

Determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica

Prot. n. 22/10153/2014

OGGETTO: COMUNE DI MARENTINO - PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE PARZIALE N. 1 ALLA VARIANTE GENERALE DEL 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 Marentino con deliberazione del C.C. n. 12 del 15/02/2014 (*Prat. n. 14/2014*), trasmesso alla Provincia in data 27/02/2014 (pervenuto il 27/02/2014) 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. 12 del 15/02/2014 di adozione;

rilevato che, nello specifico, il progetto preliminare di Variante parziale in oggetto, in oggetto, adottato con la deliberazione testè citata, prevede l'introduzione di nuove disposizioni e norme urbanistiche, mantenendo nel contempo inalterato l'impianto strutturale del PRGC vigente e più specificatamente:

- introduzione di alcune integrazioni al testo delle Norme di attuazione (all.37), volte a:
 - 1) specificare dettagliatamente gli interventi ammissibili in fabbricati esistenti in area agricola, con la possibilità di destinazioni d'uso artigianato di servizio ("U16") e artigianato produttivo compatibile ("U17");
 - 2) possibilità di sopraelevazione della quota di colmo e di imposta di max m. 1,00 in area "ArI"- "Aree di interesse storico", per adeguamento altezze interne;
 - 3) riduzione al 25%, sempre in area "ArI", della superficie destinata a terziario, commerciale;
- riduzione della superficie territoriale dell'area residenziale "Cr3"- "Aree di nuova espansione/completamento", con diminuzione del carico insediativo;
- ricollocazione del decremento del carico insediativo ottenuto dall'area "Cr3"- "Aree di nuova espansione/completamento" nell'area "Frp"- "Centro Ippico" oltre alla modificazione dell'intestazione di tale area, da "centro ippico" in "centro ippico e polisportivo" (all.38);

- individuazione, in area “Brs”- “Aree consolidate” di una piccola porzione dell’area “Frp”- “Centro Ippico”;

L’Atto deliberativo d’adozione della Variante riporta “*di dare atto che ai sensi del comma 8 della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e smi, la presente Variante parziale è esclusa dal processo di VAS, in quanto la Variante Generale attualmente vigente è già stata recentemente sottoposta alla valutazione Vas, oltre a non sussistendo aspetti introdotti dalla presente variante parziale i quali non siano già stati oggetto di precedente valutazione*”. Riferisce, inoltre, “*di dare atto che le modifiche introdotte non creano incompatibilità o criticità in quanto vengono in tutti i casi rispettati gli accostamenti tra classi acustiche successive*”;

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 n. 1 alla Variante generale del P.R.G.C. (ai sensi del comma 7, art. 17 L.R. n. 56/77), adottato dal Comune di Marentino con deliberazione C.C. n. 12 del 15/02/2014, le seguenti osservazioni:
 - a) 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. Tra questi, si citano i seguenti elaborati: Tavole del Piano Regolatore vigente che riportino gli ambiti che si intendono modificare; Tavole di Piano Regolatore modificate; Relazione Illustrativa e le Norme Tecniche di Attuazione. La Variante proposta è carente di alcuni contenuti/elaborati sopracitati e precisamente:

- Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.: la Relazione riporta degli “stralci” del testo modificato, senza riproporre il testo integrale, o, quantomeno, l’intero articolo modificato. La prima modifica riportata, parrebbe riferirsi alle aree “ArI”- “Aree di interesse storico”, ma mancando una parte dell’articolo, non è possibile affermarlo con certezza. L’ulteriore documentazione allegata, parrebbe riferirsi agli interventi ammissibili in fabbricati esistenti in area agricola, ma manca il testo modificato. Si suggerisce pertanto di integrare la documentazione mancante, con l’intero testo delle Norme, in sede di approvazione definitiva;
- Tavole cartografiche: la documentazione è carente dello stato “vigente” del P.R.G.C.. Lo stato di progetto, inoltre, non include l’intera area “Frp” alla scala 1/2.000; L’assenza di documentazione sopracitata 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;
- b) 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;
- c) si suggerisce di verificare se le modifiche proposte alle Norme Tecniche di Attuazione, in merito alle aree “ArI”- “Aree di interesse 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.U.R. così come modificata dalla L.R. n. 3/2013);
- d) 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 di riportare, nell’Atto di approvazione definitiva della Variante, il “prospetto numerico” sopracitato e di perfezionare la dichiarazione prodotta relativa al comma 5 p.to a) art. 17, riferendosi alle “modificazioni introdotte in sede di approvazione” piuttosto che alle “modifiche introdotte in sede della presente variante parziale”, in quanto trattasi di concetti sostanzialmente differenti . Nel merito delle modificazioni introdotte in sede di approvazione, si suggerisce di verificare il recepimento delle modifiche richieste ex-officio dalla Regione, in quanto si rileva che l’area “Frp” è stata oggetto di specifica

