

REGIONE PIEMONTE

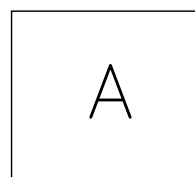
PROVINCIA DI TORINO

# COMUNE DI SALASSA

## VARIANTE PARZIALE N. 2 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Del. C.C. n°..... del .....

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA



## **1 - Premessa**

Il Comune di Salassa è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n°55-3576 del 02.08.2006.

Con D.C. n°21 del 01.08.2009 è stata approvata la 1ª Variante Parziale, previo ottenimento del parere di compatibilità con il P.T.C. della Provincia di Torino.

Nella gestione dello strumento urbanistico è emersa la necessità di operare con una 2ª Variante Parziale essenzialmente riferita ad aree con destinazione residenziale; tali variazioni comportano modifiche cartografiche contenute nei limiti previsti al 7° comma dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il 7° comma specifica infatti che sono varianti parziali:

*“quelle che non presentano i caratteri indicati nei commi 4 e 6, che individuano previsioni tecniche e normative con rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale .. quelle che ammettono nuove destinazioni d'uso delle unità immobiliari di superficie pari o inferiore a duecento metri quadrati, site in fabbricati esistenti dotati di opere di urbanizzazione primaria ...”*

Il 4° comma specifica che sono Varianti Strutturali:

*“quelle che producono uno o più tra i seguenti effetti:*

- a) modifiche all'impianto strutturale del Piano Regolatore Generale vigente ed alla funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale;*
- b) riducono la quantità globale delle aree a servizi per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto, comunque, dei valori minimi, di cui alla presente legge;*
- c) aumentano, per più di 0,5 metri quadrati per abitante, la quantità globale delle aree a servizi, oltre i minimi previsti dalla presente legge;*
- d) incidono sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali indicati dal Piano Regolatore Generale vigente a tutela di emergenze storiche, artistiche, paesaggistiche, ambientali e idrogeologiche, fatte salve le correzioni di errori materiali di cui al comma 8, lettera a);*
- e) incrementano la capacità insediativa residenziale del Piano Regolatore Generale vigente, fatta eccezione per i Comuni con popolazione fino a diecimila abitanti con capacità residenziale esaurita, per i quali valgono le norme di cui al comma 7;*
- f) incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità del Piano Regolatore Generale vigente, relativi alle attività economiche produttive, direzionali, turistico-ricettive, commerciali, anche di adeguamento della disciplina della rete distributiva agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998, risultanti dagli atti del piano medesimo, in misura superiore al 6 per cento nei Comuni con popolazione non eccedente i diecimila abitanti, al 3 per cento nei Comuni con popolazione non eccedente i ventimila abitanti, al 2 per cento nei restanti Comuni con popolazione superiore a ventimila abitanti. Tali incrementi devono essere realizzati su aree contigue a quelle urbanizzate o a quelle di nuovo impianto previste dal Piano Regolatore Generale vigente”.*

Il 6° comma specifica che sono Varianti Obbligatorie:

*“gli interventi necessari ad adeguare il Piano Regolatore Generale ad atti e strumenti di pianificazione statale, regionale, provinciale o comunque sovraordinata a quella comunale in forza di leggi statali e regionali o di atti amministrativi statali e regionali adottati in applicazione di dette leggi.”*

Il Comune di Salassa, con D.C. n°12 del 08.04.2011 ha adottato il Progetto Preliminare della presente 2ª Variante Parziale al P.R.G.; la stessa è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 09.04.2011 al 23.04.2011.

Al Progetto Preliminare sono pervenute n°2 osservazioni le cui controdeduzioni sono allegate in documento separato.

Con Delibera Giunta Provinciale n°391-14890 2011 del 28.04.2011 la Provincia di Torino ha espresso parere di compatibilità con il PTC Piano Territoriale di Coordinamento.

Parere favorevole.

I presenti atti (Relazione Illustrativa, Tavole di Progetto, Integrazione alle Norme di Attuazione e Controdeduzione alle Osservazioni) costituiscono il Progetto Definitivo della 2ª Variante Parziale al P.R.G. del Comune di Salassa.

