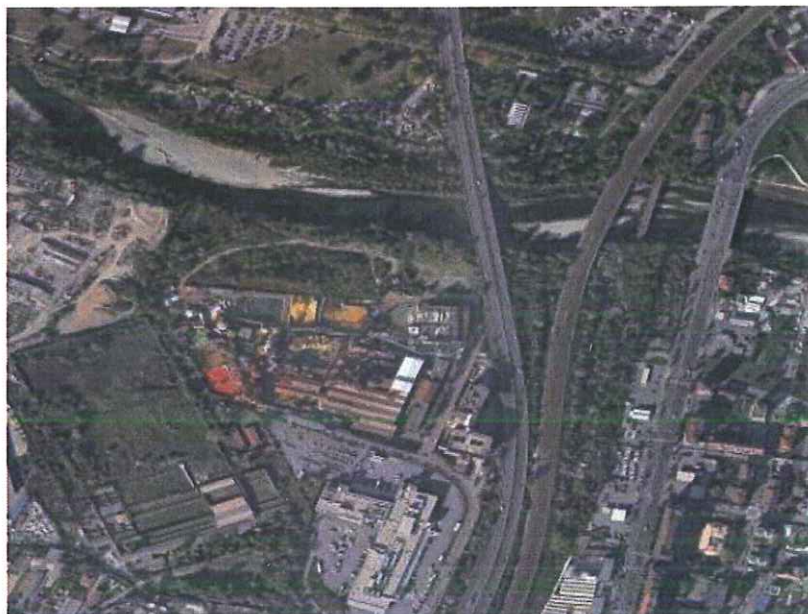




CITTA' DI TORINO
DIREZIONE CENTRALE AMBIENTE, SVILUPPO, TERRITORIO E LAVORO
DIREZIONE URBANISTICA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE
VIA MEUCCI, 4



VARIANTE PARZIALE N. 255 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

**Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione -
Integrazione normativa all'articolo 21**

Testo coordinato con gli emendamenti introdotti in fase di approvazione



DIRIGENTE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Arch. Giacomo Leonardi

RESPONSABILE TECNICO

Arch. Barbara Bersia

COLLABORATORI TECNICI

Ing. Alberto Rolandi

Arch. Alberta Bellia

Torino, Settembre 2013

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente provvedimento modifica parzialmente la disciplina normativa prevista dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente in relazione alla tematica inerente la gestione di particolari attività economiche insediate prima dell'approvazione del P.R.G., all'interno di aree attualmente destinate a Parchi Urbani e Fluviali, normate all'art. 21 delle Norme stesse; gestione che deve avvenire concentrando l'attenzione per l'ambiente e il territorio, in relazione anche all'importanza del sistema fluviale e alla necessità di una concreta riqualificazione delle aree.

Tale tema riveste particolare rilievo, da un lato per un'accresciuta sensibilità verso la tutela dell'ambiente e delle risorse ambientali presenti sul territorio, dall'altro per la concreta necessità di salvaguardare la leadership di "eccellenza tecnologica" assunta come indirizzo qualificante la città, foriera di futuri potenziali investimenti sul territorio stesso, necessari per contrastare l'accresciuta pressione competitiva del mercato estero e preservare i livelli occupazionali esistenti.

La problematica relativa alla presenza e alla gestione di rilevanti attività economiche, da tempo insediate in contrasto di Piano, insistenti in alcune porzioni di aree destinate specificamente a parchi urbani e fluviali, è già stata ampiamente trattata in passato con la Variante n. 37 al P.R.G. che aveva, in allora, proposto l'introduzione di una norma esplicita all'articolo 21 delle N.U.E.A.. Tale norma consente, tramite specifica convenzione, una gestione transitoria efficace per la funzionalità dell'attività economica, ma nel contempo espressamente finalizzata, nel medio periodo, all'attuazione delle previsioni di Piano. Infatti il comma 5bis aggiunto all'art. 21 è volto a consentire, negli immobili in cui sono presenti le attività economiche sopra richiamate, interventi funzionali che eccedono la manutenzione straordinaria a condizione che venga stipulata idonea convenzione con la Città e con gli Enti direttamente coinvolti, sul modello della Convenzione quadro ex art. 53 della L.U.R..

