

**Determinazione del Dirigente del Servizio  
Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica**

Prot. n.26/19677/2017

OGGETTO: COMUNE DI NOLE – VARIANTE PARZIALE N. 1 AL P.R.G.C. -  
OSSERVAZIONI.

Il Dirigente del Servizio  
Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica

**visto** il progetto preliminare della Variante parziale n. 1 al P.R.G.C., adottato dal Comune di Nole, con deliberazione del C.C. n. 34 del 13/06/2017, trasmesso alla Città Metropolitana di Torino in data 03/07/2017 prot. n. 8586 (pervenuto il 05/07/2017) 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.);  
(pratica n. VP-22/2017);

**preso atto** delle motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a modificare il P.R.G.C. vigente, così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 34 del 13/06/2017 di adozione della Variante parziale n. 1;

**rilevato** che, nello specifico, il progetto preliminare della Variante parziale n. 1, adottato con la deliberazione testé citata e con i relativi allegati tecnici, è finalizzato ad apportare le seguenti variazioni al Piano vigente:

- a) accertato che quattro residenze non sono più utilizzate ai fini agricoli, viene proposto di riclassificarle da immobili in "Zona agricola - E" ad "Insediamenti residenziali sparsi nel territorio agricolo - Ae", identificandoli puntualmente nella cartografia di Piano;
- b) in presenza di particolari incoerenze nelle tipologie di interventi ammissibili su specifici immobili del centro storico e nucleo antico, vengono proposte le seguenti soluzioni:
  - b1) nell'immobile di via Roma angolo via S. Vito – viene sostituito l'intervento consentito di "risanamento conservativo" e "risanamento conservativo con recupero di sottotetto" con "ristrutturazione edilizia di tipo A". **[la proposta di sostituire**

**L'intervento di "risanamento conservativo ad uso residenziale" e "risanamento conservativo con recupero di sottotetto" con "ristrutturazione edilizia di tipo A", è finalizzata ad una minor tutela dei beni immobili del centro storico, rispetto al Piano vigente, pertanto la proposta non soddisfa la condizione di cui alla lettera h) comma 5 art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i., in cui è citato: "non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti"];**

- b2) zona "Na17" in località Grange – strada Visiotti - in luogo dell'attuale vincolo che impone per interventi che eccedono la "manutenzione" la formazione di un Piano di Recupero, viene proposto la ristrutturazione di tipo A ed inoltre viene proposta la rettifica del perimetro della zona in oggetto coordinandola con le Tavole 6b e 5c. **[sostituire gli interventi di "manutenzione o P.d.R." con la "ristrutturazione edilizia di tipo A", diminuisce la tutela dei beni immobili, rispetto al Piano vigente, rendendo la proposta non coerente con la condizione di cui alla lettera h) comma 5 art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i., ad eccezione della rettifica del perimetro che migliora la tutela estendendola];**
- b3) zona "Na1" – via Torino - in luogo dell'attuale vincolo che impone per interventi che eccedono la "manutenzione" la formazione di un Piano di Recupero, viene proposto la ristrutturazione di tipo B **[sostituire gli interventi di "manutenzione o P.d.R." con la "ristrutturazione edilizia di tipo B", diminuisce la tutela dei beni immobili, rispetto al Piano vigente, rendendo la proposta non coerente con la condizione di cui alla lettera h) comma 5 art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i.];**
- b4) zona "Na11" – Località Vauda – il complesso edilizio e soggetto in parte a ristrutturazione di tipo A e in parte a ristrutturazione di tipo B nella porzione centrale, viene proposto di uniformarlo alla categoria di intervento ristrutturazione di tipo B **[sostituire gli interventi di "ristrutturazione edilizia di tipo A" con la "ristrutturazione edilizia di tipo B", diminuisce la tutela dei beni immobili, rispetto al Piano vigente, rendendo la proposta non coerente con la condizione di cui alla lettera h) comma 5 art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i.];**
- b5) zona "Na1" – via Mazzini – viene proposto di sostituire il vincolo di "risanamento conservativo con recupero del sottotetto" con "ristrutturazione edilizia di tipo A" **[sostituire gli interventi di "risanamento conservativo con recupero del sottotetto" con la "ristrutturazione edilizia di tipo A", diminuisce la tutela dei beni immobili, rispetto al Piano vigente, rendendo la proposta non coerente con la condizione di cui alla lettera h) comma 5 art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i.];**

