

Comune di Torre San Giorgio (Cuneo)

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 3 DEL 17/04/2024 DI APPROVAZIONE VARIANTE PARZIALE N. 5 AL PRGC DEL COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO, AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 5 DELLA L.R. N. 56/77 E S.M.I.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Escono dall'Aula il Consigliere comunale arch. Paolo Cravero e il Sindaco geom. Daniele Arnolfo.

Assume la Presidenza l'Assessora Kardas Magdalena che, coadiuvata dal professionista incaricato per la stesura della presente Variante parziale n.ro 5 al P.R.G.C., arch. Ballario Ivano relaziona quanto segue;

PREMESSO CHE:

Il Comune di Torre San Giorgio è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale la cui variante di revisione generale è stata approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n.ro 25-7215 del 10/03/2014.

In data 31 luglio 2017 con D.C.C. n°24 è stata approvata in via definitiva la Variante Parziale n° 1 al P.R.G.C. ai sensi art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In data 8 ottobre 2019, con D.C.C. n° 40, è stata approvata in via definitiva la Variante Parziale n° 2 al P.R.G.C. ai sensi art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In data 8 ottobre 2019, con D.C.C. n° 41, è stata approvata in via definitiva la Variante Parziale n° 3 al P.R.G.C. ai sensi art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In data 25 novembre 2021, con D.C.C. n° 38, è stata approvata in via definitiva la Variante Parziale n° 4 al P.R.G.C. ai sensi art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il Comune di Torre San Giorgio, rilevando la necessità di predisporre una nuova variante parziale al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17 comma 5 della legge regionale n. 56 del 1977 e s.m.i. per rispondere alle esigenze segnalate da alcuni soggetti privati e per adeguare alcuni aspetti normativi del piano, in data 26 ottobre 2023, con D.C.C. n° 20, ha adottato la Variante Parziale n°5 al P.R.G.C. ai sensi art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. avente ad oggetto i seguenti interventi:

- 1) Aggiornamento cartografico territorio comunale;
- 2) Inserimento cartografico fascia di rispetto cimiteriale ai sensi L.R. 3/2013 con conferma della riduzione già approvata con D.C.C. n°9 del 21 febbraio 2002 e a seguito di parere favorevole dell'A.S.L. 17, espresso con nota del 2 agosto 2023 con prot. 3849;
- 3) Unificazione delle aree 06PC06, 06PC09, 06PN05 e parte delle aree 06PC05, 06PC04 in unica area 06PC06 per ottimizzazione potenzialità edificatorie;
- 4) Ampliamento Area omogenea 03PC01;
- 5) Precisazione delle prescrizioni d'uso coerenti in area FF.

In considerazione degli interventi di modifica del P.R.G.C. l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno procedere ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale del 29 febbraio 2016, n. 25-2977, adottando "in maniera contestuale" il Documento tecnico preliminare di verifica dell'assoggettabilità alla V.A.S. che è stato successivamente inviato agli enti con competenza ambientale per l'espressione dei contributi previsti dalla legge.

La Deliberazione di adozione della Variante Urbanistica è stata pubblicata sul sito informatico del Comune per quindici giorni a partire dal 27 dicembre 2023.

Non è pervenuta alcuna osservazione da parte di privati.

Contemporaneamente alla pubblicazione il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Torre San Giorgio ha provveduto a trasmettere, ai sensi dell'art. 17 c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., il progetto della Variante e la delibera di adozione preliminare alla Provincia di Cuneo – Settore Presidio del Territorio – Ufficio Pianificazione, che ha dato riscontro nei termini di legge.

