

CITTA' DI TORINO

Cons.Circ.le  
Doc.n. 47/15

Verbale n. XVI

Provvedimento del Consiglio circoscrizionale n. 5

Il Consiglio circoscrizionale n. 5 convocato nelle prescritte forme, in prima convocazione per la seduta ordinaria del 20 aprile 2015 alle ore 17,00 presenti nella sede della Circoscrizione in Via Stradella n. 192, oltre al Presidente Rocco FLORIO, i Consiglieri:

AGOSTINO GIUSEPPE	ALU' ORAZIO	ANDOLFATTO LIDIA
BARILLARO RAFFAELE	CIAVARRA ANTONIO	FRANCESE MARIA TERESA
FRAU NEVA	IARIA ANTONINO	IPPOLITO ANTONINO
LA VAILLE LUCA	LEOTTA FABRIZIO	MASERA ALBERTO
MIRTO BENITO	NOCCETTI GIANLUCA	PETRARULO GABRIELE
PIUMATTI AMALIA	POLICARO PAOLO	TETRO GREGORIO
TRIMANI ANTONIO	VALLONE PECORARO FILIPPO	ZUPPARDO GAETANO

In totale con il Presidente n. 22 Consiglieri

Assenti il Consiglieri: BATTAGLIA GIUSEPPE, CARBOTTA DOMENICO, TASSONE FABIO

Con l'assistenza del Segretario: Arch. Maurizio Florio

ha adottato in

**SEDUTA PUBBLICA**

il presente provvedimento così indicato all'ordine del giorno:

- 4) C. 5 - VARIANTE PARZIALE N. 301 AL P.R.G., AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 5 DELLA L.U.R (MECC. N. 2015 00584/09), CONCERNENTE IL RECEPIMENTO DI INDIRIZZI PER LA TUTELA DELLE AREE AGRICOLE E ADEGUAMENTI NORMATIVI. PARERE.

## CITTÀ DI TORINO

## CIRC. 5 - VALLETTE - MADONNA DI CAMPAGNA - B.GO VITTORI

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C. 5 - VARIANTE PARZIALE N. 301 AL P.R.G., AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 5 DELLA L.U.R. (MECC. N. 2015 00584/09), CONCERNENTE IL RECEPIMENTO DI INDIRIZZI PER LA TUTELA DELLE AREE AGRICOLE E ADEGUAMENTI NORMATIVI. PARERE.

Il Presidente Rocco FLORIO, di concerto con i Coordinatori della II e VI Commissione di Lavoro Permanente Domenico CARBOTTA e Raffaele BARILLARO, riferisce:

Il Direttore della Direzione Territorio e Ambiente, con nota del 2 marzo 2015 - prot. 609 - e pervenuta a questa Circoscrizione in data 2 marzo 2015 - prot. 2634 -, ha chiesto un parere alla Circoscrizione 5, ai sensi degli artt. 43 e 44 del Regolamento del Decentramento, in merito a quanto enunciato nell'oggetto.

Il presente provvedimento interviene sulla disciplina normativa dettata dalle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 aprile 1995 ed è finalizzato all'integrazione con la disciplina dell'uso del suolo, tesa a garantire un uso più razionale e sostenibile dal punto di vista ambientale tramite una serie di misure atte ad agevolare la permanenza delle attività agricole presenti sul territorio ed incentivarne l'insediamento di nuove. Tale attività di elaborazione degli indirizzi per la tutela delle aree agricole si è svolta d'intesa con le principali associazioni di categoria, che hanno contribuito con significativi apporti.

Contestualmente viene apportato un adeguamento alle novità normative intervenute in ambito nazionale, con la modifica di particolari prescrizioni sulla base dell'esperienza maturata negli anni dai competenti Settori della Città e con il contributo congiunto della Commissione Edilizia e della Commissione Locale del Paesaggio e, come tale, il presente provvedimento rientra nell'ambito dell'attività periodicamente necessaria al fine di fornire un testo normativo aggiornato e conforme alla legislazione vigente.

