

PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONI, CREDITI EDILIZI
SEMINARIO DI AGGIORNAMENTO

Torino
Passion lives here

MILANO
8 NOVEMBRE
2007



RELATORE: PAOLA VIRANO
DIRETTORE DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

1

IL
CASO DI
TORINO



CITTA' DI TORINO

INTRODUZIONE

Analizzando la documentazione che costituisce il PRG di Torino si riscontra una maggiore attenzione alla costruzione del progetto ed ai contenuti del piano, che alla sua impostazione teorico-disciplinare.

Il piano si è misurato rispetto al tema della “perequazione”, praticandola in vari modi.

Pertanto è inutile cercare un “modello” dichiarato di riferimento, ma è possibile, analizzandone i contenuti, ritrovare varie forme di perequazione nei meccanismi attuativi previsti dalle norme di attuazione.

IL CASO DI TORINO

IL PRG APPROVATO NEL 1995

Le dotazioni delle aree a servizi nel PRG

Gli interventi nel tessuto urbano consolidato

Gli interventi negli ambiti di trasformazione urbana

Le aree destinate a servizi pubblici:

- Aree destinate a Parchi Urbani Fluviali e Collinari
- Aree con specifica destinazione a servizi

L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Interventi nel tessuto consolidato

Interventi in aree di trasformazione (ZUT e ATS)

Attuazione di aree a Parchi Urbani Fluviali e Collinari:

Attuazione delle aree a servizi

**IL PRG
APPROVATO
NEL 1995**

IL PRG APPROVATO NEL 1995

Il PRG di Torino, la cui responsabilità scientifica è stata affidata allo Studio Gregotti e Associati, viene elaborato tra la fine degli anni '80 e i primi anni '90, al culmine di una fase particolare segnata dalla crisi del modello produttivo e di sviluppo urbano che aveva caratterizzato la crescita degli anni '50 e '60.

LE TAPPE DI FORMAZIONE DEL PRG:

**IL PRG
APPROVATO
NEL 1995**

dicembre 1989	adozione Delibera Programmatica
dicembre 1991	adozione Progetto Preliminare
marzo-aprile 1992	pubblicazione Piano e presentazione di circa 1300 osservazioni
dicembre 1993	adozione Progetto Definitivo
ottobre 1994	osservazioni della Regione
dicembre 1994	controdeduzioni e adozione definitiva del Prog. Definitivo da parte del CC
aprile-maggio 1995	delibera della Giunta Regionale di approvazione (con modifiche) e pubblicazione sul BUR

DATI QUANTITATIVI

SUPERFICIE TERRITORIO COMUNALE	130,00 milioni di mq
DOTAZIONE DI AREE A SERVIZI FINE ANNI 80	14.10 milioni di mq
DOTAZIONE DI AREE A SERVIZI RICHIESTA DALLA LUR (di cui 25 mq/ab per servizi locali e 17,5 mq/ab per servizi generali)	42,50 mq/ab
CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA DEL PRG 95	1.150.000 abitanti
DOTAZIONE DI SERVIZI NECESSARIA (1.150.000 abitanti x 42,5mq abitante)	50 milioni di mq
QUANTITA' DI AREE A SERVIZI DA REPERIRE	36 milioni di mq
QUANTITA' DI AREE A SERVIZI PREVISTE NEL PRG 95	51,3 milioni di mq

**IL PRG
APPROVATO
NEL 1995**



*Un territorio comunale di dimensioni relativamente ridotte – 130 milioni di mq
(di cui ¼ collinare) intensamente edificato ed abitato*

**IL PRG
APPROVATO
NEL 1995**



Le dotazioni
delle aree a
servizi nel
PRG

Il PRG di Torino approvato nel 1959 e modificato nel 1976 con la Variante n. 17 di adeguamento al DM 1444/1968, individuava le aree destinate alla edificazione e quelle destinate alla realizzazione dei servizi, preordinando queste ultime all'acquisizione da parte della pubblica amministrazione mediante esproprio.

Si configuravano quindi due condizioni urbane, con regimi e prospettive radicalmente diverse per le proprietà interessate, alla radice delle problematiche di perequazione urbanistica.

IL NUOVO PRG 1995

Al momento della formazione del nuovo PRG (fine 1989), 21 milioni di mq di aree a servizi individuate con la Variante n. 17 risultavano non ancora acquisite e trasformate.

Di queste, circa 15 milioni di mq di proprietà privata risultavano tecnicamente prive di destinazione di piano (c.d. "aree bianche"), essendo ormai decaduto il vincolo a servizi per effetto del decorso del termine quinquennale di cui all'art. 2 della Legge 1187/1968.

**IL PRG
APPROVATO
NEL 1995**

**Le dotazioni
delle aree a
servizi nel
PRG**



IL NUOVO PRG

doveva superare la semplice alternativa “area edificabile / area a servizi”.

La pianificazione del territorio doveva avvenire:

- in un ottica di equità distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli
- con la previsione di possibilità alternative all’esproprio
- con l’introduzione di una maggiore articolazione normativa rispetto alle diverse condizioni urbane
- affrontando il problema della decadenza quinquennale dei vincoli preordinati all’esproprio

I servizi di carattere generale sono stati localizzati per la maggior parte nelle porzioni collinari e lungo le aste fluviali, al fine di formare un esteso patrimonio pubblico a salvaguardia del loro elevato valore ambientale e naturalistico.

