



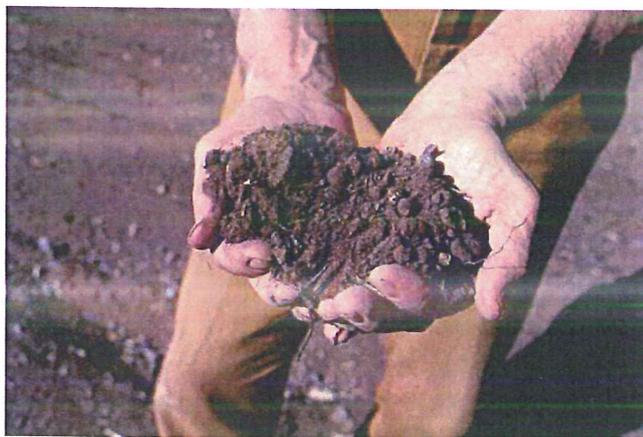
CITTA' DI TORINO

DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE  
AREA URBANISTICA  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE  
VIA MEUCCI N. 4

## VARIANTE PARZIALE N. 301 AL P.R.G.

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 5 DELLA L.U.R.)

# ADEGUAMENTI DI SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA, RECEPIMENTO INDIRIZZI PER LA TUTELA DELLE AREE AGRICOLE E CRITERI PER LA LOCALIZZAZIONE DELLE SALE DEL COMMiato



FASCICOLO URBANISTICO

### SINTESI DELLE OSSERVAZIONI E RELATIVE CONTRODEDUZIONI

RESPONSABILE COORDINAMENTO TECNICO

SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Arch. Giacomo LEONARDI

COLLABORATORE GRAFICO



RESPONSABILE TECNICO

Arch. Barbara BERSIA

COLLABORATORI TECNICI

Geom. Michele DIRUGGIERO

Torino, marzo 2016



## **ADEGUAMENTI DI SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA, RECEPIMENTO INDIRIZZI PER LA TUTELA DELLE AREE AGRICOLE E CRITERI PER LA LOCALIZZAZIONE DELLE SALE DEL COMMUNATO SINTESI OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI**

A seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio sul sito del Geoportale della Città di Torino (dal 20 giugno 2015 al 19 luglio 2015) sono pervenute le seguenti osservazioni:

1. Bruno Gabriele (prot. 2111 del 16 luglio 2015);
2. Determinazione Dirigente Servizio Pianificazione Territoriale Copianificazione Urbanistica della Città Metropolitana n. 26-25156/2015 del 5 agosto 2015;
3. Mario Vietti (prot. 3021 del 30 ottobre 2015).

### **SINTESI DELL' OSSERVAZIONE SIG. GABRIELE BRUNO**

In data 14 luglio 2015 il signor Gabriele Bruno, in qualità di proprietario di aree che ricadono all'interno del Parco urbano e fluviale P24, premette che su tali terreni sono presenti edifici ad uso produttivo (magazzino/deposito e uffici), oggetto di concessione edilizia in sanatoria, ed un fabbricato ad uso residenziale, regolarmente concesso, e osserva quanto segue.

Considerata la prevalente destinazione residenziale in atto delle aree immediatamente confinanti con l'area in questione, si ritiene che tutta l'area di proprietà possa assumere una destinazione diversa da quella indicata dal P.R.G.; in alternativa si richiede il recupero dei volumi esistenti con la possibilità del cambio d'uso verso la destinazione residenziale.

### **CONTRODEDUZIONE**

Gli argomenti addotti non rientrano nelle tematiche affrontate dalla variante n. 301 che interviene sulla disciplina normativa prevista dalle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente e, in particolare, disciplina gli usi agricoli all'interno delle aree a parco urbano e fluviale, che rimangono confermati nella loro destinazione.

L'osservazione non è pertinente e quindi non viene accolta.

### **SINTESI DELLE OSSERVAZIONI DEL DIRIGENTE DELLA CITTA' METROPOLITANA ESPRESSE CON DETERMINAZIONE PROT. N. 26 - 25156/2015**

Il Dirigente del Servizio Urbanistica della Città Metropolitana ha formulato alcune osservazioni di seguito riassunte:

- a) **di carattere generale:** si rileva che le modifiche normative introdotte dalla variante non sono state illustrate cartograficamente; si chiede pertanto di integrare gli atti tecnici con le tavole di piano.  
Si rileva altresì la mancata verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS.
- b) **Attività agricole:** si evidenzia la necessità di integrare il capitolo in parola con l'analisi e la rappresentazione cartografica delle aziende agricole esistenti sulle aree interessate dalle modifiche normative previste.
- b1) **Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte collinare a levante del fiume Po) (art. 17 delle NUEA):** sono ammessi ampliamenti di locali e impianti per l'esercizio dell'attività agricola, nonché ampliamenti di fabbricati, depositi, ricoveri, serre fisse, per attività agrituristiche: tali previsioni, non appaiono del tutto coerenti con le prescrizioni d'uso dettate dal PPR riadottato con DGR n. 20-1442 in data 18 maggio 2015, in particolare con le relative norme di salvaguardia e le prescrizioni dettate nel Catalogo dei beni paesaggistici.
- b2) **Aree a Parco Urbano e Fluviale:** vengono ammessi ampliamenti di locali e impianti a servizio delle aziende agricole esistenti nonché la realizzazione di nuove attività con "insediamento di nuove funzionalità agricole". Tali previsioni sono ammesse in modo generalizzato su tutte le aree a parco, comprese quelle già dismesse alla Città per le quali sono state già utilizzate le relative capacità edificatorie nelle Aree di Trasformazione.  
Si chiede di distinguere il diverso regime delle aree a parco agricolo nella disponibilità della Città da quelle oggetto di iniziativa privata.  
Si osserva infine che l'utilizzo propriamente agricolo delle aree a parco non può essere annoverato tra le aree a servizi ex art. 22 della LUR; ai fini di una corretta qualificazione della variante come richiesto dal comma 5 dell'art. 17 della LUR gli esiti di tali approfondimenti assumono una rilevante importanza nel bilancio complessivo degli standards ex art. 21 e 22 della LUR.
- c) si rileva la necessità di concludere, prima dell'approvazione della variante, le valutazioni in linea acustica ex L.R. 52/2000.

## CONTRODEDUZIONI

- a) In relazione all'osservazione di cui al punto a) si è ritenuto di non corredare la variante con gli elaborati grafici in quanto le norme introdotte hanno un carattere generale e la relativa applicazione non necessita di una individuazione cartografica puntuale, pertanto non incidono sull'azonamento di Piano Regolatore.  
Inoltre gli ambiti interessati dalla variante sono cartograficamente individuabili dal PRG come verificabile dalla documentazione pubblicata integralmente sul Geoportale della Città di Torino. Nello specifico gli ambiti sono le aree a Parco Urbano e Fluviale individuati mediante apposita perimetrazione e specifico identificativo numerico. La variante non incide sull'intera parte collinare a levante del fiume Po, non incide infatti sulle aree a parco naturale della collina (art. 22 NUEA) ma esclusivamente sulle Zone a verde privato con preesistenze edilizie (art. 17 NUEA).  
Per quanto riguarda la verifica di assoggettabilità della variante alla VAS, come risultante agli atti, con Determina dirigenziale n. 60 del 16 marzo 2016 la variante è stata esclusa dalla fase di valutazione della VAS ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs 152/2006 e s.m.i. e come previsto dalla L.R. 56/77 e s.m.i. e dalla

D.G.R. 9 giugno 2008 b n. 12-8931, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni riportate nel dispositivo della citata Determina.

b) In relazione all'osservazione di cui al punto b) si evidenzia che la richiesta avanzata non figura tra gli atti previsti dalle norme vigenti a supporto dei piani regolatori né delle relative varianti; si precisa tra l'altro che la cartografia di base delle tavole di azionamento riporta i manufatti e i complessi edilizi esistenti che risultano pertanto facilmente individuabili.

b1) In riferimento al punto b1) occorre precisare che la norma vigente, al comma 7 dell'art. 17 "Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte collinare a levante del fiume Po)" ammette gli ampliamenti delle attrezzature afferenti alle attività agricole, senza dettare limiti dimensionali, ai soli soggetti di cui al comma 4 dell'art. 25 della LUR, facendo comunque salve le condizioni di inedificabilità dei suoli (cfr. art. 5 NUEA).

Da una corretta lettura delle modifiche apportate si evince chiaramente che le modifiche introdotte sono invece tese a limitare tale possibilità, oggi genericamente ammessa, alle attrezzature agricole di esclusiva natura tecnica necessarie allo svolgimento delle attività agricole (cfr. lettera a) del punto 44 dell'art. 2 NUEA – variante 301).

Si sottolinea ulteriormente che la norma vigente pone già dei limiti all'edificazione richiamando l'art. 5 delle NUEA "Limiti all'attività edificatoria" che vincola, nel caso in oggetto, le aree soggette al D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

In relazione all'osservazione sull'assenza di cartografia si precisa che l'individuazione cartografica – intesa come previsione – dei "Parchi urbani-fluviali e agricoli" è già contenuta nelle tavole di Azionamento del PRG, aventi carattere prescrittivo, in quanto le aree a Parco urbano e fluviale sono delimitate da un perimetro di colore rosso e distinte con specifico identificativo numerico.

b2) Si concorda sull'analisi in premessa di cui al punto in oggetto, fermo restando la non coerenza con le conclusioni riportate.

