

Determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica

Prot. n. 13/6395/2014

OGGETTO: COMUNE DI SANTENA - PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE PARZIALE
AL P.R.G.C. – (D.C.C. N. 50 DELL' 11/12/2013) – OSSERVAZIONI.

Il Dirigente del Servizio Urbanistica

visto il progetto preliminare della Variante Parziale al P.R.G.C., adottato dal Comune di Santena con deliberazione del C.C. n. 50 dell' 11/12/2013 (*Prat. n. 05/2014*), trasmesso alla Provincia in data 15/01/2014 (pervenuto il 23/01/2014) 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. 50 del 11/12/2013 di adozione;

rilevato che, nello specifico, il progetto preliminare di Variante parziale in oggetto, in oggetto, adottato con la deliberazione testè citata, prevede la regolarizzazione dell'area a Servizi sita in zona "IPR2" pertinenziale allo stabilimento di Via Quaglia 26 ed in particolare propone:

- restituzione alla destinazione produttiva di una porzione di area destinata a Servizi pubblici a parcheggio per una superficie di mq. 1.648, mantenendo invece la destinazione a parcheggio per i residui mq. 229 (176+53), che si affacciano direttamente su Via Quaglia;
- congiuntamente si propone di cedere al Comune, con destinazione a parcheggio pubblico, una adiacente striscia di terreno di mq. 130, fronteggiante anch'essa Via Quaglia, facente parte di una particella catastale avente destinazione residenziale, che viene a sua volta momentaneamente destinata a parcheggio privato con una superficie di mq. 639;
- vengono rese altresì disponibili due ulteriori aree limitrofe in cui individuare, in caso di necessità, ulteriori parcheggi ad uso privato;
- per colmare lo squilibrio derivante da suddetta operazione, la ditta proponente la Variante, propone la dismissione gratuita al Comune di una porzione di area, già destinata a Servizi, da destinarsi a parcheggio pertinenziale dell'area mercatale di Via De Gasperi, avente una superficie maggiorata del 20% rispetto a quella residuale (mq. 1.877 - mq. 229 - mq. 130 = mq. 1.518 x 20% = mq. 1.822);

L'Atto deliberativo d'adozione riporta che, con Determinazione dirigenziale n. 411 del 20/11/2013, è stata decretata, per tale Variante, l'esclusione dalla fase di Valutazione Ambientale Strategica. La documentazione di Variante allega l'Analisi della compatibilità con il piano di zonizzazione acustica vigente;

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 Santena con deliberazione C.C. n. 50 del 11/12/2013, le seguenti osservazioni:

- a) la Variante proposta, **non risponde ai requisiti formali che debbono avere gli atti urbanistici**, come riportato dalle Circolari del Presidente della Giunta Regionale ed in particolare dalla Circolare n. 12/PET del 05/08/1998 ad oggetto "*Legge Regionale 29 luglio 1997, n. 41*". **Nel dettaglio la documentazione è carente** dei seguenti elaborati:
- Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. (versione vigente e proposta);
 - Tavola cartografica di PRG (stato vigente e proposto) relativa all'area a Servizi zona mercatale Via De Gasperi;
 - Tavola cartografica di PRG (stato vigente) relativa all'area in Via Quaglia;
 - Legenda degli elaborati cartografici.

Inoltre, il documento "*Proposta di Variante Urbanistica parziale al vigente PRGC ai sensi del 7° comma della Legge Reg.le e s.m.i. inerente la riorganizzazione delle aree a parcheggio site in zona Quaglia pertinenti all'insediamento industriale della ditta SER S.p.A.*", oltre a riportare timbro e firma della "*proprietà*" (SER SpA) sul testalino (ma non timbro del Comune, firma del Segretario Comunale e firme del Sindaco – v. osservazione

specificata), cita, nell'Introduzione: *“Con la presente, il sottoscritto Arch.per conto e su incarico della Ditta SER S.p.A. sottopone all'attenzione di codesta Amministrazione comunale la presente proposta...”* e *“Conclusioni”*: *“si chiede all'Amministrazione Comunale d'esaminare codesta istanza...”*. Preso atto che la Variante è stata redatta su spinta propulsiva di un privato, **si ricorda comunque che:**