- osservazione;
- e) l'Atto deliberativo d'adozione riporta che *"... le modifiche introdotte non creano incompatibilità o criticità in quanto vengono in tutti i casi rispettati gli accostamenti tra classi acustiche successive"*. Si suggerisce di integrare l'affermazione riportata, con la verifica di compatibilità delle modifiche proposte con il P.C.A. vigente, in quanto *"ogni modifica degli strumenti urbanistici comporta la contestuale verifica e l'eventuale revisione della classificazione acustica"* e che *"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"* (art. 5 comma 4 e 7 comma 6 bis della L.R. n. 52/2000);
 - f) come già evidenziato in merito alla carenza della documentazione ricevuta, la modifica dell'area "Frp"- "Centro Ippico" è priva dell'articolo di Norma completo, dal quale si evince che la destinazione a centro Polisportivo sia già prevista dal P.R.G.C.. Inoltre, la modifica dell'area "Cr3"-*"Aree di nuova espansione/completamento"* comporta lo stralcio di n. 6 abitanti, che parrebbero trovare ricollocazione nell'area "Frp"- "Centro Ippico", ma non sono stati riportati nella tabella di zona alla voce *"Abitanti teorici insediabili"*. Visto inoltre che la variante propone di scorporare un *"immobile residenziale esistente di proprietà privata non direttamente legato allo svolgimento delle attività previste"* si suggerisce di specificare la quantità di SUL realizzabile in tale area, in quanto la scheda d'area riporta una quantità (325 mq) in aggiunta all'esistente (stralciato) e ferma restando l'invarianza della C.I.R. complessiva di Piano;
 - g) si rileva che la scheda dell'area "Cr3"-*"Aree di nuova espansione/completamento"* riporta, oltre alle modifiche illustrate, il cambio della modalità di intervento da Permesso Edilizio Convenzionato (P.E.C.) a I.E.D.. Si suggerisce di illustrare anche tale modifica nella Relazione di variante, specificando il significato dell'acronimo proposto;
 - h) si suggerisce di integrare la documentazione con la scheda dell'area "Brs"- *"Aree consolidate"*, di atterraggio della porzione di area residenziale stralciata dalla "Frp";
 - i) come già detto, non è presente il testo della norma dal quale si possano evincere le destinazioni *"artigianato di servizio - U16"* e *"artigianato produttivo compatibile - U17"* ed anche se siano già contemplate dal PRGC. Considerando inoltre che trattasi fabbricati esistenti in area agricola, per i quali parrebbe consentito *"l'ampliamento con nuove destinazioni d'uso"*, se appartenenti alle aree che il PTC2 definisce *"libere"*, si ricorda che: *"salve restando le disposizioni di legge in tema di edificabilità nel territorio agricolo con particolare riguardo a quanto consentito dall'art. 25 della L.R. 5/12/1977, n.56, nonché le statuizioni in materia dei Piani Regolatori Generali vigenti, nelle aree libere non sono consentiti nuovi insediamenti né la nuova edificazione nelle aree non urbanizzate..."* e, comma 5 bis: *"I nuclei e le borgate compresi nelle aree libere non possono essere ulteriormente ampliati. Eventuali proposte di riordino e riqualificazione, che rispondono ai principi ed ai criteri dell'art. 15 saranno considerati ed oggetto di specifica valutazione in sede di variante urbanistica"*;

- j) considerando che il Comune ha provveduto, con l'ultima Variante Strutturale, approvata con D.G.R. n. 18-05358 del 21/02/2013, ad adeguare il proprio Strumento urbanistico al P.A.I. (fermo restando il recepimento delle modifiche "ex officio" richieste in sede di approvazione) si evidenzia che l'elaborato "4bis Progetto Territorio" rappresenta con la medesima retinatura, le "aree agricole inedificabili" e le aree in "Classe IIIa" e si suggerisce di allegare, a maggior dettaglio di quanto rappresentato", la "Tavola di Sintesi" relativa alle aree modificate, nella quale sia chiaramente identificabile la classe di rischio;
- k) in ultimo, si rileva che la D.C.C. riporta, nella sua parte di dibattito ante approvazione, un intervento in cui è citato che "il tecnico ... informalmente ha presentato la variante sia agli organi regionali che provinciali...Gli organi sovracomunali hanno precisato che la variante rientra nelle disponibilità del Consiglio Comunale e non hanno fatto rilievi". Per completezza dell'informazione, si precisa che, nell'ottica dell'assistenza tecnica ai Comuni, offriamo la più totale disponibilità nel ricevere quanti ne esprimano il desiderio, ma che durante tali incontri, vengono illustrati i contenuti del Piano Territoriale Provinciale, mentre l'espressione del giudizio nel merito della Variante, avviene sempre ed unicamente a mezzo di Atti ufficiali, quali la Deliberazione di Giunta Provinciale di compatibilità/incompatibilità al PTC2 e la Determinazione dirigenziale di Osservazioni;
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 Marentino la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino, 31/03/2014

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