Sono complessivamente pervenuti i seguenti pareri e contributi da parte della Provincia di Cuneo e degli enti con competenza ambientale:

- La PROVINCIA DI CUNEO, con nota pervenuta con prot. n. 939 del 21 febbraio 2024 ha trasmesso la D.D. 217 del 19 febbraio 2024, con la quale si è espressa in merito alle condizioni di classificazione della variante come parziale, al rispetto dei parametri e dei limiti di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., alla compatibilità con il P.T.P. e si è pronunciata in merito alla verifica preliminare di assoggettabilità alla V.A.S. e in conclusione ha ritenuto “che la Variante in oggetto possa essere esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica” subordinatamente ai contributi e osservazioni dei singoli settori interni;
- L'ASL CN1 con nota pervenuta con Prot. n. 759 del 12 febbraio 2024 ha comunicato “per gli interventi in previsione, per quanto di competenza, l'insussistenza di impatti ambientali tali da avere ricadute negative sulla salute pubblica e pertanto tali da richiedere l'assoggettabilità alla V.A.S.”
- L'ARPA PIEMONTE con nota pervenuta con Prot. n. 1607 del 26 marzo 2024 ha trasmesso il contributo tecnico scientifico pratica H10_2024_00501 che in conclusione “ritiene che quanto previsto possa essere escluso dalla fase di Valutazione Ambientale Strategica, ma si chiede di tenere in debita considerazione quanto rilevato nel presente contributo”.

Sulla scorta dei contributi pervenuti in materia ambientale l'Organo Tecnico Comunale ha proceduto a redigere il Provvedimento Conclusivo di V.A.S. che ha trasmesso al Comune di Torre San Giorgio in data 8 aprile 2024 prot. 1812, disponendo di escludere il procedimento relativo alla Variante Parziale 5 al P.R.G.C. del Comune di Torre San Giorgio ai sensi dell'art. 17 c. 5, L.R. 56/77 e s.m.i. dal processo di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) subordinatamente al rispetto di specifiche condizioni che sono state integrate nel progetto di Variante.

CONSIDERATO CHE:

- la variante, come meglio argomentato e precisato nella relazione illustrativa, aggiornata e integrata a seguito delle osservazioni della PROVINCIA di CUNEO e del provvedimento conclusivo dell'OTC, è da ritenersi parziale ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto le modifiche introdotte:
 - a) non modificano l'impianto strutturale del P.R.G.C. vigente, e le modificazioni introdotte in sede di approvazione regionale, con Deliberazione di Giunta Regionale del 10/03/2014 n. 27-7215;
 - b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
 - c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della L.R. 56/77 per più di 0,5 mq per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77;
 - d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della L.R. 56/77 per più di 0,5 mq per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla L.R. 56/77 e s.m.i.;
 - e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del P.R.G.C. vigente;

f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal P.R.G.C. vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore all' 8 per cento;

g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal P.R.G.C. vigente;

h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti;

- la capacità insediativa residenziale teorica del P.R.G.C. approvato è di 1.458 abitanti;
- la variante, inoltre, integrata a seguito delle osservazioni degli enti pervenute, rispetta i parametri di cui all'art. 17 comma 5, lettere c) d), e) ed f) della L.R. 56/77 e s.m.i. riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate, di seguito elencate, e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga:

VARIANTE PARZIALE N.RO 1 approvata con D.C.C. 24 del 31/07/2017:

- VERIFICA DEI REQUISITI di "VARIANTE PARZIALE"

secondo il disposto dell'Art. 17 punto 5-c) e d)

(omissis) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;

Dalla tabella relativa alle "AREE PER SERVIZI A SERVIZIO DELLE RESIDENZE":

- la trasformazione dell'area a servizi 03SP04 in "area residenziale esistente 03RE07" (mq. 813) è stata compensata dallo spostamento di un'identica superficie in corrispondenza della zona 02SV11.
- la trasformazione di parte dell'area 05SA04 (mq. 1.623) in zona PC *(aree produttive artigianali e industriali di riordino e di completamento)* è stata compensata dalla rilocalizzazione, in due altre nuove aree per servizi di superficie di mq. 1.237 e 386 per un identico totale di mq. 1.623.

- VERIFICA DEI REQUISITI di "VARIANTE PARZIALE"

secondo il disposto dell'Art.17 punto 5-e)

(omissis) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente (omissis) in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, (omissis).

