

Determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica

Prot. n. 5/697/2014

OGGETTO: COMUNE DI POIRINO - PROGETTO PRELIMINARE SETTIMA VARIANTE
PARZIALE 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 Poirino con deliberazione del C.C. n. 39 del 26/11/2013 (*Prat. n. 069/2013*), trasmesso alla Provincia in data 02/12/2013 (pervenuto l' 11/12/2013) ai sensi del comma 7 art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. 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. n. 39 del 26/11/2013 di adozione;

rilevato che, nello specifico, il progetto preliminare di Variante parziale in oggetto, in oggetto, adottato con la deliberazione testè citata, prevede alcune modifiche normative e cartografiche, ed in particolare propone:

- individuazione di idonea area a Servizi in via San Giovanni Bosco fronte ingresso dell'istituto geriatrico;
- modifica dell'area normativa "Pi (6)";
- trasformazione di un'area a servizi "G23" (via Indipendenza n. 48) in zona centro storico;
- modifiche di limitata entità o correzioni di errori materiali alle N.T.A. , schede d'area e/o alla cartografia comunale.

La Relazione Illustrativa di Variante allegata alla D.C.C. di adozione (Allegato "A"), riporta la descrizione puntuale delle variazioni urbanistiche (capitolo n. 4), elencando i seguenti punti:

- 1) modifica normativa, per gli edifici del Centro Storico in merito ad opere eseguite in difformità o assenza di titolo abilitativo ed esistenti alla data del 31.12.1998, specificazione del numero dei piani fuori terra ammessi, cancellazione dell'area a Servizio nel centro cittadino contrassegnata con la sigla "G23" posta in Via Indipendenza;
- 2) individuazione puntuale di un area da sottoporre a "SUE", al fine di reperire sedimi necessari all'ampliamento stradale ed all'area a Servizi;

- 3) ridisegno dell'area produttiva con aggiornamento cartografico di recepimento alla situazione in atto;
- 4) individuazione normativa e cartografica di un insediamento produttivo esistente contrassegnandolo con la sigla "pi(8)" in località "cascina Rubina" (insediamento "ex Agricarne");
- 5) rimodulazione del perimetro dell'area contrassegnata con la sigla "Pi(6)" con mantenimento della superficie complessiva invariata;
- 6) "F2b" (privato "Cas. Palazzetto"), ampliamento superficie area ludico-sportiva e turistica;
- 7) modifica delle norme relative alle strutture di copertura estendibili ed introduzione di normativa generale sulle "Strutture Telonate" in deroga agli indici di zona;
- 8) normativa per edifici impropri;
- 9) incrementi della superficie utile lorda nelle aree contrassegnate con la sigla "Pi(n)" dal n. 1 al n. 7 dettati da esigenze igienico-sanitarie;
- 10) modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione per snellimento e adeguamento della normativa vigente e precisamente:
 - articolo 3 "parametri di utilizzazione (urbanistici ed edilizi)": precisazioni;
 - articolo 4 "limiti di distanza nell'ubicazione dei fabbricati e altezze minime": modifica punto 4.5 in materia di deroghe di altezze, specificando che queste sono di competenza della Giunta Comunale e non del Consiglio;
 - articolo 8 "modalità di attuazione degli interventi del P.R.G.C. e modalità di acquisizione delle aree a Servizi": modifica punto 8.2 con stralcio di una parte e sostituzione con disposizioni in materia di monetizzazione delle aree per Servizi;
 - articolo 11 "norme specifiche di area": integrazione del comma relativo agli interventi previsti con Piano Esecutivo Convenzionato vigente relativo ai complessi edilizi "ex Agricarne" e "ex Cascina S. Antonio", e introducendo in calce due nuovi commi (11 e 12) riguardanti, uno l'area contrassegnata con la sigla "F2 Valle Masio" con il richiamo al P.P.E. vigente e l'altro subordinando la predisposizione dei P.E.C.O. al rispetto dei parametri edilizi del P.P.E.;
 - articolo 16 "bassi fabbricati destinati ad autorimessa e deposito, recinzioni, opere minori, attrezzature ricreative private": ai punti 16.1, 16.2, 16.4, 16.5 e viene introdotto un nuovo punto 16.6 che riguarda strutture telonate e pressostatiche;
 - articolo 18 "locali sottotetto, soppalchi": al secondo punto del quarto comma precisazione in merito alla dimensione dei soppalchi, adeguandosi ai disposti del regolamento igienico edilizio vigente.

