



Direzione Ambiente, Energia e territorio
Settore Copianificazione urbanistica area nord-ovest
alessandro.mola@regione.piemonte.it
copianificazioneurbanistica.aneanordovest@regione.piemonte.it

AUGUSTO N° 11
AUGUSTO I VERBALES
PROT. 3849 DEL
21 DIC. 2020

Data

Protocollo Prot. metadati DOQUI

Classificazione 11.60.10 PRG_VAR/ C00204

Trasmessi a mezzo PEC

Alla ill.ma sig.ra Sindaca
dott.ssa Chiara APPENDINO
Comune di TORINO (TO)

e p.c.
Città Metropolitana di Torino
Servizio Pianificazione Territoriale Generale
e Copianificazione Urbanistica

Direzione Regionale
Ambiente, Energia e territorio
Settore Territorio e Paesaggio
Settore Valutazioni ambientali
e procedure integrate

Direzione Regionale Cultura,
Turismo e Commercio,
Settore Commercio e Terziario

Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo,
Protezione Civile, Trasporti e Logistica
Settore Pianificazione e programmazione
trasporti e infrastrutture

ALLEGATI

- Contributo Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate, prot. n. 124165 del 16.12.2020
- Contributo tecnico Settore Tutela delle Acque, prot. n. 117442 del 1.12.2020
- Contributo del Settore Territorio e paesaggio, prot. n. 123205 del 15.12.2020 - Esiti del tavolo tecnico per la valutazione dello strumento di pianificazione del comune di Torino in adeguamento al PPR.
- Contributo Settore regionale Pianificazione e programmazione trasporti e infrastrutture A1800A, prot. n. 62324 del 14.12.2020 – A1600B prot. n. 122768 del 14.12.2020
- Parere Direzione regionale Cultura, Turismo e Commercio, Settore Commercio e Terziario, prot. n. 11213 del 10.12.2020
- Parere Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica, prot. 63121 del 17.12.2020

Rif. Comune di Torino prot. n. 2129/2020 del 4.08.2020

Pratica n. C00204

Corso Bolzano 44
10121 Torino
Tel. 011.4321574

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003812 del 17/12/2020



OGGETTO: Comune di **TORINO**
Revisione del PRGC, DGC del 20 luglio 2020 n. mecc. 2020 01476/009
Art. 15 e 15bis della LR n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i.
Osservazioni e contributi sulla Proposta tecnica di Progetto Preliminare

INDICE

1 - PREMESSE

2 - STATO DI FATTO

3 - OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI

3.1 - Adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

3.2 - Piano Territoriale Regionale

3.3 - CIRT e Dimensionamento del piano regolatore

3.4 - Aree per servizi

3.5 - Azzonamento

3.5.1 - Sistema storico architettonico e paesaggistico

3.5.2 - Aree di trasformazione

3.5.3 - Aree del tessuto residenziale consolidato

3.5.4 - Sistema produttivo

3.5.5 - Zone Agricole Ecologiche (ZAE) e Aree a Parco

3.6 - Viabilità e infrastrutture di collegamento

3.7 - Valutazione Ambientale Strategica

3.8 - Adeguamento norme idrogeologiche e sismiche

3.9 - Perimetrazione degli abitati

3.10 - Ambito commerciale

3.11 - Regolamento Edilizio Tipo

3.12 - Ulteriori indicazioni

4 - ALLEGATI

1. PREMESSE

Situazione urbanistica e procedurale

Il Comune di Torino era dotato di PRGC dal 1959. E' stato poi messo a punto il Nuovo Piano Regolatore approvato con DGR n. 3-45091 del 21 aprile 1995, tutt'ora vigente.

Oltre alle numerose varianti che il Comune ha formulato, se ne citano due di maggiore importanza: l'adeguamento al Piano per l'assetto idrogeologico, approvato con DGR n. 21-9903 del 27 ottobre 2008, e l'adeguamento alla normativa per le industrie a rischio (D.Lgs n. 105 del 2015 e Variante "Seveso" del PTC), con la Variante al PRGC n. 230, approvata ai sensi dell'art. 15 della LUR con DCC n. 65 del 30 luglio 2018.

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 94 del 28 luglio 2016 sono state approvate le "Linee Programmatiche relative alle azioni ed ai progetti da realizzare nel corso del mandato 2016-2021".

Con DCC n. 46 del 22 maggio 2017 è stato approvato l'atto di indirizzo relativo alla "Revisione generale PRG vigente".

La presente Proposta tecnica del Progetto Preliminare di variante di revisione del PRGC vigente è stata adottata con DCC n. mecc. 2020 01476/009 del 20 luglio 2020, pubblicata dal 27 luglio al 25 agosto 2020 sul sito informatico della Città.

Complessivamente è stata messa a punto la pubblicizzazione mediante incontri specifici con le Circoscrizioni cittadine e con le diverse parti sociali. A seguito di ciò sono pervenute



specifiche osservazioni, per le quali si rimanda al sito della Città di Torino. Ai fini anche del coordinamento pianificatorio si erano svolti tavoli tecnici preliminari alla adozione, in relazione agli argomenti trattati dalla variante, estesi ai comuni contermini.

Con Atto della Sindaca del 31 luglio 2020 è stata indetta la Conferenza di Copianificazione relativa alla Proposta tecnica del Progetto Preliminare della Revisione del PRGC. E' quindi stata fissata la data per la prima seduta di Conferenza il giorno 9 settembre 2020.

A completamento della seduta si sono svolti tavoli di presentazione dei differenti ambiti della variante nei giorni 18 e 30 settembre, 1, 5, 9, 14 e 15 ottobre, sia in presenza che in remoto, nonché ulteriori incontri relativi a specifici ambiti di approfondimento (VAS e PPR).

La seduta conclusiva è stata fissata per il giorno 17 dicembre 2020, prevedendo altresì la possibilità di proseguirla nel giorno seguente.

Motivazioni e obiettivi

Si riportano alcuni cenni relativamente alle motivazioni che hanno supportato le scelte della presente Revisione, mentre per maggiori approfondimenti si rimanda agli atti ed elaborati adottati con DGC del 20 luglio 2020 n. mecc. 2020 01476/009 e pubblicati sul sito ufficiale del Comune di Torino, nonché alle deliberazioni assunte dalla Amministrazione Comunale in tal senso.

Le motivazioni che hanno portato l'Amministrazione della Città di Torino a provvedere ad una revisione del PRGC del 1995, sono radicate in diversi ambiti tra cui quelli ambientale, economico, sociale, normativo e tecnico, che nell'ultimo decennio hanno fortemente influenzato la teoria e la pratica urbanistiche.

Per quanto riguarda il tessuto cittadino, si evidenzia che il PRGC vigente aveva introdotto significativi elementi progettuali, sia portando alla ricucitura di territori mediante l'articolazione delle cosiddette Spine, sia coordinando elementi e normative ambientali con le previsioni di trasformazione del territorio, sia infine calibrando tali trasformazioni rispetto alle effettive esigenze economiche degli operatori, che richiedono strumenti semplici, flessibili e trasparenti.

Nel corso degli anni la pianificazione prevista dal PRGC attualmente vigente ha preso, almeno in certa misura, forma concreta riplasmando la struttura di alcune parti del tessuto urbano, ma nel contempo ha mostrato le difficoltà applicative e gestionali a fronte delle esigenze, complesse e in rapida evoluzione, che danno vita al tessuto edificato della città.

Mantenendo quindi le indicazioni progettuali complessive, la variante si articola e rivede diversi argomenti: tutela dell'ambiente (consumo di suolo e riuso dell'edificato esistente, risparmio energetico, bonifica dei siti inquinati ed altro ancora), dotazione quantitativa e qualitativa dei servizi (distribuzione policentrica e metropolitana, centri d'arte e cultura, residenze universitarie, trasporto pubblico e mobilità dolce), riqualificazione urbana (periferie, edifici degradati e inutilizzati, beni comuni, emergenza abitativa e sociale), il lavoro (incubatori di impresa, rilancio dell'edilizia, commercio di vicinato, mercati di quartiere).

Si sintetizzano brevemente i principali obiettivi.

- In ordine al **tema ambientale**, con deliberazione della Giunta Comunale del 10 dicembre 2019 (mecc. 2019 06078/126) avente ad oggetto "Consumo di Suolo e Trasformazioni Urbane: Obiettivi di Sostenibilità, Riduzione degli Impatti e Compensazioni Ambientali ...", la Città ha assunto l'obiettivo del consumo di suolo "inferiore o uguale a zero".



Si prevede di adeguare il PRGC al Piano Territoriale Regionale - PTR (approvato nel 2011), al Piano Paesaggistico Regionale - PPR (approvato nel 2017) e al Piano Territoriale di Coordinamento PTC2 della Provincia di Torino (del quale è in corso l'aggiornamento).

In quest'ottica è stato inoltre avviato il procedimento per la **Valutazione Ambientale Strategica** con la messa a punto della documentazione relativa alla fase di scoping, seguendo le procedure previste dalla norma.

Sono state delineate strategie condivise con il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS), finalizzate alla riduzione dell'inquinamento atmosferico, acustico e del consumo di suolo derivanti dal traffico urbano. Sono inoltre state definite norme specifiche per le bonifiche, e per l'invarianza idraulica.

- L'Amministrazione ha avviato l'adeguamento al **Piano Paesaggistico Regionale** mediante appositi Tavoli tecnici preliminari, con l'obiettivo di valorizzare il sistema naturale dei fiumi e del verde, prendendo contestualmente atto delle attività agricole ancora esistenti nel territorio comunale. L'attenzione alle attività agricole ha portato alla delimitazione di una nuova tipologia urbanistica: le Zone Agricole Ecologiche (ZAE), in continuità con il sistema dei parchi cittadini e delle aree agricole e verdi.

Le scelte e le norme che discendono dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR), sono state inserite in un apposito Titolo nelle Norme Tecniche di Attuazione, nonché in norme diffuse nel testo normativo e in cartografia.

- Sotto il profilo storico, artistico e paesaggistico, sulla base del confronto con la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino e la Regione Piemonte, si è sottolineata la necessità di aggiornare le indagini relative agli immobili di interesse storico-artistico, stante il notevole lasso temporale trascorso da quando è stato indagato il territorio (anni Ottanta), e la necessità di porre maggiore attenzione agli edifici industriali e residenziali dell'architettura moderna. Tale attività viene dichiarato che si svolgerà nel corso delle successive fasi della Revisione del PRGC.

- Per quanto riguarda l'**emergenza abitativa** sociale, l'A.C. ha l'obiettivo di reperirne adeguate quote distribuite sul territorio, agevolando il mix sociale e funzionale degli edifici e dei quartieri. Si è cercato di incentivare gli interventi che includono edilizia sociale, nelle forme tradizionali (pubblica, convenzionata), e mediante i nuovi modelli abitativi (social housing, cohousing, residenze sociali collettive), riservando a tal fine apposite quote di edificazione entro le aree edificabili.

Vengono inoltre previste quote di residenza per giovani, studentesse e studenti, da attuarsi con nuovi modelli di residenzialità.

- Vengono considerati **nuovi i modi di abitare** (tra i quali social housing, cohousing, alloggi protetti per anziani), di lavorare (coworking, e-commerce, attività di scambio di beni materiali, agricoltura senza suolo, ecc.), di gestire gli animali d'affezione (quali, ad esempio, asili, pensioni, cimiteri e crematori, cliniche), sono stati pensati ambiti e tipologie di insediamento particolari.



A titolo esemplificativo si prevede la possibilità di attivare progetti di Temporary Use, senza cambio di destinazione d'uso dell'immobile, disciplinati da apposite convenzioni che ne determinano la durata e le modalità di utilizzo.

- La **semplificazione normativa e la flessibilità** rappresentano un elemento trasversale per questa variante: è previsto l'accorpamento delle Aree Normative del tessuto consolidato, ridotte da 23 a 13, con ampliamento della possibilità di intervento all'interno di esse.

Sono inoltre prefigurate modifiche alle originarie schede delle Zone Urbane di Trasformazione (ZUT) e Zone da Trasformare per Servizi (ZTS), fornendo alcuni esempi di schedatura. Tali schede – ferme restando le possibilità edificatorie - implementano le destinazioni edilizie ammesse e introducono modalità attuative maggiormente adattabili.

Per le ZTS (ambiti con indici ridotti ed obbligo di cessione di aree per servizi pari all'80%), è stato previsto un lieve aumento dell'indice di edificabilità vincolato alla realizzazione di edilizia residenziale sociale.

- Per quanto riguarda **viabilità e trasporti**, l'A.C. ha indagato il permanere dell'interesse pubblico alla realizzazione di opere già previste: per la SP 11, viene mantenuta la derivazione di gronda prevista verso Sud, in corrispondenza della curva prossima all'Abbadia di Stura in località Pescarito, in quanto funzionalmente collegata con la realizzazione del capolinea della nuova Linea Metropolitana 2. Viene eliminata la previsione della bretella di attraversamento del Po, con impattanti rampe in corrispondenza dei parchi Meisino e Colletta.

La PtPP mette in luce le opere viabilistiche e trasportistiche di primo e di secondo livello, i percorsi pedonali e ciclabili e le passerelle su fiumi e viabilità. E' stata anche vagliata la viabilità di livello urbano e locale, evidenziando i tratti per cui non sussiste più l'interesse alla realizzazione.

Per l'intero territorio comunale è particolarmente significativa la previsione (con procedura di approvazione in corso) della nuova Linea 2 Metropolitana che, partendo da nord est (San Mauro) e attraversando la città, arriva a sud ovest (Orbassano).

- Per quanto riguarda la dotazione di servizi pubblici, si prende atto della quantità di aree derivate dalla **attuazione di ZUT e ATS** (cfr. parte 2 della presente Relazione) introducendo alcuni elementi di valorizzazione del loro profilo qualitativo ricomprendendovi, oltre alla dotazione pubblica, le attrezzature e le attività che migliorano la qualità urbana. In tale ottica anche lo spazio pubblico e le sponde fluviali divengono protagonisti delle centralità urbane, collegati con reti di connessioni pedonali e ciclabili, confermando e ampliando il percorso di riappropriazione della funzione pubblica delle sponde fluviali del progetto Torino Città d'Acque.