- L'aggiunta dei 813 mq. all'area 03RE07 "residenziale esistente" dovuta alla trasformazione dell'area 03SP04 non ha modificato la capacità insediativa totale e conseguentemente la popolazione teorica insediabile in quanto per queste aree "RE" le N.d.A. del Piano prevedono una volumetria massima realizzabile pari a mc. 3.000, per la quale gli standard sono già stati verificati.

- VERIFICA DEI REQUISITI DI "VARIANTE PARZIALE"

secondo il disposto dell'Art.17 punto 5-f)

(omissis) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti,

Dalla tabella "aree produttive: P" (pag. 32) della Relazione allegata al vigente strumento urbanistico, si ricava che:

- Sup. totale Aree P = 551.804 mq.
- Somma degli ampliamenti concessi a: 03PC01 mq. 8.000 e a 05PC01A mq. 22.000= mq 30.000

VARIANTE PARZIALE N.RO 2 adottata con D.C.C. 40 del 08/10/2019:

- VERIFICA DEI REQUISITI DI "VARIANTE PARZIALE"

Riguardante esclusivamente il disposto dell'Art.17 punto 5-f)

La variante consistette:

- nella traslazione di una superficie di 3.900 mq. di Zona 05PC01A verso la Bealera Braidasso con riduzione di una pari area di verde 05FAN01 prevista attorno alla bealera stessa;

- nel successivo ampliamento di 3.108 mq. della 05PC01A all'interno dell'area lasciata libera dall'area traslata, con la compensazione (recupero) di 792 mq. di area verde 05FAN01;

- nel riallineamento della Zona 05PC01A verso la strada provinciale Saluzzo-Torino arretrando l'area stessa per una superficie di circa 1.135 mq., quantità che sarà compensata dalla trasformazione di un'identica superficie eliminando il parcheggio rientrante a fianco (05SA04).

A spostamento avvenuto l'area della Zona 05PC01A e quella del parcheggio 05SA04 risultano invariate.

VARIANTE PARZIALE N.RO 3 approvata con D.C.C. 41 del 08/10/2019:

• VERIFICA DEI REQUISITI DI “VARIANTE PARZIALE”

Riguardante esclusivamente il disposto dell'Art.17 punto 5-f)

Si procedeva alla modifica del P.R.G.C. relativamente alla zona urbanistica 06PN02 senza incremento della superficie destinata ad attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive.

P.R.G.C. vigente	Variante Parziale 3 al P.R.G.C.			
AREA 06PN01	m ²	5.900	m ²	5.900
AREA 06PN02	m ²	35.834	m ²	19.214
AREA 06PC09	m ²	-	m ²	16.620
TOTALE	m ²	41.734	=m ²	41.734

VARIANTE PARZIALE N.RO 4 approvata con D.C.C. 38 del 25/11/2021

• VERIFICA DEI REQUISITI DI “VARIANTE PARZIALE”

Riguardante esclusivamente il disposto dell'Art.17 punto 5-f)

Gli interventi di modifica del vigente P.R.G.C. erano riconducibili ai seguenti:

1. Eliminazione della 06PC08 con trasferimento della capacità edificatoria in altra area di analoga destinazione;
2. Eliminazione di parte della 05PN01 con trasferimento della capacità edificatoria in altra area di analoga destinazione;
3. Eliminazione della 05PC04 con trasferimento della capacità edificatoria in altra area di analoga destinazione;
4. Incremento capacità edificatoria 05PC01A;
5. Unificazione zone 06PN01, 06PN02, 06PN03, 06PN04 e parte delle zone 06PC04 e 06PC09 in nuova zona 06PN05 soggetta ad attuazione mediante unico strumento urbanistico esecutivo.

Non si incrementavano le superficie territoriale destinata ad attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive e restava invariata la superficie coperta prevista complessivamente.

