

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

Prot. n. 32 - 23642/2018

OGGETTO: COMUNE DI SAN SEBASTIANO DA PO - ART. 14 D.C.R. N. 563-13414 DEL 29/10/1999 E S.M.I. - PARERE DELLA CITTA' METROPOLITANA DI TORINO "VALUTAZIONE EX ANTE" RICONOSCIMENTO DI UNA LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANO-PERIFERICA NON ADDENSATA - L2.

Il Dirigente del Servizio
Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica

vista l'istanza presentata dal Comune di San Sebastiano da Po in data 23/07/2018, avente per oggetto "Approvazione dei criteri commerciali comunali art. 8 comma 3 D.lgs 114/98, legge Regione Piemonte n. 28/99 e DCR n. 1914-43016, individuazione localizzazione L2 con estensione inferiore a 40.000 mq Trasmissione documentazione", trasmessa alla Città Metropolitana di Torino con prot. n. 89396 del 26/07/2018, per la valutazione rispetto all'art. 14 dell'Allegato "A" alla D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i.;
(PRAT. n. C_L2/001/2018)

preso atto dei motivi che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a redigere la "Valutazione ex-Ante" relative al riconoscimento di una "Localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata - L2";

rilevato che, nello specifico, l'istanza del Comune propone l'individuazione di una "Localizzazione commerciale urbano-periferia non addensata - L2" con le seguenti caratteristiche urbanistiche:

cfr RELAZIONE:

"area periferica rispetto al concentrico del Comune ...posta su un'importante via di comunicazione..." [SP 590 della Val Cerrina, incrocio con SP 94]...recupero di un fabbricato industriale dismesso da almeno 20 anni..."garantire una possibilità di riutilizzo ai fini commerciali..."

"la scelta operata contribuisce al rafforzamento del ruolo dell'arteria come "ospitante" attività e soprattutto il contenimento del consumo di suolo ..."

"accessibilità: l'area risulta sicuramente idonea...in quanto già impostata sulla viabilità esistente senza necessità di apportare modifiche significative"

“compatibilità ambientale: ...il recupero...offre ...vantaggi ovvero l’eliminazione di possibili agenti inquinanti presenti sul sito ... e la non compromissione di aree agricole o in qualche misura caratterizzate da valori ambientali e paesaggistici”

“il rispetto dei parametri è puntualmente indicato negli elaborati grafici...”

“ superficie netta localizzazione circa 20,000 mq ...”

cfr D.C.C. n. 32 del 16/7/2018:

“recuperare il fabbricato denominato “Cadauta” con destinazione d’uso commerciale-artigianale”

“richiesta pervenuta al Comune dalla soc. BI.AL.PO. s.a.s. per la trasformazione del fabbricato denominato “Cadauta”, fabbricato distinto catastalmente al Fg. 4 mappale 111 in area a destinazione commerciale L2... estensione inferiore a 40.000 mq”

preso atto che il Comune di San Sebastiano da Po è compreso nell’**area di programmazione commerciale** di **Chivasso**, come definita ai sensi della disciplina commerciale attualmente vigente;

considerato che l’art. 14 della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i., prevede nell’individuazione di Localizzazioni L2, con **superficie territoriale inferiore a mq 40.000**, l’espressione di un parere da parte della Città Metropolitana, finalizzato, alla verifica di conformità con i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento PTC2 e alla valutazione degli aspetti in ordine alla viabilità, al traffico e alla compatibilità ambientale;

dato atto che alla istanza di richiesta del parere previsto dalla vigente normativa in merito alla *“Valutazione ex ante”* per il riconoscimento della Localizzazione Commerciale L2 risultano allegati i seguenti documenti:

- Relazione
- Tavola 01 Corografia scala 1/25.000
- Tavola 02 addensamenti e localizzazione scala 1/10.000
- Tavola 03 localizzazione L2 scala 1/2.000
- Planimetria generale verifica rispetto parametri L2 scala 1/10.000

si rileva la carenza di alcuni elaborati fondamentali, contenenti importanti elementi di valutazione, quali la verifica della Localizzazione con il PTC2 -fondamentale per l’istruttoria e l’espressione del parere da parte di codesto Ente (la Relazione si riferisce molto sinteticamente alla compatibilità di una “variante strutturale e non della “L2” proposta)-, le planimetrie e Norme del PRG vigente, gli approfondimenti in merito del rischio idrogeologico e dei fattori di tutela ambientale;