- In considerazione delle nuove **norme e direttive idrogeologiche e sismiche**, tra cui la Direttiva Alluvioni dell'Autorità di Bacino del Po (DGR n. 25-7286 del 30 luglio 2018) e la normativa in materia di classificazione sismica, nonché della necessità di una generale verifica del monitoraggio del territorio, la Città Metropolitana, in base ad una specifica convenzione con il Comune, ha approfondito e aggiornato quanto divenuto vigente con la variante 100, approvata con DGR n. 21-9903 del 27 ottobre 2008, variante con cui il territorio comunale era stato adeguato al Piano per l'Assetto Idrogeologico.



- Oltre a quanto sopra evidenziato, la presente Revisione del PRGC recepisce la **normativa regionale in materia urbanistica ed edilizia nel frattempo mutata** (modifiche apportate alla LR 56/1977, tra cui la LR 19/1999 Norme in materia di edilizia e modifiche alla LUR, la LR 3/2013 Modifiche alla legge n.56/1977 ed altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia, la LR 16/2018 Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana), e la normativa nazionale in materia edilizia (DPR 380/2001 e s.m.i., Regolamento Edilizio Tipo DGR n. 247-45856 del 28 novembre 2017, ...).

- Il recepimento della normativa urbanistica ha comportato, tra altri argomenti, la messa a punto della **perimetrazione** ai sensi dell'art. 12, comma 5bis della LUR, oltre alla definizione delle aree dense, di transizione e libere come indicato dal PTC2 attualmente vigente.

- Per quanto riguarda gli **elaborati cartografici**, è impostato un progetto cartografico detto delle "Cellule urbane" che consente di riportare le informazioni ad un'articolazione territoriale puntuale e di arrivare ad un'identificazione precisa degli usi in atto sul territorio. La complessità della restituzione cartografica delle situazioni reali, implica un lavoro di adattamento progressivo.

2. STATO DI FATTO

Popolazione (cfr. Relazione Illustrativa)

Dalle analisi sulla popolazione si rilevano alcuni elementi di elevato interesse per l'approfondimento dei quali si rimanda agli atti ed agli elaborati forniti dalla Amministrazione Comunale.

La Città di Torino, capoluogo della Regione Piemonte e della Città Metropolitana, ha una popolazione residente di 875.698 abitanti al 1.1.2020. Dai dati censuari si è riscontrato che:

- la popolazione dei residenti nel capoluogo e nella provincia è in calo (più accentuata verso la fine del primo decennio degli anni 2000), mentre il saldo migratorio resta positivo: la popolazione straniera si è stabilizzata al 15% circa.

Si è riscontrata parallelamente la significativa presenza di "popolazione fluttuante" cioè solo domiciliata come turisti e studenti. In particolare nel 2017 si contano 79.692 studenti fuorisede, che alloggiano in città per 11-12 mesi all'anno, e una compresenza turistica giornaliera media che si attesta intorno alle 23.000 presenze negli anni tra il 2013 ed il 2018. Entrambi i flussi sono in crescita.

Non sono disponibili indagini aggiornate in merito ai *city users*, coloro che pur non risultando come abitanti in alcuna delle categorie sopra descritte "utilizzano la Città", tuttavia informazioni utili possono essere dedotte dall'indagine IMQ Indagine sulla Mobilità delle persone e sulla Qualità dei trasporti del 2015 da cui risulta un saldo positivo in entrata di circa 124.000 persone che utilizzano le strutture e i servizi cittadini.

Tali dati, che paiono in crescita costante, influiscono significativamente sia sulla definizione dell'indice abitativo (che in base ai soli dati della TARI è ricompreso tra 32,75 e 37,50 mq/ab.), che sui conteggi della CIR e del fabbisogno delle aree a standard della città, nonché su manutenzioni, viabilità, trasporti, sanità, e infine anche sulla progettualità del tessuto urbano (flessibilità per le destinazioni d'uso, aree ASPI, aree a verde, ecc.).

Attuazione del PRGC vigente: ZUT e ATS

Il Nuovo Piano Regolatore 1995 individuava alcuni elementi principali di sviluppo del territorio: l'Asse del Po di elevato valore ambientale, l'Asse di C.so Marche e il passante ferroviario per la migliore gestione dei trasporti e della circolazione.

In particolare per l'attuazione della copertura della ferrovia che attraversava Torino da nord a sud dividendola in due parti distinte (il passante ferroviario), erano state coinvolte le numerose aree industriali dismesse, individuate come Zone Urbane di Trasformazione (ZUT), e consistenti in circa 154 ambiti di trasformazione e riqualificazione verso il residenziale/terziario guidata da schede attuative prescrittive, spesso con specifiche indicazioni cartografiche. Nelle cartografie di azionamento erano anche indicate le parti degli ambiti da cedere per servizi e quelle in cui si doveva concentrare l'edificato.

Simili ad esse, ma con una maggiore quantità di superfici a servizi da cedere alla Città, pari a circa l'80% della superficie del lotto, erano le Aree da Trasformare per Servizi (ATS), corrispondenti alle vecchie aree per servizi del PRGC del 1959, divenute aree "bianche".

Gli ambiti erano tutti sottoposti a SUE o a titolo abilitativo convenzionato.

Intendendo quali ambiti attuati oltre a quelli realizzati anche quelli con Convenzione Urbanistica stipulata, è stata predisposta una tabella di tutti gli Ambiti e Subambiti con i parametri urbanistici relativi ad ognuno di essi: denominazione, stato di attuazione, SUE approvato con convenzione urbanistica sottoscritta, ST, Standard previsti, eventuali aree a parco cedute e relativi trasferimenti dei diritti edificatori, SLP e mix funzionali.

In estrema sintesi sono emersi i seguenti dati :

ATTUAZIONE DI ZUT E ATS	ZUT	ATS	TOTALE
Attuate	87	57	144
In corso istruttoria	12	3	15
Non attuate	113	86	199
TOTALE	212	146	358

Si rileva che sono state attuate meno del 50% delle aree di trasformazione previste, fattore che può verosimilmente derivare dalla crisi economica del settore immobiliare in atto da più di dieci anni e che l'Amministrazione Comunale cerca di affrontare puntando a una maggiore flessibilità normativa e quindi a una più rapida risposta al mercato.

In particolare per le **ZUT attuate** si evincono i seguenti dati:

ZUT Stato di attuazione		TOTALE ST mq	TOTALE SLP mq	TOTALE SERVIZI mq	Produttivo Eurotorino altro mq SLP	ASPI e Terziario mq SLP	Residenza mq SLP	Abitanti insediabili
Attuate	87	5.720.640	3.438.445	3.135.709	1.000.943	958.273	1.470.223	43.242
In corso	12	754.074	563.481	492.118	---	---	---	---
Non attuate	113	4.022.319	2.016.210	2.056.132	---	---	---	---
TOTALE	212	10.497.033	6.018.136	5.683.959	---	---	---	---



Si può evidenziare che mediante l'attuazione delle ZUT, sono stati trasformati più di 5 milioni di mq di territorio, ottenendo 1.470.223 mq di SLP a destinazione residenziale equivalente a 42.342 abitanti insediabili, oltre a 1 milione di mq di produttivo/Eurotorino e quasi 1 milione di mq di ASPI e terziario. Tali superfici hanno messo a disposizione della Città 3.135.709 mq di aree a servizi.

Oltre alle cifre si sottolinea che le trasformazioni hanno seguito il progetto del Piano Regolatore del 1995 in particolare, ad esempio, per la realizzazione della **Spina centrale** che ricuce le parti di territorio prima separate dalla sede ferroviaria, interrandola e creando il viale che attraversa Torino in direzione sud- nord nonché riqualificando le aree industriali dismesse lungo la ferrovia, come ad esempio i docks, o recuperando Officine Grandi Riparazioni OGR, ecc. Sono stati realizzati gli ambiti 4.13/1, 4.13/3, 4.13/4, 5.10/1, 5.10/5, 8.18/1, 8.18/2, 8.18/3, 12.9/1, 12.9/2, realizzando una quota di residenza pari a 540.998 mq di SLP per circa 16.000 abitanti, pari a circa il 50% della SLP totale generata dalle ZUT elencate (cfr. pag. 82 della Relazione Illustrativa).

Oltre alla Spina altri ambiti realizzati sono 9.14/A e 9.14/B, 8,16 Lancia e 8ag, 12,27 San Paolo, 12.28 Rosselli. 12.12 ex Framtek, 12.32 parco della salute e Sede regionale, per una SLP a destinazione residenziale pari a 184.249, a destinazione Aspi e terziario di mq 107.224, e a destinazione produttivo Eurotorino di mq 409.715.

Infine si evidenzia che le ZUT non trasformate, relative ai due elenchi (in corso di istruttoria e non attuate) risultano essere 125 per una SLP complessiva di 2.579.691 mq di cui destinati a residenza 823.959 mq di SLP (32% della SLP complessiva) per un totale di abitanti insediabili pari a 24.234.

Parallelamente, vengono forniti i seguenti dati per le **Aree da Trasformare per Servizi (ATS)**

ATS Stato di attuazione		TOTALE ST mq	TOTALE SLP mq	TOTALE SERVIZI mq	Produttivo Eurotorino altro mq SLP	ASPI e Terziario mq SLP	Residenza mq SLP	Abitanti insediabili
Attuate	57	844.040	268.632	619.729	---	27.100	241.532	7.104
In corso	3	12.642	6.321	9.667	---	---	---	---
Non attuate	86	905.970	211.393	724.172	---	---	---	---
TOTALE	146	1.762.652	486.346	1.354.172	---	---	---	---

Si ricorda che l'attuazione delle aree ATS era finalizzata alla cessione di aree a servizi pari all'80% della ST. La mancata attuazione di parte di tali ambiti è il motivo per cui la quantità di aree cedute alla Città è inferiore all'80% richiesto, comunque pari a 619.729 mq.

Restano da attuare circa 918.612 mq di Superficie Territoriale a cui corrisponde una SLP complessiva di circa 217.714 mq considerando anche i tre ambiti in corso di istruttoria.

Per quanto riguarda **lo stato di fatto del tessuto consolidato**, esso era stato suddiviso in zone e aree normative omogenee, individuate sulla base di attente ricerche. Per tali aree erano state anche definite le norme relativamente ai tipi di intervento, differenziate sulla base del



valore storico architettonico degli edifici o loro parti principali (facciate, androni, collegamenti) nonché della loro localizzazione di pianura o collina.

Con l'obiettivo di semplificare e migliorare la gestione del territorio i tipi di area sono stati ridotti e risultano essere i seguenti:

Zona	Art. revisione	Art. vigente
Consolidate miste e collinari	4.1 e 4.2	9, 12, 6
A verde privato con preesistenze edilizie	5.1 e 5.2	13, 17
Centrale storica	7	10, 11
Consolidate per attività produttive	8	14
Normative consolidate	9	8

In particolare sono state ridotte a cinque, mentre nel vigente sono otto, le tipologie di aree residenziali, che sono divenute Re1 residenze da progetti unitari, Re2 isolati misti, Re3 palazzi rappresentativi nella ZCS, Re4 edifici inseriti in contesti ambientali a verde o zone collinari, Re5 residenze aggregate di impianto extraurbano, rendendo più flessibile la possibilità e modalità di intervenire.

Gli uffici del Comune di Torino hanno fornito inoltre un tabulato dettagliato delle **aree con prescrizioni particolari**, aree originariamente destinate a standard in cui, senza modificare l'assetto e la struttura del PRGC, l'A.C. ha inserito alcune prescrizioni particolari al fine di rispondere alle necessità di casi concreti.

Sono stati evidenziati ed elencati gli interventi attuati con **L. n. 106/2011** (cd Interventi in deroga) per la razionalizzazione e riqualificazione.

Tali interventi risultano essere 40, quasi sempre per cambi di destinazione d'uso; salvo sei casi che hanno orientato la nuova destinazione verso attività produttive, terziarie, laboratori sanitari, e Case del commiato, le restanti 34 sono equamente divise tra le destinazioni commerciali e residenziali (con un **incremento totale di 27.286,72 mq** corrispondenti a **circa 802 abitanti**)

Anche per quanto riguarda il **Centro Storico** l'Amministrazione Comunale ha manifestato l'obiettivo di riformulare le schede delle aree da trasformare, che in questa attuale fase sono state eliminate fornendo un semplice esempio. In tal modo le schede, eventualmente incrementate o diversamente coordinate, potranno essere riformulate tenendo conto del recepimento delle osservazioni formulate.

Rispetto a tale ambito, così come per gli ambiti più specificamente ambientali, ha avuto luogo un profondo cambiamento della cultura e della normativa di tutela sia a livello nazionale che regionale. Con particolare riferimento alle modalità di intervento si rileva che l'A.C. non propone in questa fase modifiche alla tabella relativa ai tipi di intervento e quindi al meccanismo di coordinamento tra gli edifici e le previsioni, mentre vengono modificate alcune norme nell'Allegato A alle Norme di Attuazione, per la cui disamina si rimanda al punto 3 della presente relazione.



Attuazione del PRGC vigente: aree produttive

Le aree produttive consolidate sono numerose e derivano da una radicata e originaria vocazione industriale dell'intera area cittadina, che il Piano regolatore vigente ha in parte recuperato e portato alla destinazione residenziale mediante la delimitazione di molte Zone urbane di trasformazione, come già indicato. La pesante crisi economica in corso da più di dieci anni ha prodotto pesanti effetti negativi sul tessuto produttivo, per la quantità di edifici industriali sottoutilizzati o dismessi, ma anche per il carente adeguamento tecnologico e ambientale dei fabbricati ancora in uso o addirittura per la mancata manutenzione degli stessi fabbricati. La presente Revisione del PRGC tende ad introdurre elementi di riordino più che di espansione, anche in coerenza con il principio di riduzione del consumo di suolo.

