

## Determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica

Prot. n. .20/9872/2012

OGGETTO: COMUNE DI VAL DELLA TORRE - PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C. - (DELIBERAZIONE C.C. N. 2 DEL 08/02/2012) - OSSERVAZIONI.

Il Dirigente del Servizio Urbanistica

**visto** il progetto preliminare della Variante Parziale al P.R.G.C., adottato dal Comune di Val della Torre con deliberazione del C.C. n. 2 del 08/02/2012 (Prat. n. 013/2012), trasmesso alla Provincia in data 13/02/2012 (pervenuto in data 15/02/2012) ai sensi del settimo comma art. 17 L.R. n. 56/77, per la sua valutazione rispetto alle previsioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento (PTC2);

**preso atto** dei motivi che hanno indotto l'Amministrazione Comunale ad adottare il Progetto Preliminare della Variante parziale al P.R.G.C. vigente, così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 2 del 08/02/2012 di adozione;

**rilevato** che, nello specifico, il Progetto Preliminare di Variante Parziale in oggetto, adottato con la deliberazione testè citata e con i relativi allegati tecnici, propone le seguenti modifiche ed integrazioni al P.R.G.C. vigente:

Variazioni normative:

1. Ambito "AIN2 – Area per insediamenti industriali artigianali di Nuovo impianto": si opta per la formazione di strumento urbanistico denominato P.E.C.L.I. di iniziativa privata sostituendo la proposta dell'iniziativa pubblica redatta con il P.I.P.;
2. Ambito "D.S. 3 – Area a destinazione speciale": nella traduzione normativa dell'incremento edilizio normativo in ambito D.S. 3 si opta per un incremento di SLP in ampliamento rispetto alla superficie esistente coperta di 300 mq (SLP);
3. Ambito "CRC – Centro Raccolta Cani": si ammette normativamente l'ampliamento di 100 mq delle tettoie esistenti. Si aumenta la superficie territoriale di 2.891 mq per disporre di un'area da destinare a cimitero di animali d'affezione;
4. Ambiti "CE e CF – Aree di completamento edilizio": in ambito normativo "CE" e "CF" soggette a P.E.C.L.I. si apportano limitate variazioni al perimetro di intervento per escludere porzioni già edificate o utilizzate;
5. Ambiti "CONr e CONr1 – Aree di Conservazione edilizia": modifica delle modalità di intervento;
6. Ambito "CAG – Centro Accoglienza temporanea Gatti": in ambito normativo "CAG" si

- aumenta la superficie coperta realizzabile di 70 mq per realizzare un percorso connettivo coperto;
7. N.T.A. art. 17: in ambito industriale-artigianale, si prende una nuova classe merceologica di vendita come spazi per materiali edili;
  8. N.T.A. art. 18: in ambito normativo agricolo si incrementa a mq 750 la possibile costruzione di un volume per la residenza rurale;
  9. N.T.A. art. 19: nell'ambito della attività commerciali si dettaglia normativamente la formazione di dehors relativi a spazi di somministrazione cibi e bevande;
  10. N.T.A. art. 39: valutazione e specifiche di riferimento per i calcoli del volume in progetto;
  11. N.T.A. art. 43: valutazione e specifiche di riferimento per il calcolo della SLP in progetto;
  12. N.T.A. art. 46: possibilità di realizzare muri di sostegno di altezza 2,50 m anziché gli attuali 2,00 m;
  13. N.T.A. art. 48/49: si estende il concetto di incremento delle superfici residenziali (SNR) nel rispetto del limite Massimo fissato a 18 mq. Nelle Aree "AI – Aree per insediamenti Industriali ed artigianali consolidate" e "AIN – Aree per insediamenti industriali artigianali di Nuovo impianto" produttive artigianali/industriali non sono previsti fabbricati residenziali di cui i bassi fabbricati e le tettoie possono essere pertinenza. Si prevede l'installazione di depositi attrezzi prefabbricati, non stabilmente infissi al suolo e ad uso temporaneo, di pertinenza degli edifici residenziali delle aree "C- Aree di Completamento edilizio", "CON – Aree di Conservazione edilizia" e "A.E. - Aree ad uso agricolo";
  14. N.T.A. art. 51: si determinano nuove specifiche a garanzia di uno sfruttamento dei volumi in ampliamento e degli spazi a sottotetto, più regolare e definito;
  15. N.T.A. art. 55: si ammette un cambio di destinazione d'uso a residenza di tutti i volumi aventi destinazione varia (produttiva, agricola, commerciale); modifica delle modalità di intervento nelle aree "CONr e CONr1- Aree di Conservazione edilizia"; precisazioni in merito agli interventi di demolizione e ricostruzione;
  16. N.T.A. art. 13: definizione dell'intervento di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e ricollocazione dell'edificio nella nuova costruzione;
  17. N.T.A. art. 20: precisazioni in merito agli interventi di demolizione e ricostruzione;
  18. N.T.A. art. 22: riordino delle disposizioni degli artt. 22, 23, 25;
  19. N.T.A. art. 23: riordino delle disposizioni degli artt. 22, 23, 25;
  20. N.T.A. art. 25: eliminato, accorpato all'art. 23;
  21. N.T.A. art. 37: integrazione distanze in area "RT – Aree di Ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente" per sopraelevazioni;
  22. N.T.A. art. 50: definire i movimenti di terra ammissibili per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali;
  23. N.T.A. art. 54: modifiche modalità interventi di demolizione e ricostruzione;
  24. N.T.A. art. 67: modifica superfici di pertinenza comunale;
  25. N.T.A. art. 68: inserimento "D.S. 2 – Aree a destinazione speciale";

