



## **Variante strutturale n. 4 “Della Qualità Ambientale”**

Al **Piano Regolatore Generale Comunale** approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 93-25089 del 17.05.1993 esecutiva dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 24 del 16.06.93;

e già modificato con i seguenti provvedimenti:

- deliberazione della Giunta Regionale n. 5-25404 del 07.09.1998 (approvazione 1<sup>A</sup> Variante strutturale);
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 25.02.1999 (approvazione 1<sup>A</sup> Variante parziale);
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 18.10.2001 (approvazione 2<sup>A</sup> Variante parziale);
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 28.10.2003 (approvazione 3<sup>A</sup> Variante parziale);
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 28.10.2003 (approvazione 4<sup>A</sup> Variante parziale);
- deliberazioni del Consiglio Comunale n. 62 del 15.12.2004 e n. 10 del 26.02.2007 (adozione di una 2<sup>A</sup> Variante strutturale al P.R.G.C. di adeguamento al “Progetto di Piano di Stralcio per l’Assetto Idrogeologico”);
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 14.07.2006 (approvazione 5<sup>A</sup> Variante parziale);
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 14.07.2006 (approvazione 6<sup>A</sup> Variante parziale);
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 12.07.2007 (approvazione 7<sup>A</sup> Variante parziale);
- deliberazioni del Consiglio Comunale n. 49 del 20.12.2007 e n. 14 del 05.05.2008 (adozione di una Variante in itinere parziale alla 2<sup>A</sup> Variante strutturale al P.R.G.C. di adeguamento al “P.A.I.”).
- n. 14 del 02.05.2011, esecutiva dal 23.06.2011 data di pubblicazione per estratto sul B.U.R. n.° 25, con la quale è stato approvato, ai sensi della L.R. 01/2007 il Progetto Definitivo della 3<sup>a</sup> Variante Strutturale al vigente Piano Regolatore Generale Comunale vigente denominata “Costruire per i servizi”, in recepimento delle osservazioni e dei rilievi oggetto della Terza Conferenza di pianificazione tenutasi in data 05.10.2010.

---

## **Proposta Tecnica del Progetto Preliminare**

**Novembre 2017**

---

### **Progettista della Variante Ufficio Tecnico Comunale**

Arch. Eros PRIMO

### **Sindaco**

Enzo GARRONE

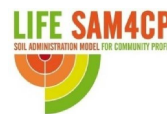
### **Collaboratore**

Dott. Pian. Terr.le. Giulio Gabriele Pantaloni

### **Responsabile del procedimento**

Arch. Eros PRIMO

Elaborato con il contributo di:



---

## **Relazione Illustrativa**

---

## **PREMESSA**

La decisione di intraprendere la presente Variante al vigente PRGC, è stata sancita con Deliberazione della Giunta Comunale N. 118 del 26.10.2015 con la quale si è disposto di procedere, in accordo con le linee generali del proprio programma di mandato, ad alcune modifiche al Piano Regolatore, funzionali alla qualificazione ambientale di parte del territorio comunale e alla sua promozione in chiave di sviluppo sostenibile.

In accordo con questi obiettivi generali, si è quindi stabilito di perseguire in via prioritaria il tema della riduzione del consumo di suolo, quale principale e concreta azione di controllo e riduzione della compromissione dell'ambiente

A tal fine è stato anzitutto pubblicato un avviso nel mese di marzo 2016 al fine di raccogliere manifestazioni di interesse alla retrocessione di aree edificabili.

Sono pervenute 19 richieste da parte di privati che sono state valutate in base a considerazioni di natura urbanistica ed ambientale, accogliendole nella loro quasi totalità ed anzi introducendo ulteriori retrocessioni.

Il tema principale che La Variante affronta quindi è la retrocessione puntuale di alcune aree, anche sviluppando una riflessione più ampia che si propone di:

- Preservare il territorio agricolo attraverso la riduzione del consumo di suolo, da attuarsi attraverso il ridimensionamento delle aree di nuovo impianto non strategiche rispetto al disegno complessivo di Piano, privilegiando il taglio di quelle aree o di parte di esse che tendono a sfrangiare o a dilatare linearmente l'armatura urbana, anche in relazione al valore ecologico dei suoli stessi. Tale riduzione viene inoltre rapportata ad una valutazione delle effettive esigenze in termini di dotazione di aree produttive/artigianali.
  
- Migliorare la qualità urbana complessiva attraverso prescrizioni normative tese a consentire un più agevole utilizzo del patrimonio edilizio esistente e la sua riqualificazione in chiave di efficienza energetica e favorire l'attuazione delle previsioni di nuovo impianto che vengono confermate;

La valutazione delle richieste di retrocessione dei terreni attualmente edificabili, è stata condotta considerando più fattori e nello specifico:

- Valutazioni di natura prettamente urbanistica (coerenza con l'impianto complessivo di Piano ed analisi del residuo).
- Valutazioni di natura ambientale e nello specifico:
  1. valore eco sistemico dei suoli oggetto delle richieste di retrocessione;
  2. potenzialità dei suoli oggetto delle richieste di retrocessione di concorrere alla futura definizione di una proposta di rete ecologica locale

Rispetto alle valutazioni di natura ambientale ed in particolare rispetto al valore eco sistemico dei suoli, è stata inoltrata alla Città Metropolitana di Torino la manifestazione di interesse a partecipare al progetto Life SAM4CP.

Il progetto "Modelli di gestione del suolo per il bene pubblico" (Soil administration model 4 community profit), si confà pienamente agli intendimenti perseguiti con la Variante avendo infatti come obiettivo una pianificazione del territorio attenta alla salvaguardia del suolo libero che porta molteplici

benefici alla comunità sia in termini di tutela e sostenibilità ambientale ma anche economici; si tratta di un “risparmio complessivo”, che può essere calcolato in tutte le sue componenti.

Questo progetto è stato presentato alla Commissione Europea nell’ambito del Programma Life+ dalla Provincia di Torino in qualità di capofila e dall’Istituto superiore per la protezione e la ricerca ambientale (Ispra), dal Dipartimento interateneo di scienze progetto e politiche del territorio del Politecnico di Torino e dall’Istituto nazionale di economia agraria (Inea). SAM4CP è stato uno dei 47 progetti italiani che hanno ottenuto il finanziamento del programma Life+ con un budget totale di 1.425.350 euro, di cui 700.474 di contributo UE e il resto di cofinanziamento da parte dei partner.

A seguito della manifestazione di interesse il Comune di None ha partecipato alla successiva fase di selezione, ristretta ad un massimo di 3 comuni, volta alla sperimentazione di nuovi atti di pianificazione urbanistica, redatti in copianificazione e volti alla sperimentazione di un approccio eco sistemico, predisponendo una sintetica proposta progettuale/metodologica.

In relazione a tale proposta con nota della Città Metropolitana prot. n. 143033/2015 pervenuta al protocollo generale in data 15.10.2015, è stata comunicata la chiusura della selezione, ed il Comune di None è stato individuato quale uno dei tre comuni (gli altri sono Settimo Torinese e Chieri) che parteciperà alle attività del progetto Life SAM4CP.

## **1 Il Piano Regolatore vigente.**

Il Comune di None è dotato di PRGC adeguato alla Lur 56/77, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 342 del 28.11.1988 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 93-25089 del 17.05.1993 esecutiva dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 24 del 16.06.93.

Tale Piano regolatore è stato integrato e modificato con Deliberazioni del Consiglio Comunale:

- n. 6 del 17.02.1997, d’adozione di una 1<sup>A</sup> Variante strutturale al P.R.G.C., approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 5-25404 del 07.09.1998 esecutiva dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 39 del 30.09.98;
- n. 48 del 20.11.1998, d’adozione di una 1<sup>A</sup> Variante parziale al P.R.G.C., approvata con propria deliberazione n. 3 del 25.02.1999 esecutiva dalla data del 12.03.99;
- n. 25 del 25.06.2001, d’adozione di una 2<sup>A</sup> Variante parziale al P.R.G.C., approvata con propria deliberazione n. 39 del 18.10.2001 esecutiva dalla data del 08.11.2001;
- n. 18 del 15.05.2003, d’adozione di una 3<sup>A</sup> Variante parziale al P.R.G.C., approvata con propria deliberazione n. 45 del 28.10.2003 esecutiva dalla data del 10.11.2003;
- n. 19 del 15.05.2003, d’adozione di una 4<sup>A</sup> Variante parziale al P.R.G.C., approvata con propria deliberazione n. 47 del 28.10.2003 esecutiva dalla data del 10.11.2003;
- n. 62 del 15.12.2004 esecutiva dal 21.01.2005 e n. 10 del 26.02.2007 esecutiva dal 19.03.2007, d’adozione di una 2<sup>A</sup> Variante strutturale al P.R.G.C. di adeguamento al “Progetto di Piano di Stralcio per l’Assetto Idrogeologico” approvato con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino del Fiume Po del 26.04.2001 n. 18/01 (pubblicata sulla GU n. 166 del 19.07.2001 e sul BUR n. 30 del 25.07.2001) ed in via definitiva con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 24.05.2001;
- n. 7 del 22.02.2006, d’adozione di una 5<sup>A</sup> Variante parziale al P.R.G.C., approvata con propria deliberazione n. 35 del 14.07.2006 esecutiva dalla data del 31.07.2006;
- n. 8 del 22.02.2006, d’adozione di una 6<sup>A</sup> Variante parziale al P.R.G.C., approvata con propria deliberazione n. 37 del 14.07.2006 esecutiva dalla data del 31.07.2006;
- n. 9 del 26.02.2007, d’adozione di una 7<sup>A</sup> Variante parziale al P.R.G.C., approvata con propria deliberazione n. 30 del 12.07.2007 esecutiva dalla data del 28.07.2007;

- n. 49 del 20.12.2007 e n. 14 del 05.05.2008, d'adozione di una Variante in itinere parziale alla 2<sup>A</sup> Variante strutturale al P.R.G.C. di adeguamento al "Progetto di Piano di Stralcio per l'Assetto Idrogeologico";
- n. 14 del 02.05.2011, esecutiva dal 23.06.2011 data di pubblicazione per estratto sul B.U.R. n.° 25, con la quale è stato approvato, ai sensi della L.R. 01/2007 il Progetto Definitivo della 3<sup>a</sup> Variante Strutturale al vigente Piano Regolatore Generale Comunale vigente denominata "Costruire per i servizi", in recepimento delle osservazioni e dei rilievi oggetto della Terza Conferenza di pianificazione tenutasi in data 05.10.2010.

