

COMUNE DI CAMBIANO

REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO



VARIANTE STRUTTURALE n°2 AL PRGC

AI SENSI DELL'ARTICOLO 17, COMMA 4 DELLA L.R. 56/77

PROGETTO DEFINITIVO

APPROVATO CON D.C.C. N° _____ DEL _____

ESTENSORE DEL PRGC: ING. PIETRO LUIGI BAFFA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DELLA VARIANTE STRUTTURALE N°2

GRUPPO DI LAVORO

URBANISTICA E AMBIENTE

Arch. Anna Maria DONETTI
Geom. Luca FRASCA
Arch. Gian Carlo PAGLIA
Arch. Maria Luisa PAGLIA
Geom. Gianluigi PAGLIERO
Arch. Pian. Samantha MACHETTO
Arch. Andrea MORINO

GEOLOGIA

Geol. Daniele CHIUMINATTO

ACUSTICA

Dott. Enrico NATALINI

IL SINDACO
Carlo VERGNANO

IL SEGRETARIO
Barbara Vittoria CAPO

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
Giuseppe COPPOLA

ESTENSORI DELLA VARIANTE

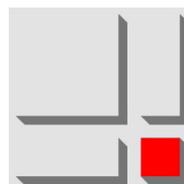
Arch. Gian Carlo PAGLIA

Arch. Andrea MORINO

STUDIO ASSOCIATO
ARCHITETTI PAGLIA



via Per Cuceglio, 5 - 10011 Agliè (TO)
tel. 0124.330136
www.architettipaglia.it



DIMENSIONI professionisti associati

Via Volta, 13 - Settimo T.se
Via Palmieri, 25 - Torino
tel. + 39 011 0341954
www.dimensioni.to.it



COMUNE DI
CAMBIANO
VARIANTE STRUTTURALE N. 2 AL
PRGC

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA
PIANIFICAZIONE E CONSULENZA URBANISTICA
Arch. Gian Carlo Paglia - Arch. Maria Luisa Paglia - Arch. Valeria Santoro



www.architettipaglia.it

via Per Cuceglia 5, 10011 Agliè (TO)

☎ 0124/330136

✉ studio@architettipaglia.it

✉ studiopaglia@pec.it

AGOSTO 2021

INDICE

0 Premessa	5
1 Inquadramento territoriale e socio-demografico	9
▶ 1.1 Sistema insediativo	10
▶ 1.2 Sistema della viabilità	11
▶ 1.3 Demografia e dati socio-economici	12
2 Obiettivi e contenuti della Variante	17
▶ 2.1 Rilettura delle modalità e dei tipi di intervento sul patrimonio edilizio di antica formazione	18
▶ 2.2 Riduzione delle capacità edificatorie perequative e revisione delle previsioni di aree per servizi	31
▶ 2.3 Modifiche puntuali e aggiornamenti della cartografia di PRGC	34
▶ 2.4 Elementi di sostenibilità ambientale della Variante	36
3 Percorso procedurale	39
▶ 3.1 Proposta Tecnica del Progetto Preliminare e sua pubblicazione	40
▶ 3.2 Svolgimento della Prima Conferenza di Copianificazione	40
▶ 3.3 Progetto Preliminare e sua pubblicazione	41
▶ 3.4 Proposta Tecnica del Progetto Definitivo	41
▶ 3.5 Svolgimento della Seconda Conferenza di Copianificazione	41
4 Integrazione della procedura di VAS nel procedimento urbanistico	43
5 Verifiche dimensionali	45
▶ 5.1 Capacità insediativa residenziale teorica	45
▶ 5.2 Standard urbanistici	47
▶ 5.3 Riduzione delle previsioni di consumo di suolo	49
▶ 5.4 Verifica sul consumo di suolo urbanizzato ai sensi dell'art. 31 del PTR	50
6 Verifica di conformità della Variante alla pianificazione sovraordinata	53
▶ 6.1 Piano Territoriale Regionale (PTR)	53
▶ 6.2 Piano Paesaggistico Regionale (PPR)	57
▶ 6.3 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2)	59
Allegati	63
▶ 0. Schema del processo di Copianificazione	
▶ 1. Procedimento di VAS: Contributi degli Enti competenti in materia ambientale	
▶ 2. Conferenze di Copianificazione: verbali della 1° Conferenza	
▶ 3. Sintesi dei contributi pervenuti alla Proposta Tecnica Preliminare e ricadute sulle successive fasi del processo di pianificazione	
▶ 4. OTC: parere tecnico di non assoggettabilità al procedimento di VAS	
▶ 5. Osservazioni pervenute alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare e relative controdeduzioni	
▶ 6. Osservazioni pervenute al Progetto Preliminare e relative controdeduzioni	
▶ 7. Conferenze di Copianificazione: verbali della 2° Conferenza	
▶ 8. Redazione del Progetto Definitivo: contributi degli Enti competenti	
▶ 9. Stato di attuazione del PRGC Vigente	
▶ 10. Riconoscimento delle Aree Dense e di Transizione (artt.15, 16 e 17 NDA del PTC2)	



Il Comune di Cambiano è dotato di P.R.G.C. approvato con DGR n. 59-46210 del 29/05/1995 (pubblicato sul BUR n. 26 del 28/06/1995); tale strumento è stato modificato con le seguenti procedure di variante:

- variante parziale n.1, approvata con D.C.C. n.3 del 6.2.1998;
- variante parziale n.2, approvata con D.C.C. n.60 del 29.9.1998;
- variante parziale n.3, approvata con D.C.C. n.54 del 4.8.2000;
- variante parziale n.4, approvata con D.C.C. n.31 del 31.5.2002;
- variante parziale n.5, approvata con D.C.C. n.49 del 31.7.2002;
- variante parziale n.6, approvata con D.C.C. n.47 del 23.9.2003;
- variante parziale n.7, approvata con D.C.C. n.43 del 5.11.2004;
- variante parziale n.8, approvata con D.C.C. n.8 del 8.4.2005;
- variante parziale n.9, approvata con D.C.C. n.60 del 1.9.2006;
- variante parziale n.10, approvata con D.C.C. n.61 del 1.9.2006;
- variante parziale n.11, approvata con D.C.C. n.40 del 30.9.2010;
- variante parziale n.12, approvata con D.C.C. n.32 del 16.6.2011;

- variante in itinere al progetto preliminare di variante strutturale (adottato con D.C.C. n.38 del 18.7.2005, integrato e coordinato con il recepimento delle controdeduzioni alle osservazioni approvate con D.C.C. n.13 del 11.4.2006) adottata con D.C.C. n.9 del 14.3.2008;
- variante strutturale, adottata con D.C.C. n.31 del 18.6.2008;
- rielaborazione della variante strutturale, a seguito dei rilievi regionali, adottata con D.C.C. n.74 del 16.12.2011;
- progetto definitivo della variante strutturale, approvato con D.G.R. n.15-5069 del 18.12.2012 (supplemento ordinario n.1 del BUR n.52 del 27.12.2012);
- variante parziale n.13, approvata con D.C.C. n.3 del 11.4.2014;
- variante parziale n.14, approvata con D.C.C. n.31 del 9.6.2015;
- variante parziale n.15, approvata con D.C.C. n.35 del 14.7.2016.

