

NUM. DOC.76/2006

CITTA' DI TORINO
Provvedimento del Consiglio Circoscrizionale
N. 10 – “MIRAFIORI SUD”
Estratto del verbale della seduta del 3 Ottobre 2006

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

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

ACQUAVIVA ALBANO BARROCU BUFALO CAMARDA CARPINELLI CERA CONTI
DE DATO DEIANA FRANCHI INFELISE LAINO LA NOTTE MANCUSO MINNITI
MINUTELLO MOSSO NUCERA PANZERA RASTELLI SCIASCIA SPINELLI TUMOLO.

In totale con il Presidente n. 25

Risultano assenti i Consiglieri: -----

Con l'assistenza del Segretario: Dr. GIOVANNI DE MARIA.

Ha adottato in

SEDUTA PUBBLICA

Il presente provvedimento:

OGGETTO: C.10 - PARERE DI COMPETENZA SU: VARIANTE PARZIALE N. 111 AL P.R.G., AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 7 DELLA L.U.R., CONCERNENTE L'ADEGUAMENTO NORMATIVO DELLA DISCIPLINA DEI SERVIZI PUBBLICI. ADOZIONE.

CITTÀ DI TORINO

CIRCOSCRIZIONE N.10 - MIRAFIORI SUD

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C.10 - PARERE DI COMPETENZA SU: VARIANTE PARZIALE N. 111 AL P.R.G., AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 7 DELLA L.U.R., CONCERNENTE L'ADEGUAMENTO NORMATIVO DELLA DISCIPLINA DEI SERVIZI PUBBLICI. ADOZIONE.

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

In data 12 settembre 2006 è pervenuta ai sensi degli artt. 43 e 44 del Nuovo Regolamento del Decentramento, da parte della Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata richiesta di espressione del Parere avente per oggetto: Variante parziale n. 111 al P.R.G., ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.U.R., concernente l'adeguamento normativo della disciplina dei servizi pubblici. Adozione.

Il presente provvedimento modifica parzialmente la disciplina generale dei servizi pubblici nel Piano Regolatore vigente, in relazione a cinque differenti temi: la semplificazione nelle procedure per la modifica di specifiche destinazioni di aree a servizi; gli adeguamenti alla classificazione tra i servizi pubblici degli impianti destinati al trasporto collettivo; gli adeguamenti normativi inerenti i Parchi urbani e fluviali in materia di tutela delle attività agricole e le aree a parco della collina per le modalità di definizione dei piani attuativi; la modifica del mix funzionale nelle aree a servizi privati di interesse pubblico - area normativa SP e, infine, le caratteristiche delle aree da cedere alla Città per la realizzazione di servizi pubblici, nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi.

Relativamente al primo punto il P.R.G. definisce all'articolo 3 delle N.U.E.A. le destinazioni d'uso ricche e a servizi assoggettati all'uso pubblico", a sua volta articolata in tre sottoinsiemi che, in parte, si rifanno direttamente alle categorie fissate dalla Legge Urbanistica Regionale.

L'articolo 8, al comma 65, definisce anche alcuni gruppi di servizi (individuati dalle rispettive lettere) tra loro compatibili. Ad esempio, in un'area a servizi contraddistinta con lettera "i" (istruzione inferiore) possono essere realizzati anche servizi contraddistinti con lettera "s" (istruzione superiore) ovvero lettera "a" (attrezzature d'interesse comune) e lettera "e" (residenze collettive).

Ciò da un lato conferma che, salvo i casi elencati al citato comma 65, il tipo di servizio

ammesso nelle aree S è definito in modo univoco dalla lettera che la contraddistingue ed una diversa destinazione è possibile solo previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di una modifica di P.R.G. ex comma 8 lettera g) dell'articolo 17 della L.U.R.

Questa scelta di Piano risponde all'esigenza, allora sentita, di garantire un maggiore controllo degli interventi ammessi sulle aree destinate a servizi che certamente rappresentano un patrimonio importante per la Città per la rilevanza che rivestono le funzioni urbane in esse realizzabili.