considerato che il Comune di San Sebastiano ha approvato con D.C.C. n. 32 del 16/07/2018 i criteri commerciali contestualmente all’ *“individuazione di una localizzazione L2”*, si rileva che le procedure regionali *“indicazioni di procedimento per il riconoscimento di addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) A.5. e localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L.2.”* prevedono che il Comune effettui la valutazione *“ex ante”*, la trasmetta alla Provincia (ora Città Metropolitane) per

l'acquisizione del *parere obbligatorio* e, acquisito tale parere, approvi con deliberazione del Consiglio Comunale i criteri ai sensi dell'art. 8 comma 3 d.lgs. 114/98 (criteri per il rilascio delle autorizzazioni), secondo le procedure stabilite all'art. 29 della DCR 59/2006. **Pertanto l'iter seguito pare non corretto a livello procedurale e si invita a contattare il competente settore Regionale del Commercio;**

dato atto che, dall'esame della citata documentazione si rileva che:

- non essendo allegata la documentazione relativa al PRGC vigente non è stato possibile valutare se è compatibile con le destinazioni previste dal P.R.G.C.;
- insiste su tratti di viabilità di competenza della Città Metropolitana (ex Provincia di Torino);
- contempla la disponibilità ad attuare interventi migliorativi dell'accessibilità ai siti e misure tese a eliminare e/o ridurre gli impatti ambientali derivanti dal traffico veicolare aggiuntivo;
- interessa ambiti già edificati compresi nella fascia fluviale "B" per la quale la Relazione accenna ad una variazione del perimetro, che escluderebbe il fabbricato in oggetto (documentazione non allegata agli atti trasmessi);

preso inoltre atto che è parte integrante e sostanziale alla presente determinazione il parere del Servizio Viabilità 1 della Città Metropolitana di Torino prot. n. 106447/18 del 20/09/2018;

esaminato il vigente Piano Territoriale di Coordinamento "PTC2", approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21 luglio 2011, pubblicata sul B.U.R. n. 32 del 11 agosto 2011 ed in particolare le disposizioni delle Norme di Attuazione immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti settoriali e dei privati: art. 8 *Misure di salvaguardia e loro applicazione*; comma 5, art. 26 *Settore agroforestale*; commi 1 e 3, art. 39 *Corridoi riservati ad infrastrutture*; art. 40 *Area speciale di C.so Marche*; comma 2, art. 50 *Difesa del suolo*;

visti gli articoli 19 e 20 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

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'articolo 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'art. 45 dello Statuto Metropolitano;

visto l'articolo 48 dello Statuto Metropolitano;

D E T E R M I N A

1. **di esprimere**, (ai sensi dell'articolo 14 della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/2009 e s.m.i.), **parere favorevole condizionato alla predisposizione dei contenuti delle seguenti osservazioni, da produrre per l'elaborazione del successivo P.U.C.**, in merito alla proposta di "Valutazione ex-Ante" formulata dal Comune di San Sebastiano da Po, relativa all'individuazione di una "Localizzazione commerciale urbano-periferica non addensate - L2" (propedeutiche alla redazione del Progetto Unitario di Coordinamento – P.U.C.). Quanto sopra, in considerazione della **carenza documentale e la mancanza di importanti elementi di valutazione soprattutto nel merito urbanistico, del rischio idrogeologico, dei fattori di tutela ambientale e del confronto con le prescrizioni del PTC2**. La pratica, così presentata contiene **potenziali elementi di incompatibilità con il PTC2** che dovranno essere valutati nelle successive fasi.

Osservazioni:

- non risultano allegate le "planimetrie del P.R.G.C. vigente, corredato dalle relative NTA, ove sia esplicitata chiaramente la destinazione urbanistica dell'immobile in oggetto e dell'area coinvolta dalla valutazione *relativamente alle destinazioni d'uso, alle classi di rischio idrogeologico eventualmente presenti negli ambiti interessati dalle localizzazioni commerciali L2, eventuale carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*"; inoltre, la documentazione andrà integrata con l'individuazione, su apposite planimetrie del P.R.G.C. (corredate da legenda e N.T.A.) , delle aree occupate da impianti produttivi dismessi da almeno 5 anni o 10 anni all'interno di aree a diversa e prevalente destinazione, le zone di riqualificazione e/o riuso del patrimonio esistente; immobili di pregio agricolo e ambientale (ai fini di tale ultimo aspetto si farà riferimento al d.lgs n. 42/2004 (ex l. 1089/39, ex l. 1497/39, agli artt. 24 e 25 della l.r. 56/77 smi, al sistema dei suoli agricoli del PTP e ad ogni altro documento di pianificazione territoriale disponibile;