In tal modo sono state introdotte prospettive di mantenimento delle attività economiche in atto congiuntamente a programmi che nel medio periodo (max 10 anni) contemplano la definitiva dismissione delle aree e la rilocalizzazione delle attività stesse, permettendo la completa attuazione dei parchi urbani e fluviali.

Si tratta ora, con il presente provvedimento, di fare un ulteriore passo, in linea con quanto già introdotto, verso il sostegno di quelle attività economiche che rappresentano l'eccellenza nel campo della sostenibilità ambientale in quanto incentrano la loro attività sulla ricerca tecnologica avanzata, che investono, per esempio, nel miglioramento dell'efficienza energetica dei processi produttivi, nella tutela dell'ambiente, riducendo gli impatti indotti dai processi produttivi.

Ci si riferisce in particolare a quelle aziende che puntano ad attività di elevata specializzazione nel campo della ricerca anche in collaborazione con le strutture Universitarie e del Politecnico di Torino.

Ciò premesso, va innanzitutto richiamato che la presente variante non agisce sulla modifica della destinazione urbanistica attuale, che viene ancora confermata, ma piuttosto introduce un ulteriore elemento normativo volto alla flessibilità d'uso di alcune porzioni di aree destinate a parco urbano e fluviale nelle quali si riconoscono le caratteristiche sopra richiamate, rintracciabili nella presenza di un'attività economica, e per le quali si ipotizza un processo virtuoso di effettiva e concreta riqualificazione, nelle more del completo e definitivo utilizzo secondo la destinazione urbanistica attribuita dal Piano.

Dalle prime ricognizioni è emerso che tali insediamenti sono per lo più localizzati lungo alcune aste fluviali già oggetto di importanti progetti strategici di recupero e riqualificazione, quali ad esempio "Torino Città d'Acque".

La presenza di rilevanti attività produttive risale alle ipotesi insediative contenute negli strumenti urbanistici del primo dopoguerra che classificavano le aree prospicienti i corsi d'acqua, ad eccezione della fascia spondale più prossima al fiume, da tutelare e pertanto destinata interamente a verde, quali aree nelle quali era ammessa la presenza di attività di tipo produttivo – manifatturiero (il P.R.G. approvato nel 1959 e la successiva variante del 1976 le ascriveva tra le "Zone per grande industria" e le "Zone per industrie piccole-medie e manifatturiere"). Ci si riferisce alle aree poste lungo la Stura di Lanzo e la Dora Riparia; in particolare, il bacino del Torrente Stura di Lanzo, pur essendo quello caratterizzato dal maggior degrado ambientale, per i gravi fenomeni di inquinamento cui è stato sottoposto negli anni a causa dell'espansione industriale, presenta le maggiori potenzialità ambientali in tema di ricostruzione delle connessioni ecologiche territoriali; quanto sopra si evince, tra l'altro, anche dai Piani sovraordinati quali: il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (P.T.C.P. e P.T.C.P.2) e il Piano d'Area.

La variante si prefigge pertanto di contemperare a due obiettivi, da una parte il mantenimento delle attività sopra richiamate con tempi tali da consentire un adeguato piano di ammortamento degli investimenti e dall'altra, la riqualificazione paesaggistica di tali aree, recuperando nell'immediato, anche se in parte, quegli elementi apparentemente più vulnerabili, frammenti di un verde territoriale superstiti all'espansione urbana da riconnettere nel sistema strategico di recupero dei percorsi fluviali.

Fine non ultimo è quello di tutelare il "patrimonio della storia produttiva", inteso come la capacità imprenditoriale che caratterizza la realtà cittadina, esercitando la massima tutela verso i "nuovi valori" dei beni ambientali e culturali da esprimere in chiave di sostenibilità ambientale e sostenibilità socio-economica. Si innesca un processo attraverso strumenti di pianificazione per proteggere il territorio dal degrado diffuso e non governato.