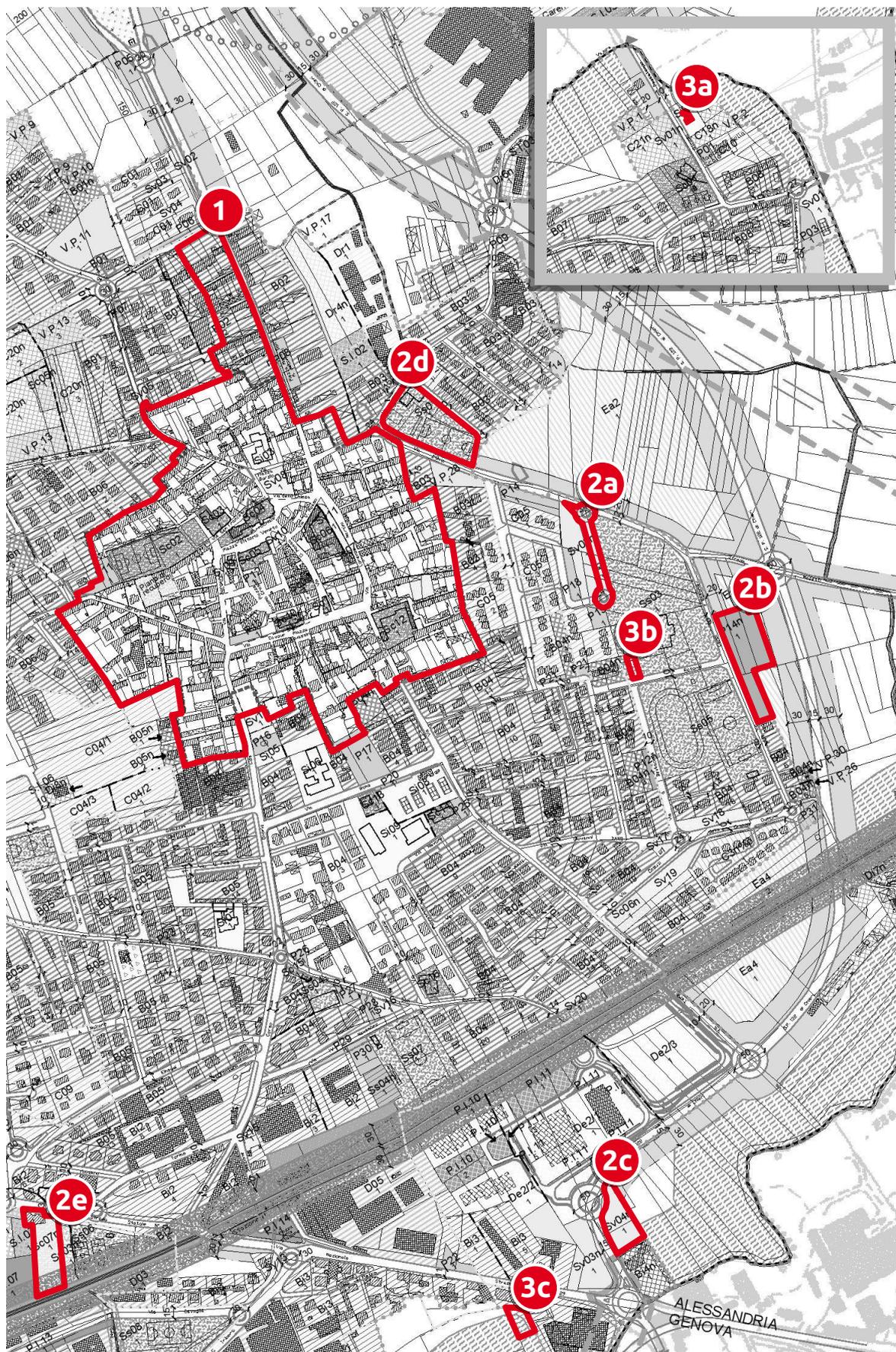
La presente **Variante Strutturale n. 2** è finalizzata a:

- 1) modificare le modalità e i tipi di intervento edilizi sui tessuti edificati di antica formazione, allo scopo di semplificare e incentivare operazioni di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente;
- 2) operare una ricognizione nell'ambito del comparto delle aree a servizi, con prioritario riferimento a quelle soggette a perequazione e per le quali siano decaduti i vincoli espropriativi e sia venuto meno l'interesse pubblico, valutando al contempo l'opportunità di aggiornare le destinazioni di utilizzo specifiche di ogni singola area in relazione agli attuali effettivi utilizzi;
- 3) introdurre puntuali modifiche di lieve entità (precisazioni normative, rettifiche di errori cartografici e ripristino della destinazione agricola su un'area artigianale).

L'estratto planimetrico allegato alla pagina seguente riporta la localizzazione sul territorio di Cambiano delle aree interessate dalle suddette modifiche, analizzate nel dettaglio al capitolo 2.

Per quanto riguarda le verifiche relative all'**idoneità idraulico-geologica** e alla **compatibilità con il Piano di Zonizzazione Acustica**, si rimanda agli elaborati redatti dai professionisti incaricati. La Variante non concerne l'apposizione né la reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio e pertanto non trovano applicazione le procedure partecipative di cui all'**art.11 del DPR 327/2001**.

Nei successivi paragrafi, dopo un inquadramento del sistema insediativo e socio-demografico del Comune di Cambiano, sono illustrati presupposti e contenuti specifici della presente Variante, ne viene dimostrata la conformità con le prescrizioni della L.R. 56/77 e vengono verificate la sostenibilità ambientale e la compatibilità rispetto alla pianificazione sovraordinata vigente e adottata (PPR, PTR, PTC2).



Estratto del PRG Vigente di Cambiano con localizzazione degli ambiti interessati dalla Variante



INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO-DEMOGRAFICO



Il Comune di Cambiano (6.027 abitanti al 31/12/2019) è localizzato nella parte sud orientale della Città Metropolitana di Torino, non lontano dal confine con la provincia astigiana. Il territorio comunale confina a ovest con il Comune di Trofarello e a est con quello di Chieri, città alla quale Cambiano è storicamente legato fin dai tempi della fondazione romana; a sud il corso del Rio Tepice segna il confine con il Comune di Santena. Vengono esaminati di seguito i caratteri del territorio comunale, con particolare riferimento ai sistemi insediativo, infrastrutturale e socio-demografico.