- b6) zona "Na5" – Borgata Martina - in luogo dell'attuale vincolo che impone per interventi che eccedono la "manutenzione" la formazione di un Piano di Recupero, viene proposto la "ristrutturazione di tipo A" **[sostituire gli interventi di "manutenzione o P.d.R." con la "ristrutturazione edilizia di tipo A", diminuisce la tutela dei beni immobili, rispetto al Piano vigente, rendendo la proposta non coerente con la condizione di cui alla lettera h) comma 5 art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i.;**
- b7) zona "Na1" – via XXIV Maggio - viene proposto di sostituire il vincolo di "risanamento conservativo con recupero del sottotetto" con "ristrutturazione edilizia di tipo A" **[sostituire gli interventi di "risanamento conservativo con recupero del sottotetto" con la "ristrutturazione edilizia di tipo A", diminuisce la tutela dei beni immobili, rispetto al Piano vigente, rendendo la proposta non coerente con la condizione di cui alla lettera h) comma 5 art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i.];**
- b8) zona "Na4" – Borgata Fornelli – alcuni immobili su strada delle Rivette non sono segnalati nella cartografia e risultano esterni al Nucleo Antico, vengono pertanto integrati nella perimetrazione consentendo interventi di manutenzione o Piano di Recupero, mentre per gli immobili posti ad est viene proposto la sostituzione del vincolo da "risanamento conservativo con recupero del sottotetto" con "ristrutturazione edilizia di tipo B" **[sostituire gli interventi di "risanamento conservativo con recupero del sottotetto" con la "ristrutturazione edilizia di tipo B", diminuisce la tutela dei beni immobili, rispetto al Piano vigente, rendendo la proposta non coerente con la condizione di cui alla lettera h) comma 5 art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i., ad eccezione della proposta di ampliamento del perimetro per comprendere degli immobili non cartografati che estende la tutela ad immobili non individuati];**
- b9) zona "Na8" – frazione Grange – Strada della Chiesa – un edificio (tettoia) oggetto di condono viene segnalato nel Nucleo Antico attribuendo la categoria d'intervento *"...sostituzione edilizia con l'obbligo di ricostruzione del medesimo con caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto salvaguardando l'adiacente edificio pubblico vincolato."* (Cfr. pag. 19 – punto B9 della Relazione Illustrativa);
- c) vengono proposte alcune rettifiche alla destinazione d'uso di alcune aree urbanistiche, nello specifico:
- c1) cambio di destinazione d'uso di un'area residenziale di 526 mq attualmente classificata "Ar36 – a capacità insediativa residua", in "Ep - zona agricola a protezione degli insediamenti". Poiché la Norma di Piano consente degli interventi

