

Determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica

Prot. n. 44/36090/2013

**OGGETTO: COMUNE DI PANCALIERI- PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE
PARZIALE N. 4 AL P.R.G.C. – OSSERVAZIONI**

Il Dirigente del Servizio Urbanistica

visto il progetto preliminare della Variante Parziale al P.R.G.C., adottato dal Comune di Pancalieri con deliberazione del C.C. n. 23 del 08/07/2013 (Prat. n. 052/2013), trasmesso alla Provincia in data 29/07/2013 (pervenuto in data 08/08/2013) ai sensi del comma 7 art. 17 della L.R. n. 56/77 come modificata dalla L.R. n. 3/2013 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. 23 del 08/07/2013 di adozione;

rilevato che, nello specifico, il Progetto Preliminare della Variante Parziale al P.R.G.C. in oggetto, adottato con la deliberazione testè citata, prevede alcune modifiche cartografiche ed alle Norme Tecniche di Attuazione, ed in particolare propone:

- la ripermetrazione con ampliamento dell'area "DE5" (Aree per attività varie in zona agricola) sul confine dell'attuale proprietà in capo all'attività ivi svolta, facendo sì che la stessa sia totalmente coerente con la destinazione d'uso del suolo e senza alcun aumento volumetrico complessivo;
- la modifica dell'art. 40 delle N.T.A. 1.1 con particolare riferimento all'area "DE5" (Aree per attività varie in zona agricola), integrazioni e correzioni, e alla relativa scheda di sintesi delle aree "DE" per la superficie dell'area "DE5";
- la modifica delle tavole "D2b", "D4" e "EA4" per la sola ripermetrazione dell'area "DE5" (Aree per attività varie in zona agricola).

L'Atto deliberativo d'adozione non verifica per interezza il rispetto dei parametri di cui al quinto comma dell'articolo 17 L.R. 56/77 come modificato dalla recente L.R. 3/2013, riporta l'esclusione dal processo di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi della D.G.R. n. 12-8931 del 9/6/2008. La documentazione di variante riporta la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica, prevista dalla L.R. 52/2000 art. 5 comma 4;

dato atto che la Provincia:

- può esprimere osservazioni e proposte sui contenuti della Variante medesima, ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della L. R. n. 56/77, così come modificato dalla L.R. n. 3/2013, 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;

D E T E R M I N A

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 Pancalieri con deliberazione C.C. n. 23 del 08/07/2013, le seguenti osservazioni:
 - a) così come previsto dalla Circ. Reg. 16/URE in merito alle caratteristiche formali degli atti tecnici, la documentazione di Variante deve riportare, su ciascun elaborato, le firme del Progettista -o di altri professionisti - sugli elaborati di specifica competenza ed il timbro del Comune;
 - b) con la **L.R. n. 3 del 25/03/2013** pubblicata sul B.U.R. n. 13 del 28/03/2013, sono state apportate modifiche importanti alla L.R. 56/77, anche in riferimento ai contenuti degli Atti deliberativi di approvazione delle Varianti parziali. In particolare, il comma 7 art. 17 della L.R. n. 56/77, come modificato dalla nuova Legge regionale, riporta che: *“La deliberazione di adozione della variante parziale contiene la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale...”*. Si consiglia, pertanto, di verificare le condizioni di parzialità elencate nella Delibera di adozione della Variante, in quanto parrebbero riferirsi alla versione precedente alla L.R. 3/2013, integrandole, nell'Atto definitivo, con quelle elencate nel nuovo testo di Legge regionale, che estende le limitazioni previste anche ad altre condizioni (quali, ad esempio, le tutele degli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 e le modificazioni “ex officio” introdotte in sede di approvazione). Inoltre, lo stesso comma prevede che la Variante debba contenere *“un prospetto numerico dal quale emerge la Capacità insediativa residenziale del P.R.G. vigente, nonché il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e) e f), riferito*

al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga.”. Si suggerisce, pertanto, di integrare l’Atto di approvazione definitiva della Variante con tutti i contenuti sopraccitati, verificando altresì i riferimenti riportati nella D.C.C. di adozione, quali, ad esempio, quelli in merito alla non strutturalità della variante (indicati nei commi 4 e 6), aggiornandoli ai nuovi contenuti;