■ 1.1 | Sistema insediativo

È costituito fundamentalmente dal Capoluogo e dal nucleo frazionale di Madonna della Scala, localizzato all'estremità settentrionale del territorio comunale, lungo il confine con Chieri; pochissimi e di ridotte dimensioni gli altri insediamenti in ambito rurale (si segnalano le frazioni di Mosi e Mosesti), per lo più piccoli agglomerati a destinazione agricola caratterizzati spesso da espansioni di tipo industriale.

Il Capoluogo, a partire dal nucleo di fondazione romana (il cui nocciolo principale è tuttora ben visibile, evidenziato anche dalla quota altimetrica leggermente sopraelevata rispetto ai tessuti insediativi circostanti) è cresciuto seguendo la prosecuzione delle direttrici viarie coincidenti proprio con la perimetrazione del centro di più antica formazione; via Martini costituisce, con i suoi prolungamenti di via Vincenzo Gaude verso nord e via Luigi Lagrange verso sud, l'asse principale di questa espansione, come facilmente rilevabile dagli schemi planimetrici dei quartieri che si attestano lungo tale direttrice.



L'abitato si è espanso verso sud fino a saturare quasi completamente lo spazio che lo separava dal tracciato ferroviario che collega Torino ad Asti (parte dell'importante snodo che ha il suo centro nevralgico sul limitrofo Comune di Trofarello), e verso est fino a raggiungere la SP122 che collega il Comune alla città di Chieri. Al limite occidentale dell'insediamento è cresciuta la sola area produttiva di rilievo, in continuità con quella localizzata al margine sud-orientale del territorio comunale di Trofarello.

■ 1.2 | Sistema della viabilità

Il territorio comunale è servito da varie strade di rilevanza provinciale e sovraprovinciale; il tracciato viario principale è quello della SP122 (Strada Provinciale di Chieri), che attraversa longitudinalmente la parte centro-settentrionale del Comune, costituendo una vera e propria circonvallazione est del Capoluogo e il collegamento con i comuni di Chieri (verso nord) e Santena (verso sud).



Perpendicolarmente alla SP122, il tracciato della SP29 (Strada Provinciale del Colle di Cadibona) corre immediatamente a sud dell'abitato, assicurando il collegamento con il Comune di Trofarello e con la Tangenziale sud del ramo autostradale della Torino - Brescia. Completano il reticolo viario i tracciati secondari della SP123 (Strada Provinciale di San Felice) e della SP393 (Strada Provinciale di Villastellone).

Al margine meridionale dell'abitato corre anche il tratto ferroviario che collega Torino a Asti (il Comune di Cambiano ospita una delle stazioni – localizzata alla fine di C.so Onorio Lisa); poco a ovest, sul Comune di Trofarello, è localizzato il nodo in cui confluiscono le linee ferroviarie provenienti da Chieri (a nord) e da Villastellone (a sud).

Il territorio comunale, secondo le schede monografiche redatte dalla Città Metropolitana-

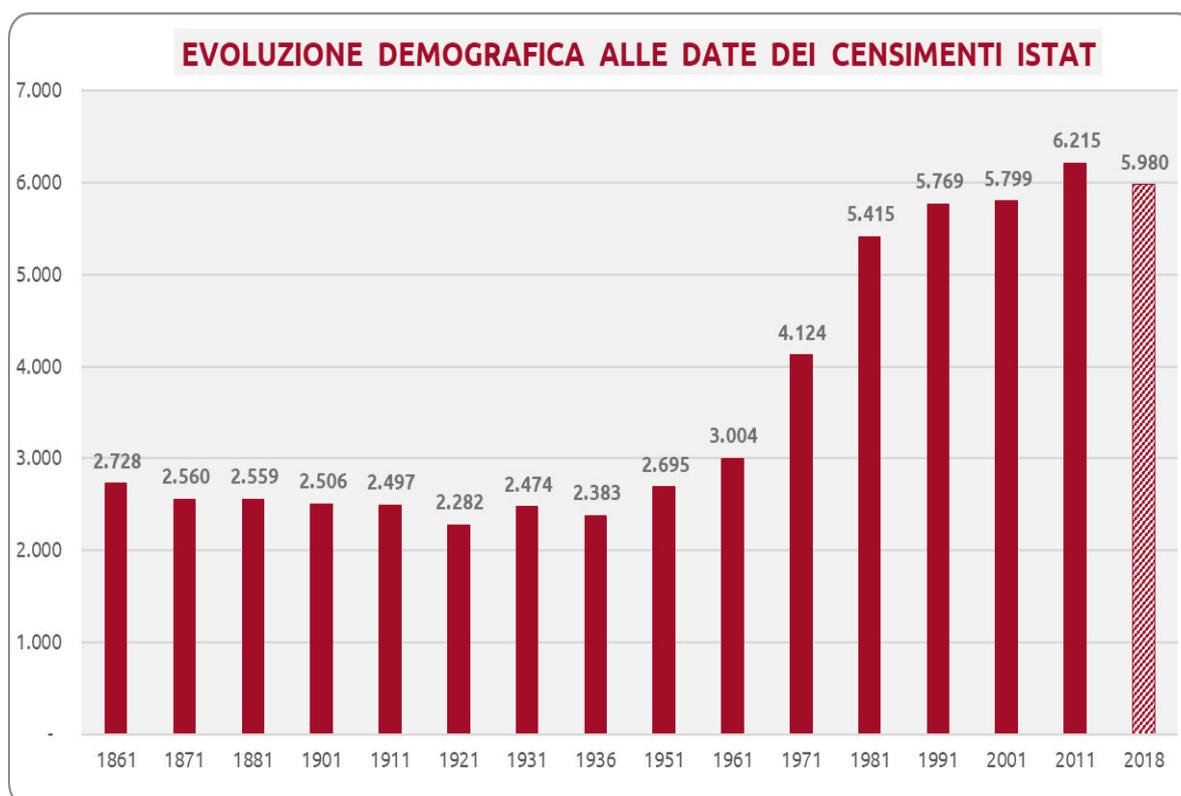
na di Torino, è interessato da un certo numero di itinerari ciclabili, in gran parte riconducibili a percorsi di fruizione turistica del Chierese e di connessione funzionale con la Città di Torino.

■ 1.3 | Demografia e dati socio-economici

La serie storica dei Censimenti della popolazione di Cambiano evidenzia una certa stabilità (intorno ai 2.500 abitanti) per circa un secolo (da metà '800 a metà '900).

A partire dal secondo dopoguerra, quando il ruolo economico di Cambiano come centro agricolo lascia il passo a quello di sub-polo industriale di decentramento rispetto a Torino, la popolazione raddoppia, passando in 30 anni (dal 1950 al 1980) da circa 2.700 a 5.400 abitanti.

