

NUM. DOC. 47/2006

CITTA' DI TORINO
Provvedimento del Consiglio Circoscrizionale
N. 10 – “MIRAFIORI SUD”
Estratto del verbale della seduta del 06 Aprile 2006

Convocato il Consiglio di Circoscrizione n. 10 in seduta straordinaria.

Sono presenti nell'aula Consiliare del Centro Civico “R. Davico”, in Strada Comunale di Mirafiori n. 7 oltre al Presidente Maurizio TROMBOTTO i Consiglieri:

ACQUAVIVA BARROCU BUFALO CALELLA CAMARDA CARDONA CASSANO CERA
CHIAZZOLLA DEIANA FALLERI FERRARESE INFELISE LAINO LUBATTI MURDOCCA
PERILLO RASTELLI REGALBUTO SPINELLI STRINA.

In totale con il Presidente n. 22

Risultano assenti i Consiglieri: ALBANO – MINUTELLO – REVERDITO.

Con l'assistenza del Segretario: Dr. Giuseppe CONIGLIARO.

Ha adottato in

SEDUTA PUBBLICA

Il presente provvedimento:

OGGETTO: C.10 - PARERE DI COMPETENZA SU: VARIANTE PARZIALE N. 115 AL PRG
AI SENSI DELL'ART.17 COMMA 7 DELLA L.U.R CONCERNENTE LA MODIFICA DELLE
NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE INERENTI LE AREE PER
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (AREE NORMATIVE IN M2 ED MP) ADOZIONE.

CITTÀ DI TORINO

CIRCOSCRIZIONE N.10 - MIRAFIORI SUD

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO:C.10 - PARERE DI COMPETENZA SU: VARIANTE PARZIALE N. 115 AL PRG AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 7 DELLA L.U.R. CONCERNENTE LA MODIFICA DELLE NORME URBANISTICO EDILIZIE DI ATTUAZIONE INERENTI LE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (AREE NORMATIVE IN M2 ED MP) ADOZIONE.

Il Presidente TROMBOTTO, di concerto con il Coordinatore della II Commissione CHIAZZOLLA, riferisce:

In data 23 marzo 2006 è pervenuta ai sensi dell'art. 43 del nuovo Regolamento del Decentramento, da parte della Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata richiesta di espressione di parere avente per oggetto: Variante parziale n. 115 al P.R.G., ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.U.R. concernente la modifica delle norme urbanistico edilizie di attuazione inerenti le aree per insediamenti produttivi (aree normative in, M2 ed MP).

Il P.R.G. del '95, intervenuto in una fase di profonde trasformazioni di "sistema" del settore produttivo, si era preoccupato essenzialmente di favorire l'innovazione dell'offerta, in termini di tipologie insediative e funzioni, prevedendo una nuova categoria funzionale "Eurotorino", volta ad incentivare la collocazione di attività caratterizzate da contenuti di innovazione tecnologica ritenendo, invece, sufficienti a soddisfare la domanda di usi tradizionali le residue aree industriali consolidate riconosciute dal piano e demandando all'area metropolitana la risposta alla domanda di nuovi spazi insediativi.

A distanza di pochi anni dall'approvazione del piano sono tuttavia emersi con chiarezza i limiti di questa impostazione che ha sostanzialmente sottovalutato il problema dell'offerta di nuovi spazi produttivi interni alla città anche per attività artigianali e di piccole e medie imprese più tradizionali.

Su questa componente dell'offerta si è operato con la variante strutturale n. 38 al P.R.G., in corso di approvazione da parte della Regione Piemonte, modificando il mix funzionale di circa 40 Zone di Trasformazione prima a destinazione prevalentemente residenziale, aumentando la destinazione a favore di utilizzi per attività economiche (circa 400.000 mq. di SLP in più), in prevalenza produttive e riducendo l'indice di fabbricazione da 0,7 a 0,5 mq.SLP/mq.ST e l'incidenza dello standard di servizi pregressi dal 40 al 20% della ST. In tal modo si è evitato di alimentare aspettative di valorizzazione immobiliare che avrebbero reso queste aree, dal punto di vista della sostenibilità economica, praticamente inaccessibili alle attività produttive e

artigianali tradizionali. Al contempo, però, nelle aree industriali consolidate si registrano nuove dismissioni ed estesi interventi di riuso, con demolizione totale o parziale degli edifici preesistenti, in genere capannoni mono piano, e realizzazione di nuovi fabbricati con tipologie edilizie pluripiano che consentono, attraverso la saturazione degli indici, un utilizzo intensivo delle aree e quindi costi molto più contenuti.

