

REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Comune di Scarmagno

PIANO REGOLATORE GENERALE

P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. n° 27-13210 del 03 agosto 2004

VARIANTE STRUTTURALE N°2

ai sensi del 4° comma dell'Art. 17 L.R. n° 56/77

Chiarimenti e approfondimenti tecnici richiesti dal Verbale della 2° conferenza di copianificazione e valutazione – 1^ seduta del giorno 28/10/2020

Perimetro del Centro o Nucleo Abitato, art. 12 della Lur

Viene integrato l'elaborato di cui all'obbligo di cui all'Art. 12, Comma 2, Numero 5 bis), in merito alla perimetrazione del centro o nucleo abitato. La proposta – come da indicazioni della circolare regionale – è trasposta sulle tavole in scala 1:2.000 del PRG.

La definizione è stata compiuta sia tenendo conto della mappatura del CSU tratta dal Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte 2015, sia tenendo a riferimento la perimetrazione delle aree dense e di transizione condivise con la Provincia di Torino/CmT preliminarmente alla stesura della variante.

L'esito finale presentato in prima istanza è stato un perimetro che presentava ancora alcune imprecisioni rispetto al rigoroso dettato della normativa.

Pertanto – ponendo più attenzione ai criteri fissati dalla Circolare Regionale sulla Perimetrazione dei Centri Abitati dell'ottobre 2013 – si è proceduto ad una ridefinizione del perimetro sulle tavole 6a e 6b della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo, che risultano pertanto rieditate aggiornate.

Si tratta sempre di una perimetrazione che di fatto riduce la perimetrazione ex art.16 del PTC2 adagiandosi maggiormente e con estrema precisione ai bordi dell'edificio, in particolare ai lotti edificati intesi quale esclusiva pertinenza dell'edificio. Sono anche escluse dal perimetro le aree di previsione della presente variante in precedenza erroneamente incluse, ma a tutti gli effetti ancora da edificare.

L'elaborato di studio, propedeutico alla trasposizione su Tavola di Piano è contenuto in due tavolette in formato A3 che erano allegate alla Relazione Illustrativa e che vengono a loro volta riproposte in calce alla presente, dove sono rappresentate anche le 6 nuove previsioni areali della Variante.

Si conferma, come già esprimevamo nella Relazione Illustrativa consegnata, che il perimetro non si presenta particolarmente dissimile dalla poligonale che definisce la CSU Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte 2015, con la sola eccezione dell'area industriale ex Olivetti dove i difetti della formulazione mediante algoritmo non mettono in evidenza l'unitarietà del progetto edilizio e di infrastrutture che ha interessato il sito, che ricordiamo essere tutto privato e tutto recintato sino ai margini della proprietà. Il perimetro si presenta qui più variato rispetto all'impronta del consumo di suolo.

Si presenta pertanto un centro abitato coincidente con il Capoluogo e due nuclei abitati a vocazione maggiormente secondaria/terziaria sempre nel Capoluogo. Altre due centri abitati sono definiti nelle frazioni di Bessolo e Masero.

Verifica variazioni urbanistiche rispetto al monitoraggio di cui alla DGR 34-1915

Viene richiesto di integrare la documentazione con una più attenta verifica delle soglie di incremento disciplinate dal PTR (art 31).

Già nella relazione illustrativa del progetto preliminare e poi anche in quella della PT del Progetto Definitivo si rimarcava a pagg 8-9 quanto riportiamo di seguito.

Ecco pertanto che diventa importante la verifica della coerenza ai disposti dell'Art. 31 del Ptr, richiamata anche dal parere regionale tra gli adempimenti cui mettere mano nel prosieguo del lavoro al Piano.

In questa fase di formazione del Progetto Preliminare ci si limita ad una verifica quantitativa di rispetto della soglia di incremento del 3% rispetto al consumo di suolo urbanizzato CSU del Comune di Scarmagno, riferendosi – come richiesto dalla Bozza di Circolare del Presidente della G.R. – al dato rinvenuto nel Rapporto 2015 (su base dati 2013).

Tale superficie è pari a 88 ha, stante una superficie comunale di 803 ha, dato non molto differente dal quadro riepilogativo della Scheda Quantitativa dei Dati Urbani allegata alla variante, che fotografa una situazione ante Piano di usi comparabili alla CSU per 83,49 ha, ma va detto che la superficie del territorio comunale complessiva è espressa in 796 ha, 7 in meno del dato della BDTRE.