Con il presente provvedimento si prevede pertanto di introdurre una norma volta ad orientare, tramite appositi atti regolamentari, da un lato, le modalità operative finalizzate al mantenimento, nelle more della trasformazione definitiva delle aree, delle attività esistenti con caratteristiche produttive che si intendono salvaguardare e dall'altro le modalità di cessione delle aree destinate a parco. L'attuazione degli interventi è condizionata al conseguimento di una concreta riduzione dell'impatto sull'ambiente, in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione paesaggistica.

La norma si rivolge in ogni caso a quelle attività produttive per le quali, attraverso gli atti sopra richiamati, venga innanzitutto formalmente riconosciuto l'interesse pubblico.

Gli Enti territoriali competenti potranno pertanto stipulare con il soggetto privato, gli atti ritenuti più idonei a stabilire le condizioni della permanenza delle attività nelle more di attuazione delle previsioni di Piano e gli impegni da assumere da parte dell'operatore privato nei confronti degli stessi Enti e Organi.

Nelle specifico l'Amministrazione intende introdurre una norma volta a valutare, di volta in volta, l'interesse pubblico "economico – produttivo" di attività per le quali si ritiene opportuno il mantenimento, stabilendo nel contempo, in modo convenzionale, obiettivi di riqualificazione paesaggistica di diretta realizzazione quali ad esempio, il ripristino delle condizioni di integrità ambientale, la ricomposizione della continuità naturalistica del paesaggio spondale e la riappropriazione dell'accessibilità del sito fluviale come già sopra richiamato.

Va tuttavia sottolineato che l'esigenza di addivenire alla predisposizione della presente variante, che introduce una norma di carattere generale, è stata attivata da un caso concreto, di recente attualità: si tratta della Rockwood Italia S.p.A., sita in via Reiss Romoli.

L'azienda è nata in Piemonte negli anni '20 del secolo scorso, originariamente a Mondovì con la denominazione S.I.L.O., trasferendosi in seguito nel Comune di Torino. Dal 1972 è situata nell'area, di circa 50.000 mq, in prossimità della sponda destra della Stura di Lanzo.

L'attività è stata indirizzata, dalle origini, verso la produzione di pigmenti inorganici con un processo produttivo che si è progressivamente evoluto con il cambiamento delle tecnologie disponibili, introducendo soluzioni innovative.

In particolare nell'ultimo decennio Rockwood Italia ha avviato un piano di rinnovamento e miglioramento dei propri impianti per garantirne il funzionamento secondo elevati standard di sicurezza e di affidabilità e per ridurre le implicazioni ambientali.

L'azienda punta ad un posizionamento competitivo di eccellenza tecnologica; le attività di ricerca attuali, svolte principalmente in collaborazione con l'Università e il Politecnico, sono focalizzate su tematiche scientifiche di particolare interesse strategico anche per le ricadute in termini di sistema territoriale ed indirizzate ad utilizzi finali che presentano grandi potenzialità di sviluppo.

Le possibilità di intervenire sullo stabilimento per il rinnovamento degli impianti, in base alle opportunità di sviluppo della azienda, sono oggi condizionate negativamente dai vincoli derivanti dalla specifica destinazione urbanistica che di fatto limitano l'azienda al mantenimento della situazione esistente.

A partire da questo caso concreto si è ritenuto di non pregiudicare tale possibilità normativa anche estendendo ad altre potenziali situazioni, ora non note, ma che potranno avere la stessa considerazione.

In relazione a quanto sopra, per le motivazioni precedentemente descritte, l'Amministrazione ha ritenuto di pubblico interesse la predisposizione di una variante urbanistica parziale al P.R.G., di tipo normativo, ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.U.R..

La variante prevede l'inserimento, in calce al comma 5bis dell'articolo 21 delle N.U.E.A., del seguente nuovo comma:

“5ter Per le attività produttive insediate prima dell'approvazione del Piano volte ad incentivare lo sviluppo tecnologico, la ricerca e, in ogni caso, finalizzate a sperimentare sistemi innovativi, può essere riconosciuto l'interesse pubblico, purchè sancito da un Protocollo d'Intesa sottoscritto dalla Città e dagli Enti competenti, da sottoporre all'illustrazione nella competente Commissione Consiliare.