- la Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 12/PET, in cui è citato: *“..L'approvazione di una variante parziale o di una modificazione che non costituisce variante sono una scelta dell'Amministrazione Comunale che ne valuta l'opportunità e la coerenza con i principi informatori del piano: in nessun caso il comune deve ritenersi obbligato dalle sole istanze di cittadini che propongono varianti o modifiche. Nelle deliberazioni di approvazione devono essere sempre ampiamente motivate le scelte effettuate e valutata la compatibilità e la coerenza delle stesse con gli indirizzi e con le previsioni del Piano..”*;
 - ai sensi della citata Circolare, *“Le Varianti Parziali dovranno essere corredate degli elaborati illustrativi. ... In particolare dovranno essere prodotte: le Tavole del Piano Regolatore vigente che riportino gli ambiti che si intendono modificare; Tavole di Piano Regolatore modificate; Relazione Illustrativa...”*. La *“variante parziale”* è ad ogni effetto, sia formale sia sostanziale, una variante nel senso pieno del termine, poichè modifica la pianificazione comunale; **deve perciò contenere**, pur tenendo conto della minore incidenza territoriale rispetto ad una *“variante strutturale”* ed al suo diverso e più semplice iter procedurale, requisiti formali e di chiarezza che consentano di comprendere in modo pieno ed inequivoco il contenuto e le finalità della variante stessa. **Tale assenza di documentazione impedisce un'analisi approfondita delle modifiche effettuate**. Ciò premesso, le modificazioni introdotte così come sommariamente illustrate nella documentazione di Variante parrebbero coerenti con i contenuti del Piano Provinciale, ma si demanda al Comune la responsabilità di una verifica puntuale e della contestuale dichiarazione di conformità con la pianificazione sovraordinata in sede di approvazione del progetto definitivo della Variante;
 - 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** gli estremi della deliberazione di adozione (data, n. verbale) a **firma del Segretario Comunale e 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. Si suggerisce inoltre di sostituire l'indicazione di *“Variante non strutturale”* presente sui testalini di alcuni elaborati, con *“Variante parziale”*, in quanto la dicitura riportata non implica necessariamente che la variante sia di tipo *“parziale”*;
- b) L'Atto deliberativo d'adozione riporta che *“con Determinazione dirigenziale n. 411 del 20/11/2013, è stata decretata, per tale Variante, l'esclusione dalla fase di Valutazione Ambientale Strategica”*. Si suggerisce di appurare che l'esclusione sia operata dall'Organo Tecnico Comunale, nominato ai sensi dell'art. 7 della L.R. 40/98. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non abbia ancora provveduto a nominare tale Autorità