A distanza di oltre dieci anni dalla formazione del Piano, però, anche queste prescrizioni, come è avvenuto per altre indicazioni di P.R.G. eccessivamente puntuali, si stanno dimostrando sempre più spesso inadeguate a fronte d'esigenze che mutano rapidamente, col risultato di dover assumere sempre più spesso provvedimenti di variazione che impegnano gli uffici nella stesura degli atti e nell'iter di approvazione i quali, a loro volta, vanno ad influire sulla tempistica finale della realizzazione dell'opera.

Alla luce della situazione descritta si è ritenuto opportuno apportare alcune innovazioni alla normativa richiamata che regola la realizzazione delle opere nelle aree destinate a servizi e nelle aree cedute alla Città nell'ambito delle trasformazioni urbane.

La modifica proposta mira, in generale, a rendere più flessibile tale realizzazione, fermi restando alcuni principi fondamentali:

- la limitazione di questa procedura semplificata agli interventi previsti per opere di competenza comunale (ovvero di altri aziende o enti pubblici) su aree già di proprietà comunale o degli enti/aziende stesse;
- la flessibilità riguarda comunque servizi dello stesso livello zonale-comunale (art. 21 LUR) o generale (art. 22 LUR) o generale oltre standard;
- la modifica nel tipo di servizio è comunque subordinata alla verifica di conformità con i Piani Sovraordinati e la zonizzazione acustica;
- la decisione di cambiare tipo di servizio rispetto all'indicazione di P.R.G. è assunta dal Consiglio Comunale, contestualmente all'assenso sui progetti preliminari delle relative opere pubbliche (in analogia all'approvazione della citata modifica prevista al comma 8 lettera g) dell'art. 17 della L.U.R.). Tale procedura richiede un passaggio del progetto preliminare dell'opera in Consiglio Comunale, ma consente anche di recuperare i tempi dell'atto di variazione urbanistica, non più necessaria, con una conseguente riduzione dei tempi rispetto allo stato attuale.

Per quanto concerne gli adeguamenti alla classificazione tra i servizi pubblici degli impianti destinati al trasporto collettivo, si rende necessaria una modifica normativa al fine di rendere esplicita la classificazione tra le attività di servizio degli impianti tecnici e tecnologici connessi al trasporto collettivo in sopra e sotto suolo, integrando in tal senso l'indicazione all'art. 3 punto 7 lettera t) delle N.U.E.A.

Per quanto riguarda gli adeguamenti normativi inerenti i Parchi urbani e fluviali in materia di tutela delle attività agricole e le aree a Parco della collina risulta necessario correggere alcune

incongruenze presenti nella normativa relativamente alla tutela di attività agricole già in atto nelle aree che il Piano ha destinato a parco e alla definizione dei piani attuativi per la realizzazione di condizioni di fruibilità all'interno dei parchi.

Il Piano, infatti, pur non avendo individuato specifiche "zone agricole", ha preso atto dell'esistenza di un certo numero d'attività agricole in alcune aree del territorio cittadino, lungo le fasce spondali dei fiumi e in parte nella collina e le tutela in quanto aree di valore ambientale destinandole a parchi urbani spondali e collinari.

La finalità delle norme che disciplinano tali aree ha un duplice obiettivo: da un lato consentire la permanenza e il consolidamento delle attività agricole esistenti e dall'altro regolare la trasformazione delle aziende agricole esistenti verso forme di "parco agricolo". In tal modo si rendono compatibili funzioni pubbliche proprie di un parco con altre funzioni a carattere privato ma complementari alla destinazione pubblica e le tradizionali funzioni svolte da un'azienda agricola, eventualmente orientate più verso la conservazione dell'ambiente che la coltivazione di prodotti agricoli per il mercato.

Ciò riguarda in particolare le aree comprese nel parco urbano P.33 Villaretto, specificatamente destinato alla valorizzazione della attività agricola, ma norme analoghe valgono per tutti gli altri parchi urbani e per le aree comprese nel "parco naturale" della collina.