## 2. Lo stato di attuazione del PRGC vigente

Il PRGC vigente, come detto, è stato concepito a metà degli anni '80 ed è stato approvato dalla Regione Piemonte nel 1993; è stato successivamente oggetto della Variante strutturale N. 1 del 1995 che ha introdotto il cosiddetto "Piano viario" oltre a otto varianti parziali.

Con la Variante strutturale n. 2 si è proceduto all'adeguamento del PRGC al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI).

Con la più recente variante strutturale N. 3, denominata Costruire per i Servizi, si sono poste le basi per:

- dotare None di alcuni servizi ritenuti essenziali per il miglioramento della qualità della vita dei cittadini, puntualmente definiti in parti diverse del territorio;
- completare con interventi puntuali una viabilità di "gronda" al centro urbano che intercettando tutte le direttrici di accesso al concentrico alleggerisca il traffico sul medesimo, migliorandone le condizioni di vivibilità e fluidificando il traffico;
- potenziamento del sistema del verde urbano;
- sostegno al mantenimento e allo sviluppo dell'economia locale, consolidando con un moderato incremento di capacità residenziale e terziaria il ruolo di None nel sistema territoriale del basso pinerolese e della seconda cintura torinese.

Tale variante è stata importante poiché tali obiettivi sono stati perseguiti nell'ambito della procedura di copianificazione prevista dalla Legge Regionale n. 1 /2007, introducendo il meccanismo attuativo della perequazione urbanistica come regola nell'acquisizione delle aree a servizi e per la viabilità.

A distanza di 5 anni dall'approvazione intervenuta nel corso del 2011, una ricognizione sull'attuazione del PRG vigente consente di verificare come risultino in gran parte inattuale le previsioni viarie (viabilità di gronda) introdotte dalla Variante ed i relativi ambiti edificabili in cui le diverse parti del tracciato risultano incluse, nonché la quasi totalità delle previsioni legate a nuovi insediamenti produttivi, artigianali e terziari.

Questa situazione è dovuta alla crisi che ha investito il comparto della costruzioni a partire dal 2011.

Nell'ambito della presente Variante è stata condotta un'accurata analisi dei residui di Piano, sviluppata all'interno del Piano di Monitoraggio della V.A.S., restituendo puntualmente la situazione di effettiva attuazione del PRGC.

Nell'**Allegato 1: Stato di Attuazione del PRGC vigente e residui di Piano** sono documentati, sia analiticamente che graficamente i residui del PRGC vigente.

### 3. La tipologia di Variante

La presente Variante attiene alla modifica della destinazione d'uso da edificabile ad agricola e verde privato di alcune zone urbanistiche. Vengono inoltre apportate limitate modifiche alle norme tecniche di attuazione finalizzate a migliorare la fruibilità degli edifici esistenti e l'attuazione delle previsioni di PRGC vigente.

Tali modifiche hanno carattere puntuale e non interessano l'intero territorio comunale e non modificano l'intero impianto strutturale, urbanistico o normativo del PRG.

La Variante ha quindi carattere **strutturale** ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della Lr 56/77 e s.m.i.

### 4. Obiettivi ed azioni della Variante

Nella tabella posta in calce vengono individuati schematicamente gli obiettivi e le azioni della Variante.

OBIETTIVI DELLA VARIANTE	AZIONI DELLA VARIANTE
Preservare il territorio agricolo attraverso la riduzione del consumo di suolo	<ul style="list-style-type: none"><li>- Soppressione o ridimensionamento di aree di nuovo impianto non strategiche rispetto al disegno complessivo di Piano (Zone IN1, IN2pu, IN4 pu, IC6 pu, IC7 pu, IC10 pu, IR5);</li><li>- Modica normativa introducendo la disciplina delle zone a Verde Privato di valenza Ecologica ( VPE), la cui attuazione consente alle attività già insediate di ampliarsi in sito in deroga al Rapporto di Copertura, evitando il sorgere di nuove richieste di consumo di suolo.</li></ul>
Migliorare la qualità urbana complessiva	<ul style="list-style-type: none"><li>- Incrementare le aree a verde privato (VP) interne all'abitato (Aree IN5, I19b, S84, S85);</li><li>- Modiche alla normativa della zona IE11 per favorire la realizzazione di aree verdi ecologicamente attrezzate lungo il percorso fruitivo di Corona Verde;</li><li>- Modica normativa introducendo la disciplina delle zone a Verde Privato di valenza Ecologica ( VPE), la cui attuazione consente di migliorare la qualità dei servizi eco sistemici;</li><li>- Modifica normativa zone agricole vincolate (EV) al fine di migliorarne la qualità</li></ul>

	ecosistemica, evitando ogni forma di impermeabilizzazione.
Favorire il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Creazione nuove aree produttive di riordino IR14 e IR15 per favorire il mantenimento e l'ampliamento delle attività già insediate;</li> <li>- Modifiche normativa zona IE11 per consentire ampliamenti in deroga al rapporto di copertura, per favorire il mantenimento e l'ampliamento delle attività già insediate;</li> <li>- Modifiche normative (vari articoli) volte a favorire gli interventi di sostituzione del patrimonio edilizio privo di qualità.</li> </ul>
Migliorare l'efficienza energetica degli edifici esistenti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modifiche normative (vari articoli) volte a favorire gli interventi di sostituzione del patrimonio edilizio privo di efficienza energetica</li> <li>- Recepimento delle disposizioni incentivanti contenute nell'allegato energetico al RE.</li> </ul>
Favorire l'attuazione delle previsioni esistenti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modifica normativa (art.62) volta a favorire gli interventi di nuova costruzione in presenza di edifici già esistenti sui confini del lotto oggetto di intervento.</li> <li>-</li> </ul>

Nell'allegato 2 alla presente Relazione Illustrativa sono descritte puntualmente le singole modifiche apportate dalla Variante alla cartografia, evidenziando le quantità variate e raffrontando le situazioni di PRGC vigente con quelle di Variante.

## 5. Sostenibilità del Piano e adesione al PROGETTO LIFE SAM4CP.

### 5.1 Il Progetto LIFE SAM4CP: obiettivi generali e azioni

Il Progetto LIFE SAM4CP (*Soil Administration Model for Community Profit* – modelli di Gestione del Suolo per il Bene Pubblico), sviluppato dalla ex Provincia di Torino (partner capofila) assieme al Dipartimento Interateneo di Scienze Progetto e Politiche del Territorio (DIST) del Politecnico e Università di Torino, l'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale (ISPRA) e l'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA) all'interno del programma Life+, ha come obiettivo generale quello di contribuire alla definizione di buone pratiche e modalità operative della pianificazione territoriale e urbanistica finalizzate al buon uso del suolo ed al contenimento del suo consumo, ponendo al centro dell'attenzione il tema dei Servizi Ecosistemici (SE) la cui considerazione, ai fini di una pianificazione sostenibile degli usi del suolo, necessita di essere integrata all'interno degli stru-

menti di pianificazione urbanistica comunale, ricercando una relazione diretta tra due campi oggi distinti, ovvero valutazione ecosistemica dei suoli e governo del territorio.

L'obiettivo specifico consiste nel sviluppare un simulatore informatico facilmente utilizzabile dai servizi tecnici dei Comuni - ma anche da altri attori sociali - che serva a evidenziare le scelte urbanistiche che consentono di contenere il consumo di suolo e i conseguenti vantaggi tratti dalla collettività sia in termini di tutela delle risorse naturali che delle finanze pubbliche.

Da ciò derivano due assunti strutturanti del Progetto Life ovvero:

- la pianificazione territoriale e soprattutto quella urbanistica comunale (o unionale), quali atti indispensabili per garantire alla collettività un risparmio complessivo grazie alla tutela delle risorse ecosistemiche del suolo (con sostanziali ricadute anche sulle finanze pubbliche);
- la consapevole e contestuale assunzione del valore dei SE del suolo quali elementi da considerare molto attentamente nel compimento delle scelte di governo del territorio, soprattutto da parte delle comunità locali che attivano la pianificazione del proprio territorio.

Questi due punti giacciono alla base dei 6 obiettivi generali che il Progetto LIFE SAM4CP si propone di raggiungere, ovvero:

- dimostrare come una pianificazione del territorio che integra nei propri processi di decisione una valutazione dei benefici ambientali assicurati dal suolo libero, garantisce alla collettività una riduzione consistente del consumo di suolo ed un risparmio complessivo grazie alla tutela delle risorse naturali e delle finanze pubbliche;
- valorizzare ed integrare i 7 SE che la ricerca Life SAM4CP considera (qualità degli habitat, sequestro di carbonio, assorbimento dell'acqua, depurazione dell'acqua, prevenzione dall'erosione del suolo, impollinazione e produzione agricola) negli strumenti di governo del territorio al fine di ridurre il suo consumo;
- proteggere ed assicurare un uso sostenibile della risorsa suolo (limitata e non rinnovabile), evidenziando gli effetti negativi del consumo di suolo per il bilancio ambientale ed ecosistemico del territorio;
- mantenere e valorizzare i SE complessivamente resi dal suolo alla collettività in maniera gratuita;
- evitare i costi pubblici destinati al ripristino delle funzioni/processi ecosistemici che il suolo naturalmente svolge e della conseguente manutenzione del territorio;
- tutelare le funzioni agricole del suolo mantenendo inalterate le altre funzioni.

Gli obiettivi generali del progetto e le azioni specifiche intraprese sono visibili al sito [www.sam4cp.eu/progetto/](http://www.sam4cp.eu/progetto/).