I servizi per la collettività sono stati localizzati all’interno dell’edificio, prioritariamente negli immobili già utilizzati a tal fine (di proprietà pubblica o privata) e negli ambiti di trasformazione interni alla città.

**IL PRG
APPROVATO
NEL 1995**

**Le dotazioni
delle aree a
servizi nel
PRG**



**IL PRG
APPROVATO
NEL 1995**

Interventi nel tessuto urbano consolidato

La parte di città consolidata è stata articolata in zone e aree normative con diversi indici fondiari (fino a 2,00 mq SLP/mq SF), in rapporto ai caratteri fisici e funzionali degli insediamenti esistenti.

Gli interventi ammessi nel “consolidato” avvengono di norma direttamente con permesso a costruire; in casi particolari, qualora superino i 4.000 mq di SLP le norme del Piano prescrivono che gli interventi siano accompagnati da una convenzione, con cessione di aree per servizi (da reperire nello stesso ambito di intervento o in altro con capacità edificatoria equivalente).

In tal modo, una parte degli interventi che si realizzano nel tessuto consolidato, incrementa l’offerta di servizi del PRG, costituendone quota aggiuntiva.

**Interventi
nel tessuto
urbano
consolidato**



INTERVENTI IN AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA

Il PRG ha individuato oltre 300 ambiti urbani di trasformazione urbanistica, subordinati alla definizione di specifici strumenti esecutivi di iniziativa privata o pubblico-privata costituenti di fatto la vera espansione della Città..

Il Piano individua due categorie fondamentali di ambiti di trasformazione :

- Zone Urbane di Trasformazione (ZUT) (aventi caratteristiche più tradizionali) corrispondenti ad aree produttive dismesse di dimensioni variabili:
- Aree da Trasformare per Servizi (ATS) (con doppio regime di attivazione).

Si tratta, in generale, di ambiti estesi, spesso di più proprietà, per i quali si prevede la radicale trasformazione con nuovi insediamenti da realizzare con strumenti attuativi unitari.

L'indice di edificazione territoriale, esteso a tutte le aree comprese nell'ambito, è di regola 0,7 mq SLP/mq ST per le ZUT e 0,7/3 mq SLP/mq ST per le ATS.

La capacità insediativa viene organizzata sulla base di un mix funzionale predeterminato dal Piano sulla base di apposita scheda normativa.

Lo strumento esecutivo deve garantire la cessione di una dotazione di aree per servizi, oltre ad una quota aggiuntiva a copertura dei fabbisogni espressi dagli insediamenti preesistenti circostanti.

**IL PRG
APPROVATO
NEL 1995**

**Interventi
in ambiti di
trasformazione
urbana**



Il PRG ha individuato oltre 300 ambiti di trasformazione urbanistica subordinati
alla definizione di specifici SUE

**IL PRG
APPROVATO
NEL 1995**



**Interventi
in ambiti di
trasformazione
urbana**

DIFFERENZA FONDAMENTALE TRA I DUE TIPI DI AMBITI:

Nelle ZUT prevale la finalità del rinnovo urbano di aree produttive dismesse, spesso interne al tessuto urbano consolidato, con indice di 0,7 mq/mq e quota di servizi aggiuntivi, corrispondente al fabbisogno pregresso, pari in genere al 10% della ST.

Nelle ATS, corrispondenti, per la maggior parte, alle aree a servizi a vincolo decaduto secondo il previgente PRG, prevale la finalità di reperire aree per servizi a copertura dei fabbisogni pregressi. Tali aree sono classificate dal Piano tra quelle destinate a servizi pubblici, per le quali è prevista, oltre all'acquisizione diretta da parte della città mediante esproprio, la possibilità di intervento da parte del privato (c.d. "doppio regime"). In alternativa all'esproprio il proprietario può infatti attivare la trasformazione dell'ambito con un indice di 0,7/3 mq SLP/mq ST, indice incrementabile sino a 0,5 mq SLP/mq ST per effetto del trasferimento di capacità edificatoria proveniente dalle aree a Parco, concentrando l'edificabilità sul 20% dell'area e cedendo il restante 80% della superficie territoriale di proprietà privata alla Città.

