



Comune di
VALPERGA
CITTA' METROPOLITANA
di TORINO

VARIANTE
PARZIALE al
PRGC n. 12
(art. 17, c. 5, L.R. 56/77 e s.m.i.)

DEFINITIVO
approvato con DCC n. ___ del ____

ADEGUAMENTO ai rilievi di CMTO
in merito alla compatibilità della Variante al
PTC2 e alla classificazione della stessa
Allegato A.4/var 12

tecnico incaricato _____ collaborazione di _____
arch. maria luisa gamerro ing. pier giorgio gamerro

sindaco _____ segretario comunale _____ responsabile procedimento _____

maggio 2024

Premessa

Con DCC n. 45 del 05/10/2023 sono stati adottati in maniera congiunta (ai sensi del punto j.1 della DGR n. 25-2977/2016) il Progetto Preliminare e il Documento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS della presente 12° Variante Parziale.

Tale deliberazione è stata pubblicata per 30 (trenta) giorni consecutivi, dal 26/10/2023 al 24/11/2023 compreso, sul sito informatico del Comune e inviata alla Città Metropolitana di Torino (CMTO) con nota prot. 8000 del 08/11/2023, in applicazione dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e smi.

Dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione sono pervenute n. 12 osservazioni, le cui controdeduzioni sono riportate in documento separato.

In data 07/12/2023 la Città Metropolitana ha trasmesso al Comune di Valperga la Determina Dirigenziale n. 8048 del 07/12/2023 con cui viene dichiarata la incompatibilità con osservazioni della Variante parziale in oggetto con i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77.

Nello specifico il provvedimento rileva che il Progetto preliminare della Variante n. 12 presenta, nelle modifiche introdotte a seguito delle richieste n. 39 e 54/55, **incompatibilità** con il vigente Piano Territoriale di Coordinamento e che quindi trova attuazione quanto stabilito al comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 che prevede *“se la ... città metropolitana ... ha espresso parere di non compatibilità con il PTCP ... o i progetti sovracomunali approvati ... , 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”*.

In merito, invece, alle osservazioni formulate nel provvedimento, si segnala che alcune modifiche introdotte con il progetto preliminare di Variante 12, individuate alle lettere:

- a) Aree PNI - nomenclatura
- b) Modifica area PU
- c) Modifica tipo di intervento in CS (richiesta n. 58)
- d) Modifica art. 31 delle NdA – Aree agricole normali (richiesta U.T.)
- e) Modifica art. 43 delle NdA – bassi fabbricati in CS

determinano la classificazione della stessa in **Variante strutturale** e che quindi trova applicazione 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”.

Il presente Progetto definitivo di Variante prende atto dei rilievi espressi da CMTO in merito alla compatibilità con il PTC2 e alla classificazione della Variante, e adegua i propri contenuti eliminando gli elementi di incompatibilità e quelli che la qualificano quale Variante di carattere strutturale.

Le modifiche cartografiche e normative al Progetto Preliminare relative agli adeguamenti richiesti da CMTO, unitamente all'accoglimento di alcune delle altre osservazioni presentate, sono trattate nell'allegato A.2/var 12 “Fascicolo richieste accolte o modificate”, con la specificazione dell'origine delle stesse.

Di seguito vengono riassunti i rilievi espressi da CMTO che necessitano di adeguamento:

A) Elementi di incompatibilità con il PTC2

1) Richiesta n°39.

L'individuazione dell'area RC32 determina “un'area di frangia” in territorio libero e si pone in contrasto con le prescrizioni che esigono attuazione di cui all'art.15 comma 1 delle NdA del PTC2.

ADEGUAMENTO

Nel Progetto Definitivo di Variante l'area viene stralciata e, in conseguenza, si elimina, nella relativa Tabella d'Area, la prescrizione particolare riferita alla RC32.

2) Richieste n°54-55.

L'individuazione delle nuove aree produttive a sud del PIP, su terreni posti all'esterno degli ambiti produttivi di Livello 1, si pone in contrasto con le prescrizioni che esigono attuazione di cui all'art.24 comma 5 lettera a) delle NdA del PTC2 oltre al già citato art.15 comma 1 delle NdA del PTC2, in quanto determina “un'area di frangia”.

ADEGUAMENTO

Nel Progetto Definitivo di Variante le nuove aree vengono stralciate e viene adeguata la Tabella d'Area, anche alla luce di quanto evidenziato al successivo punto B, lettera a).

B) Elementi relativi alla classificazione della Variante

- a) La modifica introdotta a seguito della richiesta n°3 dell'Ufficio Tecnico, consistente nel riclassificare le aree comprese nel PIP scaduto in aree PE “Produttive Esistenti e di Completamento” e PNI “Produttive di Nuovo Impianto”, costituisce, per quanto attiene l'introduzione delle aree PNI, non previste dallo strumento urbanistico vigente, una modifica dell'impianto strutturale del PRG. Si propone di classificare tutte le aree ex PIP in aree PE.

