



CITTA' DI TORINO

**DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO TRASFORMAZIONI URBANE E STRATEGICHE E SPAZIO PUBBLICO**



VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. N.328

(art.17 comma 5 L.U.R.)

AMBITO 9.33 DAMIANO

PROGRAMMA INTEGRATO (L.R. 18/1996)

EX OFFICINE GRANDI MOTORI

Circoscrizione 7

**SINTESI DEL PARERE E DELLE OSSERVAZIONI DELLA CITTA'
METROPOLITANA DI TORINO
E RELATIVE CONTRODEDUZIONI**

· - Rep. DEL 23/01/2023, 0000013. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da TERESA POCHETTINO Si attesta che la presente copia di
gitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conse
rvato negli archivi di Comune di Torino

Città Metropolitana di Torino -

D.D. Dipartimento Territorio, Edilizia e Viabilità Direzione Territorio Trasporti
n. 4368 del 6.9.2021

Protocollo Divisione Urbanistica e Territorio – Direzione n. 2815 – 8 settembre 2021



- Rep. DEL 23/01/2023, 0000013. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da TERESA POCHETTI. Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D. Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Torino

PREMESSA

Nell'oggetto della D.D. n. 4368 del 8.9.2021 della Città Metropolitana è riportata la dicitura *Variante parziale al Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale Area ex Officine Grandi Motori "Ambito 9.33 Damiano"*.

Ai fini della corretta analisi procedurale, si precisa che il provvedimento in questione non si configura quale "*Variante parziale al Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale*", bensì, come chiaramente risultante dalla denominazione attribuita al corpo documentale coerentemente con la procedura adottata, quale PRIN in Variante al PRG ai sensi del combinato disposto dall' art. 6 della L.R. n. 18/1996 e dall'art. 17 c. 5 della L.R. n. 56/1977.

Ciò premesso, richiamato l'art. 17 comma 7 della LUR ai sensi della quale la Città Metropolitana "*... si pronuncia in merito alle condizioni di classificazione come parziale della Variante, al rispetto dei parametri di cui al comma 6, nonché sulla compatibilità della Variante con il PTCP o il PTGM o i progetti sovracomunali approvati e fornisce il contributo in caso di eventuale attivazione del processo di VAS*", menzionato nella D.D. sopra richiamata relativa al "Pronunciamento di compatibilità ed osservazioni", si rileva quanto segue.

La pronuncia con la D.D. della Città Metropolitana in oggetto è riferibile a tre profili diversi:

- alla "compatibilità della Variante con il PTCP o il PTGM o i progetti sovracomunali approvati", rispetto ai quali la D.D. riconosce che il procedimento in oggetto non presenta incompatibilità con il vigente Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con D.C.R. n. 121-29759 del 21.07.2011 e con i progetti sovracomunali;
- al "contributo in caso di eventuale attivazione del processo di VAS", rispetto al quale la Direzione Unità Speciale VAS, VIA, AIA, del Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale della Città Metropolitana, in qualità di Soggetto con competenze ambientali, in ragione dei contenuti della Variante, ha ritenuto di non esprimersi sulla Valutazione Ambientale Strategica;
- al "rispetto dei parametri di cui al comma 5, dell'art. 17 della LUR" e in particolare rispetto alle lettere:
 - c) e d) [non riducono e non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 della LUR per più di 0.5 mq/abitante];



- e) [non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente];
- f) [non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico- ricettive, in misura superiore al due per cento];
- alla disciplina delle attività commerciali che, esulando dalle competenze attribuite per legge alla Città Metropolitana, si configura quale osservazione da parte di soggetto portatore di interessi diffusi.

Preso atto di quanto attiene alla Determinazione assunta dalla Città Metropolitana circa la compatibilità della Variante con il PTC e i progetti sovracomunali approvati, e alla determinazione di non esprimersi in merito al processo di VAS, vengono di seguito esposte le controdeduzioni in merito al rispetto dei parametri di cui al comma 5 dell'art. 17 della LUR, ed alle osservazioni relative alla disciplina delle attività commerciali.

