

Determinazione del Dirigente della Direzione Territorio e Trasporti

Prot. n.6/736/2019

OGGETTO: COMUNE DI VAL DELLA TORRE – VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C. -
D.C.C. N. 36 DEL 27/11/2018 - OSSERVAZIONI.

Il Dirigente della Direzione
Territorio e Trasporti

visto il progetto preliminare della Variante parziale al P.R.G.C., adottato dal Comune di Val della Torre, con deliberazione del C.C. n. 36 del 27/11/2018, trasmesso alla Città Metropolitana in data 10/12/2018 (pervenuto in data 12/12/2018 ns. prot. n. 140410/2018), 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-38/2018*);

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. 36 del 27/11/2018 di adozione della Variante parziale in questione;

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

- riduzione della capacità insediativa nell'ambito *Ca* per problemi idrogeologici, consentendo la rilocalizzazione della capacità edificatoria residua all'interno delle aree dense e di transizione, come condivise nella Conferenza dei sevizi del 08/02/2017;
- ampliamento dell'area produttiva *APA – Mulino* - con il riconoscimento di un nuovo ambito *APA1*, ad uso parcheggio per il carico e lo scarico dei mezzi pesanti con contestuale aggiornamento dell'art. 62 delle NTA del Piano;

- potenziamento dell'ambito CCD "area direzionale commerciale" con aumento della superficie territoriale S.T. da 9.932,76 mq a 11.860,35 mq, senza incremento della superficie fondiaria;
- incremento della area CON2 "area residenziale di conservazione edilizia" per includere una limitrofa zonizzazione edificata con aumento della S.T. da 231.689 mq a 232.745 mq e della S.F. da 225.889 mq a 226.945 mq;
- riduzione dell'ambito ac14 "aree per attrezzature di interesse comune";
- diminuzione della zonizzazione CON5 "area residenziale di conservazione edilizia" per la formazione di un parcheggio P74 con riduzione della S.T. da 43.988 mq a 43.138 mq e della S.F. da 39.501 mq a 38.925 mq;
- ampliamento dell'area CON9 "area residenziale di conservazione edilizia" per l'inclusione di due aree edificate, contrapposte all'area in questione; "diminuzione" della S.T. da 32.049 mq a 23.572 mq e della S.F. da 29.681 mq a 21.204 mq;
- ampliamento dell'area CON15 "area residenziale di conservazione edilizia" causa lo stralcio dell'area a parcheggio P55 e riduzione dell'ambito IS4 "area impianti sportivi"; "diminuzione" della S.T. da 72.997 mq a 72.616 mq e della S.F. da 68.225 mq a 67.844 mq;
- riclassificazione dell'ambito Ch con l'acronimo CON17 "area residenziale di conservazione edilizia", considerato il suo completamento edilizio; stralcio della scheda d'area Ch che segnalava una S.T. di 5.785,80 mq e una S.F. di 4.777,60 mq e composizione di una nuova scheda d'area CON17 che evidenzia una S.T. di 10.100 mq e una S.F. di 10.100 mq;
- stralcio dell'ambito AR "area turistico ricettiva" e del relativo art. 15 delle N.T.A. del Piano, a seguito delle procedure dettate dalla Legge 106/2011, art. 5 commi 9-13;
- ampliamento dell'area AS2 "area di assistenza socio sanitaria" con aumento della S.T. da 4.530 mq a 8.898 mq, a parità di S.F. di 4.530 mq e stralcio della previsione di ampliamento di strada Lungo Rio;
- riconoscimento di una nuova area da destinarsi all'addestramento cani, contraddistinta dall'acronimo DS6 con una S.T. di 14.852 mq e una S.F. di 14.852 mq e integrazione dell'art. 68 delle NTA del Piano;
- riduzione delle aree a parcheggio P12 e P14;
- nuova area a parcheggio in borgata Triachera P70, in borgata Ciaine P71 e ampliamento del parcheggio P5 in ponte Ciaine;
- estensione del vincolo cimiteriale a 200 m ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- modesto ampliamento del parcheggio P41;
- formazione di nuovi parcheggi lungo via SIS identificati con l'acronimo P75 e P76;