L'Atto deliberativo d'adozione riporta che l'Organo Tecnico Comunale, nella seduta n. 1/2013 del 18/10/2013, ha "escluso dalla fase di valutazione ambientale strategica la VII Variante parziale del P.R.G.C. vigente". La documentazione di Variante allega la "Verifica di conformità alla classificazione acustica del territorio comunale" come previsto dalla L.R. n. 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;

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 Poirino con deliberazione C.C. n. 39 del 26/11/2013, le seguenti osservazioni:
 - a) il comma 7 art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., riporta che: *“la deliberazione di adozione della variante parziale contiene la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale e un prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del PRG 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”*. Pur avendo inserito tali contenuti nella Relazione Illustrativa di Variante (Allegato “A” alla D.C.C. n. 39 del 26/11/2013), si consiglia di riportare i singoli argomenti come descritti al comma 5 art. 17 della L.R. n. 56/77 ed il prospetto numerico sopraccitato anche nella Deliberazione di approvazione definitiva della Variante;
 - b) si rileva che la Deliberazione C.C. di adozione riporta unicamente n. 3 proposte di modifica, oltre a variazioni normative non esplicitate. La Relazione Illustrativa riporta invece, n. 9 interventi, oltre ad uno di carattere normativo. Si suggerisce di allineare i due documenti, riportando nella Deliberazione le modifiche proposte, verificando contestualmente che tutte le proposte effettuate siano corredate dalla motivazione;
 - c) si suggerisce di verificare il riferimento normativo riportato nella Deliberazione di adozione in merito alla dichiarazione di compatibilità ai piani sovra-comunali, richiesta dal comma 2 invece del comma 7 citato;
 - d) si consiglia di appurare se le modifiche proposte all'area normativa “A – Centro Storico” possano in qualche modo “*modificare*” le “*norme di tutela e salvaguardia*” afferenti ad “*ambiti individuati ai sensi dell'art. 24*” della L.R. n. 56/77, in quanto le Varianti, per

- essere considerate parziali *“non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti”* (art. 17 comma 5 p.to h) della citata L.R. n. 56/77 come modificata dalle recenti Leggi Regionali);
- e) modifica n. 1: si suggerisce di definire la nuova destinazione prevista per gli edifici di proprietà comunale per i quali la Variante prevede *“l'eliminazione del Vincolo G23”*, ma non ne specifica la destinazione finale. Si consiglia, inoltre, di verificare che la prevista *“chiusura di logge e porticati”* non generi aumento della capacità insediativa residenziale. Inoltre, in merito all'introduzione della *“sanatoria”* per le opere realizzate precedentemente l'adozione del P.R.G.C. (31/12/1998), si suggerisce di verificare che tali previsioni rientrino nell'ambito delle competenze delle varianti parziali già accennate al punto d) precedente e di specificarne la modalità operativa, facendo riferimento a quanto previsto nel merito dalla normativa specifica ed in particolare dal D.P.R. 380/01 e s.m.i.. In ultimo, si consiglia di assegnare numerazioni consecutive alle nuove aree a Servizi, onde evitare che l'utilizzo di sigle di aree soppresse possa generare equivoci;
- f) modifica n. 2: si rileva che la Variante assegna all'ambito a *“PEC”* l'indice fondiario di 0,55 mq/mq, mentre l'ambito di appartenenza *“CI- Area residenziale di completamento”* all'interno del quale è stato reperito, possiede un indice fondiario di 0,35 mq/mq. Si suggerisce, quindi, di verificare se tale modifica possa generare, o meno, una diversa capacità insediativa, ricordando che l'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., al comma 5 punto e), non consente alle varianti parziali di incrementare *“la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente superi i diecimila abitanti”*;
- g) modifica n. 3: la Relazione di variante riferisce di *“nuova viabilità e relativa rotatoria sulla SP 128”*; dall'estratto cartografico allegato, parrebbe rilevare che tale nuova rotatoria consenta anche un nuovo accesso all'area produttiva *“PN4”*. Si segnala che il PTC2 prevede l'adeguamento di tale asse stradale e, qualora fosse intenzione dell'Amministrazione Comunale risolvere l'accesso con una rotatoria, occorre verificare eventuali interferenze di tale proposta con il progetto di adeguamento della viabilità provinciale, prendendo contatti con il Servizio Programmazione Viabilità, onde verificarne preventivamente la fattibilità. Si rimanda inoltre alle N.d.A. del PTC2, Capo I Collegamenti materiali art. 37 Obiettivi e azioni, ai sensi del quale al comma f) prevede che: *“per il perseguimento dei propri obiettivi, il PTC2 individua le seguenti azioni territorialmente rilevanti ... p.to 6) miglioramento della rete stradale di competenza provinciale attraverso la realizzazione degli interventi di competenza ...Regolamentazione dell'apertura di nuovi accessi diretti sulla viabilità statale, regionale o provinciale fuori dai centri abitati con riferimento al Piano Provinciale per la Sicurezza stradale”*. In merito alla modifica normativa, con introduzione dei parametri per gli edifici esistenti, si suggerisce di verificare se lo standard del 20% debba essere applicato alla superficie territoriale invece della fondiaria;
- h) modifica n. 4: in merito alla *“Convenzione edilizia....del 1997...a cui occorre fare riferimento anche oltre i termini della sua naturale scadenza temporale”*, si rimanda a quanto previsto per le convenzioni edilizie dalla L.R. n. 56/77 e s.m.i., suggerendo, inoltre,

