

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

Prot. n. 36-27320/2018

**OGGETTO: COMUNE DI CONDOVE - VARIANTE N. 6 (5<sup>a</sup> VARIANTE PARZIALE) AL P.R.G.C. - OSSERVAZIONI.**

Il Dirigente del Servizio  
Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica

**visto** il Progetto Preliminare della Variante n. 6 ( 5<sup>a</sup> variante parziale) al P.R.G.C., adottato dal Comune di Condove, con D.C.C. n. 41 del 24/09/2018, ai sensi del comma 5 dell'articolo 17, L.R. 56/77 e s.m.i., trasmesso pervenuto alla Città Metropolitana in data 03/10/2018 prot. 111492/18 per il pronunciamento di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento;

*(Prat. VP\_028/2018)*

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

**preso atto**, delle motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale del Comune di Condove a modificare il P.R.G.C. vigente, così come emergono dalla deliberazione del Consiglio Comunale di adozione della Variante;

**rilevato** che, nello specifico, il Progetto Preliminare della Variante n. 6 (5<sup>a</sup> variante parziale) al P.R.G.C. vigente del Comune di Condove, adottato con la deliberazione testé citata e con i relativi allegati tecnici, prevede, di apportare alcune modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione ed agli Elaborati tecnici e più precisamente:

- aggiornare le modalità di attuazione dell'ampia area già a destinazione industriale nel P.R.G.C. vigente (*ex Moncenisio*), ubicata nel concentrico comunale, a ridosso di importante viabilità di interesse sovracomunale, in modo che la sua riattivazione possa avvenire in tempi brevi, favorire la ripresa economica e sia occasione di riqualificazione urbana. L'area a destinazione industriale, (classificata di interesse storico dal P.P.R.) **occupa circa 14,5 ettari** nel concentrico di Condove;

**AREA TERRITORIO, TRASPORTI E PROTEZIONE CIVILE**

Servizio Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica  
Corso Inghilterra, 7 - 10138 Torino Tel. 011 861 6020 – 6085 - Fax 011 861 4401  
urban@cittametropolitana.torino.it protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it  
[www.cittametropolitana.torino.it](http://www.cittametropolitana.torino.it)

gran parte è dismessa da tempo, recentemente è stata acquisita da un importante gruppo industriale (MW del CLN Group) oggi multinazionale, ma con origine e storia legate al territorio della Valle di Susa, assai interessante sia sotto il profilo economico (e, quindi, dei risvolti occupazionali) che del suo impegno sociale.

- aggiornamento delle norme riferite alle aree industriali esistenti, con l'obiettivo di sostenere **interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone industriali**, in coerenza con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, mediante l'introduzione di norme volte a consentire la possibilità di insediare nei capannoni esistenti attività di vendita di prodotti e materiali ingombranti che richiedono ampi spazi di esposizione e movimentazione e attività e attrezzature per il tempo libero e lo sport;
- individuazione di due nuove aree di trasformazione "*Tr*":
  - su Via Torino, un ambito adibito a PEC di carattere residenziale e mai attuato, viene perimetrato quale area di trasformazione "*Tr1*", per la quale si prevede una destinazione mista residenziale/terziaria/commerciale, onde costituire una nuova polarità che concorra alla valorizzazione dell'importante asse di Via Torino, uno dei principali accessi al concentrico dalla ex SS24, che il PPR individua quale "*porta urbana*" e "*asse strutturante il bordo urbano*"
  - tra la Via Di Vittorio e la Via Rodari è presente un ambito caratterizzato da un edificio a destinazione residenziale, oggi vuoto, la cui posizione determina una strozzatura della viabilità pubblica, viene prevista un'area "*Tr2*" da attuarsi a SUE che coinvolga sia l'area privata che alcune aree pubbliche, mediante ridisegno della viabilità comunale e dei servizi, realizzando un edificio residenziale di qualità significativamente superiore rispetto a quello preesistente, e completando in modo adeguato l'importante area a servizi, anche mediante una diversa disposizione degli spazi pubblici e di quelli privati.
- aggiornamento delle previsioni relative ad alcune aree a Servizi, ovvero: modifiche normative l'art. 22/20, indicazione come "*area a servizi esistenti*" di un'area collocata tra Via Torino e Viale Bauchiero, modificata la perimetrazione di un'area lungo la Via IV Novembre, cartografata una nuova area a parcheggi presso Località Case della Torretta, individuata a Servizi la piazzetta con fontana nella frazione Reno Inferiore (evitata demolizione di un fabbricato di antica costruzione);
- individuazione di area a verde privato "*Vp*";
- modifiche puntuali alle norme, volte a definire interpretazioni univoche delle stesse.

