

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

Prot. n.23/18138/2017

OGGETTO: COMUNE DI GASSINO TORINESE – VARIANTE PARZIALE N. 2 AL  
P.R.G.C. - OSSERVAZIONI.

Il Dirigente del Servizio  
Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica

**visto** il progetto preliminare della Variante parziale n. 2 al P.R.G.C., adottato dal Comune di Gassino Torinese, con deliberazione del C.C. n. 35 del 22/06/2017, trasmesso alla Città Metropolitana di Torino con PEC in data 05/07/2017 prot. n. 82130 (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-23/2017);

**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. 35 del 22/06/2017 di adozione della Variante parziale n. 2;

**rilevato** che, nello specifico, il progetto preliminare della Variante parziale n. 2, adottato con la deliberazione testé citata e con i relativi allegati tecnici, è finalizzato ad apportare le seguenti variazioni al Piano vigente:

1) Modifiche normative:

- art. 22.3.1 – area R2 – *Area residenziale di completamento urbanistico* – per i fabbricati esistenti alla data del PRG vigente, in particolare negli ambiti R2/2a e R2/2c, vengono autorizzati interventi di adeguamento igienico funzionale;
- art. 22 – *Norme specifiche di Area* – al fine di fugare dubbi interpretativi, nel caso di discordanza tra le Tavole del Piano viene specificato: “Nel caso di discordanza della rappresentazione grafica delle fasce di rispetto dai corsi d’acqua tra le Tavole di Piano e quelle

*Geologiche, è prevalente l'indicazione della Tavola Geologica." (cfr. punto 2 – Allegato A - Relazione Illustrativa);*

- art. 22.7.1 - *Area produttiva di riordino e di completamento* –
  - viene proposta la rettifica del perimetro dell'area normativa P2/3, includendo nello strumento urbanistico esecutivo un'area a Servizi e un'area utilizzata per la viabilità, aventi una superficie complessiva di 1.338 mq con un aumento teorico della capacità edificatoria di 401 mq di Sul, contestualmente viene precisata la Norma per la re-distribuzione delle aree a Servizi e viene corretto l'indice Uf con Ut;
  - si precisa che l'area a Servizi/verde compresa tra l'ex opifici Sobrero e la S.P. 590 non possiede capacità edificatoria ed inoltre viene sostituito al punto 3 il codice da "2" a "3";
- art. 3 – *Modalità di attuazione del PRG* – viene proposta coerentemente con l'art. 41 della L.R. 56/77 e s.m.i. la riduzione della superficie minima di intervento negli ambiti interessati da SUE dal 70 % al 66,66 % del valore catastale;
- art. 22.11.1 – *Area agricola – A* – al punto 2 comma 3 viene apportata la modifica Normativa per consentire, nei fondi con una superficie superiore a 1.000 mq, la realizzazione di manufatti di pertinenza all'ambito aventi una superficie massima di 8 mq;
- art. 22.2.4 – *Area residenziale consolidata a capacità insediativa residua* – in riferimento all'ambito R1/4:
  - si propongono interventi “.....edificatori con modalità diretta convenzionata anche per lotti separati anziché secondo le aree perimetrale” (cfr. art. 3, punto 6 – Relazione Illustrativa) ed inoltre viene rivista la dismissione delle aree a Servizi;
  - con l'introduzione del comma 3 nel capitolo “Prescrizione particolari” si consente, ai fabbricati pertinenziali con attività secondarie, interventi di adeguamento igienico funzionale una tantum;
  - in analogia al fronte dell'edificio produttivo, viene tutelato anche il fronte del fabbricato ex-uffici opificio ex-Sobrero, attualmente destinato a residenza;
- art. 22.10.1 – *Area Terziario-commerciale di nuova formazione* – coerentemente con quanto definito dal Servizio Gestione Rifiuti e Bonifiche della Città Metropolitana (prot. n. 21977/LB3 del 04/02/2013) vengono integrati i disposti normativi dell'ambito T3 – ex-Milano Petroli, alla voce “Prescrizioni Particolari”;
- art. 20 – *Norme transitorie e finali* –
  - dopo il punto 6 l'articolo viene integrato specificando: “le aree a Servizi dismesse in base a strumenti urbanistici attuativi e non utilizzate per la realizzazione di opere

*pubbliche, potranno essere retrocesse all'uso privato solo se NON individuate a Servizi nel PRG" (cfr. punto 9 – Allegato A - Relazione Illustrativa);*

- al punto 2 per regolamentare gli interventi ammissibili su strutture iniziate ma non ultimate, viene specificato: *"...nonché strutture esistenti iniziate in base a titolo autorizzativo valido....."* (cfr. punto 12 – Allegato A - Relazione Illustrativa);

- art. 22.1.1 – *Area residenziale di antica formazione di conservazione e recupero* – in riferimento all'ambito R0/1 viene chiarito che nel codice "c" sono ricomprese le *"attività artigianali di servizio alla persona compatibili con l'ambiente urbano (parrucchieri, gommisti meccanici, carrozzerie, laboratori artigianali, idraulici, lavanderie, ecc.)"* (cfr. punto 11 – Allegato A - Relazione Illustrativa);

2) **Correzione di errori materiali presenti nel testo delle Norme di Attuazione:**

- Art. 22.2.1 – *area residenziale consolidata a capacità insediativa esaurita* - in *Prescrizioni particolari* viene sostituito il riferimento dell'articolo da "13/4" a "10";
- Art. 22.11.1 - *Area agricola* – in *Prescrizioni particolari* inerenti il recupero edifici rurali abbandonati viene eliminata la lettera "c";
- Allegato B – *Prescrizioni operative di sviluppo e adeguamento della rete distributiva in sede fissa* - in corrispondenza della citazione L2 strada statale n. 590, viene sostituito il codice alfanumerico "T5" con "T3";