Si premette che gli ampliamenti di volumi tecnici relativi a fabbricati già adibiti ad usi agricoli, da rilasciarsi ai soggetti di cui al comma 4 dell'art. 25 della LUR, sono già ammessi dalle NUEA vigenti con la precisazione che i soggetti di cui al comma 4 sono i proprietari dei fondi e chi ne ha titolo.

Si evidenzia inoltre che l'utilizzo agricolo è già previsto dall'impianto del PRG vigente che annovera tra gli usi ammessi nelle aree a parco anche quelli agricoli. La variante non introduce una nuova destinazione urbanistica ma amplia le possibilità di presidio occupazionale del territorio codificando nel contempo i tipi di intervento e le modalità attuative comunque legate alla destinazione a parco.

Nello specifico si ammettono gli adeguamenti funzionali e gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia sugli immobili esistenti senza il cambio della destinazione agricola in atto.

L'ampliamento delle attrezzature afferenti le attività agricole (cfr. art. 2 punto 44, lett. b), già ammesso nelle NUEA vigenti, viene dettagliato in maniera più esauriente limitando la realizzazione di SLP secondo l'indice attribuito alle aree a parco urbano e fluviale.

Tale possibilità viene attribuita ai soggetti che ne hanno titolo giuridico ai sensi di legge ovvero quelli indicati all'art.25, comma 3, lett. a) e b) della LUR.

Per verificare le effettive esigenze dell'azienda gli interventi sono soggetti alla presentazione di specifico programma di sviluppo aziendale che ne dimostri le reali necessità (prescrizione attualmente vigente) e sono subordinati alla stipula di apposita convenzione che ne determini quantità e modalità di attuazione. La descritta modalità è riferita agli interventi edilizi di iniziativa privata.

In relazione a quanto sopra si evidenzia pertanto che il riconoscimento dell'utilizzo agricolo nelle aree a parco è principio irrinunciabile e sostanziale del PRG così come approvato dalla Regione Piemonte nel 1995.

Per quanto riguarda la gestione delle aree di proprietà della Città, vengono confermate le prescrizioni già previste attualmente; la realizzazione dei parchi agricoli (estesi alle aree di proprietà della Città e dei privati) con l'insediamento di nuove funzionalità agricole rivolte al sociale, al tempo libero, ecc. aperte al pubblico, da attuarsi a cura della Città o su proposta degli imprenditori agricoli, oltre a definire le modalità di utilizzo delle aree pubbliche e private, consente anche la realizzazione di nuove opere purchè funzionali al progetto di parco agricolo.

Tale progetto viene approvato con specifico atto deliberativo ed è accompagnato da una convenzione che norma tempistiche, modalità di attuazione, impegni ecc...

E' del tutto evidente che se l'area a parco è già area ceduta alla città e quindi costituisce già servizio pubblico, è priva di capacità edificatoria e pertanto gli eventuali insediamenti di attività agricole vengono regolamentate e governate con la disciplina sopra richiamata.

La variante mantiene pertanto i principi informativi e i capisaldi del PRG previsti nella sua originaria formazione.

Infatti la Città, con il Piano Regolatore Generale (PRG) del 1995, aveva inteso limitare fortemente l'urbanizzazione delle aree non edificate con il riconoscimento di aree destinate a parco urbano, fluviale e collinare e con modalità attuative che ne incentivassero la cessione alla Città per una gestione unitaria (parchi tematici) rivolta all'utilizzo pubblico. All'interno di tale sistema veniva anche garantita la conservazione delle attività agricole esistenti consentendo una loro qualificazione senza mettere in atto alcuna procedura a carattere espropriativo ammettendo la possibilità di ampliare la propria attività orientandola verso la formazione dei parchi agricoli.

Per quanto sopra esplicitato si ribadisce che la variante, in linea a quanto già normato nel PRG vigente conferma le destinazioni urbanistiche attribuite in origine dal PRG.

Si sottolinea che la variante interviene esclusivamente sulle Norme di Attuazione introducendo, per temi definiti, maggiore flessibilità operativa e i dati quantitativi globali del PRG non vengono pertanto modificati.