Attuazione del PRGC vigente: viabilità e infrastrutture

Il Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile – PUMS (cfr. pag. 28 Relazione Illustrativa)

Premesso che – sulla base della Relazione Illustrativa - il PUMS è coerente con il Piano Regionale della Mobilità e dei Trasporti (PRMT), con il Piano regionale per la Mobilità delle Persone (PrMoP) e il Piano regionale della Logistica (PrLog), dal confronto con la Città Metropolitana e gli uffici comunali è stata determinata una linea comune circa il recepimento delle previsioni del PTC2.

Con nota del 16 novembre 2020, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 (art. 13, comma 1) e della DGR n. 12-8931 del 9 giugno 2008, la Città Metropolitana di Torino ha avviato la fase di specificazione della VAS del Piano urbano della mobilità sostenibile (PUMS).

Si prende atto dell'analisi svolta dagli uffici tecnici, che ha portato alla identificazione dei tratti di viabilità urbana che non si considera più necessario mantenere.

Per quanto riguarda i collegamenti viari, al momento attuale **le principali opere riguardano:**

- il Corso Marche a ovest, collegamento stradale previsto a due livelli, di collegamento tra la tangenziale nord e sud, il cui tracciato insiste anche sui territori di Collegno e Grugliasco;
- il sottopasso Mortara – Vigevano (centro nord del territorio cittadino) che prevede il sottoattraversamento di Piazza Baldissera;
- il sottopasso Derna (nord est) sull'asse di via Botticelli;
- i sottopassi di corso Moncalieri (aree a nord est lungo il fiume Po): multitunnel finalizzati alla eliminazione dei nodi critici in corrispondenza dei ponti sul Po di Corso Regina Margherita (Ponte Regina Margherita), Corso Vittorio Emanuele II (Ponte Umberto I) e di corso Dante (Ponte Isabella);
- il nuovo ponte sul Po di Corso San Maurizio: tale intervento con il sottopasso potrebbe consentire la pedonalizzazione del ponte V. Emanuele I e completare l'anello viabile perimetrale del centro storico, riducendo i flussi sull'asse di Via Po e di Piazza Gran Madre;
- il completamento del sottopasso Spezia - Sebastopoli con la realizzazione della galleria sotto la sede ferroviaria, verso corso Unione sovietica;
- il nuovo asse stradale tra il ponte diga di Barca Bertolla e la SS 11 in zona Bertolla (nord est)

Le linee guida del PUMS mettono in evidenza alcune tematiche che verranno affrontate nella fase di redazione del Progetto Preliminare quali l'intermodalità in area metropolitana, cittadina e alle porte del centro storico, anche in relazione delle previsioni dei grandi insediamenti parzialmente in corso di realizzazione e confermati nella PtPP (il Parco della Salute, la riconversione di parte delle aree ex Fiat, la Linea 2 della Metropolitana, ecc.),



nonché la realizzazione di parcheggi di interscambio tra il trasporto su gomma e le linee di metropolitana, ferroviarie e dei mezzi pubblici di superficie.

A completamento di quanto evidenziato per la viabilità, si indicano le **principali infrastrutture di collegamento metropolitano**:

- **Metropolitana linea 1** – E' in corso il completamento dell'attuazione della metro Linea 1 e dei prolungamenti verso ovest (Collegno Cascine Vica) e verso sud (piazza Bengasi), iniziata con decreto di approvazione MCTC, prot. n. 365(55)211 del 13 maggio 1997, ed integrata con il protocollo d'intesa tra Regione Piemonte, Provincia di Torino, Città di Torino, Comuni di Collegno, Rivoli e Rosta, per la prosecuzione in direzione ovest, dal bivio Deposito nel Comune di Collegno, e in direzione sud in comune Torino, da Lingotto a Piazza Bengasi;

- **Metropolitana linea 2** – L'A.C. aveva dato inizio alla progettazione all'inizio degli anni 2.000 con una variante del 2009 ex LR 1/2007, non pervenuta alla approvazione.

La progettazione è stata ripresa e perfezionata con iter procedurale indipendente dalla presente Revisione del PRGC, a partire dal gennaio del 2018 con l'aggiornamento degli studi comprensivi anche dei prolungamenti verso San Mauro a nord-est e Orbassano a sud. In data 7 febbraio 2020 è stato approvato il Progetto di fattibilità tecnico economica della Linea 2 della Metropolitana per la tratta centrale e per i due prolungamenti.

- **Servizio Ferroviario Metropolitano**

Pensato alla fine degli anni novanta e la cui attività è iniziata nel 2012 con cinque linee, conta ora otto linee, con un'estensione di circa 500 km che collegano le diverse zone del Torinese e delle province di Cuneo e Asti.

Con l'apertura della stazione di Rebaudengo Fossata, avverrà l'interconnessione con la linea Gtt per l'aeroporto di Caselle, Lanzo e Ceres.

I due nuovi binari tra Porta Susa e Stura concluderanno i lavori di realizzazione del Passante ferroviario, che ha consentito l'interramento della linea ferroviaria storica e che si sviluppa per 13 km tra Lingotto e Stura.

3. OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI

In relazione alla presente Proposta tecnica di Progetto Preliminare si prende atto che, coerentemente con gli obiettivi di revisione generale del piano regolatore vigente, pur apportando le modificazioni, talvolta radicali, che derivano dal recepimento della pianificazione e legislazione di ordine superiore, l'amministrazione comunale ha conservato la struttura fondante del progetto previsto nel 1995 dal piano regolatore redatto da Gregotti e Cagnardi. Tale scelta di complessiva revisione delle norme attualmente in uso, che in taluni casi vengono significativamente modificate mentre in altri sono soltanto rivisitate, è dovuta sia dalla necessità di recupero e riqualificazione del tessuto esistente, che dalla attuazione non completa di quanto previsto: ciò anche a causa della profonda crisi economica ed ambientale nella quale la società attuale si trova che ha provocato significativi rallentamenti per le realizzazioni sia private che pubbliche.

Considerata la presente fase procedurale della Revisione, che rappresenta inizio di un percorso nonché prima concretizzazione degli obiettivi dell'Amministrazione, nel seguito verranno trattati i principali elementi che richiedono ulteriori valutazioni, considerazioni ed approfondimenti al fine di concretizzare il corpo normativo che sarà alla base della gestione

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003812 del 17/12/2020



del territorio cittadino per i prossimi anni, mediante norme e prescrizioni coerenti e atte al suo governo.

3.1 – Adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

Si prende atto che l'amministrazione ha perseguito l'adeguamento al PPR, approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, in ottemperanza all'articolo 46 delle norme di attuazione del PPR e ai sensi dell'articolo 8bis, comma 6 della LR 56/1977, iniziando gli approfondimenti e gli studi con l'attiva partecipazione del Politecnico di Torino, nonché del Segretariato Regionale del MIBACT per il Piemonte, della Soprintendenza, della Regione Piemonte, anche mediante lo svolgimento di tavoli tecnici preliminari svoltisi tra il 2017 e il 2019.

Al fine di consentire il dovuto approfondimento della materia per la stesura del Progetto Preliminare della variante e la sua pubblicazione, nel corso dell'istruttoria sono stati fatti tre tavoli tecnici specifici nei giorni 6, 16 e 17 novembre 2020.

Il Settore Regionale Pianificazione e Territorio, dando atto del percorso compiuto, ha formulato un contributo sulla base di quanto emerso dai Tavoli tecnici istruttori, ai fini dell'adeguamento. Tale contributo, pervenuto a questo settore con prot. n. 123205 del 15.12.2020 e denominato "Esiti del tavolo tecnico per la valutazione dello strumento di pianificazione del comune di Torino in adeguamento al PPR", viene allegato alla presente relazione quale parte integrante.

Esso – oltre a prendere positivamente atto di quanto messo a punto dal Comune e dal Politecnico – indica alcune prioritarie necessità di approfondimento e rivalutazione che saranno definite per la pubblicazione del Progetto Preliminare.

Alcune indicazioni, aventi contenuti riferibili all'ambito più strettamente urbanistico, sono trattate nel seguito della presente relazione.

Si condivide la volontà espressa dall'Amministrazione Comunale di procedere al vaglio di edifici e manufatti di particolare interesse storico culturale e paesaggistico realizzati nel corso dell'ultimo secolo o contemporanei, ai fini del completamento dell'analisi delle emergenze territoriali nonché per maggiore completezza della definizione dei vincoli storico-architettonici ed ambientali sul territorio. In tal senso gli uffici comunali stanno predisponendo uno schema di Accordo di collaborazione tra i diversi Enti competenti, i cui risultati, anche parziali, delle analisi (in coerenza con i quali potrebbero essere attivate ricerche analoghe nei comuni contermini), sarebbe opportuno fossero presenti per la fase di pubblicazione del Progetto Preliminare, al fine di assegnarne una adeguata cogenza.

3.2 - Piano Territoriale Regionale

Relativamente al PTR, approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, si riconosce la sostanziale corrispondenza della presente variante di Revisione con i principi da esso indicati. Per quanto riguarda il contenimento del **consumo di suolo**, emerge una sostanziale coerenza con quanto indicato dal PTR, sia per l'obiettivo (DGC del 10 dicembre 2019, mecc. 2019 06078/126) di pervenire al consumo di suolo pari a zero, sia per l'effettiva mancanza di nuove aree di espansione e di trasformazione da agricolo a edificato del territorio.

Per quanto riguarda la viabilità e le infrastrutture, le previsioni della presente variante risultano coerenti con quanto indicato dal Piano Territoriale nell'Ambito di Integrazione Territoriale 9 – Torino, al punto 3, in cui è indicato il potenziamento del sistema di



metropolitana e di ferrovia metropolitana, che si estendono oltre i confini della Città (Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità).

Analogamente pare positivo quanto compiuto e in programma relativamente al miglioramento dell'accessibilità viaria, ferroviaria e aeroportuale all'area metropolitana.

Si individuano possibili miglioramenti per quanto riguarda le Reti turistiche integrate di cui all'art. 23 del PTR al punto d), che prevede per la Città di Torino e l'area metropolitana una maggiore integrazione con i comuni dell'area metropolitana; obiettivo già perseguito mediante azioni e atti a livello territoriale. Rimangono ancora possibilità di definizione e approfondimenti – anche per la scarsità di concrete ricerche in tal senso – relativamente ai fabbricati e manufatti industriali di rilevante interesse storico architettonico e paesaggistico coordinate con la Città.

3.3 - Capacità insediativa residenziale teorica e dimensionamento del piano regolatore

Nella Relazione Illustrativa viene precisato che nella presente Revisione ai fini del computo della verifica della capacità insediativa residenziale teorica, è stato utilizzato il criterio misto analitico e sintetico in modo *“il più possibile aderente a quello adottato per il PRGC vigente”*, introducendo gli elementi diversi e innovativi della Proposta tecnica stessa, quali la nuova destinazione delle Zone Agricole Ecologiche, ma soprattutto mediante l'aggiornamento dei dati.

Al fine di determinare l'indice volumetrico con il quale stabilire il rapporto “metri quadrati per abitante” sono stati utilizzati diversi fattori tra i quali i valori forniti dalla popolazione cosiddetta fluttuante, e la determinazione delle esigenze abitative e degli alloggi liberi.

Grazie alla vasta disponibilità di banche dati viene dichiarato che è stato possibile ottenere il rapporto “metri quadrati per abitante” in modo più affidabile, di maggior dettaglio e certamente aderente alle condizioni reali ed alle relative proiezioni.

Le analisi evidenziano un territorio abitato prevalentemente da anziani e da famiglie mononucleari, nonché da residenze utilizzabili a fini turistici, o lavorativi, nonché quali spazi condivisi di social housing e cohousing.

Sintetizzando i dati e le tabelle presenti nella Relazione Illustrativa, la superficie media delle unità abitative corrisponde a 71,95 mq.

Tale superficie messa in rapporto con il numero medio dei componenti dei nuclei famigliari, che dal 2001 è in continuo decremento fino al dato rilevato nel 2019 pari a 1.95 abitante per nucleo familiare, fornisce una superficie media pro-capite pari a 36,40 mq/abitante.

Inoltre sono state messe a confronto le superfici totali residenziali computate nell'ambito della TARI con gli abitanti teorici, conteggiando all'interno di tale valore i residenti stabili, i residenti fluttuanti ed i residenti potenzialmente insediabili, determinando così i metri quadrati pro-capite per ciascun individuo.

Facendo la sintesi dei dati riportati in Relazione, il raffronto tra le categorie prese in esame ed i dati TARI porta a valori compresi tra 32,75 e 37,50 mq per abitante in funzione dei parametri di confronto.

Inoltre sono state segnalate le superfici medie pro capite della realtà italiana pari a 67 mq/ab e quella della città di Milano di 52 mq/abitante.

In conclusione viene dichiarato *“plausibile conteggiare quale valore medio **38 mq/ab**, tenuto conto degli esiti delle analisi socio economiche e della migliore qualità dell'abitare alla quale si vuole tendere.”*



Pur ritenendo il valore medio individuato ragionevole e in linea con la realtà dei dati rilevati e esaminati nella città di Torino, oltre a essere simile a quello vigente, pari a 34 mq/ab, si sottolinea che il dato indicato di 38 mq/abitante, esso non compare come esito di un'analisi di dettaglio.

Ribadendo che il dato indicato per il dimensionamento del Piano sembra in linea di massima verosimile, si ritiene pertanto opportuno venga meglio giustificato rendendolo più "concreto" eventualmente con tabelle o dati di proiezioni in rapporto alla durata decennale del Piano.

Per quanto riguarda le verifiche effettuate per determinare il numero degli abitanti teorici insediabili nel Comune, sulla base di quanto indicato nella Relazione Illustrativa, si rileva quanto segue.

Dagli ultimi censimenti si ricavano i seguenti dati: nel 2001 = 865.263 ab e nel 2011 = 872.367 ab; i residenti nel Comune, secondo i dati dell'ufficio statistica della Regione Piemonte, al 31.12.2019 = 870.952 ab. Si nota che negli ultimi 18 anni, gli abitanti residenti a Torino sono rimasti quasi costanti con una leggera crescita + 0.6% corrispondente a + 5.689 ab.