Per le aree incluse all'interno del P.T.O. e del Piano d'Area tale atto dovrà essere sottoscritto anche dall'Ente di gestione del Parco fluviale del Po Torinese.

Gli atti conseguenti al Protocollo dovranno contenere il piano industriale, le modalità di utilizzo e gli interventi edilizi ammessi sui fabbricati e sugli impianti esistenti, nonché la previsione delle eventuali opere edilizie necessarie per dare attuazione ai contenuti indicati nel Protocollo stesso. Dovranno inoltre essere corredati da apposito documento di analisi ambientale volto a valutare lo specifico impatto degli interventi previsti e da piani di monitoraggio ai sensi della normativa vigente.

Alle condizioni sopra riportate saranno ammessi interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, nel rispetto dell'indice della zona normativa entro cui ricadono, e a condizione che dall'attuazione degli interventi consegua altresì una concreta riduzione dell'impatto sull'ambiente nonché un miglioramento complessivo dell'inserimento ambientale e della qualità energetica degli immobili,

anche in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione paesaggistica.

Negli atti di cui sopra dovranno altresì essere individuate le eventuali aree, libere da costruzioni e bonificate, da cedere gratuitamente alla Città, con tempistiche definite e di valenza prescrittiva.

In riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale del 9 giugno 2008, n. 12-8931 (pubblicata sul BUR n. 24 del 12 giugno 2008) inerente il D.lgs. 152/2006 e s.m.i. «“Norme in materia ambientale”. Primi indirizzi operativi per l’applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi», si evidenzia che, ai sensi di tali indirizzi, sono di norma escluse dal processo di valutazione ambientale:

- le varianti parziali *“non riguardanti interventi soggetti a procedure di VIA, che non prevedano la realizzazione di nuovi volumi, se non ricadenti in contesti già edificati, ovvero che riguardino modifiche non comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente o che non interessino aree vincolate ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.lgs 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi”*.

Premesso quanto sopra, si specifica che la presente variante (variante parziale al P.R.G., di tipo normativo, ai sensi dell’art. 17, comma 7 della L.U.R.) non incide sulle destinazioni urbanistiche attualmente vigenti e sul sistema dei vincoli, ma introduce ulteriori specificazioni, nel regime transitorio, nelle more di attuazione definitiva delle previsioni di Piano, volte alla concreta riduzione degli impatti sull’ambiente anche in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione paesaggistica con specifico riferimento ai contenuti e agli orientamenti degli strumenti di pianificazione territoriale regionale e provinciale vigenti e adottati.

Si ritiene che l’introduzione normativa proposta non confligga con la programmazione sovraordinata, finalizzata a perseguire obiettivi generali di miglioramento e tutela della qualità ambientale e di riduzione dei consumi delle risorse naturali.

In coerenza con le previsioni degli artt. 1 e 2 della Legge 241/1990 e s.m.i., che fa divieto alla pubblica amministrazione di aggravare il procedimento se non per straordinarie e motivate esigenze, si ritiene che la stessa debba pertanto essere esclusa dal processo di valutazione ambientale discendente dalla deliberazione della Giunta regionale del 9 giugno 2008, n. 12-8931.

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i piani sovracomunali vigenti e costituisce variante parziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 17, comma 7 della Legge Urbanistica Regionale.

La variante, interviene unicamente sull'articolato normativo del P.R.G. e non comporta modifiche inerenti la destinazione urbanistica delle aree e la conseguente capacità edificatoria. La presente variante, non comporta pertanto decremento di aree per servizi pubblici. Non produce effetti tali da qualificarla come variante strutturale.