In particolare, tra il comma 12 dell'art. 21 delle N.U.E.A., che disciplina specificamente il Parco del Villaretto e il comma 5, che detta la disciplina generale dei parchi urbani e fluviali, emerge una differenza che non pare giustificata: le norme generali permettono ampliamenti di volumi destinati all'uso agricolo senza particolari limiti, mentre il comma 12 fissa il limite del 20% della SLP esistente agli ampliamenti ammessi nel parco del Villaretto.

Ritenendo non motivata tale impostazione normativa si propone di allineare i contenuti normativi del comma 12 al comma 5 ammettendo sempre, in sostanza, ampliamenti di fabbricati ad uso agricolo per attività già insediate.

Circa il secondo punto, è necessaria un'integrazione normativa per estendere la possibilità, tradizionalmente riservata al Comune attraverso la redazione di piani particolareggiati, di proporre strumenti attuativi di parchi (o porzioni di essi) anche ai soggetti privati, secondo un principio già ampiamente affermato con riferimento agli strumenti urbanistici attuativi tradizionali.

Relativamente alla problematica della modifica del mix funzionale nelle aree a servizi privati d'interesse pubblico - area normativa SP, si sottolinea che tali aree costituiscono patrimonio diffuso sul territorio cittadino. Il P.R.G. individua complessivamente 450 "aree normative" SP di cui 420 per attrezzature varie e 30 per impianti di tipo sportivo e per il tempo libero.

In particolare le attrezzature del primo tipo integrano in misura significativa l'offerta di servizi pubblici presente, soprattutto per certe funzioni come istruzioni di base, sanità e assistenza, che, in conseguenza dei crescenti costi gestionali, tendono da un lato a razionalizzare la loro presenza sul territorio e dall'altra a ricercare forme di finanziamento integrativo a sostegno delle attività svolte.

Un tipo di integrazione funzionale che suscita interesse prevede l'utilizzo di una parte di queste strutture, in particolare locali al piano terra, verso lo spazio pubblico esterno, per funzioni commerciali e pubblici esercizi, attività che non avrebbero rapporti funzionali con il servizio privato svolto, ma che potrebbero integrare il tessuto urbano circostante di funzioni vitali, in particolare quando le strutture in questione sono collocate a ridosso di località "centrali" minori che verrebbero arricchite e valorizzate da una simile trasformazione.

Questa possibilità oggi è consentita dalla normativa vigente solo per i "servizi privati" collocati nella "Zona Urbana Centrale Storica" per i quali è ammesso l'insediamento di "attività di servizio alle persone e alle imprese" (ASPI) ai piani interrato, terreno e ammezzato. Si ritiene perciò opportuno estendere le stesse possibilità, analogamente alla Zona Urbana Centrale Storica, anche agli immobili destinati ad aree normative per servizi privati presenti su tutto il territorio comunale, ad esclusione degli "impianti e attrezzature sportive", che per caratteristiche e localizzazione non si prestano ad interventi di questo genere.

Infine, per ciò che concerne gli Interventi con strumenti esecutivi ed in particolare alle aree private da cedere alla Città per la realizzazione di servizi pubblici – Utilizzazione edificatoria equivalente, si deve affrontare la problematica generata dalle difficoltà degli operatori privati a reperire le aree da destinare a servizi da cedere alla Città, nel caso d'interventi con strumenti esecutivi.

In sede d'attuazione del P.R.G. devono essere cedute gratuitamente alla Città, o asservite all'uso pubblico, le aree per l'urbanizzazione primaria e per i servizi, nella misura stabilita dall'art. 21 della L.U.R.; le N.U.E.A. attualmente prescrivono che tali aree siano localizzate nella stessa area oggetto d'intervento oppure in una di quelle già destinate a servizi dal Piano, purché sia compresa in una zona normativa avente indice di edificabilità non inferiore a quello dell'intervento.