Questa offerta di servizi connessa alle trasformazioni urbane è interessante perché:

- gli ambiti sono ben distribuiti sul territorio
- le modalità attuative sono relativamente semplici
- si possono realizzare contestualmente agli interventi edilizi privati, ad opera dei soggetti attuatori, mediante lo scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

IL PRG
APPROVATO
NEL 1995

Interventi
in ambiti di
trasformazione
urbana



Art. 7 – Attuazione del P.R.G. nelle zone di trasformazione e nelle aree da trasformare per servizi localizzate nel tessuto urbano (artt.15 e 20) -
ESTRATTO

**IL PRG
APPROVATO
NEL 1995**

C) Convenzioni attuative

- 14 Sono quelle facenti parte di strumenti urbanistici esecutivi o da stipulare ex art.49 comma 5 della L.U.R. Esse disciplinano:
- la cessione gratuita alla città delle aree destinate a sedi viarie e a servizi nel relativo ambito o sub-ambito o l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico delle stesse;
 - la cessione gratuita alla città delle aree a parco urbano fluviale e collinare nei casi in cui sia consentito l'utilizzo della capacità edificatoria degli stessi (v. art.15 comma 4), alle condizioni di cui all'art.28;
 - la realizzazione delle opere di urbanizzazione

D) Attuazione anticipata: viabilità e opere pubbliche

- 17 Nei casi in cui il piano individua, all'interno delle Zone Urbane di Trasformazione la viabilità principale, è facoltà dell'Amministrazione di procedere alla realizzazione della stessa anche prima della approvazione delle trasformazioni, attraverso le modalità di esproprio (unico caso di esproprio ammesso nelle ZUT).
In alternativa all'esproprio i proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione di viabilità e opere pubbliche, **possono rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, da utilizzare in sede di trasformazione degli ambiti.**

**Interventi
in ambiti di
trasformazione
urbana**



Art.15 – Zone urbane di trasformazione – ESTRATTO

- 1 Il piano classifica zone urbane di trasformazione le parti di territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto.**
- 3 Le tavole di piano in scala 1:5.000 individuano le zone urbane di trasformazione e, nei casi di rilevanza urbana, all'interno di queste, le aree di concentrazione dell'edificato, le aree minime da cedere gratuitamente o da assoggettare all'uso pubblico per la realizzazione dei servizi pubblici (art. 21 della L.U.R. e servizi per la città) e per la viabilità.**
- 4 L'indice di edificabilità territoriale massimo è 0,7 mq SLP/mq ST (salvo quanto diversamente specificato nelle schede normative), elevabile dove consentito sino a 0,8 mq SLP/mq ST, per la realizzazione della SLP generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali (v. art.21), collinari (v. art. 22) e tessuti ad alta densità della zona urbana centrale storica (v. art. 10).**
- 6 La capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione di proprietà pubblica deriva dalle utilizzazioni edificatorie delle aree a parco urbano, fluviale e collinare, nelle quantità e destinazioni stabilite nelle schede normative.**
- 11 Le utilizzazioni edificatorie definite dal piano per ambito o per sub-ambiti, relative alle aree pubbliche e private, possono essere cedute a terzi anche separatamente dai suoli con apposito atto di asservimento, ...omissis...**

**IL PRG
APPROVATO
NEL 1995**

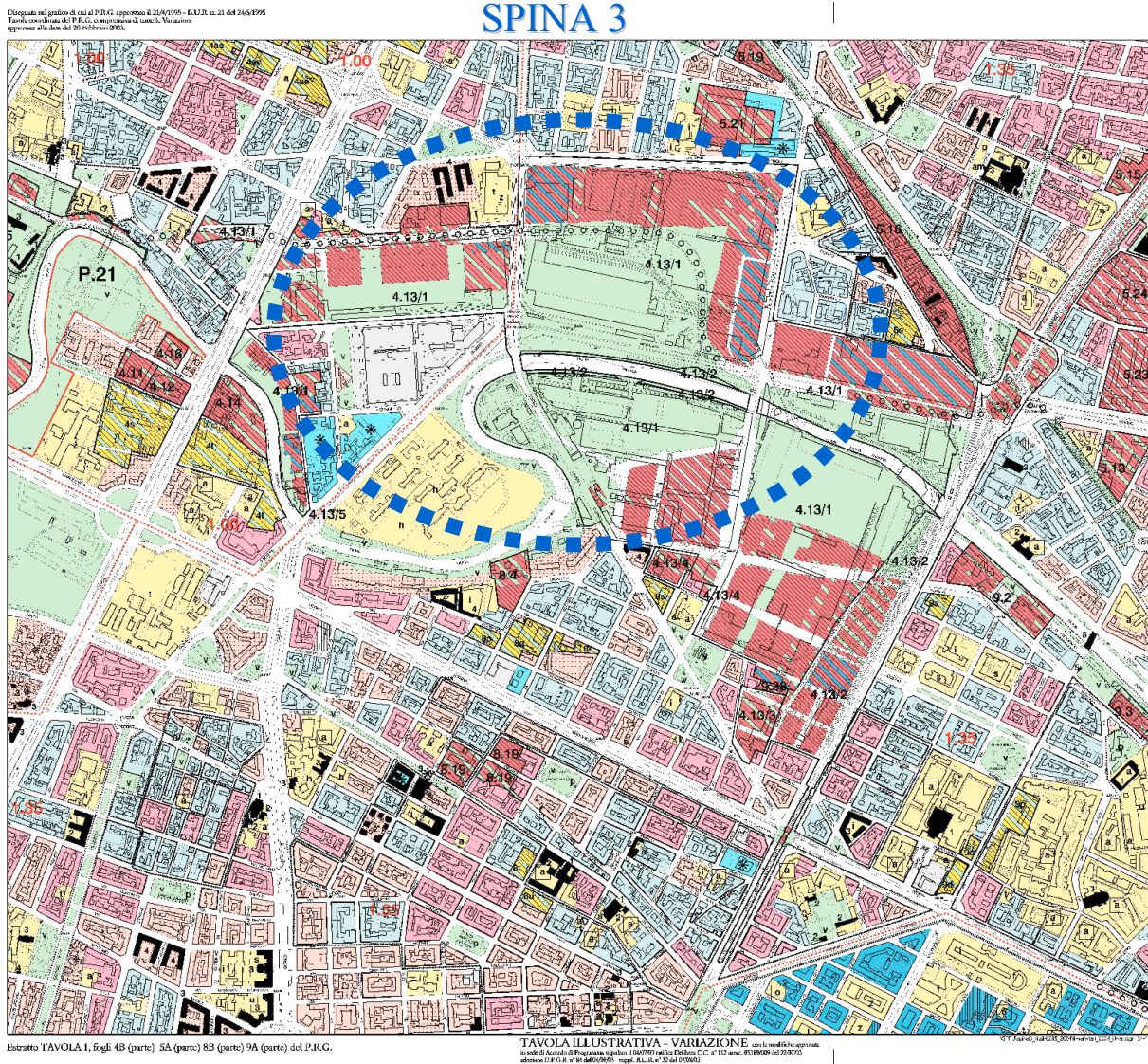
**Interventi
in ambiti di
trasformazione
urbana**



PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONI, CREDITI EDILIZI SEMINARIO DI AGGIORNAMENTO

Torino
Passion lives here

SPINA 3



**IL PRG
APPROVATO
NEL 1995**

Interventi
in ambiti di
trasformazione
urbana

**IL PRG
APPROVATO
NEL 1995**

LE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

Il Piano individua 43 milioni di mq di aree destinate specificamente a servizi pubblici, corrispondenti a due diverse situazioni:

- circa 21,3 milioni di mq sono costituiti da aree periferiche destinate alla realizzazione di parchi urbani, fluviali e collinari;
- circa 21,7 milioni di mq sono costituiti in grande prevalenza da servizi esistenti (18,5 milioni di mq) e da aree destinate a servizi ancora da realizzare.

Le aree
destinate
a servizi
pubblici



Il PRG individua 43 milioni di mq di aree a servizi pubblici di cui 21.3 milioni mq destinati a parchi fluviali e collinari e 21.7 milioni mq a servizi per la collettività

**IL PRG
APPROVATO
NEL 1995**



Le aree
destinate
a servizi
pubblici

AREE DESTINATE A PARCHI URBANI FLUVIALI E COLLINARI

È prevista l'acquisizione diretta di queste aree mediante esproprio; in alternativa possono essere cedute gratuitamente alla Città a fronte del riconoscimento di un minimo di edificabilità da realizzare in gran parte nelle zone di trasformazione di proprietà comunale ed in quelle di proprietà privata nelle quali è possibile incrementare l'edificabilità da 0,7 a 0,8 mq/mq.

**IL PRG
APPROVATO
NEL 1995**

CAPACITA' EDIFICATORIA DERIVANTE DALLE AREE DESTINATE A PARCHI URBANO - FLUVIALI E COLLINARI NEL PRG 1995

indice riconosciuto

0,01 per parchi urbano-fluviali e collinari con inedificabilità di fatto

0,03 per parchi collinari

0,05 parchi urbani e fluviali

Diritti edificatori generati dai parchi di proprietà privata

di cui derivanti dai parchi urbano-fluviali

derivanti dai parchi collinari

Capacità potenziale delle aree di "atterraggio"

di cui attribuita alle aree di proprietà comunale

545.000 mq di SLP:

480.000 mq di SLP

65.000 mq di SLP

568.000 mq di SLP

340.000 mq di SLP

**Le aree
destinate
a servizi
pubblici**

Attuale riduzione capacità delle aree di atterraggio

>300.000 mq di SLP

**MODALITA' DI CESSIONE AREE A PARCO
ARTICOLO 21 COMMA 4° DELLE NUEA**

**ATTUAZIONE
DEL
PIANO**

4 Le aree dei parchi urbani e fluviali hanno indice di edificabilità (nel caso di utilizzazioni private) pari a 0,05 mq S.L.P./mq S.T. salvo quelle ricomprese all'interno delle fasce fluviali A e B del P.A.I., individuate nello specifico allegato tecnico 7bis "Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale", che hanno indice 0,01 mq SLP/mq ST . Gli indici di edificabilità relativi all'ambito P17 sono definiti nella scheda normativa allegata alle N.U.E.A.

Le cessioni devono essere di norma costituite da un unico appezzamento.

La loro localizzazione ed eventuale frazionamento, in congrua relazione con la superficie complessiva in dismissione, devono essere accettate dal Comune in sede di convenzionamento.

In ogni caso le superfici unitarie dei lotti delle aree a parco da cedere alla Città non possono, per ogni cessione, essere inferiori a mq 10.000, fatta eccezione unicamente per gli accorpamenti ad altre aree già comunali o situazioni ritenute convenienti dall'Amministrazione.

