



REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO
COMUNE DI MATHI



PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE

variante parziale n.5

ai sensi dell'art.17 - 7° comma della Legge Urbanistica Regionale

progetto definitivo

elaborato

esame osservazioni

ESTENSORE:

arch. Giovanni Piero Perucca
via Monviso 5 - 10070 GROSSO (To)
tel. 011.9269475 / fax 011.5505251
e-mail studio.perucca@fastwebnet.it

STUDI GEOLOGICI:

dott. geol. Renata De Vecchi Pellati

data:

dicembre 2010

1. PREMESSE

La presente variante è stata adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.9 in data 26.04.2010.

La delibera di adozione è stata pubblicata all'Albo Pretorio Comunale dal 07/05/2010 al 22/05/2010.

L'avviso di deposito della delibera di adozione è stato pubblicato all'Albo Pretorio Comunale per 30 giorni consecutivi a decorrere dal 09/08/2010.

Dal 23/08/2010 al 07/09/2010 sono decorsi i termini per la presentazione delle osservazioni e proposte da parte della cittadinanza.

La delibera sopraccitata è stata altresì inviata alla Provincia di Torino - Area territorio, trasporti e Protezione Civile - Servizio Urbanistica, ai sensi del settimo comma dell'art.17 della L.R. 56/77.

Con deliberazione della Giunta Provinciale n. 654 – 23806 2010 del 22/06/2010 è stata dichiarata la compatibilità della presente Variante Parziale con il Piano Territoriale di Coordinamento e con i progetti sovracomunali approvati.

Con determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica prot. n. 40 -25501 - 2010 del 30/06/2010 sono state espresse alcune osservazioni riportate nel seguito.

2. ESAME OSSERVAZIONI

Nei termini di legge sono pervenute le seguenti osservazioni:

Osservazione n.1 (07/06/2010)

Rocchietti Diego, Rocchietti Tiziana e Vietti Ida

Si rileva una modifica cartografica alla perimetrazione dell'area "An2" peraltro non prevista nell'elenco delle varianti proposte.

➤ Valutazioni – L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA

La modifica di perimetrazione della zona An2 non è oggetto della variante parziale n.5 ma deriva da uno scostamento grafico accidentalmente intervenuto nelle operazioni di trasposizione della cartografia di Piano Regolatore sulla nuova base digitalizzata.

Lo scostamento in questione, così come tutti gli altri che non riguardano le varianti descritte nella relazione allegata e che, eventualmente, dovessero essere riscontrati rispetto alla cartografia vigente, non comportano alcuna variazione urbanistica così come dichiarato al paragrafo 2 della relazione allegata alla presente variante parziale n.5 che in appresso si riporta:

Ogni eventuale discordanza rispetto alla cartografia del PRGC vigente che non riguardi le varianti descritte nella presente relazione è da considerarsi un mero errore derivante dalla trasposizione del PRGC vigente sulla nuova base e, come tale, non incidente sulle prescrizioni urbanistiche e regolamentari.

La perimetrazione dell'area "An2" viene comunque ripristinata secondo le previsioni cartografiche del PRGC vigente.

Osservazione n.2 (24/06/2010)

Giacomelli Giuseppe, Micheletta Consolata e Giacomelli Alessandra

In riferimento alle modifiche apportate all'art. 15 delle Norme di Attuazione riguardante i "Bassi fabbricati e tettoie" si richiede la possibilità di costruire un basso fabbricato in

aderenza all'abitazione principale e di pertinenza di questa ma da localizzare in zona "Ud" a urbanizzazione differita.

➤ **Valutazioni – L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA**

La variante introduce la possibilità di realizzare un basso fabbricato di pertinenza di un edificio esistente anche se il medesimo insiste in zona urbanistica diversa.

In proposito l'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione stabilisce, tra l'altro, che:

- ... "La realizzazione di bassi fabbricati e tettoie aperte è ammessa in tutte le aree di PRGC ad esclusione delle zone destinate ad attrezzature e servizi pubblici...";
- ... "- Possibilità di realizzazione:
 - in adiacenza ai fabbricati principali, purché ne risulti costituito un complesso architettonico organico o se in presenza di costruzioni a schiera, e nel rispetto delle prescrizioni rispetto alle distanze dai confini di cui al presente articolo;
 - in zona urbanistica diversa da quella su cui insiste l'edificio principale purché insistente su area di pertinenza dell'edificio medesimo (art.8.1 delle presenti NTA) o contatto con questa."