Sempre positivo e molto elevato, nel citato trentennio, è il saldo migratorio, così come l'aumento del numero di famiglie, sintomo di ingresso di nuovi nuclei impiegati nel settore secondario, sempre più in crescita. Verso la fine del secolo scorso si verifica un certo assestamento demografico, e un successivo ulteriore incremento di oltre 400 abitanti nel primo decennio del 2000.



La tendenza dell'ultimo decennio mostra un progressivo, anche se lieve, calo di abitanti, come si evince dal grafico seguente. I dati di dettaglio rilevano un incremento dell'indice di vecchiaia e di mortalità, a fronte di un decremento dell'indice di natalità:

fattori, questi, assolutamente in linea con l'andamento demografico della Città Metropolitana e della Regione Piemonte.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI CAMBIANO (TO) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

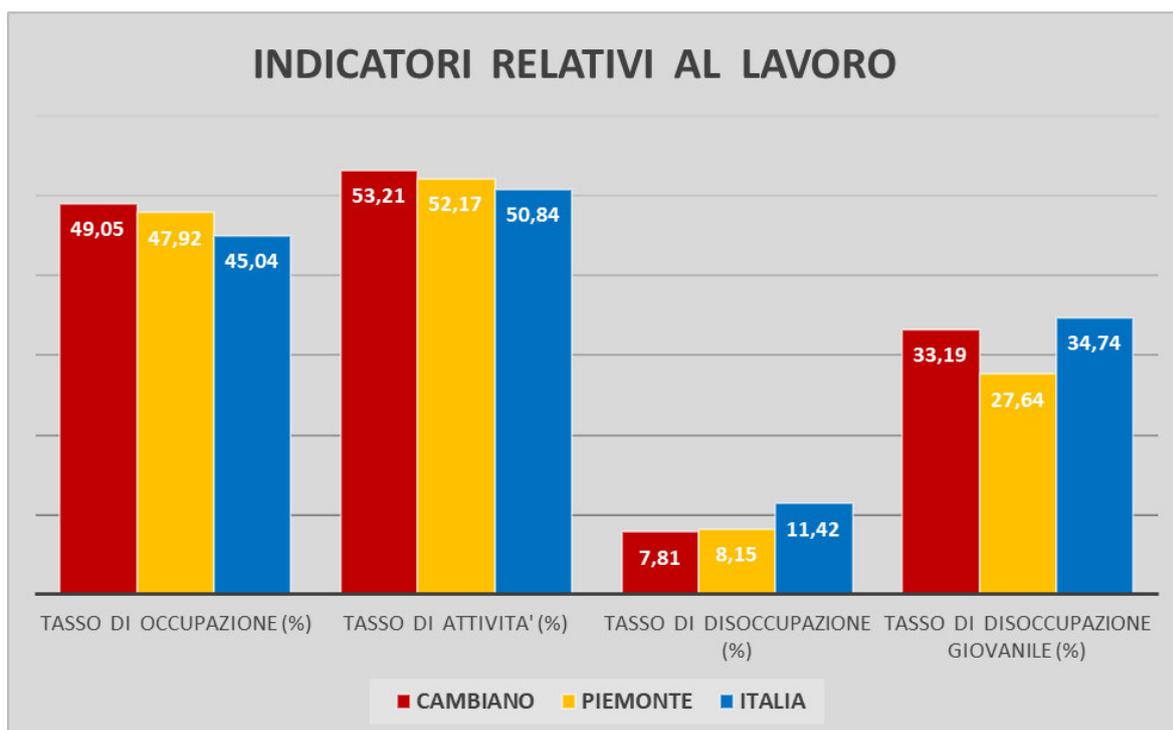
Nonostante il calo demografico degli ultimi anni, si osserva tuttavia come il numero di nuclei familiari sia rimasto sostanzialmente stabile (circa 2.400). Il decremento del numero medio di componenti per famiglia, che in poco più di 10 anni è sceso da 2,64 a 2,46, è anch'esso un fattore comune alla media territoriale.

A livello statistico Cambiano detiene il primato regionale, tra i comuni con popolazione superiore a 5.000 abitanti, per la percentuale più alta di coniugati (ben 52%), ed è il secondo comune a livello provinciale con la percentuale più bassa di divorziati (solo il 2,6%).

Nonostante questi primati riferibili alla solidità delle famiglie, il fenomeno della progressiva riduzione della dimensione media dei nuclei familiari mantiene costante il numero delle famiglie (pur a fronte del calo demografico), determinando perciò un fabbisogno abitativo sostanzialmente inalterato.

L'analisi sulla dinamica demografica, unita all'indagine sulle condizioni e occupazione degli edifici del centro storico, sono state di supporto per stabilire una relazione tra la domanda e l'offerta di nuove unità abitative, che la presente Variante intende soddisfare incentivando il riuso del patrimonio edilizio esistente.

Riguardo alla situazione occupazionale, i dati di Cambiano mostrano un tasso di occupazione superiore al livello medio alla scala regionale e nazionale, raggiungendo una percentuale del 49,05%, con una disoccupazione dell'7,81% (inferiore alla media regionale e nazionale), che sale però al 33% se si considera solo la fascia giovanile. Anche il tasso di attività risulta superiore alla media, con una percentuale del 53,21%. (fonte *Censimento Istat 2011*).