OSSERVAZIONE RIFERITA ALLE LETTERE c) E d) DELL'ART. 17 DELLA LUR

Sintesi: In riferimento alla verifica sulla variazione degli standard artt. 21 e 22 della L.U.R.(lettere c) e d) comma 5 art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.), la Città Metropolitana, dato atto che nel caso specifico si rileva la diminuzione degli standard (da 46.213 mq a 40.926 mq), propone a titolo di apporto collaborativo e per maggiore chiarezza, di non utilizzare come parametro di riferimento il rapporto mq/abitanti.

Tale proposta è fondata sulla assunzione che, poiché le variazioni degli standard presentate con le Varianti parziali rapportate ad una CIR importante come quella del Comune di Torino assumono, come in questo caso, valori alla terza cifra decimale, difficilmente comparabili al parametro assunto (correttamente) alla seconda cifra decimale se non facendo degli arrotondamenti.

Motivo per il quale si suggerisce di segnalare:

- la superficie desunta dal prodotto della CIR per 0,5 mq/ab. che fornirà i metri quadrati massimi e minimi entro i quali variare gli standard;
- la superficie degli standard modificata con l'ultima Variante urbanistica approvata;
- la superficie degli standard modificata con lo strumento urbanistico adottato che sommata alle variazioni complessive del punto precedente, consentirà una verifica più puntuale.

CONTRODEDUZIONI

Seppure risulti evidente che, in merito allo specifico punto sopra riportato, la Città Metropolitana non abbia formulato osservazioni, ma abbia inteso fornire un suggerimento, si ritiene comunque utile fornire chiarimenti ed operare riflessioni in merito ai contenuti dei



suggerimenti avanzati dall'Ente citato precisando le modalità con cui la Città di Torino opera le verifiche nel contesto delle Varianti al PRG.

Si rileva che, dovendo inderogabilmente dare conto di quanto disposto dalla L.U.R. utilizzando i parametri previsti per legge (che nel caso specifico prevedono la dichiarazione del *range* di decremento o incremento di “0,5 metri quadrati per abitante”), nella D.C.C. di adozione del PRIN in Variante al PRG (n. 720 del 02/08/2021), sono riportate le attestazioni previste dalla L.U.R. (lettere c) e d) comma 5 art. 17) ed i dati a supporto della verifica delle stesse, con i parametri previsti per l'adempimento normativo.

Infatti, nel caso specifico, la verifica sulla variazione degli standard dovuti (artt. 21 e 22 della L.U.R.) in applicazione del comma 5, lettere c) e d) dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e s.m.i., è effettuata in coerenza con la normativa stessa che si richiama integralmente:

“c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;

d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;”.

Con la precisazione che con il termine “globale” non si può che intendere il rapporto dotazione di servizi/abitante riferito alla variazione di più o meno 0,5 mq/abitante sulla totalità dei servizi afferenti all'attività residenziale dell'intero territorio comunale.

Naturalmente, la determinazione della suddetta verifica tramite l'inevitabile utilizzo del parametro mq/ab. (pena il mancato rispetto dei disposti di legge), è stata effettuata tramite la definizione della superficie destinata a residenza con il provvedimento in oggetto, il conseguente calcolo della CIR derivante dal provvedimento stesso e il suo inserimento all'interno del *data base* del PRG di Torino che tiene appunto conto di tutte le “variazioni complessive” in incremento e decremento apportate al Piano con i provvedimenti precedenti e con quello in questione. Solo a seguito di tale analitica attività è infatti possibile determinare il dato richiesto dalla legge.

Si da pertanto atto che i suddetti dati elaborati sono depositati presso gli uffici competenti.



OSSERVAZIONE RIFERITA ALLA LETTERA e) DELL'ART. 17 DELLA LUR

Sintesi: La Variante, ridefinendo il mix delle destinazioni d'uso previste nell'ambito, aumenta la SLP della Residenza (da 22.250 mq a 25.250 mq – “nella condizione più sfavorevole”) con conseguente aumento della C.I.R. (Capacità Insediativa Residenziale) del Piano vigente. Il parere estrapola ed evidenzia, quindi, alcuni aspetti dell'art. 17 comma 5 lettera e) “ ... *non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti;*” e del comma 7 dello stesso articolo “...*La verifica del rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettera e) non si applica ai comuni per i quali non è consentito incrementare la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente ...*”.