## **2 - Il percorso di formazione della 2ª Variante Parziale**

Nel periodo successivo all'approvazione del PRG, in sede di attuazione dello stesso si sono riscontrati alcuni elementi ostativi alla completa operatività del Piano in quanto si sono modificate alcune condizioni presenti sul territorio all'epoca della stesura della revisione del Piano Regolatore, e più precisamente:

1. l'area di ristrutturazione SUE 08, per le parti comprese tra via San Ponso e via della Stazione, necessita di una diversa articolazione della proposta progettuale, che tenga conto della effettiva compromissione avvenuta e, al fine di agevolarne l'attuazione, dei nuovi assetti proprietari;
2. l'area di nuovo impianto SUE 01, verso il confine nord, è stata parzialmente attuata, con esclusione di una porzione la cui proprietà non ha manifestato volontà operativa; a tal fine viene riportato sulla cartografia di piano l'intervento convenzionato, escludendo le aree esterne;
3. l'area di ristrutturazione SUE 04, limitrofa al centro storico, alla luce della persistente inerzia della proprietà ed in considerazione della sua delicata collocazione, richiede un intervento diretto della pubblica amministrazione, finalizzata al reperimento di aree a servizi strategiche nell'ambito del concentrico;
4. l'area a capacità insediativa esaurita r.20.5, su richiesta della proprietà, viene limitata alla stretta pertinenza dell'edificio esistente, con vincolo a verde privato della restante porzione;
5. l'area di nuovo impianto SUE 05, verso il confine sud, viene ampliata con trasferimento della capacità insediativa risultante dalle variazioni di cui ai punti precedenti;
6. viene inoltre scorporata parte dell'area a servizi v 1.1, accorrandola alla limitrofa proprietà, che ha manifestato la volontà di realizzare, completamente a proprio carico, il completamento del marciapiede lungo strada Valperga;

**a) area di ristrutturazione SUE 08**

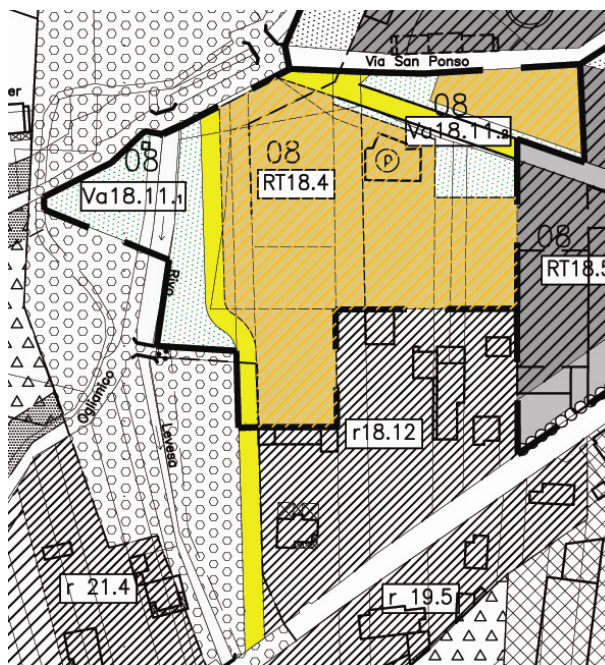
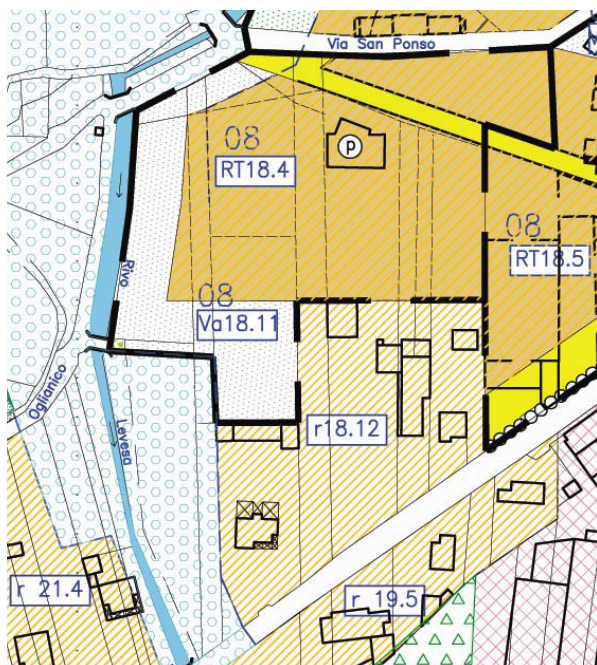
L'area, già facente capo alle ex industrie Vallero, ha avuto un primo avvio di trasformazione per la parte a nord di via San Ponso (RT 18.3) con l'approvazione da parte del Comune di Salassa di Piano Particolareggiato.

