente; nelle aree normative TE si ammette anche la destinazione d'uso turistico-ricettiva; infine, nelle aree normative AR e TE si ammette la destinazione commerciale ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo;
- 3) servizi: oltre ad alcune precisazioni formali su diversi aspetti normativi relativi alle aree per servizi, in particolare, per quanto riguarda le attrezzature di interesse generale (uffici pubblici, università, ecc ..) - non computabili ai fini della dotazione di standards ma anzi, esse stesse generatrici di domanda di servizi (equiparata, dal PRG vigente, a quella applicata alle attività terziarie) - si introduce il principio che detta domanda venga determinata sulla base di una "*specifica relazione tecnica*". La nuova norma prevede che, in ogni caso, venga garantita una offerta di aree per parcheggio pari al 40 % della SLP;
- 4) impianti di distribuzione carburanti e autolavaggio: viene integrato l'articolo delle norme che disciplina gli impianti di distribuzione carburanti, definendo gli ambiti territoriali ove tali impianti sono ammissibili (fascia di 30 metri a ridosso degli assi stradali di maggior rilievo individuati su apposita tavola ed all'interno di specifiche aree normative) e quelli nei quali non sono ammessi (Zona Urbana Centrale Storica, Zone Urbane Storico Ambientali, territorio collinare, fasce di pertinenza fluviale individuate dal PTO del Po e dal Piano Stralcio Fasce Fluviali); viene disciplinata inoltre la localizzazione degli impianti di autolavaggio;
- 5) impianti fissi di telefonia mobile e ripetitori per servizi di radio-telecomunicazione: viene disciplinata, attraverso l'introduzione di un nuovo articolo, la materia relativa a detti impianti (ferme restando le competenze regionali relative al rilascio dell'autorizzazione sotto il profilo sanitario e ambientale), individuando limiti e modalità per la loro installazione sul territorio comunale da ritenersi validi fino all'entrata in vigore di apposito regolamento, in applicazione della "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" (L. 36/2001). Inoltre, le opere connesse all'installazione o alla modifica dei suddetti impianti, vengono assoggettate a concessione edilizia;
- 6) aree normative R3 (residenziali con limitata presenza di attività compatibili con la residenza) e M1 (miste con prevalenza di funzioni residenziali): per tali aree normative, il PRG vigente prevede, in caso di interventi che eccedono il "completamento", di liberare i cortili dai bassi fabbricati, per costituire spazi di verde privato. Con la variante in oggetto se ne ammette la permanenza, purchè, contestualmente ai suddetti interventi, per le coperture di detti bassi fabbricati, vengano adottate "*soluzioni esteticamente ed ambientalmente migliorative*";
- 7) zone Urbane di Trasformazione (ZUT) e Aree da Trasformare per Servizi (ATS): in tali aree normative, per le quali, il PRG prevede interventi di "ristrutturazione urbanistica", con la variante in oggetto, si ammette la possibilità, "*nelle more della trasformazione ..*", di utilizzare i fabbricati esistenti già ad uso non residenziale, per insediare nuove attività produttive, purchè non nocive, moleste, pericolose. Inoltre, per quanto riguarda le

ZUT, si eleva alla "ristrutturazione edilizia" il tipo di intervento ammesso sugli edifici esistenti a carattere produttivo o utilizzati per impianti tecnici di interesse generale (nel PRG vigente limitato alla "manutenzione straordinaria"). La medesima facoltà viene estesa agli edifici esistenti all'interno delle ATS, limitando, in questo caso, il tipo di intervento ammesso al "risanamento e restauro conservativo";

- 8) parchi urbani e fluviali e parchi collinari (parchi in progetto): per tali aree normative, il PRG vigente prevede, in alternativa all'espropriazione, il trasferimento di una modesta cubatura loro attribuita, nella gran parte delle Zone Urbane di Trasformazione di proprietà privata e in specifiche Zone Urbane di Trasformazione pubbliche "di atterraggio", a fronte della dismissione gratuita delle aree a parco. In considerazione del diverso utilizzo che la Città ha fatto di gran parte delle aree pubbliche individuate per recepire i predetti diritti (che costituivano il 70% dell'offerta complessiva), con la presente variante si amplia l'offerta di aree idonee ad ospitare i diritti edificatori generati dalle suddette aree a parco. Ciò viene conseguito estendendo anche alle aree a parco collinare la possibilità di trasferire i propri diritti nelle Zone Urbane di Trasformazione private (nel PRG vigente ammessa solo per le aree a parco urbano e fluviale) e ammettendo la possibilità di trasferire i diritti di tutte le tipologie di parco (urbano e fluviale e collinare) anche nelle Aree da Trasformare per Servizi.