Sulla base della suddetta estrapolazione delle norme citate, la Città Metropolitana sostiene che “ ... *la proposta di aumentare gli abitanti in progetto non è coerente con la L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto non rispetta i requisiti di cui al comma 6 art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i. e trova pertanto attuazione quanto stabilito al comma 7 dell'art.17 della L.R. 56/77, richiamato al successivo punto 3 del presente atto.*”.

Il punto 3 citato recita “ ... *alla luce delle osservazioni in merito al rispetto dei parametri di cui al comma 6 art.17 della L.U.R. sopraccitata, trova applicazione quanto previsto dal comma 7 dell'art.17 della L.R.56/77 che prevede ‘ se la ... città metropolitana ... ha espresso osservazioni in merito ... al rispetto dei parametri di cui al comma 6, la deliberazione di approvazione deve dare atto del recepimento delle indicazioni espresse dalla ... città metropolitana oppure essere corredata dal definitivo parere favorevole ... della città metropolitana*”.

Infine, a titolo di apporto collaborativo, la Città Metropolitana “*considerato che l'aumento della CIR si verifica nell'attuazione del mix funzionale più sfavorevole, suggerisce di specificare nelle Norme del Piano che la SLP della residenza pur potendo variare nelle percentuali stabilite non potrà superare 22.250 mq (quantità definita dal PR.IN. ante Variante).*”

CONTRODEDUZIONI

Si ritiene necessaria una premessa generale in merito al procedimento di monitoraggio dei dati quantitativi globali del PRG effettuato dalla Città di Torino per ogni provvedimento di Variante al PRG comunque classificata.

In particolare, partendo dai dati risultanti “**all'atto dell'approvazione del PRG vigente**” (cfr. art.17 comma 7 della LUR) ovvero dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995 di approvazione del PRG di Torino (pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995), vengono regolarmente aggiornati i dati quantitativi sulla base delle modifiche derivanti dalle Varianti apportate al PRG stesso.

Il monitoraggio, che viene effettuato sia in fase di adozione che in fase di approvazione dei provvedimenti urbanistici, comprende la verifica analitica dell'incremento o



decremento parziale e complessivo della SLP residenziale e non, della Capacità Insediativa Teorica, e della dotazione di servizi suddivisa in art. 21.1, 21.2, 21.3, art. 22, art. 22 oltre standard, nonché della dotazione globale delle aree a servizi.

Tali dati quantitativi, resi in termini assoluti di mq e di abitanti, sono al contempo tradotti secondo i parametri previsti dalla L.U.R. e raffrontati sia rispetto alla dotazione minima di servizi a standard prevista dall'art. 21, sia alle soglie stabilite dall'art. 17 comma 5 lettere c), d), e), f) della stessa Legge, in merito alla qualificazione dei provvedimenti urbanistici di Variante parziale al PRG.

Tutto ciò premesso, la LUR come modificata dalla L.R. n. 41 del 29 luglio 1997, che ha introdotto la tipologia delle Varianti parziali al PRG, specifica: al comma 5 dell'art. 17 l'elenco delle modifiche che soddisfano la condizione di Variante parziale al PRG (cfr. sopra), e al comma 6 dello stesso articolo la modalità applicativa delle soglie di riferimento *“I limiti dimensionali di cui al comma 5 sono inderogabili e si intendono riferiti all'intero arco di validità temporale del PRG”*.

Sull'applicazione della L.R. n. 41/97, la Regione ha emanato la Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 5 agosto 1998 n. 12/PET *“Orientamenti per l'applicazione della legge regionale n. 41/97”*, con il fine di fornire alle Amministrazioni Comunali un supporto all'interpretazione delle novità introdotte dalla nuova disciplina delle varianti di PRG, in particolare per identificare, in funzione delle modifiche da introdurre nel PRG, la classificazione delle Varianti.