- b) in merito all’esclusione della Variante dalla V.A.S., il comma 11 dell’art. 17 della L.R. n. 56/77 così come modificata dalla L.R. n. 3/2013, prevede che *“nei casi di esclusione di cui al comma 9, la deliberazione di adozione della variante contiene la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è esclusa dal processo di valutazione”*. Si suggerisce di integrare quanto già asserito nella Deliberazione di adozione con una *“puntuale elencazione”* delle condizioni di esclusione dalla V.A.S. così come dettagliate al comma 9 art. 17 della L.R. n. 56/77 modificata dalla L.R. n. 3/2013. A titolo di apporto collaborativo si rileva che la Variante prevede l’estensione territoriale dell’Area “DE5” ai mappali 211, 213, 214 e 49, ora a destinazione agricola, sui quali parrebbe concretizzarsi la possibilità edificatoria prevista nelle N.d.A. del PRGC (300 mq di S.U.L.). Visto anche il contesto naturalistico e la classe di fertilità dei suoli (v. punti successivi), si invita ad approfondire e verificare la sussistenza delle condizioni di esclusione dalla V.A.S.. In ultimo, nel caso in cui l’Amministrazione Comunale non abbia ancora provveduto, si invita a nominare l’Organo Tecnico Comunale ai sensi dell’art. 7 della L.R. 40/98, in modo da poter esprimere i pareri di esclusione ai sensi della normativa specifica di settore;
- c) con riferimento alle nuove disposizioni normative citate ai punti precedenti, si ricorda, inoltre, che in data 14/8/2013 è stata pubblicata sul B.U.R. n. 33 la Legge Regionale n. 17/2013, che ha introdotto ulteriori modifiche alla L.R. 56/77. Si rimanda, altresì, all’art. 89 della L.R. 3/2013 (*“Disposizioni Transitorie”*) ed al Comunicato della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizie della Regione relativo alla sua interpretazione, pubblicato sul BUR del 30/05/2013;
- d) la Relazione Illustrativa della Variante specifica che *“gli interventi edilizi nei limiti indicati all’art. 40 delle NTA, dovranno comunque avvenire all’interno della perimetrazione, individuata catastalmente al F.13 mappali n. 211, 213, 214 e 49, mentre l’area individuata catastalmente al F.13 mappali n. 47, 48, 174 deve essere utilizzata esclusivamente per l’attività all’aperto (campi di addestramento per animali d’affezione, aree ludiche e strutture leggere ad essi funzionali, recinzioni/steccati, aree a parcheggio)...”*. Si suggerisce di specificare maggiormente nelle Norme Tecniche tali prescrizioni, al fine di definire in modo inequivocabile l’ubicazione degli interventi consentiti così come descritto nella Relazione. Si suggerisce, inoltre, di verificare se i riferimenti a specifiche particelle catastali, possano essere dei dati certi e di facile individuazione;
- e) si suggerisce, in sede di adozione definitiva, di approvare per intero le tavole del P.R.G.C. modificate, invece che per stralci, così come confermato dalla Circolare

P.G.R. n. 12/PET del 5/8/1998 che recita: *“In particolare dovranno essere prodotte: le Tavole del piano regolatore vigente che riportino gli ambiti che s’intendono modificare, Tavole di piano regolatore modificate, Relazione Illustrativa, Perizie o pareri che si rendono necessari”*;

- f) in merito alle classi geologiche relative all’area modificata “DE5”, si suggerisce di verificare quanto indicato nel paragrafo *“Normativa pluriennale geologico tecnica per le aree DE”* al termine dell’art. 40 delle N.T.A. del P.R.G.C., appurando che le stesse siano riportate nella loro totalità. Infatti, alla documentazione geologica allegata, parrebbe evidenziare che le nuove porzioni dell’area “DE5” appartengano alle Classi di pericolosità geomorfologica II e IIIa, oltrechè in *“Fascia C”* del PAI;
- g) l’ambito oggetto di variante coinvolge suoli appartenenti ad *“Aree ad elevata vocazione e potenzialità agricola”* (definite quali I e II Classe di capacità d’uso), così come normate all’art. 27 delle N.d.A. del PTC2 al quale si rimanda. Lo Strumento di pianificazione provinciale tutela, infatti, tali comparti, contrastando l’utilizzo che ne pregiudichi la vocazione, le potenzialità e le caratteristiche pedologiche. Al comma 4 del citato art. 27 (Direttiva) si riporta infatti che: *“I suoli di I e II Classe di capacità d’uso devono essere adibiti...in via preferenziale, all’uso agricolo, ovvero ad usi naturalistici.... La presente direttiva non opera ...b) in assenza di soluzioni alternative praticabili, qualora la trasformazione d’uso prevista ... assuma carattere di interesse collettivo naturalistico, economico o sociale, superiore o pari rispetto all’interesse collettivo di tutela della risorsa suolo”*. L’area in oggetto è altresì compresa nei *“Corridoi di connessione ecologica”* individuati dal PTC2, facenti parte della *“Rete Ecologica Provinciale (R.E.P.)”*, identificati quali ambiti nei quali effettuare gli interventi di compensazione ambientale e normati dall’art. 47 (al quale si rimanda) che prevede che *“la realizzazione di ... 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...”* (comma 5 – p.to a - Direttiva). Visto quindi il contesto naturalistico/ambientale nel quale sono collocati gli ambiti oggetto di variante, si suggerisce, di verificare la Classe d’uso dei suoli di appartenenza e, una volta appurata l’eventuale assenza di soluzioni alternative, prevedere idonee forme di compensazione ambientale studiando appositi interventi nel medesimo *“corridoio”* ecologico. Valuti l’Amministrazione Comunale se, al fine di una maggior tutela ambientale, possa essere conveniente vincolare gli interventi previsti alla destinazione economica in atto, chiedendo il ripristino dell’area ad usi agricoli alla cessazione dell’attività;

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 e s.m.i.;

3. **di trasmettere** al Comune di Pancalieri la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino, 17/09/2013

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