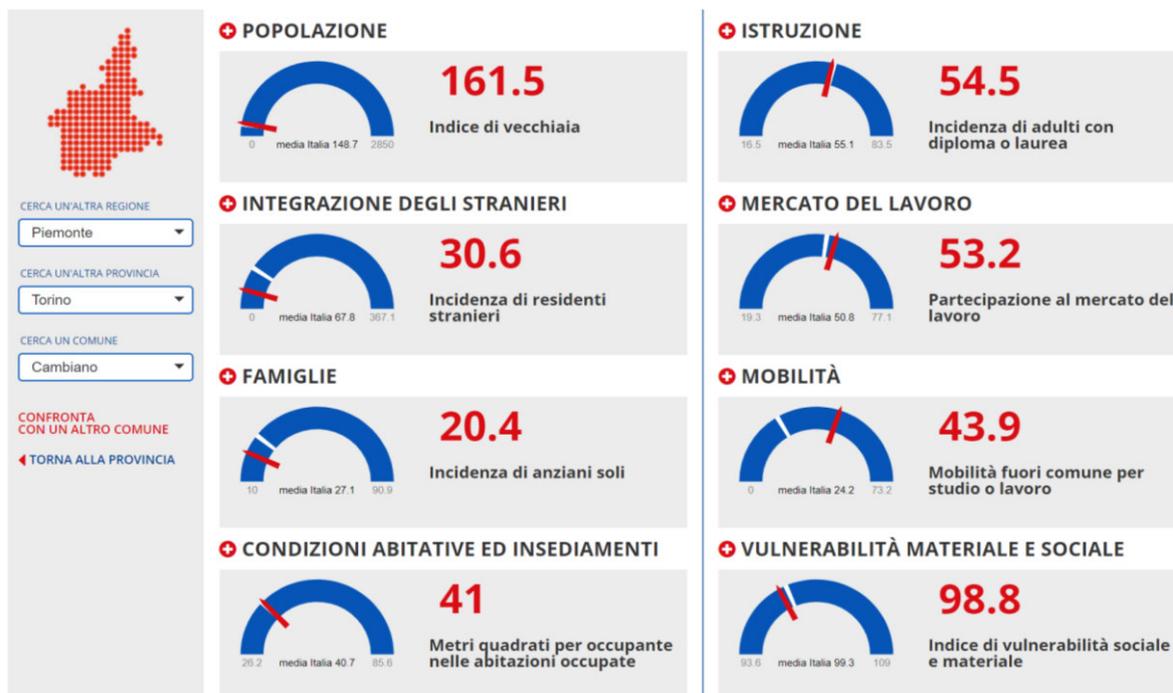


Il Censimento 2011, con riferimento alle caratteristiche dell'attività lavorativa, ha registrato i seguenti dati sulla distribuzione degli occupati nei vari settori di attività economica:



Il raffronto con i dati socio-demografici a livello nazionale risulta sostanzialmente allineato, ad eccezione del dato relativo alla mobilità fuori comune, che a Cambiano è deci-

samente più elevata rispetto al livello medio italiano. La vicinanza con Torino, la presenza della stazione ferroviaria e gli agevoli collegamenti con la città, favoriscono senza dubbio il pendolarismo quotidiano di studenti e lavoratori (*fonte grafica 8mila Census, sui dati del Censimento Istat 2011*).





Trascorso il primo quinquennio di vigenza della prima Variante Strutturale al PRG, approvata nel 2012, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto utile avviare una verifica di alcuni aspetti legati alla gestione del Piano e al suo livello di attuazione, al fine di valutare eventuali esigenze di adeguamento e integrazione dello strumento urbanistico e di rilanciarne la forza propositiva per i prossimi anni; tale verifica è stata condotta prendendo in considerazione i seguenti aspetti:

- le risultanze dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- le richieste e/o segnalazioni provenienti dalla cittadinanza e dai professionisti operanti sul territorio.

Pur non ricorrendo i presupposti per una revisione generale del PRG, l'Amministrazione Comunale ha delineato i principali obiettivi da perseguire per un migliore governo del territorio, e con Deliberazione "di indirizzo" della Giunta Comunale n. 169 del 14/12/2017, ha definito un quadro programmatico per individuare gli strumenti urbanistici e le procedure più idonee per il perseguimento dei singoli obiettivi, deliberando di intraprendere innanzitutto una Variante Strutturale finalizzata a:

- 1) effettuare una accurata analisi delle valenze storico-architettoniche dell'ambito identificato come "centro storico", e conseguentemente ridefinire e particolareggiare le modalità attuative degli interventi in esso previsti, con riferimento ai singoli edifici;
- 2) operare una ricognizione e eventualmente procedere a una ridefinizione di alcune aree per servizi pubblici, in considerazione dell'intervenuta decadenza del vincolo quinquennale e della scarsa efficacia della perequazione applicata ad alcune di esse, rinunciando alle previsioni non più attendibili, al fine di contenere sia il consumo di suolo (con lo stralcio delle aree destinate a servizi pubblici ma non più necessarie), sia il dimensionamento insediativo (con l'eliminazione delle capacità edificatorie perequative); contestualmente l'Amministrazione intende procedere alla verifica delle destinazioni di utilizzo specifiche di ogni singola area, valutando l'opportunità di aggiornare tale dato in relazione agli attuali effettivi utilizzi degli ambiti che il PRGC destina a servizi pubblici;
- 3) apportare alcuni adeguamenti e aggiornamenti, consistenti sostanzialmente in rettifiche cartografiche e parziale riformulazione di prescrizioni normative.

I paragrafi che seguono espongono quindi gli obiettivi e i principali contenuti della presente Variante Strutturale, in relazione a questi tre temi di intervento [N.B.: La numerazione delle singole modifiche riprende quella utilizzata nell'estratto planimetrico riportato in premessa]. Il quarto paragrafo è invece dedicato all'illustrazione della sostenibilità ambientale della Variante, con particolare riferimento alle misure di compensazione individuate a fronte del nuovo suolo prenotato (seppur di minima estensione) per utilizzi urbani – cfr. modifica 2b.

■ 2.1 | **Rilettura delle modalità e dei tipi di intervento sul patrimonio edilizio di antica formazione**

All'atto del suo insediamento l'Amministrazione Comunale ha dichiarato l'obiettivo di contenere il consumo di suolo libero; considerando in parallelo anche la volontà di contrastare i fenomeni di progressivo spopolamento del nucleo di antica formazione, il principale strumento "attivo" sul quale fare leva è ovviamente l'incentivazione al recupero e alla rifunzionalizzazione dei tessuti di insediamento del centro storico.

Il vigente Piano Regolatore (a partire dal progetto risalente al 1995), pur avendo indubbiamente dispiegato una certa efficacia per quanto riguarda il livello qualitativo degli interventi, non ha però sollecitato a sufficienza gli interventi sotto il profilo quantitativo; tale risultato "parziale" è forse da attribuirsi, almeno in parte, a un generalizzato ricorso allo strumento del Piano di Recupero che, calato sulla suddivisione in "cellule" (quasi sempre estese a più proprietà) del tessuto edilizio, ha reso talora di difficile at-

tuazione operazioni di riuso relative a singoli edifici. L'analisi della strumentazione urbanistica vigente sembrerebbe quindi far emergere la necessità di due elementi progettuali, particolarmente importanti ai fini di un diffuso e corretto recupero dei tessuti di antica formazione: un'indagine dettagliata del patrimonio edilizio (che permetta di definire le varie categorie di edifici sulla base delle consistenze e dei valori rilevabili) ed una normativa di attuazione più articolata ed aderente al dettaglio analitico raggiunto, che pur consentendo da un lato la tutela delle emergenze urbanistiche ed edilizie già definite dal piano vigente, contenga dall'altro anche tutti i criteri e gli orientamenti progettuali necessari ad incentivare sia gli interventi diretti sui singoli edifici, sia quelli di più estesa riqualificazione urbana, da assoggettare a strumenti esecutivi.