Per quel che riguarda le altre porzioni (RT 18.4 e RT 18.5) l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad organizzare una serie di incontri con i soggetti proprietari, onde verificare le condizioni di realizzabilità della proposta di PRG.

Da questi incontri è emerso un quadro parzialmente modificato rispetto alla realtà rappresentata in cartografia e si sono riscontrate divergenti disponibilità delle proprietà, conseguenza anche di un diverso assetto proprietario nel frattempo formatosi.

In particolare la porzione di area RT 18.4, lato ovest, è stata acquisita, congiuntamente ad una porzione ora esterna al comparto, da soggetti che hanno presentato alla Pubblica Amministrazione una proposta progettuale condivisa, comprensiva della realizzazione di nuova strada di accesso dalla strada della stazione.

La proposta progettuale richiamata prevede una significativa riduzione della capacità insediativa ed una estensione della porzione a servizio pubblico; essendo volontà dell'Amministrazione favorire l'attuazione dell'area, tenendo in debita considerazione l'equa ripartizione degli oneri derivanti dalla richiesta dei servizi, viene modificato il disegno di dettaglio e contestualmente variata la procedura di attuazione ora subordinata a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica in Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata.

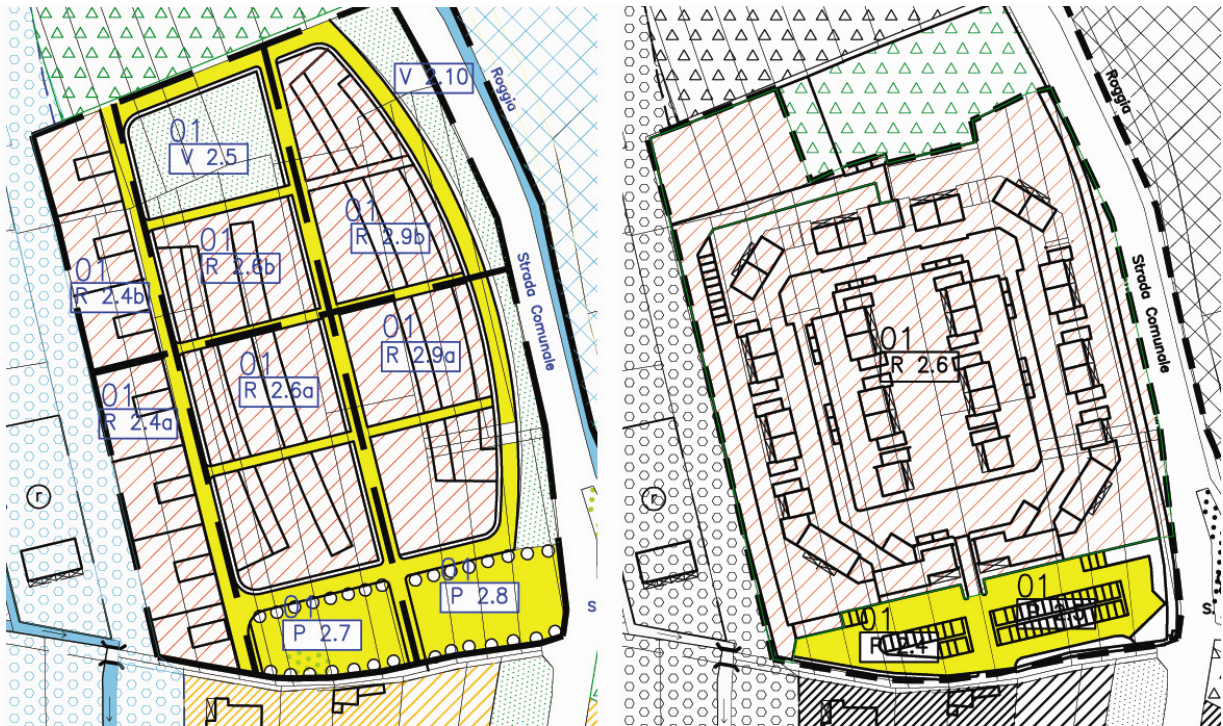




