



**Regione Piemonte  
Provincia di Torino  
Comune di Pino Torinese**

**Variante parziale n. 7 al P.R.G.C.**

**Progetto definitivo**

(Art. 17, c.7, L.U.R. 56/77 e s.m.i)

**Relazione illustrativa**

*il sindaco*  
*Andrea Biglia*

*l'assessore all'Urbanistica*  
*arch. Alessandra Tosi*

*il collaboratore*  
*arch. Silvia Cellino*

*il responsabile del Servizio Tecnico*  
*geom. Fabrizio Dellacasa*



**Luglio 2013**

## **1 – PREMESSA**

Il Comune di Pino Torinese è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 87 del 07/05/1983 ed approvato con D.G.R. n. 48/849 del 14/11/1990.

E' stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 21/06/2010 (pubblicata sul Bur Piemonte n. 47 del 27/11/2010) la Variante strutturale n. 1 al suddetto P.R.G.C. avente per oggetto la trasformazione dell'area artigianale IPA1 in area residenziale RI9a, la trasformazione dell'area turistico-ricettiva AT6 in residenziale RI3a, la revisione delle volumetrie dell'area residenziale di completamento RI3, l'adeguamento dello strumento urbanistico al PAI e la revisione delle Norme Tecniche di Attuazione sui fabbricati rustici. La suddetta variante è comprensiva del rapporto della valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs 152/06 e della L.R. 40/98.

Sono state in seguito assunte le seguenti n. 6 varianti parziali, ai sensi dell'art. 7, comma 7, della L.U.R. 56/77:

- n. 1 avente per oggetto la modifica di alcune disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 22/12/1999;
- n. 2 avente per oggetto un'ulteriore modifica di alcune disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 28/11/2002;
- n. 3 avente per oggetto la modifica della destinazione d'uso dell'area IPE 1 in fregio alla S.S. n. 10 (ora S.P. n. 10), approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 03/06/2003;
- n. 4 avente per oggetto l'inserimento di una rotatoria nell'intersezione delle strade Eremo e Pecetto, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 17/10/2005;
- n. 5 avente per oggetto il recepimento della normativa sul commercio ai sensi della L.R. 28/99, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 29/04/2009;
- n.6 avente per oggetto lievi modifiche di adeguamento alle norme sovracomunali, di migliore definizione degli interventi edilizi e agli atti di assenso previsti per la realizzazione e l'agibilità delle opere, nonché per la gestione dei rifiuti e delle terre da scavo. Limitate modifiche sul territorio interessanti la viabilità, ampliamento cimiteriale, correzione errori cartografici e ampliamento area a verde privato.

Successivamente alla Variante parziale n. 6, con deliberazione n. 26 del 04/05/2012, per la variazione dell'area a servizi a parcheggio è stato approvato un adeguamento dello strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 17, comma 8, della L.U.R. 56/77.

E' inoltre in itinere una Variante generale al suddetto P.R.G.C., la cui Delibera programmatica è stata assunta dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 23 del 17/05/2010.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 50 in data 28.07.1995 il Comune si è dotato del Piano particolareggiato della zona centrale "Np1a" del nucleo di primo impianto del concentrico "Np1". Detto strumento urbanistico, con la predetta variante parziale n. 5 al P.R.G.C., è stato adeguato alla normativa sul commercio ai sensi della L.R. 28/99.

Il Comune di Pino Torinese è altresì dotato di Piano di zonizzazione acustica ai sensi della Legge 447/95 e della L.R. n. 52/00, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 19/04/2005 e puntualmente modificato con la suddetta variante strutturale n. 1.

## **2 – INQUADRAMENTO NORMATIVO**

La presente Variante parziale n. 7 al P.R.G.C., di carattere esclusivamente normativo, non avendo rilevanza strutturale e non comportando incremento della capacità insediativa teorica, è stata redatta ai sensi della normativa statale vigente e, in particolare, dell'art. 17, comma 7, della L.U.R. 56/77.