Va subito detto che, analizzando il graficismo del Geoportale si evidenziano con molta chiarezza alcune lacune nelle perimetrazioni. Come lascia presagire la lettura del paragrafo 2.2 del Rapporto 2015 e la stessa introduzione ai dati comunali, qualche imprecisione è presente, in particolare nel comprensorio ex-Olivetti (è presente un alone centrale di suolo non consumato) e nelle frange di Bessolo e Capoluogo. Tuttavia, è rispetto a questo dato che viene svolta la verifica.

Il 3% corrisponde pertanto a 2,64 ha, ma trattandosi di una variante strutturale con validità delle previsioni per un arco temporale decennale, il limite è rappresentato da 5,28 ha.

Siccome si considerano incremento del consumo di suolo ad uso insediativo le superfici generate dalla perimetrazione di aree normative di nuova previsione con destinazione residenziale, produttiva, terziaria e commerciale, nonché destinate ai servizi privati, che vengono individuate nella cartografia di PRGC esterne al perimetro del suolo consumato definito nel rapporto Monitoraggio 2015 (rif. Geoportale), si espone di seguito il dato risultante per la presente Variante.

Come da tabulato che accompagna la presente relazione e dai dati riepilogativi presenti al fondo della presente nel capitolo sul dimensionamento del Piano:

- *aree residenziali di nuovo impianto abitativo = 1,95 ha (è esclusa dal conteggio la R40 poiché interna al perimetro)*
- *aree residenziali di completamento = 0,92 ha*
- *aree per il sistema economico = 1,72 ha*

Nel complesso si tratta di 4,59 ha, dato inferiore alla soglia dell'Art. 31 del Ptr.

In un certo senso – dunque - la verifica potrebbe dirsi già contenuta nella Relazione, ricondotta non al 3% pari a 2,64 ha, ma entro il limite rappresentato dal 6% pari a 5,28 ha trattandosi di una variante strutturale con validità delle previsioni per un arco temporale decennale.

Nel dubbio l'affinamento della verifica viene di seguito condotto sia tenendo conto del parametro maggiore – in verità mai posto in discussione dalla Conferenza – sia di quello inferiore talvolta evocato nella discussione della seduta del 28/10.

Pertanto volendosi meglio precisare l'entità e la localizzazione delle previsioni, si redige un elaborato di analisi in scala 1:5000 e questa breve Relazione di accompagnamento per argomentare la verifica.

La tavola – denominata Tavola 10 “Verifica consumo del suolo” – contiene su base PRG di Variante l'indicazione sia delle aree che sono state edificate dal 2015 al 2020, sia le nuove previsioni della variante.

Le aree edificate dal 2015 al 2020 sono state solo 4, di cui una (la n°2) interna all'impronta del CSU e che ha riguardato sostanzialmente una ricostruzione, pertanto viene esclusa dal calcolo di verifica:

1. Strada Beria, mappali 140,153,143,146,150 – PRODUTTIVO – Sf = 1170 mq
2. Strada Beria, mappale 55 – PRODUTTIVO – Sf = 2415 mq (interna all'impronta DA NON CONSIDERARE)
3. Via Vigne Piane, mappali 426,428,430 – RESIDENZIALE – Sf = 2150 mq
4. Via Romano, mappali 187,190,201,141,191,194,197 – PRODUTTIVO – Sf = 1900 mq

SOMMANO 5.220 mq

Le nuove previsioni della variante previste nella PTPD sono:

- A. Area R36 a Capoluogo – Sf = 14.377 mq (CHE VIENE REVOCATA)
- B. Area R40 a Masero - Sf = 4020 mq (interna all'impronta DA NON CONSIDERARE pertanto nei calcoli)
- C. Area R35 a Bessolo - Sf = 845 mq (ripristino di una previsione del PRG vigente a seguito di osservazione)
- D. Area R38 a Bessolo - Sf = 4388 mq
- E. Area P08 e P09 a Capoluogo - Sf = 17.252 mq
- F. Area P06 a Capoluogo - Sf = 246 mq

SOMMANO LE SOLE ESTERNE ALL'IMPRONTA 37.108 mq oppure 22.731 senza R36

Ricordando che la quantità di incremento possibile è pari 2,64 ha si riscontra che dalla verifica si hanno 1,42 ha di eccedenza dato che: 0,52 ha + 3,54 ha = 4,06 ha > 2,64 ha.