Mentre se esaminiamo gli abitanti in Torino, nel periodo di attuazione del Piano Regolatore vigente, secondo quanto riportato in Relazione Illustrativa, risulta che dal 1995 = 954.156 ab si arriva al 31.12.2019 = 872.316 abitanti residenti con un decremento, in 24 anni, pari a circa **- 8,6%** corrispondente a **- 81.840 abitanti**.

I dati forniti dalla Relazione Illustrativa risultano non coerenti con gli abitanti residenti in quanto tengono conto anche di coloro che vivono e pernottano in città per periodi più o meno lunghi, in analogia a come era già stato fatto nell'elaborazione del PRGC del 1995.

Tale approfondimento risulta importante per determinare la dotazione di servizi alla persona da garantire nella progettazione del PRGC che deve essere proporzionata non solo al numero dei residenti, ma a quello complessivo delle persone che fruiscono dei servizi e delle attrezzature della Città.

In particolare sono stati conteggiati nella capacità insediativa residenziale teorica + 108.500 abitanti definiti, come "popolazione fluttuante", in analogia a quelli che nel PRGC vigente sono denominati abitanti "saltuari", composti da:

24.500 turisti aventi una permanenza media in città di almeno 3 giorni e 84.000 studenti universitari che alloggiano in città.

Inoltre vengono calcolati gli abitanti insediabili in locali non occupati pari a 45.953, portando complessivamente la capacità insediativa da 873.237, abitanti residenti del 2018, a 1.027.690 abitanti (873.237 + 108.500 + 45.953).

Infine gli abitanti derivanti dai **completamenti**, dalle **aree di trasformazione** (AT - ZT - ZTS) dalle **Aree a Parco APU** e dalle **Zone Agricole Ecologiche ZAE** risultano complessivamente pari a + 70.372 abitanti teorici. (cfr. tabella pag. 173 della Relazione Illustrativa)

Considerando esclusivamente questo dato di incremento (+ 70.372) della popolazione residente, per quanto teorico, esso sembra significativo se rapportato agli abitanti insediati e insediabili compresi i fluttuanti indicati precedentemente in 1.027.690 in quanto porta il dato complessivo degli abitanti teorici a 1.098.062 pari ad un incremento del **+ 6,8%** che non sembra essere sufficientemente dimostrato a fronte, ad esempio, dell'andamento demografico predetto o di altre motivazioni.



Le previsioni della Variante in esame devono tenere in considerazione questi dati che si basano sugli andamenti demografici degli ultimi decenni a partire dal 1995; pertanto dovranno essere ampiamente giustificati incrementi “teorici” della popolazione così significativi (+6,8%).

Infine le recenti condizioni dovute alla pandemia, ancora in corso, fanno riflettere sia sui numeri degli abitanti fluttuanti, sia sulle previsioni insediative teoriche complessive, valutando anche possibili e significative contrazioni delle trasformazioni in progetto.

3.4 - Aree per servizi

In merito alla dotazione di standard viene precisato che l’art. 21 (Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale) della LR 56/1977, che prevede una dotazione minima complessiva pari a 25 mq per abitante, consente una dotazione diversa, comunque non inferiore a 18 mq qualora il Piano Regolatore Generale determini una aggregazione di aree per servizi destinate ad attività polifunzionali.

Il Piano Regolatore vigente già prevedeva l’aggregazione di servizi polifunzionali, e la dotazione di standard approvata per la residenza, risultava pari a 19.5 mq/ab su una capacità insediativa residenziale di progetto pari a 1.151.400 abitanti.

La Proposta tecnica del Progetto Preliminare, come abbiamo visto nel paragrafo precedente, ha individuato come capacità insediativa residenziale 1.098.062 abitanti.

Nei nuovi conteggi riportati nella Relazione Illustrativa viene dichiarata, per i servizi consolidati relativi all’art. 21 della LUR, una superficie totale di mq 14.715.610.

La Revisione propone un’analisi su quali possono essere le aree che assumono ruoli diversi nel corso delle diverse fasi giornaliere quali, ad esempio le aree mercatali che si trasformano in spazi pubblici per il passeggio, il gioco o il parcheggio. Vengono considerate anche le aree afferenti i parcheggi multipiano e le superfici esterne o cortilizie a disposizione delle scuole oltre ad altre aree che possono essere catalogate in parte ai sensi dell’art. 21 e in parte ai sensi dell’art. 22.

Infine viene dichiarato che le aree conteggiabili nella verifica del tessuto consolidato riguardante l’attuale dotazione di servizi della Città riconosciuta nell’ambito dell’art. 21.1.1 della LUR, alla quale viene sommata la dotazione dei servizi derivanti nelle Aree di Trasformazione, risultano essere complessivamente 25.658.925 mq.

Mentre per quanto riguarda l’art. 22 (Standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale) della LUR, che prevede per i comuni superiori ai 20.000 abitanti una dotazione aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche di interesse generale in misura complessiva non inferiore ai 17,5 mq, sono stati dichiarati 24.410.635 mq.

Questi dati rapportati ai previsti 1.098.062 abitanti definiscono come dotazione di standard per l’art. 21 - mq 23.4/ab - e per l’art.22 - mq 22.2/ab - entrambi ossequianti i minimi di legge descritti.

Si deve rilevare che i dati riportati nella documentazione, come anche espresso nel testo della Relazione stessa, dovranno essere meglio dettagliati nelle fasi successive della Variante di Revisione del Piano Regolatore Comunale; in particolare per le aree destinate ad attività polifunzionali, dovranno essere evidenziate nei conteggi le suddivisioni delle superfici appartenenti alle diverse categorie funzionali, al fine di evitare duplicazioni.

Inoltre si rileva una diversa ripartizione dei “servizi” e delle relative superfici sia rispetto al PRGC vigente, sia rispetto alla normativa Regionale e Statale; in particolare la PtPP nelle Norme Tecniche di Attuazione all’art. 9 – Aree Normative Consolidate, punto 9. Area se, ha



incluso nei “servizi zionali e attrezzature a livello comunale per insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali al dettaglio e turistico ricettivi (art. 21 LUR)” gli impianti tecnologici di interesse locale (ar.), le aree pedonali e spazi di relazione anche attrezzati (ap.), i cimiteri (c.) e le strutture per il commiato (sc.) mentre queste “voci” sono individuate nel PRGC vigente all’art. 8 punto 64 delle NUA come “servizi sociali e attrezzature di interesse generale oltre alle quantità minime di legge” e pertanto condivisibilmente distinte dall’art. 21 della LUR.

Analogamente, al punto successivo dell’art. 9 delle NTA della PtPP, sono inclusi nell’elenco dei “Servizi Sociali ed Attrezzature di Interesse Generale (art. 22 LUR)” i centri di ricerca (cr.), le residenze collettive (e.), le Attrezzature e impianti tecnologici (t.), gli Impianti di interesse militare (m.), gli Uffici pubblici (f.), i Campeggi (ac.), le Attrezzature per lo spettacolo cinema teatri ecc. (o.), le Cliniche e ospedali veterinari (cv.), le Strutture per la cremazione degli animali d’affezione (cz.), i cimiteri per animali d’affezione (ca.) e le Altre attrezzature di interesse generale (z.); anche queste “voci” sono individuate nel PRGC vigente come “Servizi Sociali e Attrezzature di Interesse Generale oltre alle quantità minime di Legge” e pertanto distinte dall’art. 22 della LUR.

Pertanto si chiede di ricondurre le predette definizioni a quelle già adottate per il Piano del 1995 e attualmente in uso, distinguendo tali servizi da quelli di cui agli artt. 21 e 22 della LUR.

Con riferimento alla individuazione delle “**Aree a servizi privati di interesse pubblico**” - Sp di cui all’art. 9.10 delle NTA, al fine di evitare interpretazioni equivoche si suggerisce di sostituire il termine “pubblico”, evocativo degli standard di cui agli artt. 21 e 22 della LUR, con il termine “collettivo”.

Per quanto riguarda le aree a servizi destinate all’istruzione ed in particolare il patrimonio di **edilizia scolastica** della Città di Torino, sentito informalmente il Settore Regionale Strutture scolastiche, nel caso siano previste eventuali diverse modalità di fruizione, in chiave polifunzionale, su edifici attualmente destinati unicamente ad uso scolastico, si raccomanda particolare cautela. In particolare sarà necessario, nella fase di redazione del Progetto Definitivo di variante, porre attenzione alla formulazione dell’apparato normativo, evitando di sottrarre spazi all’uso scolastico, al fine di garantire coerenza con la normativa nazionale e regionale in materia.

A tale proposito si richiamano i contenuti del DM 18 dicembre 1975 che fissa i requisiti urbanistici necessari per le aree destinate ad edilizia scolastica, nonché i parametri e le caratteristiche degli spazi scolastici e la loro classificazione.

In merito alla eventuale **reiterazione dei vincoli**, si ricorda al Comune che la riconferma delle aree già previste nel PRGC vigente, ma non ancora acquisite dal Comune, destinate a servizi (ex art. 21 e 22 LR 56/1977 e s.m.i.), deve essere corredata dalla quantificazione relativa al dato superficiale delle aree interessate, da adeguate motivazioni e dalla quantificazione economica relativa ai costi di esproprio/acquisizione a cui deve corrispondere uno specifico capitolo di bilancio (cfr. sentenza della Corte Costituzionale del 20.05.1999 n. 179 e della Corte di Cassazione, Sezione Riunite, del 22.7.1999 n. 500 nonché art. 9 comma 4 del DPR 08.06.2001 n. 327), oltre alla puntuale individuazione su idoneo elaborato di piano.



Si invita, ai fini del Progetto Definitivo, a integrare all'uopo la sopra richiamata reiterazione e, qualora l'amministrazione comunale non avesse ancora inserito a bilancio l'apposito capitolo, dovrà provvedere in merito.

In riferimento agli **immobili di proprietà regionale** inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni dell'Ente, si osserva che gli elaborati della presente Revisione non recepiscono le modifiche definite nell'ambito del procedimento di variante n. 313/2015 al PRGC ad oggetto "Piano Regionale delle Alienazioni e Valorizzazioni del Patrimonio Immobiliare", attivato ai sensi dell'art. 16bis, comma 7 bis della LR 56/1977 e attualmente giunto alla conclusione della fase di verifica di assoggettabilità a VAS, senza che l'Amministrazione Comunale abbia provveduto ad avviare le successive fasi dell'iter procedurale previsto.

Confermata l'esigenza da parte dell'amministrazione scrivente di procedere alla dismissione dei seguenti beni, attualmente classificati dal PRGC quali aree per servizi pubblici:

- immobile sito in via Petrarca n. 44
- immobile sito in Piazza Castello n. 161/165 e via Garibaldi n. 2
- Immobile sito in via Principe Amedeo n. 17
- Immobile sito in viale Settimio Severo n. 65 (Villa Gualino)

si invita ad allineare i contenuti dello strumento urbanistico comunale alle nuove destinazioni urbanistiche individuate.

3.5 - Azzonamento

Preso positivamente atto degli obiettivi della Amministrazione Comunale precedentemente sintetizzati, con particolare riferimento alla necessità di procedere ad una semplificazione normativa che, senza abbandonare regole e controlli, preveda strumenti semplici e trasparenti, in grado di rispondere alle necessità di trasformazione, si ritiene opportuno indicare alcuni elementi che è ancora necessario considerare ed approfondire per definire le norme e le prescrizioni che saranno alla base della gestione del territorio cittadino per i prossimi anni. A tale proposito si rileva che tutto il territorio è interessato e quindi modificato da strumenti e norme di ordine superiore quali il PPR, l'aggiornamento alla situazione idrogeologica e alle norme del settore, l'adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo, nonché gli elementi derivanti dalla Valutazione Ambientale Strategica ed infine quelli relativi alle Norme nazionali vigenti, strumenti tutti alla cui luce è stata condotta la presente istruttoria.

Un breve cenno deve essere fatto in ordine agli elaborati prodotti per questa fase procedurale che, si ricorda, è la prima del percorso di copianificazione e approvazione della variante. In tal senso, nonché in coerenza con le indicazioni fornite dalla LUR all'art. 14, comma 3bis, gli elaborati sono strutturati in modo semplificato. Per quanto riguarda le Norme di Attuazione è stata formulata una versione ancora "discorsiva" delle modifiche introdotte, mentre per le schede sono stati forniti "modelli" di schedatura possibile sia per le Zone di trasformazione in generale che per le aree del Centro Storico.

La documentazione prodotta, che in taluni casi può comportare una incompleta analisi istruttoria, consente comunque di indicare gli approfondimenti e le specificazioni necessarie, nonché le eventuali inesattezze o i contrasti normativi.



3.5.1 - Sistema storico architettonico e paesaggistico

Aspetti relativi all'adeguamento del piano regolatore al PPR

Con la presente Revisione si persegue l'adeguamento del piano regolatore generale comunale al Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017.

Al fine di valutare la coerenza delle azioni pianificatorie previste dalla Revisione alle strategie e agli obiettivi del PPR sono stati effettuati specifici tavoli tecnici, cui hanno partecipato il MiBACT e la Regione Piemonte (settori Territorio e paesaggio e scrivente), ai sensi del Regolamento regionale 22 marzo n. 4/R/2019 recante le specifiche tecniche per l'attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, i cui esiti si allegano quale parte integrante al presente parere unico (prot. n. 123205 del 15.12.2020).

Nello specifico, sono state formulate osservazioni in merito alla redazione degli elaborati predisposti ai fini dell'adeguamento, alla riorganizzazione delle informazioni cartografiche, alla precisazione dell'apparato normativo in attuazione delle strategie del PPR e in recepimento delle più recenti disposizioni di legge, all'individuazione ed alla tutela dei beni culturali e paesaggistici e alle aree oggetto di trasformazione.

Ai fini dell'adeguamento del PRGC al PPR è necessario che il Progetto Preliminare sia predisposto sulla base di quanto in esso evidenziato.