Per la redazione della variante si è proceduto a verificare preventivamente l'assoggettabilità dello strumento alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/06 e della L.R. 40/98.

## **3 - CONTENUTI E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE**

Non è prevista alcuna modifica e variazione all'assetto del territorio, alla capacità insediativa e agli indici urbanistici ed edilizi vigenti.

Le modifiche sono finalizzate:

- ad incentivare il contenimento dell'uso del suolo attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- ad aggiornare le norme alle disposizioni vigenti in materia di urbanistica ed edilizia;
- a rimuovere le criticità interpretative e i refusi dell'apparato normativo vigente;
- a recepire gli obblighi di legge sulla libera concorrenza e sul libero mercato nel settore del commercio al dettaglio in sede fissa di cui alla Legge 27/12 e alla D.C.R. 121-43016 del 06/12/2012:

Nel merito la suddetta variante urbanistica al P.R.G.C. vigente, ancorché limitata al solo apparato normativo, prevede:

- 1. il recepimento delle definizioni degli indici e dei parametri edilizi stabiliti dal regolamento edilizio regionale tipo in quanto più esaustivi e puntuali di quelli vigenti;**
2. il riordino coordinato delle disposizioni sui distacchi e sulle altezze delle costruzioni, con contestuale riduzione delle distanze da m 12,00 a m 10,00 per i fabbricati antistanti e da m 6,00 a m 5,00 per quella dai confini di proprietà, con facoltà di realizzazione costruzioni a distanze inferiori dai confini con atto di assenso del vicino;
3. la salvaguardia delle altezze dei fabbricati e limitazioni all'uso non autorizzato dei locali sottotetto, attraverso le seguenti disposizioni:
  - a. introduzione per i sottotetti non abitabili e agibili limiti di sagoma alla copertura a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio, con un'inclinata

- massima delle falde, pari al 50% (27°) e con facoltà di mantenere quelle esistenti per i fabbricati esistenti oggetto di manutenzione e ristrutturazione;
- b. introduzione del divieto di realizzare aperture e abbaini nei sottotetti non abitabili, fatti salvi i lucernari nel limite di uno per falda;
  - c. eliminazione del numero dei piani ammissibili delle costruzioni, non sempre adeguati alla morfologia del terreno;
4. il riordino delle disposizioni sugli strumenti di attuazione del P.R.G.C., tra cui:
    - a. revisione delle norme sui Piani esecutivi convenzionati (PEC) e sui permessi edilizi convenzionati, confermando l'obbligo di: cedere le aree per standard urbanistici in tutti gli interventi, con facoltà di monetizzare le medesime subordinatamente a nulla osta della Giunta Comunale; di predisporre la convenzione conforme a quella tipo regionale;
    - b. riordino delle norme sugli interventi edilizi diretti e revisione dei requisiti per l'edificabilità delle aree;
  5. mantenimento dell'obbligo di non modificare la giacitura del terreno, pur recependo la prassi di ammettere limitate modifiche in elevazione fino a quota + m 1,50, sempreché le medesime non raggiungano i confini di proprietà, fatto salvo l'assenso della proprietà interessata;
  6. conferma della dotazione minima di urbanizzazioni (strada, acquedotto e scarichi fognari);
  7. conferma del possesso di un conveniente accesso, con riduzione della larghezza da m 5,50 a quella minima di 3,50 prevista nel regolamento edilizio per le strade private e per i passi carrabili;
  8. il rinvio delle disposizioni sui titoli abilitativi e sull'agibilità delle costruzioni a quelle disciplinate dalla legge (D.P.R. 380/01, L.R. 56/77, L.R. 19/99 e L.R. 20/09) e dal regolamento edilizio;
  9. il riordino delle disposizioni in ordine all'utilizzo degli indici, confermando il divieto di edificare su lotti con capacità edificatoria già esaurita, anche se dipendente a norme antecedenti al P.R.G.C. vigente;
  10. il riordino delle disposizioni sulla destinazione d'uso degli immobili e relative variazioni come segue:
    - a. revisione delle norme sulle destinazione d'uso prescritte, ammesse e vietate al fine di confermare l'obbligo di adeguamento a quelle prescritte e non già a quelle ammesse;
    - b. adeguamento delle categorie di destinazioni d'uso a quelle stabilite dalla L.R. 19/99;
    - c. aggiunta nella tipologia Ta - terziario-commerciale di vendita al dettaglio - di quella degli esercizi di somministrazione come previsto dall'art. 6 della D.G.R. 85-13268 del 08/02/2010;
    - d. recepimento degli obblighi di assoggettare a Permesso di costruire oneroso gli interventi di variazione di destinazione d'uso secondo l'art. 8 della L.R. 19/99;
    - e. assoggettamento delle variazioni delle destinazioni d'uso al recepimento dei maggiori standard di servizi di cui all'art. 21 delle L.R. 56/77;
    - f. recepimento della normativa di cui all'art. 48 della LUR 56/77 sugli interventi di variazione di destinazione d'uso senza opere nei limiti della volumetria di 700 mc, assoggettando i medesimi all'obbligo di comunicazione e variazione catastale;