In termini operativi, il Progetto è organizzato attorno a tre principali tipologie di Azioni:

- quelle di tipo valutativo, dedicate all'esame della letteratura scientifica disponibile su metodi e modelli per la valutazione biofisica ed economica dei SE;
- quelle di tipo dimostrativo, che vanno dalla determinazione dell'ammontare complessivo del suolo cosiddetto "prenotato" - e dunque consumabile - ai sensi dei Piani regolatori vigenti nei 315 Comuni della Città Metropolitana di Torino, a 4 esperienze di Co-pianificazione di piani urbanistici finalizzati a limitare il consumo di suolo di cui la prima sul caso pilota del Comune di Bruino.
- quelle di tipo divulgativo, consistenti in attività di comunicazione e disseminazione dei risultati conseguiti alle varie fasi di avanzamento.

Nello specifico, le tre tipologie di Azioni si articolano in:

- **B1:** l'azione definisce, all'interno della rosa dei metodi e modelli scientifici di valutazione delle funzioni del suolo già esistenti, quelli più efficaci e più idonei ad essere inseriti in un simulatore (vedi B3);

- **B2:** l'azione identifica i modelli da utilizzare per la valutazione economica delle funzioni del suolo al fine di scegliere quelle più adatte ad essere inserite in un simulatore (vedi B3);
- **B3:** è l'azione di sperimentazione e sviluppo innovativo del simulatore informatico per l'analisi ecosistemica dei suoli e delle loro possibili trasformazioni;
- **B4:** l'azione è dedicata a misurare quanto suolo è già considerato impermeabilizzabile all'interno dei PRGC vigenti della Cm-To al fine di valutare le conseguenze ambientali che il consumo "già pianificato" di suolo avrebbe per la collettività;
- **B5:** l'azione è dedicata alla definizione di modelli urbanistici per ridurre il consumo di suolo. Essa consiste nell'elaborazione e adozione di linee guida, metodologie e strumenti urbanistici (tecnici e normativi), per ridurre il consumo di suolo e mantenere le sue funzioni con attenzione alla qualità dell'ambiente e del paesaggio;
- **B6:** l'azione mira ad applicare l'esperienza pilota per dimostrare come si può rimediare al problema del consumo di suolo, modificando i PRG con modelli urbanistici meno espansivi e capaci di salvaguardare e tutelare le funzioni ecosistemiche dello stesso.

La valutazione dei SE, che considera sia la quantificazione (statistica) e la distribuzione (geografica) dei valori biofisici associati ai 7 SE, si spinge anche a determinarne il conseguente valore economico, ponendo particolare attenzione ai flussi di valore (tassi di variazione) biofisico su quei suoli su cui si verificano fenomeni di *land use change*, ovvero le potenziali trasformazioni d'uso. Tali valutazioni consentono di monitorare gli effetti ecosistemici delle trasformazioni d'uso del suolo al fine di verificare preventivamente quale sia il "bilancio ecosistemico dei suoli" associato alle trasformazioni d'uso ed il relativo costo di ripristino. Tale azione consente all'Amministrazione Comunale di None di verificare in che modo le trasformazioni urbanistiche previste in sede di definizione della Variante strutturale siano compatibili con gli aspetti qualitativi dei suoli, analizzandone i *trade-offs* ecosistemici ed economici.

In sostanza, mentre la mappatura e la valutazione biofisica forniscono informazioni sul bilancio ecosistemico espresso in quantità assolute (ad esempio tonnellate di carbonio organico stoccato nel suolo) o indicizzate (incide medio del valore di qualità degli habitat), la valutazione economica ad essa associata, in base a diversi assetti degli usi del suolo e delle loro trasformazioni, consente di supportare il processo decisionale e pianificatorio anche mediante il confronto dei valori del Capitale Naturale derivato dalle differenti opzioni nell'utilizzo del suolo, identificando con maggiore evidenza i *trade-off* esistenti e potenziali tra funzioni alternative, nonché i soggetti avvantaggiati e quelli svantaggiati dai differenti scenari.

L'idea che questo approccio possa essere in grado di garantire un buon esito dei processi di pianificazione dello spazio, deriva dalla sua applicazione alla scala locale, ovvero al livello di pianificazione che si interfaccia direttamente con il regime conformativo delle proprietà dei suoli e delle loro trasformazioni. In questo senso, la ricerca sviluppa un modello operativo innovativo di cui il Comune di None si rende partecipe attraverso la redazione della propria Variante strutturale n.4 ispirata ai principi e criteri della buona pianificazione urbanistica finalizzata a garantire un assetto equilibrato degli usi del suolo e dei suoi effetti sui Servizi Ecosistemici.

## 5.2 L'adesione del Comune di None al Progetto LIFE SAM4CP

Oltre alla sperimentazione pilota nel Comune di Bruino, le azioni dimostrative del Progetto sono state estese ad altri 3 Comuni ai quali, dopo una selezione tramite bando aperto ai 315 Comuni della Città metropolitana di Torino, sono state proposte attività di co-pianificazione volte ad accompagnare gli enti locali stessi verso la realizzazione di una Variante al Prgc vigente, finalizzata alla predisposizione di azioni indirizzate al buon uso ed alla limitazione del consumo di suolo.



I 3 Comuni selezionati si differenziano per caratteristiche morfologiche ed insediative, con l'obiettivo di costruire una casistica di analisi e valutazione in grado di individuare delle tipologie rispetto alle quali ricondurre tutti i Comuni della Città metropolitana.

Il Comune di **NONE**, quale Comune **rurale**, è stato scelto in quanto caratterizzato da un tessuto fortemente urbanizzato, con suolo libero prevalentemente compromesso e caratteristiche socio economiche basate prevalentemente su attività industriali e di servizi. La Variante Generale al PRG consente di impostare la disciplina complessiva di piano secondo un approccio ecosistemico in grado di ottimizzare la valorizzazione della risorsa suolo e di prevedere il massimo contenimento del suo consumo.

### 5.3 L'approccio ecosistemico della Variante Generale di Piano

#### Aspetti metodologici

Per supportare le scelte del Prgc rivolte al buon uso del suolo e riordino di usi e regole insediative per la rigenerazione urbana, il Progetto prevede la mappatura e valutazione biofisica dei suoli e la successiva assegnazione di valori economici.

In particolare, sono stati valutati e mappati le seguenti sette SE forniti dal suolo, riconducibili alle principali funzioni ecologiche di produttività, protezione e naturalità:

- Qualità degli habitat (Habitat Quality) - funzione naturalistica, servizio di supporto
- Stoccaggio del carbonio (Carbon Sequestration) - funzione protettiva, servizio di regolazione;
- Filtraggio dell'acqua (Water Quality) - funzione protettiva, servizio di regolazione;
- Purificazione dell'acqua dagli inquinanti (Nutrient Retention) – funzione protettiva, servizio di regolazione;
- Erosione (Sediment Retention) – funzione protettiva, servizio di regolazione;
- Impollinazione (Crop Pollination) - funzione produttiva, servizio di approvvigionamento;
- Produzione agricola (Crop Production) - funzione produttiva, servizio di approvvigionamento.

La mappatura e relativa quantificazione dei 7 SE è avvenuta mediante l'utilizzo il software InVEST (*Integrated Valuation of Ecosystem Services and Tradeoffs*). Sviluppato dall'Università di Stanford all'interno del "Natural Capital Project", il software consente di mappare i SE di interesse per il progetto Life SAM4CP ad esclusione della produzione agricola. Per quest'ultimo servizio sono stati dunque indagati altri *tools* e metodologie di calcolo.

La valutazione ecosistemica costituisce un procedimento che, a partire da una mappatura dei SE e una distribuzione dei valori biofisici (capace di evidenziare gli squilibri ambientali che potrebbero derivare da una potenziale trasformazione degli usi del suolo) riconduce ad un *dataset* di valori statistici ed economici. La componente valutativa economica consente di esplicitare valori che normalmente rimangono "nascosti" e che invece possono influire non solo direttamente sull'ambiente ma, più in generale, sulle dinamiche economiche a scala urbana e territoriale.

<b>Servizi Ecosistemici</b>	<b>Valori Biofisici</b>	<b>Modelli di Valutazione Economica</b>
-----------------------------	-------------------------	---

Qualità degli habitat <i>Habitat Quality</i>	[Indici 0-1]	Preferenza dichiarata dalla valutazione di contingenza tramite questionario finalizzata ad individuare le disponibilità a pagare per la conservazione/valorizzazione delle aree agricole, naturali e seminaturali riconoscibili nei contesti di studio: $VET = DAP \text{ pro capite} * \text{Bacino di Utanza}$ [€mq]
Sequestro del carbonio <i>Carbon Sequestration</i>	[t/px]	Prezzo di mercato per ogni tonnellata di carbonio stoccata. [100 €t]
Trattenimento dell'acqua <i>Water Yield</i>	[mm/px]	Costo di sostituzione per la rimozione «artificiale» dell'acqua, dato dalla sommatoria dei costi per la costruzione di bacini idrografici di laminazione, scolmatori e fasce di espansione. [12,6 €mc]
Purificazione dell'acqua <i>Nutrient Retention</i>	[kg/px]	Costo di sostituzione per la costruzione di fasce tampone boscate funzionali al trattamento di nitrati. [64 €kg]
Protezione dall'erosione <i>Sediment Retention</i>	[t/px]	Costo evitato per il ripristino delle fertilità dei suoli funzionale alla protezione dall'erosione. [22,8€t]
Impollinazione <i>Crop Pollination</i>	[Indice 0-1]	Prezzo di mercato derivato dal grado di dipendenza delle coltivazioni dall'impollinazione: $\text{Valore Produzione Standard} * \text{Fattore di Vulnerabilità} * \text{Presenza di api per px}$ [€mq]
Produzione agricola <i>Crop Production</i>	[€ha]	Prezzo di mercato delle differenti colture agricole.

*Tabella – Analisi, valori e modelli utilizzati nel progetto SAM4CP.*

La Tabella sopra riportata, sintetizza i parametri utilizzati per valutare in termini biofisici ed economici i sette SE.