Insedimenti storici e beni culturali

Per quanto attiene all'intero sistema storico architettonico e paesaggistico, si prende favorevolmente atto che nella successiva fase di elaborazione dello strumento è intenzione dell'Amministrazione comunale condurre un'attività di ricognizione, indagine ed analisi degli edifici e dei manufatti di particolare interesse storico culturale e paesaggistico caratterizzanti il territorio urbano ed extraurbano della Città di Torino, con particolare riferimento all'archeologia industriale e alla produzione architettonica moderna e contemporanea; si prende atto altresì che tale intendimento è finalizzato all'aggiornamento e all'integrazione della documentazione inerente la Revisione generale del PRGC ed alla ridefinizione delle azioni di tutela e valorizzazione ad essi afferenti. Nel richiamare quanto in proposito osservato negli esiti del tavolo tecnico di cui sopra, circa il campo di indagine di tale ricognizione, si rimanda alla successiva fase di elaborazione del piano la formulazione di eventuali osservazioni in ordine alla rilettura dei valori storico culturali presenti sul territorio comunale.

Per quanto attiene l'individuazione dei beni da inserire nel sistema di tutele di cui all'art. 24 LR 56/1977, si condivide nel merito l'ampliamento della perimetrazione della Zona centrale storica (ZCS) realizzata tramite l'inclusione dell'intera Piazza della Repubblica, effettuata in coerenza alle direttive del PPR, e si rammenta che tra gli esiti dell'attività di ricerca in programma e della specificazione alla scala locale delle componenti paesaggistiche del PPR si rende opportuna una valutazione in ordine all'ampliamento di tale categoria di beni.

La Revisione del piano riconosce l'efficacia e l'attualità della regolamentazione vigente per la Zona centrale storica (ZCS) e per i beni culturali presenti sul territorio comunale, definita nel Piano del 1995 ai fini della riqualificazione e della valorizzazione dell'immagine identitaria del Comune, conferma nella sostanza la disciplina delle trasformazioni ammesse e introduce

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003812 del 17/12/2020



alcune limitate modifiche connesse all'esperienza condotta nella gestione attuativa del piano e all'esigenza di aggiornare il corpo normativo alle disposizioni successivamente intervenute a livello nazionale e regionale.

Si espongono nel seguito alcune considerazioni in ordine agli elementi essenziali della PtPP da intendersi quale contributo ai fini della formulazione del Progetto Preliminare, a richiamo e complemento di quanto già osservato su tali tematiche negli esiti del tavolo tecnico.

Apparato normativo

In termini generali e con riferimento alla definizione delle tipologie di intervento edilizio individuate per gli edifici compresi nella Zona centrale storica e per i beni culturali esterni alla ZCS nell'Allegato A delle norme di attuazione del piano, occorre evidenziare che la recente evoluzione normativa nazionale pone delle forti restrizioni al concetto di ristrutturazione edilizia applicato ai centri e nuclei storici consolidati e agli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico.

L'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR n. 380/2001, così come modificato dall'art. 10 della legge n. 120 dell'11.09.2020 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2010, n. 76, recante Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale", in vigore dal 15 settembre, recita "*... con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.*"

Sempre in relazione agli interventi di **demolizione e ricostruzione**, il comma 1-ter dell'art. 2-bis del DPR n. 380/2001, come modificato dall'art. 10 della legge 120/2020, statuisce altresì che "*Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela.*"

Tra le novità in materia edilizia apportate dalla legge 120/2020, sostanzialmente finalizzate alla ripresa del mercato immobiliare, le modifiche suddette paiono riconducibili all'esigenza di garantire una maggiore salvaguardia dei tessuti storici.

Considerato che il Progetto di revisione del PRGC classifica la Zona centrale storica e tre zone a verde privato ad essa esterne di categoria A ai sensi del DM n. 1444/1968, individua la stessa ZCS e i beni culturali esterni alla ZCS tra i beni di interesse storico artistico paesaggistico e/o documentario ai sensi dell'art. 24 della LR 56/1977, nonché la diffusa



presenza sul territorio comunale di beni culturali e paesaggistici soggetti alle tutele di cui al D.Lgs. 42/2004, si richiede che le modifiche suddette vengano tenute in debita considerazione nella redazione del Progetto Preliminare, al fine di garantire piena coerenza tra i tipi di intervento e le modalità attuative previsti dal Piano regolatore e le definizioni del DPR 380/2001.

Inoltre, considerato che le disposizioni normative sopra richiamate sono da riferirsi anche a *“ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico”* si suggerisce di valutare se le Zone Storico Ambientali (ZSA), di cui all’art. 7.2 delle NTA, in quanto *“parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e spazi che qualificano il tessuto urbano”* possano essere ascritte a tale categoria.

Per quanto attiene alla disciplina individuata per gli ambiti della ZCS e per i beni culturali esterni alla ZCS, la Revisione introduce alcune disposizioni finalizzate ad ampliare la flessibilità delle trasformazioni e a riservare ulteriori margini di valutazione sulle specificità dei singoli manufatti alla fase attuativa. Le nuove norme ammettono la facoltà di prevedere tipologie di intervento diverse da quelle puntualmente definite dal piano. A titolo esemplificativo, con riferimento alla ZCS di cui all’art. 7.1 delle NTA, si segnala la disposizione che ammette interventi in aggiunta a quelli indicati nella Tabella dei tipi di intervento, per la relativa classe di appartenenza, mediante il ricorso a variante parziale ai sensi dell’art. 17, comma 5 della LR 56/1977 e s.m.i. o tramite assenso della competente Soprintendenza per interventi inferiori alla ristrutturazione edilizia, se i beni sono oggetto di decreto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Sui beni culturali esterni alla ZCS, disciplinati all’art. 15 delle NTA, si indica la previsione di interventi aggiuntivi nei cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi e all’interno dei corpi di fabbrica degli *“edifici caratterizzanti il tessuto storico”*, purché non pregiudichino il fronte degli edifici su spazio pubblico, previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

Pur comprendendo le esigenze semplificatorie poste alla base delle modalità derogatorie proposte, si osserva, tuttavia, la presenza di elementi di contrasto con la disciplina indicata all’art. 17 della LR 56/1977 e s.m.i. ai fini della variazione dello strumento urbanistico. La modifica dei livelli di tutela negli ambiti individuati dal piano ai sensi dell’art. 24 della LR 56/1977 non rientra, infatti, tra le variazioni ammesse con variante di carattere parziale ex art. 17, comma 5 né può risultare soddisfatta con il ricorso a pareri favorevoli di organi tecnici consultivi del Comune o della competente Soprintendenza. Altrettanto dicasi per omologhe ipotesi procedurali che tendono ad introdurre applicazioni della LR 56/1977 (art. 17 comma 12) in maniera non conforme al dettato della norma vigente.

Si suggerisce pertanto all’Amministrazione comunale di soddisfare eventuali specifiche esigenze mediante la redazione di disposizioni puntuali sui singoli beni (ad es. tramite la redazione di apposite schede) e/o di intervenire sulla Tabella dei singoli tipi di intervento aggiornandola alle nuove esigenze di trasformazione, agendo nel rispetto degli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione dei caratteri storico-identitari dei singoli beni e dei tessuti urbani di riferimento.

Più specificatamente sui singoli articoli si osserva quanto segue.



Art. 7.1 Zona centrale storica: la zona centrale storica risulta individuata dal PRGC quale insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o paesaggistico ai sensi e per gli effetti dell'art. 24, comma 1, p.to 1 della LR 56/1977. L'applicazione delle tutele sui singoli beni aventi valore storico-artistico e/o paesaggistico o documentario, di cui all'art. 24, comma 1, p.to 2, risulta riferita agli edifici di gran prestigio, appartenenti al gruppo 1, e a una parte degli edifici compresi nei gruppi 2 e 3. Per quanto inerente agli edifici compresi nel gruppo 5 "edifici del periodo tra le due guerre" e nel gruppo 6 "edifici recenti", la Revisione conferma la disciplina del piano regolatore vigente che ne ammette la demolizione e contestuale ricostruzione subordinata a puntuali regole edilizie, purché in assenza di caratteri di qualità delle parti relative all'esterno di edifici su spazi pubblici.

Fermo restando che in esito agli approfondimenti in progetto sull'architettura moderna e contemporanea potrà essere ridefinita l'attribuzione dei giudizi di valore sui singoli beni appartenenti alle categorie di cui al punto "A. Individuazione dei gruppi di edifici", ai fini della definizione degli interventi ammessi nella ZCS si invita a distinguere sugli elaborati del piano gli edifici di pregio storico-artistico di cui alla lettera a), comma 4, art. 24, della LR 56/1977, per i quali si esclude la demolizione e ricostruzione, e gli edifici e i manufatti diversi di cui alla lettera b) ritenuti non meritevoli di conservazione.

Sempre con riferimento agli edifici recenti costruiti successivamente al 1945 (gruppo 6), si osserva che il campo di applicazione per eventuali interventi aggiuntivi da prevedersi ai sensi degli artt. 4 e 5 (ristrutturazione e sostituzione edilizia con ampliamento) della LR 16/2018 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana", attualmente assegnato a tutto il gruppo, dovrà essere circoscritto agli edifici realizzati successivamente al 1950, coerentemente alle limitazioni indicate all'art. 11 della suddetta legge per gli insediamenti individuati ai sensi dell'art. 24 LR 56/1977; giova tuttavia sottolineare l'opportunità di garantire che, prescindendo dall'epoca di realizzazione, si intervenga unicamente su edifici privi di pregio storico artistico o fuori scala con caratteri dimensionali estranei al contesto.

Art. 18 Impianti tecnologici: in considerazione delle problematiche di carattere scenico-percettive affrontate nel tavolo tecnico di adeguamento al PPR e nell'ambito della procedura di VAS, si segnala l'opportunità di realizzare il raccordo delle norme di inserimento degli apparati tecnologici individuate agli artt. 7.1, 7.2 e 18 con le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

Contributi progettuali e residuo di piano AT

Per quanto attiene alle aree di trasformazione AT presenti nella ZCS, ambiti nei quali il piano vigente prevede gli interventi di maggiore rilievo ai fini della riqualificazione dell'ambiente urbano, si prende atto che è stata condotta un'approfondita analisi per la verifica dello stato di attuazione che ha portato alla riproposizione integrale delle aree non attuate e alla definizione di alcune ipotesi progettuali che si intende sviluppare in sede di Progetto Preliminare. Sulla base delle informazioni rese disponibili e in considerazione del lungo tempo intercorso dalla formulazione delle proposte di trasformazione in assenza di riscontro attuativo, si osserva che tale complessiva riproposizione necessita di un approfondimento da effettuarsi con riferimento al complesso degli indirizzi strategici e degli obiettivi della pianificazione territoriale e paesaggistica. Nello specifico, l'acquisizione di una mutata



consapevolezza in relazione alle tematiche ambientali e paesaggistiche nei processi di trasformazione urbana rende necessaria la definizione di soluzioni pianificatorie orientate alla sostenibilità ambientale, al contenimento del consumo di suolo, alla valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto e all'innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.

Al fine di accertare la sussistenza del carattere strategico delle trasformazioni inattuate si invita a considerare anche la presenza di effettiva domanda insediativa da soddisfare; si evidenzia che l'andamento delle dinamiche demografiche illustrato non pare determinare l'esigenza di una riproposizione integrale della capacità insediativa residenziale negli ambiti residenziali AT non attuati, attualmente stimata pari a 769 abitanti teorici.

In coerenza con l'obiettivo della Revisione di realizzare una città con un'elevata qualità della vita e in considerazione delle strategie di resilienza alle problematiche ambientali complessivamente individuate si propone, pertanto, di valutare la conversione di alcuni ambiti edificabili soggetti a compensazione obbligatoria, come attualmente classificati dalla Revisione, ad ambiti di atterraggio delle compensazioni del piano, ossia luoghi ove realizzare interventi di miglioramento della qualità ambientale a vantaggio della qualità della vita in ambiente urbano, ad esempio mediante la creazione di nuovi spazi liberi o aree verdi. Ci si riferisce, in particolare, ai tessuti più densi del centro storico e privi di verde urbano all'interno dei quali anche microinterventi possono rivelarsi significativi ai fini del potenziamento della funzionalità ambientale; si pensi alla mitigazione degli effetti connessi alla densità urbana quali isola di calore, o all'azione di assorbimento degli agenti inquinanti e la regolazione del ciclo idrico esercitata dalla presenza di vegetazione.

Tali considerazioni sono da intendersi riferibili sia agli interventi che prevedono la realizzazione di nuovi volumi per colmare vuoti urbani derivanti dalle demolizioni del periodo bellico o interventi di demolizione di edifici privi di qualità, sia all'utilizzazione delle capacità edificatorie derivanti dalla demolizione di fabbricati interni ai cortili (art. 7.1, lettera d).

Analogamente a quanto indicato per la ZCS si valuti la possibilità di prevedere per le Zone storico ambientali (ZSA) il recupero di parti di aree vigenti non attuate o di aree dismesse ai fini della compensazione obbligatoria.

3.5.2 - Aree di trasformazione

Per quanto riguarda le aree di trasformazione e le aree da trasformare per servizi (ex ZUT e ZTS), si riconosce la loro principale funzione di riordino degli ambiti in cui sono state delimitate nonché la sostanziale correttezza dei meccanismi perequativi che fino ad oggi le hanno regolate.

Si prende atto delle modifiche introdotte dalla presente Revisione ai fini di perseguire una maggiore flessibilità attuativa, tra cui l'estensione dei SUE a più ambiti e l'ampliamento delle destinazioni ammesse.

In generale l'Amministrazione valuti su quali aree sia effettivamente possibile ridurre le prescrizioni vincolanti e su quali invece sia meglio mantenere la scheda attuale o perfezionarla, recependo ulteriori vincoli, definendo i necessari approfondimenti progettuali in relazione alle indicazioni di piani di ordine superiore, nonché rispondendo a motivazioni specifiche del territorio quali ad es. la necessità di cessione di ulteriori aree a servizi, per infrastrutture, ecc.