Al termine dell'intervento la superficie territoriale delle aree interessate dalla presente variante urbanistica era distinta come segue:

	P.R.G.C. vigente	Proposta di Variante Parziale al P.R.G.C.
AREA 06PC08	m ² 1.840	-
AREA 05PN01	m ² 14.280	m ² 8.708
AREA 05PC04	m ² 6.210	m ² 1.243
AREA 06PN01	m ² 5.900	-
AREA 06PN02	m ² 19.214	-
AREA 06PN03	m ² 6.370	-
AREA 06PN04	m ² 4.378	-
AREA 06PC04	m ² 9.461	-

AREA 06PC09	m ²	6.220	-
AREA 06PN05			m ² 51.543
TOTALE	m²	73.873	= m² 61.494

La Variante Parziale n.ro 4 non ha comportato incremento di consumo di suolo e il prospetto riportato precedentemente evidenzia che mq 12.379 di suolo verranno sottratti alla trasformazione permanente per urbanizzazione e preservati all'uso agricolo.

Si precisa inoltre che, la Variante Parziale n.ro 4, pur non comportando incrementi di aree per attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, ma esclusivamente una riduzione delle stesse, ha consentito comunque il mantenimento delle precedenti previsioni edificatorie del P.R.G.C. distribuendole tra le aree produttive preesistenti.

PRESENTE PROPOSTA DI VARIANTE

• **VERIFICA DEI REQUISITI DI “VARIANTE PARZIALE”**

Riguardante esclusivamente il disposto dell'Art.17 punto 5-f)

La presente proposta di variante:

- Omogeneizza l'ambito 06PC ma non amplia il perimetro della Superficie Territoriale e lascia invariata la superficie coperta prevista dal P.R.G.C. previgente;
- Amplia l'area omogenea 03PC01 di mq 11.036.

Complessivamente l'incremento di superficie territoriale generato dalle diverse varianti urbanistiche che si sono succedute nel corso degli anni dall'approvazione dell'ultima Variante Strutturale resta contenuto entro l'8% delle previsioni originarie, in accordo con quanto previsto dall'art. 76 bis della L.R. 13 del 29 maggio 2020, aggiunto dall'art. 30, comma 1, della L.R. 31 maggio 2022, n. 7, a decorrere dal 1° giugno 2022 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 51, comma 1, della medesima legge)

La somma dei precedenti incrementi delle superfici territoriali per attività produttive e della presente proposta di variante è contenuta nelle potenzialità previste dalla legge e l'ampliamento proposto per l'area 03PC01 rientra per caratteristiche nei limiti concessi dall'art. 76 bis citato:

INCREMENTO SU PREVISIONI VARIANTE STRUTTURALE PRGC mq 551.804 X8% mq 44.144

- VARIANTE N°1	-	mq 30.000
- VARIANTE N°2	-	mq 3.108
- VARIANTE N°3	-	-
- VARIANTE N°4 (densificazione con riduzione di previsione di consumo di suolo di mq 12.379)	-	-
- VARIANTE IN ESAME	-	mq 11.036

Differenza	mq	-
------------	----	---

DATO ATTO CHE:

- Gli elaborati progettuali costituenti la presente variante urbanistica al P.R.G.C. sono stati aggiornati secondo le prescrizioni e condizioni espresse dagli enti con competenza ambientale, dalla PROVINCIA DI CUNEO e dall'O.T.C.;

- che i contenuti della presente variante non richiedono ulteriori verifiche in quanto non modificano i volumi residenziali e modificano le superfici delle attività produttive, direzionali, turistiche e commerciali in misura complessivamente pari all'otto per cento;

- che la variante parziale di che trattasi predisposta dallo studio Ballario Architetti Associati di Villafalletto che risulta così composta:

- Vol. B/1 Relazione Illustrativa

- Vol. C Relazione di raffronto con il Piano Paesaggistico Regionale
- Vol. 6.a/1 Norme di Attuazione - Schede normative delle aree
- Tav. 3/1 Assetto generale - Carta di Sintesi Scala 1:5.000
- Tav. 4/1 Concentrico Scala 1:2.000
- Tav. 5 Centro Storico Scala 1:1.000
- Tav. D Tavola schematica infrastrutture primarie esistenti Scala 1:2.000