- g. recepimento delle disposizioni di cui all'art. 25, comma 10, della L.U.R. 56/77 – variazione di destinazione d'uso per cause sopravvenute e di forza maggiore - per i soli immobili di civile abitazione, acconsento il passaggio da rurale a residenziale, previa verifica del possesso dello standard a parcheggi di cui alla Legge 122/89;
11. l'introduzione della possibilità di ricostruire, con la medesima localizzazione, sagoma e volumetria esistente, gli edifici la cui demolizione è stata ordinata dal Sindaco a salvaguardia dell'incolumità a seguito di cause di forza maggiore non dipendenti dalla volontà degli aventi titolo, sempreché tali edifici non rientrino in zone pericolose del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI);
  12. il recepimento dell'elenco puntuale delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta di cui all'art. 51 della L.U.R. 56/77;
  13. la conferma della facoltà di poter scomputare le opere di urbanizzazione primaria in accordo con l'Amministrazione Comunale, con obbligo di attuare le disposizioni di cui al D.lgs 163/06 e di redigere i progetti definitivo ed esecutivo di tali opere;
  14. il riordino delle definizioni degli interventi edilizi alla luce delle disposizioni dell'art. 3 del DPR 380/01, sia in ordine alla ristrutturazione edilizia che alle nuove costruzioni, con le necessarie precisazioni;
  15. il riordino e la semplificazione della disciplina degli interventi di ampliamento igienico-funzionale degli edifici esistenti al fine di promuovere il recupero del patrimonio già edificato, sostituendo tra l'altro il parametro della superficie con quello della volumetria ed introducendo le disposizioni di dettaglio di cui alla circolare sul piano casa per gli immobili con più proprietà (utilizzo della propria volumetria e quella dell'intero fabbricato con l'assenso formale degli altri proprietari);
  16. la revisione della norma sulla ristrutturazione di fabbricati contigui e a cortina già rurali all'epoca della costruzione, inclusi quelli rustici di valore storico/testimoniale, confermando la possibilità di modificare l'altezza dei colmi e delle gronde di m 0,50 al solo fine di rendere i sottostanti locali abitabili e rimuovendo il parametro della preesistente differenza di quota dei colmi da m 1 a m 0,50;
  17. la revisione delle disposizioni sulle pertinenze degli insediamenti, eliminando l'obbligo di realizzare bassi fabbricati, aperti o chiusi, contigui con il fabbricato principale e con tetto a falde, pur confermando l'altezza di imposta della copertura dei medesimi a m 2,50;
  18. il riordino delle disposizioni sui bassi fabbricati adibiti a deposito di attrezzature agricole e da giardinaggio, ammettendo anche l'utilizzo di strutture prefabbricate in legno di limitate dimensioni planivolumetriche;
  19. la revisione delle vigenti disposizioni su bassi fabbricati adibiti ad autorimessa con emergenza non superiore a m 1,50 dalla giacitura naturale del terreno, da realizzarsi pertinenziali ed interrati fino a  $\frac{3}{4}$  del perimetro in deroga alla volumetria ed alla superficie coperta;
  20. la revisione delle norme sulle aree a parcheggio privato degli edifici residenziali e degli insediamenti produttivi, precisando l'obbligo di realizzare le medesime anche negli