- aumento dell'area *sp9* "aree storico paesaggistiche" e contestuale riduzione dell'ambito *ac9* "aree per attrezzature di interesse comune";
- ampliamento del parcheggio *P45*;
- riconoscimento di una nuova area *Sp-arch.* "area di indagine archeologica";
- individuazione di due nuovi parcheggi in località Grange di Brione identificati con l'acronimo *P82* e *P83*;
- stralcio della previsione di un nuovo tracciato stradale *SP8*;
- acquisizione del vincolo delle sorgenti dell'acquedotto (Truc di Brione – Arpone – Fontanafredda – Riva della Mena – Codra – Presa torrente Casternone – Fontana Bruna – Sorgente Roch);
- diminuzione della superficie del parcheggio *P37*;
- nuovo parcheggio *P72* in via mulino;
- integrazioni alle N.T.A. del Piano:
 - art. 18: vengono specificate le operazioni edilizie ammesse sulle baite esistenti e viene consentito la realizzazione di "tunnel" per la coltivazione e lo stoccaggio del fieno;
 - art. 19: si estende la possibilità lasciare installati i dehors per l'intero anno oltre che stagionalmente;
 - art. 20: si specifica che gli ampliamenti dei fabbricati residenziali sono delegati ai criteri di cui all'art. 4 della L.R. n. 16 del 04/10/2018;
 - art. 22: i progetti con incidenze significative su specie e habitat tutelati del SIC "Monte Musinè e Laghi di Caselette" sono sottoposti a Valutazione di Incidenza;
 - art. 24: si propone di consentire la rilocalizzazione dei volumi che insistono nelle fasce di rispetto nello stesso lotto o in altro lotto, purché ricompreso in aree dense o di transizione;
 - art. 46: vengono normate, nelle aree *RT* "aree di ristrutturazione del patrimonio esistente", le recinzioni a definizione delle proprietà e dei cortili;
 - art. 51: si consente di realizzare ampliamenti attraverso la trasformazione delle superfici non residenziali (sottotetti abitabili e non abitabili) facenti capo alla stessa proprietà, secondo le disposizioni della L.R. n. 16/2018 e in misura non superiore a 2,5 mc/mc;
 - art. 54: gli interventi di recupero nelle aree *RT* "aree di ristrutturazione del patrimonio esistente" con permesso di costruire, saranno oggetto della Commissione Locale del Paesaggio, mentre negli edifici esistenti di recente formazione in ambito *RT*, saranno consentiti interventi di ristrutturazione ed ampliamento, anche in relazione ai disposti dell'art. 4 della L.R. n. 16 del 04/10/2018 e l'altezza delle recinzioni, nella definizione dei cortili interni, non potrà superare 1,2 m;

- art. 55: viene normato il cambio di destinazione d'uso nelle aree *CONR* e *CONR1* e l'ampliamento è consentito con la trasformazione di tutte le superfici non residenziali presenti secondo i dettami dell'art. 4 della L.R. n. 16 del 04/10/2018;
- art. 57: è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui e in Comuni diversi entro una distanza di 10 km per poter svolgere specifiche attività edilizie (nuove costruzioni, manutenzione, restauro ecc.);
- art. 61: viene stralciato l'articolo ad oggetto: "area Turistico – Ricettiva";
- correzioni dei seguenti errori materiali:
 - aggiornamento del tratteggio fascia di rispetto della Ditta Pravisani S.P.A.;
 - rettifica del perimetro SIC "Monte Musinè e Laghi di Caselette";
 - modifica di un errore cartografico del Piano in località Ponte;

preso atto che:

- il Comune di Val della Torre è adeguato al P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico) e ha condiviso con la Città metropolitana di Torino la delimitazione delle aree dense e di transizione come definite dall'art. 16 delle N.d.A. del PTC2;
- 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 in maniera contestuale, accompagnando il progetto preliminare della Variante parziale in oggetto con 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;

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;

D E T E R M I N A

1. **di prendere atto** che, con Decreto del Sindaco della Città Metropolitana di Torino n. 7-652/2019 del 16/01/2019, è stata dichiarata la compatibilità della Variante in oggetto con il PTC2, ai sensi del comma 7, art. 17 L.R. n. 56/77;
2. **di formulare**, in merito al progetto preliminare della Variante parziale al P.R.G.C. (ai sensi dell'art. 17 L.R. n. 56/77), adottato dal Comune di Val della Torre con deliberazione C.C. n. 36 del 27/11/2018, le seguenti osservazioni:
 - richiamando 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."*, si ricorda, non essendo previsti casi di esclusione dalla L.U.R., di segnalare nella Deliberazione di approvazione del progetto definitivo la capacità insediativa e tutti i parametri di cui al comma 5 sopraccitati, anche se non sono stati oggetto di modifica con la Variante in questione;
 - l'Atto di adozione della Variante in oggetto avrebbe dovuto riportare fedelmente la puntuale elencazione delle condizioni per cui il progetto preliminare è classificato

come Variante parziale (comma 5 dell'art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i), dalla lettura della deliberazione trasmessa emergono citazioni incomplete, rispetto al testo della L.U.R. (vedi lettera a); si suggerisce di sopperire a tali inesattezze nella fase di approvazione del progetto definitivo;