- c) Per quanto riguarda le valutazioni in linea acustica ai sensi della L.R. 52/2000 s.m.i. con Determina dirigenziale n. 60 del 16 marzo 2016 richiamata al precedente punto a) si prende atto che *“la variante non incide sulla classificazione acustica dell'ambito poiché essa attiene alla regolamentazione degli interventi edilizi senza modifica della destinazione d'uso delle aree e alla zonizzazione acustica.”*

## **SINTESI DELL' OSSERVAZIONE SIG. VIETTI MARIO**

In data 12 ottobre 2015 (prot. 3021 del 30 ottobre 2015) il signor Mario Vietti, anche in qualità di titolare della Ditta individuale TURIN GARDEN, sita in strada del Maniero 64, ha presentato la seguente osservazione, fuori dai termini previsti per legge, motivandone il ritardo.

Dopo una premessa nella quale l'osservante introduce una descrizione della "Situazione edilizia dello scrivente" che non contiene rilievi diretti alle modifiche introdotte con la variante 301 al PRG, l'osservazione presentata riguarda l'art. 2 "Definizioni" delle NUEA, nello specifico il comma 64 che, nell'introdurre la definizione di attrezzature agricole, ha differenziato la tipologia che non costituisce SLP da quella che rientra invece nei computi della SLP.

Nelle zone a verde privato con preesistenze edilizie della zona collinare l'indice di edificabilità è pari a 0,001 mq/mq. Le zone boscate, inedificabili, hanno il medesimo indice e la relativa SLP può essere trasferita e utilizzata per l'ampliamento delle attrezzature agricole esistenti all'interno delle zone a verde privato ove espressamente ammesse.

Si osserva che sono state assoggettate al dimensionamento della SLP tutte le attrezzature che costituiscono il cuore dell'attività agricola, quali i depositi, le stalle, le serre fisse, che necessitano di ampie superfici, la cui realizzazione richiederebbe superfici di proprietà di estensioni considerevoli (50 ettari per 500 mq di SLP).

Si chiede pertanto, al fine di consentire la realizzazione di attrezzature in ampliamento sulla base del dimensionamento dell'azienda:

- a) di abolire ogni riferimento al rapporto mq/mq con l'applicazione del dimensionamento attuale e delle prospettive di sviluppo dell'azienda, al fine di consentire una possibile azione di sviluppo delle attività agricole esistenti e di consentire nuove forme agrituristiche. Si propone di specificare che nella dizione di "attrezzature agricole" si intendono magazzini, depositi, serre, uffici per l'esercizio dell'attività ed eventualmente un'abitazione sola per il titolare o un custode.

oppure:

- b) di variare, in modo consistente, solo per gli imprenditori agricoli come tali definiti, l'indice di edificabilità.

## **CONTRODEDUZIONE**

Al fine di comprendere le modifiche introdotte dalla variante n. 301 all'art. 17 delle NUEA occorre innanzitutto chiarire che le "Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte collinare a levante del fiume Po)" fanno parte del più ampio contesto collinare della città e, pertanto, sono soggette alle medesime tutele. Si rammenta infatti che le aree collinari situate a levante del fiume Po sono sottoposte, tra l'altro, a vincolo paesaggistico e a vincolo idrogeologico nonché soggette alle prescrizioni dell'allegato B alle NUEA "Norme sull'assetto idrogeologico e di adeguamento al PAI".

In generale tali zone sono caratterizzate dalla presenza di verde e da limitata edificazione.

Il Piano Regolatore vigente ha inteso preservare i caratteri naturalistici dei luoghi mediante interventi mirati alla riqualificazione dell'ambiente e dei manufatti esistenti.

In tale logica è emersa la necessità di regolamentare l'attività edilizia relativa alle attività agricole equiparando le relative prescrizioni a quelle già presenti nel contesto collinare.

Tale indirizzo, coerente e in linea con i principi di salvaguardia e tutela paesaggistica introdotti con la recente adozione del Piano Paesaggistico Regionale, conferma quanto richiesto anche dalla Città metropolitana e dall'ARPA per l'area collinare in fase di verifica di assoggettabilità a VAS della variante. Infatti, nello specifico la Città metropolitana chiede di favorire l'attività agricola a basso impatto ambientale escludendo la realizzazione di serre e/o tunnel, limitando anche l'attività zootecnica. La stessa osserva inoltre che *“la collina di Torino non pare una zona suscettibile di abbandono e degrado tale per cui si debba intervenire consentendo uno sviluppo agricolo dell'area”*.

Si fa presente che l'attività agricola è comunque ammessa, mentre viene regolamentata la nuova edificazione. L'attività agrituristica che, ai sensi di legge, deve essere sviluppata in strutture esistenti, non viene comunque limitata.

L'osservazione presentata non viene pertanto accolta.