**b) area di nuovo impianto SUE 01**

L'area è stata parzialmente attuata con presentazione di Strumento Urbanistico Esecutivo esteso alla quasi totalità del comparto.

Poiché la porzione che non ha aderito all'attuazione non ha manifestato alcun interesse all'intervento, si coglie l'occasione della presente Variante per ridefinire il perimetro dell'ambito e operare l'aggiornamento cartografico recependo i contenuti dello Strumento Esecutivo oggetto di convenzione.



**c) area di ristrutturazione SUE 04**

L'area, inserita all'interno delle Aree di Interesse Ambientale, Documentario e Tipologico, limitrofe al Centro Storico si caratterizza per la presenza di un edificio, originariamente a destinazione produttiva, oggetto di incendio negli anni '70 ed ora ridotto allo scheletro in c.a.

Il PRG vigente prevede la sostituzione edilizia del manufatto esistente con nuova costruzione a destinazione residenziale con sagoma e piani fuori terra definiti, oltre al reperimento delle correlative aree a servizio pubblico (verde e parcheggio).

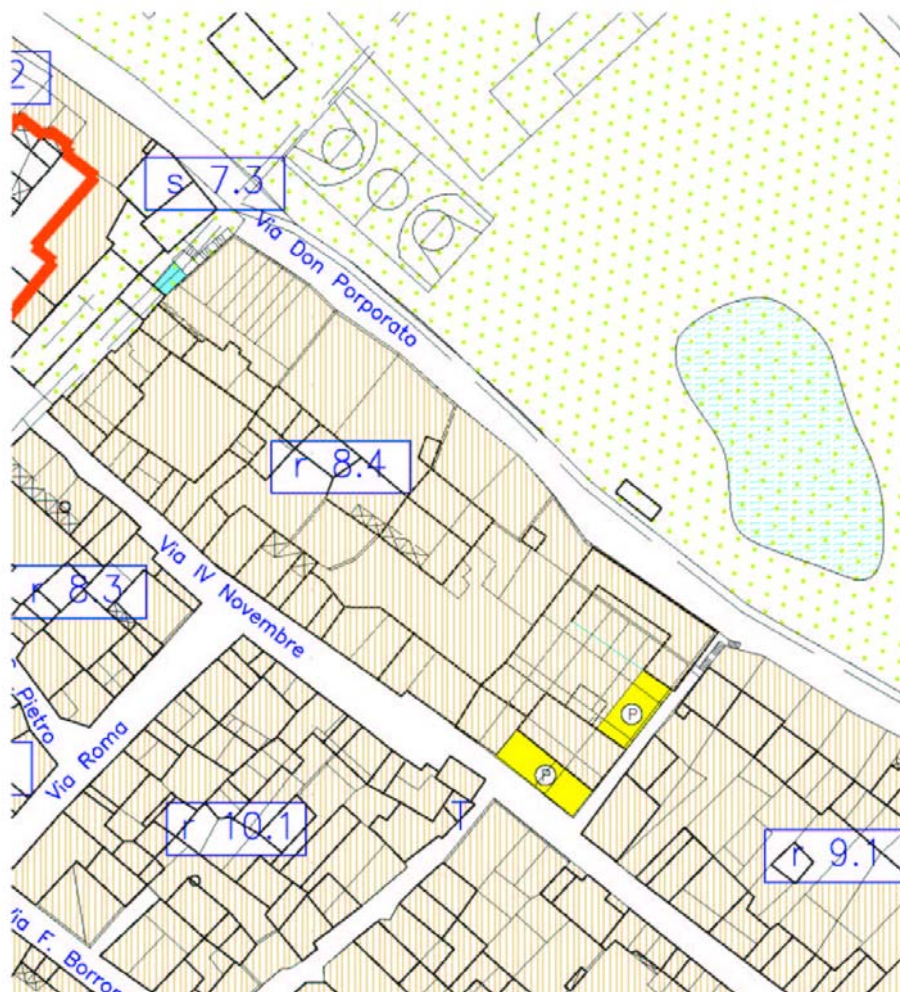
Nonostante le continue sollecitazioni da parte dell'Amministrazione concretizzatesi in innumerevoli incontri alla presenza di operatori privati interessati all'attuazione della proposta di PRG, la proprietà ha dimostrato la più completa inerzia modificando più volte la propria volontà e contraddicendo accordi già raggiunti.