Per quanto riguarda l'individuazione dell'arco di riferimento temporale, di cui al sopracitato comma 6 (in allora comma 5), al punto denominato *“Varianti strutturali e Varianti parziali”*, la Circolare precisa che

“L'arco di validità temporale (richiamato dal 5° comma, con riferimento al comma 4) del PRG è il periodo che intercorre tra l'approvazione di un Piano Regolatore e l'approvazione di un nuovo Strumento Urbanistico Generale ovvero l'approvazione di una Variante Generale”.

Con la precisazione che il *“richiamato dal 5° comma con riferimento al comma 4”*, in seguito alle modifiche apportate alla LUR dalla L.R. n. 3 del 2013, è ora riferibile rispettivamente ai commi 6 e 5.

A tal proposito, si evidenzia che la definizione di Variante Generale riportata all'art. 17 comma 3 della L.U.R. prevede che:

“3. Sono varianti generali al PRG, da formare e approvare con la procedura di cui all'articolo 15 e per le quali deve essere effettuata la VAS, quelle che producono uno o più tra i seguenti effetti:

- a) interessano l'intero territorio comunale;*
- b) modificano l'intero impianto strutturale, urbanistico o normativo, del PRG”*.



Come in premessa esplicitato, coerentemente con quanto previsto dalle norme e dalla Circolare regionale richiamata, la Città di Torino ha introdotto una specifica modalità procedurale, concordata con la Regione Piemonte sin dalla fase di prima applicazione della L.R. 41/1997, per la verifica dei requisiti dimensionali delle Varianti al PRG che consente anche di accertare il soddisfacimento, o meno, delle condizioni dettate dall'art. 17 comma 5 della L.U.R., sulla base della quale vengono classificate le Varianti urbanistiche.

In particolare, poiché come detto, ai sensi del comma 6 dell' articolo 17 della L.U.R., i limiti dimensionali di cui al comma 5 ***“si intendono riferiti all'intero arco di validità temporale del PRG”***, nelle Delibere di adozione/approvazione delle Varianti Parziali, la Città riporta il raffronto tra i dati quantitativi del PRG come approvato nel 1995, e quelli risultanti tenendo conto, complessivamente, sia delle modifiche apportate con le precedenti Varianti al PRG che del provvedimento in adozione, avviene in coerenza con quanto affermato sia al comma 5 lettera e), che al comma 7 dell'art. 17 della L.U.R.[1], ***”.....La verifica del rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettera e) non si applica ai comuni per i quali non è consentito incrementare la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente..... (con modifica apportata alla LUR dall'art 43, comma 9 della L.R. n. 3 del 2013)”***.

Ciò conferma il fatto che la L.U.R. prevede, quali dati quantitativi, quelli riferiti all'arco temporale intercorrente tra l'approvazione di un PRG e l'approvazione di un nuovo Strumento Urbanistico Generale, ovvero l'approvazione di una Variante Generale (Circolare/direttiva 12_PET 1998); per la Città di Torino l'arco temporale di riferimento è, quindi, quello che intercorre tra l'approvazione del PRG, effettuata dalla Regione Piemonte nell'anno 1995, e la data di approvazione di una Variante Generale come definita ai sensi della LUR art. 17 c. 3 lettere a) e b).

Si precisa che la modalità di verifica citata è la medesima applicata per tutte le Varianti non generali di PRG adottate ed approvate a fare data dall'introduzione della modifica normativa introdotta con la L.R. n. 41 del 29 luglio 1997, ed è conseguentemente la medesima che è stata sottoposta da trentaquattro anni al parere di competenza della Città Metropolitana e a suo tempo della Provincia di Torino senza riceverne alcun rilievo.