Gli *output* di mappatura dei SE ottenuti tramite InVEST sono stati elaborati utilizzando in larga parte il repertorio cartografico di base Land Cover Piemonte-LCP 2010 come *input* di base riferiti agli usi/coperture dei suoli, accuratamente aggiornato e dettagliata a livello locale in scala 1:2.000 ed al quarto livello di dettaglio nei Comuni oggetto della ricerca, al fine di rappresentare tutte le tipologie di copertura ed uso del suolo presenti in None, da cui ricavare valori biofisici ed economici delle qualità dei suoli.

L'esito di tale attività ha prodotto indici e valori assoluti quali espressione delle qualità biofisiche di ogni tipologia di suolo presente nel territorio comunale in riferimento ad ogni singolo SE.

La metodologia elaborata dal Progetto intende garantire una adeguata valutazione di modelli per il buon uso della risorsa suolo a partire dalla valutazione:

- dei valori ecosistemici attuali, ovvero rispondenti alla rilevazione dello “stato di fatto” del territorio, denominato tempo zero (t0);
- dei valori ecosistemici potenzialmente registrabili, ovvero rispondenti alla rilevazione potenziale delle trasformazioni che lo “stato di diritto” della vigente pianificazione non attuata pone in essere, denominato tempo uno (t1);
- dei valori ecosistemici potenzialmente registrabili in attuazione della Variante Generale in oggetto, denominato tempo due (t2), ovvero rispondenti alla rilevazione potenziale delle trasformazioni che il “nuovo stato di diritto” della Variante generale sovrascriverà al regime in essere, ai fini del miglioramento delle condizioni ecosistemiche rispetto allo stato di diritto (t1) e allo stato di fatto (t0).

Profilo urbanistico	Stato di Fatto	Stato di Diritto	Variante Generale
Profilo ecosistemico (InVEST)	(t0)	(t1)	(t2)
Profilo ecologico (indicatori)	STATO	PRESSIONE	RISPOSTA

*Tabella – Metodologia di valutazione ecosistemica Life SAM4CP*

È necessario esplicitare che il progetto SAM4CP interviene nella revisione del processo di governo degli usi del suolo che porta alla produzione dei suoi consumi. Esso pertanto si confronta con il sistema delle pressioni presenti sul territorio, cercando di limitarle, mitigarle o compensarle adeguatamente sulla base di un accurato supporto analitico. La ricerca prevede infatti lo sviluppo di “modelli” urbanistici volti alla valutazione e definizione di adeguate misure volte al contenimento del consumo di suolo. In questo senso, oltre alla rendicontazione dei valori ecosistemici nei tre tempi sopra menzionati, viene verificato quale sia il sistema delle pressioni esercitate sui SE dai residui della pianificazione vigente.

Nell'ambito della comparazione delle potenziali previsioni di trasformazione, ovvero degli stati di diritto (comparazione tra t1 e t2) vengono pertanto proposte e suggerite misure finalizzate a ridurre il degrado ecosistemico potenziale, ovvero quello esercitato rispetto al sistema delle pressioni in corso.

La metodologia di riferimento per la valutazione ecosistemica costituisce una procedura di supporto all'azione di pianificazione che articola il proprio contributo destinandone i contenuti agli strumenti che ai sensi di legge si integrano alle procedure ambientali di valutazione di piani e programmi.

La VAS è lo strumento nel quale gli effetti delle trasformazioni d'uso del suolo indotti dai piani trovano una adeguata valutazione nell'ambito delle varie componenti ambientali (acqua, aria, suolo ecc.). Per caratterizzazione metodologica, l'approccio ecosistemico strutturato mediante l'analisi dei SE può definirsi a cavallo tra le differenti analisi di comparto, poiché gli effetti delle trasformazioni sul suolo ed i servizi da esso forniti riguardano certamente il suo utilizzo a fini urbani (espresso come superficie di suolo occupato da insediamenti ed infrastrutture), ma soprattutto l'interazione che le trasformazioni del suo utilizzo possono avere sulla qualità dell'aria (attraverso il SE *Carbon Sequestration*), nella qualità e capacità di filtraggio e regolazione delle acque (attraverso i SE *Nutrient Retention* e *Water Yield*), nella qualità ecologica complessiva (attraverso il SE *Habitat Quality*), nella qualità e produttività agronomica (attraverso i SE *Crop Production* e *Pollination*), nell'erosione del suolo (attraverso il SE *Sediment Retention*).

L'approccio multi sistemico si configura, pertanto, come un importante contributo valutativo di supporto alla VAS che mira a riconnettere, rispetto al tema del suolo e del suo utilizzo, le variabili ambientali che tipicamente vengono valutate in un processo pur contiguo a quello di produzione del piano, ma prodotto in maniera disgiunta, ovvero separando (per motivi di metodologia analitica) le variabili oggetto di valutazione all'interno della VAS. Al contrario, l'attività di costruzione dei quadri di riferimento urbanistici operano sempre per processi di sintesi progettuale tentando una unificazione in chiave spaziale delle variabili socio-economiche emergenti.

La metodologia di supporto alla Variante Generale è stata strutturata nell'ambito dei seguenti obiettivi:

- ridurre le previsioni insediative sulla base di un fattore di criticità espresso dalla qualità multisistemica del suolo;
- definire un sistema di contabilità ambientale per il dimensionamento ecosistemico a supporto dei processi valutativi riferiti alle trasformazioni urbane;
- creare un livello di priorità nell'operatività delle trasformazioni urbanistiche;
- definire il valore economico derivato dalla perdita delle funzionalità ecosistemiche associate ai processi di urbanizzazione quale base per un sistema di fiscalità dissuasivo;

#### Criteria per accompagnare la redazione delle Varianti LIFE SAM4CP

Partendo dalla mappatura dei 7 SE, uno dei primi risultati dell'attività di *consensus building* è stata la messa in coerenza dei criteri (individuati nel contesto dell'azione B6 di Progetto, in coerenza con gli obiettivi dichiarati dal progetto LIFE SAM4CP di valorizzazione della risorsa suolo) per accompagnare la redazione della Variante Generale di piano e gli obiettivi programmatici dell'Amministrazione comunale, al fine di indirizzare immediatamente la redazione dell'atto urbanistico.

Tali criteri sono stati articolati nelle seguenti proposizioni operative:

- analisi del residuo di piano del PRG vigente per tipologie normative e loro quantificazione;
- valutazione dei residui di piano rispetto agli scenari di stato di fatto (base cartografica: Land Cover Piemonte) e stato di diritto (PRG vigente) definiti dagli *output* di mappatura (biofisica ed economica) dei SE e delle potenzialità della loro ri-pianificazione;
- valutazione dei residui di piano per migliorare le qualità ecologiche urbane e sostenere lo sviluppo di reticolari ecologiche ed ecosistemiche a livello locale rispetto agli scenari di stato di fatto e stato di diritto definiti dagli *output* di mappatura;
- verifica dell'esistenza di aree dismesse e/o sottoutilizzate e confronto con gli scenari di stato di fatto, stato di diritto e di possibile progetto, definiti dagli *output* di mappatura;

- valutazione delle potenzialità di riuso e/o trasformazione di aree edificate e/o urbanizzate e confronto con gli scenari di stato di fatto, stato di diritto e di possibile progetto, definiti dagli output di mappatura;
- valutazione, rispetto all'impianto urbanistico del PRG e agli *output* di mappatura dei SE, delle aree insediative retrocesse ad agricolo al fine di migliorare le qualità ecologiche urbane e sostenere lo sviluppo di reticolarità ecologiche a livello locale.

<p>Analisi <b>del residuo di piano</b> del PRG vigente per tipologie normative e loro quantificazione.</p>	<p><b>PRESERVARE IL TERRITORIO AGRICOLO ATTRAVERSO LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO</b></p> <p>1. Retrocessione di aree attualmente edificabili ad agricolo, secondo valutazioni di natura urbanistica di tipo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- attuativo (preservare l'impianto infrastrutturale ed urbano in progetto);</li> <li>- valutazione delle effettive esigenze in termini di dotazione di aree produttive/artigianali.</li> <li>- dare riscontro alle richieste di retrocessione dei cittadini</li> </ul>
<p>Valutazione <b>dei residui di piano</b> rispetto agli scenari di stato di fatto e stato di diritto (PRG vigente) definiti dagli <i>output</i> di mappatura (biofisica ed economica) dei SE e delle potenzialità della loro ri-pianificazione.</p>	<p><b>PRESERVARE IL TERRITORIO AGRICOLO ATTRAVERSO LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO</b></p> <p>1. Retrocessione di aree attualmente edificabili ad agricolo, secondo valutazioni di natura ambientale</p>
<p>Valutazione dei <b>residui di piano per migliorare le qualità ecologiche urbane e sostenere lo sviluppo di reticolarità ecologiche ed ecosistemiche</b> a livello locale rispetto agli scenari di stato di fatto e stato di diritto definiti dagli <i>output</i> di mappatura.</p>	<p><b>POTENZIAMENTO DELLA DOTAZIONE ECOLOGICA</b></p> <p>1. Introduzione nelle Norme Tecniche di Attuazione di elementi che caratterizzano in termini maggiormente ecologici la vocazione delle aree agricole</p> <p>2. Introduzione di una nuova fattispecie di zone a verde privato di valenza ecologica (VPE)</p> <p>3. definizione di una rete ecologica locale coerente con le indicazioni sovra comunali</p> <p>4. potenziamento della rete ecologica locale individuando in fregio ad essa aree ecologicamente attrezzate (zone VPE ed aree a servizi pubblici)</p>
<p>Verifica dell'esistenza di aree dismesse e/o sottoutilizzate e confronto con gli scenari di stato di fatto, stato di diritto e di possibile progetto, definiti dagli <i>output</i> di mappatura.</p>	<p><b>MIGLIORARE LA QUALITA' URBANA COMPLESSIVA</b></p> <p>1. Favorire il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente</p> <p>2. Migliorare l'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente recependo le misure incentivanti dell'allegato energetico</p>
<p>Valutazione delle potenzialità di riuso e/o trasformazione di aree edificate e/o urbanizzate e confronto con gli scenari di stato di fatto, stato di diritto e di possibile progetto, definiti dagli output di mappatura.</p>	<p><b>MIGLIORARE LA QUALITA' URBANA COMPLESSIVA</b></p> <p>1. Favorire il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente</p> <p>2. Migliorare l'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente recependo le misure incentivanti dell'allegato energetico</p>
<p>Valutazione, rispetto all'impianto urbanistico del PRG e agli <i>output</i> di mappatura dei SE, delle aree insediative retrocesse ad agricolo al fine di migliorare le qualità eco-</p>	<p><b>PRESERVARE IL TERRITORIO AGRICOLO ATTRAVERSO LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO</b></p>

logiche urbane e sostenere lo sviluppo di reticolarità ecologiche a livello locale.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Retrocessione di aree edificabili ad agricole;</li> <li>2. Introduzione nelle Norme Tecniche di Attuazione di elementi che caratterizzano in termini maggiormente ecologici la vocazione delle aree agricole</li> <li>3. introduzione di una nuova fattispecie di zone a verde privato di valenza ecologica</li> </ol>
---	--

*Tabella* | Verifica di coerenza fra criteri di revisione del Progetto Life SAM4CP e Obiettivi/Azioni della Variante strutturale di None.