Nel rispetto del principio della prevalenza dell'interesse del cittadino a dotare di struttura pertinenziale l'edificio in proprietà rispetto alla classificazione delle zone urbanistiche riportata sulle cartografie di PRGC si conferma l'ammissibilità di operare deroghe ai limiti di zona per la realizzazione di bassi fabbricati pertinenziali, ad esclusione delle zone destinate a Servizi Pubblici.

Si introduce pertanto un inciso di specificazione nell'art.27 c.1 delle NTA che in appresso si riporta:

art. 27 AREE AD URBANIZZAZIONE DIFFERITA (Ud)

Sono aree a contatto di quelle periferiche edificate, sono a temporanea destinazione agricola, con divieto di ogni tipo di edificazione stabile o temporanea, fatta salva la possibilità di realizzazione di bassi fabbricati pertinenziali secondo quanto previsto dall'art.15 c.3 delle presenti NTA, in quanto tali interventi potrebbero pregiudicare future scelte urbanistiche.

Il P.R.G.C., tenendo conto dei limiti di capacità insediativa imposti e rilevando contemporaneamente la vocazione all'uso residenziale, con apposita variante potrà ammettere nuovi insediamenti residenziali mediante S.U.E..

Osservazione n.3 (25/06/2010)

Geom. Gili Rivela Antonio su incarico dei proprietari delle ditte Megadine S.p.a. e La Canavesana S.n.c. di Decilladi Renzo.

Si richiede il riesame del rapporto di copertura dell'area industriale artigianale di completamento "Ap1" attualmente pari a 1/3, rispetto al precedente valore del 66%.

➤ **Valutazioni – L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA**

Effettivamente, a causa di mero errore materiale, l'indice di copertura delle aree industriali artigianali di completamento "Ap1" e "Ap2" è passato da 66% a 1/3.

Agli artt.28 e 28bis l'indice viene quindi riportato a 66%.

Osservazione n.4 (30/06/2010)

Provincia di Torino

Con determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica prot. n. 40 -25501 - 2010 del 30/06/2010 sono state espresse le seguenti osservazioni:

a) si segnala, con spirito collaborativo e per i necessari approfondimenti, che con deliberazione G.R. 22 febbraio 2010, n. 20-13359 "*Linee guida per la valutazione del rischio industriale nella pianificazione territoriale. Valutazione Ambientale Strategica (D. Lgs. 152/2006 e DGR 12-8951 del 9/06/2008) e Rischio di incidente rilevante (D. Lgs. 334/1999 e D.M. 9 maggio 2001)*", la Regione ha inteso sottolineare l'importanza degli adeguamenti soprarichiamati, rimarcando, in particolare, quanto attiene l'Elaborato Tecnico sul rischio di incidente rilevante (RIR), che l'assenza dello stesso ... *costituisce Impedimento all'avvio procedurale di qualsiasi nuovo strumento urbanistico generale, sua variante e procedure amministrative che concorrono a modificare la strumentazione urbanistica previgente (accordi di programma, strumenti urbanistici esecutivi in variante al Piano Regolatore vigente, procedure di sportello unico ecc) per tutti i Comuni in cui sono presenti uno o più stabilimenti soggetti ai disposti del D.Lgs. 334/1999 e s. m.i. ...;*

b) la "*Relazione Illustrativa*" riporta al capitolo 2 "*Le Varianti proposte*" tra l'altro, "... *La variante viene disegnata sulla nuova base cartografica catastale digitalizzata sulla quale sono stati riportati i limiti della perimetrazione adottata del centro abitato ai sensi del vigente codice della strada.*", si segnala che l'informatizzazione dello Strumento Urbanistico Generale è sicuramente attinente al procedimento di Variante parziale, ai sensi del settimo comma, articolo 17 L.R. 56/77, anche se parrebbe opportuno provvedere alla trasposizione della cartografia nella sua interezza, al fine di garantire la massima pubblicità delle modifiche apportate, nel pieno rispetto dell'interesse pubblico perseguito dalla Variante stessa;

➤ **Valutazioni – L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA**

In relazione alle osservazioni del Dirigente del servizio Urbanistica della Provincia di Torino, si espongono la seguenti valutazioni:

a) Con deliberazione G.R. n. 31 - 286 del 05/07/2010 è stata revocata la D.G.R. n. 20-13359 del 22 febbraio 2010.