**preso atto** che ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. e del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., l'Organo Tecnico Comunale ha emesso in data 20/03/2017 il verbale n. 2 di esclusione della Variante in oggetto dalla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) con presa d'atto mediante determinazione dirigenziale n. 30/STM del 10/04/2017, previa consultazione dei Soggetti con Competenze Ambientali che hanno espresso le loro osservazioni sulla Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.;

**visto** il parere del Servizio Tutela e Valutazioni Ambientali della Città Metropolitana di Torino prot. n. 13066/LB8 del 02/02/2017, ai sensi della D.Lgs. 152/2006;

**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 Compatibilità del ViceSindaco della Città Metropolitana di Torino 307-17868/2017 del 21/07/2017 ;

## D E T E R M I N A

1. **di formulare**, in merito al progetto preliminare della Variante parziale n. 2 al P.R.G.C. (ai sensi dell’art. 17 L.R. n. 56/77), adottato dal Comune di Gassino Torinese con deliberazione C.C. n. 35 del 22/06/2017, le seguenti osservazioni:
  - l’incremento della superficie territoriale dell’area normativa P2/3 di 1.338 mq con un potenziamento della Sul di 401 mq, seppur contenuto, genera un aumento delle aree inerenti le attività economiche, consentito con lo strumento delle Varianti parziali nei limiti definiti alla lettera f) comma 5 art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i., la scelta di omettere tale analisi, ritenendo la proposta urbanistica compatibile con le modifiche attuabili ai sensi del comma 12 art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., non è condivisibile; gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri consentiti con il comma 12 dovrebbero

intendersi a parità di superficie urbanistica non essendo previsto un indice massimo in aumento, viceversa tale limite, è stato definito per le Varianti parziali, ed è pari al 6% per i Comuni con meno di diecimila abitanti. Considerato quanto sopra riportato sarebbe opportuno, in coerenza con la L.U.R., integrare la delibera di approvazione della Variante con il prospetto numerico di cui al comma 7 art. 17 della L.U.R. dal quale far emergere il rispetto dei parametri di cui al comma 5, prendendo inoltre atto, come si evince al punto 2 della Relazione Illustrativa che *“L’incremento è comunque ampiamente compatibile con le soglie stabilite alla lettera f) art. 17 comma 5”*;

- 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 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 volumetria o di superficie assentite in deroga.*”, renderebbe opportuno indicare nell’Atto di adozione, e in subordine nell’Atto di approvazione, il prospetto con la capacità insediativa residenziale e il rispetto degli indici segnalati al comma 5 lettere c), d), e) ed f), anche se non hanno subito modifiche con la Variante in questione, preso atto che la L.U.R. non stabilisce deroghe in materia;
- si suggerisce di rivedere la modifica apportata nell’art. 20 - *Norme transitorie e finali* con l’introduzione del comma 7; stabilire genericamente che la retrocessione delle *“..aree a servizi dismesse in base a strumenti urbanistici attuativi e non utilizzate per la realizzazione di opere pubbliche, potranno retrocedere all’uso privato solo se non individuate a servizi nel PRG”* pone dei dubbi sulle modalità di attuazione. Ad esempio quale sarà la destinazione d’uso urbanistica dell’area retrocessa, come verrà definito il valore commerciale dell’area ceduta al privato? Si suggerisce, considerate le ragioni che impongono all’Amministrazione comunale di aggiornare le Norme del Piano in tal senso, di procedere:
  - se i casi sono limitati, integrando il comma 7 definendo la destinazione d’uso finale, le modalità di cessione e segnalando nella cartografia la localizzazione dei singoli interventi;
  - se i casi non sono limitati o hanno una estensione importante avvalersi, del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, ai sensi dall’art. 16bis della L.R. 56/77 e s.m.i., predisposto dal legislatore per i procedimenti di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Le soluzioni proposte sono finalizzate essenzialmente a circoscrivere l’applicazione del comma 7 in questione, onde evitare di apportare delle modifiche al P.R.G.C. che potrebbero prevaricare i limiti della Variante parziale, modificando l’impianto

strutturale del Piano con integrazioni dell'art. 20 "Norme transitorie e finali" che possono trovare applicazione non solo nelle problematiche urbanistiche ipotizzate e per le quali si è predisposta la Variante;

- l'integrazione proposta al comma 2 dell'art. 20 - *Norme transitorie e finali* – per recuperare le strutture incompiute iniziate in base a un titolo abilitativo valido, si potrebbe integrare specificando "...evidenziate nella cartografia di Piano con specifica simbologia".

Analogamente al punto precedente anche in questo caso il suggerimento è finalizzato a circoscrivere l'applicazione della Norma, onde evitare di apportare delle modifiche al P.R.G.C. che potrebbero prevaricare i limiti della Variante parziale;

- a titolo di apporto collaborativo si suggerisce di rivedere la modifica all'art. 22.11.1 delle Norme di Attuazione del Piano. Le Norme attualmente già consentono agli imprenditori non agricoli la realizzazione di manufatti fino a 16 mq su terreni non inferiori a 2.000 mq; ampliare tale possibilità, seppure con manufatti aventi una superficie massima di 8 mq, anche ai terreni agricoli con una superficie superiore a 1.000 mq, potrebbe generare un proliferare di strutture su un territorio con un alto valore paesaggistico e ambientale;

2. **di dare atto** che, con Decreto del Sindaco della Città Metropolitana di Torino, è stata dichiarata la compatibilità della Variante in oggetto con il PTC2, ai sensi del comma 7, art. 17 L.R. n. 56/77;

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

Torino, 24/07/2017

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