L'esigenza di una puntuale analisi dell'edificato è peraltro suffragata anche dai disposti dell'articolo 24, comma 4 della L.U.R., che la pone sostanzialmente come condizione necessaria per poter individuare interventi di ristrutturazione, anche demo-ricostruttiva, sugli edifici non recuperabili con metodiche meno invasive.

Alla luce della dettagliata indagine effettuata quindi sui tessuti edilizi dell'insediamento centrale storico, l'Amministrazione ha poi valutato anche la possibilità di:

- estendere verso nord l'attuale perimetrazione dei tessuti riconosciuti di matrice storica, fino a comprendere gran parte dei tessuti edilizi che si affacciano su via Gaude (edifici almeno in parte caratterizzati da tipologie e valori architettonici analoghi a quelli attualmente compresi nell'area individuata come nucleo di più antica formazione);
- precisare la perimetrazione dell'area assoggettata al rispetto delle direttive dell'articolo 24 della LR 56/77, identificando in tal modo il nucleo originario dell'abitato di Cambiano (ambito chiaramente percepibile anche da una lettura superficiale delle mappe, e puntualmente descritto dalle dettagliate ricerche che il Prof. Arch. Francesco Ognibene aveva allegato al progetto del Piano Regolatore originario approvato nel 1995).

Gli obiettivi della Variante (e le conseguenti linee operative) riferibili all'ambito del nucleo di antica formazione sono quindi schematizzabili come segue:

- ridefinizione dell'ambito dei tessuti riconosciuti come di antica formazione e definiti come "centro storico", sulla base di quanto attestato dal Catasto Rabbini e dell'analisi delle tipologie insediative e dei caratteri architettonici dell'edificato, distinguendo dal tessuto ordinario gli ambiti di particolare pregio storico e ambientale e precisando l'area da assoggettarsi al rispetto delle direttive di cui all'articolo 24 della LR 56/77;
- ridefinizione delle modalità di intervento edilizio, conseguente all'analisi e alla rilettura delle caratteristiche e dei valori storico-architettonici, disciplinando l'operatività edilizia più idonea per i singoli edifici;

- adeguamento dell'apparato normativo di riferimento, coordinando innanzitutto le definizioni di intervento riportate all'articolo 8 delle NTA con quelle dell'articolo 3 del DPR 380/2001 e rivedendo di conseguenza modalità e indirizzi operativi contenuti nell'articolo 24 delle NTA, con l'introduzione, ove necessario, di prescrizioni particolari in relazione a specifiche situazioni ed esigenze;
- sistematizzazione dei dati acquisiti in fase di analisi dei tessuti edilizi, individuando gli elementi tipologico-architettonici ricorrenti e redigendo una documentazione fotografica di corredo e una lettura "critica" dei caratteri architettonici rilevati, che possano costituire riferimento operativo per gli interventi di recupero.

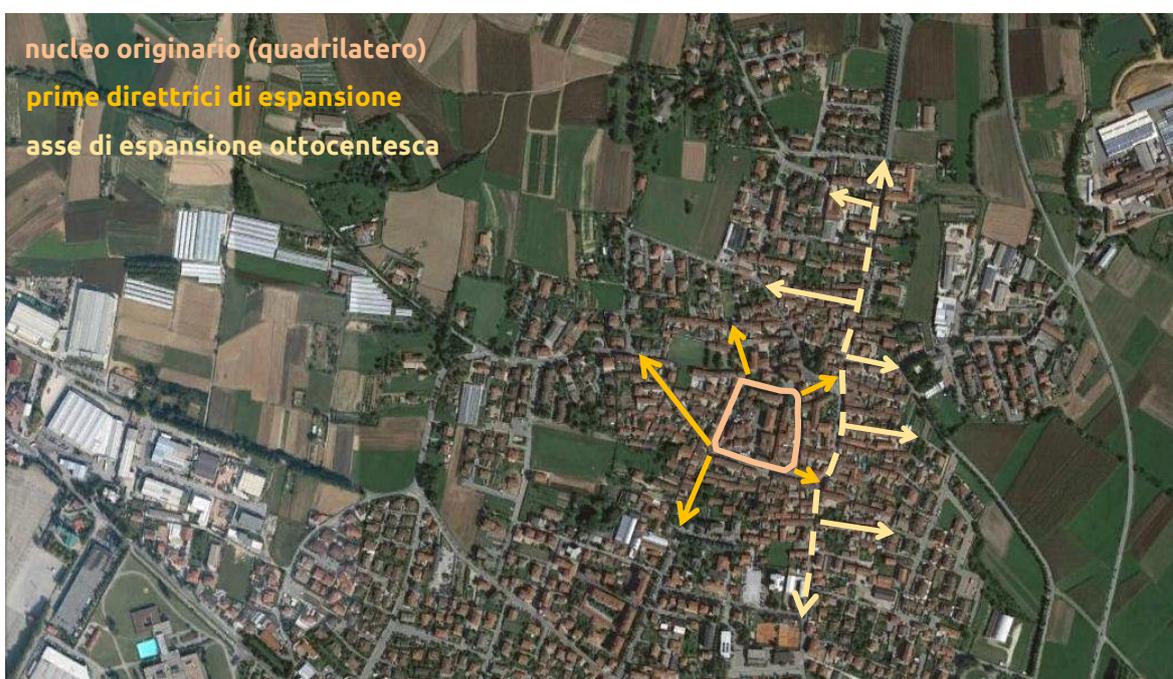
Al fine di predisporre un'adeguata base conoscitiva preliminare a qualunque scelta di perimetrazione o di attribuzione di specifica disciplina operativa, è stata svolta un'analisi "in campo" sui tessuti edilizi del nucleo di antica formazione del Capoluogo cambianese, intendendo come tale l'urbanizzato "fotografato" dal Catasto Rabbini (anno 1858).



Il nucleo antico dell'edificato di Cambiano nel Catasto Rabbini e in una elaborazione di raffronto tra gli edifici (ancora esistenti o demoliti) presenti nell'antico catasto e quelli realizzati in epoca successiva

A partire dal nucleo di fondazione romana, sorto attorno al castello eretto su una leggera acclività e tuttora ben visibile, racchiuso entro le vie Mosso, Cavour, Borgarelli e San Francesco d'Assisi a formare un quadrilatero difeso da muraglioni (e dotato di due "torri-porta" di accesso), Cambiano è cresciuta sulla prosecuzione di tali direttrici, come fa-

cilmente rilevabile dagli schemi planimetrici dei quartieri che vi si attestano. Per quanto riguarda la successiva espansione ottocentesca, l'insediamento si è sviluppato lungo l'asse di Via Martini, seguendo poi i suoi prolungamenti verso nord (via Gaude) e verso sud (via Lagrange). L'indagine condotta su questo ambito centrale ha permesso di identificare, oltre ad alcuni edifici che per la loro qualità urbano-architettonica costituiscono elementi di specifica caratterizzazione dell'ambito storico, una serie di componenti compositive e tipologie costruttive che, per conformazione e per utilizzo dei materiali, costituiscono i tratti architettonici caratterizzanti dell'edificato di questi luoghi; allo stesso modo, si è potuto rintracciare quegli elementi che rappresentano fratture o incoerenze nel contesto storico.