**dato atto** che la Variante in oggetto è stata sottoposta alla fase di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi del D.Lgs. 152/2006;

**dato atto** che, ai sensi del settimo comma dell'articolo 17 della L.R. 56/77 come modificato dalla L.R. n. 3/2013, la **deliberazione C.C. n. 41 del 24/09/2018** di adozione della Variante Parziale n. 5 al P.R.G.C. vigente:

1. **contiene** "*la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale; contiene "il prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del PRG vigente"*e

#### **AREA TERRITORIO, TRASPORTI E PROTEZIONE CIVILE**

Servizio Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica  
Corso Inghilterra, 7 - 10138 Torino Tel. 011 861 6020 – 6085 - Fax 011 861 4401  
urban@cittametropolitana.torino.it protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it  
[www.cittametropolitana.torino.it](http://www.cittametropolitana.torino.it)

*“...il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e) f) referito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga”, così come previsto dal citato settimo comma dell’articolo 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;*

2. **contiene** la dichiarazione relativa al comma 1bis art. 17 L.R. 56/77;

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

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

**visto** il Decreto di Compatibilità del Vice Sindaco della Città Metropolitana di Torino n. 512-27026/2018 del 07/11/2018;

## D E T E R M I N A

**di formulare**, in merito al Progetto Preliminare della Variante n. 6 (5<sup>a</sup> variante parziale) al

P.R.G.C. del Comune di Condove, adottato ai sensi dell'articolo 17, L.R. n. 56/77, dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 41 del 24/09/2018, le seguenti osservazioni:

- a) si suggerisce di valutare se le modifiche proposte in Variante, ovvero l'introduzione di una nuova tipologia di area ("*Tr- area di trasformazione*") non presente nel P.R.G.C. vigente e la vasta estensione del comparto ex Moncenisio (14,5 ha di valenza storica, nel concentrico comunale a ridosso di importante viabilità di interesse sovracomunale) non siano valutabili mediante altre tipologie di variante dalla LR 56/77 e s.m.i. (es art. 17 bis / art. 17 comma 4);
- b) preso atto che il Comune di Condove è adeguato al PAI, occorre comunque allegare lo stralcio della "*Carta di sintesi alla pericolosità della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*" (in scala adeguata), ove siano facilmente riconoscibili le aree di Variante con le relative classi di rischio idrogeologico (e le potenziali interferenze con le aree inondabili da PGRA); inoltre si suggerisce di indicare nelle schede normative la relativa classe di rischio idrogeologico, soprattutto per quanto attiene le nuove aree "*Tr*";
- c) in merito alla Verifica di compatibilità acustica, si suggerisce di allegare lo stralcio del Piano di Classificazione acustica comunale ove siano riconoscibili le aree di Variante con le relative classi acustiche. Inoltre, qualora l'elaborato P.C.A. comunale necessiti di essere modificato sulla base delle modifiche proposte dalla Variante, si ricorda che l'aggiornamento dovrà avvenire prima dell'approvazione finale della Variante parziale;
- d) si ricorda all'Amministrazione che l'individuazione di nuove aree a Servizi, su aree non di proprietà pubblica, comporta l'applicazione dell'articolo 11 del D.P.R. 327/2001, finalizzato all'apposizione dei vincoli preordinati all'esproprio;
- e) in merito alla "*nuova area a servizi esistente*" a parcheggi presso località Case della Torretta, si suggerisce di specificare se l'area è "*nuova*" o "*esistente*". Tale localizzazione dovrà verificare le prescrizioni del PTC2 in materia di consumo di suolo e di aree boscate; a tal proposito, si ricorda che la Relazione di Variante dovrà essere integrata dalla verifica puntuale con le prescrizioni del PTC2 ai sensi del comma 4 art. 10 "*Adeguamento al PTC2*" delle NdA;
- f) si suggerisce di dettagliare in merito all'invarianza della CIR generata dalla trasformazione delle esistenti destinazioni ad aree "*Tr- area di trasformazione*" ed inoltre di allegare un prospetto dei Servizi pubblici ove siano indicate ed evidenziate le aree oggetto di modifica, così come quantificate nel prospetto numerico allegato alla Variante;
- g) a titolo collaborativo, si ricorda che nel caso di insediamento di nuovi stabilimenti produttivi o le modifiche agli stabilimenti esistenti, gli stessi sono ammissibili previa verifica degli artt. 10 e 19 della "Variante Seveso" al PTC2 in materia di stabilimenti a rischio di incidente rilevante. Lo scrivente Servizio si rende disponibile per assistenza tecnica/urbanistica al Comune in merito;
- h) si rileva che il P.P.R. individua l'area ex Moncenisio quale "*Art. 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico*"... ovvero "*patrimonio industriale di interesse storico-culturale... ...risorsa strategica per lo sviluppo sostenibile della regione, meritevole di specifica tutela e valorizzazione. ...*". Per tali ambiti sono previsti: "*Direttiva: a. ...recupero, riuso,*