Date le dimensioni complessive delle aree industriali di P.R.G. (oltre 10 milioni di mq.) è evidente che il riuso intensivo di una parte di questi spazi finirà per costituire, nei prossimi anni, la vera nuova offerta di opportunità insediative di carattere produttivo in Torino.

Alcune realizzazioni, attuate di recente in aree industriali IN, hanno però messo in luce i problemi e gli effetti negativi che si possono indurre nelle aree limitrofe quando si applicano i parametri previsti dal piano per queste aree in relazione alla funzione produttiva tradizionale.

Il piano infatti ha assegnato alle aree a destinazione industriale (in particolare le aree IN, ma ciò vale anche in parte per le aree M2 ed MP) parametri urbanistico-edilizi (dotazione di servizi, rapporti di copertura, distanze dai confini, ecc....) funzionali alla realizzazione dei tradizionali capannoni a un piano, ammettendo tuttavia densità edilizie tali da consentire la realizzazione di edifici pluripiano, maggiormente adatti ad attività innovative più affini a quelle terziarie, piuttosto che ad attività manifatturiere tradizionali.

Tale tendenza verso insediamenti produttivi ad alta densità determina un sostanziale sottodimensionamento dei servizi che, allo stato attuale, sono rapportati agli insediamenti produttivi tradizionali (nella misura del 10% della superficie fondiaria di quelli esistenti e del 20% della superficie territoriale di quelli nuovi), mentre le attività alle quali si rivolgono queste tipologie edilizie sono assimilabili a quelle terziarie, almeno in termini di n° di addetti per unità di superficie (alle quali attività terziarie corrisponde uno standard pari all'80% della SLP).

Va anche ricordato in proposito che, trattandosi di interventi realizzati in tessuto consolidato, la norma di PRG offre la possibilità di "monetizzare" la già modesta dotazione di aree per servizi prevista.

Inoltre, la dotazione di parcheggi privati pertinenziali, regolata dalla legge "Tognoli" (1 mq. ogni 10 mc), equivale ad un posto auto circa ogni 100 mq di SLP che corrispondono a 3 - 4 postazioni di lavoro, dotazione richiesta per di più solo in caso di "nuove costruzioni".

Si è dunque verificato che, nel caso di edifici pluripiano con attività ad alta densità di addetti, soprattutto per aree produttive incluse in tessuti urbani continui, l'insufficiente dotazione di parcheggi pubblici e privati produce un forte impatto negativo sulle zone limitrofe.

Per tutti questi motivi si ritiene necessario introdurre alcune modifiche alla normativa che regola gli interventi in aree IN e in aree M2 - MP del P.R.G., consistenti nella riduzione in termini assoluti, dell'indice di edificazione alle aree con destinazione produttiva, migliorando così, in generale, la sostenibilità insediativa, e nell'introduzione di una differente disciplina urbanistica in rapporto alle due distinte tipologie riconoscibili di fabbricati a destinazione produttiva: la tipologia prevalentemente monopiano, a carattere manifatturiero, e la tipologia pluripiano ad alta densità per il produttivo evoluto e/o immateriale.

Va infatti rilevato che il parametro della densità fondiaria è stato normalmente utilizzato per disciplinare l'edificazione delle parti di città a carattere residenziale, mentre lo sviluppo delle zone industriali è stato regolato essenzialmente mediante parametri edilizi (distanza dai confini, rapporti di copertura, ecc...) mentre, con la formazione del nuovo piano, si è introdotto anche un indice di edificazione per le zone industriali, che si è assunto, però, decisamente molto alto (2,00 mq.SLP/mq.ST).

Alla luce delle prime applicazioni della disciplina introdotta dal nuovo piano e dei problemi sopra evidenziati, sembra quindi opportuno ridurre l'indice fondiario in questione ad un valore di 1,35 mq.SLP/mq.ST per gli interventi in zone consolidate con indice maggiore o uguale a 1,35, e al valore di 1 mq.SLP/mq.ST per gli interventi in zone con indice minore di 1,35 riducendo complessivamente di un terzo il valore attuale, seppure ancor più elevato rispetto alle ZUT con componente produttiva, favorite, per contro, dalla possibilità di realizzare un mix funzionale spesso più ricco ed appetibile.