- di completamento con indice 0,75 mc/mq, la Variante genera una riduzione della volumetrie edificabile pari a 394 mc;
- c2) un'area interclusa attualmente classificata come "agricola di protezione degli insediamenti - EP", viene inclusa nell'adiacente ambito residenziale "a capacità insediativa esaurita - As20" in quanto, recintata e di pertinenza dell'edificio compreso nella zona As20";
  - c3) la zona residenziale "Ac1" di 1.748 mq viene riclassificata in "area a capacità insediativa esaurita - As16" per la presenza di edifici realizzati 10 anni fa ma non cartografati che vengono, con la presente Variante identificati nel Piano;
  - c4) in località Grange - dopo la cessione delle attività, viene proposto il cambio di destinazione urbanistica della parte est dell'ambito "impianti produttivi confermati nella loro ubicazione - PC12" di 1.870 mq, in "area residenziale di completamento - AC". Attualmente è già presente un edificio residenziale di 1.050 mc che in ragione dell'indice per le zone "Ac" pari a mc/mq 1,00 consente il recupero alla destinazione residenziale di circa 820 mc di volumetria esistente con destinazione produttiva;
  - c5) la zona residenziale di nuovo impianto "An18" comprende un tratto di una nuova viabilità tra via Chiappé e via Gelsi che l'Amministrazione non intende realizzare, per tale motivo se ne prevede lo stralcio con riduzione della superficie dell'ambito di 1.674 mq e della capacità edificatoria di 1.255 mc. La nuova configurazione dell'ambito An18 avrà una superficie di 13.426 mq e una capacità edificatoria di 10.069,5 mc;
  - c6) accertato che gli edifici sulla sponda destra del torrente Banna con una classe di rischio idrogeologico IIIb4, sono utilizzati a fini residenziali, essendo cessata l'attività dell'"ex-Mulino", viene proposto di riclassificare l'area da "Impianti produttivi confermati nella loro ubicazione - Pc1" di 3.772 mq, in "Insediamenti residenziali sparsi in zona agricola Ae" per una superficie di 3.035 mq e in "zone agricole - E" la superficie rimanente dell'ambito Pc1. Inoltre viene ripерimetrato l'ambito produttivo Pc3 coerentemente con lo stato di fatto, integrando nell'area produttiva le aree residenziali Ae53 e Ae11, in quanto occupate dai titolari delle attività con un conseguente aumento dell'area produttiva di 3.495 mq. **[il cambio di destinazione d'uso urbanistico da produttivo Pc1 a residenziale Ae 11 è incompatibile con il PTC2 e le Norme del Piano, in quanto il cambio d'uso determina, ai sensi della D.G.R. n. 64-7417 del 07/04/2014, l'incremento del carico antropico, non consentito in una classe di rischio idrogeologico IIIb4 anche dopo la costruzione delle opere di minimizzazione del rischio];**

- c7) in frazione Grange, in prossimità con il confine del Comune di Villanova C.se, lungo la SP 725, viene proposto il cambio di destinazione dell'uso urbanistico di "Villa Soldati", in particolare da "As81 – area a capacità insediativa esaurita" a "Rt3 – area per attività turistico-ricettiva" per un'estensione di 6.245 mq e "E – zone agricole" per la superficie rimanente dell'ambito As81, di circa 8.300 mq; contestualmente nell'area Rt3, si consentirebbe l'ampliamento della volumetria esistente fino ad un massimo del 100% con la sopraelevazione di 1 piano, modifiche interne, incremento della superficie coperta mq/mq 1/10 per realizzare una tensostruttura, piscina interrata e ridefinizione della disposizione dell'area pertinenziale. Viene inoltre previsto la rettifica di un tracciato stradale coerentemente con lo stato di fatto;
- c8) in frazione Grange l'Amministrazione comunale propone il riconoscimento di un'area per la sosta dei camper "Rt4 - Turistico-ricettiva" con una superficie di 2.114 mq, in luogo di un ambito destinato alla residenza con capacità insediativa residua di 690 mq e di un'area destinata ad attività agricole di 1.424 mq. Il cambio di destinazione d'uso da residenza con capacità residua ad attività turistico-ricettiva comporta una diminuzione della capacità insediativa di 517 mc;
- c9) in frazione Grange – strada Maddaleno – è presente un'area artigianale "At5 – area per attività terziaria" di 3.485 mq per la quale si propone, in coerenza con il contesto edificato in adiacenza, il cambio di destinazione urbanistica in residenziale "Ar42 – capacità insediativa esaurita" per una superficie di 3.150 mq con un indice fondiario di 0,5 mc/mq e una cubatura realizzabile di 1.575 mc e la restante superficie di 335 mq viene classificata in "E - zona agricola";
- c10) in conseguenza della cessazione di un'attività estrattiva sita sulla sponda sinistra del torrente Stura di Lanzo, viene aggiornato l'art. 20 delle N.T.d.A. del Piano specificando che l'attività non è più in essere, e che saranno consentite su tale area, identificata nella cartografia del Piano, attività previste dall'autorizzazione regionale alla coltivazione della cava, in particolare fruizione sociale dal punto di vista ricreativo, didattico e scientifico;
- c11) la Variante in oggetto propone di individuare anche nell'intorno di frazione Grange le aree "Ep – zone agricole di protezione degli insediamenti";
- d) rettifica di tracciati stradali e modifiche di aree destinate a Servizi pubblici, nello specifico:
- d1) l'Amministrazione non intende realizzare una viabilità comunale in luogo di un vicolo privato che si affaccia su via Genova raffigurato nel P.R.G.C. e che nella