#### AREA TERRITORIO, TRASPORTI E PROTEZIONE CIVILE

Servizio Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica  
Corso Inghilterra, 7 - 10138 Torino Tel. 011 861 6020 – 6085 - Fax 011 861 4401  
urban@cittametropolitana.torino.it protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it  
[www.cittametropolitana.torino.it](http://www.cittametropolitana.torino.it)

valorizzazione e fruizione delle aree, dei fabbricati e degli impianti abbandonati o dismessi, per nuove attività produttive, economiche o sociali compatibili o per la realizzazione di spazi verdi o altri servizi pubblici, inclusi quelli museali o ecomuseali. b. ...tutela e bonifica dei siti ...; c. ... mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali negativi ...; d. ... salvaguardia delle significative testimonianze di architettura e ingegneria industriale ...". Si suggerisce, quindi, di dettagliare nella norma d'area "PB ex Moncenisio" la modalità degli interventi per gli edifici facenti parte del complesso di interesse storico (materiali, caratteristiche architettoniche e decorative degli edifici, dei sistemi di accesso ecc) e valuti l'Amministrazione se ci siano le condizioni per creare uno spazio museale a valorizzazione della storia del sito. Inoltre, si consiglia di riconoscere e tutelare, qualora se ne rilevasse la presenza, siti e immobili che caratterizzano il patrimonio industriale oltre allo stabilimento in sé, quali edifici, infrastrutture idriche, macchinari, villaggi operai, case per dipendenti e dirigenti, ecc, così come previsto dal comma 6 del citato art. 27 del P.P.R.; sempre nel merito del P.P.R., **dovrà essere verificata la rispondenza dell'art. 37 Insediamenti specialistici organizzati con quanto previsto nella norma d'area "PB ex Moncenisio"**;

- i) in merito alla procedura relativa alla VAS, si comunica che verrà inviato direttamente al Comune il parere del Servizio Tutela e Valutazioni Ambientali, che raccoglie le osservazioni della Città Metropolitana di Torino con riferimento alle proprie competenze in materia di sostenibilità ambientale come previsto dalle procedure di VAS (D.Lgs. 152/2006 e smi);
- j) si invita a consultare il Servizio Viabilità della Città Metropolitana nel caso in cui le nuove previsioni dell'area "ex Moncenisio" dovessero generare interferenze con la viabilità provinciale;

3. **di dare atto** che, con Decreto del Vice Sindaco della Città Metropolitana di Torino n. 512-27026/2018 del 07/11/2018 è stata dichiarata la compatibilità della Variante in oggetto con il PTC2, ai sensi del comma 7, articolo 17 della L.R. n. 56/77;

4. **di trasmettere** al Comune di Condove la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino, 07/11/2018

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