**Attuazione
di aree
a Parco
Collinare
e Fluviale**

AREE CON ALTRA DESTINAZIONE A SERVIZI

Si tratta in gran parte di servizi esistenti e di un certo numero di aree a servizi ancora da attuare, costituiti prevalentemente da aree di proprietà pubblica.

Nel caso di aree di proprietà privata, che a cinque anni dalla approvazione del PRG non risultavano acquisite dalla città, si è riproposto il problema della decadenza del vincolo con il conseguente venir meno della possibilità di esproprio.

Il Piano, però, aveva espressamente previsto che nelle aree destinate a servizi pubblici possano anche intervenire direttamente soggetti privati per realizzare le opere pubbliche previste.

Il 5° comma dell'art 19 delle NUA di PRG prevede infatti la possibilità di realizzazione diretta del servizio pubblico su aree di proprietà privata destinate a servizio pubblico: *“E ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa stipulazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonchè le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica.”*

Questa apertura al privato evidenzia la tendenza al superamento del tradizionale e rigido confine tra pubblico e privato, già presente negli anni di formazione del Piano e rafforzatasi negli anni seguenti, costituendo anch'essa una forma di perequazione.

Questioni aperte, non risolte dal PRG:

- rapporti con la disciplina normativa che regola gli appalti di opere pubbliche
- impossibilità dell'operatore privato ad intervenire rispetto al tipo di servizio previsto (scuole, ospedali ecc..)

IL PRG
APPROVATO
NEL 1995

Le aree
destinate
a servizi
pubblici



**IL PRG
APPROVATO
NEL 1995**

Con la sentenza n. 179/1999 la Corte Costituzionale ha affermato il principio che i vincoli del Piano attivabili anche su iniziativa privata non sono da considerarsi vincoli “ablativi-espropriativi”, ai sensi di legge, in quanto non realizzabili solo ed esclusivamente ad opera del soggetto pubblico, previa espropriazione della area vincolata. Questa impostazione è stata richiamata da una importante sentenza del TAR Piemonte, intervenuta per la prima volta in merito alla questione, a seguito di un ricorso avanzato dai proprietari di un immobile vincolato a servizi dal PRG nel 1995, ritenendo che tali vincoli a servizi del PRG, **essendo aperti all’iniziativa economica privata (pur a determinate condizioni), non fossero decaduti ancorché non realizzati dopo il maggio 2000, ovvero alla scadenza dei cinque anni dalla approvazione del PRG.**

Il TAR ha quindi fatto propria la tesi difensiva dalla Città, ovvero che il vincolo gravante sulla proprietà in questione non avesse valenza esclusivamente espropriativa, in quanto reso possibile l’intervento privato per realizzare servizi compatibili con la destinazione urbanistica, che non devono essere necessariamente ad accesso gratuito, ma possono essere fruiti “in libero regime di economia di mercato”. Il vincolo non sarebbe pertanto soggetto a decadenza, escludendo l’obbligo da parte del comune a corrispondere alcuna indennità oltre al non dover procedere ad alcun atto di reiterazione del vincolo di Piano Regolatore.

**Le aree
destinate
a servizi
pubblici**



L'ATTUAZIONE DEL PIANO

ATTUAZIONE DEL PIANO

A distanza di più di dieci anni dalla sua approvazione, si può dire che il PRG ha svolto in termini soddisfacenti la sua funzione di regolare lo sviluppo e la trasformazione della Città con ragionevoli margini di flessibilità.

Il piano ha avuto una estesa applicazione, confermata dalla intensa attività edilizia che ha caratterizzato gli anni successivi alla sua approvazione, portando alla realizzazione di circa 1.585.000 mq di SLP e la cessione di circa 1.800.000 mq di aree per servizi.



**ATTUAZIONE
DEL
PIANO**

INTERVENTI NEL TESSUTO CONSOLIDATO

Si può stimare che la quota di attività edilizia realizzata con interventi singoli sia compresa tra 200.000 e 300.000 mq di SLP annui, con una incidenza complessiva paragonabile a quella degli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi.

Data l'assoluta prevalenza di interventi di piccole dimensioni è stata applicata la monetizzazione delle aree a servizi per la maggior parte degli stessi.

**Interventi
nel tessuto
consolidato**

INTERVENTI IN ZUT E ATS

ATTUAZIONE DEL PIANO

Gli interventi in questi ambiti sono stati numerosi e rilevanti nella trasformazione della città.

ZUT avviate → circa 2.5 milioni di mq di aree, 1.3 milioni di mq di SLP, 2 milioni di mq di cessione di aree per servizi

L'avvio degli interventi in quasi tutta la Spina Centrale ha costituito un reale momento di svolta nello sviluppo della città (decisivi a questo scopo sono stati 4 programmi integrati ex art 16 L 179/92 e 11 programmi di riqualificazione urbana ex DM 8/10/98).

ATS avviate → 28 progetti con 470.000 mq di aree, 130.000 mq di SLP, oltre 400.000 mq di cessione di aree per servizi.

L'impianto normativo è stato perfezionato nel 2001 introducendo la possibilità di applicare il comma 5 dell'art.19, precedentemente richiamato che ammette l'intervento diretto da parte dei privati per la realizzazione di strutture di uso pubblico, opportunità prima riservata alle sole aree destinate a servizi pubblici.