Trattandosi di area con localizzazione "sensibile" si coglie l'occasione della presente Variante per modificarne l'assetto, privilegiando la destinazione a pubblico servizio strategica per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi a ridosso del Centro Storico ed eliminando la presenza di un manufatto che ne altera il decoro.





Su tale scelta la Proprietà ha presentato Osservazione la cui risposta è trattata separatamente ed il cui accoglimento comporta, in sede definitiva, un'ulteriore modifica, come riportato nel seguente estratto





*d) area a capacità insediativa esaurita r. 20.5*

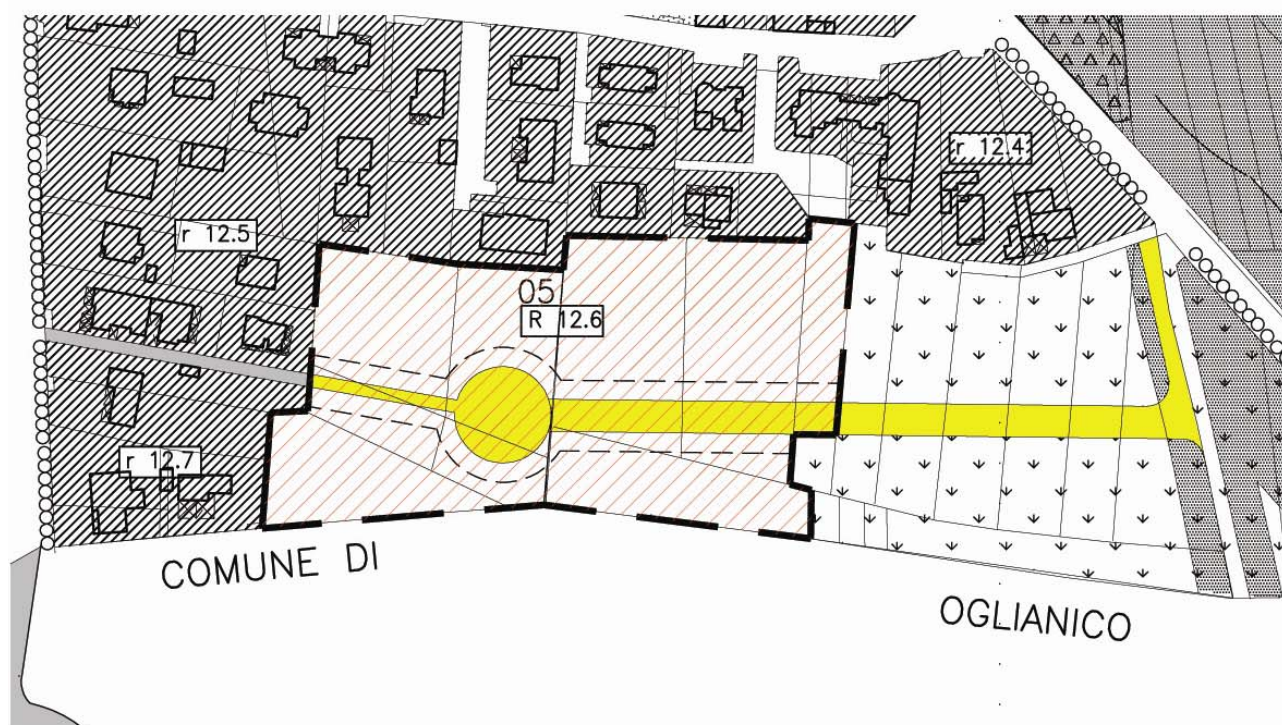
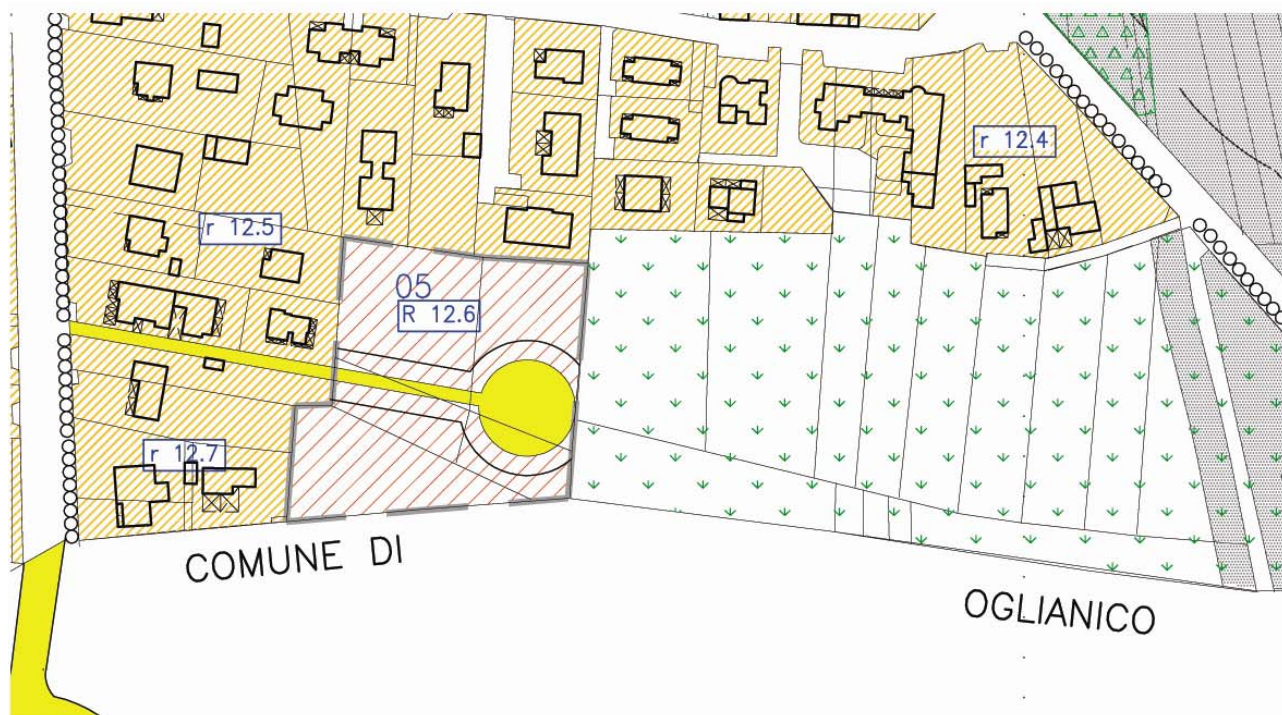
L'area a capacità insediativa esaurita r.20.5, su richiesta della proprietà, viene limitata alla stretta pertinenza dell'edificio esistente, con vincolo a verde privato della restante porzione;