- realtà non esiste, viene pertanto stralciato dal Piano e la superficie ricompresa nell'ambito residenziale "As14 - a capacità insediativa esaurita";
- d2) viene individuato su via Genova un parcheggio pubblico di proprietà comunale, non segnalato, che aumenta gli standard a parcheggio del Piano di 218 mq e contestualmente riduce l'ambito "As14 -a capacità insediativa esaurita";
- d3) l'Amministrazione comunale, avendo acquistato un'area di 3.908 mq in località San Vito da destinare a parco pubblico in ampliamento di quello della omonima cappella, propone con la Variante in questione, il cambio di destinazione urbanistica da "zona agricola - E" a "Servizi pubblici - S23". Inoltre viene ridotto il parcheggio del parco "Servizi pubblici - S23" da 14.200 mq a 2.000 mq, in quanto eccessivo rispetto alle reali esigenze;
- d4) accertato che le aree per Servizi a verde pubblico "S2" e "S3" ubicate ad est di via Rocca difficilmente potranno trovare attuazione si prevede di stralciarle per una superficie complessiva di 7.880 mq;
- d5) coerentemente con il predente intervento "c5" viene stralciato un tratto del tracciato di viabilità pubblica fra via Chiappé e via Monea, mentre la viabilità interna all'ambito An18 verrà definita nel PEC;
- d6) al fine di aggiornare i contenuti del P.R.G.C. vengono segnalate nella Cartografia del Piano le piste ciclabili realizzate nell'ambito della corona verde, nello specifico:
- *"in fregio alla S.P. n. 725 in loc. Grange;*
  - *in sponda sinistra del Torrente Stura di Lanzo;*
  - *collegamento fra la Cappella di S. Vito al Torrente Stura di Lanzo;*
  - *collegamento fra la Cappella di S. Vito e via Monea;"* (Cfr. pag. 43 della Relazione Illustrativa);
- d7) la previsione di una viabilità comunale nella zona "au4 - riordino urbanistico" di difficile attuazione viene stralciata, sostituendola con una viabilità privata che potrebbe assolvere alle stesse funzioni, posta in fregio alla ferrovia;
- d8) viene proposta la soppressione di una viabilità nella zona "au5 - riordino urbanistico" demandando ad una prossima variante al P.R.G.C. un tracciato che disimpegni tutti gli insediamenti mediante una compianare alla circonvallazione;
- d9) in riferimento alla zona a Servizi pubblici "S9", si propone:
- la rettifica della perimetrazione, che passa da 1.660 mq a 1.780 mq;
  - la rettifica della destinazione d'uso dell'area, che da parcheggio pubblico viene cambiata in attività sportive e del tempo libero con una superficie di 1.125 mq e attività socio-culturali con un'estensione di 655 mq;
  - vengono cartograficamente individuati gli edifici esistenti;

