

## Determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica

Prot. n. 36/29434/2013

OGGETTO: COMUNE DI CUMIANA - PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 10 AL P.R.G.C. - OSSERVAZIONI.

### Il Dirigente del Servizio Urbanistica

**visto** il progetto preliminare Variante parziale n. 10 al P.R.G.C., adottato dal Comune di Cumiana, con deliberazione del C.C. n. 15 del 21/03/2013, trasmesso alla Provincia in data 31/05/2013, (pervenuto il 04/06/2013) 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 (P.T.C.);

(Prat. n. 41/2013)

**preso atto** dei motivi che hanno indotto l'Amministrazione Comunale ad adottare il progetto preliminare della Variante parziale n. 10 al P.R.G.C. vigente, così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 15 del 21/02/2013 di adozione;

**rilevato** che, nello specifico, il progetto preliminare della Variante parziale in oggetto, adottato con la deliberazione testé citata e con i relativi allegati tecnici, propone:

- a causa di un errore materiale l'Amministrazione comunale ritiene di stralciare il vincolo ex L.R. 35/95 da un fabbricato catalogato nel complesso edilizio della "Confraternita dei SS. Rocco e Sebastiano";
- con la Variante parziale n. 6 era stata stralciata l'area a Servizi pubblici confinante con gli ambiti CAR.2 e DEAC.30, ma per mero errore materiale era stata reintrodotta con l'approvazione della Variante strutturale n. 1;
- in frazione Tavernetta, la perimetrazione di una nuova area BNA\* edificata di 5.500 mq e di una nuova area BR\* di 400 mq in adiacenza ad un'area BR;
- in frazione Luisetti, la perimetrazione di una nuova area BR\* edificata di 18.500 mq e di una nuova area BNA\* edificata di 5.500 mq in adiacenza ad un'area BNA;
- la perimetrazione di una nuova area BNA\* edificata di 5.020 mq, quale unione tra i nuclei abitati di borgata Ruata Ascietta e la borgata Ruata Arsenale in area BNA;
- la perimetrazione di una nuova area BNA\* edificata di 1.320 mq, in prossimità del nucleo BNA della borgata Villar Basso;
- di stralciare l'area residenziale di completamento BC38 di 1.625 mq, riassegnandogli la destinazione d'uso ETR "zona agricola a tutela dello sviluppo dell'urbanizzazione";
- di stralciare l'area residenziale di completamento BC75 di 650 mq, riassegnandogli la destinazione d'uso ETR "zona agricola a tutela dello sviluppo dell'urbanizzazione";
- l'identificazione di un nuovo lotto edificabile residenziale BC107 in borgata Ruata Lombarda in adiacenza all'edificato in luogo dell'attuale destinazione urbanistica VP "Verde privato";

- di riclassificare una frazione dell'area destinata a Servizi della scuola media, pari a 104 mq, in *BRN.4* senza capacità edificatoria;
- di implementare le destinazioni proprie dell'ambito *DRI* con la destinazione 7b);
- di stralciare una parte dell'ambito *DRI* "aree artigianali e commerciali di riordino", pari a 41.785 mq, assegnandogli la destinazione d'uso *EA* "agricola propria"; modificare la destinazione urbanistica di 1.140 mq appartenente alla zona *BNA* "nuclei agricoli frazionali perimetrali", in *DRI* e trasformare 590 mq appartenenti alla zona *DRI* in *BNA*;
- l'ampliamento dell'area produttiva *DEI.7* per una superficie di 4.000 mq, necessario allo sviluppo dell'azienda, senza aumento della superficie coperta;
- l'incremento della zona produttiva *DN2* "aree artigianali e commerciali di nuovo impianto" pari a 2.700 mq;
- il cambio di destinazione urbanistica di 5.930 mq da *ETR* "zona agricola a tutela dello sviluppo dell'urbanizzazione" in *EA* "aree agricole";
- per consentire la permanenza delle specie ospitate nello *ZOOM* e migliorare i Servizi forniti, l'Amministrazione comunale propone la modifica della Scheda d'area e della cartografia di Piano;
- con la modifica alla Scheda d'area *VSP.6* e alla cartografia di Piano, viene proposto la riduzione dell'aviosuperficie di 19.300 mq, consentendo con permesso di costruire convenzionato interventi di ristrutturazione di tipo B, ampliamento e nuova costruzione, mentre per quanto attiene i Servizi vengono previsti 2.000 mq a parcheggio permeabile e 1.000 mq di verde, stralciando gli interventi di sistemazione dell'incrocio con la strada provinciale e di adeguamento della viabilità comunale;
- l'intervento proposto per la zona *VSP.8* consente la riduzione dell'area afferente il maneggio di 28.000 mq che viene ricompresa in "zona agricola" *EA*, mentre viene mantenuta a Servizi la parte di pertinenza del bar;
- per favorire lo sviluppo dell'attività della ditta Ghigne F.lli s.r.l. viene previsto l'ampliamento dell'area di 4.000 mq, a parità di superficie coperta.