- competente, si suggerisce di provvedere alla nomina quanto prima, in modo da poter esprimere i pareri di esclusione ai sensi della normativa specifica di settore e precisamente: convocazione dell'Organo Tecnico, richiesta di pareri ai Soggetti di competenza ambientale (Provincia ed ARPA per le Varianti Parziali), valutazione dei pareri pervenuti, espressione di proprio parere. Si rimanda, inoltre, agli art. 17 commi 8, 9, 10 e 11 e art. 3 bis comma 7 della L.R. n.- 56/77, come recentemente modificati dalle Leggi Regionali n. 3/2013 e n. 17/2013;
- c) si osserva che la collocazione della nuova area a parcheggi prevista su Via Quaglia (*“direttamente prospettante”* cfr *“Relazione”*) e ricavata dall'area a destinazione *“Aree residenziali di vecchio Impianto – ARVI 8”* pare **estremamente critica** sotto il profilo della sicurezza, vista la presenza, a distanza ravvicinata, di una svolta. Si suggerisce di accertare che il parcheggio previsto possieda tutte le caratteristiche di sicurezza contemplate dalla normativa vigente (in particolare al Codice della Strada ed al suo Regolamento di attuazione), attuando tutti gli accorgimenti e le protezioni idonee a garantire la pubblica incolumità;
- d) la previsione della Variante di *“restituzione alla destinazione produttiva di una porzione di area destinata a Servizi pubblici a parcheggio per una superficie di mq. 1.648, mantenendo invece la destinazione a parcheggio per i residui mq. 229 ...”* unitamente alla cessione al Comune, *“con destinazione a parcheggio pubblico, una adiacente striscia di terreno di mq. 130, fronteggiante anch'essa Via Quaglia”*, implica una verifica - ai sensi dell'art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i. - dell'incremento delle superfici relative alle attività produttive e dell'oscillazione delle relative aree a Servizi- nel rispetto dello standard specifico - oltre ché l'aggiornamento della tabella dimensionale delle *“Aree residenziali di vecchio Impianto – ARVI 8”* con eventuale analisi di ricadute nel merito della Capacità edificatoria residenziale;
- e) la D.C.C. di adozione descrive che, *“parte di una particella catastale avente destinazione residenziale”* fronteggiante Via Quaglia *“viene...momentaneamente destinata a parcheggio privato con una superficie di mq. 639”* e che *“vengono rese altresì disponibili due ulteriori aree limitrofe in cui individuare , in caso di necessità, ulteriori parcheggi ad uso privato”*. La *“Relazione”* di Variante specifica che, per la prima area, *“il terreno...pur rimanendo a destinazione residenziale potrà ospitare almeno 19/20 posti auto”* e che, per le seconde due aree, gli *“ulteriori posti [auto] esclusivi potranno essere individuati nell'ambito del lotto di proprietà SER prospettante Via Asti...ed in quello prossimo alla circonvallazione...”*, evidenziando, in una Tavola grafica, delle *“Aree dove saranno individuati ulteriori parcheggi ad uso privato (posti auto a seconda delle necessità)”*. Si specifica che le destinazioni d'uso del territorio, sono quelle esplicitate dal suo Strumento di governo, ovvero il PRG. Ogni eventuale intenzione di utilizzi diversi, deve essere tradotta in una chiara e specifica destinazione urbanistica. In caso contrario, tali modifiche non fanno parte della Variante, e rimangono, pertanto, semplici proponenti o intenzioni per il futuro. Si intende, comunque, che i conteggi di verifica urbanistici (standard, aumenti di superfici fondiarie/territoriali, capacità insediativa, ecc) devono essere effettuati sulla

- destinazione urbanistica indicata sulle previsioni di Variante, che, per le due proposte sopracitate, risultano essere “*Aree residenziali di vecchio Impianto – ARVI 8*” e “*Insedimenti Produttivi di Riordino – IPR*”;
- f) in merito alla “*dismissione gratuita al Comune di una porzione di area, già destinata a Servizi, da destinarsi a parcheggio pertinenziale dell’area mercatale di Via De Gasperi...*” così citata nella D.C.C. di adozione, si suggerisce di specificare se l’area in oggetto è “*già destinata*” dal P.R.G.C. a Servizi o se viene destinata a parcheggio dalla presente Variante, in quanto, pur essendo la documentazione pervenuta priva di elementi sostanziali atti alla sua completa valutazione, da quanto trasmesso parrebbe rilevare, per quest’ambito, la “*destinazione urbanistica S (Area a Servizi Pubblici – parcheggi)*” e che la modifica proposta consti di un passaggio di proprietà, dal privato proponente al Comune, di un terreno già destinato a Servizi Pubblici dal P.R.G.C. Contestualmente, non avendo della documentazione tale da poter verificare questo aspetto, si consiglia di accertare se la Variante preveda o meno la modifica della destinazione d’uso (categoria di Servizi) della porzione dell’area che viene ceduta gratuitamente al Comune rispetto a quanto indicato dal P.R.G.C., verificando l’idoneità geologico-tecnica in caso di un’eventuale diversa destinazione;
- g) viste le osservazioni precedenti in merito alle variazioni proposte, si suggerisce di verificare le affermazioni in merito al “*bilancio*” delle superfici effettivamente oggetto di modifica, ed in particolare: nella Tabella riassuntiva della “*Relazione*” ove sono indicate le “*superfici delle aree a Servizi*” “*iniziale*” (mq. 1.877) e “*finale*” (mq. 2.180,6) e nella D.C.C. ove si cita “*rispetto alla situazione iniziale di un’area a servizi ...di mq. 1.877 avremo una situazione con differenza positiva per il Comune di Santena di mq. 304 (mq. 359 + mq. 1.822 = mq. 2.181 – mq. 1.877 = mq. 304)...*”, quando peraltro successivamente si dichiara che “*da un punto di vista urbanistico abbiamo...un limitato incremento della superficie a servizi pubblici di mq. 130...*”. Da quanto è stato possibile appurare, la Variante prevede un bilancio complessivo dei Servizi pubblici modificati pari a - mq. 1.518, riferiti unicamente al comparto produttivo. Si consiglia quindi, di verificare le affermazioni sopracitate e di produrre puntuali conteggi di contenuto urbanistico (piuttosto che di proprietà) ricordando che ogni mutamento delle aree a Servizi dovrà garantire lo standard specifico produttivo o residenziale (art. 21) e dovrà essere compreso nei limiti previsti dall’art 17 comma 5 L.R. n. 56/77;
- h) 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*”. Si suggerisce, da un lato, di riportare, nella Deliberazione di approvazione definitiva della Variante, la “puntuale elencazione” delle condizioni di variante parziale così come riportate nella L.R. n. 56/77 art. 17 comma 5 e, dall’altro, di predisporre un