- d10) la zona a Servizi pubblici “S36” in località Amianto che il P.R.G.C. classifica dotazione a verde pubblico, viene in parte riclassificata a parcheggio pubblico per una superficie di 1.000 mq;
- d11) l’area destinata a “Servizi pubblici Sc31” in località Vauda, attualmente classificata in “Attività Socio – Culturali” viene in parte riclassificata a parcheggio per una superficie di 760 mq;
- e) modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione Piano:
- e1) art. 1 – Applicazione ed efficacia del P.R.G.C. - *“Viene soppresso il 2° comma che detta: “Dalla data di adozione del Progetto preliminare della variante strutturale n.2 al PRGC, si applicano le rispettive misure di salvaguardia di cui all’art.58 della L.R.56/77 e s.m.i.” in quanto superato dalla approvazione definitiva della variante strutturale in argomento intervenuta con la deliberazione Giunta Regionale n° 26-7182 del 03.03.2014”* (Cfr. pag. 49 della Relazione Illustrativa);
- e2) art.7 - Tipi di intervento edilizi ed urbanistici – viene proposto l’adeguamento delle definizioni degli interventi edilizi con il D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i.; accertato che le nuove definizioni di manutenzione ordinaria e ristrutturazione urbanistica non contemplano il divieto di frazionare le unità immobiliari viene integrato anche l’art. 18.1, puntualizzando per le classi IIIa e IIIb4, quanto segue: *“Per tutti gli interventi succitati non è ammesso il frazionamento e/o l’aumento del carico antropico”* (Cfr. pag. 49 della Relazione Illustrativa);
- e3) art.8 - Destinazioni d'uso – al punto b – nella sottocategoria di destinazione d’uso “P2” viene soppressa l’attività di panetteria in quanto non risulta classificabile nelle tipologie edilizie in atto “artigianale di servizio”, mentre alla sottocategoria di destinazione d’uso “P3” viene aggiunta la congiunzione “anche” per chiarire che le attività artigianali non svolgono l’attività solo per i residenti;
- e4) art. 9- Parametri urbanistici ed edilizi – vengono stralciati i parametri urbanistici ed edilizi e sostituiti richiamando il titolo III del Regolamento Edilizio Comunale;
- e5) art. 12- Recinzioni - al comma 6 vengono date specifiche sulle recinzioni precarie in aree agricole;
- e6) art.13 - Accessi, arretramenti, allineamenti e fasce di rispetto dalle strade – dal comma 1 viene stralciato di divieto di realizzare accessi veicolari verso le strade provinciali nel territorio agricolo e soggetto a tutela ambientale;
- e7) art. 14.3 – Distanza dai limiti di Zona – viene specificato *“....che la deroga alla distanza dai limiti di zona è applicabile anche per i bassi fabbricati che non abbiano*

- accesso diretto verso la zona con destinazione agricola o a Servizi pubblici.” (Cfr. pag. 50 della Relazione Illustrativa);*
- e8) art. 15 - Disciplina dei bassi fabbricati, delle tettoie aperte, delle verande e dei dehors – viene regolamentata la realizzazione dei dehors e vengono fatte alcune precisazioni inerenti i bassi fabbricati e tettoie al paragrafo 15.1;
- e9) art.18 - Vincoli per la protezione del territorio – *“al paragrafo 18.1- PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO – punti: “CLASSE III – classe IIIa e classe IIIb4” viene inserita la seguente puntualizzazione “Per tutti gli interventi succitati non è ammesso il frazionamento e/o l’aumento del carico antropico”.*” (Cfr. pag. 50 della Relazione Illustrativa);
- e10) art.20 - Salvaguardia dei beni culturali e ambientali – coerentemente con la modifica proposta con la Variante in oggetto c10) *“...cessazione di un’attività estrattiva...”* vengono modificati gli ultimi 2 commi inerenti la cessazione dell’attività. Inoltre al paragrafo “20.8 – Inserimento ambientale degli edifici” vengono introdotte rettifiche alle caratteristiche dei materiali impiegati;
- e11) TITOLO III - DISCIPLINA DELLE AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA – *“Si introducono alcune rettifiche riguardanti: Le distanze per le aree di stabulazione libera; Le distanze dai confini per l’ampliamento di edifici esistenti; La possibilità di ampliamento di edifici esistenti nelle zone “Ep””* (Cfr. pag. 50 della Relazione Illustrativa);
- e12) art.21 - Zona Agricola (E) e Zona agricola di protezione degli insediamenti (Ep) – viene chiarito al punto 2) che nelle zone “Ep” l’inedificabilità non riguarda gli insediamenti esistenti; al punto 3) viene aumentata da 400 mq a 600 mq la superficie massima ammissibile per il mutamento di destinazione d’uso degli edifici esistenti in zona agricola; al punto 4) viene puntualizzato che la distanza minima di 5 m è applicabile solo per le residenze rurali e l’ampliamento degli edifici esistenti, negli altri casi è di 6 metri;
- e13) art.22 Insediamenti residenziali sparsi in territorio agricolo (Ae) – viene integrato l’articolo consentendo nelle zone “Ae” la ristrutturazione di tipo B che prevede sopraelevazioni fino ad 1 metro, modifiche della sagoma e parziale recupero dei volumi preesistenti. Inoltre, viene aumentato da 400 mq a 600 mq l’adeguamento di insediamenti artigianali già esistenti;
- e14) art.23 - Impianti produttivi confermati nella loro ubicazione (Pc1...16) – *“Viene introdotta una puntualizzazione circa la possibilità di operare mutamenti di destinazione d’uso di piccole dimensioni senza dover ricorrere allo strumento urbanistico esecutivo.”* (Cfr. pag. 51 della Relazione Illustrativa);