ADEGUAMENTO

in sede di Progetto Definitivo le aree PNI all'interno dell'area ex PIP vengono riclassificate PE e rinominate da PE22 a PE27; vengono inoltre adeguati l'art. 29 delle NdA “Aree destinate ad attività produttive” e la relativa Tabella d'Area, rinominata “Area produttiva di riordino e di nuovo impianto – ex PIP”.

- b) La modifica alla Tabella d'Area PU, sulla base della richiesta n°21, consistente nella revisione dei requisiti di chi è legittimato ad eseguire gli interventi edilizi consentiti dal PRG, costituisce una modifica alle norme di tutela e salvaguardia previste per un ambito compreso nel perimetro della Riserva Naturale Speciale Sacro Monte di Belmonte che, ai sensi dell'art.17 comma 5 lettera h) della L.R.56/77, necessita di Variante Strutturale.

ADEGUAMENTO

in sede di Progetto Definitivo la modifica introdotta alla tabella d'Area PU viene stralciata e ripristinato il testo vigente.

- c) La variazione del Tipo di Intervento relativo alla richiesta n°58, consistente nella possibilità di “Demolizione senza ricostruzione” per un immobile posto nel Centro Storico, individuato ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77, ai sensi dell'art.17 comma 5 lettera h) della L.R.56/77, necessita di Variante Strutturale.

ADEGUAMENTO

in sede di Progetto Definitivo la modifica introdotta viene stralciata, ripristinando il Tipo di Intervento originario: “Ristrutturazione edilizia di Tipo B”.

- d) Le modifiche normative introdotte all'art.31 “Aree Agricole Normali” ed alla relativa Tabella d'Area costituiscono una sostanziale riscrittura delle norme che disciplinano la destinazione attribuita alla porzione più estesa del territorio comunale, con l'introduzione di significativi elementi innovativi rispetto alla normativa vigente. Inoltre, alcuni passaggi delle disposizioni

oggetto di modifica sono stati introdotti “ex officio” con deliberazione G.R. n. 30-13937 del 15/11/2004.

Detta variante costituisce pertanto una modifica all'impianto strutturale del PRG vigente, ponendosi in contrasto con l'art.17 comma 5 lett. a), che definisce parziali le Varianti che *“non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione”*

Occorre quindi stralciare le modifiche introdotte all'art.31 delle NdA ed alla Tabella d'Area relativa alle aree AN.

ADEGUAMENTO

In sede di Progetto Definitivo viene ripristinato integralmente il testo originario dell'art. 31 “Aree Agricole Normali”.

Viste le indicazioni contenute ai commi 11 – 12 – 13 – 14 – 15, al fine di evitare norme in contrasto, che il testo proposto in sede di Progetto Preliminare eliminava, si provvede ad integrare i commi 3 e 4 dell'art. 60 (*Edifici con destinazione d'uso in contrasto con l'area di appartenenza*) nel modo seguente:

3. Nel caso di edifici esistenti con attività in contrasto di destinazione non individuati dal P.R.G. [con apposita simbologia \(r\) e \(p\)](#) la compatibilità o incompatibilità è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale che si esprime sulla base degli accertamenti compiuti dagli uffici comunali competenti.

4. In tale caso il permesso di costruire è rilasciato, previo parere della C.I.E., in esecuzione [della deliberazione del Consiglio Comunale, con applicazione dei parametri definiti al precedente comma 2; fanno eccezione gli edifici esistenti in area AN ai quali si applicano i parametri previsti all'art. 31 \(Aree Agricole Normali - AN\) commi 11 - 12 - 13 - 14 - 15.](#)

Per quel che riguarda la Tabella d'Area AN, viene ripristinato il testo originario, mantenendo unicamente le modifiche che introducono il termine “titolo abilitativo” in sostituzione di “concessione edilizia” e la deroga sulla distanza delle costruzioni a servizio dell'attività agricola (fienili, depositi, ricoveri di macchinari e attrezzi, ricoveri per animali domestici per autoconsumo e simili) dalle aree ad altra destinazione, in caso di proprietà unitaria, al fine di evitare eccessiva dispersione edilizia e relativo consumo di suolo. Si ritiene che tali innovazioni non rivestano carattere di strutturalità.

e) La modifica dell'art. 43 comma 2 lettera a) delle NdA del PRG prevede l'introduzione della possibilità di realizzare bassi fabbricati in deroga agli indici e parametri “nelle aree a “verde privato” in Centro Storico, indicate nella cartografia”. Detta previsione contrasta con l'art.17 comma 5 lett. h) che esclude dalla procedura di variante parziale gli ambiti definiti ex art.24. Occorre quindi stralciare le modifiche introdotte all'art. 43 delle NdA.

ADEGUAMENTO

In sede di Progetto Definitivo la modifica introdotta all'art. 43, comma 2, lettera a), viene stralciata, unitamente al richiamo introdotto al comma 2 dell'art. 49 – AREE A VERDE PRIVATO .