Con deliberazione G.R. n. 17-377 del 26/07/2010 sono state approvate le "*Linee guida per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale*"- prima revisione. Tale delibera specifica tra l'altro che "*Entro 12 mesi dalla data di pubblicazione della presente deliberazione i Comuni in cui sono presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante, ai sensi dell'art. 14, c. 3 del d.lgs. 334/1999 e s.m.i., e dell'art. 4, c. 1 del DM 9 maggio 2001, devono in ogni caso definire l'Elaborato RIR ed avviare le procedure per integrare, ove necessario, gli strumenti urbanistici con l'elaborato stesso.*"

b) la cartografia digitalizzata è riferita a tutto il territorio comunale. Le varianti sono infatti rappresentate sulle tavv. "7/vp5 scala 1/2000 (fascia centrale) e "5/vp5" scala 1:5000 (tutto il territorio).

Osservazione n.5 (16/08/2010)

Ufficio tecnico del Comune di Mathi

1) tav. 7/vp5

- a. non corrispondenza tra retino inserito in legenda ed il corrispondente retino riportato in planimetria per "ASC";
- b. le linee di confine comunale con linea-cerchio riportate in planimetria non sono corrispondenti a quelle riportate nella legenda;
- c. verificare retinatura in colore rosso posta al contorno della Cappella di Santa Lucia;
- d. non sono riportate le aree a servizi per le zone "AP" ed "Ata";
- e. ripristinare la perimetrazione dell'area "Ap1.5 su Via Trieste"

- f. risulta mancante il retino sull'area "ASE" compresa fra la Via IV Novembre e la nuova strada;
- g. occorre evidenziare con il retino i fabbricati dell'Area "AP4" (non sono indicati in modo uniforme i capannoni esistenti);
- h. non risultano riportate le fasce di rispetto degli elettrodotti e dai corsi d'acqua né il vincolo idrogeologico – La legenda è incompleta.
- i. Verificare la perimetrazione fra le zone "Ata1" e "P2" su C.so Martirri della Libertà;

2) Norme Tecniche d'attuazione: occorre verificare la numerazione dei paragrafi al punto 7.5

Valutazioni – L'OSSERVAZIONE E' PARZIALMENTE ACCOLTA

Punti a) e b) ACCOLTE – il retino delle "ASC" e la linea del confine comunale vengono resi coerenti con la legenda;

punti c) e d) PARZIALMENTE ACCOLTE – le aree a servizio delle zone "AP" ed "ATA" (che, peraltro, non trovano riferimento nella legenda della cartografia del PRGC vigente) non corrispondono, salvo in alcuni limitati casi, alle dotazioni per servizi pubblici esistenti. Addirittura, in alcuni casi, a seguito dell'aggiornamento della cartografia di base, le medesime aree si trovano ad insistere sulla superficie coperta occupata da edifici esistenti.

Il motivo di tale discrepanza è da ricercare nella normativa di PRGC che cita le aree per servizi "cartograficamente individuate" (cfr zona Ap1) ma soltanto per affermare che "potranno essere oggetto di una differente localizzazione".

Si riporta il testo del comma inserito nell'.28 delle NTA

Le aree per servizi cartograficamente individuate potranno essere oggetto di una differente localizzazione all'interno delle medesime aree Ap1, a condizione che la dotazione complessiva di aree per servizi non risulti inferiore ai minimi richiesti e la localizzazione risulti determinata nell'ambito di proposte progettuali di riassetto e/o di riordino riguardanti l'intera area e venga ritenuta idonea dal Comune in relazione alle situazioni di viabilità di accesso e di contorno.