Nell'Atto deliberativo d'adozione viene dichiarato l'esclusione della Variante dalla Verifica della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi della D.G.R. n. 12-8931 del 9 giugno 2008;

**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. 3 del 25 marzo 2013, 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 n. 10 al P.R.G.C. (ai sensi dell'art. 17 L.R. n. 56/77), adottato dal Comune di Cumiana con deliberazione C.C. n. 15 del 21/03/2013, le seguenti osservazioni:

- il vincolo sul complesso edilizio della confraternita dei SS. Rocco e Sebastiano, formato ai sensi della L.R. 35/95 (come emerge dalla “*Relazione Tecnico Illustrativa*”) dovrebbe essersi costituito a seguito di un censimento e sulla scorta di specifica scheda tecnica (relazione illustrativa, elaborati grafici e documentazione fotografica) come previsto dall'art. 2 della citata Legge Regionale. La variante evidenzia la presenza di un “*errore materiale*”; tuttavia, non essendo a conoscenza se l’ “*errore*” è presente nella Scheda tecnica, si suggerisce, prima di stralciare tale vincolo dal Piano, di aggiornare la medesima Scheda con le modalità previste dalla L.R. 35/95;
- considerato che le perimetrazioni delle aree *BR\** e *BNA\**, individuate con la presente Variante, non rappresentano delle nuove zone territoriali omogenee (nessuna modifica in tal senso è stata prevista nelle N.T.A. del Piano) si suggerisce di verificare la coerenza tra le nuove aree perimetrare e le specifiche definizioni indicate nel P.R.G.C per le aree *BR* e *BNA*, in particolare gli ambiti *BNA\** e *BR\** in frazione Tavernette, gli ambiti *BR\** e *BNA\** in frazione Luisetti, l'area *BNA\** in borgata Ruata Asciutta e la zonizzazione *BNA\** in borgata Villar Basso;
- le nuove schede d'area predisposte per regolamentare le aree *BR\** e *BNA\**, integrate nelle N.T.A. con l'art. 11, consentono ampliamenti nel rispetto di specifici parametri di trasformazione urbanistica ed edilizia; sarebbe pertanto opportuno specificare nelle Schede (anche se riportato a pag. 53 della “*Relazione Tecnico Illustrativa*”) che tali ampliamenti non dovranno determinare incrementi della capacità insediativa. A riguardo si richiama l'articolato della L.R. 56/77, ante modificazioni introdotte con la L.R. 3/2013;
- con la perimetrazione della nuova area di completamento *BC107* in borgata Ruata Lombarda, emerge una discrepanza grafica tra l'estratto della cartografia del Piano vigente è quello in variante, non evidenziato tra gli interventi proposti. In particolare, il simbolo grafico raffigurante una “*stella rossa*” che a norma del Piano segnala un vincolo ex Lege 1089/39, è presente nell'estratto della cartografia vigente, ma non nell'estratto della cartografia in variante (Vedi - pag. 25 della “*Relazione Tecnico Illustrativa*”). Si suggerisce di verificare la sussistenza del vincolo in sede di redazione del progetto definitivo della Variante;
- la scelta di mantenere invariato il numero degli abitanti insediabili nell'ambito *BRN.4* “*insediamenti residenziali in corso di attuazione e completamento*”, nonostante l'incremento della superficie territoriale di 104 mq (a discapito dell'area a Servizi Scuola media) dovrebbe essere richiamata nella Scheda d'area, specificando che l'aumento della superficie territoriale non determinerà incrementi della cubatura massima realizzabile;
- a titolo di apporto collaborativo si suggerisce di integrare la documentazione della Variante con l'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione dal quale far emergere le nuove destinazioni d'uso proposte per l'area urbanistica *DRI*, analizzandone la compatibilità con il Piano di classificazione acustica;
- la decisione di non variare la superficie coperta, pur incrementando la superficie territoriale dell'ambito produttivo *DEI.7*, come emerge dalla “*Relazione Tecnico Illustrava*”, dovrebbe essere richiamata nella Scheda d'area, puntualizzando che l'aumento di 4.000 mq di ST non genererà alcun incremento della superficie coperta; analoga considerazione può essere applicata

alla zonizzazione DN.2 “aree artigianali e commerciali di nuovo impianto” per la quale si prevede l’aumento della superficie territoriale di 2.700 mq;