*e) area di nuovo impianto SUE 05*

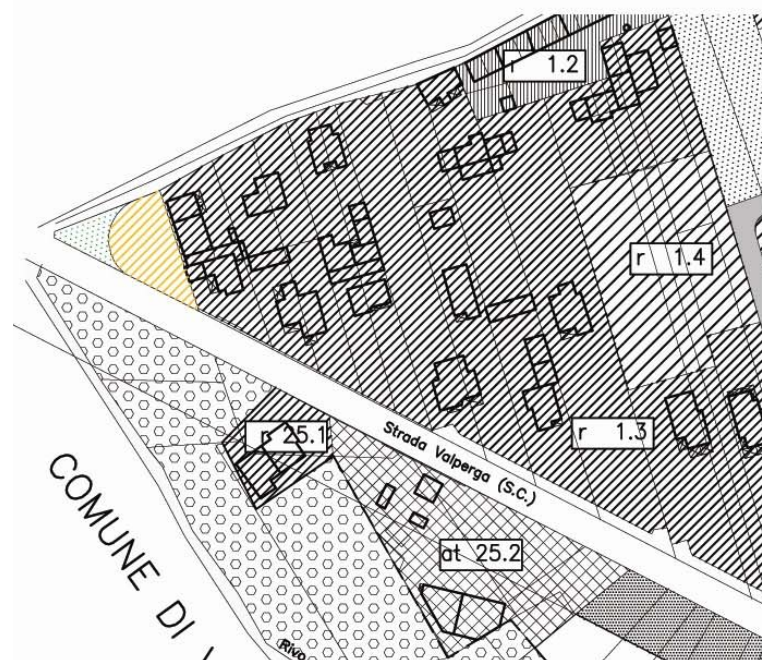
L'area di nuovo impianto SUE 05, verso il confine sud, viene ampliata con trasferimento della capacità insediativa risultante dalle variazioni di cui ai punti precedenti;





**f) area a servizi v 1.1**

Viene inoltre scorporata parte dell'area a servizi v 1.1, accorpandola alla limitrofa proprietà, destinando la parte residua ad area di arredo urbano;



### **3 - I limiti quantitativi della 2ª Variante Parziale**

Per le aree residenziali il 7° comma dell'art. 17 richiede che le modifiche non comportino aumento della capacità insediativa.

Tale requisito viene rispettato trasferendo la capacità edificatoria sottratta alle aree modificate (R 18.4 – R 2.9 – r 20.5) all'area R 12.6 che viene ampliata.

Per quel che concerne le aree a servizi il 7° comma dell'art. 17 richiede che, fermo restando il rispetto dello standard di Legge, l'eventuale riduzione risulti inferiore o uguale a 0,5 mq/ab (stesso valore è richiesto per l'eventuale ampliamento)



#### **4 - Legittimità e caratteristiche della 2ª Variante Parziale**

La presente Variante prevede le modificazioni riportate alla Tav. B3 var. e di seguito illustrate

##### *a) area di ristrutturazione SUE 08*

Viene confermato il disegno dei comparti nord (aree RT 18.3 e Va 18.2) ed est ( aree RT 18.5 – Va 18.13 – P 18.10)

La restante parte, comparto ovest, rappresenta l'oggetto della presente variante:

1. viene diversamente articolata la distribuzione delle aree a servizi, comprendendo una porzione attualmente esterna al perimetro di SUE e contestuale redistribuzione proporzionale sulle diverse proprietà;
2. viene previsto nuovo collegamento viario di connessione con via della stazione a sud;
3. viene ridimensionato l'indice di edificabilità ricalibrandolo sulle effettive esigenze degli operatori;
4. viene infine mutata la procedura di intervento da Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica a Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa

Le mutate dimensioni ed indici con conseguente variazione di capacità insediativa vengono di seguito riassunti

| SUE 08   | S.T.   | U.T. | SLP   | Saldo SLP |
|----------|--------|------|-------|-----------|
| vigente  | 7.448  | 0,36 | 3.906 |           |
| variante | 11.993 | 0,25 | 2.998 | - 908     |

##### *b) area di nuovo impianto SUE 01*

Viene recepito il disegno di Strumento Urbanistico Esecutivo vigente, con esclusione della porzione che ha manifestato la volontà di non intervenire

Le mutate dimensioni ed indici con conseguente variazione di capacità insediativa vengono di seguito riassunti

| SUE 01   | S.T.   | U.T. | SLP   | Saldo SLP |
|----------|--------|------|-------|-----------|
| vigente  | 27.292 | 0,20 | 5.458 |           |
| variante | 25.405 | 0,20 | 5.081 | - 377     |