Per le tipologie dense multipiano, al fine di assicurare un'adeguata dotazione di servizi pubblici e privati si richiede la cessione di aree a standard pari al 40% della SLP prevista ed una dotazione di parcheggi privati pertinenziali pari al 50% della stessa SLP, idonea a limitare significativamente la domanda di posti auto che i nuovi insediamenti rivolgono all'intorno urbano, mentre per gli insediamenti produttivi tradizionali restano confermati i parametri attuali.

Un'ulteriore esigenza emersa in questi anni, che richiede adeguamenti di tipo normativo, riguarda la S.L.P. esistente a destinazione residenziale nell'area normativa M2 e i tipi di intervento ammessi. Tale area normativa è caratterizzata da un tessuto misto con forti connotazioni produttive/artigianali per il quale il Piano vigente prevede trasformazioni volte a confermare tale destinazione, mentre per quanto riguarda la destinazione residenziale la norma precisa che non sono consentiti incrementi della S.L.P. esistente.

Tuttavia emerge che, in particolare in talune situazioni, la presenza di residenze risulta significativa ed ormai consolidata, ancorché associata ad attività artigianali che occupano bassi fabbricati all'interno dei cortili.

Si propone, pertanto, di consentire per tali edifici residenziali (oltre all'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria in ogni caso ammessi), anche interventi di completamento di tipo f1) al fine di ampliare gli edifici esistenti, anche mediante puntuali demolizioni, ferma restando la conservazione di almeno il 50% della S.L.P. consentita dall'indice fondiario.

La variante introduce alcune modifiche e/o integrazioni nelle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G.; in particolare all'art. 8 (commi 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45), all'art. 14, all'art. 33 (comma 10bis) e nelle tavole normative n. 2 e n. 3, il tutto così come riportato nell'Estratto delle N.U.E.A. di P.R.G. - Variante.

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i piani sovracomunali vigenti e costituisce variante parziale al PRG vigente ai sensi dell'art. 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale.

Il provvedimento in oggetto comporta una riduzione della capacità insediativa per usi produttivi e non comporta decremento della dotazione di servizi pubblici.

Si precisa inoltre che, per quanto attiene alla quantità globale di servizi, per effetto di tutte le Varianti parziali del P.R.G. vigente adottate e approvate successivamente alla data di approvazione del P.R.G., compreso il provvedimento in oggetto, non si producono gli effetti di cui al 4 comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Tale provvedimento risulta infine coerente con il Piano di zonizzazione acustica avviato dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 2002-10032/21 del 26 novembre 2002, così come risulta dal parere espresso dal Settore Ambiente e Territorio in data 20 febbraio 2006, prot. n. 2687/06, che testualmente recita: "La variante n. 115 risulta pertanto compatibile con il Piano di Zonizzazione acustica, a condizione che sia evidenziato l'obbligo di redazione di una valutazione di clima acustico per gli interventi di completamento di tipo f1)."

Il Parere è stato discusso in sede di Capigruppo nella data del 31 marzo 2006, ed esaminato nella seduta di Giunta del 03 aprile 2006.

Tutto ciò premesso

LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

- Visto il Regolamento sul Decentramento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 133 (mecc. 9600980/49) del 13 maggio 1996 e n. 175 (mecc. 9604113/49) del 27 giugno 1996 il quale, fra l'altro, all'art. 43 elenca i provvedimenti per i quali è obbligatoria l'acquisizione del parere da parte dei Consigli Circoscrizionali ed all'art. 44 ne stabilisce i termini e le modalità.
- Dato atto che il parere di cui all'art. 49 del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali è:
 - favorevole sulla regolarità tecnica.

PROPONE AL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

- Di esprimere, un parere favorevole circa la proposta espressa in narrativa.
Il presente provvedimento non comporta spesa.

Al momento della votazione sono inoltre assenti i Consiglieri: Acquaviva, Calella, Rastelli.

Il Consiglio di Circoscrizione, con votazione per appello nominale, accerta e proclama il seguente risultato:

Presenti e votanti	n. 19
Favorevoli	n. 19

Il Consiglio di Circoscrizione

D E L I B E R A

- Di esprimere, un parere favorevole circa la proposta espressa in narrativa.
Il presente provvedimento non comporta spesa.
-