#### **5.4 La reversibilità degli usi del suolo nella Variante strutturale al Prg di None**

Una delle sfide – non certo recente - con cui il piano urbanistico deve confrontarsi con rinata criticità nella fase attuale, riguarda il tema della reversibilità delle scelte di regolazione degli usi del suolo. Una sfida che affronta il ben noto problema delle rigidità insite nello strumento del piano e della conformazione della proprietà privata, che ne condizionano la capacità di adattamento ai cambiamenti; una difficoltà che trova nei tempi - lunghi e complessi - dell’istituto della Variante di piano regolatore (parziale e/o generale) la conseguente necessaria modalità operativa.

Oggi giorno – al tempo della crisi economica e immobiliare e di una fiscalità sulle aree fabbricabili (ex Dlgs 201/2011, la cosiddetta manovra “salva Italia”) che penalizza la rendita fondiaria d’attesa – la discussione su tal argomento intercetta gli obiettivi di sostenibilità ambientale ed in particolare di contenimento del consumo di suolo, soprattutto di tipo agricolo.

Con riferimento all’intero territorio nazionale, si tratta di un fenomeno ancora marginale nel panorama urbanistico, il cui stato dell’arte restituisce il quadro di un cambiamento in atto nelle prassi urbanistiche, entro un panorama regionale diversificato soprattutto per le tipologie funzionali di aree che vengono coinvolte (a destinazione residenziale, industriale o servizi) ma omologato attorno al fatto che si tratta, spesso, di aree di limitata dimensione e diffuse indistintamente nei sistemi insediativi esistenti e pianificati.

Rispetto a tali variazioni di regolazione d’uso del suolo vanno rilevate due potenziali criticità: la prima connessa alla riduzione delle – sempre più esigue - entrate comunali dovute alla tassazione delle aree edificabili e la seconda riguardante l’efficienza dell’assetto urbanistico definito dalla pianificazione vigente, rispetto al quale si presume che ogni ipotesi di intervento pianificata concorra.

In tale prospettiva, con riferimento ai processi di *government*, si stanno diffondendo anche in Regione Piemonte le esperienze di pianificazione comunale aventi per oggetto la riduzione delle previsioni di espansione programmate in territorio agricolo mediante l’attivazione di Varianti di piano finalizzate a stralciare le previsioni insediative, retrocedendole agli usi agricoli. La narrazione urbanistica e politica che accompagna tali procedimenti rimanda ad obiettivi di rigenerazione del territorio urbanizzato e di riduzione del consumo di suolo nell’ottica della lotta ai cambiamenti climatici. Rispetto alle modalità di *governance* di tali processi solitamente la procedura urbanistica viene anticipata da pratiche di consultazione di *stakeholders* basate sulla raccolta - tramite bando - di manifestazioni di interesse e istanze di riclassificazione urbanistica di aree potenzialmente urbanizzabili ma non ancora attuate (e che dunque costituiscono il cosiddetto residuo di piano), cui solitamente risponde la particolare categoria dei proprietari fondiari.

L’esperienza condotta con le Varianti urbanistiche del progetto LIFE SAM4CP (Comune di Settimo T.se, Chieri e None) induce ad interrogarsi attorno ad alcuni nodi problematici della questione “retrocessioni”: quale progetto di città e territorio può derivare dalle richieste di riclassificazione delle aree edificabili, rispetto alle dimensioni delle aree stesse, sia singolarmente che in termini aggregati? Che tipo di politiche si possono perseguire operando su quote di suolo di così limitate dimensioni? Quale potrebbe essere un’azione efficace per contenere il consumo di suolo? E’ possibile avviare processi di retrocessione dei diritti edificatori che non facciano leva soltanto sull’aspetto economico-fiscale del problema, senza peraltro perderne di vista l’importanza in tempi di scarsità cronica di risorse pubbliche?

Queste sono solo alcune delle questioni che la reversibilità degli usi del suolo evoca rispetto ai casi esaminati. E' evidente infatti che non possono essere tali minime quote di suolo in gioco, sia in valore assoluto che in termini percentuali (nei casi esaminati sempre inferiori allo 0,3% dell'intera superficie comunale), a reggere la retorica di una strategia urbanistica del contenimento del consumo di suolo. Ciò nonostante, a livello tattico, possono essere spunto e pretesto da cui partire per azioni di rigenerazione capillare e puntuale dei sistemi socio-insediativi.

In questa direzione l'esperienza condotta con le Varianti urbanistiche del progetto LIFE SAM4CP, mostra che il contributo derivante dalla valutazione biofisica ed economica dei suoli in funzione dei servizi ecosistemici che essi sono in grado di svolgere, può rivelarsi un paradigma importante per:

- suggerire e sostenere un sistema di priorità da seguire nella revisione delle previsioni vigenti che tenga conto dei servizi ecosistemici e del loro valore rispetto alle pressioni in corso;
- dimostrare che la retrocessione di una previsione di trasformazione ha potenziali effetti positivi sia in termini biofisici che sulle finanze pubbliche, in termini di "danno evitato", che in parte può ristorare l'eventuale perdita di redditività per il Comune derivante dalla tassazione comunale dei suoli edificabili in forza della nuova previsione agricola;
- supportare un consapevole disegno della rete ecologica locale e la sua attuazione rispetto ai più ampi sistemi di connessione ambientale.

Entro tale prospettiva operativa, il piano urbanistico può sperimentare l'innovazione delle relazioni fra attività progettuale e sistema delle conoscenze che dovrebbero orientare e legittimare le scelte di governo del territorio entro una dimensione in grado di essere contemporaneamente analitico-valutativa e di progetto del suolo.

In questo senso il metodo della pianificazione adottato anche a None, rinnova la sua capacità di sostanziare il perseguimento dell'interesse generale nel sostenere scelte orientate alla sostenibilità delle risorse ambientali.

**Nell'allegato 4 alla presente Relazione Illustrativa sono riportate le mappature dei servizi ecosistemici riferiti ai tempi t0 (stato attuale), t1(stato di diritto), t2(variante).**

## **6. La riduzione del consumo di suolo; la Valutazioni di natura prettamente urbanistiche**

Oltre alle risultanze che scaturiscono dal riconoscimento del valore dei servizi eco sistemici, la Variante è sorretta nella valutazione dei terreni da retrocedere anche da considerazioni più squisitamente urbanistiche.

L'analisi dello stato di attuazione del PRG vigente, vedi il già richiamato Allegato 1, testimonia anzitutto gli effetti della perdurante crisi economica, verificatasi nel corso dell'iter di approvazione della Variante "Costruire per i Servizi", approvata nell'aprile del 2011, che ha colpito anche ed in modo particolare il settore delle costruzioni e segnatamente le nuove edificazioni.

Tale crisi che perdura tuttora e che pare aver assunto un carattere strutturale, si è manifestata a None non diversamente da altre realtà analoghe con il sostanziale blocco di tutte le iniziative di nuova costruzione, sia per il comparto residenziale che per quello produttivo ed artigianale.

Il dato interessante poiché mitiga gli effetti di tale crisi, è relativo al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, in particolare di quello a destinazione produttiva. Nell'ambito di una ricerca connessa alla pubblicazione curata dall'IRES Piemonte, intitolata "*POSTFORDISMO E TRASFORMAZIONE URBANA*" *CASI DI RECUPERO DEI VUOTI INDUSTRIALI E INDICAZIONI PER LE POLITICHE NEL TERRITORIO TORINESE* " AA.vv. *Torino Luglio 2016*, il caso di None è stato oggetto di studio relativamente al tema delle aree dismesse.

Dalla ricerca è emerso che il patrimonio dismesso, dato del 2015, inteso come stabilimenti già operanti e attualmente vuoti, è così stimabile:

- Superfici dismesse: 84.000 mq. coperti (\* ad oggi il dato deve essere aggiornato in circa 52.000 mq in quanto è stato collocato uno degli stabilimenti ex Indesit/Merloni ad una ditta di logistica);
- Superfici disponibili già costruite: 18.000 mq. coperti
- Superfici disponibili industriali /da costruire: 39.000 mq. copribili
- Superfici disponibili artigianale terziario/ da costruire: 38.000 mq. copribili

Le aree dismesse, rappresentano quindi poco più del 5% del totale (circa 168 ha coperti), mentre solo un ulteriore 5 % è la disponibilità attuale di completamento.

A fronte di tale situazione si può affermare che, rispetto al contesto metropolitano e a realtà anche molto vicine ove il comparto produttivo segna decisamente il passo, a None si registra una sostanziale tenuta del mercato dei capannoni.

Parimenti sul fronte dell'edilizia residenziale non vi sono sostanziali porzioni di patrimonio edilizio esistente inutilizzato o che versano in situazione di degrado.

Rispetto alle aree potenzialmente edificabili invece si registrano dei possibili squilibri.