Consequentemente a quanto sopra illustrato, in merito alla corretta interpretazione della normativa in parola ed alla corretta classificazione dei provvedimenti di Variante urbanistica, si rileva che il parere della Città Metropolitana, ponendo in evidenza soltanto parte della dicitura dei commi 5 e 7 dell'art. 17, induce ad un involontario equivoco, ovvero che la parzialità della Variante sia legata al non incremento della Capacità Insediativa Residenziale del PRG vigente (***“... non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente” e “ ...non è consentito incrementare la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente ... ”***), ovvero a quella risultante dalle modifiche apportate dal PRG approvato originariamente e da tutte le Varianti approvate, e non a quella ***“prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente”***, come invece recitano integralmente sia il comma 5 sia il comma 7 dell'art.17.



Tale considerazione è di dirimente importanza nel caso specifico della Città di Torino che, conseguentemente a provvedimenti di Variante urbanistica non generali precedenti al provvedimento in oggetto, ha ridotto notevolmente la Capacità Insediativa Residenziale Teorica prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente (1995), con la conseguenza che **la Capacità Insediativa Residenziale Teorica prevista del PRG oggi vigente è significativamente minore di quella prevista all'atto dell'approvazione del PRG del 1995.**

Pertanto, nel caso specifico, la Variante in oggetto fa riferimento a una CIRT di 1.138.746, garantendo di conseguenza un margine importante rispetto alla **capacità insediativa teorica prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente (1995) di 1.151.400 abitanti.**

A ulteriore conferma di tale corretta e consolidata modalità di calcolo, viene qui richiamato l'esito di rigetto con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 95 del 16.9.2015, in merito al "Ricorso di privato ai sensi dell'art. 17 comma 14 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. per l'annullamento della Deliberazione di Consiglio Comunale di Torino n. 36 del 4 maggio 2015", presentato al Presidente della Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 17 comma 14 della LUR, avverso l'approvazione di un provvedimento in Variante Parziale da parte della Città di Torino.

L'oggetto del ricorso riguardava il Piano Particolareggiato in Variante al P.R.G. relativo alla Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 9.200 Regaldi", e in particolare avverso alla Delibera di Consiglio che approvava il SUE in Variante al PRG e identificava la variante urbanistica come Parziale.

Il Piano Particolareggiato in Variante al P.R.G. dichiarava un incremento di CIRT pari a 1.016 abitanti e una Capacità Insediativa Residenziale del PRG vigente, a seguito dell'approvazione del provvedimento, pari a 1.139.141 abitanti, inferiore alla CIRT del PRG 1995 pari a 1.151.400 abitanti.

In questo caso la Regione Piemonte, sulla base dei dati suddetti, con il DPGR citato rigettava il ricorso precisando che *"che la Variante approvata dal Comune di Torino con la deliberazione consiliare n. 36 del 4 maggio 2015, non integrando le caratteristiche indicate nei commi 3 e 4 dell'articolo 17 citato, assume i connotati di Variante parziale in quanto": ... "le variazioni che interessano la capacità insediativa residenziale non superano i limiti stabiliti dalla legge e dal Piano regolatore generale vigente"*.

E quindi nulla obiettando rispetto alla metodologia di verifica adottata dal Comune di Torino.

Nulla veniva quindi obiettato dalla Regione Piemonte rispetto alla metodologia di verifica adottata dal Comune di Torino, così confermando pertanto implicitamente anche il parere della Città Metropolitana (allora Provincia?) che nulla aveva rilevato in merito nel parere di competenza.





Alla luce di quanto sopra premesso si dà atto che, in accordo con quanto disposto dall'art. 17 comma 7 della LUR, e con modalità procedurale analoga a tutti i precedenti provvedimenti di Variante Parziale adottati e approvati dalla Città, anche la Deliberazione di adozione del PRIN in Variante al PRG in oggetto (var. n. 328 D.C.C. n. 720 del 02.08.2021), contiene “la puntuale elencazione delle condizioni per cui la Variante è classificata come parziale, sulla base dei dati urbanistici riportati che risultano coerenti con le soglie dimensionali ed i parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e) e f)”.