- la Relazione Illustrativa della Variante andrebbe integrata con la Verifica di compatibilità delle modifiche proposte al P.R.G.C. con il P.T.C.2, P.T.R. e P.P.R.. In riferimento al Piano Paesaggistico Regionale, accertata ad oggi l'inesistenza di una Norma regionale che regolamenti la verifica sulla coerenza delle Varianti urbanistiche, compreso quelle Parziali con il P.P.R. (approvato con Deliberazione C.R. n. 233-35836 del 03/10/2017 e pubblicato nel BU n. 42S1 del 19/10/2017), si suggerisce, sentiti gli Uffici regionali competenti e demandando all'Amministrazione comunale la decisione finale (nel caso non si fosse già provveduto), di inviare gli Atti della Variante alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Torino, affinché possa esprimere un parere entro 30 giorni dalla ricezione degli Atti sulla coerenza con il P.P.R.;
- Scheda 1 - Variazioni Normative: diminuzione della superficie fondiaria dell'ambito *Ca* con possibilità di rilocalizzare la capacità edificatoria in eccesso:
 - stralciare la cubatura residenziale in progetto dalla Scheda d'area, senza richiamare nelle Norme del Piano la quantità che si vuole rilocalizzare, rende materialmente impossibile con l'approvazione della Variante, dare attuazione alla proposta. Infatti, approvando la Variante in questione, la Scheda vigente decade e con essa i riferimenti alle attuali possibilità edificatorie dell'area in questione;
 - consentire l'atterraggio della cubatura in eccesso nelle aree dense o di transizione, come definite ai sensi dell'art. 16 delle N.d.A. del PTC2, appare un requisito non sufficiente per procedere alla rilocalizzazione. Risulta invece fondamentale specificare che l'area prescelta dovrà possedere la destinazione urbanistica consona: in caso contrario si dovrà procedere con una Variante urbanistica, in conformità alla L.U.R.;
- Scheda 5 - Variazioni Normative: *“Modifica della superficie dell'area CON9 con volontà di estendere e coordinare territorialmente due aree contrapposte di ugual natura”* (Cfr Scheda 5 – Motivazione della modifica):
 - la specifica Scheda d'area opportunamente aggiornata, rappresenta, rispetto a quanto soprariportato (potenziamento dell'ambito) e raffigurato negli estratti della cartografia del Piano, una riduzione della superficie territoriale, da 32.049 mq a 23.572 mq e una diminuzione della superficie fondiaria, da mq 29.681 mq a 21.204 mq;

- Scheda 6 - Variazioni Normative: *“Modifica della superficie dell’area CON15 a seguito delle modifiche cartografiche di cui alla scheda 15 delle sintesi di variazione cartografiche”* (Cfr Scheda 6 – Motivazione della modifica):
 - analogamente al punto precedente, quanto raffigurato negli estratti delle cartografia del Piano e quanto riprodotto nella specifica Scheda d’area non risulta coerente. Infatti ad un aumento cartografico dell’ambito CON15, corrisponde una riduzione della superficie territoriale, da 72.997 mq a 72.616 mq e una diminuzione della superficie fondiaria, da mq 29.681 mq a 21.204 mq;
 - la presenza di due lotti non edificati con destinazione residenziale CON 15 “area residenziale di conservazione edilizia”, assegnata con la Variante in questione, parrebbe non coerente, anche perché non si evince dagli Atti trasmessi se queste aree abbiano una potenzialità edificatoria, visto le incongruenze nella Scheda d’area;
- Scheda 9 - Variazioni Normative: *“Ampliamento dell’area AS2 come da modifiche cartografiche di cui alla scheda 16 delle sintesi di variazione cartografiche”*(Cfr Scheda 6 – Motivazione della modifica):
 - non emergono dagli Atti con sufficiente chiarezza le motivazioni che sottendono all’ampliamento della superficie territoriale dell’ambito As2 “area di assistenza socio sanitaria”, (a parità di superficie fondiaria), considerato che il suddetto potenziamento interessa terreni in classe di idoneità all’utilizzazione urbanistica IIIa e terreni interessati dalla fascia di rispetto cimiteriale. A riguarda si ricorda la Nota Tecnica Esplicativa n. 7/LAP del 08/05/1996 che definisce la classe IIIa ineditata ed ineditabile e l’art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. che pone i limiti delle attività edilizie nella fascia di rispetto cimiteriale;
- Scheda 16 - Variazioni Normative: *“Si prevede la rilocalizzazione dei volumi insistenti nelle fasce di rispetto o nello stesso lotto, o in altro lotto purché in aree dense o di transizione di cui all’art. 16 delle NTA del PTC2”*(Cfr Scheda 16 – Motivazione della modifica):
 - la modifica all’art. 24 delle NTA del Piano con la quale si propone di rilocalizzare i fabbricati compresi in classe di rischio idrogeologico IIIb4 in ambiti territoriali identificati all’interno delle aree dense e di transizione, appare insufficiente. Si rende pertanto necessario richiedere, come ulteriore requisito, la destinazione urbanistica residenziale, in mancanza della quale, si dovrà provvedere con una Variante ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- Scheda 18 - Variazioni Normative: *“Si norma per le abitazioni la possibilità di realizzare ampliamenti attraverso la trasformazione delle superficie non residenziali e facenti capo alla medesima proprietà in misura comunque non superiore alla capacità fondiaria del lotto, pari a*