**c) area a capacità insediativa esaurita r 20.5**

Viene limitata alla stretta pertinenza dell'edificio esistente, con vincolo a verde privato della restante porzione;

Le norme di attuazione stabiliscono all'art. III.3.4 comma d9 che *“Le aree libere non asservite a costruzioni esistenti o divenute libere in seguito a frazionamento o alla cessazione e/o al trasferimento di attività produttive, o a seguito della demolizione di edifici esistenti sono edificabili per usi residenziali nei seguenti limiti: U.F. = 0,25 mq./mq.; h. max. = 7,50 m.; R.C. = 33 %.”*

L'area sottratta ed ora destinata a verde privato, essendo area libera non asservita a costruzioni esistenti, in applicazione del citato art. III.3.4 comma d9, configurava la seguente capacità edificatoria

| r 20.5 (porzione) | S.F.  | U.F. | SLP | Saldo SLP |
|-------------------|-------|------|-----|-----------|
| vigente           | 2.517 | 0,25 | 629 |           |
| variante          | 0     | 0,25 | 0   | - 629     |

**d) area di nuovo impianto SUE 05**

L'area di nuovo impianto SUE 05, verso il confine sud, viene ampliata con trasferimento della capacità insediativa risultante dalle variazioni di cui ai punti precedenti;

Le mutate dimensioni ed indici con conseguente variazione di capacità insediativa vengono di seguito riassunti

| SUE 05   | S.T.   | U.T. | SLP   | Saldo SLP |
|----------|--------|------|-------|-----------|
| vigente  | 6.440  | 0,25 | 1.610 |           |
| variante | 14.096 | 0,25 | 3.524 | + 1.914   |

***Il bilancio complessivo della SLP risulta essere il seguente:***

$$1.914 - (629 + 377 + 908) = 0$$

*e) soppressione area a servizi va 1.1*

La riduzione dell'area a servizi prevista dalla presente 2ª Variante Parziale, area a verde attrezzato di superficie pari a mq 736, rientra nel limite di 0,5 mq/abitante

abitanti previsti dal PRG = 2.524  
riduzione ammessa =  $2.524 * 0,5 = \text{mq } 1.262$

Il bilancio complessivo delle aree a servizio previste in PRG risulta essere il seguente:

Aree in PRG = mq 91.137  
Aree in Variante = mq 90.401

dotazione per abitante =  $90.401 / 2.524 = \text{mq/ab } 35,81 > \text{mq/ab } 25$

La parziale aggregazione dell'area soppressa alla limitrofa area r 1.3 non comporta variazione di capacità insediativa in quanto la sottoclasse di intervento della stessa è a "capacità insediativa esaurita"

Si provvede contestualmente all'aggiornamento dei quadri sinottici C1 e C2

*f) integrazioni normative*

In considerazione dell'approssimarsi della scadenza dei 5 anni dalla data di approvazione regionale del PRG, al fine di evitare gli effetti della reiterazione di vincoli, viene integrato il comma a2 dell'art. II.2.3 delle NdA, attribuendo indice edificatorio marginale alle aree a servizi non incluse in SUE

Viene inoltre modificato parzialmente il testo dell'art. IV.1.3 relativo a "Norme specifiche per alcune aree"



## **5 - Il D.Lgs 152 del 3.04.2006**

La presente Variante Parziale deve essere valutata alla luce del quadro normativo definito all'Allegato II parte II del D.Lgs 152/06 e s.m.i. in quanto apporta modifiche ad uno Strumento Urbanistico di carattere generale e risulta quindi essere necessaria la verifica dell'assoggettabilità della stessa alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

I contenuti della presente Variante non incidono in modo significativo sul disegno di Piano, limitandosi ad una diversa articolazione interna di alcune, oltre a marginali rettifiche di tracciati di viabilità stradale e modesto ampliamento di un'unica area residenziale, come evidenziato dalla cartografia allegata.

Trattandosi di variazioni che non modificano l'assetto del territorio risulta evidente che non vi sono effetti significativi sull'ambiente e, conseguentemente, si ritiene che la presente Variante in itinere non debba essere assoggettata alle successive fasi di valutazione ambientale previste dal D.Lgs 152/06 e s.m.i.