PTPD		PROG DEFINITIVO	
Area	Sup/mq	Area	Sup/mq
R36	14377	R36	revocata
R35	845	R35	845
R38	4388	R38	4388
P08/P09	15570	P08/P09 (ridotta)	15570
P06	246	P06	246
	35426		21049
2015 al 2020 esterne all'impronta del CSU	5220	2015 al 2020 esterne all'impronta del CSU	5220
Sommano	40646	Sommano	26269
Limite Art 31 PTR	26400	Limite Art 31 PTR	26400
Verifica Differenza	14246	Verifica Differenza	-131

Si propone pertanto di revocare la previsione edificatoria dell'area R36 a Capoluogo, che per la sua estensione pari a 1,437 ha, è sufficiente a far ritornare la verifica entro i limiti dell'art. 31 del PTR. La tabella soprastante mostra il raffronto tra i due scenari di previsione urbanistica, evidenziando la mancata verifica della Proposta Tecnica esaminata dalla Conferenza del 28 ottobre 2020, e gli effetti della revoca di R36.

Per la verifica viene adottata la superficie fondiaria delle aree P08 e P09 dal momento che la superficie territoriale include i Parcheggi P49 e P53 (complessivamente pari a 1682 mq).

I parcheggi si ribadisce che non possono essere monetizzati come già prescrive il comma 5 dell'art. 18 delle NTA, e per rafforzare la prescrizione normativa si propone di apportare un ulteriore richiamo normativo all'articolo 21 – quello che tratta le aree produttive di strada Beria - che disciplini il divieto alla monetizzazione anche ai sensi del comma 4-bis dell'art. 21 della LR 56/77.

ESTRATTO ART. 21 NTA (in grassetto sottolineato l'integrazione proposta)

Art. 21 - Aree di nuovo impianto e completamento produttivo (P3; P5; P6; P7; P8; P9)

- (1) Tali aree sono attuabili tramite piani esecutivi convenzionati. Possono essere oggetto di intervento diretto soltanto gli interventi di manutenzioni, e quelli di ristrutturazione ed ampliamento di impianti produttivi che vengano previsti su aree sedi di impianti esistenti. Il PEC potrà essere unitario o suddiviso in sub-ambiti in relazione alla frammentazione dell'area normativa per effetto delle precedenti attuazioni. In tal caso l'ambito interessato deve essere proposto all'autorità comunale ed accettato dalla stessa tenuto conto che le dimensioni e le previsioni infrastrutturali dei singoli SUE siano tali da conformarsi alle indicazioni topograficamente definite dal P.R.G. o propongano situazioni alternative e migliorative che non compromettano l'ordinato completamento dell'area. Sono esclusi comunque nuovi accessi sulla strada provinciale (SP82). **E' esclusa altresì la possibilità di rinuncia all'attuazione e relativa monetizzazione secondo la disciplina del comma 4-bis dell'art. 21 della LR 56/77 delle aree per servizi previste dalle norme e dalle tavole di Piano Regolatore**
- (2) Sono ammessi interventi di ampliamento, ricostruzione e nuovo impianto, con i seguenti indici:
- | | |
|--|---|
| – indice di utilizzazione fondiaria per interventi con intervento diretto: | 0,7 mq/mq |
| – rapporto di copertura | 40% |
| – indice di permeabilità | 0,2 mq/mq
(di cui 0,1 mq/mq monetizzabile) |
| – indice di utilizzazione territoriale: | 0,6mq/mq |
| – altezza massima degli edifici | 9,50 mt |
| – altezze maggiori sono ammissibili solo per strutture tecniche necessarie alla produzione | |
| – distanza minima dai confini del lotto: | 6.00 mt |
| – distanza minima tra fabbricati: | 10,00 mt |
| – distanze dalle strade: ved. successivo Art. 28 | |
| – dotazione di parcheggi: 5% della superficie territoriale. | |
- (3) Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento di rifiuti solidi, liquidi e gassosi in riferimento all'intero impianto; l'esistenza di tali opere è condizione per l'usabilità degli impianti.
- (4) L'area produttiva P7, sulla quale è stata riconosciuta una localizzazione commerciale urbana periferica L2, è normata con i parametri urbanistici ed edilizi di cui al Comma 2 precedente. L'attuazione degli interventi sull'area P7 è prevista previa adozione di Progetto Unitario di Coordinamento (PUC) successivamente attuato anche per parti con S.U.E secondo le specificazioni di cui all'Art. 14 della D.C.R.563-13414 e s.m.i. Gli interventi di insediamento di strutture commerciali sull'area P7 devono comunque osservare tutte le norme sul commercio al dettaglio in sede fissa di cui al successivo Art. 22bis e all'allegato A della D.C.R. 563-13414 e s.m.i. L'indicazione delle strutture per viabilità e parcheggi è da considerarsi indicativa e comunque soggetta alle variazioni ritenute opportune o necessarie, per adeguamento quantitativo e qualitativo alla norma, nella redazione dei prescritti S.U.E. Per la dotazione di aree per attrezzature di uso pubblico al servizio di insediamenti commerciali si applicano le prescrizioni in materia contenute negli Artt. 21 e 26 della L.R. 56/77, nonché degli Artt. 25 e 26 della D.C.R. 59-10831 del 24/3/2006 che si intendono qui integralmente richiamate. (fine)