Mentre per le aree edificabili a destinazione residenziale non è pervenuta alcuna richiesta di retrocessione ad agricolo nell'ambito di una consultazione promossa dall'Amministrazione Comunale nel marzo del 2016, vi sono state molte richieste per aree terziarie ed industriali. Ciò è indice della diversa attenzione che il mercato edilizio nonese riserva alle differenti destinazioni d'uso. Tale dato è confermato (vedi Allegato 1 sullo stato di attuazione del PRGC vigente) anche dalle – poche - iniziative intraprese nei 5 anni successivi all'approvazione della variante Costruire per i Servizi che hanno portato alla sottoscrizione di 2 SUE e di un rilevante Permesso di costruire convenzionato oltre ad alcuni interventi diretti, tutti di natura residenziale, mentre non si sono registrate proposte rispetto al comparto terziario (zone IC) e produttivo (IN). Anche il comparto commerciale ha preferito orientarsi al recupero dell'esistente, grazie ad una procedura di legge 106/11 che è stata giocata in chiave attuativa più che di deroga alle previsioni del PRGC vigente.

Il dato complessivo che si può trarre da queste dinamiche è il sostanziale esubero delle previsioni relative al comparto terziario (zone IC) che non trovano in None una localizzazione adeguata, mentre il comparto produttivo e commerciale è ancora vivace e tende soprattutto a riutilizzare l'esistente e può essere per questo più facilmente protagonista di azioni di rigenerazione. Il settore residenziale è il solo per il quale sussiste una seppur limitata richiesta di nuove costruzioni.

La presente Variante ha natura strutturale e non generale e pertanto non ha come obiettivo la revisione complessiva dell'impianto urbanistico del Piano Regolatore vigente. Non vengono quindi messe in discussione le scelte di fondo della pianificazione previgente, compresa la Variante del 2011 rispetto alla quale si conferma in particolare il disegno della viabilità di "gronda" da attuarsi progressivamente tramite il meccanismo della perequazione e quindi delle aree che si attestano su di essa, per il carattere strategico di tale previsione rispetto alle carenze strutturali dell'impianto viario esistente.

A prescindere dalle valutazioni di altra natura non si ritiene pertanto di "smontare" con la presente Variante, tramite la trasformazione di zone edificabili in zone non edificabili, il meccanismo attraverso il quale potrà essere realizzata la viabilità di gronda.

Viceversa non risulta strategico conservare a priori l'ipotesi di riordino della viabilità a tergo dell'argine a protezione della zona industriale poiché lo sviluppo eccessivamente articolato della viabilità è sorretto per la quasi totalità dall'attuazione di comparti a destinazione terziaria che come argomentato in precedenza non risultano effettivamente rispondenti ai bisogni attuali e neppure a quelli prevedibili in futuro.

Le modifiche che vengono apportate dalla Variante sono evidenziate e specificamente commentate nell'Allegato 2 alla presente Relazione Illustrativa



## **7. Verso una rete ecologica locale.**

Nell'ambito delle valutazioni che sono state effettuate esaminando le richieste di retrocessione, al fine giungere ad un progetto organico di riduzione del consumo di suolo, è stata esperita anche una riflessione sul futuro sviluppo di una rete ecologica a livello locale. Tale elemento, da svilupparsi in modo organico all'interno di una Variante Generale, viene nella presente Variante solo acquisito come ulteriore elemento di valutazione.

La proposta di rete ecologica locale cui tendere, è stata strutturata a partire dal riconoscimento degli elementi presenti nella strumentazione urbanistica sovra comunale, come riconosciuta all'interno della Verifica di assoggettabilità alla VAS, così definiti:

- Terreni aventi funzionalità ecologica alta e moderata;
- Zone umide;
- Vincoli ambientali e paesaggistici ai sensi del Codice dei Beni Culturali
- Fasce fluviali A e B del PAI;
- Reticolo idrografico secondario e relative fasce di rispetto;

Definiti tali elementi si è ipotizzato di poter riconoscere tre macroambiti che potranno costituire la dorsale di una futura rete ecologica.

- La zona a ridosso del Comune di Scalenghe, compresa fra il Rio Essa e la Bealera del Molino, anche detta zona della "Riserva";
- La zona che ha come asse il Torrente Chisola e le sue fasce di rispetto ambientale ed idrogeologica;
- La zona a ridosso del parco di Stupinigi.

Si tratta di un obiettivo di lungo termine, rispetto al quale la presente Variante, si limita ad individuare dei possibili tasselli che potranno in futuro favorirne l'attuazione.

La variante prevede quindi due distinte linee di azione:

- Introdurre elementi di valorizzazione della funzione ambientale delle aree "EV", individuate quale tessuto connettivo per la futura attuazione della REL;
- L'individuazione di aree a Servizi pubblici all'interno di comparti perequati (zone S/n.. pu) e a Verde Privato di valore ecologico (VPE) che si vanno a saldare, potenziandone le caratteristiche, ad un meta progetto di REL e che vengono ad essere attuate in occasione degli interventi edilizi previsti nei relativi comparti o ambiti.

Nell'Allegato 5 "Verso una Rete Ecologica Locale" viene descritto il metodo attraverso il quale si è giunti a definire la proposta della REL.

## **8. Misure di riqualificazione e di agevolazione al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente**

Parallelamente alla riduzione del consumo di suolo, la Variante intende:

- promuovere la riqualificazione, in particolare energetica, degli edifici esistenti, recependo le misure di incentivazione previste nell'Allegato Energetico. Ciò avviene tramite premialità di superficie utile che vengono graduate in relazione ai benefici ambientali (riduzione dei con-

sumi di energia e quindi delle emissioni) conseguiti tramite gli interventi previsti dall' Allegato Energetico.

- consentire un più agevole utilizzo del patrimonio edilizio esistente e favorire l'attuazione delle previsioni di nuovo impianto che vengono confermate;

Le misure che vengono introdotte hanno carattere prettamente normativo e vengono di seguito puntualmente elencate.

- ❖ ART. 16 NTA. Modifica e precisazioni del regime di trasferimento delle volumetrie. Al fine di consentire un miglior utilizzo delle capacità edificatorie in rapporto alla conformazione dei lotti e alle dismissioni delle aree a servizi, viene introdotto l'obbligo di formazione di un P.E.C. all'interno del quale verificare i parametri urbanistici ed edilizi di ciascuna area. La modifica è coerente con l'obiettivo di un miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente e di lotti già compromessi, in tutto o in parte.
- ❖ ART. 23 NTA TIPI DI INTERVENTO AMMESSI SUL PATRIMONIO EDILIZIO DELLA ZONA CS. Viene precisato che gli interventi di edilizia libera sono eseguibili in assenza di titolo abilitativo ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/01 e s.m.i. possono essere eseguiti su tutti gli immobili ricompresi nella Zona C.S. a prescindere dalla classificazione dei singoli interventi ammessi di cui alla Tavola D4.
- ❖ Art. 24 NTA AREE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R) Vengono eliminati i riferimenti ad interventi edilizi non più compresi all'interno della definizione dei titoli abilitativi edilizi di cui al DPR 380/01 e s.m.i.  
Viene introdotto l'intervento di sostituzione edilizia così come definito dalla L.R. 13/03 di modifica della L.R. 56/77 in luogo degli interventi di demolizione e ricostruzione.  
Tali interventi vengono assoggettati a permesso di costruire in forma convenzionato e vengono introdotte delle norme per garantire il miglioramento dell'efficienza energetica, della salubrità e della qualità ambientale degli edifici.
- ❖ Art. 29 AREE ED ATTREZZATURE PRODUTTIVE. Viene introdotta una norma per cui nelle zone IE, IC, IR, IN nelle quali le previsioni edificatorie risultino già attuate ed il cui rapporto di copertura risulti saturo, è consentito ampliare gli edifici ed impianti esistenti, coprendo gli spazi già attualmente impermeabilizzati, a determinate condizioni e limitazioni. La norma è coerente con l'obiettivo di limitare l'ulteriore consumo di suolo e di ottimizzare l'uso dei suoli già compromessi incentivando lo sviluppo ed il consolidamento delle attività economiche.
- ❖ Art. 30 CLASSI DI INTERVENTO NELLE AREE DESTINATI AD IMPIANTI PRODUTTIVI  
Viene inserito un nuovo paragrafo, il 30.6, recante l'adeguamento alla Variante "Seveso" al PTCP2.
- ❖ Art. 39 REALIZZAZIONE DI RESIDENZE RURALI E ATTREZZATURE AGRICOLE COLLEGATE. Viene riscritta la norma che disciplina la possibilità per i soggetti non titolari della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale di realizzare dei fabbricati comunque funzionali al mantenimento del fondo. Viene ampliata la soglia massima realizzabile portandola a 60 mq., richiamando i principi di inserimento ambientale di cui al R.E. Parallelamente viene introdotto il

divieto di lottizzazione di fondi per creare orti. La modifica è funzionale ad evitare l'abbandono di piccoli lotti agricoli, favorendone l'utilizzo anche da parte di chi non è propriamente agricoltore.