Questo con particolare riferimento alle aree di trasformazione già previste ma ancora da attuare e che risultano comprese in ambiti sottoposti a tutela paesaggistica o in zone aventi particolari caratteristiche ambientali (ad esempio fasce fluviali, fasce di rispetto, ecc.).

In caso di particolari criticità rispetto alle prescrizioni dettate da strumenti o norme di ordine superiore, per tali aree dovrà essere valutata una sostanziale riduzione dell'edificato con la definizione di norme atte a garantire la qualità delle realizzazioni, o infine lo stralcio delle previsioni edificatorie e la trasformazione ad altro tipo di area.

Si rende necessaria quindi una complessiva rivalutazione delle aree di trasformazione proposte, anche a fronte della non completa attuazione delle stesse; quanto riportato anche considerando che le introduzioni normative semplificatorie non è detto possano realmente compensare la dimostrata scarsa vocazione immobiliare attuativa.

In particolare, sono emerse **alcune aree che si considerano particolarmente critiche** in relazione alla loro localizzazione, pregio naturalistico e paesaggistico, che si elencano nel seguito e per le quali si richiede una approfondita rivalutazione critica in ordine agli strumenti a carattere sovraordinato vigenti. L'elenco sotto indicato potrà essere integrato dagli uffici comunali per la loro esatta conoscenza del territorio, così da consentire un'analisi più completa e metodologicamente corretta delle situazioni localmente riscontrabili.

Per una completa disamina delle aree elencate si rimanda ai contributi dei settori regionali competenti per tali materie, allegati alla presente relazione quale parte integrante.

- ZUT 1 e ZTS 1, a, b e c, localizzate lungo la Strada di Lanzo: si sviluppano in un ambito di sfrangiamento ai margini dell'abitato che presenta forti valenze agricole e di reminiscenza storica in quanto antica viabilità verso ovest in direzione della Stura di Lanzo e della Venaria;
- ZUT 4.15, localizzata nella zona fluviale della Dora e frontistante le aree a parco Pellerina e Vittime del rogo nello stabilimento: richiede una rivalutazione che tenendo conto di quanto storicamente accaduto, non si ponga in contrasto visuale con le aree a parco per incidenza delle realizzazioni, al contrario rappresenti ideale continuità delle stesse;
- ZUT 5.18, che ricade in Parco dell'Arrivore, e ZUT 6 in zona Barca Bertolla: per la loro valenza paesaggistica e naturalistica richiedono particolari approfondimenti progettuali eventualmente anche in riduzione delle aree stesse;
- ZUT 10.1, 10.2 e 10.3, che complessivamente generano una SLP di circa 30.000 mq: presentano criticità rispetto alla situazione ambientale e al Piano Paesaggistico Regionale. La localizzazione in ambito collinare e l'inclusione in vincoli specifici, le rendono inadatte all'incremento residenziale previsto;
- ZUT 9.15, 9.16, 9.22, 9.24, 9.29, 9.36 e altre che riguardano in parte lo Scalo Vanchiglia e gli ambiti limitrofi presumibilmente interessati dalla realizzazione della futura Metropolitana Linea 2: si chiede che il PRGC tenga conto della infrastruttura e della evoluzione del suo progetto (al momento ancora di massima). Alcune di tali aree sono interessate dalla fascia cimiteriale; si rimanda quindi anche al punto 3.12 della presente relazione che approfondisce tale argomento. e ZUT 9.15 e 9.16, si trovano nell'ambito delle "zone fluviali" così come indicate dal PPR e vi sono localizzati fabbricati di particolare interesse storico architettonico. Le ZUT 9.24 e 9.29 si trovano lungo via Bologna e comprendono anch'esse edifici di particolare interesse storico architettonico quali gli edifici militari (Ex Magazzino di Artiglieria e Difesa Chimica, M.Ar.Di.Chi.) e altri;



- ZUT 16.31 e 16.32, localizzate nei pressi del Mausoleo della Bella Rosina a sud, e presumibilmente finalizzate al recupero di un edificio industriale dismesso: determinano una SLP pari a circa 49.800 mq: dovranno essere rivalutate almeno per quanto concerne la quantità edificatoria e le altezze che ne conseguono, in quanto i nuovi edifici sembrerebbero confrontarsi direttamente con il Mausoleo stesso.

Particolare riguardo dovrà essere dedicato alle aree a nord est del territorio, attorno a corso Romania, in quanto di elevata complessità per i numerosi fattori che le interessano tra i quali la complessità di nodi viari (autostrade e tangenziali con i loro svincoli, ferrovia, nuove previsioni infrastrutturali complesse), la presenza di grandi centri commerciali, estese aree ex industriali, la necessità di coordinamento con i vicini comuni di Settimo e San Mauro. L'A.C. valuti la conservazione dei lotti ancora destinati a verde, nonché l'incremento della percentuale di verde mediante bordi stradali alberati e aree verdi di filtro tra le zone produttive o commerciali e le parti residenziali o con valenza storica.

All'articolo 3.2 "Attuazione del PRG nelle Zone di Trasformazione (ZT) e nelle Zone da Trasformare per servizi (ZTS) localizzate nel tessuto urbano" ai paragrafi che trattano le disposizioni in caso di trasformazione unitaria di cui alla lettera a) o per parti di cui alla lettera b) e il Permesso di Costruire Convenzionato, si ritiene opportuno inserire tra le disposizioni definite indicazioni inerenti alla compatibilità con le norme ambientali e paesaggistiche.

Rilevato che nella presente Proposta di Progetto Preliminare, al fine di garantire una maggiore flessibilità nell'attuazione degli interventi, le prescrizioni contenute nelle schede (numero di piani, allineamenti, viabilità, ecc.) assumono carattere orientativo, si ritiene opportuno, a garanzia di una più precisa conoscenza del risultato progettuale, individuare parametri di soglia massima e/o indicazioni qualitative volte alla salvaguardia di visuali e tematiche paesaggistiche. Ove il caso tale orientamento dovrà essere verificato in relazione a quanto previsto dall'art. 8 del DM 1444/1968.

3.5.3 - Aree del tessuto consolidato

Preso atto che le norme relative al tessuto consolidato hanno consentito nel tempo equilibrate ma limitate realizzazioni, si ritiene di rammentare la necessità di definire per tutto il territorio comunale oltre che in particolare per le zone storiche o ambientalmente di pregio, prescrizioni e definizioni, anche mediante opportuno regolamento, relativamente alla installazione di elementi tecnici quali antenne, impianti di condizionamento, barriere acustiche, ecc.

Inoltre si rileva l'opportunità di prevedere approfondimenti progettuali (progetto unitario di facciata) volti a verificare gli impatti determinati dall'inserimento delle verande sull'edificio stesso e sull'edificato circostante.

3.5.4 - Sistema produttivo

Per quanto riguarda l'ambito produttivo si prende atto degli approfondimenti compiuti per la identificazione e definizione delle nuove modalità lavorative che hanno portato all'inserimento di **attività di e-commerce** e di **attività lavorative che usano gli spazi in modo temporaneo o in condivisione, fino alle coltivazioni senza suolo o fuori suolo.**



Rispetto alla possibilità di introdurre tali attività lavorative specifiche in zone non coerenti come destinazioni d'uso, pur condividendo le esigenze evidenziate, si rileva l'opportunità di ulteriori approfondimenti al fine di evitare la mescolanza di attività non consone agli ambiti in cui ricadono, in particolare per quanto riguarda l'inserimento degli apparati tecnologici necessari ad eventuali lavorazioni o anche alla presenza umana, ma anche in considerazione di eventuali infrastrutture a supporto dell'attività stessa. E' quantomeno da considerare la predisposizione di adeguate forme di mitigazione a tali criticità.

Dagli approfondimenti compiuti sono emerse indicazioni e norme sostanzialmente finalizzate a rendere più fluida la definizione in termini lavorativi degli ambienti, sia in aree industriali propriamente dette che in altri tipi di aree. In particolare si rileva che all'art. 3.1 delle Norme di Attuazione (Attuazione del PRGC nelle Aree normative e nelle Zone normative), laddove si indicano gli elementi da considerare per il Temporary use è opportuno inserire la compatibilità con le norme ambientali e paesaggistiche, elemento che dovrà essere considerato anche nella convenzione da stipulare per l'uso. In particolare, in riferimento all'introduzione di tale nuovo istituto, occorrerà chiarire la corrispondenza di tali attività con i disposti dell'art. 23 quater del DPR 380/2001.

Per le **aree produttive di cui all'art. 8 delle NTA**, si ricorda la necessità di integrare la norma con i contenuti della direttiva di cui all'art. 37, comma 4, lettera a) delle NdA del PPR, nonché con una disciplina volta all'integrazione paesaggistico-ambientale degli interventi e alla mitigazione degli eventuali impatti negativi sul contesto.

In tal senso può essere opportuno inserire, anche per interventi al di sotto del restauro e risanamento conservativo, la possibilità per gli uffici dell'Amministrazione comunale di richiedere approfondimenti progettuali significativi che consentano una corretta valutazione degli impatti sugli elementi paesaggistici e della loro eventuale mitigazione.

3.5.5 - Zone Agricole Ecologiche (ZAE) e Aree a Parco

Zone Agricole Ecologiche (ZAE)

Tra i temi cardine della presente Revisione Generale figura la valorizzazione del sistema del verde, quale elemento fondamentale per migliorare la qualità dell'ambiente urbano e la sua attrattività, nonché per realizzare un sistema di connessioni ecologiche, paesaggistiche e fruibili capace di travalicare i limiti comunali e di aprire nuovi percorsi di sviluppo sostenibile.

Entro tale approccio, oltre alle aree a parco, giocano un ruolo sostanziale le aree agricole periurbane, il cui riconoscimento ha condotto all'introduzione di una nuova destinazione urbanistica rispetto a quelle contemplate dal piano vigente, ovvero le Zone Agricole Ecologiche - ZAE.

L'apparato normativo della PtPP (art. 6) distingue tra ZAE di pianura, dove a fronte di una limitata possibilità edificatoria è previsto l'obbligo di compensazione, e ZAE di collina, a consumo di suolo zero, e definisce per entrambe tali tipologie di ambiti disposizioni volte a salvaguardare il patrimonio boschivo, a riqualificare i manufatti esistenti in coerenza con i caratteri identitari del contesto culturale e paesaggistico e a migliorare la fruibilità pubblica



del tessuto agricolo, sia ammettendo l'insediamento di attività sinergiche e compatibili con quella agricola (agriturismo e custodia degli animali d'affezione), sia subordinando il rilascio dei titoli abilitativi per la residenza rurale e per le relative attrezzature ad atti di impegno unilaterale che garantiscano la fruibilità pubblica dei sentieri poderali e la loro manutenzione.

Nel condividere gli orientamenti suddetti, al fine di rafforzare la valenza ecologico-naturalistica di tale tipologia di ambiti, si chiede di valutare l'opportunità di integrare il testo normativo con disposizioni finalizzate a salvaguardare e potenziare gli elementi di naturalità residua ancora presenti (formazioni lineari di campo, macchie di vegetazione arborea-arbustiva e specchi d'acqua). L'esigenza di migliorare la funzionalità ecologica di tale fattispecie pare confermata anche dalla localizzazione delle singole ZAE che, come dichiarato nella Relazione Illustrativa, risponde a un principio di continuità con il sistema dei parchi cittadini e delle aree agricole e verdi dei comuni contermini. A tal riguardo si rimanda alle osservazioni formulate nel contributo dell'OTR per la VAS.

A titolo collaborativo, considerato che l'introduzione delle ZAE deriva anche dalla volontà di potenziare l'attrattività e la fruibilità delle aree agricole periurbane, ovvero di perseguire una loro più solida integrazione con il tessuto urbanizzato e la vita dei cittadini, si richiama la LR 1/2019 "Riordino delle norme in materia di agricoltura e sviluppo rurale", che riconosce la valenza multifunzionale dell'attività primaria e il ruolo delle aziende agricole nell'ambito dei servizi alla persona (attività di tipo ricreativo, didattico-educativo e socio-riabilitativo).

Si segnalano, in particolare, gli articoli 18, 19 e 20 che disciplinano l'esercizio delle attività di agricoltura sociale (fattorie sociali), delle attività di fattoria didattica e delle attività di presidio agricolo di prossimità. Si informa, altresì, che sono in fase di avanzata predisposizione i regolamenti attuativi dei suddetti articoli.

Con riferimento alle attività agrituristiche, si richiama l'art. 31 della medesima LR 1/2019 che disciplina l'utilizzo degli edifici per l'esercizio di tali attività e, più nello specifico, stabilisce al comma 4 che *"Non possono essere utilizzate nuove costruzioni per l'attività agrituristiche. In deroga al divieto di utilizzo di nuovi fabbricati, è consentito l'ampliamento dei volumi esistenti per la realizzazione di locali tecnici, servizi igienici, centrali termiche e per l'adeguamento dei percorsi e dei vani alla normativa relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche."*

Tale obbligo trova riscontro esclusivamente nei disposti normativi dell'art. 6.2 della presente Revisione, che classifica le ZAE di collina tra le aree a consumo di suolo zero e stabilisce che le attività agrituristiche debbano essere ammesse negli immobili esistenti.

Premesso quanto sopra, si chiede di integrare il punto 6.1 delle NTA, esplicitando anche per le ZAE di pianura, dotate di capacità edificatoria propria se pur minima, il divieto di realizzare nuovi immobili da destinare ad attività agrituristiche.