**Interventi
in ZUT
e ATS**

ATTUAZIONE DI AREE A PARCO COLLINARE E FLUVIALE

Più complessa è la situazione relativa alla cessione delle aree destinate a parchi urbani-fluviali e collinari.

Per effetto del mutamento del quadro originario, si è ridotta la possibilità di accogliere i diritti edificatori derivanti dalla cessione di aree a Parco per oltre 300.000 mq.

Nel 2001 sono state approvate modifiche normative relative alle modalità di trasferimento dei diritti edificatori, alle possibilità di “atterraggio” anche nelle ATS, con aumento della SLP fino al limite di 0,5 mq SLP/mq ST e si è estesa la possibilità di concentrazione dei diritti edificatori su tutte le ZUT e le ATS per compensare la riduzione delle ZUT pubbliche.

Rispetto ai parchi collinari, aree con la maggior aspettativa di valorizzazione, non si è verificato l'atteso interesse al trasferimento dei diritti edificatori da parte degli operatori privati, legato anche al fatto che l'impianto originario del PRG prevedeva la possibilità di concentrare i diritti stessi esclusivamente nelle zone di trasformazione di proprietà pubblica.

La concentrazione di diritti edificatori derivanti dai parchi nelle ZUT private ha avuto una modesta applicazione rispetto alle dimensioni complessive delle aree private destinate a parco.

ATTUAZIONE DEL PIANO

Attuazione
di aree
a Parco
Collinare
e Fluviale



ATTUAZIONE DI AREE A PARCO COLLINARE E FLUVIALE

Necessità di un quadro di programmazione rispetto alle aree da acquisire, funzionale ai progetti di parco cittadino e sovracomunale e di una maggiore connessione tra aree a parco in cessione e aree di atterraggio dei relativi diritti edificatori.

Occorre realizzare un equilibrio tra esigenze non del tutto coincidenti: le aree destinate a parco non sono tutte ugualmente ed immediatamente necessarie nella prospettiva di realizzare un sistema di parchi urbani.

Il PRG non è lo strumento preposto alla pianificazione sovracomunale, demandata a strumenti di pianificazione superiori (Parchi Regionali ed i relativi Piani d'Area), ma gli strumenti urbanistici dei comuni con più di 20.000 abitanti devono comunque dotarsi di quote aggiuntive di aree per servizi generali.

Torino destina a “parchi urbani e comprensoriali” oltre 13,5 milioni di mq di aree, da acquisire e mediante esproprio entro tempi definiti o con le modalità alternative proposte dal PRG.

ATTUAZIONE DEL PIANO

Attuazione
di aree
a Parco
Collinare
e Fluviale
Le aree da
acquisire



**ATTUAZIONE
DEL
PIANO**

ATTUAZIONE DI AREE A PARCO COLLINARE E FLUVIALE

Il meccanismo perequativo proposto dal piano può essere reso più efficace migliorando le indicazioni relativamente alle aree destinate a parco:

- Assumere scelte ed indirizzi progettuali a livello di area vasta
- Verificare l' esistenza della dotazione necessaria a quella scala
- Compiere scelte più mirate a livello di singolo comune, individuando le aree da destinare a parco per le quali prevedere l'acquisizione pubblica e quelle sulle quali concentrare diritti edificatori derivati dalla cessione al comune delle aree destinate a parco, riproponendo modalità attuative simili a quelle adottate dal piano.

**Attuazione
di aree
a Parco
Collinare
e Fluviale**
Le aree da
acquisire

ATTUAZIONE DI AREE A PARCO COLLINARE E FLUVIALE

ATTUAZIONE DEL PIANO

Resta in ogni caso la necessità di una puntuale programmazione nell'acquisizione delle aree a parco, che data l'estensione, dovrebbe essere legata a progetti esecutivi da attuarsi anche per lotti e tempi successivi, infatti solo in tal modo è possibile valutare nel merito la qualità delle aree da acquisire rispetto alle specifiche caratteristiche.

Questo tema è trattato dalla normativa di PRG con una serie di specificazioni e indicazioni utili, ma non sufficienti e sicuramente non sostitutive della necessaria pianificazione delle acquisizioni.

Attuazione
di aree
a Parco
Collinare
e Fluviale
Le aree da
acquisire

A parziale risposta delle problematiche evidenziate si richiama l'esperienza dell'Accordo di Programma - "Programma Integrato di Corso Marche":

**ATTUAZIONE
DEL
PIANO**

Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione di un Programma Integrato di edilizia residenziale destinata ai dipendenti dell'Amministrazione dello Stato. SLP prevista: 65.000 mq.

L'area era destinata dal PRG a Parco Urbano, a contorno di un'importante arteria stradale sovracomunale ormai superata.

È stata individuata una nuova ZUT, che però non era in grado di generare la SLP richiesta e le aree limitrofe da cedere, oltre a quelle a standard, non rivestivano particolare interesse per la Città.

L'Accordo ha previsto la cessione gratuita di aree a Parco Urbano e Fluviale, individuate dalla Città tra quelle di interesse e conseguentemente utilizzate per la capacità edificatoria generata sulla base degli indici stabiliti dal Piano.