- ❖ Art. 41 RECUPERO ALLA RESIDENZA DI ABITAZIONI E FABBRICATI RURALI. Viene introdotta la possibilità di dotare le abitazioni comunque esistenti in zona agricola, di fabbricati di servizio (bassi fabbricati/tettoie) nella misura una tantum massima di 60 mq., qualora non esistano sul lotto oggetto di intervento altri fabbricati da recuperare a tale uso. La modifica è coerente con l'obiettivo di un miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente e di lotti già compromessi, in tutto o in parte.
- ❖ Art. 43 DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' AGRITURISTICHE – MANEGGI. Vengono aggiornati i richiami alla legislazione di riferimento.
- ❖ Art. 44 AREE AGRICOLE DI CORNICE DELL'ABITATO (EV). La norma viene modificata introducendo delle limitazioni d'uso e delle prescrizioni che tendono a connotare tali zone dal punto di vista ecologico ed ambientale. Le zone EV assumono una funzione duplice di tutela dell'abitato dalle attività intensive ed incompatibili del settore produttivo agricolo e di protezione del territorio dall'espansione urbana. Tali aree, in quanto tessuto connettivo, possono diventare se gestite in modo sostenibile, elemento utile alla futura costruzione della Rete Ecologica Locale.
- ❖ Art. 50 AREE A VERDE PRIVATO. Anche le aree a verde privato vengono rafforzate nel loro valore ambientale aumentando la superficie a verde permeabile prevista.
- ❖ Art. 51 VERDE PRIVATO DI VALENZA ECOLOGICA (VPE) (nuovo articolo in variante)  
L'articolo viene introdotto per normare le zone che il PRG individua ai fini del riequilibrio ecologico complessivo del territorio comunale e funzionali alla costituzione della rete ecologica comunale (R.E.L.). Obiettivo prioritario su tali aree è la realizzazione di interventi specifici di rinaturazione condotti in accordo ai disposti dello specifico allegato alle presenti NTA. Una volta attuata la rinaturazione, le aree sono vincolate alla funzione ecologica perpetua, con atto pubblico registrato e trascritto nei registri immobiliari. In alternativa le aree possono essere dismesse al Comune che le accoglie all'interno del proprio patrimonio, mantenendone inalterato l'utilizzo.
- ❖ Art. 59 AREE DI PARCHEGGIO (Art. 60 in variante).  
Il limite della monetizzazione delle area a parcheggio in adempimento agli standard ex art. 21 viene elevato da 20mq a 40 mq al fine di favorire l'insediamento nel centro urbano di nuove attività commerciali o di servizio, nonché al fine di consentire il recupero di parti consistenti del tessuto storico. Viene anche precisato il regime delle aree che sono asservite a standard urbanistico ai sensi del comma 4 dell'art. 21 della L.R. 56/77.
- ❖ Art. 62 DISTANZA DEGLI EDIFICI – FASCE DI RISPETTO STRADALE (Art. 63 in variante).  
Al fine di migliorare l'utilizzabilità del lotto e/o al fine di riproporre l'edificazione a cortina su strada viene introdotta la possibilità per le zone I, di derogare alle distanze da rispettare

nell'edificazione dalle strade e dai confini, qualora pre esistano dei fabbricati sui terreni confinanti con le zone I, edificando in continuità ad essi.

- ❖ Art. 68.5 ULTERIORI PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE – GEOTECNICHE (69.5 in Var)  
A seguito dello studio di Microzonazione Sismica – LIVELLO 1 – il territorio comunale è stato oggetto di delimitazione di un'unica zona stabile suscettibile di amplificazioni locali, definita Zona 1. In relazione a questo studio viene inserita la seguente prescrizione *“La progettazione degli interventi edilizi dovrà essere corredata dalla verifica di stabilità nei confronti della liquefazione secondo quanto stabilito dal punto 7.11.3.4 del D.M. 14/01/2008 e s.m.i. “*
- ❖ Art. 71 SOTTOTETTI. (Articolo 72 in Variante)  
Vengono inserite alcune precisazioni per rendere più chiara l'applicazione delle regole per l'utilizzo pertinenziale dei sottotetti al di fuori delle fattispecie di recupero di cui alla L.R. 21/98 e s.m.i.
- ❖ Art. 74 PRESCRIZIONI PER LA MITIGAZIONI DEGLI EFFETTI SULL'AMBIENTE DELLE COSTRUZIONI. (Articolo 75 in Variante)  
Vengono inserite le prescrizioni per le aree oggetto della Variante che derivano dalla verifica di Assoggettabilità alla VAS
- ❖ Art. 76 ALLEGATO ENERGETICO (nuovo articolo in Variante)  
Viene inserito un articolo per correlare le misure di incentivazione contenute nell'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio. Si dispone in particolare che le superfici utili oggetto di incentivazione

## 9. Bilancio urbanistico della Variante.

La variante, in attuazione del suo principale obiettivo, ovvero la riduzione del consumo di suolo, prevede la retrocessione ad utilizzo agricolo di **120.496 mq** di superficie territoriale. Di questa superficie, 35.737 mq. sono oggetto di richiesta di retrocessione da parte di privati

Nel dettaglio il bilancio urbanistico è rappresentato nella seguente tabella

Aree Normative	Sup. territoriale da PRGC vigente (mq.)	Sup. territoriale in variante (mq.)	Differenza sup. vigente/variante (mq.)
Zone I – residenziale nuovo impianto	346.614	346.610	- 3.000
Zone IC – commerciale terziario	243.265	196319	- 46.946
Zone IN – produttivo nuovo impianto	98.854	38.239	- 60.615
Zone IE – produttivo esistente	975.910	950.128	- 25.781

Zone IR – produttivo di riordino	373.936	407.111	+ 33.175
Zone AP – attrezzature di interesse pubblico	88.835	78.042	- 10.793
Zone S – Servizi Pubblici (art. 21 Lr 56/77)	259.043*	252.512*	- 6.531
Totale sup.	2.386.458	2.265.962	- 120.496

\*Non sono computate le superfici della zone “S” interne alla superficie territoriale delle zone PU.

Come risulta dalla tabella è evidente la riduzione accentuata delle superfici territoriali delle aree produttive e del commerciale terziario cui fa da contraltare l’incremento delle zone produttive di riordino, conseguenza della strategia di dotare gli edifici produttivi esistenti di un’area di pertinenza potenziale su cui potersi ampliare, al fine di conservare ed incrementare le attività esistenti e la relativa occupazione.

La riduzione delle aree a Servizi è in gran parte connessa alla riduzione delle superfici territoriali a servizi interne alle aree produttive e terziarie (IN ed IC di tipo Pu) ovvero di quelle che presentano al loro interno una quota di aree a servizi da dismettere in regime perequato. Il dato di tale riduzione è pari a 14.648 mq. cui fa da contraltare l’incremento di superfici a servizi di proprietà divenute comunali.

Vi è un’ulteriore riduzione di aree a servizi, principalmente dovuta alla presa d’atto della demolizione del Campo Sportivo in Via Pinerolo di proprietà della Curia, che assomma a 6.531 mq.

Il totale delle aree a servizi (ex art. 21 Lr 56/77 e quindi esclusi gli art. 22) previsti dal PRGC vigente, da totale delle aree esistenti ed in progetto nelle Schede di Sintesi delle NTA, è pari a 346.978 mq. Il totale degli abitanti teorici insediabili (dato finale della 3<sup>a</sup> Variante Strutturale) è pari a 9.600 ab.

Risultano quindi i seguenti rapporti

	Tot. aree a servizi (S)	Rapporto ab teorici insediabili/Servizi	Abitanti insediabili
PRGC vigente	346.978 mq	36,14 mq/ab	9600
Variante	325.799 mq	33,93 mq/ab	9581

La Variante prevede quindi una riduzione di n. 19 abitanti teorici insediabili.

I residenti attuali, sono pari a 8009 abitanti (al 01.01.2017).

Le modifiche che vengono apportate dalla Variante sono evidenziate e specificamente commentate nell’Allegato 3 alla presente Relazione Ill.va

## 10. Adeguamenti a strumenti urbanistici sovraordinati e disposizione di legge.

### 10.1 Microzonazione sismica

A partire dal 1° giugno 2012 le indagini geologico-morfologiche ed idrauliche a supporto degli strumenti urbanistici generali dei Comuni ricadenti nelle zone sismiche 3S e 3 (None ricade appunto in zona 3) devono comprendere uno studio di Microzonazione Sismica corrispondente al livello 1 degli ICMS 2008, predisposto secondo le modalità illustrate nell'allegato A alla Determinazione Dirigenziale n. 540/DB1400 del 09.03.2012 "Definizione delle modalità attuative in riferimento alle procedure di gestione e controllo delle attività Urbanistiche ai fini della prevenzione del rischio sismico, approvate con DGR n. 4-3084 del 12.12.2011."

A seguito dello studio di Microzonazione Sismica – LIVELLO 1 – il territorio comunale è stato oggetto di delimitazione di un'unica zona stabile suscettibile di amplificazioni locali, definita Zona 1.

E' stata altresì perimetrata una zona di attenzione per liquefazioni di tipo 1, coincidente con l'aerale di affioramento dei sedimenti alluvionali olocenici bordanti il Torrente Chisola ed il Rio Essa.

E' stata quindi una prescrizione per cui "La progettazione degli interventi edilizi dovrà essere corredata dalla verifica di stabilità nei confronti della liquefazione secondo quanto stabilito dal punto 7.11.3.4 del D.M. 14/01/2008 e s.m.i. "

Tale prescrizione viene inserita all'interno dell'art. 68.5 che viene integrato anche dal punto di vista del riferimento alla normativa tecnica per le costruzioni generale.

### 10.2 Adeguamento alla Variante "SEVESO" al PTCP2

La Variante al Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Torino di adeguamento al d.m. 9 MAGGIO 2001 "Requisiti minimi in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante" (adottata con DCP n. 198-332467 del 22/05/2007), di seguito denominata Variante "Seveso" al PTC, è stata approvata con deliberazione del Consiglio Regionale del Piemonte n. 23-4501 del 12 ottobre 2010 e pubblicata sul B.U.R. n. 43 del 28/10/2010.

La Variante "Seveso" al PTC è finalizzata a garantire un maggior livello di sicurezza per l'ambiente e per la popolazione nei confronti del rischio industriale, e si rivolge ai gestori degli stabilimenti "Seveso" e ai comuni soggetti all'obbligo di predisposizione o di aggiornamento dell'Elaborato RIR ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 9 maggio 2001, o comunque all'obbligo di adeguamento ai disposti della Variante stessa.

Nel Comune di None **non** sono presenti stabilimenti "Seveso" per i quali sono previste modifiche con aggravio del preesistente livello di rischio, di cui all'art. 10, comma 1, del d.lgs. 17/08/99, n. 334,

Nel Comune di None **non** sono presenti stabilimenti "Seveso" esistenti, ovvero già classificati a pericolo di incidente rilevante ex artt. 6 o 8 del d.lgs. 334/99 s.m.i. alla data di adozione della Variante Seveso al PTCP2.

Sul Comune di None **non** ricadono gli effetti diretti (aree di danno) di uno o più stabilimenti "Seveso", ubicati nei comuni contermini;

Sul Comune di None **non** ricadono gli effetti indiretti (aree di esclusione e aree di osservazione) di uno o più stabilimenti "Seveso", ubicati nei comuni contermini;

Nel Comune di None **non** sono presenti o previste attività definite dal d.lgs. 334/99 s.m.i. (c.d. "sottosoglia"), determinate secondo i criteri ex art. 19 della ;

Nel Comune di None **non** sono previsti nuovi insediamenti o infrastrutture attorno agli stabilimenti "Seveso" esistenti (ad es. vie di comunicazione, luoghi frequentati dal pubblico, zone residenziali), qualora la previsione possa aggravare il rischio o le conseguenze di un incidente rilevante.