di verificare con attenzione se la scelta prevista possa tener conto di tutti gli elementi di novità che possono essere nel frattempo intervenuti, di carattere sia legislativo, che ambientali (V.A.S.), che economico (diversi importi per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) ecc.. Inoltre, si evidenzia che, sotto il profilo delle tutele ambientali, così come già evidenziato nel parere prot. 00144600/2013/LB6 del 28/08/2013 del Servizio Valutazione Impatto Ambientale, tale area è compresa nel SIC “*Stagni di Poirino – Favari*”, appartiene ai “*suoli agricoli e naturali*” e ad un “*corridoio di connessione ecologica*”, individuati dal PTC2. Si rimanda, pertanto, alle Norme di Attuazione del PTC2 per le indicazioni specifiche verso tali ambiti;

- i) modifica n. 5: si suggerisce di dettagliare la modifica proposta e di esplicitarne la motivazione a suo sostegno;
- j) aree “*F2a*” e “*F2b*”: visto l’inserimento della “*nuova costruzione*” tra gli interventi consentiti, a parità di indice fondiario (invariato), invece della “*ristrutturazione edilizia*”, si suggerisce di contenere l’ubicazione di eventuali nuovi volumi, in adiacenza alle costruzioni ora esistenti, onde evitare la frammentazione dell’edificato nel territorio agricolo;
- k) modifica dell’ambito di applicazione dell’art. 16.1 delle N.T.A. “*bassi fabbricati destinati ad autorimessa e/o deposito*”, a “*tutte le zone escluso CS e tutte le aree a destinazione produttiva*”: per quanto attiene le aree agricole, si rimanda agli interventi ammissibili in tali ambiti, contemplati dall’art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., suggerendo di limitarne la realizzazione alla sola area di pertinenza degli edifici e qualora non preesistano già idonei spazi ove possano essere reperite aree coperte per parcheggio o deposito;
- l) si rammenta, a titolo di apporto collaborativo, che la monetizzazione delle aree a Servizi pubblici prevista all’art. 8, può aver luogo solo nel caso in cui, nel P.R.G.C., siano cartograficamente individuate aree a Servizi pubblici in misura sufficiente a soddisfare gli standard minimi di Legge. Inoltre, in merito alla possibilità di monetizzazione totale o parziale per il soddisfacimento di fabbisogno di parcheggio per le strutture commerciali (art. 8.2) si rimanda alla vigente normativa regionale, verificando se l’eventuale monetizzazione, debba confluire in un fondo specifico destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici dedicati alla zona di insediamento;
- m) in merito alla “*Verifica di conformità alla classificazione acustica del territorio comunale*” allegata ed in particolare alla conclusione di apportare alcune modifiche al P.C.A. vigente in seguito alla conclusione espressa circa la modifica “*insediamenti impropri in aree agricole “PI(6)”*”, si ricorda il comma 6 bis dell’articolo 7 della legge regionale 20 ottobre 2000, n. 52 recentemente introdotto dalla L.R. n. 3/2013 ai sensi del quale: “*la modifica o revisione della classificazione acustica, ove attuata in sede di predisposizione o modifica degli strumenti urbanistici secondo le procedure di cui alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), è svolta contestualmente a tali procedure.*”;
- n) a titolo di apporto collaborativo, si ricorda che la L.R. n. 56/77 così come ultimamente modificata prevede per i Piani Esecutivi, in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS, l’assoggettamento alle procedure di cui all’art. 40 comma 7 previste per i Piani Particolareggiati, con esclusione nei casi in cui lo strumento sovraordinato, “*in sede di VAS*

o di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della l.r. 40/1998, ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste”;

- o) a titolo collaborativo, si rileva che il D.Lgs. n. 28/1998 citato all'art 3 delle N.t.A. modificate (“*Parametri di utilizzazione urbanistici ed edilizi*”), costituisce “*Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale*” e l'art. 3 citato si riferisce agli immobili che “*possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso*”, pertanto senza particolare riferimento al metodo di calcolo della S.U.L.;
- p) si suggerisce di verificare che le indicazioni di carattere ambientale contenute nella nota prot. 00144600/2013/LB6 del 28/08/2013 del parere del Servizio V.I.A., siano state recepite nella procedura di esclusione dalla VAS effettuata, verificando contestualmente che per i progetti da realizzarsi nei Siti di Importanza comunitaria ubicati sul territorio comunale trovino applicazione le procedure autorizzative di carattere ambientale (valutazione di incidenza);
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 Poirino la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino, 21/01/2014

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