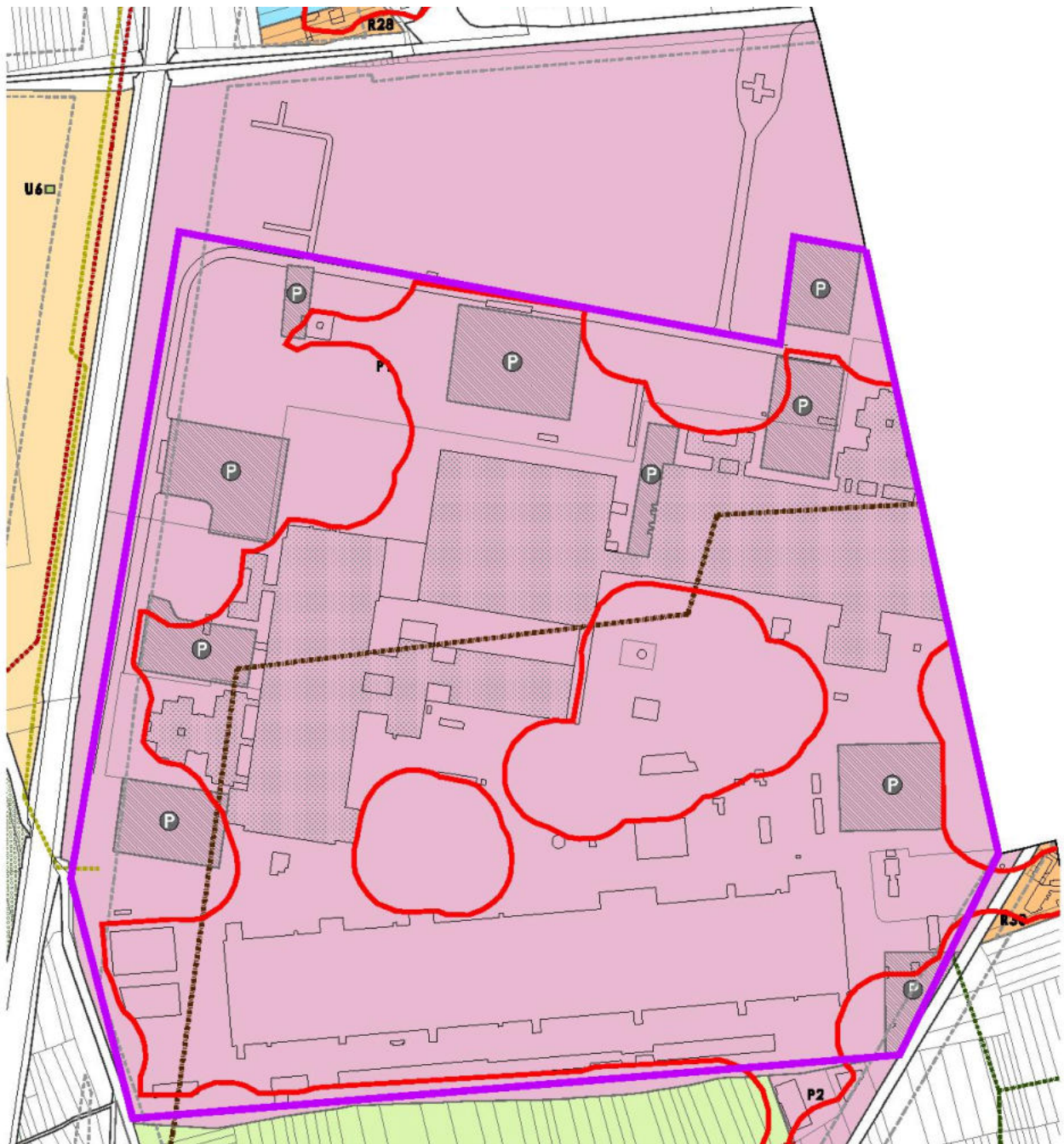
Seppure nel rispetto della disciplina regionale la cui verifica abbiamo sin qui operato seguendo il dettato puntuale indicato dalle Disposizioni del maggio 2014 della Direzione Regionale, ci pare tuttavia corretto ricordare che nel 2015 – già vigente il monitoraggio dell'art 31 - con una Variante Parziale il Comune di Scarmagno scelse di sopprimere due aree edificabili di fortissimo impatto sul disegno urbanistico e sulla percezione del vincolo paesaggistico:

- R26 – Sf = 19.110 mq
 - C1 – Sf = 14.450 mq
- che SOMMANO 33.560 mq (3,35 ha)

Se l'area non fosse stata tolta in anticipo, ma ciò fosse avvenuto con la presente variante strutturale, siccome la verifica deve essere fatta “senza effetti cumulativi” tenendo conto degli sviluppi nel quinquennio 2015-2020 e poi contabilizzando le previsioni della proposta di modifica, oggi Scarmagno avrebbe potuto confermare tutte le previsioni che vengono invece revocate. Tale esito ci permettiamo di evidenziare che forse risulti piuttosto sfavorevole per il Comune di Scarmagno, e ciò tenendo conto anche di un secondo argomento che la variante ha ripetutamente sottolineato, e che di seguito rievochiamo.

Scarmagno subisce infatti una forte penalizzazione nella determinazione della superficie di suolo consumato CSU sul comprensorio ex Olivetti, sommariamente quantificabile almeno in 19 ha, infatti la superficie della CSU è di 38,7 ha, mentre la superficie dell'area che comprende tutti gli edifici, i parcheggi e i servizi del comprensorio è di circa 57,5 ha.

L'immagine che segue evidenzia l'incongruenza, rimarcando che quanto evidenziamo vuol essere un mero contributo metodologico e non una critica agli esiti della verifica condotta.



Trasmissione dell'elaborato tecnico denominato "Indicazioni per la localizzazione degli interventi di compensazione ecologica e forestale"

Si adempie inoltrando la tavola che costituisce un allegato delle NTA in particolare dell'Art.56bis. La tavola è stata erroneamente scordata nel precedente invio.

Trasmissione di tutti i materiali predisposti dal dott geol Nicola Lauria per la Variante

Si adempie inviando tre elaborati predisposti dal dott. Lauria:

- il richiesto aggiornamento della Relazione Geologica Schede
- la carta di sintesi, già prodotta
- la Risposta ai pareri della Regione Piemonte, Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile Prot. n. 32518/A1813A del 10/07/2017, redatta dal geologo. Si precisa che quanto in essa contenuto si trova già inserito nella relazione illustrativa del Preliminare e poi del PT Definitivo alle pagg 38/39 nel capitolo denominato *"Recepimento/Risposta ai pareri della Regione Piemonte, Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile Prot. n. 32518/A1813A del 10/07/2017"* dove si faceva esplicito riferimento al contributo del Dott. Nicola Lauria, geologo incaricato dal Comune di Scarmagno
- l'ulteriore richiesto elaborato di sovrapposizione tra previsioni urbanistiche e carta di Sintesi (tav 10)

Firmato digitalmente
Arch Redolfi Alberto
OAT 3992