L'adeguamento del PRGC vigente alla Variante "Seveso" del PTCP2 consiste quindi nel recepimento dei contenuti minimi di cui alla "Nota esplicativa" n. 5 (DCM n. 39516/2015 del 15 dicembre 2015).

All'interno degli elaborati di VAS (Rapporto Ambientale originale) e Verifica di assoggettabilità di variante sono individuati i fattori ambientali e paesaggistici limitanti definiti agli artt. 13.1, 13.2 e 13.3 della Variante "Seveso" e specificamente

- ❖ Le "Zone ad altissima vulnerabilità ambientale" (fattori ambientali e paesaggistici limitanti)
  - Fasce A e B, del PAI
  
- ❖ "Zone a rilevante vulnerabilità ambientale" (fattori ambientali e paesaggistici limitanti)
  - Aree di interesse paesaggistico ai sensi del d.lgs.42/2004 s.m.i., articolo 142, let. c (fascia di 150 m dai fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici) Fascia di 150 ml dal Torrente Chisola;
  - Corridoi di connessione ecologica in previsione individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione;
  - Aree di pregio agro-naturalistico (suoli di Ia e IIa Classe di capacità d'uso)
  - Fascia C ed aree in dissesto idrogeologico a pericolosità media o moderata da PAI

All'interno delle Norme Tecniche di Attuazione, in uno specifico nuovo articolo vengono definite le **Limitazioni di carattere ambientale** riferite alle zone ad altissima e/o a rilevante vulnerabilità ambientale come in precedenza definite.

Zone ad altissima vulnerabilità ambientale (rif. art. 15.1 della Variante Seveso) In dette zone è fatto divieto di ammettere o localizzare stabilimenti:

- a) nuovi "di soglia superiore" ai sensi del d.lgs.105/2015;
- b) nuovi "di soglia inferiore" ai sensi del d.lgs.105/2015;
- c) determinati secondo i criteri di cui all'articolo 19 lettere c) e d) della Variante "Seveso" (Sottosoglia).

Analogo divieto si applica nei casi di modifiche di stabilimenti previste dall'articolo 18 del d.lgs. 105/2015.

Zone a rilevante vulnerabilità ambientale (rif. art. 15.2 della Variante Seveso) In dette zone è sempre opportuno evitare l'installazione di nuovi stabilimenti. L'eventuale ammissione di nuovi stabilimenti non deve costituire aggravante e causa di maggiori danni per le aree ed è subordinata alla dimostrazione che il pregio storico-ambientale paesaggistico della zona non verrà compromesso. L'ammissibilità è condizionata alle risultanze delle verifiche di cui al ca-

pitolo 8.2.2 delle Linee guida alla Variante Seveso al PTC. La localizzazione di stabilimenti nuovi privilegia le aree produttive situate nel comune interessato, su cui già insistono edificati di tipo industriale non più in uso rispetto alle aree non edificate.

All'interno delle Norme Tecniche di Attuazione, in uno specifico nuovo articolo vengono definite le **Limitazioni di carattere territoriale**. Il territorio comunale viene caratterizzato a partire da una ricognizione aggiornata, ad adeguata scala territoriale, degli elementi e delle categorie territoriali definiti agli articoli 9 e 11 della Variante Seveso, ovvero individuati dalla Tabella 1, del D.M. 9 maggio 2001, in base alla quale risultano:

#### CATEGORIA A

- ❖ Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità;
  - Scuola Materna Rubiano
  - Residenza per Anziani San Giovanni
- ❖ Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto;
  - Area mercatale comunale

#### CATEGORIA B

- ❖ Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 4,5 e 1,5 mc/mq.
  - Zone "U" e "CS" di PRGC

#### CATEGORIA C

- ❖ Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1,5 e 1 mc/mq.
  - Zone "R" "E" ed "IEL" di PRGC;
- ❖ Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (fino a 500 persone presenti).
  - Zona IM1 di PRGC;
  - Zona "S 39" di PRGC – Palazzetto dello sport
  - Stazione Ferroviaria
  - Zone "S" di PRGC

#### CATEGORIA D

- ❖ Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1 e 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Zone di PRGC "T"
- ❖ Luoghi soggetti ad affollamento rilevante, con frequentazione al massimo mensile - ad esempio fiere, mercatini o altri eventi periodici, cimiteri, ecc..
  - Cimitero comunale,

#### CATEGORIA E

- ❖ Insediamenti industriali, artigianali, agricoli, e zootecnici.



- Zone IC, IE, IR, IN, AP, E (agricolo)

## CATEGORIA F

- ❖ Area entro i confini dello stabilimento.
- Tutte le superficie entro stanti la sup. fondiaria della Cat. E

Nello specifico articolo delle NTA vengono inserite le seguenti prescrizioni.

1. Nelle *Zone ad altissima vulnerabilità ambientale di cui all'articolo 13.1 della Variante "Seveso" al PTC come in precedenza definite*, non è ammesso l'insediamento di stabilimenti soggetti al d.lgs.105/2015 né quello di stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere c) e d) della Variante "Seveso" al PTC. Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività esistenti che per effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui al comma precedente. Sono escluse da tale divieto le attività che ricadono nei casi di cui al/i comma/i precedente/i esclusivamente a seguito di modifiche normative (ad es. variazione della classificazione delle sostanze, etc.).

2. Nelle *Zone a rilevante vulnerabilità ambientale di cui all'articolo 13.2 della variante "Seveso" al PTC, come in precedenza definite*, per l'insediamento di stabilimenti soggetti al d.lgs.105/2015 o di stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere c) e d) della Variante "Seveso" al PTC si applicano le procedure di cui agli articoli 15 e 19 della Variante "Seveso" al PTC.

3. Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento soggetto al d.lgs.105/2015 qualora nell'area di esclusione da esso generata siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al d.m. 09/05/2001 come in precedenza definiti.

4. Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento di cui all'articolo 19 lettera a) della Variante "Seveso" al PTC qualora entro una distanza pari a 200 m misurata dal perimetro siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al d.m. 09/05/2001 come in precedenza definiti. Per la nozione di stabilimento, e quindi del suo perimetro, si deve far riferimento alla definizione riportata nell'articolo 3 del d.lgs.105/2015.

5. Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento di cui all'articolo 19 lettere b) o c) della Variante "Seveso" al PTC qualora entro una distanza pari a 100 m misurata dal perimetro siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al d.m. 09/05/2001. Per la nozione di stabilimento, e quindi del suo perimetro, è opportuno fare riferimento alla definizione riportata nell'articolo 3 del d.lgs.105/2015.

6. E' fatto divieto di modificare o trasformare le attività esistenti che per effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui ai commi precedenti. Sono escluse da tale divieto le attività che

ricadono nei casi di cui al/i comma/i precedente/i esclusivamente a seguito di modifiche normative (ad es. variazione della classificazione delle sostanze, etc.)

7. Nelle rimanenti aree del territorio comunale, per l'insediamento di stabilimenti soggetti al d.lgs.105/2015 o di stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere a), b), c) della Variante "Seveso" al PTC si applicano le procedure di cui agli articoli 10 e 19 della Variante "Seveso" al PTC.

### **10.3 Adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 2; art. 16 NdA**

Ai sensi del comma 7 dell'art. 16 delle NdA gli strumenti urbanistici generali e le varianti di revisione devono definire la perimetrazione di aree dense, libere e di transizione sull'intero territorio comunale. In occasione di varianti di carattere strutturale o di varianti previste dalla legislazione speciale (accordi di programma, S.U.A.P. D.P.R. 447/98, programmi edilizi ex art. 18 L. 203/1991) il Comune dovrà procedere alla perimetrazione delle aree di cui al presente articolo, limitatamente alle aree di influenza della variante, in coerenza con quanto stabilito al c. 3, art. 10.

Sebbene la presente variante abbia carattere strutturale e quindi la perimetrazione possa essere ristretta alle sole aree di Variante, si è ritenuto di procedere alla perimetrazione delle aree dense, libere e di transizione di tutto il territorio comunale, in quanto la modellazione digitale utilizzata restituisce comunque una elaborazione estesa all'intero territorio comunale.

La perimetrazione è oggetto di specifica Tavola costituente parte degli elaborati di Variante.

La suddivisione del suolo comunale all'interno delle 3 classi sopra citate, è avvenuta attraverso il calcolo delle densità urbane di ogni singola cella 10x10 mt rispetto ad un intorno di 250mt.

Il risultato consiste in 3 classi identificate come segue:

- Aree dense: 30,01-80,00 celle urb/ha
- Aree di transizione: 10,01-30,00 celle urb/ha
- Aree libere: 0,00-10,00 celle urba/ha

### **10.4 Perimetrazione del Centro Abitato**

In recepimento del comma 5 bis dell'art. 12 della L.r 56/77 introdotto dall'art. 25 della Lr 3/2013, viene determinata la perimetrazione del centro abitato, redatta su mappa catastale aggiornata, delimitando per ciascun centro o nucleo abitato le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, senza distinzione tra destinazioni d'uso, con esclusione delle aree libere di frangia, anche se già urbanizzate; non possono essere compresi nella perimetrazione gli insediamenti sparsi.

Ai sensi dell'art. 15 della Lr 56/77 medesima, la proposta tecnica del progetto preliminare comprende gli elaborati di cui all'articolo 14, comma 3 bis., fra i quali vi è appunto la Perimetrazione del Centro Abitato.

## **ALLEGATI**

**Allegato 1: Monitoraggio dello stato di attuazione del PRG vigente (residui ed attuazioni)**

**Allegato 2: Aree oggetto di Variante**

**Allegato 3: Perimetrazione Centro Abitato (art 12 Lr 56/77 e smi)**

**Allegato 4: LIFE SAM4 CP; mappe dei sette Servizi Ecosistemici**

**Allegato 5: Verso una Rete Ecologica Locale**