Tale disposizione viene soddisfatta dagli operatori con crescente difficoltà in quanto non è sempre possibile reperire aree dotate dell'indice di edificabilità richiesto, soprattutto quando si tratta di aree con indice di edificabilità pari a mq/mq 2.00, vista la progressiva scarsità di aree idonee con il procedere nell'attuazione del Piano.

In taluni casi l'impossibilità di reperire aree da cedere all'interno della zona normativa d'appartenenza, ha imposto l'adozione di soluzioni che prevedono l'assoggettamento all'uso pubblico di parcheggi sotto il fabbricato in progetto, generando una commistione tra parcheggio privato e parcheggio di uso pubblico con conseguente difficoltà di gestione, in particolare per la struttura pubblica.

E' importante sottolineare come già la Legge Urbanistica Regionale abbia introdotto, all'articolo 21, punto 4), la specificazione che, ai fini del raggiungimento degli standards di cui al medesimo articolo 21, sono computabili, oltre alle superfici delle quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, anche le superfici private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione.

Tale disposizione ha come intento proprio quello di favorire il raggiungimento della soglia

minima degli standards richiesti dalla legge, consentendo di computare, oltre alle aree dismesse gratuitamente al Comune o espropriate, anche quelle solo asservite a servizio pubblico.

Tuttavia nemmeno questa facoltà è sufficiente a garantire il reperimento delle aree per servizi nella misura necessaria nel caso d'interventi in zone centrali, densamente edificate e praticamente prive d'aree idonee alla cessione per servizi pubblici.

Al fine di superare tali difficoltà, si ritiene opportuno proporre ulteriori modalità di reperimento delle aree da cedere gratuitamente alla Città. .

La soluzione normativa proposta prevede che l'area a servizi possa essere reperita in qualunque zona normativa, indipendentemente dall'indice di edificazione, introducendo però, all'interno dell'articolo 6, comma 6 delle N.U.E.A., il concetto di "utilizzazione edificatoria equivalente" la cui definizione sottintende che l'area di cui si propone la cessione deve avere un'estensione tale da garantire, in rapporto al corrispondente indice di zona, una utilizzazione edificatoria convenzionale equivalente a quella calcolata per un'area a servizi con indice pari a quello dell'ambito oggetto di intervento.

L'inserimento normativo proposto non modifica i principi contenuti nella norma stessa in quanto il "valore urbanistico", inteso come potenzialità edificatoria, delle aree da cedere risulta invariato e la superficie minima dell'area da cedere rispetta quella indicata dall'art. 21 della L.U.R.

La variante prevede pertanto, in relazione alle modifiche sopra descritte, le conseguenti modifiche normative agli articoli 3, 6, 7, 8, 21, 22 Fascicolo I delle N.U.E.A. del P.R.G., così come specificato nell'elaborato tecnico allegato alla presente deliberazione.

Il presente provvedimento costituisce variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art. 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento delle Norme Urbanistico Edilizie d'Attuazione del Piano Regolatore Generale in conformità agli adeguamenti urbanistici precedentemente descritti.

Il presente provvedimento risulta altresì 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 prot. n. 3423/06 del 03 marzo 2006.

Il parere è stato discusso nella riunione di II Commissione del 27 settembre 2006, ed esaminato nella seduta di Giunta del 27 settembre 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

PROPONE AL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

- Di esprimere, un parere favorevole circa la proposta espressa in narrativa, nonostante l'assenza di un tecnico della Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata nella II Commissione che avrebbe consentito un miglior approfondimento del contenuto della variante.

Il presente provvedimento non comporta spesa.

Al momento della votazione è assente il Consigliere Sciascia.

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

Presenti e Votanti	n. 24
Voti favorevoli	n. 16
Voti contrari	n. 8

Il Consiglio di Circoscrizione

D E L I B E R A

- Di esprimere, un parere favorevole circa la proposta espressa in narrativa, nonostante l'assenza di un tecnico della Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata nella II Commissione che avrebbe consentito un miglior approfondimento del contenuto della variante.

Il presente provvedimento non comporta spesa.