In merito al valore stimato della CIRT di 1.138.746 abitanti conseguente all'approvazione del Provvedimento di Variante in oggetto, si precisa che lo stesso è stato calcolato per quanto riguarda i diritti edificatori privati, assumendo la quantità massima ammessa di Residenza pari a mq 21.935, e per quanto riguarda i diritti edificatori della Città di Torino, considerato che per le tre destinazioni ammesse (Residenza, ASPI, Eurotorino) non sono previste percentuali minime o massime, nel definire il numero degli abitanti teorico è stato ipotizzato lo scenario maggiormente rispondente alle attuali condizioni di mercato, che garantisce una maggiore dotazione di aree a servizio rispetto alla ipotesi di sola destinazione residenziale, e che prevede la medesima suddivisione tra le destinazioni ammesse, ovvero che la Residenza corrisponda ad un terzo della SLP di proprietà della Città, pari a mq 1132.

In tale scenario la SLP ipoteticamente destinata a residenza risulta complessivamente di mq 23.067, che rapportato alla quantità massima di residenza ammessa nella scheda normativa del Programma Integrato in Variante al P.R.G. approvato nel 2007, di mq 22.250, comporterebbe un incremento di SLP residenziale di mq 817, cui corrisponde un valore teorico di 24 abitanti.

Addizionando tale dato alla CIR risultante dalla somma algebrica delle variazioni del numero di abitanti teorici conseguente all'approvazione delle Varianti precedenti alla data dell'adozione della Variante in oggetto (1.138.722 abitanti), si ridetermina la futura C.I.R. corrispondente a 1.138.746 abitanti, che pertanto non incrementa “... la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente” ovvero a i 1.151.400 abitanti previsti nel 1995.

In ogni caso, anche valutando lo scenario di destinazioni che consideri la quantità massima di residenza ammessa anche per i diritti edificatori della Città di Torino, si evidenzia quanto segue:

- La scheda normativa della Variante adottata n. 328 riporta le destinazioni d'uso ammesse e, per ciascuna destinazione dei diritti edificatori privati, le percentuali ammesse minime o massime, che per la residenza assume il valore massimo del 47% (pari a mq 21.935);
- al fine di consentire una migliore valorizzazione immobiliare in fase di alienazione, per i soli diritti edificatori della Città di Torino (mq 3.773) non sono state specificate percentuali ammesse minime o massime delle singole destinazioni previste;
- lo scenario di destinazione (c.d. mix funzionale) con maggior numero di abitanti è quindi definito dalla realizzazione della massima quantità di residenza, che per i diritti



edificatori privati vale mq 21.935 e per quelli della Città vale mq 3.773, per un totale di mq 25.708 mq e alla quale corrispondono 756 abitanti;

- Analogamente, anche la scheda normativa del Programma Integrato in Variante al P.R.G. approvato nel 2007, riporta le destinazioni d'uso ammesse e, per ciascuna destinazione dei diritti edificatori privati, le percentuali ammesse minime o massime, che per la residenza assume il valore massimo del 44%, pari a mq 22.250 e alla quale corrispondono 654 abitanti;

Ne deriva che nello scenario di destinazioni d'uso che prevede il maggior numero di abitanti, la Variante PRG, di cui all'oggetto, determinerebbe un incremento di CIRT pari a 102 abitanti. Sommando tale dato alla CIR risultante dalla somma delle implementazioni di CIR conseguenti all'approvazione delle Varianti Parziali precedenti (1.138.722 abitanti), alla data dell'adozione della Variante in oggetto si aggiornerebbe la futura C.I.R. a 1.138.824 abitanti, che risulta comunque inferiore alla soglia della CIR teorica definita in fase di approvazione del PRG vigente (1995) di 1.151.400 abitanti.

Tale quadro comprende, evidentemente, anche cd "ipotesi più sfavorevole" assunta dalla Città Metropolitana, ovvero di una trasformazione della SLP residenziale con un incremento da 22.250 mq a 25.250 mq, ovvero di mq 3.000, che comporterebbe un incremento della CIRT pari ad 88 abitanti che sommati a 1.138.722 porterebbe la CIRT a 1.138.810, anch'essa comunque ben al di sotto della soglia di 1.151.400 abitanti.