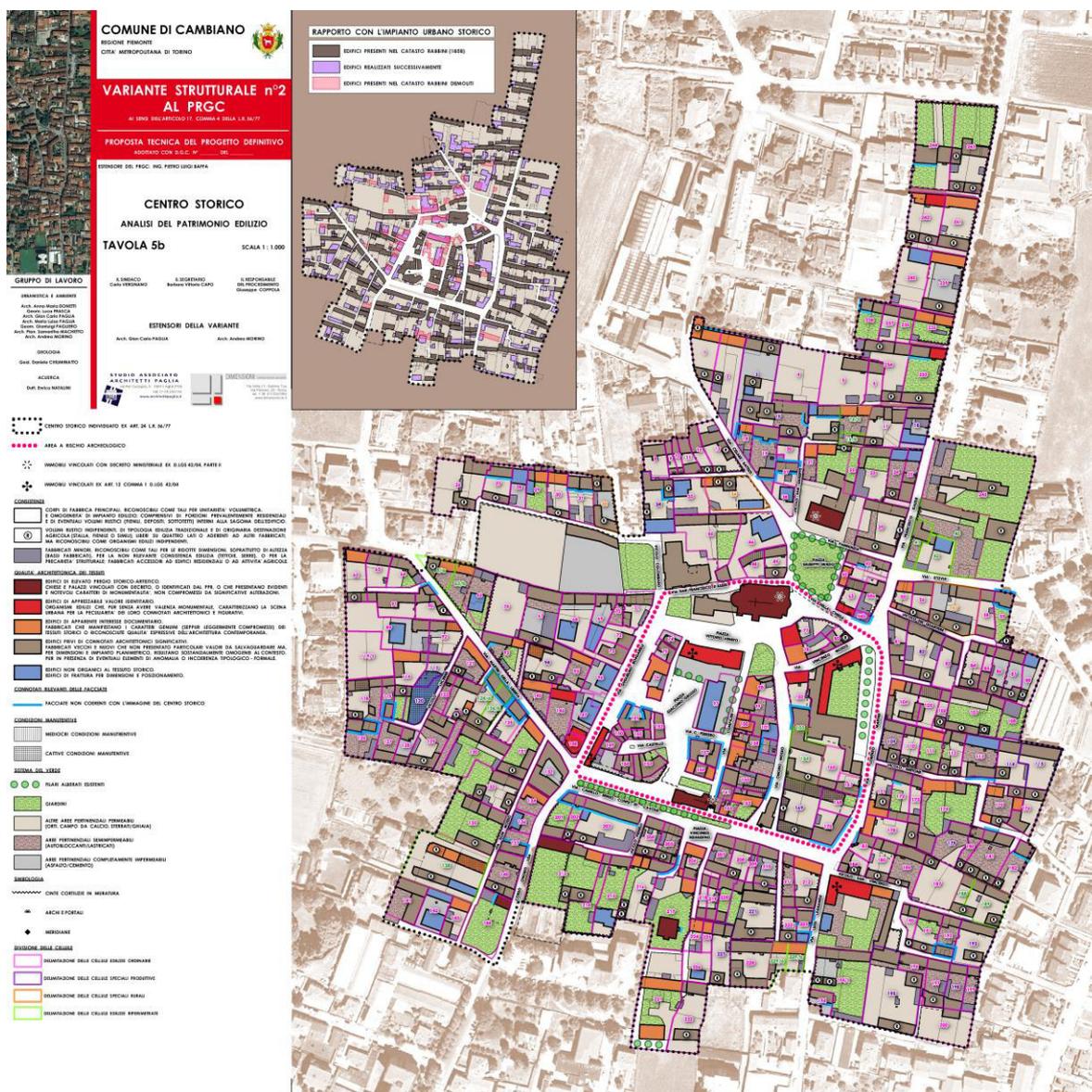
Tali risultanze sono confluite nei nuovi elaborati di PRGC raccolti sotto il numero **5(n)**, con particolare riferimento alla tavola **5b** a titolo "Centro Storico: analisi del patrimonio edilizio" e all'elaborato **5c** a titolo "Analisi e schedatura fotografica degli edifici di pregio storico-architettonico, delle componenti tipologiche di riferimento e degli elementi di incoerenza formale"; la tavola **5b** riporta una serie di informazioni, tra cui le "classi di qualità architettonica degli edifici", così definite:

- Edifici di elevato pregio storico-artistico: chiese e palazzi che presentano evidenti e notevoli caratteri di monumentalità, non compromessi da significative alterazioni;
- Edifici di apprezzabile valore identitario: organismi edilizi che, pur senza avere valenza monumentale, caratterizzano la scena urbana per la peculiarità dei loro connotati architettonici;
- Edifici di interesse documentario: edifici che manifestano i genuini caratteri tipologi-

co-compositivi (seppure talvolta leggermente compromessi) dei tessuti storici;

- Edifici privi di connotati architettonici significativi ma che, per dimensioni e impianto planimetrico sono sostanzialmente omogenei al contesto edificato;
- Edifici non organici al tessuto storico: edifici di frattura per dimensioni e posizionamento.

Vengono inoltre documentate le permanenze storiche (confrontando la situazione attuale con i vecchi catasti), le condizioni manutentive dei fabbricati, le aree libere aventi caratteri pertinenziale (distinte in base alla permeabilità dei suoli), le valenze artistiche e documentarie (meridiane, archi, portali e muri in mattoni) e viene riportata e mantenuta la suddivisione in "cellule edilizie", secondo la numerazione già attribuita dal PRG vigente, vale a dire l'articolazione degli insediamenti esistenti in "ambiti unitari di intervento".