Si specifica inoltre che per quanto attiene la quantità globale di servizi, per effetto di tutte le varianti parziali (art. 17 comma 7 L.U.R.) al P.R.G. vigente adottate ed approvate successivamente alla data di approvazione del P.R.G., compreso il presente provvedimento (art. 17, comma 7 L.U.R.), non sono stati superati i limiti di cui alle lettere b) e c) del comma 4 dell' art. 17 della Legge Urbanistica Regionale.

Successivamente all'approvazione della presente variante si procederà all'aggiornamento delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del Piano Regolatore Generale in conformità alla presente variante.

La presente variante normativa si compone delle seguenti parti:

- Relazione illustrativa;
- Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del P.R.G. (estratto)
STATO ATTUALE - Fascicolo I, Articolo 21, commi 1 - 5 bis;
- Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del P.R.G. (estratto)
VARIANTE - Fascicolo I, Articolo 21, commi 1 - 5 ter.

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. N. 255

NORME URBANISTICO EDILIZIE

DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

(ESTRATTO)

Fascicolo I

Articolo 21 commi 1 - 5 bis

STATO ATTUALE

Art. 21 - Parchi urbani e fluviali

- 1 Le aree dei parchi urbani e fluviali sono suddivise in ambiti denominati P1, P18, P19, P20, P21, P22, P23, P24, P25, P26, P27, P28, P29, P30, P31, P32, P33 e individuati nelle tavole di piano in scala 1:5000.
- 2 Tali aree sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.
- 3 In alternativa all'esproprio le aree dei parchi urbani e fluviali possono essere cedute gratuitamente alla città, alle condizioni di cui all'art.28, previo utilizzo delle capacità edificatoria da realizzarsi nelle aree di trasformazione secondo le modalità e procedure indicate all'art.15.

L'ambito P21, ed eventualmente parte dell'ambito P31, è prioritariamente preordinato alla realizzazione di un campo da golf previo convenzionamento con la città, nel rispetto di quanto indicato al successivo comma 4 bis.

- 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.

4bis Nel caso dei parchi fluviali a scala intercomunale Stura, Dora e Sangone, la progettazione esecutiva va inserita in uno studio di inquadramento esteso agli ambiti fluviali limitrofi.

5 Al fine di tutelare l'attività delle aziende agricole esistenti, sono ammessi 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 L.U.R. e s.m.i., fatte salve le condizioni di inedificabilità dei suoli e sulla base di uno specifico programma di sviluppo aziendale che dimostri la necessità degli ampliamenti proposti.

Per le aziende che, d'intesa con la Città, orientano la propria attività verso la formazione di parchi agricoli, con la gestione di terreni aperti all'accesso pubblico e disponibili per attività ricreative, didattiche e di ricerca, sono ammesse anche nuove opere edilizie, purché funzionali al progetto di sistemazione del parco stesso.

Il progetto di sistemazione del parco agricolo, esteso alle aree di proprietà della città e di privati aderenti all'iniziativa, definisce le modalità di utilizzo delle aree pubbliche e private e le eventuali nuove opere previste.

Tale progetto può essere proposto anche da privati e viene approvato dalla Città con specifico atto deliberativo accompagnato da una convenzione che precisa i tempi e le modalità di attuazione e gli impegni assunti da parte delle aziende aderenti all'iniziativa.

Non sono comunque ammessi interventi in contrasto con la destinazione d'uso a parco, salvo quanto già specificato all'art.19 comma 11.

5bis Negli immobili nei quali sono presenti attività economiche insediate prima della approvazione del piano, è possibile, fatte salve le Norme di materia idraulica per le aree inserite all'interno delle Fasce fluviali di cui al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), consentire interventi funzionali allo svolgimento delle attività stesse che eccedono la manutenzione straordinaria (restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti, installazione di strutture di ricovero temporaneo, allacciamenti e opere di urbanizzazione) a condizione che venga stipulata idonea convenzione con la Città e con l'Ente di gestione del Parco fluviale del Po torinese (per le aree incluse all'interno del P.T.O. e del Piano d'Area), sul modello della Convenzione-quadro di cui all'art. 53 della L.U.R., che disciplini:

a) le modalità di utilizzo temporaneo dell'area e i tipi di

intervento previsti;