Per quanto riguarda le sole aree a parco urbano e fluviale, viene introdotta una norma che permette, per gli immobili nei quali sono presenti attività economiche insediate prima dell'approvazione del PRG, la possibilità di intervenire su tali immobili con opere che eccedono la "manutenzione straordinaria" (limite previsto dal PRG vigente), a fronte della stipula di una convenzione con la Città (sul modello della convenzione-quadro di cui all'art. 53 della L. R. 56/77) nella quale sia contenuto l'impegno, da parte del proprietario (e del soggetto titolare dell'attività, nel caso in cui non sia lo stesso proprietario), di trasferire gli impianti entro il termine massimo di 10 anni;

- 9) edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico esterni alla zona urbana centrale storica: oltre ad alcune precisazioni formali si introduce la possibilità, per tali edifici (ad esclusione di quelli classificati dal PRG "di gran prestigio" e "di rilevante valore storico"), di assentire, con delibera di Consiglio Comunale e previo parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte, tipi di intervento superiori a quelli previsti dalle norme del Piano;

Vista la deliberazione del C.P. n. 621 - 71253/1999 in data 28/04/1999, con la quale è stato adottato il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 56/77 modificata ed integrata, attualmente in Regione per l'approvazione;

Evidenziato che con altro separato provvedimento la Provincia di Torino si esprime circa la compatibilità della variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ed ai progetti sovracomunali approvati;

Dato atto che la Provincia:

- può esprimere osservazioni e proposte sui contenuti della Variante medesima, ai sensi del settimo comma dell'art. 17 della L. R. n. 56/77, così come modificato dalla L. R. n. 41 del 29 luglio 1997, in quanto soggetto portatore di interessi diffusi;
- svolge, ai sensi dell'art. 20 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, compiti di coordinamento dell'attività urbanistica dei Comuni e pertanto risulta legittimata alla presentazione di osservazioni e proposte;

Visto il parere del Servizio Urbanistica, datato 04/05/2001, nel quale si prospetta l'opportunità di presentare una osservazione di cui si ritiene di condividere il contenuto;

Visti:

- il 7° comma dell'art. 17 L.R. 56/77 modificata ed integrata;
- gli artt. 19, 20, 42, 124 e 134 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;
- la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 194922/2000 del 19/09/2000, relativa alle modalità per la presentazione di osservazioni, proposte e pareri sui Piani Regolatori Generali Comunali ed Intercomunali e loro varianti;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Servizio interessato ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Visto l'art. 134, comma 4, del citato Testo Unico e ritenuta l'urgenza;

Con voti unanimi, espressi in forma palese, la Giunta Provinciale D E L I B E R A

1. di formulare, ai sensi del settimo comma dell'art. 17 della L.R. 56/77, le seguenti osservazioni al Progetto Preliminare della Variante Parziale n. 37 al P.R.G. del Comune di Torino, adottato con deliberazione C.C. n. 39 del 05/03/2001:

- a) tra i principali obiettivi della variante in oggetto, vi è quello, dichiarato, di introdurre "*.. elementi normativi finalizzati a favorire la permanenza e lo sviluppo degli insediamenti produttivi esistenti ...*".

In effetti, l'insieme delle modifiche alle norme che disciplinano i fabbricati a carattere produttivo in zone improprie produce una generale riconsiderazione di tale tematica. Ci si riferisce, in particolare, alle modifiche richiamate in premessa ai punti 6, 7 e 8, (possibilità di mantenere i bassi fabbricati ad uso produttivo nei cortili di isolati a destinazione residenziale o mista; consentire l'insediamento ed il consolidamento di attività produttive in fabbricati esistenti all'interno delle Zone Urbane di Trasformazione e nelle Aree da Trasformare per Servizi; consentire, sia pur fino ad un massimo di 10 anni, la permanenza di attività produttive presenti in aree a parco urbano e fluviale).

Queste variazioni, di fatto, modificano la prospettiva di questi fabbricati, che passano da una condizione di precarietà (nel PRG vigente possono al massimo essere interessati da interventi di manutenzione), in vista dell'attuazione delle previsioni di Piano, ad una condizione di sostanziale conferma e consolidamento, inficiando la fattibilità di fondamentali scelte del PRG approvato nel '95.

Oltre a ciò, la variante in oggetto introduce altre modifiche normative di evidente carattere generale: su insiemi di aree (terziarie, commerciali, ricettive e per attrezzature di interesse generale) e/o su interi campi di attività (p. es. la distribuzione carburanti e il sistema della telefonia mobile e delle radio-telecomunicazioni).

Modifiche di tale portata configurano una variazione strutturale del Piano e pertanto non sono conseguibili con la procedura di cui all'art. 17, comma 7, L. R. 56/77. Difatti la lettera a), del 4° comma del predetto art. 17, definisce varianti strutturali quelle che producono l'effetto di modificare "l'impianto strutturale del PRG" e la successiva Circolare del presidente della Giunta Regionale n. 12/PET del 5 agosto 1998 chiarisce che tra gli elementi che costituiscono l'impianto strutturale del PRG vi sono "le norme di attuazione di carattere generale", specificando, in punti successivi, che sono da considerarsi strutturali "*.. le varianti che, anche se limitate alle sole Norme Tecniche di Attuazione, modificano i principi informatori del Piano.*"

- b) per quanto riguarda la norma, introdotta con la variante in oggetto, che prevede di assoggettare a concessione edilizia le opere connesse all'installazione o alla modifica degli impianti fissi di telefonia mobile e dei ripetitori per servizi di radio-telecomunicazione, si fa presente che tale scelta contrasta con i disposti dell'art. 3, L. R. 6/89 che stabiliscono che "La installazione o la modifica degli impianti di teleradiocomunicazione è soggetta ad autorizzazione edilizia.";
2. di dare atto che, con separato provvedimento, viene dichiarata la compatibilità della variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ed ai progetti sovracomunali approvati;
 3. di trasmettere al Comune di Torino la presente deliberazione per i successivi provvedimenti di competenza.
 4. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile con successiva votazione separata, espressa e favorevole di tutti gli intervenuti.

Letto, confermato e sottoscritto.
In originale firmato.

Il Segretario Generale
f.to E. Sortino

Il Presidente della Provincia
f.to M. Bresso