- e15) art.28 - Aree a capacità insediativa residua (Ar) ed Aree libere interstiziali (Ac) – viene indicato l'indice di densità fondiaria pari a 0,5 mc/mq per la zona Ar42 sita in località Grange come previsto dal precedente punto c9;
- e16) art.33 - zona At3 In località Vauda – *“.....Risulta quindi necessario adeguare il vigente dettato normativo mediante: L'introduzione delle categorie di intervento ammissibili per gli edifici esistenti; La sostituzione della destinazione d'uso “produttiva P1” con quella “artigianale P3”; La introduzione di prescrizioni riguardanti la monetizzazione delle aree per servizi pubblici e le modalità attuative dell'ambito già oggetto del PEC approvato.”* (Cfr. pag. 52 della Relazione Illustrativa);
- e17) art.34 - Aree per attività Turistico- ricettive - (Rt1-24) – vengono proposte le modifiche in conformità con i punti precedenti c7 e c8;
- e18) art.38 “Aree ed immobili a servizio pubblico” – l'Amministrazione comunale volendo trasferire la volumetria di una area residenziale di nuovo impianto “An13” di proprietà comunale per impiegare il sedime per altri fini, propone per l'ambito in questione i meccanismi della perequazione, oltre ad aggiornare la tabella degli standard urbanistici;

**preso atto** che:

- ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e della D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016, l'Amministrazione comunale ha deciso di avviare il procedimento integrato “in maniera contestuale”, accompagnando il progetto preliminare della Variante parziale n. 13 al PRGC il Documento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS;
- il Documento di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. è pervenuto al Servizio Tutela e Valutazioni Ambientali della Città Metropolitana di Torino in quanto Soggetto con Competenze Ambientali;
- il Servizio Tutela e Valutazioni Ambientali della Città Metropolitana di Torino in qualità di Soggetto con Competenze Ambientali ha ritenuto di non esprimere alcun parere;

**preso atto** che il Comune di Nole è adeguato al P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico);

**dato atto** che la Città Metropolitana di Torino:

- 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;

**vista** la Legge 7 aprile 2014 n. 56 recante "Disposizioni sulle Città metropolitane, sulle Province, sulle Unioni e fusioni dei Comuni", così come modificata dalla Legge 11 agosto 2014, n. 114, di conversione del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90;

**visto** l'art. 1 comma 50 Legge 7 aprile 2014 n. 56, in forza del quale alle Città Metropolitane si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni in materia di comuni di cui al testo unico, nonché le norme di cui all'art. 4 Legge 5 giugno 2003, n. 131;

**visto** lo Statuto della Città Metropolitana di Torino, approvato ai sensi dell'art. 1 comma 9 Legge 56/2014, dalla Conferenza Metropolitana il 14/04/2015 con deliberazione prot. n. 9560/2015, entrata in vigore il 01/06/2015;

**atteso** che la competenza all'adozione del presente provvedimento spetta al Dirigente ai sensi dell'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e dell'art. 45 dello Statuto Metropolitano;