#### Variazioni cartografiche:

1. formazione di area a Servizi – "AS" – in ambito di Borgata Rullent, la stessa posta a servizio dell'ambito ora sprovvisto – parcheggio pubblico;
2. allargamento della strada Via Bussoneis a m 6,00 nel collegamento tra l'incrocio con la Via Castello e Malandrino e la Borgata Lucco. Adeguamento cartografico a seguito dell'avvenuta realizzazione ponte su Rio Lenzuolo;
3. allargamento stradale per agevolare il percorso dei veicoli all'incrocio tra le Vie Chiaberge e

- Bertolotto (Borgata Montelera – “RT 10 – Area di Ristrutturazione del patrimonio esistente”);
4. formazione di rotonda stradale sulla SP 177 all’incrocio tra le Vie Roma – SIS – Montelera;
  5. inserimento nuova strada pubblica e formazione del ponte di collegamento in Via Ritano nei pressi della cascina denominata “La Grangia”. Localizzazione cartografica di nuova area a parcheggio (“P.37”) in sostituzione della precedente ora di più limitate dimensioni;
  6. allargamento stradale a m 6,00 di Strada Comunale della Verna;
  7. allargamento stradale a m 6,00 della Via Brusà civici dispari dal civico 25 all’incrocio con la Via Bergera;
  8. formazione di nuova rotonda stradale sulla S.P. 177 in Via Montelera incrocio Via Giachero;
  9. allargamento stradale a m 6 di Via Bergera;
  10. formazione di rotonda stradale sulla SP 177 in Via Alpignano incrocio con Via Praganero ed ampliamento della sezione stradale a m 6,00, adeguamento cartografico a seguito avvenuta realizzazione ponte sul Rio Praganero;
  11. allargamento della sezione stradale a m 6,00 nel tratto di collegamento tra la Borgata Abbondanza e la Borgata Moschette;
  12. formazione di rotonda stradale sulla SP 181 incrocio tra la Via Astrua e la Via Lanzo. Ampliamento stradale in Via Astrua. Rettifica parcheggio P.57 per coincidenza con mappa catastale;
  13. nuova strada di collegamento tra gli ambiti normativi esistenti “AS2 – Area di assistenza socio-sanitaria” e “AC13” (Cimitero);
  14. rettifica stradale in Via Buffa nei pressi della Borgata Balegno;
  15. allargamento stradale a m 6,00 nel tratto di collegamento tra l’interno di Via Alpignano n. 159 e l’ambito normativo “RT21 – Area di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente” – Borgata Grange di Brione;
  16. formazione di nuova area a Servizi – Parcheggio pubblico – in ambito normativo “CON16 – Area di Conservazione edilizia” a servizio della borgata di riferimento;
  17. modifica perimetro aree soggette a P.E.C.L.I. “CE” e “CF” – Aree di Completamento Edilizio – Via Bastiana. Inserimento di nuova strada e piazzola di manovra nell’area “CF – Area di Completamento edilizio” e “RT 8 – Area di Ristrutturazione del patrimonio esistente”;
  18. nuova strada a servizio della Borgata Buffa;
  19. allargamento stradale in Via Pineta incrocio con Via Betulle;
  20. ampliamento ponte sul Rio Codano in Via Roma;
  21. ampliamento dell’area “CRC – Centro Raccolta Cani” per realizzazione cimitero per animali d’affezione;
  22. inserimento “D.S2 – Area a destinazione Speciale”: edificio in cui è consentito l’insediamento di attività artigianali al servizio della residenza;

Le variazioni introdotte aggiornano le Norme di Attuazione e la documentazione di Variante e si dichiara il rispetto dei parametri di cui al settimo comma dell’articolo 17, L.R. 56/77.