Di conseguenza, in sede di attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi predisposti per le diverse zone, le aree per servizi sono state individuate in localizzazione diversa da quella cartograficamente individuata.

In relazione a quanto sopra si ritiene che non sia opportuno ripristinare graficamente le retature succitate in quanto non corrispondenti alle effettive superfici per servizi esistenti e, tra l'altro, senza alcun carattere prescrittivo. In alcuni casi inoltre andrebbero a sovrapporsi ad edifici esistenti creando difficoltà di lettura della cartografia.

In sede di stesura della variante strutturale verrà effettuato un censimento delle superfici già dismesse per una loro corretta individuazione cartografica ed, eventualmente, individuate le aree ancora da dimettere con carattere prescrittivo.

La retatura dell'area di contorno alla Cappella di Santa Lucia viene soppressa in quanto tale area è, alla stregua delle altre sopra citate, il servizio della zona Ap1.7 erroneamente riportato con retatura di colore che non trova riscontro nella legenda.

punto e) ACCOLTA - la perimetrazione dell'area Ap1.5 è stata riportata secondo la grafica del PRGC vigente;

punto f) ACCOLTA - il retino dell'area "ASE" di Via IV Novembre è stato inserito;

punto g) ACCOLTA - i fabbricati dell'Area "AP4" vengono rappresentati in modo corretto;

punto h) ACCOLTA - le fasce di rispetto degli elettrodotti e dai corsi d'acqua, nonché il vincolo idrogeologico vengono cartograficamente riportati. La legenda viene integrata.

punto i) ACCOLTA - la perimetrazione fra le zone "Ata1" e "P2" su C.so Martiri della Libertà viene rettificato;

Osservazione n.2

La numerazione dei paragrafi al punto 7.5 è stata corretta

Osservazione n.6 (04/11/2010)

Ufficio tecnico del Comune di Mathi

1) tavv. 5/vp5 e 7/vp5

- a. non è stato indicato il vincolo idrogeologico;
- b. non è stata indicata la fascia di rispetto idrografica;
- c. mancano alcuni retini per le aziende agricole;
- d. manca in legenda il retino delle zone Ap3.1 e Ap3;
- e. manca in legenda il retino dei nuclei rurali;
- f. Zona Ata1 su via Martiri della Libertà – modificare perimetro perché è stato ampliato;
- g. Zona An2 – via Piave – modificare il perimetro;
- h. La linea elettrica 220 Kw è in posizione errata;
- i. Manca la linea elettrica da 250 Kw.

2) tav. infrastrutture

viene richiesto di integrare la rete idrica e le altre reti ed inoltre inserire correttamente la linea elettrica 220 Kw e la linea 250 Kw.

3) variante strutturale – modificare perimetro della zona vincolo cimiteriale come da deliberazione consiliare approvata.

Valutazioni – L'OSSERVAZIONE E' PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione n.1

punto a) ACCOLTA – il vincolo idrogeologico viene rappresentato;

punto b) ACCOLTA - la fascia di rispetto idrografica viene rappresentata;

punto c) ACCOLTA - il retino mancante di una azienda agricola viene inserito;

punto d) ACCOLTA - il retino delle zone Ap3.1 e Ap.3 viene corretto;

punto e) ACCOLTA - il retino dei Nuclei Rurali viene inserito in legenda;

punto f) ACCOLTA - il perimetro della zona Ata1 viene modificato;

punto g) ACCOLTA - il perimetro della zona An2 viene modificato;

punti h) ACCOLTA – le linee elettriche vengono rappresentate nella posizione riportata sulle tavole del PRGC vigente;

punto i) RESPINTA - Poiché la corretta individuazione delle reti esistenti non è oggetto della variante parziale 5 non si ritiene opportuno apportare modifiche alla cartografia vigente. La rilevazione delle linee esistenti sarà oggetto della successiva variante strutturale.

Osservazione n.2 RESPINTA - Poiché la corretta individuazione delle reti esistenti non è oggetto della variante parziale 5, come già espresso per l'osservazione n.1 la rilevazione

delle linee infrastrutturali esistenti e la loro corretta rappresentazione cartografica sarà oggetto della successiva variante strutturale.