Al fine di consentire un'interpretazione univoca e inequivocabile della norma si chiede, inoltre, di fornire chiarimenti in merito ai punti di seguito elencati:

- l'art. 6.1 definisce precisi parametri urbanistici ed edilizi di trasformazione (indice di copertura massimo, altezza massima dei fabbricati e distanza dai confini privati), senza tuttavia specificare se debbano essere riferiti solo alle residenze rurali o anche alle attrezzature funzionali allo svolgimento dell'attività agricola; con riferimento alla prevista



emanazione di “specifici atti dell’amministrazione” in relazione al ripristino dei manufatti e alle sistemazioni di valenza ecologica e paesaggistica, si rende necessario esprimere il regime edificatorio nelle more di tale approvazione; suscita inoltre perplessità la prevista possibilità di realizzare nuove edificazioni in fascia C, in contrasto con i principi di minimizzazione delle condizioni di rischio descritte dall’articolo 31 comma 5 delle norme di attuazione del PAI;

- l’art. 6.2 statuisce che “*gli interventi dovranno prioritariamente prevedere il recupero degli edifici esistenti*”. Tale formulazione pare di dubbia interpretazione, in quanto lascerebbe intendere la possibilità di ricorrere a differenti modalità operative, in contrasto con l’attribuzione delle ZAE di collina alla categoria delle aree a consumo di suolo pari a zero;
- l’art. 6.2 precisa che all’interno delle Zone Agricole Ecologiche di collina “*è consentito il trasferimento della capacità edificatoria, purché non comporti consumo di suolo*”. Stante il divieto, disposto dal medesimo articolo, di realizzare nuove edificazioni, si ritiene necessario precisare a quali tipologie di intervento sia finalizzato il trasferimento previsto, al fine di evitare contrasti entro la stessa norma.

Con particolare riferimento alle aree collinari, in ordine ad eventuali ampliamenti, si ricorda la necessità di applicare le norme idrogeologiche definite dal PRGC vigente nonché indicate nel parere allegato alla presente relazione.

Infine, per agevolare la lettura dell’apparato cartografico del Piano, e più nel dettaglio delle tavole di azzonamento, si evidenzia la necessità di contrassegnare ciascuna ZAE con una propria sigla identificativa.

Aree a Parco urbano, agricolo ecologico - fluviali e collinari

La Revisione in esame prevede un’articolazione normativa che distingue le aree a parco in relazione alle diverse esigenze di tutela, tenendo conto sia delle loro caratteristiche morfologiche e localizzative (Parchi urbani, agricoli ecologici fluviali e Parchi urbani, agricoli ecologici collinari), sia del regime patrimoniale dei suoli (Parchi di proprietà della Città - PUC e Parchi non di proprietà della Città - APU).

Ai fini dell’acquisizione pubblica delle Aree a parco non di proprietà della città (APU fluviali e APU collinari), la PtPP, in alternativa all’esproprio, ripropone il sistema di cessione della capacità edificatoria previsto dal Piano vigente, ampliandone la flessibilità operativa ed eliminando l’indicazione specifica di atterraggio dei diritti edificatori prevista solo per alcune Zone urbane di trasformazione.

L’art. 13 delle NTA stabilisce, infatti, che la capacità edificatoria potenzialmente generata dai parchi non debba essere destinata esclusivamente a residenza, come in precedenza, ma possa assumere i mix funzionali delle aree di atterraggio (Zone di trasformazione, Zone da trasformare per servizi e aree normative Re2, Mip, Pi, Di, Sp, purché non ricomprese nelle zone consolidate collinari).

Stante la ridotta applicazione di tale meccanismo nell’ambito dello strumento urbanistico vigente, si ritiene opportuno che il Progetto Preliminare individui le APU la cui acquisizione potrebbe risultare più funzionale all’interesse della collettività (sia in termini fruitivi che di sicurezza e di qualità dei luoghi) e, conseguentemente, valuti l’opportunità di definire criteri



volti a promuoverne prioritariamente l'attuazione. Considerato altresì che la PtPP in esame non include le Schede normative (Volume II delle NTA), si demandano eventuali osservazioni di merito alla fase di esame della Proposta tecnica del Progetto Definitivo.

Inoltre, considerata la logica scalare ipotizzata dalla Revisione in esame, in relazione alla quale il testo normativo dovrà delegare a strumenti regolamentari disposizioni il cui contenuto tecnico e gestionale esula dalla pianificazione urbanistica, si ritiene opportuno integrare le NTA con puntuali rimandi alle linee d'azione del redigendo "Piano Strategico dell'Infrastruttura Verde della Città di Torino", finalizzate alla valorizzazione della biodiversità e della connettività ecologica, del verde agricolo produttivo, del verde ricreativo e dei servizi ecosistemici.

Infine, si osserva che l'art. 13, pur trattando ambiti intrinsecamente vocati alla conservazione e alla valorizzazione della biodiversità, introduce solo marginalmente il tema della connettività ecologica, specificando che la disciplina delle aree incluse nella rete ecologica regionale deve ottemperare ai disposti degli artt. 18 e 42 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale.

Premesso che una prima individuazione cartografica della rete ecologica di livello comunale è stata effettuata nell'ambito dell'Allegato Tecnico n. 20 "Rete di connessione paesaggistica e siti Unesco", si sottolinea che la definizione puntuale di tale infrastruttura e il conseguente dettato normativo devono derivare dal confronto con le specifiche individuate dalla DGR n. 52-1979 del 31.07.2015 "*Legge regionale del 29 giugno 2009, n. 19 "Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità". Approvazione della metodologia tecnico-scientifica di riferimento per l'individuazione degli elementi della rete ecologica regionale e la sua implementazione*", che rappresenta il riferimento ufficiale sia per le elaborazioni di scala regionale, sia per gli approfondimenti di livello provinciale e comunale.

In termini operativi, tale metodologia ha consentito innanzitutto di definire, a partire dalla "Carta degli habitat", due supporti analitici fondamentali per l'individuazione della rete ecologica locale: le *Aree di Valore Ecologico (AVE)* e la *Carta della connettività*. Si segnala, che tali analisi sono già disponibili per tutto il territorio della Città metropolitana e scaricabili dal GeoPortale Piemonte. Per l'approfondimento di tali aspetti si rimanda al contributo dell'OTR della VAS, che fornisce anche indicazioni in merito alla possibile integrazione tra il tema della compensazione ambientale e quello dell'implementazione della rete ecologica comunale.

3.6 - Viabilità e infrastrutture di collegamento

Riguardo alle viabilità e alle infrastrutture si richiama quanto espresso nella nota del Settore Regionale Pianificazione e programmazione trasporti e infrastrutture prot. 62324 del 14 dicembre 2020 (ns. prot. 122768 con la stessa data), che si allega alla presente relazione.

Nell'ambito della presente Revisione, si indicano nel seguito alcune possibilità di approfondimento.

Sulla base di quanto emerso dagli incontri tecnici che hanno avuto luogo, si evidenzia l'opportunità, in occasione della progettazione della **Linea Metropolitana 2**, di valutare l'inserimento, lungo il previsto tracciato, di eventuali modifiche della viabilità, evidenziando le possibilità di riqualificazione e valorizzazione di ambiti degradati, canali coperti (quali ad es. Canale Regio Parco a fianco del cimitero monumentale), accesso a punti di visuale,

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003812 del 17/12/2020



piantumazioni e recupero di spazi verdi, aree a parcheggio, percorsi pedonali e ciclabili di coordinamento tra le aree cittadine e le fermate della Linea stessa.

Potrà altresì essere valutata la possibilità di inserire il tracciato della Linea 2 nelle cartografie del PRGC – qualora lo stato della progettazione e delle procedure connesse fosse pervenuto ad un livello significativo.

Pur riconoscendo lo sforzo compiuto dalla Amministrazione comunale in ordine al coordinamento con i comuni della prima cintura, come già indicato precedentemente si sottolinea che l'assenza di atti e procedure in tal senso non consente l'ottimale progettazione e gestione delle infrastrutture.

Si chiedono quindi chiarimenti in tal senso con particolare riferimento ai principali ingressi cittadini che risultano maggiormente gravati dalle analisi dei flussi di traffico, quali, ad esempio, l'accesso dal Comune di Moncalieri a sud o le zone in direzione Settimo Torinese e San Mauro, ambiti entrambi in cui convergono, oltre al traffico autostradale e tangenziale, anche i flussi locali dovuti alla presenza di grandi strutture commerciali.

Per quanto riguarda l'accesso sud si richiede che esso sia trattato in modo approfondito anche in relazione alle previste nuove strutture quali quelle commerciali di Palazzo del Lavoro, la sede Unica della Regione Piemonte ed il Polo sanitario Parco della salute.

Per quanto riguarda Corso Marche, si sottolinea la necessità di coerenza delle previsioni del PRGC con le indicazioni del Piano Territoriale della Città Metropolitana PTC2 che, pur essendo in fase di revisione anch'esso, è ad oggi ancora vigente.

In generale si ribadisce quanto indicato nell'allegato parere del Settore Pianificazione Trasporti relativamente alla coerenza con i Piani e i Programmi di ordine superiore.

Con particolare riferimento alla viabilità di **raccordo tra Corso Marche** e la tangenziale nord si ritiene necessario sia dedicata particolare attenzione alle permanenze rurali tradizionali (edifici e tessuto agricolo), la cui conservazione verrebbe compromessa dalla realizzazione degli svincoli previsti. Benché, come sopra indicato, la variante al PRGC non possa in questa fase modificare le previsioni vigenti, si ritiene importante sia avviato un concreto confronto con la Città Metropolitana e con l'ente gestore della Tangenziale di Torino sulla base dei necessari approfondimenti tecnici e progettuali delle infrastrutture in esse previste.

Nell'ambito delle possibili modifiche formulate per la messa a punto dello schema di Proposta tecnica Preliminare del Piano Territoriale Generale Metropolitan (PTGM), le necessarie modifiche relative alla struttura ed alla progettazione di corso Marche, dovranno trovare opportuno coordinamento con i comuni limitrofi ad ovest di Torino quali Collegno, Grugliasco, Venaria, ecc. in considerazione delle esigenze dei territori interessati dalla infrastruttura o dalle sue fasce di rispetto.

3.7 - Valutazione Ambientale Strategica

Con riferimento alla fase di specificazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), il Settore regionale Valutazione Ambientali e Procedure Integrate ha trasmesso il contributo dell'Organo Tecnico Regionale (prot. 124165 del 16.12.2020), che si allega al presente parere e al quale si rimanda integralmente.

Al fine di garantire una concreta integrazione tra le strategie di salvaguardia e valorizzazione del sistema ambientale e paesaggistico e quelle di crescita e sviluppo del sistema antropico-



insediativo, il contributo suddetto illustra specifiche richieste di approfondimento e/o di revisione, che dovranno essere sviluppate nell'ambito del Rapporto Ambientale, e fornisce indicazioni volte a individuare quelle componenti della realtà comunale che definiscono invarianti non negoziabili, con le quali i processi di valutazione e di pianificazione dovranno necessariamente confrontarsi.

Più nello specifico, le osservazioni formulate, che tengono conto anche degli esiti dei tavoli interlocutori organizzati dall'Organo Tecnico Comunale per approfondire l'approccio metodologico ipotizzato, nonché la definizione del quadro conoscitivo della Revisione Generale in ordine a molteplici tematiche ambientali, mirano sostanzialmente a rafforzare il raccordo e l'integrazione tra le analisi prospettate dal documento di scoping e lo scenario complessivamente delineato in ambito ambientale da politiche, programmi e piani di livello sovralocale.

Nel complesso, le osservazioni formulate vogliono contribuire alla predisposizione di uno strumento di valutazione, per la prima volta esteso all'intero territorio comunale, idoneo a costruire un riferimento esaustivo entro cui impostare la valutazione di successive trasformazioni urbanistiche, ripercorrendo le procedure valutative già sperimentate e avvalendosi del complesso di conoscenze da esso acquisito (quadro conoscitivo, metodi di analisi degli impatti, indicazioni per la definizione delle misure di compensazione e mitigazione, sistema degli indicatori, ecc.), ovvero evitando, come richiesto dalla Direttiva 2001/42/CE, ridondanti duplicazione di analisi. Parallelamente le indicazioni metodologiche e territoriali definite dal Comune di Torino potranno costituire indirizzi per i comuni limitrofi.

3.8 - Adeguamento norme idrogeologiche e sismiche

La presente Revisione del PRGC aggiorna le indicazioni fornite dalla variante di adeguamento al PAI del territorio comunale di Torino, approvata con DGR n. 21-9903 del 27 ottobre 2008, nonché recepisce le normative divenute vigenti in questo lasso di tempo.

A seguito della richiesta di specifico parere alla Direzione Regionale OOPP, è stato formulato il Parere unico della Direzione ai sensi della DGR n. 64-7417 del 07.04.2014 con prot. n. prot. 63121 del 17.12.2020, pervenuto a questo settore in data 17.12.2020, ed allegato alla presente relazione.

In tale contributo sono indicate alcune osservazioni per perfezionare la documentazione presentata al fine di pervenire alla definizione del Progetto Preliminare e alla sua pubblicazione. Esse tengono conto del mutato quadro normativo di riferimento e pertanto potrebbero introdurre delle modifiche alle norme condivise nell'ambito della Variante 100 di adeguamento al PAI.

3.9 - Perimetrazione del centro e dei nuclei abitati

La perimetrazione del centro abitato, definita ai sensi dell'art. 12, comma 2, n. 5bis e dell'art. 81 della LR 56/1977 e s.m.i., nel merito risulta sostanzialmente coerente con i criteri definiti dal Comunicato dell'Assessore all'Urbanistica "*Chiarimenti in merito alla perimetrazione del centro o nucleo abitato ai sensi della LR 56/1977, come modificata dalla LR 3/2013 e dalla LR 17/2013: definizione di criteri e indicazioni procedurali*", pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 44 del 31.10.2013.

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003812 del 17/12/2020



Sul piano formale, si osserva, tuttavia, che la suddetta Circolare chiede di adottare quale supporto grafico una base catastale aggiornata, nonché di riportare la perimetrazione del centro o dei nuclei abitati sulle tavole di Piano in scala 1:2.000 o inferiori.

Nell'evidenziare la necessità di dare riscontro a tali indicazioni, si segnala che al link <https://www.geoportale.piemonte.it/cms/bdtre/progetto-mosaicatura-catastale> del Geoportale della Regione Piemonte sono scaricabili i dati del progetto "Mosaicatura Catastale", nato dalla volontà dell'Ente di rispondere all'esigenza delle Amministrazioni locali di disporre di una base catastale di riferimento aggiornata e mosaicata.