Nel caso specifico gli indici erano 0.05 mq/mq e 0.01 mq/mq per le aree all'interno delle fasce fluviali di PAI.

Nel complesso si è realizzata una cessione aggiuntiva di aree a Parco pari a 1.300.000 mq.

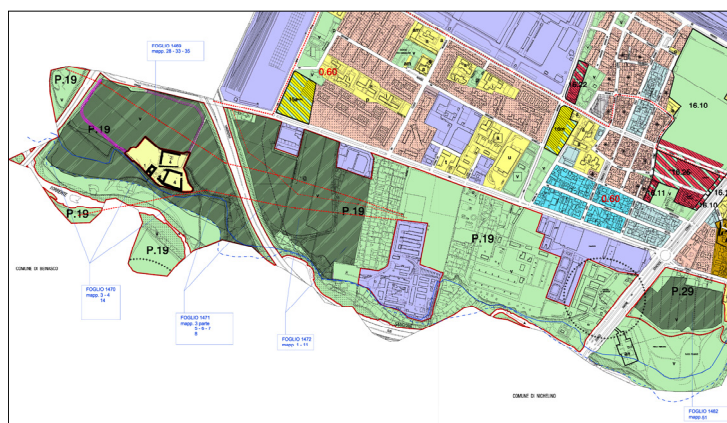
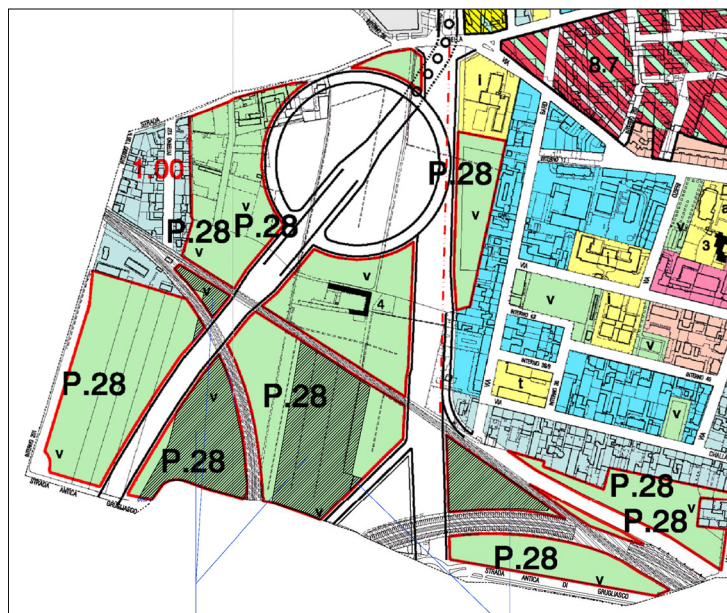
**Attuazione
di aree
a Parco
Collinare
e Fluviale**
Le aree da
acquisire