Le modifiche introdotte hanno comportato l'adeguamento di più articoli e schede normative delle N.U.E.A. di P.R.G.

In relazione al recupero della multifunzionalità e del valore dell'agricoltura come presidio del territorio, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP2) ha dettato indirizzi finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione del sistema dei segni del territorio agricolo storico, riconoscendo che il territorio cittadino è caratterizzato soprattutto dalle cosiddette "aree periurbane", cioè limitrofe alla città costruita. Si tratta di aree altamente urbanizzate, la cui identità sembra essere una "non identità", in quanto "ambiti non urbani, né agricoli e neppure

rurali".

Tali orientamenti alla tutela e valorizzazione sono in parte già stati recepiti dalla Città con l'approvazione del "Progetto TOCC - Torino Città da Coltivare" e del provvedimento avente ad oggetto la "Tutela delle aree agricole periurbane e nuovi indirizzi per la realizzazione di orti urbani nella Città di Torino", entrambi del 2012.

Già con il Piano Regolatore Generale del 1995, la Città aveva inteso limitare fortemente l'urbanizzazione delle aree non edificate riconoscendo aree da destinare a parco urbano e fluviale e collinare e delineando modalità attuative che ne incentivassero la cessione alla Città per una gestione unitaria rivolta all'utilizzo pubblico.

Il valore ambientale delle aree agricole ed il riconoscimento delle aree cosiddette "periurbane" portano oggi a riflettere sulla destinazione e sull'uso da attribuire a quei territori. Gli indirizzi dettati in proposito dalle N.d.A. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 2 sono volti a sostenere nuove forme di gestione agricola dei terreni, nel rispetto degli obiettivi di tutela, mantenimento ed aumento della sostenibilità ambientale delle attività agricole esistenti, di recupero della multifunzionalità e del valore dell'agricoltura come presidio del territorio, strumento di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica.

La Città intende promuovere lo sviluppo di nuove aziende anche orientate verso la multifunzionalità (turismo ecocompatibile, agricoltura sociale e didattica, orticoltura). L'intento è anche quello di promuovere le attività agrituristiche, al fine di agevolare la permanenza dei produttori agricoli attraverso il miglioramento delle condizioni di vita e l'incremento dei redditi aziendali. Al fine di dar corso a tali indirizzi, vengono conseguentemente modificati i corrispondenti articoli delle N.U.E.A. di P.R.G. ed inserite nelle legende delle tavole dell'"Azzonamento" le diciture "Parchi urbani - fluviali e agricoli".

Per quanto attiene l'impianto normativo del P.R.G., si ritiene di intervenire su alcune definizioni enunciate dalle N.U.E.A. di P.R.G. relativamente alla definizione della Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) con le relative superfici scomputabili, nonché alla definizione di verande, estendendone la possibile realizzazione, oggi ammessa solo per la residenza, a tutte le unità immobiliari per uniformare gli interventi in edifici con destinazione mista.

Infine, relativamente alla definizione di "presenza continuativa di persone", se ne è specificato l'ambito di applicabilità circoscrivendolo alle norme di tutela dell'assetto idrogeologico ed introducendo altresì limiti dimensionali.

Un ulteriore tema riguarda la disciplina delle aree per servizi pubblici; in linea con i recenti orientamenti normativi di semplificazione, è necessario introdurre una maggiore flessibilità riguardo ad alcuni parametri edilizi quali il rapporto di copertura e l'ampiezza dei cortili. La medesima esigenza si presenta in relazione alla progettazione di ambiti considerati strategici per la Città e, pertanto, assoggettati a Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) di iniziativa pubblica. Allo stesso fine ed ugualmente in presenza di uno Strumento Urbanistico Esecutivo di Iniziativa Pubblica, viene consentito il trasferimento di diritti edificatori delle aree in esso ricomprese, in altre aree soggette a pari strumento attuativo.

Inoltre, con riferimento alla dotazione di parcheggi pertinenziali ai servizi pubblici, deve essere precisato che la dotazione prevista per legge è relativa agli interventi di nuova costruzione. In particolare, per i servizi pubblici di interesse generale, si ritiene di non estendere la dotazione di parcheggi suddetta oltre a quella già prevista dalle norme in vigore.