prospetto con l'indicazione del rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e) e f) riferite al “*complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga*”, quindi non unicamente all’*“ultima variante”* o alla “*precedente variante*” come indicato genericamente nella D.C.C.;

- i) dalla lettura del documento “*Fase di screening – Documento tecnico di verifica di assoggettabilità al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica*”, e dall’elaborato “*Analisi della compatibilità con il piano di zonizzazione acustica vigente – ampliamento del magazzino automatico- lato sud*”, entrambi allegati alla D.C.C. n. 50 del 11/12/2013, si desume che l’azienda SER S.p.A., promotrice della Variante, abbia in previsione “*di integrare con un piccolo ampliamento il proprio magazzino automatico*”. La “*Relazione*” riferisce che la società SER intende “*integrare i propri spazi produttivi e di stoccaggio con nuove aree...*”, senza dettagliare l’intervento o allegare il testo delle Norme Tecniche di P.R.G.C. (fatti salvo gli stralci contenuti nei C.D.U. relativi agli atti di compravendita, privi, però, della certezza che si tratti di un testo vigente). Si suggerisce, pertanto, di allegare il testo completo delle N.T.A. (vigente ed in variante) in sede di approvazione del progetto definitivo della Variante, dettagliando e verificando che le previsioni di ampliamento siano già contemplate dal P.R.G.C.;
- j) si suggerisce di specificare la destinazione d’uso (attuale ed in previsione) della piccola porzione d’area compresa tra la particella n. 458 e la viabilità Via Quaglia;
- k) l’elaborato “*Analisi della compatibilità con il piano di zonizzazione acustica vigente – ampliamento del magazzino automatico- lato sud*” allegato alla Variante, riporta, al Capitolo “*0-Premessa*” che “*la presente Relazione viene redatta in riferimento alle richieste provenienti dalla Provincia di Torino avente n. 00189802/2013/LB6...e dell’ASL...in cui viene richiesto un approfondimento di indagine al fine di valutare la compatibilità tra le emissioni acustiche provenienti dallo stabilimento ed il Piano di Classificazione Acustica...*”. Il protocollo citato, è relativo al parere espresso dal Servizio Valutazione Impatto Ambientale della Provincia, nell’ambito della procedura di verifica di assoggettabilità promossa dal Comune. Al di là delle raccomandazioni richieste dal competente Servizio provinciale citato, si ricorda che ai sensi del comma 4 art. 5 L-R. n. 52/2000 “*Ogni modifica degli strumenti urbanistici comporta la contestuale verifica e l’eventuale revisione della classificazione acustica*”. Si suggerisce pertanto di verificare che l’elaborato prodotto contenga tale dichiarazione e che contempli la totalità delle modifiche prevista dalla variante, quindi non solo l’ “*ampliamento del magazzino automatico- lato sud*”;

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 Santena la presente determinazione per i successivi



AREA TERRITORIO, TRASPORTI E PROTEZIONE CIVILE
- SERVIZIO URBANISTICA -



www.provincia.torino.gov.it

provvedimenti di competenza.

Torino, 28/02/2014

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