Osservazione n.3 ACCOLTA - Si prende atto delle modifiche al perimetro della zona di vincolo cimiteriale che saranno inserite nella prossima variante strutturale.

Osservazione n.7 (24/12/2010)

Ufficio tecnico del Comune di Mathi

- 1) tavv. 5/vp5 e 7/vp5 - le due linee elettriche sono posizionate non correttamente;
- 2) una porzione di immobile ubicato tra via Borgonuovo e Via Tieste in origine in zona Asc è stato inserito in zona Ap1.4;
- 3) sulle NTA alla ristrutturazione di tipo d2) dovrebbe essere data la possibilità, come alla d3), di poter fare ampliamenti nel limite max di 50 mq e comunque elevabili a 35 mq per le unità immobiliari uni e bifamiliari.
- 4) Variare in tutte le zone di RGC l'indice di superficie coperta da 1/4 a 1/3.

Valutazioni – L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA

- 1) **ACCOLTA** – si richiama al riguardo il riscontro alla osservazione Uff. tecnico n.6 punto h);
- 2) **ACCOLTA** – la porzione dell'immobile citata viene correttamente inserita in zona Asc;
- 3) **ACCOLTA** – il punto d2) viene reso coerente con il testo del punto d3).
- 4) **ACCOLTA** – per le zone "Asc", "Ac" e "An" il rapporto di copertura viene portato da 1/4 a 1/3.

Osservazione della Regione Piemonte – Direzione Commercio ai Criteri ex art.8 c.3 del D.Lgs 114/1998 per il rilascio delle autorizzazioni commerciali

Con provvedimento prot. 7428/DB1701 del 30/09/2010 la Regione Piemonte – Direzione Commercio – ha inoltrato al Comune di Mathi alcune osservazioni ai Criteri Commerciali adottati dal Consiglio Comunale con deliberazione n.08 del 26/04/2010.

Il recepimento di tali osservazioni non incide sui contenuti della presente variante parziale ma comporta una rettifica all'art.18 delle Norme di Attuazione: "CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE E INDIVIDUAZIONE DELLA COMPATIBILITA' TERRITORIALE DI SVILUPPO DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE" ed in particolare:

- al comma 1 viene citato anche l'addensamento minore "A4" e il numero delle localizzazioni commerciali urbane "L1" viene portato da 3 a 2;
- i seguenti commi 2-3-4:

Il perimetro dell'addensamento individua i fronti strada e di piazza sui quali sono insediabili i punti di vendita e delimitano le aree all'interno delle quali sono insediabili le superfici commerciali.

Nell'addensamento potranno insediarsi gli esercizi commerciali aventi l'ingresso principale all'interno del perimetro e le superfici commerciali ubicate ad una distanza dal perimetro dell'addensamento non superiore a 50 metri misurata dal punto più prossimo del perimetro.

Nelle localizzazioni potranno insediarsi esclusivamente le strutture commerciali aventi l'ingresso principale e le superfici commerciali totalmente all'interno del perimetro.

vengono sostituiti dai commi seguenti:

I perimetri dell'addensamento e delle localizzazioni delimitano le aree all'interno delle quali sono insediabili gli esercizi commerciali che dovranno essere totalmente ricadenti all'interno della delimitazione cartograficamente individuata, comprese le pertinenze.

L'addensamento "A4" è individuato dai fronti strada su via Circonvallazione e su via Torino;

- al successivo comma 5 viene soppresso il riferimento alla successiva tabella delle compatibilità tipologico - territoriali dello sviluppo urbano e introdotto il riferimento ai criteri commerciali adottati dal Consiglio Comunale;
- la tabella delle compatibilità tipologico - territoriali dello sviluppo urbano che era inserita in calce all'articolo 18 viene soppressa;

Inoltre la tav.11/vp5 viene rettificata con la individuazione di 2 localizzazioni "L1" anziché le n.3 previste in precedenza e la individuazione dell'addensamento minore "A4", secondo quanto puntualizzato nella relazione dei "criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali" – versione novembre 2010 - che recepisce le succitate osservazioni della Regione Piemonte.