In merito alle intervenute modifiche sull'assetto normativo, l'articolo 17 della Legge 164 dell' 11 novembre 2014 ha modificato il Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001 e s.m.i. includendo tra le opere rientranti nella manutenzione straordinaria il frazionamento e

l'accorpamento delle unità immobiliari, anche comportanti variazione delle superfici, nonché aumento del carico urbanistico, purché non venga modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Inoltre, riguardo al recupero del patrimonio edilizio esistente ed alla riduzione del consumo di suolo, ( Legge 164/2014) viene ampliata la gamma degli interventi ammessi consentendo, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, anche il restauro e risanamento conservativo, senza possibilità di modificare la destinazione d'uso.

Per quanto riguarda la definizione dell'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo d3) viene inserita una più esauriente esplicitazione delle modifiche interne entro i volumi e le sagome esistenti, ammettendo come parametro di riferimento non solo la S.L.P. ma anche il volume utile delle unità immobiliari.

Altro tema trattato dal provvedimento riguarda la tipologia degli interventi ammessi. Per consentire la piena fruizione degli spazi interrati si ritiene opportuno ricondurre gli interventi volti al riutilizzo, recupero e riqualificazione di superfici esistenti nei piani interrati e parzialmente interrati degli edifici ricompresi nella Zona Urbana Centrale Storica e sottoposti a vincolo ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., tra quelli annoverati come restauro conservativo, ai soli sensi dell'allegato A delle N.U.E.A. e fatto salvo il parere della competente Soprintendenza.

In considerazione della sempre maggiore difficoltà di reperimento di aree da destinare a servizi negli interventi all'interno dell'area centrale, a causa della densità territoriale, e considerati gli effetti negativi della mancata trasformazione degli immobili, talvolta anche di pregio, al fine di incentivare la piena attuazione del P.R.G., si propone di consentire totalmente la monetizzazione dei servizi nelle aree a destinazione terziaria (oggi ammessa solo nella misura del 50%), per gli interventi approvati con strumento urbanistico esecutivo, limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d3), sostituzione edilizia di cui alla lettera e), completamento di cui alla lettera f), ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera g) e nuovo impianto di cui alla lettera i) dell'articolo 4 delle N.U.E.A. all'interno della Zona Urbana Centrale Storica.

L'esigenza sociale di soddisfare la domanda abitativa delle fasce più deboli e garantire un modello di compresenza di varie tipologie abitative ha portato al recepimento di nuove modalità di realizzazione e gestione degli immobili di edilizia pubblica. Con deliberazione della Giunta Comunale del 23 aprile 2013 (mecc. 2013 01798/009), la Città ha adottato gli "Indirizzi in materia di edilizia convenzionata e Social Housing" riconoscendo la necessità di ridisegnare un nuovo modello di politiche abitative.

Viene, affiancato al termine "Edilizia Convenzionata" anche il termine "Social Housing", con la precisazione che, al fine di garantirne la funzione sociale, gli interventi che prevedono tale destinazione dovranno essere regolati da apposita convenzione urbanistica, i cui contenuti devono essere individuati d'intesa con gli Uffici competenti in materia di Edilizia Residenziale Pubblica.

La Variante è stata presentata e discussa in sede di II e VI Commissione, il giorno 18 marzo 2015.

Tutto ciò premesso,

#### LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

Visto il Regolamento del Decentramento approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 133 (n. mecc. 9600980/49) del 13 maggio 1996 e n. 175 (n. mecc. 9604113/49) del 27 giugno 1996 che all'art. 43 prevede l'”attività consultiva” del Consiglio Circoscrizionale.