A titolo collaborativo, si evidenzia un refuso nella denominazione dell'elaborato cartografico che include il tematismo in esame, intitolato erroneamente Tavola n. 7 "Boschi e vincolo idrogeologico".

Infine, con particolare riferimento all'ambito collinare, si chiede di valutare l'opportunità di riarticolare la delimitazione proposta, operando, in coerenza con le definizioni riportate dalla Circolare sopra richiamata, una distinzione tra centro e nuclei abitati. Tale precisazione potrebbe consentire una lettura del tessuto edificato più aderente alla realtà dei luoghi.

3.10 - Ambito commerciale

Si prende atto che a partire dall'anno 2000, il Comune di Torino ha perseguito l'adeguamento alle norme nazionali e regionali in tema di commercio.

In particolare, mediante la variante urbanistica n. 31 del 27 marzo 2001 è stato introdotto nelle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione l'Allegato C "Norme sul commercio al dettaglio", elaborato prescrittivo contenente le specifiche disposizioni per la verifica di coerenza degli interventi sotto il profilo urbanistico-edilizio e commerciale.

A seguito della DCR n. 59-10831 del 2006, è stata approvata con DCC n. 160 del 31 gennaio 2011, la variante di adeguamento ai "Criteri Comunali per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio".

Infine, i criteri di programmazione commerciali comunali sono stati nuovamente aggiornati con DCC del 9.3.2015 (mecc. 2014-05623/016), in ottemperanza ai nuovi indirizzi generali regionali approvati con DCR n. 191-43016 del 20 novembre 2012.

E' stato quindi predisposto il provvedimento di variante parziale n. 325 al PRGC di recepimento dei criteri comunali per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale, il cui iter procedurale era ancora in corso al momento della Delibera di adozione della presente Proposta tecnica di Progetto Preliminare (20 luglio 2020).

Dando atto del procedimento descritto da codesta amministrazione, si ricorda che il Progetto Preliminare della presente Revisione generale dovrà essere coordinato con le indicate prescrizioni e modalità attuative ai fini commerciali adeguate alla vigente normativa.

Ai fini di una verifica sulle modalità applicative dei principi in materia di commercio, si è ritenuto utile richiedere specifico parere al Settore Regionale Commercio che si è espresso con nota pervenuta con prot. n. 121261 del 10 dicembre 2020 (prot. n. 11213 Settore Commercio A2000A nella stessa data) che si allega alla presente come parte integrante e sostanziale.

Nell'ambito del complessivo processo di adeguamento del PRGC alla disciplina in materia di commercio, e con specifico riferimento alla revisione in corso delle disposizioni definite



all'Allegato C "Norme sul commercio al dettaglio" delle NTA per la verifica di coerenza degli interventi sugli esercizi commerciali sotto il profilo urbanistico-edilizio, si segnala l'esigenza di precisare e aggiornare le disposizioni relative alla salvaguardia dei beni culturali e ambientali di cui all'art. 14 dell'allegato C delle Norme di attuazione, in coerenza alle osservazioni formulate al paragrafo Sistema storico architettonico e paesaggistico.

3.11 - Regolamento Edilizio Tipo

Per quanto riguarda il Regolamento Edilizio tipo, adottato dalla Regione Piemonte con DGR n. 247-45856 del 28.11.2017, si prende atto che la Città ha iniziato l'iter di adeguamento del Regolamento Edilizio recependo i contenuti della parte prima (definizioni uniformi nazionali) e integrando quelli della parte seconda il 2.7.2018 con deliberazione del consiglio comunale n. 56 (mecc. 2018 02466/020).

Si prende atto altresì che l'Amministrazione, alla luce della necessità di coordinare il dettato del RET con il complesso delle nuove norme urbanistiche del PRGC, ha rimandato l'efficacia delle definizioni uniformate all'approvazione della Revisione del PRGC.

Con particolare riferimento al capitolo 1.2 delle Norme di Attuazione, si ritiene opportuno ricordare che i parametri di natura edilizia e urbanistica devono pertanto essere ricondotti ai contenuti del RET "Capo 1 - Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi", in ossequio all'intesa sancita il 20 ottobre 2016 in sede di "Conferenza unificata tra il Governo, le Regioni e i Comuni", volta a "*... uniformare e semplificare i Regolamenti Edilizi comunali su tutto il territorio nazionale.*".

Devono essere quindi ulteriormente distinti gli elementi che fanno parte del PRGC e quelli che devono trovare riscontro esclusivamente in quanto indicato dal RET. Si invita a prendere in considerazione la revisione e l'eventuale modifica del dimensionamento di Piano che potrebbero determinarsi in funzione dell'adeguamento alle definizioni uniformate a livello nazionale.

Si ricorda la necessità di completare la procedura di adeguamento del PRGC al Regolamento edilizio tipo, ai fini della pubblicazione del Progetto Preliminare e della complessiva salvaguardia di quanto in esso definito. A tale fine si rimane a disposizione per eventuali incontri di coordinamento e approfondimento.

3.12 - Ulteriori indicazioni

Fasce cimiteriali

Il testo normativo introduce precisazioni e indicazioni edificatorie o procedurali che non sono espressamente descritti nei disposti di legge. Si ritiene opportuno non introdurre nel testo dell'art. 2.1 puntuali specificazioni, ma richiamare esclusivamente la normativa statale e regionale vigente in maniera generica con riferimento alle "attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale".

Nel testo normativo viene inoltre precisato che per il Cimitero Monumentale e il Cimitero di Sassi, vige una fascia di rispetto con ampiezza ridotta a 100 metri su parte del perimetro. Si osserva che le riduzioni effettuate sul vincolo cimiteriale dovranno essere rese coerenti con i disposti del comma 6 e seguenti dell'art. 27 della LUR; nelle more di tale procedimento la



fascia di rispetto, in ossequio del citato comma 6, è fissata in 200 metri con riferimento a tutti i cimiteri.

Per quanto riguarda i **Cimiteri per animali d'affezione**, alla luce di quanto emerso nel corso degli incontri effettuati, si evidenziano nel seguito i principali elementi normativi che è opportuno siano tenuti in conto al fine della corretta redazione delle norme di Attuazione.

L'art. 2 "Vincoli, prescrizioni ambientali e generali" delle NTA della presente Revisione stabilisce che nelle aree soggette a vincolo cimiteriale, è *"ammessa l'inumazione di animali d'affezione nel rispetto delle norme igienico-sanitarie ai sensi della normativa regionale vigente"*.

Il quadro normativo statale italiano di riferimento per la realizzazione di cimiteri per animali da affezione deriva dall'Accordo Stato Regioni in materia di benessere degli animali da compagnia del 6 febbraio 2003 che all'art. 9, comma 3, stabilisce che *"le Regioni possono disciplinare la realizzazione di cimiteri per animali da compagnia..."*.

La legge della Regione Piemonte in materia (unica antecedente l'Accordo Stato Regioni del 2003) è la legge regionale 7 aprile 2000, n. 39 "Cimiteri per animali d'affezione", seguita dal "Regolamento di attuazione di cui all'articolo 3 della legge regionale 7 aprile 2000, n. 39 (Cimiteri per animali d'affezione)" del 22 maggio 2001.

Nello specifico le disposizioni di carattere localizzativo si trovano:

all'art. 4 della legge Regionale n.39 (*Inumazione spoglie*)

"Le spoglie di animali [...] possono essere inumate nelle fasce di rispetto delle specifiche aree cimiteriali in conformità al vigente Regolamento di Polizia Veterinaria ovvero in siti individuati in zona agricola o comunque giudicati idonei dall'Autorità competente."

e nel "Regolamento di attuazione di cui all'articolo 3 della legge regionale 7 aprile 2000, n. 39 (Cimiteri per animali d'affezione)" del 22.05.2001 che all'art. 4 "Disposizioni di carattere localizzativo", specifica quanto segue:

"1. Il cimitero per animali d'affezione deve essere isolato da un edificio o da più edifici, o dal centro abitato, mediante una zona di rispetto a salvaguardia dell'igiene e della salute pubblica.

2. Le dimensioni della fascia di rispetto sono determinate con un minimo di 50 m. dalla recinzione esterna del cimitero.

3. In caso di ampliamento di un cimitero esistente, l'ampiezza della fascia di rispetto deve essere mantenuta ad almeno 50 m."

In assenza di una giurisprudenza consolidata, che fornisca precise disposizioni in merito all'ubicazione dei cimiteri di animali entro la fascia di rispetto dei 200 metri dei cimiteri l'analisi è da effettuarsi, con la cura e il rigore che impone l'argomento, parallelamente all'esame della normativa di riferimento statale e regionale sulle fasce di rispetto cimiteriali dei cimiteri per umani.

Il vincolo cimiteriale è disciplinato a livello nazionale dall'articolo 338 del RD 27.07.1934, come modificato dalla legge n. 166/2002, nonché a livello regionale dalla disposizione di cui all'articolo 27 della LR 56/1977 e s.m.i.. La situazione di inedificabilità *ex lege* determinata dal vincolo cimiteriale in esame è suscettibile di venire rimossa solo in ipotesi eccezionali e



comunque solo per considerazioni di interesse pubblico, in presenza delle condizioni specificate dalla legge, ma non per interessi privati.

Resta quindi aperta la via delle deroghe, espressamente consentite dalla normativa in materia; a questo proposito, è bene ribadire che l'eventuale riduzione della fascia di rispetto deve essere considerata sempre eccezionale. Questa può infatti essere disposta esclusivamente per l'ampliamento o la costruzione di nuovi cimiteri, o per la realizzazione di interventi di interesse pubblico o privati di rilevante interesse pubblico, ovvero dotati di una rilevanza almeno pari a quelli posti alla base della fascia di rispetto dei 200 metri, dovendosi invece escludere ogni altro tipo di intervento edificatorio privato.

In particolare, nella casistica che stiamo esaminando, con la normativa attualmente in vigore e trattandosi di un'opera pubblica si potrebbe ritenere applicabile la deroga prevista dall'art. 27 comma 6ter della LR 56/1977 considerando la costruzione del cimitero di animali da affezione come un'opera di rilevante interesse pubblico, assicurandosi che non sussistano elementi di contrasto con i principi posti alla base del vincolo cimiteriale, garantendo quindi la tutela delle esigenze igienico sanitarie, salvaguardando la peculiare sacralità dei luoghi e tutelando la possibile espansione futura del cimitero.

Il comma 6ter dell'art. 27 "Fasce e zone di rispetto" della LR 56/1977, così come integrato dalla LR 3/2013 che deroga al vincolo assoluto di inedificabilità entro la fascia dei 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale per umani, introduce ulteriori indicazioni geometriche statuendo che *"Per consentire la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente ASL, la riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri, purché non oltre il limite di 50 metri, tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti nell'area"*.

Al fine di una più efficace applicazione della normativa comunale in argomento si rende opportuno che tale aspetto venga debitamente richiamato nelle norme di Piano.

Schede normative

Le schede delle aree da trasformare, incluse quelle della ZCS, dovranno riportare i vincoli e le caratteristiche ambientali, paesaggistiche ed edilizie di cui tenere conto ai fini della progettazione, come indicato nel contributo dei Settori Territorio e Paesaggio e Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate.

Per quanto riguarda le prescrizioni quali altezze, numero dei piani, allineamenti ecc., si ritiene debbano essere definiti entro margini fissati, al fine di risultare coerenti con l'edificato circostante e non siano lasciati a scelte casuali. Specifiche analisi potranno consentire modifiche più significative in corrispondenza a problematiche puntuali.

Per quanto riguarda gli indici di edificabilità, le SL e la definizione di concentrazione dell'edificato, dovranno risultare coerenti con il territorio circostante.

Potrà essere valutata una maggiore autonomia a fronte di specifiche analisi e situazioni particolari.

In particolare nelle schede della ZCS è opportuno indicare le prescrizioni relative al corretto inserimento degli elementi tecnologici (antenne, condizionatori, impianti, esterni all'edificio)



nonché una capacità edificatoria massima tale da consentire un corretto coordinamento con gli edifici circostanti.

Ai fini della definizione della disciplina afferente le aree ZT e ZTS si invita a coordinare le regole di trasformazione delle specifiche schede normative con le indicazioni derivanti dall'eventuale presenza di elementi a rilevanza paesaggistica all'interno degli ambiti (es. elementi di cui agli artt. 14, 24 e 27 del PPR), così come segnalato negli esiti del tavolo tecnico di adeguamento al PPR.

Elaborati cartografici

Al fine di facilitare la lettura e l'applicazione delle disposizioni del piano si invita a perfezionare la vestizione grafica delle tavole che in taluni casi presenta difficoltà interpretative. A titolo esemplificativo si citano la dubbia sovrapposizione di tematismi, le incertezze nell'individuazione dei perimetri e nella distinzione dei colori, la sovrabbondanza di informazioni, la difficile correlazione tra i contenuti grafici e le simbologie indicate in legenda, la mancata rappresentazione delle sigle identificative utilizzate dalle NTA.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base della documentazione adottata e trasmessa a questi uffici, **ferma restando la possibilità di ulteriori e successive valutazioni specifiche** in base a quanto potrà emergere durante la conferenza per la conclusione del procedimento relativo alla Proposta tecnica del Progetto Preliminare fissata per il giorno **17.12.2020**, si ritiene di poter esprimere parere favorevole al proseguimento dell'iter di approvazione della Revisione del PRGC di Torino; il Progetto Preliminare dovrà essere redatto tenendo conto del presente contributo.

Infine, a titolo collaborativo, si segnala la disponibilità delle strutture regionali coinvolte nella stesura del presente contributo a partecipare a incontri finalizzati alla definizione dei contenuti del Progetto Preliminare.

I Funzionari Istruttori
arch. Paola BISIO
arch. Roberto CERUTTI
arch. Francesca FINOTTO
arch. Silvia LOVERA

Il Dirigente del Settore

arch. Alessandro MOLA

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs 82/2005

Referente
arch. Paola Bisio
tell. 0114322744

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00003812 del 17/12/2020