- **compatibilità idrogeologica**: il Comune di San Sebastiano non risulta allo stato attuale adeguato al PAI, ed è in corso l'iter iniziale della Variante strutturale di adeguamento (proposta tecnica del Progetto Preliminare). Pertanto, considerato che:

- allo stato odierno, vigono, in salvaguardia, le norme generali del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico, che includono l'area in oggetto nella **fascia "B"**, normata dall' "Art. 30 Fascia di esondazione (Fascia B)" delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio, alle quali si rimanda;

- il PTC2 della CMTo individua nelle disposizioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) lo strumento di riferimento in tema di difesa del suolo (art. 50 NdA del PTC2);
- dalla documentazione trasmessa si evince che l'intervento prevede un cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale (con punti di ristoro) e che, in base all'art. 6 dell'Allegato A alla DGR 7 aprile 2014, n. 64-7417, tale cambio di destinazione d'uso costituisce incremento del carico antropico;

Si ritiene che, allo stato attuale, le modifiche proposte **non siano coerenti** con il quadro del dissesto e le norme del PAI e del PTC2.

Diversamente dai dati in nostro possesso sopra illustrati, la Relazione della "Valutazione ex ante" asserisce che il fabbricato "si viene a trovare all'esterno della fascia B", in seguito al collaudo dell'argine, ma non sono stati allegati alla documentazione gli atti ufficiali di modifica da parte dei Soggetti competenti.

Pertanto, ricordando l'importanza che riveste il tema della sicurezza del territorio e dei suoi abitanti, quale condizione fondamentale per il proseguimento dell'iter, è necessario allegare gli atti ufficiali che dimostrino l'effettiva modifica della fascia fluviale come asserito, o attendere l'approvazione della Variante Strutturale di adeguamento al PAI del PRGC di San Sebastiano Po ove sarà discussa e valutata la questione dell'eventuale modifica delle fasce fluviali da parte dei Soggetti competenti.

Solo qualora ci sia corrispondenza tra la proposta e la norma, si potrà procedere alla redazione del P.U.C.;

- **compatibilità ambientale:** l'ambito in oggetto è compreso dal Piano d'Area del parco fluviale del Po nella "*Fascia di pertinenza fluviale*" ed individuato come insediamento arteriale "L"; si riporta quanto indicato nelle norme del Piano d'Area art. 3.11 comma 3: "*il Piano individua gli insediamenti arteriali residenziali, produttivi, commerciali e misti, singoli e a sviluppo lineare...Per essi, all'interno della FPF, sono ammessi soltanto interventi di conservazione e ristrutturazione edilizia, senza ampliamenti delle superfici utili esistenti*". **Occorre pertanto verificare la compatibilità dell'intervento con le norme citate.**

- **ulteriori elementi di verifica di compatibilità con il PTC2:** l'ambito in oggetto è compreso nelle "*fasce perifluviali*" e nei "*corridoi di connessione ecologica*" riconosciuti dal PTC2 (Tav. 3,1). Pertanto, la verifica con tale Piano deve contemplare anche la rispondenza delle previsioni ipotizzate con gli artt. 35 "*Rete ecologica provinciale*" e 47 "*Fasce perifluviali e corridoi di connessione ecologica (corridors)*" delle Norme di Attuazione del PTC2. In particolare: art. comma 4. (Direttiva) "*nella fascia perifluviale, fatte salve le prescrizioni del PAI... d) sono da prevedere interventi volti alla ricostituzione degli equilibri alterati, alla restituzione al fiume dei terreni inopportuno sottrattigli, all'eliminazione per quanto possibile dei fattori meno accettabili d'interferenza antropica ...f) non sono ammessi nuovi insediamenti*"; e comma 5 (Direttiva) "*all'interno delle fasce perifluviali e dei corridoi di connessione ecologica: a) la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi deve essere preceduta da una verifica di localizzazioni alternative che non interferiscano con il corridoio. Qualora per motivi di pubblico interesse opportunamente motivati non siano possibili localizzazioni alternative deve comunque essere garantito il mantenimento della connessione*

ecologica mediante opportuni interventi di mitigazione (es. ampliamento delle aree naturali in modo da recuperare le aree di corridoio perse, tracciati in galleria, viadotti verdi, ecc.)”;

- **parcheggi e viabilità:** la documentazione non definisce parametri dimensionali della localizzazione (“circa” 20.000 mq) e i relativi dati concernenti i parcheggi, che dovranno essere reperiti, secondo le quantità previste dalla normativa vigente, sull’area di proprietà, vista la valenza e la tutela ambientale della zona in cui è collocato il fabbricato esistente;