**visto** l'articolo 48 dello Statuto Metropolitano;

**visto** il Decreto di Incompatibilità del ViceSindaco della Città Metropolitana di Torino 324-18863/2017 del 07/08/2017 ;

## D E T E R M I N A

1. **di formulare**, in merito al progetto preliminare della Variante parziale n. 1 al P.R.G.C. (ai sensi dell'art. 17 L.R. n. 56/77), adottato dal Comune di Nole con deliberazione C.C. n. 34 del 13/06/2017, le seguenti osservazioni:

- come indicato nel dispositivo del Decreto del Vice-Sindaco prot. n. 324-18863 del 07/08/2017 e nel dispositivo della presente determinazione dirigenziale, gli interventi segnalati con i punti b1),b2),b3),b4),b5),b6),b7),b8) sono sostanzialmente finalizzati a **limitare la tutela degli immobili, rispetto al Piano vigente**; pur prendendo atto, come

si evince dagli Atti trasmessi che le modifiche sono state oggetto di una attenta analisi sui reali valori architettonici presenti, si evidenzia che **le proposte non sono compatibili con lo strumento della Variante parziale, dovendo soddisfare la condizione di cui alla lettera h) comma 5 art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i., in cui è citato: “non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell’articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti”**. Si fa inoltre presente che le Varianti di cui ai punti b2 e b8 risultano solo parzialmente incompatibili con lo strumento urbanistico adottato, in quanto l’estensione del perimetro della zona Na17 (intervento - b2) e l’estensione del perimetro della zona Na4 con riconoscimento di immobili non cartografati (intervento - b8) sono finalizzati ad estendere la salvaguardia e pertanto sono coerenti con il comma 5 art. 17 della L.U.R.;

- proposta c3) – *“soppressione della zona residenziale Ac1 e ripermimetrazione della zona As16”* - come si evince dagli Atti trasmessi, la zona urbanistica “Ac1 - aree di completamento”, classificata nel Piano vigente con una capacità insediativa ancora da attuare, viene riclassificata in area “As16 – capacità insediativa esaurita” per la presenza di un edificio costruito 10 anni fa, si presume legittimamente autorizzato. A tal proposito si suggerisce di verificare se la cubatura prevista e la cubatura realizzata si equivalgono, altrimenti si rende necessario segnalarlo nella Tabella a pag. 59 della Relazione Illustrativa;
- proposta c6) – *“riperimetrazione e riclassificazione delle zone destinati ad impianti produttivi PC1-PC3-Ae11-Ae53”* – fatto salva l’incompatibilità con il PTC2, il riconoscimento dell’area residenziale Ae11 di 3.035 mq in luogo della destinazione produttiva PC1 e il contestuale stralcio delle aree residenziali Ae11 e Ae53 con una superficie complessiva di 2.767 mq a favore dell’area produttiva PC3, dovrebbe determinare delle variazioni sulla Capacità Insediativa Residenziale Teorica del Piano che non trovano riscontro nella descrizione dell’intervento a pag. 27 e nella Tabella a pag. 60 della Relazione Illustrativa;
- proposta c7) – *“destinazione d’uso turistico-ricettiva della Villa Soldati”*:
  - a titolo di apporto collaborativo si suggerisce di consultare gli organismi interessati alla tutela (Ministero dei Beni e delle Attività Culturali), in particolare durante la fase di progettazione e trasformazione dell’immobile (considerati gli importanti interventi edilizi previsti sull’area), visto il valore documentario dell’immobile per essere stato la dimora dello scrittore Mario Soldati, che opportunamente valorizzato potrebbe diventare parte integrante della struttura ricettiva;

