

**Provincia di Torino**  
**Determinazione del Dirigente**  
**del Servizio Urbanistica**

Prot. n...../ 14643 /2008

OGGETTO: COMUNE DI LA LOGGIA - VARIANTE IN ITINERE AL PROGETTO DEFINITIVO DELLA REVISIONE DEL P.R.G.C. - OSSERVAZIONI.

**Il Dirigente del Servizio Urbanistica**

**visto** il Progetto Preliminare di variante "in itinere" al Progetto Definitivo della revisione del P.R.G.C. vigente, adottato ai sensi dell'art. 15, comma 3, della L.R. 56/77, dal Comune di La Loggia con deliberazione C.C. n. 11 del 11/04/2007, trasmesso alla Provincia in data 06/11/2007, (pervenuto il 09/11/2007), con allegata la deliberazione di C.C. n. 46 del 25/10/2007, di approvazione della documentazione integrativa relativa alla succitata deliberazione n. 11/2007, per il pronunciamento di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento; (*Prat. n. 040/2007*);

**preso atto** dei motivi che hanno indotto l'Amministrazione Comunale ad adottare il Progetto Definitivo della revisione del P.R.G.C. vigente, così come emergono dalle deliberazioni C.C. n. 11/2007 e n. 46/2007, di adozione e dalla documentazione tecnica ad esse allegata, finalizzati ad introdurre nella revisione del P.R.G.C. l'ipotesi di trasformazione delle aree contigue all'insediamento produttivo "*Alessio Tubi*";

**rilevato** che, nello specifico, la Variante "in itinere" al Progetto Definitivo della revisione del P.R.G.C. in oggetto, adottata con la deliberazioni testé citate e con i relativi allegati tecnici, propone i seguenti contenuti:

- individuazione dell'area residenziale di nuovo impianto "Rnm", su aree agricole, di circa mq 91.110 di superficie territoriale, densità 0,27 mq/mq, superficie utile residenziale mq 24.600, superficie utile commerciale mq 2.460, nuovi abitanti insediabili 492; modalità di intervento: piano particolareggiato esteso a tutta l'area; obbligo di dismissione dell'area a servizi "S5" di mq 60.500, necessaria per la realizzazione di impianti sportivi comunali, previa riqualificazione ambientale dell'area;
- attività economiche: revisione normativa dell'area produttiva esistente "Pb2" e suddivisione dell'area in due ambiti "Pba" (area di pertinenza della "*Alessio Tubi*") e "Pb2";
- modifica alla cartografia di Piano, relativa alla fascia di rispetto di inedificabilità del Torrente Chisola;
- la redazione della "Relazione geologica-tecnica", relativa all'area residenziale di nuovo impianto "Rnm" di nuova individuazione e l'integrazione della verifica di compatibilità con il "Piano di Zonizzazione Acustica";

**informati** i Servizi e le Aree interessate;

**consultato** il Servizio Difesa del Suolo in data 20/11/2007;

**visti** i pareri dei seguenti Servizi:

- Grandi Infrastrutture Viabilità in data 15/11/2007;

**visti:**

- il 6° comma dell'art. 15 L.R. n. 56/77 modificata ed integrata, il quale consente alle Province la facoltà di formulare osservazioni sui Piani regolatori e loro Varianti;
- gli artt. 19 e 20 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;
- la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 294297-2004 del 26/10/2004, relativa alle modalità per la presentazione di osservazioni, proposte e pareri sui Piani Regolatori Generali Comunali ed Intercomunali, e loro varianti;
- il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, approvato con deliberazione Consiglio Regionale n. 291-26243 del 1 agosto 2003;

**visti** gli artt. 41 e 44 dello Statuto;

## **D E T E R M I N A**

**1. di formulare**, in merito al Progetto Definitivo di revisione al P.R.G.C. vigente (ai sensi del comma 7, art. 15 L.R. n. 56/77), adottato dal Comune di La Loggia con deliberazione C.C. n. 15 del 23/05/2006, le seguenti **osservazioni**:

- con riferimento all'individuazione dell'area residenziale di nuovo impianto "Rnm":
  - a) si ritiene necessario evidenziare che tale previsione comporta un incremento insediativo di 492 abitanti, pari all'83% della Capacità Insediativa Residenziale (+594 abitanti) già prevista nel Progetto Definitivo della revisione del P.R.G.C.; rispetto agli abitanti residenti (6.778), l'incremento complessivo risulta pari a +1.086 abitanti: appare necessario integrare le analisi sui reali fabbisogni insediativi residenziali, volte a dimostrarne la domanda effettiva, anche in relazione al patrimonio edilizio abitativo esistente. Sotto questo profilo, si richiama la direttiva di cui all'art. 9.2.5 delle N.d.A. del P.T.C.: "*La previsione delle eventuali nuove aree di espansione residenziale dovrà conseguire (per il loro dimensionamento) non solo da una rigorosa disamina della effettiva domanda di abitazioni ma, soprattutto, da una valutazione dello stock di abitazioni esistenti non utilizzate, sotto-utilizzate e da recuperare (...)";*
  - b) pur prendendo atto delle motivazioni che hanno condotto alla scelta localizzativa dell'area residenziale di nuovo impianto "Rnm", si rileva che l'ambito interessato si trova all'interno di un quadro territoriale di riferimento caratterizzato da elementi "forti" di connessione e relazione quali: la prossimità al Torrente Chisola e all'area cimiteriale, la scarsa accessibilità veicolare. Sul punto, si rammenta la norma di cui al citato art. 9.2.5. delle N.d.A. del P.T.C.: "*... la previsione di edificazione in nuovi terreni è da considerarsi complementare e integrativa della città esistente e gli strumenti urbanistici dovranno operare un attento ridimensionamento di tutte quelle previsioni quantitative ed estensive che dovessero risultare sovrabbondanti: tenendo presente, in particolare, come un'eccessiva offerta di terreni fabbricabili oltre ad incrementare il fenomeno negativo del consumo di suolo, generi confusione – sia nelle attese che nei programmi – e disequilibri nell'organismo urbano. Anche la localizzazione delle eventuali nuove*

*espansioni dovrà seguire criteri di complementarità e integrazione – fisici morfologici e funzionali – con la città esistente: nel senso che le aree saranno posizionate, di norma, contigue alle strutture edilizie già presenti sia come "completamenti" che come occasioni di riqualificazione delle stesse. Nel caso, molto frequente, che tali aree nuove risultino alle estreme propaggini della città, esse – sia con le loro opportunità di introdurre servizi e attrezzature, di realizzare le reti stradali e tecnologiche, etc.; sia con le loro stesse morfologie compositive e con le loro tipologie – dovranno concorrere alla risoluzione delle situazioni di "frangia" e di rapporto col "territorio aperto".*;

- c) si rileva che i suoli agricoli interessati dalla previsione dell'area "Rnm" sono classificati dal P.T.C. tra quelli ad eccellente produttività. Si sottolinea che l'art. 4.2.1 (direttiva) delle N.d.A. del P.T.C. prevede: *"I Piani Regolatori non possono destinare ad usi extra agricoli i suoli utilizzati per colture specializzate, irrigue, quelli ad eccellente produttività o dotati di impianti a supporto dell'attività agricola e quelli inclusi in piani di riordino fondiario ed irriguo in corso di attuazione e in piani aziendali o interaziendali di sviluppo. Destinazioni diverse da quella agricola potranno essere consentite solo (...) in via eccezionale, sulla base di decisioni adeguatamente motivate, quando manchino le possibilità di localizzazione alternativa, per interventi che dimostrino il prevalente interesse collettivo derivante dalla diversa destinazione d'uso o per interventi di riqualificazione e di completamento dei tessuti edificati esistenti."*
- d) considerate le possibili, rilevanti ricadute ambientali determinate dalla scelta in oggetto, si consiglia di integrare gli elaborati relativi alle analisi ambientali allegate alla Variante, che appaiono insufficienti, in coerenza a quanto disposto dalla "Parte Seconda" del D.Lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale";
- 2. di dare atto** che, con specifico provvedimento della Giunta Provinciale, viene dichiarata la compatibilità della variante "in itinere" al Progetto Definitivo di revisione del P.R.G.C. in oggetto con il Piano Territoriale di Coordinamento;
- 3. di trasmettere** al Comune di La Loggia ed alla Regione Piemonte la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino, .....