Tutto ciò premesso, poiché la Capacità Insediativa Residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente (1995) è pari a 1.151.400 abitanti (come indicato nella Relazione Illustrativa del 1995 vol. I "Descrizione del Piano" a pag. 69) ne consegue che successivamente all'approvazione della Variante n. 328, residuerà una capacità insediativa residenziale di 12.654 abitanti.

In conclusione, per quanto riguarda la verifica del rispetto dei parametri di cui all'art. 17 comma 5 lettera e) della LUR, si rileva che le modifiche apportate al PRG dalla Variante in oggetto " ... non incrementano la capacità insediativa residenziale **prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente**" e pertanto la stessa risulta coerente con la L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto rispetta i requisiti di cui al comma 6 art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

OSSERVAZIONE RIFERITA ALLA LETTERA f) DELL'ART. 17 DELLA LUR

Sintesi: La Città Metropolitana, con la Determinazione Dirigenziale in oggetto sostiene che "*Per quanto attiene la verifica della 'Capacità insediativa non residenziale' si richiama quanto previsto alla lettera f) comma 5 art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., in cui è citato: 'non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;'*".



Inoltre, nel premettere “che sarebbe opportuno estendere la verifica anche agli indici di edificabilità in quanto il limite del 2% deve essere rispettato non solo in ragione della superficie territoriale, si suggerisce a titolo collaborativo di segnalare:

- la superficie territoriale e la SLP (indici) delle attività economiche del PRG vigente;
- la quota pari al 2% della superficie territoriale e della SLP;
- l'aumento raggiunto con l'ultima Variante urbanistica approvata per entrambi i parametri;
- l'aumento proposto con la Variante parziale adottata”.

CONTRODEDUZIONI

Seppure risulti evidente che in merito allo specifico punto sopra riportato la Città Metropolitana non abbia formulato osservazioni, ma abbia inteso fornire un suggerimento, si ritiene comunque utile fornire chiarimenti ed operare riflessioni in merito a quanto avanzato dalla stessa ed alle modalità con cui la Città di Torino opera le verifiche nel contesto dei procedimenti di Variante al PRG.

Si prende atto della segnalazione a titolo collaborativo, e si comunica che sulla base della dettagliata e complessa attività analitica svolta sui dati globali di PRG in precedenza richiamata, tutti i dati di cui si suggerisce la verifica vengono regolarmente elaborati ed estrapolati, e dichiarati negli atti formali in funzione di quanto previsto dalla normativa in vigore.

Pertanto, anche nel caso specifico, la verifica sulla variazione della “Capacità insediativa non residenziale”, è stata riportata nella D.C.C. di adozione e, come meglio specificato nella relazione della Variante e negli elaborati del PR.IN., la SLP destinata alle attività “non residenziali” risulta diminuita, rispetto a quella prevista dal PR.IN. vigente, valore che conferma il pieno rispetto del limite di incremento massimo del 2% della “Capacità insediativa non residenziale” stabilito dall’art. 17, comma 5, lettera f) della L.U.R. per le Varianti parziali.

OSSERVAZIONE IN MATERIA COMMERCIALE

IN QUALITÀ DI SOGGETTO PORTATORE DI INTERESSI DIFFUSI

Sintesi: La Città Metropolitana, con la Determinazione Dirigenziale in oggetto rileva che “In conformità alla D.C.R. n. 563-134141 del 29/10/1999 e s.m.i., le medie/grandi strutture di vendita sono consentite solamente se ricomprese all’interno di un addensamento o una localizzazione commerciale, presente nel Piano. Nel caso in esame, nell’area a nord di via Cuneo si stralcia la localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata di tipo L2 e si propone, come si evince a pag. 18 della Relazione Illustrativa, ‘...una residenza per studenti, due attività commerciali, di media struttura di vendita,....’ nella Ia e IIa Unità



Minima di Intervento. Si suggerisce per evitare previsioni urbanistiche del P.R.G.C. difformi dalla disciplina sul commercio, di procedere:

- *con l'auto riconoscimento della localizzazione commerciale di tipo L1, aggiornando le cartografie del PR.IN nel corso della presente Variante parziale;*
- *oppure, stralciando i riferimenti alla media struttura di vendita dalla Relazione Illustrativa e dalle Norme, specificare che, non essendo limitato l'insediamento ai soli esercizi di vicinato, si potranno proporre medie e/o grandi strutture di vendita previo auto riconoscimento della localizzazione commerciale urbana non addensata di tipo L1. Demandando in tal modo la verifica di conformità per la Localizzazione di tipo L1 al proponente e procedendo con la prima Variante utile ad aggiornare le Cartografie perimetrando la Localizzazione."*

CONTRODEDUZIONI

Seppure risulti evidente che, in merito allo specifico punto sopra riportato, la Città Metropolitana non abbia formulato osservazioni, ma abbia inteso fornire un suggerimento, si ritiene comunque utile fornire alcuni chiarimenti ed operare riflessioni in merito ai contenuti dei suggerimenti avanzati dalla stessa.

La deliberazione di adozione della Variante al PRG in oggetto, in relazione alla Localizzazione Commerciale L2, prevede che contestualmente all'approvazione della Variante medesima si proceda alla revoca della localizzazione L2-Grandi Motori.

Ciò comporterà il ripristino delle Zone di Insediamento Commerciale allo stato antecedente all'approvazione del PRIN in Variante al PRG avvenuta nell'anno 2007, (come rappresentato nell'Allegato Tecnico Tav. n. 17, il cui estratto cartografico è riportato a pag. 58 della Relazione Illustrativa), ovvero:

- al riconoscimento dell'Addensamento Commerciale A4 nella parte di ambito costituita dall'isolato a sud di via Cuneo;
- alla assenza del riconoscimento di Z.I.C. (addensamenti o localizzazioni commerciali) nella parte di ambito costituita dall'isolato a nord di via Cuneo.

La Scheda Normativa della Variante al PRG prevede un ampio mix di destinazioni (ricettive, attività produttive e artigianali, uffici, logistica, commercio, etc...), in misura minima del 53% della SLP totale pari a mq 24.735, di cui massimo mq 10.500 da destinarsi a commercio.

Pertanto la Variante al PRG ammette il commercio al dettaglio in una quantità variabile da mq 0 (zero) a mq 10.500, e quindi risulta ammessa la possibilità di realizzare o non realizzare attività di commercio al dettaglio. Nel caso in cui gli operatori intendano realizzare commercio al dettaglio, si riscontreranno situazioni diverse nei confronti della normativa commerciale, ovvero autorizzazioni di vendita per commercio di vicinato ammesse su tutto il territorio con tagli massimi per ogni autorizzazione di 250 mq di superficie di vendita fino alla soglia di 10.500 mq di SLP complessiva (in riferimento alle NUEA Allegato C art. 7 punto 1 lett. A), o richiesta di autoriconoscimento di Localizzazioni commerciali nel caso della zona a nord di via Cuneo.



Poiché, come detto, con l'approvazione della Variante in oggetto interverrà la revoca della Localizzazione L2, non vi saranno ulteriori Localizzazioni commerciali presenti sull'ambito, pertanto qualora il proponente intenda insediare medie strutture di vendita, dovrà procedere come previsto dai Criteri Commerciali e secondo le modalità previste dall'art. 14 della D.C.R. del 20.10.1999 e s.m.i., ovvero richiedendo il riconoscimento della Localizzazione L1 in sede di procedimento per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Si coglie quindi l'occasione per chiarire che il paragrafo del Documento di Variante (cui si riferisce l'osservazione della CMTO, anziché alla Relazione illustrativa), citato per estratto nel parere della Città Metropolitana, deve essere inteso come una delle eventualità in fase di studio da parte dei proponenti quali sviluppi progettuali possibili e probabili, ma non certi.

· - Rep. DEL 23/01/2023, 0000013. I Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da TERESA POCHETTINO Si attesta che la presente copia di
digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D. Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conse
rvato negli archivi di Comune di Torino