- la Relazione afferma che la “*Variante include il progetto di localizzazione L2*” e che la “*Variante di PRGC ha introdotto la localizzazione L2*”. La pratica in oggetto si riferisce ad una localizzazione commerciale e, pertanto, ne deve rispettare le procedure senza sovrapporre altri procedimenti che seguono diversi iter procedurali. Pertanto si rimanda all’iter delle “*valutazioni ex ante*” come descritto nelle “*Indicazioni di procedimento per il riconoscimento di addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) a.5. e localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L2. (Determinazione dirigenziale n. 204 del 18/07/2007)*” già citata nelle premesse;

- occorre chiarire con univocità il **perimetro dell’area interessata** dalla Localizzazione, in quanto sono presenti due rappresentazioni (Relazione p. 39 e Elaborato n. 03) tra di loro incongruenti, relativamente al confine ovest con la viabilità SP 94, che parrebbero interessare più di un mappale catastale, a differenza di quanto citato nella D.C.C. 32/2018 che cita unicamente il mappale n. 111 fg.4;

- area agricola adiacente compresa tra la Localizzazione ed il fiume Po: la previsione della “*fruizione dell’area con la realizzazione di un percorso di accesso al fiume che si gioverebbe dei servizi di ristoro presenti nell’area commerciale*” (Relazione p. 43) dovrà essere meglio specificata, in quanto non risulta chiaro a cura di chi debba essere operata la trasformazione, la destinazione urbanistica, l’eventuale interesse pubblico, le correlazioni economiche con la localizzazione commerciale e le eventuali interferenze con il nuovo flusso veicolare. Dovrà essere inoltre specificata la modalità realizzativa del collegamento veicolare, complanare alla SP 94, a servizio delle manutenzioni viarie e spondali con accesso attuale dalla rotonda;

- si ricorda che ai sensi dell’art.14 comma 2 della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i., “*E’ fatto divieto di riconoscere localizzazioni commerciali che sottraggano aree a destinazione d’uso agricolo, così come individuate dagli strumenti urbanistici operanti, indipendentemente dal loro effettivo utilizzo agricolo, o alterando aree ed immobili di pregio ambientale*”;

- con spirito collaborativo, si suggerisce di valutare, in fase di redazione del PUC (Progetto Unitario di Coordinamento), la realizzazione di eventuali percorsi dedicati a funzioni ciclo/pedonali, possibilmente da connettersi con tracciati esistenti e/o in progetto, al fine di incentivare la mobilità sostenibile;

- in ultimo si rileva che gli elaborati sono privi della firma del Responsabile del procedimento comunale e della firma digitale di entrambi i professionisti estensori (professionista incaricato);

- per ogni contenuto non oggetto di osservazione si rimanda ai “*contenuti ed elaborati suggeriti per la Valutazione ex-Ante*”, come specificati al punto 2C) della Determinazione dirigenziale n. 204 del 18/07/2007 “*Indicazioni di procedimento ai Comuni e alle Province ai fini del riconoscimento degli addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) (A5) e delle localizzazioni commerciali urbano-*

periferiche non addensate (L2)”. Tali contenuti ed elaborati “costituiscono ... indicazione della documentazione che in linea di massima è necessaria alle Province [Città metropolitana] per l’espressione del proprio parere di competenza”;

2. **di allegare** al presente Atto il parere prot. n. 106447/18 del 20/09/2018, predisposto dal Servizio Viabilità 1 della Città Metropolitana, i contenuti del quale dovranno essere recepiti nella predisposizione del relativo Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.);
3. **di dare atto** che la presente determinazione **non entra nel merito delle scelte e valutazioni operate dal Comune, connesse alle proposte di localizzazione “L2”, in materia di criteri, distanze ed eventuali deroghe previste dalla D.C.R. n. 563-13414/1999 e s.m.i. e non esime l’Amministrazione Comunale dall’assolvimento delle procedure ivi stabilite**; è infatti responsabilità dell’Amministrazione comunale verificare che l’ambito prescelto rispetti la definizione e i parametri dell’art. 14, c. 4 sub b) (Determinazione dirigenziale n. 204 del 18/07/2007);
4. **di trasmettere** al Comune di San Sebastiano da Po ed alla Regione Piemonte - Direzione Competitività del Sistema Regionale - Settore Commercio e Terziario, la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza;

Torino, 21/09/2018

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