- il ridimensionamento di 28.000 mq di superficie territoriale dell’attività di maneggio contraddistinta con l’acronimo VSP.8, avrebbe dovuto, per coerenza urbanistica, comportare la ripermimetrazione dell’adiacente area ETR “area di tutela allo sviluppo dell’urbanizzazione”; allo stato attuale tale fascia separa due ambiti EA “zone agricole proprie”;
- con riferimento all’interferenza tra l’ambito STO.1 e l’ampliamento di 4.000 mq di superficie territoriale con il corridoio di connessione ecologica del torrente Chisola, si richiama la direttiva di cui al comma 5 art. 47 delle N.d.A. del PTC2 che prevede alcune disposizioni specifiche da attuarsi alla pianificazione locale e ai progetti; in particolare:  
*“All’interno delle fasce perfluviali e dei corridoi di connessione ecologica:*
  - a) *la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi deve essere preceduta da una verifica di localizzazioni alternative che non interferiscano con il corridoio. Qualora per motivi di pubblico interesse opportunamente motivati non siano possibili localizzazioni alternative deve comunque essere garantito il mantenimento della connessione ecologica mediante opportuni interventi di mitigazione (es. ampliamento delle aree naturali in modo da recuperare le aree di corridoio perse, tracciati in galleria, viadotti verdi, ecc.);*
  - b) *è vietata l’eliminazione definitiva delle formazioni arboree o arbustive comprese quelle non costituenti bosco, quali filari, siepi campestri a prevalente sviluppo lineare, le fasce riparie, i boschetti e i grandi alberi isolati, fatte salve le norme nazionali e regionali in materia forestale. Qualora l’eliminazione non sia evitabile, essa deve essere adeguatamente compensata da un nuovo impianto di superficie e di valore naturalistico equivalente nell’ambito del medesimo corridoio ecologico;*
  - c) *(omissis);*
  - d) *nelle aree di pianura, gli interventi di rinaturazione consistono, in modo prioritario, nel rimboschimento e nella ricreazione di zone umide naturaliformi. Gli interventi di rinaturazione devono assicurare la funzionalità ecologica, la compatibilità con l’assetto idraulico, la riqualificazione e protezione degli ecosistemi relittuali, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata compatibilmente a quanto previsto dai programmi di gestione dei sedimenti (ove già redatti) e con l’assetto delle opere idrauliche di difesa.” ;*
- avendo rettificato con la Variante in oggetto gli standards a Servizi comunali definiti dall’art. 21 L.R. 56/77, sarebbe opportuno, prima dell’approvazione del progetto definitivo, verificare se la riduzione delle aree a Servizi comunali è compresa nel limite 0,5 mq/abitante definito al punto b), comma 4, art. 17 della citata L.U.R., considerando anche le precedenti Varianti parziali approvate dal Comune durante l’intero arco di validità del Piano;
- a titolo di apporto collaborativo, si richiama, infine, il Comunicato della Direzione Programmazione strategica, politiche territoriali ed edilizie della Regione ad oggetto: “Chiarimenti sull’applicazione delle disposizioni transitorie di cui ai commi 2 e 3 dell’articolo 89 della legge regionale 25 marzo 2013, n. 3 “Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia” “(BUR n. 22 del 30/05/2013) ed in particolare, il punto 4, in cui è citato: “.....si ricorda che l’approvazione degli strumenti urbanistici avviati prima dell’entrata in vigore della l.r. 3/2013, che vengono approvati ai sensi della l.r. 56/1977 nel testo vigente prima dell’entrata

*in vigore della l.r. 3/2013 stessa, avviene ai sensi dell'articolo 89 della l.r. 3/2013 ed è pertanto opportuno richiamare tale riferimento nella deliberazione”;*

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 Cumiana la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino, 16 luglio 2013

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