- b) i tempi per il trasferimento degli impianti (entro un massimo di 10 anni);
- c) l'impegno entro il termine massimo di cui al punto b) da parte della proprietà alla cessione onerosa dell'area alla Città sempre che vi sia coincidenza tra proprietario e titolare dell'attività;
- d) l'assunzione da parte dei soggetti privati dei costi di demolizione dei fabbricati e della eventuale bonifica dell'area interessata;
- e) il valore dell'area, sulla base dei criteri vigenti in caso di cessione volontaria nell'ambito del procedimento espropriativo;
- f) l'entità della garanzia fidejussoria da prestare da parte dei soggetti privati (commisurata al valore di cui al punto d) da versare prima della stipula della convenzione;
- g) previsione di una penale per eventuali inadempienze pari al 30% del valore di cui al punto e).

La disciplina prevista e le relative modalità, al fine di individuare coerenti finalità d'uso, sono da individuare specificamente a seconda che l'area sia inserita in area U (zona urbanizzata) o N (zona di interesse naturalistico) del Piano d'Area o in aree classificate Area Attrezzata Riserva Naturale o Zona di Salvaguardia.

Resta inteso che qualora il soggetto titolare dell'attività economica non sia anche proprietario delle aree e dei fabbricati interessati dagli interventi edilizi, l'eventuale convenzione per la rilocalizzazione di cui al presente articolo dovrà essere definita di concerto con il proprietario delle aree.

omissis...

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. N. 255

NORME URBANISTICO EDILIZIE

DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

(ESTRATTO)

Fascicolo I

Articolo 21 commi 1 - 5 ter

VARIANTE

Modifiche introdotte dalla variante evidenziate con caratteri maggiori e in grassetto

Art. 21 - Parchi urbani e fluviali

- 1 Le aree dei parchi urbani e fluviali sono suddivise in ambiti denominati P1, P18, P19, P20, P21, P22, P23, P24, P25, P26, P27, P28, P29, P30, P31, P32, P33 e individuati nelle tavole di piano in scala 1:5000.
 - 2 Tali aree sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.
 - 3 In alternativa all'esproprio le aree dei parchi urbani e fluviali possono essere cedute gratuitamente alla città, alle condizioni di cui all'art.28, previo utilizzo delle capacità edificatoria da realizzarsi nelle aree di trasformazione secondo le modalità e procedure indicate all'art.15.

L'ambito P21, ed eventualmente parte dell'ambito P31, è prioritariamente preordinato alla realizzazione di un campo da golf previo convenzionamento con la città, nel rispetto di quanto indicato al successivo comma 4 bis.
 - 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.
- 4bis Nel caso dei parchi fluviali a scala intercomunale Stura, Dora e Sangone, la progettazione esecutiva va inserita in uno studio di inquadramento esteso agli ambiti fluviali limitrofi.

- 5 Al fine di tutelare l'attività delle aziende agricole esistenti, sono ammessi 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 L.U.R. e s.m.i., fatte salve le condizioni di inedificabilità dei suoli e sulla base di uno specifico programma di sviluppo aziendale che dimostri la necessità degli ampliamenti proposti.

Per le aziende che, d'intesa con la Città, orientano la propria attività verso la formazione di parchi agricoli, con la gestione di terreni aperti all'accesso pubblico e disponibili per attività ricreative, didattiche e di ricerca, sono ammesse anche nuove opere edilizie, purché funzionali al progetto di sistemazione del parco stesso.

Il progetto di sistemazione del parco agricolo, esteso alle aree di proprietà della città e di privati aderenti all'iniziativa, definisce le modalità di utilizzo delle aree pubbliche e private e le eventuali nuove opere previste.

Tale progetto può essere proposto anche da privati e viene approvato dalla Città con specifico atto deliberativo accompagnato da una convenzione che precisa i tempi e le modalità di attuazione e gli impegni assunti da parte delle aziende aderenti all'iniziativa.