Dato atto che il parere sulla regolarità tecnica e correttezza amministrativa dell'atto è favorevole;

## PROPONE AL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE

Di esprimere **PARERE FAVOREVOLE**

Riassumendo alcune considerazioni pregnanti a tale riguardo:

- a) La rivisitazione del Piano Regionale Generale (P.R.G.) dopo 20 anni, con l'aggiornamento alle norme nazionali è un atto dovuto.
- b) La rivalutazione delle zone agricole (aree periurbane) oggi in abbandono e in più di una occasione trasformate in discariche abusive, riqualificano non solo il territorio ma sono zone che messe nel sistema di utilizzo, sicuramente creano posti di lavoro, (attrazione con agriturismo – parchi tematici – produzioni agricole aggiuntive alle attuali).
- c) Il riutilizzo dell'esistente costruito permette di non consumare ulteriori aree verdi ma di ristrutturare un patrimonio in abbandono riqualificando luoghi che non sono conformi con Torino Città Metropolitana.
- d) La riqualificazione dell'esistente nelle zone rurali con la possibilità di ampliamento e non solo di manutenzione ordinaria e straordinaria porta del valore aggiunto all'intera Città e rende attrattivo investire producendo beni di consumo e posti di lavoro.
- e) Nel P.R.G, rivisitato si parla e si inserisce l'esigenza di creare "Social Housing" che si affianca all'edilizia convenzionata e la nostra Città ne ha tanto bisogno.
- f) La considerazione di rendere la Città più vivibile ai cittadini creando delle zone pedonali che sicuramente sono più salubri delle zone congestionate dal traffico privato, inoltre questo permetteva di programmare TPL più efficienti ed efficaci visto che si avrà un incremento della domanda.
- g) La politica economica agraria trascorsa, negli anni dello sviluppo industriale ha finanziato tale trasformazione con risorse umane, economiche e territoriali. La variante proposta restituisce parzialmente il dovuto al settore agricolo.

## OMISSIS DELLA DISCUSSIONE

Il Consiglio circoscrizionale con votazione per alzata di mano

(Al momento della votazione risultano assenti dall'aula i Consiglieri Noccetti e Zuppardo)

accertato e proclamato il seguente esito

PRESENTI .....	20
ASTENUTI .....	4 Masera, Tetro, Trimani e Vallone Pecoraro
VOTANTI .....	16
VOTI FAVOREVOLI .....	14

VOTI CONTRARI ..... 2

## DELIBERA

A maggioranza

Di esprimere **PARERE FAVOREVOLE**

Riassumendo alcune considerazioni pregnanti a tale riguardo:

- a) La rivisitazione del Piano Regionale Generale (P.R.G.) dopo 20 anni, con l'aggiornamento alle norme nazionali è un atto dovuto.
- b) La rivalutazione delle zone agricole (aree periurbane) oggi in abbandono e in più di una occasione trasformate in discariche abusive, riqualificano non solo il territorio ma sono zone che messe nel sistema di utilizzo, sicuramente creano posti di lavoro, (attrazione con agriturismo – parchi tematici – produzioni agricole aggiuntive alle attuali).
- c) Il riutilizzo dell'esistente costruito permette di non consumare ulteriori aree verdi ma di ristrutturare un patrimonio in abbandono riqualificando luoghi che non sono conformi con Torino Città Metropolitana.
- d) La riqualificazione dell'esistente nelle zone rurali con la possibilità di ampliamento e non solo di manutenzione ordinaria e straordinaria porta del valore aggiunto all'intera Città e rende attrattivo investire producendo beni di consumo e posti di lavoro.
- e) Nel P.R.G, rivisitato si parla e si inserisce l'esigenza di creare "Social Housing" che si affianca all'edilizia convenzionata e la nostra Città ne ha tanto bisogno.
- f) La considerazione di rendere la Città più vivibile ai cittadini creando delle zone pedonali che sicuramente sono più salubri delle zone congestionate dal traffico privato, inoltre questo permetteva di programmare TPL più efficienti ed efficaci visto che si avrà un incremento della domanda.
- g) La politica economica agraria trascorsa, negli anni dello sviluppo industriale ha finanziato tale trasformazione con risorse umane, economiche e territoriali. La variante proposta restituisce parzialmente il dovuto al settore agricolo.