interventi di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e confermando l'onere di realizzare almeno metà della dotazione all'esterno della recinzione, con un minimo di superficie garantito da assoggettarsi ad uso pubblico in caso di diretto contatto con la viabilità pubblica e di uso pubblico ;

21. la conferma dell'assoggettamento agli standard per servizi di cui all'art. 21 della L.U.R. 56/77 degli interventi di trasferimento di cubatura da aree inedificabili ad aree residenziali, ammettendo l'eventuale monetizzazione previo nulla osta della Giunta Comunale;
22. la revisione delle disposizioni sulle fasce di rispetto stradale mediante il recepimento delle norme del vigente codice stradale (nessuna fascia di rispetto all'interno del centro abitato) e indicando le opere realizzabili di cui all'art. 27 della L.R. 56/77;
23. la revisione delle disposizioni sulle fasce di rispetto cimiteriale, indicando le opere ivi realizzabili ai sensi dell'art. 27 della L.U.R. 56/77;
24. il recepimento dei vincoli ambientali del sito di interesse comunitario - SIC IT1110002 - relativo all'area protetta regionale del Parco della Collina di Superga;
25. la correzione del mero errore materiale dello standard a parcheggio nelle aree a servizi pubblici destinate a verde naturale attrezzato, attualmente indicato in  $\frac{1}{2}$  mq/mq di superficie fondiaria in luogo di  $\frac{1}{20}$  di superficie fondiaria;
26. la conferma della facoltà degli edifici residenziali esistenti nelle aree agricole e di ristrutturazione agricola (E, AP e RA) - c.d. extra agricoli" - di realizzare in deroga interventi di ristrutturazione, di ampliamento per esigenze igienico funzionali e di sostituzione edilizia per la riqualificazione architettonica e l'adeguamento alle vigenti norme energetiche e antisismiche;
27. l'assoggettamento dei carettori tipologici censiti dalla L.R. 35/95 alle norme del patrimonio storico-ambientale del Comune, evidenziando l'obbligo di legge di sottoporre tutti gli interventi al parere vincolante della Commissione Locale del Paesaggio ai sensi della L.R. 32/08;
28. il riordino delle disposizioni inerenti gli edifici e le attività in contrasto con la destinazione di zona, sempre confermando l'obbligo di allontanare le attività la cui destinazione sia vietata in caso di interventi di trasformazione;
29. la revisione, secondo le norme del Codice della Strada, delle disposizioni sugli arretramenti e sugli allineamenti delle recinzioni fronteggianti le arterie stradali, prevedendo, come da prassi consolidata, l'adeguamento alle seguenti distanze:
  - a. m 3 dal confine stradale nelle zone esterne al centro abitato lungo le strade provinciali;
  - b. m 3 dal confine stradale nelle zone esterne al centro abitato non edificabili o trasformabili lungo le strade comunali e vicinali di uso pubblico;
  - c. m. 4,50 dalla mezzeria nelle zone esterne al centro abitato edificabili o trasformabili lungo le strade comunali e vicinali ad uso pubblico;
  - d. m 4,50 dalla mezzeria nelle zone interne al centro abitato edificabili o trasformabili lungo le strade comunali e vicinali di uso pubblico;
  - e. m. 3,00 dalla mezzeria nelle zone interne al centro abitato non edificabili o trasformabili lungo le strade comunali e vicinali di uso pubblico;