**dato atto** che la Provincia:

- può esprimere osservazioni e proposte sui contenuti della Variante medesima, ai sensi del settimo comma dell’art. 17 della L. R. n. 56/77, così come modificato dalla L.R. n. 41 del 29 luglio 1997, in quanto soggetto portatore di interessi diffusi;
- svolge, ai sensi dell’art. 20 del Testo Unico delle leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, compiti di coordinamento dell’attività urbanistica dei comuni e pertanto risulta legittimata alla presentazione di osservazioni e proposte;

**atteso** che la competenza all'adozione del presente provvedimento spetta al Dirigente ai sensi dell'articolo 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs 18/08/2000 n. 267 e dell'articolo 35, comma 2 dello Statuto provinciale e dell'art. 5 del vigente Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi.

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

## DETERMINA

1. **di formulare**, in merito al Progetto Preliminare della Variante Parziale al P.R.G.C. (ai sensi del comma 7, art. 17 L.R. n. 56/77), adottato dal Comune di Val della Torre con deliberazione C.C. n. 2 del 08/02/2012, le seguenti osservazioni:
  - a) si ricorda che, così come previsto dalla Circ. Reg. 16/URE in merito alle caratteristiche formali degli elaborati tecnici, la documentazione di Variante deve riportare, su ciascun elaborato tecnico, gli estremi della deliberazione di adozione (data, n. verbale) a firma del Segretario Comunale, le firme del Sindaco, del Progettista, del Geologo o Ingegnere -o di altri professionisti - sugli elaborati di specifica competenza ed il timbro del Comune su ciascun elaborato;
  - b) si rileva che, nella Relazione Illustrativa di Variante, parrebbero non descritte per intero le modifiche proposte in Variante, in particolare le variazioni inerenti l'ampliamento dell'area "CRC - Centro Raccolta Cani" per realizzazione cimitero per animali d'affezione e l'inserimento dell'edificio "D.S. 2 - Aree a destinazione Speciale" in cui viene consentito l'insediamento di attività artigianali al servizio della residenza;
  - c) in riferimento alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) si rammenta che nell'allegato II, della D.G.R. 09 giugno 2008, n. 12-8931 (supplemento al B.U.R. del 12/06/2008) è riportato: "*Nei casi di esclusione.....le deliberazioni di adozione ed approvazione dello strumento urbanistico devono esplicitamente richiamare, .... la motivazione della mancata attivazione del processo valutativo*". Alla luce di quanto sopracitato, si suggerisce di valutare se le variazioni possano essere ricondotte ai casi d'esclusione dalla procedura di VAS, previsti nella D.G.R. sopraindicata, riportando nell'Atto deliberativo d'approvazione della Variante l'eventuale esclusione dalla V.A.S. con le relative motivazioni;
  - d) pur avendo indicato nella D.C.C. di adozione della Variante, la compatibilità acustica della stessa, si suggerisce all'Amministrazione Comunale di produrre apposita Dichiarazione di compatibilità al Piano di Classificazione Acustica da parte di tecnico abilitato, allegandola alla documentazione di Variante in sede di approvazione del progetto definitivo. Nel merito infatti si ricorda quanto previsto dai commi 4-5 della L.R. 52/2000 "*Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico*", ovvero: "ogni modifica agli strumenti urbanistici comporta la contestuale verifica con il Piano di Classificazione Acustica;
  - e) si rileva che la Variante è priva della Relazione Geologico-Tecnica, la cui presenza è prevista dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale, 8 maggio 1996, n. 7/LAP e dalla successiva Nota Tecnica Esplicativa che recita "... *si ritiene necessario che le indagini previste dalla suddetta Circolare ... siano sviluppate in occasione di qualsiasi variante o revisione di*