PROGETTO: Programma Integrato di Corso Marche

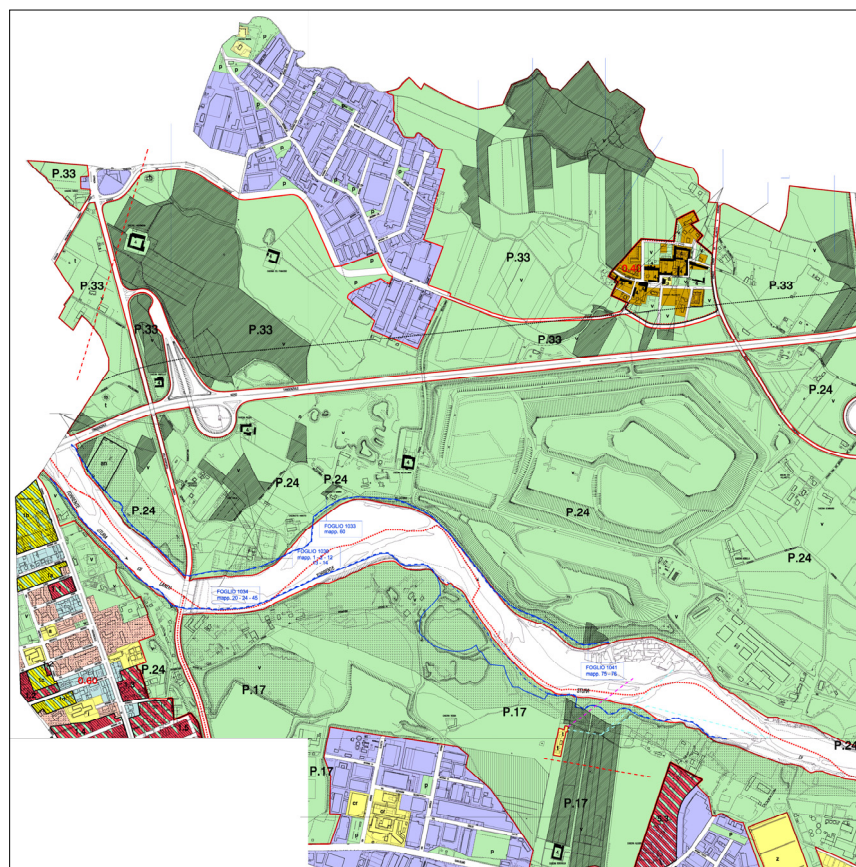


**ATTUAZIONE
DEL
PIANO**

Attuazione
di aree
a Parco
Collinare
e Fluviale
Le aree da
acquisire



AREE A PARCO CEDUTE:
Programma Integrato di Corso Marche



**ATTUAZIONE
DEL
PIANO**

Attuazione
di aree
a Parco
Collinare
e Fluviale
Le aree da
acquisire

ATTUAZIONE DELLE AREE A SERVIZI

ATTUAZIONE DEL PIANO

Dalla metà del 2000 sono trascorsi cinque anni dalla approvazione del PRG. Nei casi di realizzazione di interventi pubblici che richiedevano l'acquisizione di nuove aree, ancorché destinate dal PRG del 1995 a servizi, l'orientamento è stato inizialmente quello della reiterazione del vincolo a servizi.

Successivamente alla sentenza del TAR Piemonte del 2004, sopra citata la reiterazione del vincolo è stata attivata esclusivamente in specifiche situazioni (viabilità e servizi generali).

Le modalità di attuazione prima richiamate, che consentono all'operatore privato di realizzare direttamente senza problemi attraverso il convenzionamento sono state applicate in alcuni casi significativi:

- Realizzazione di Residenze Sanitarie Assistenziali
- Centro enogastronomico
- Impianti sportivi
- Centri culturali

Attuazione
delle altre
aree
a servizi



In particolare, su due aree destinate a servizi col “doppio regime” (Aree da Trasformare per Servizi), non si è dato luogo alla trasformazione urbanistica privata e sono state stipulate convenzioni con la Città che hanno disciplinato gli interventi con i seguenti contenuti fondamentali:

- sulla base di convenzioni cessione gratuita di tutta l’area alla Città (ovvero assoggettamento all’uso pubblico);
- contestuale assegnazione dell’area agli operatori in diritto di superficie per 99 anni con vincolo d’uso per servizi pubblici;
- l’impegno alla realizzazione di una residenza sanitaria assistenziale (RSA) per anziani da convenzionarsi (per 30 anni) con le AASSLL.

Altri casi analoghi hanno riguardato la realizzazione di impianti sportivi e di sedi per servizi, attuati da privati con convenzionamento, su immobili privati dei quali è prevista la cessione alla città o l’assoggettamento all’uso pubblico.

**ATTUAZIONE
DEL
PIANO**

**Attuazione
delle altre
aree
a servizi**

**ATTUAZIONE
DEL
PIANO**

Negli ultimi anni si sta verificando una situazione particolare, relativa alle sedi di enti e aziende pubbliche (o già pubbliche) che hanno esaurito la loro funzione originale.

Si verificano due distinte situazioni:

- immobili a suo tempo affittati da enti per destinarli a sedi di servizi, oggi trasferiti altrove o cessati;
- strutture di proprietà degli enti, interessate da processi di riorganizzazione interna che ne hanno determinato l'abbandono.

In entrambi i casi viene richiesto di modificare il piano, prendendo atto della situazione e assegnando nuove destinazioni d'uso agli immobili interessati.

**Attuazione
delle altre
aree
a servizi**

Si offrono diverse possibilità, finalizzate a garantire l'interesse pubblico dell'operazione.

- conferma delle destinazioni di piano (servizi pubblici), eventualmente con maggiori flessibilità di funzioni in una prospettiva esplicitamente aperta all'intervento del privato secondo una impostazione, già presente nel piano, richiamata dalla citata sentenza della Corte Costituzionale.**
- varianti urbanistiche che prevedono la trasformazione degli immobili, previo impegno garantito da parte della proprietà a cedere gratuitamente ulteriori aree a servizi, ovvero aree a parco con capacità edificatoria equivalente o immobili espressamente realizzati per la Città.**

Fatta eccezione per le aree a parco, dotate di uno specifico indice, è evidente la delicatezza del punto di equilibrio della perequazione:

da un lato il peso economico dell'operazione e dall'altro la "quantificazione" dell'interesse pubblico, tema al quale non si è in grado di dare una risposta definitiva, dovendosi valutare caso per caso, nel rispetto dei principi generali di equità distributiva e interesse collettivo.

**ATTUAZIONE
DEL
PIANO**

**Attuazione
delle altre
aree
a servizi**

**IL
CASO DI
TORINO:**

*Rosa
Gilardi*

*Donato
Gugliotta*

*Savino
Nesta*



Si può quindi dire che gli anni trascorsi dall'approvazione del PRG ad oggi hanno permesso di verificarne l'impianto anche sotto il profilo delle “regole perequative”, concludendo per una loro tenuta sostanziale in termini di principi. Naturalmente sono stati necessari adeguamenti ed integrazioni, tuttavia si deve ora fare tesoro dell'esperienza maturata perfezionando ulteriormente i meccanismi previsti confrontandosi con i futuri disposti della LUR in corso di revisione.

GRAZIE PER L'ATTENZIONE