- f. adeguamento alle distanze del regolamento edilizio comunale per le strade pubbliche;
  - g. assoggettamento ad uso pubblico della porzione oggetto di arretramento frontistante le strade provinciali, comunali e vicinali ad uso pubblico, con destinazione del suolo a sedime stradale o per infrastrutture pubbliche;
  - h. facoltà dell'Amministrazione di assoggettare l'arretramento a monetizzazione in casi di provata impossibilità ad eseguire l'allineamento richiesto;
30. il riordino delle disposizioni sul patrimonio comunale posto all'interno delle zone definite di recupero, quali le aree NP, RA e RP, prevedendo il ricorso al piano di recupero di cui alla L.R. 56/77 nei casi di ristrutturazione complessa;
31. la revisione delle modalità di intervento nell'area per insediamenti direzionali di nuovo impianto "AT2" al fine di soddisfare la carenza di standard a parcheggio nella zona;
32. il riordino delle disposizioni sul patrimonio architettonico testimoniale, c.d. fabbricati rustici, prevedendo il divieto di attuare la demolizione e ricostruzione di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/01 e l'obbligo di ricorrere al piano di recupero per la variazione della destinazione d'uso e per la ristrutturazione con il recupero degli spazi chiusi su tre lati già in uso agricolo;
33. il recepimento al Titolo IV delle nuove norme sul commercio di dettaglio in sede fissa di cui alla Legge 27/2012 e alla D.C.R. 121-42501 del 12/10/2010, introducendo nell'apparato normativo la possibilità di insediare attività di tipo L.1 in auto riconoscimento senza prevedere localizzazioni specifiche nel territorio, purché all'esterno delle aree A.1 e L.2, con obbligo di sottoporre tali interventi a valutazione degli impatti sulla viabilità e di incidenza ambientale (VIA), quest'ultima quando previsto dalla L.R. 40/98;
34. il recepimento al Titolo IV delle norme regionali sulla somministrazione di bevande e di alimenti di cui alla L.R. 38/06 e alla D.G.R. 85-13268 dell'08/02/2010;
35. il recepimento nelle tabelle di zona delle modifiche apportate all'impianto normativo;
36. l'introduzione nell'area di nuovo impianto assoggettata a PEC – *RI9a – Edilizia residenziale convenzionata in diritto di proprietà* –, la quale risulta particolarmente particellariizzata, della facoltà dei proponenti di presentare il piano esecutivo convenzionato quando rappresentano almeno il 75% dell'intera proprietà, assoggettando ad esproprio le aree degli aventi titolo che non hanno sottoscritto lo strumento urbanistico;
37. il recepimento al Titolo V – Piano assetto idrogeologico – della nuova normativa sulla gestione delle terre e rocce da scavo di cui al DM 10/08/2012 n. 161.

#### **4 – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.**

La presente Variante Parziale n.7 al P.R.G.C. è stata oggetto di verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 03.04.2006 n.152, come modificato dal D.Lgs 16/01/2008 n.4, e della D.G.R. 09/06/2008 n. 12-8931.

A tale scopo è stata avviata la procedura in merito, con la redazione del Documento Tecnico per la *Verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica*, i cui contenuti sono stati valutati in sede di Conferenza dei Servizi con gli Enti competenti in materia ambientale.

A seguito dell'espressione dei pareri da parte dei suddetti Enti, l'Organo Tecnico comunale ha espresso in data 16/11/2012 il proprio parere di non assoggettabilità alla V.A.S. della citata variante urbanistica.

Le nuove norme sul commercio, con introduzione in regime di autoriconoscimento delle localizzazioni urbane di tipo L.1, non sono state invece oggetto della predetta verifica di assoggettabilità in quanto le stesse non costituiscono un piano o un programma riconducibile alla predetta procedura ambientale sovraordinata.