2,5 mc/mc” (Cfr Scheda 18 – Motivazione della modifica) - art. 51 delle NTA del Piano ad oggetto: “Modesti ampliamenti delle abitazioni – Sottotetti abitabili e non abitabili. Interventi una-tantum”:

- richiamare l’art. 4 della L.R. 16/2018 per regolamentare le trasformazioni di tutte le superfici residenziali comprese negli ambiti *RT*, *CON*, *C*, *AE*, parrebbe non coerente con la Legge regionale, in quanto interessa interi ambiti urbanistici e perché l’individuazione è stata proposta con una Variante parziale. Infatti, ai sensi della L.R. 16/2018, gli edifici oggetto dell’art. 4, sono individuati dalle Amministrazioni comunali riconoscendo **singoli edifici o gruppi di edifici** (Vedi: art. 3 comma 1), **secondo le procedure di cui alla lettera i), comma 12, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.** (Vedi: art. 3, comma 3).
- la proposta di segnalare un indice fondiario massimo pari a 2,5 mc/mc pare eccessiva, considerato le tipologie edilizie presenti nel Comune. Si suggerisce pertanto di ridimensionare l’indice;
- si ricorda che le Varianti parziali non possono produrre effetti urbanistici su tutto il territorio comunale ma solo puntualmente, in conformità all’art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.. La scelta di apportare modifiche normative al Piano (vedi il punto precedente) generalizzate su buona parte del territorio comunale, renderebbe complessivamente la presente Variante attribuibile alla tipologia strutturale;
- Scheda 19 - Variazioni Normative - art. 54 delle NTA del Piano ad oggetto: “*R.T.: Aree di ristrutturazione del patrimonio esistente*”:
 - come per la Scheda 18 sopraccitata, richiamare per gli edifici presenti nell’ambito *RT* l’applicazione dell’art. 4 della L.R. 16/2018, pur escludendo quelli con caratteri tipologici importanti, pone le stesse perplessità sulla corretta applicazione della Legge regionale, sinteticamente sopra riportate;
- Scheda 20 - Variazioni Normative - art. 55 delle NTA del Piano ad oggetto: “*CON: Aree di conservazione edilizia*”:
 - come per la Scheda 18 sopraccitata, richiamare per gli edifici presenti nell’ambito *CON* l’applicazione dell’art. 4 della L.R. 16/2018, pone le stesse perplessità sulla corretta applicazione della Legge regionale, sinteticamente sopra riportate;
 - la proposta di imporre come limite per l’ampliamento la capacità fondiaria del lotto *IF* pari a 2,5 mc/mc, parrebbe eccessiva visto il contesto urbanistico;
- il “Servizio Tutela e Valutazioni Ambientali” della Città Metropolitana in qualità di Soggetto con competenze ambientali, ha ritenuto, in merito ai contenuti della Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S., di non esprimersi. Trovano attuazione, in caso di mancata espressione di parere, quanto previsto alla lettera j.1 “*Procedimento integrato*”

*per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale", capitolo 2, della D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016
- "In caso di silenzio l'iter procede";*

3. **di trasmettere** al Comune di Val della Torre la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino, 16/01/2019

Il Dirigente della Direzione Territorio e Trasporti
(Ing. Giannicola Marengo)
F.to in originale