Non sono comunque ammessi interventi in contrasto con la destinazione d'uso a parco, salvo quanto già specificato all'art.19 comma 11.

- 5bis Negli immobili nei quali sono presenti attività economiche insediate prima della approvazione del piano, è possibile, fatte salve le Norme di materia idraulica per le aree inserite all'interno delle Fasce fluviali di cui al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), consentire interventi funzionali allo svolgimento delle attività stesse che eccedono la manutenzione straordinaria (restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti, installazione di strutture di ricovero temporaneo, allacciamenti e opere di urbanizzazione) a condizione che venga stipulata idonea convenzione con la Città e con l'Ente di gestione del Parco fluviale del Po torinese (per le aree incluse all'interno del P.T.O. e del Piano d'Area), sul modello della Convenzione-quadro di cui all'art. 53 della L.U.R., che disciplini:

- a) le modalità di utilizzo temporaneo dell'area e i tipi di intervento previsti;
- b) i tempi per il trasferimento degli impianti (entro un massimo di 10 anni);
- c) l'impegno entro il termine massimo di cui al punto b) da parte della proprietà alla cessione onerosa dell'area alla Città sempre che vi sia coincidenza tra proprietario

e titolare dell'attività;

- d) l'assunzione da parte dei soggetti privati dei costi di demolizione dei fabbricati e della eventuale bonifica dell'area interessata;
- e) il valore dell'area, sulla base dei criteri vigenti in caso di cessione volontaria nell'ambito del procedimento espropriativo;
- f) l'entità della garanzia fidejussoria da prestare da parte dei soggetti privati (commisurata al valore di cui al punto d) da versare prima della stipula della convenzione;
- g) previsione di una penale per eventuali inadempienze pari al 30% del valore di cui al punto e).

La disciplina prevista e le relative modalità, al fine di individuare coerenti finalità d'uso, sono da individuare specificamente a seconda che l'area sia inserita in area U (zona urbanizzata) o N (zona di interesse naturalistico) del Piano d'Area o in aree classificate Area Attrezzata Riserva Naturale o Zona di Salvaguardia.

Resta inteso che qualora il soggetto titolare dell'attività economica non sia anche proprietario delle aree e dei fabbricati interessati dagli interventi edilizi, l'eventuale convenzione per la rilocalizzazione di cui al presente articolo dovrà essere definita di concerto con il proprietario delle aree.

5 ter **Per le attività produttive insediate prima dell'approvazione del Piano volte ad incentivare lo sviluppo tecnologico, la ricerca e, in ogni caso, finalizzate a sperimentare sistemi innovativi, può essere riconosciuto l'interesse pubblico, purchè sancito da un Protocollo d'Intesa sottoscritto dalla Città e dagli Enti competenti, da sottoporre all'illustrazione nella competente Commissione Consiliare.**

Per le aree incluse all'interno del P.T.O. e del Piano d'Area tale atto dovrà essere sottoscritto anche dall'Ente di gestione del Parco fluviale del Po Torinese.

Gli atti conseguenti al Protocollo dovranno contenere il piano industriale, le modalità di utilizzo e gli interventi edilizi ammessi sui fabbricati e sugli impianti esistenti, nonchè la previsione delle eventuali opere edilizie necessarie

per dare attuazione ai contenuti indicati nel Protocollo stesso. Dovranno inoltre essere corredati da apposito documento di analisi ambientale volto a valutare lo specifico impatto degli interventi previsti e da piani di monitoraggio ai sensi della normativa vigente.

Alle condizioni sopra riportate saranno ammessi interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, nel rispetto dell'indice della zona normativa entro cui ricadono, e a condizione che dall'attuazione degli interventi consegua altresì una concreta riduzione dell'impatto sull'ambiente nonché un miglioramento complessivo dell'inserimento ambientale e della qualità energetica degli immobili, anche in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione paesaggistica.

Negli atti di cui sopra dovranno altresì essere individuate le eventuali aree, libere da costruzioni e bonificate, da cedere gratuitamente alla Città, con tempistiche definite e di valenza prescrittiva.

omississ...