## **5 – ITER PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE PARZIALE N. 7**

Il progetto preliminare della variante è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 12 del 06/03/2013.

A seguito dell'adozione, il progetto preliminare della variante è stato pubblicato sul portale informatico dell'Ente dal giorno 13/06/2013 al 12/06/2013.

Inoltre, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77, il progetto della variante è stato inviato in data 11/05/2013 alla Provincia di Torino per la verifica della compatibilità al P.T.C.P.. La giunta della Provincia, con deliberazione n. 393-24070 2013 ha dichiarato la compatibilità dello strumento urbanistico adottato con il piano sovraordinato provinciale.

## **6 – OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE**

A seguito di pubblicazione del progetto preliminare della variante, nei termini di legge, sono pervenute al protocollo dell'Ente n. 3 osservazioni e precisamente:

- la prima per ottenere la revoca dell'art. 5 ter dell'obbligo di ricorrere ad atto pubblico trascritto per la deroga alle distanze dai confini;
- la seconda per rimuovere il vincolo a verde privato di un'area privata in zona RI2;
- la terza, promossa dal Servizio Tecnico Comunale, per adeguare i contenuti della variante alle nuove norme regionali di cui alla L.R. 56/77, così come modificata dalla L.R. 3/13, per ovviare ad errori di battitura nel testo e per rettificare alcune disposizioni la cui applicazione è risultata dubbia già in regime di salvaguardia.

## **7 – CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

In virtù delle controdeduzioni di cui al capoverso precedente, sono state redatte le rispettive controdeduzioni che trovano riscontro nel fascicolo allegato alla variante.

In ragione dei contenuti della variante e delle norme generali di cui alla L.R. 56/77, le controdeduzioni prevedono:



- di accogliere parzialmente la prima osservazione in quanto la medesima non trova fondamento nel codice civile e nella giurisprudenza in materia, fatta salva la possibilità di poter ricorrere alla scrittura privata autenticata e non solo all'atto pubblico;
- di non accogliere la seconda osservazione in quanto la stessa esula dai contenuti dalla variante e non riveste carattere di pubblico interesse;
- di accogliere integralmente la terza in quanto la medesima recepisce le nuove norme urbanistiche della L.R. 56/77, licenziate dopo l'adozione della variante parziale n. 7, corregge errori di battitura nel testo delle norme e formula precisazioni di carattere generale ad alcune per ovviare a dubbi interpretativi riscontrati in fase di prima applicazione (regime di salvaguardia).

## **8 – PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE PARZIALE N. 7**

Il progetto definitivo della variante è stato redatto sulla base di quello adottato, aggiornando le disposizioni delle norme ai contenuti di cui alle controdeduzioni di cui al capoverso precedente. Tale aggiornamento è subordinato all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di ogni singola controdeduzione formulata.

Essendo stato adottato il progetto preliminare della variante prima dell'entrata in vigore della nuova legge urbanistica regionale, il progetto definitivo segue l'iter approvativo della normativa previgente.

## **5 – ELENCO ELABORATI PROGETTO DEFINITIVO VARIANTE PARZIALE N. 7.**

Il progetto definitivo della parziale n. 7 al P.R.G.C., oltre la presente relazione illustrativa, si compone dei seguenti elaborati:

- **Fascicolo “Controdeduzioni alle osservazioni”** (*Luglio 2013*);
- **Norme Tecniche di Attuazione - testo coordinato** - con adeguamento alla controdeduzioni di cui al precedente punto 1, al Piano Particolareggiato della zona NP1, alle norme di programmazione commerciale e al piano dell'assetto idrogeologico del territorio (PAI), con annesse tabelle servizi pubblici e parametriche di zona - testo coordinato (*Luglio 2013*);
- **Norme Tecniche di Attuazione – testo coordinato – raffronto con il P.R.G.C. vigente** (*Luglio 2013*);
- **Documento tecnico di verifica dell'assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica** – 16/11/2012.