RITENUTO opportuno provvedere nel merito;

ACQUISITI i pareri favorevoli in ordine in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. attestante, al contempo, ai sensi dell'art. 147 bis, 1° comma, del medesimo Decreto Legislativo, la regolarità e la correttezza dell'atto amministrativo da parte del Responsabile del Servizio tecnico;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione, rilasciato ai sensi dell'art.49, comma 1, e il visto attestante la copertura finanziaria, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, dal Responsabile del Servizio finanziario;

UDITA la relazione dell'Assessora;

VISTE le risultanze della votazione:

presenti n. 7, votanti n. 7, favorevoli n. 7, contrari n. 0, astenuti n. 0;

D E L I B E R A

1) DI CONSIDERARE le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

2) DI APPROVARE DEFINITIVAMENTE, ai sensi dell'art.17, comma 7 della L.R. n.56/77 così come modificata dalla L.R. n.3/2013, il progetto della variante parziale n. 5 al Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), redatto dallo studio Ballario Architetti Associati di Villafalletto, in premessa descritto, costituito dai seguenti elaborati:

- Vol. B/1 Relazione Illustrativa
- Vol. C Relazione di raffronto con il Piano Paesaggistico Regionale
- Vol. 6.a/1 Norme di Attuazione - Schede normative delle aree
- Tav. 3/1 Assetto generale - Carta di Sintesi Scala 1:5.000
- Tav. 4/1 Concentrico Scala 1:2.000
- Tav. 5 Centro Storico Scala 1:1.000
- Tav. D Tavola schematica infrastrutture primarie esistenti Scala 1:2.000

3) DI DARE ATTO che la presente Variante Parziale al P.R.G.C. costituisce in ordine generale la variante n° 5 al P.R.G.C.

4) DI DARE ATTO che si assolvono le disposizioni di cui all'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

5) DI DARE ATTO che agli effetti dell'art. 20 c. 8 delle N.T.A. del P.P.R., dell'art. 35 della L.R. 7/2022 e della D.G.R. 04/04/2023, n. 2-6683 l'intervento di ampliamento dell'area omogenea 03PC01 si rende necessario per consentire l'ampliamento di un'azienda locale, ma che opera su

tutto il mercato nazionale, fortemente radicata sul territorio, che non trova alternative al riuso di strutture vicine esistenti o alla riorganizzazione degli spazi esistenti, per la quale è indispensabile evitare ogni ipotesi di delocalizzazione che sarebbe causa di forti ripercussioni sull'occupazione locale.

6) DI DARE ATTO che ai sensi dell'art. 76 bis c. 2 della L.R. 13/2020 l'ampliamento dell'area 03PC01 è relativo a superficie già individuata cartograficamente dal PRGC quale area destinata alle attività produttive, strettamente correlato all'ampliamento e riorganizzazione di un'attività esistente e insediata da oltre tre anni, non eccedente il 50 per cento dell'originaria superficie fondiaria e adeguatamente servito dalle opere di urbanizzazione primaria.

7) DI DARE ATTO che gli ambiti oggetto di modifica sono conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne effettuano le previsioni.

8) DI DARE ATTO che gli ambiti oggetto di modifica sono compatibili con il piano paesaggistico regionale di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale 22/03/2019, n.ro 4/R.

9) DI DARE ATTO che il Comune risulta dotato di Piano di Zonizzazione acustica e gli argomenti trattati nella presente variante non comportano significative o negative alterazioni al clima acustico.

10) DI DARE ATTO che il Comune di Torre San Giorgio risulta dotato di Regolamento edilizio approvato e Vigente.

11) DI DICHIARARE che per quanto è a conoscenza dell'Amministrazione Comunale, non risulta che la presente variante sia, in toto o per qualche aspetto, incompatibile con progetti sovracomunali.

Con successiva, separata, palese ed unanime votazione, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 267/2000, stante l'urgenza motivata dall'adozione dei provvedimenti consequenziali.