- uno strumento urbanistico, comprendendo, quindi, tutti i casi normati dall'art. 17 della L.R. 56/77 ...". Si suggerisce di approfondire in particolare la modifica relativa all'edificio denominato "D.S. 2", in quanto, dalla documentazione in nostro possesso, si rileva che tale ambito risulta compreso nella "Fascia Fluviale B", soggetto ad *esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio a pericolosità molto elevata* (fonte: PAI-2001) ed *inondabile con tempi di ritorno 25-50 anni* (fonte: Regione), ed inoltre, dall'elaborato grafico n. 3 allegato alla Variante "Aree di trasformazione urbanistica con sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico", l'area in oggetto risulta classificata quale: "Classe IIIb4 - Settori caratterizzati da condizioni di elevata pericolosità geologica". Si suggerisce pertanto, in sede di approvazione del Progetto definitivo, di integrare la documentazione di Variante con idonee analisi di carattere idro-geologico;
- f) seppur le modifiche relative ai Servizi Pubblici, siano (sul totale delle aree) di limitata entità, si suggerisce di produrre le verifiche del rispetto dei limiti previsti per le varianti parziali, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Inoltre, sempre nel merito delle Aree a Servizi, si consiglia di verificare la superficie del Parcheggio Pubblico "P 57", in quanto nella scheda di modifica cartografica n. 12 "Rettifica parcheggio P.57 per coincidenza con mappa catastale" si rileva un limitato aumento della superficie, mentre il "Prospetto riepilogativo aree a Servizi – Attuale ed in Variante" allegato alla Relazione di Variante, parrebbe registrarne una marcata riduzione; si suggerisce, inoltre, di verificare se le superfici degli ambiti limitrofi alle nuove aree a Servizio pubblico a parcheggio, individuate dalla Variante, sono state (se del caso) aggiornate;
- g) relativamente alla modifica normativa n. 4, ovvero: "in ambito normativo CE e CF soggette a P.E.C.L.I. si apportano limitate variazioni al perimetro di intervento per escludere porzioni già edificate o utilizzate", si consiglia di appurare se ciò comporti - o meno - delle variazioni alla capacità insediativa totale prevista dallo strumento urbanistico vigente e se tale modifica possa avere delle ricadute anche nel merito delle verifiche degli Standard a Servizi;
- h) per quanto attiene la modifica normativa n. 15 "N.T.A. art. 55: si ammette un cambio di destinazione d'uso a residenza di tutti i volumi aventi destinazione varia (produttiva, agricola, commerciale)" relativamente agli ambiti di tipo "CON – Aree di Conservazione Edilizia", si suggerisce di verificare se tali volumi risultino (o meno) già compresi nel conteggio della capacità edificatoria del P.R.G.C. vigente, ricordando i limiti previsti per le varianti parziali (comma 7 art. 17 della LR 56/77);
- i) in merito alla modifica normativa n. 2: Ambito "DS. 3 – Area a destinazione speciale": nella traduzione normativa dell'incremento edilizio normativo in ambito D.S. 3 si opta per un incremento di SLP in ampliamento rispetto alla superficie esistente coperta di 300 mq (SLP)" si consiglia di accertare che l'incremento degli indici di edificabilità, sia contenuto nei limiti previsti dall'art. 17 della L.R. n. 56/77 per le "Varianti Parziali";
- j) in merito alla modifica normativa prevista al punto 14, ovvero: "N.T.A. art. 51: si determinano nuove specifiche a garanzia di uno sfruttamento dei volumi in ampliamento ...", si invita a valutare con cautela la possibilità che gli ampliamenti, di cui al comma 7 punto e, della L.R. 56/77, possano costituire nuove unità immobiliari, in quanto il citato comma della Legge Regionale, si riferisce a "modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse". Si invita pertanto ad analizzare se la costituzione di una nuova abitazione possa rientrare nelle casistiche previste per gli ampliamenti igienico-funzionali delle abitazioni;
- k) in merito alle modifiche introdotte alla viabilità, si ricorda che il dimensionamento delle rotonde dovrà essere effettuato in funzione del numero di ingressi/uscite previsti, secondo le specifiche



del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, del 19 Aprile 2006 "*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali*" e dovrà ottenere il parere favorevole dai competenti Servizi provinciali. Inoltre, nel caso in cui si prevedano modifiche degli innesti della viabilità minore su Strade Provinciali, si ricorda che le tali variazioni dovranno essere concordate con il gli uffici provinciali del Servizio Esercizio Viabilità - Ufficio Concessioni;

- l) in riferimento all'introduzione dell'ambito "*D.S. 2 – Aree a destinazione Speciale*", considerando che è compreso nelle "aree di osservazione" relative allo stabilimento Pravisani di Givoletto, vista la Variante al PTC di adeguamento al d.m. 09.05.2001 "*Requisiti minimi in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante*" denominata Variante "*Seveso*" al PTC, approvata con DCR n. 23-4501 del 12/10/2010, trattandosi di *Comune contermini con possibili ricadute*, si consiglia di valutare se la modifica proposta costituisce (o meno) un aumento del carico antropico;
  - m) a titolo di apporto collaborativo, si suggerisce di verificare se le modifiche introdotte "ex officio" ai sensi dell'11 comma art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i., dalla Regione Piemonte in sede di approvazione della Variante di Revisione al P.R.G.C., di cui alla D.G.R. n. 12-2258 del 27/06/2011, siano state recepite negli elaborati a corredo della Strumento urbanistico, specialmente in merito agli artt. 24 e 60 della N.T.A. ed alle Tabelle Parametriche;
2. **di dare atto** che, con specifico provvedimento della Giunta Provinciale, viene dichiarata la compatibilità della Variante in oggetto con il Piano Territoriale di Coordinamento, ai sensi del comma 7, art. 17 L.R. n. 56/77;
  3. **di trasmettere** al Comune di Val della Torre la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino, 21/03/2012

Il Dirigente  
(Arch. Gianfranco Fiora)  
F.to in originale