- il cambio di destinazione d'uso dell'area "As81 - aree a capacità insediativa esaurita" a favore di un uso turistico ricettivo "Rt3" e agricolo "E", dovrebbe comportare una variazione in riduzione della Capacità Insediativa Residenziale Teorica del Piano con conseguente segnalazione nella Tabella a pag. 60 della Relazione Illustrativa che al momento risulta pari a zero;
- coerentemente con la proposta c8) che, riconoscendo un nuovo ambito turistico ricettivo Rt4, incrementa la superficie delle attività economiche, anche il nuovo ambito turistico ricettivo Rt3 di 6.245 mq dovrà aumentare le aree produttive; si suggerisce, pertanto di segnalare nella Tabella a pag. 60 della Relazione Illustrativa l'entità dell'incremento;
- proposta c10) – *"zona già destinata alla attività estrattiva ora cessata"* - seppur previsto dall'autorizzazione regionale alla coltivazione della cava per l'attività estrattiva di sabbia e ghiaia, si suggerisce di valutare attentamente se consentire la fruizione sociale dal punto di vista ricreativo, didattico e scientifico, considerato che l'ambito è in classe di rischio idrogeologico IIIa, è compreso nella fascia A del P.A.I del Torrente Stura ed inoltre, nella Tavola n. 4 del P.R.G.C., è nell'alveo del Torrente Stura. Si suggerisce di consultare gli uffici regionali competenti per valutare diverse destinazioni d'uso, oppure comprendere la gestione e fruibilità dell'ex-cava nel Piano di monitoraggio della protezione civile al fine di garantirne un'accessibilità in sicurezza;
- quanto citato al comma 7 art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i.: *"la deliberazione di adozione della Variante contiene .....un prospetto numerico dal quale emerge .....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 volumetria o di superficie assentite in deroga."*, renderebbe opportuno indicare nell'Atto di adozione, e in subordine in quello di approvazione, il prospetto con gli indici di cui al comma 5 lettere c), d), e) ed f), considerato quanto citato nella deliberazione di adozione della Variante: *"Rilevato che la Variante comporta complessivamente:*
  - .....
  - *un decremento delle superfici destinate alle attività economico- produttive pari a 3.488 mq;*
  - *una riduzione delle superfici destinate a Servizi pubblici o di interesse pubblico pari a mq 3.634"*.

Fatte salve le osservazioni che richiedono degli approfondimenti sui dati quantitativi che la Variante in questione modifica, si fa notare che una riduzione della superficie delle attività economiche influisce sull'aumento delle attività produttive (calcolato sul 6% delle superfici territoriali destinate ad attività economiche per i comuni sotto i

diecimila abitanti – lettera f) comma 5, art. 17 della L.U.R.) consentita con lo strumento delle Varianti parziali, nel corso di validità del P.R.G.C.; per tale motivo è opportuno indicare l'estensione complessiva di tali aree nel prospetto richiesto dalla L.U.R.;

- si rammenta, a titolo di apporto collaborativo che, se, le variazioni della volumetria residenziale negli interventi c3) – c6) - c7) determinano un aumento della Capacità Insediativa Residenziale Teorica del P.R.G.C. vigente, rispetto a quanto dichiarato nella Relazione Illustrativa, eventuali incrementi degli abitanti in progetto non opportunamente compensati, potranno essere attuati con lo strumento della Variante Parziale nei termini definiti alla lettera e) comma 5 art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. per Comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti;
2. **che**, alla luce delle osservazioni in merito alla classificazione della Variante, sopraccitata, si applica quanto previsto dal comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 che prevede *"se la...città metropolitana...ha espresso osservazioni in merito alla classificazione della variante o al rispetto dei parametri di cui al comma 6, la deliberazione di approvazione deve dare atto del recepimento delle indicazioni espresse dalla ..... città metropolitana oppure essere corredata del definitivo parere favorevole....della città metropolitana"*;
  3. **di dare atto** che, con Decreto del Sindaco della Città Metropolitana di Torino, è stata dichiarata l'incompatibilità alla proposta c6) della Variante in oggetto con il PTC2, ai sensi del comma 7, art. 17 L.R. n. 56/77;
  4. **di trasmettere** al Comune di Nole la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino, 10/08/2017

Il Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale  
Generale e Copianificazione Urbanistica  
(Ing. Giannicola Marengo)  
F.to in originale