Estratto della "Tav. 5b. Centro Storico: analisi del patrimonio edilizio"

L'elaborato 5c consiste invece in una schedatura fotografica organizzata in cinque sezioni:

- ▶ **SEZIONE A:** Beni architettonici vincolati ai sensi del DLGS 42/2004, Parte II [identificati con il simbolo * sulla cartografia e normati all'articolo 31, comma 2 delle NDA];
- ▶ **SEZIONE B:** Beni architettonici per i quali il vincolo di tutela ai sensi DLGS 42/2004 deve essere accertato mediante apposita procedura di verifica [identificati con il simbolo † sulla cartografia e normati all'art. 31, comma 3 delle NDA];
- ▶ **SEZIONE C:** Edifici di particolare interesse tipologico-architettonico, sui quali si rilevano caratteri costituenti riferimento per gli interventi di recupero e nuova edificazione in centro storico;
- ▶ **SEZIONE D:** Edifici sui quali si rilevano caratteri tipologico-architettonici non coerenti con il quadro storico-ambientale del nucleo di antica formazione, in relazione alla presenza di elementi (configurazione delle aperture e/o di balconi e ballatoi, rivestimenti, strutture di copertura, etc.) che per materiali impiegati e conformazione non rispondono a quelle che sono riconosciute alle sezioni precedenti quali caratteristiche tipologiche di riferimento per la corretta tutela e definizione del contesto storico architettonico del centro storico di Cambiano;
- ▶ **SEZIONE E:** Allegato documentario relativo al complesso rurale denominato "Mulino Gallè", localizzato nella porzione meridionale del territorio comunale, nei pressi del confine con il Comune di Trofarello, che presenta ben conservati i caratteri tipologico-architettonici specifici dell'architettura rurale tradizionale.

Nell'ambito di tali schede, sono anche stati identificati (con apposite icone) gli elementi che costituiscono valori da tutelare e definiscono la specificità storico-architettonica dei manufatti, nonché le componenti tipologiche di riferimento per eventuali interventi di ristrutturazione, il tutto con riguardo alle seguenti categorie:

- componenti compositive dei prospetti (scansione delle aperture, porticati, archi e portali, loggiati, balconi e ballatoi, paramenti murari, ecc.);
- apparati decorativi (cornicioni, lesene, fasce in bassorilievo, affreschi, meridiane, decorazioni pittoriche, ecc.);
- strutture di copertura e elementi sovrastanti (coperture, abbaini, comignoli, ecc.).

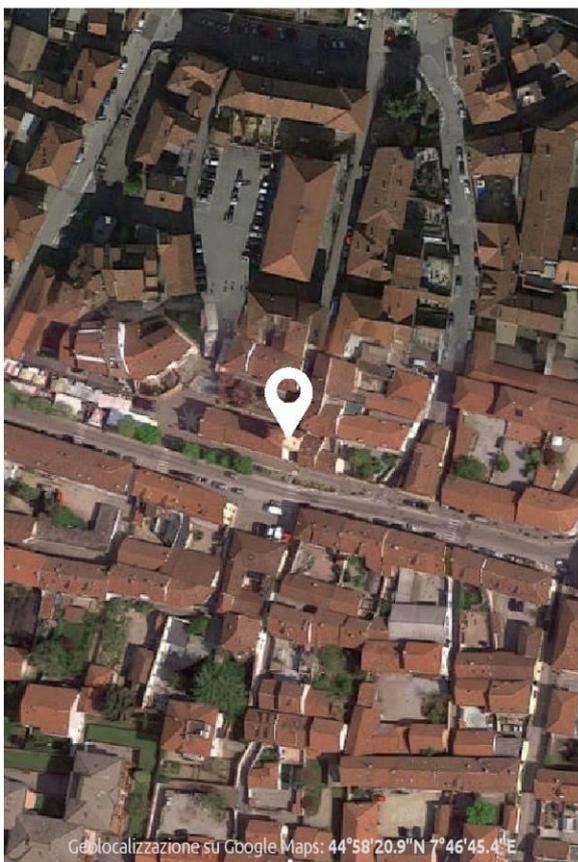
Allo stesso modo, sono stati censiti gli elementi di incoerenza tipologico-formale, che determinano fattore di "disturbo" nell'ambito della complessiva percezione paesaggistico-architettonica del nucleo di antica formazione.

Si riportano di seguito alcuni esempi della schedatura descritta.

SEZIONE A
SCHEDA 003

denominazione ▶ TORRE CAMPANARIA (EX TORRE-PORTA DETTA "STELLINA")
indirizzo ▶ VIA COMPAIRE

AREA DI PRG
Sc10/1



▼ **ESTREMI DI TUTELA** (simbolo * su cartografia di PRGC)
Not. Min. 30/6/1910

▼ **CATALOGAZIONE SULLA TAVOLA 5.b di PRGC**
Edifici di elevato pregio storico-artistico ■

▼ **CENNI STORICI**

Edificata presumibilmente nel XIII secolo, completava (con la torre gemella posta più a nord, demolita nel 1883) la struttura difensiva del ricetto, e proteggeva l'accesso alla "piazza" (l'attuale via Compaire).

Sin dal 1639 è documentata l'esistenza di ben tre campane, utilizzate per la comunicazione alla popolazione delle emergenze e della eventuale necessità di ritirarsi all'interno della cinta muraria; nel 1647 la struttura ha subito una prima, radicale, trasformazione, che ha portato alla realizzazione dei setti murari di tamponamento e dell'arco che caratterizzano attualmente il fronte nord (verso l'interno del ricetto), risale probabilmente allo stesso periodo l'inserimento di un elemento laterizio decorato con il giglio di Francia.

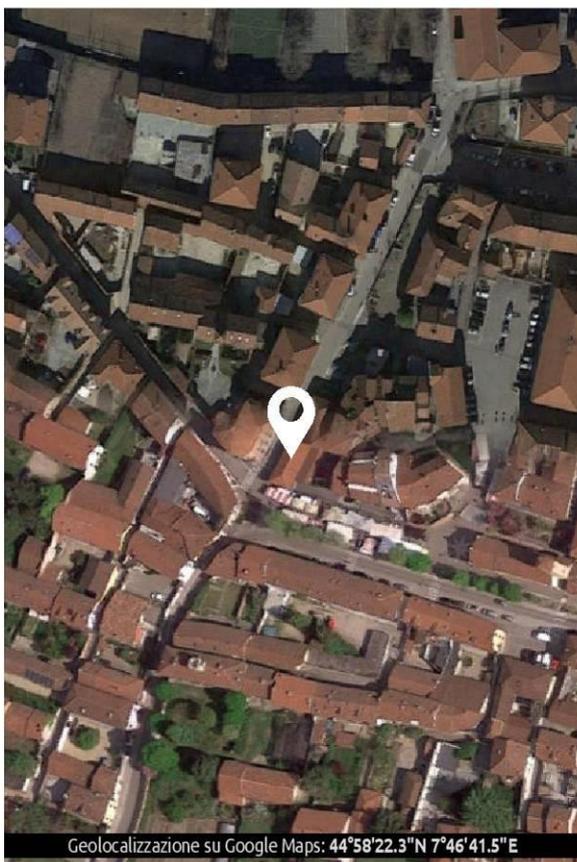
Originariamente dotata di due meridiane (una delle quali ancora ben visibile sul fronte sud, datata 1828), la torre è stata in seguito completata con l'inserimento di due orologi.

Estratti dall'Elaborato "5c. Analisi e schedatura fotografica degli edifici di pregio storico-architettonico, delle componenti tipologiche di riferimento e degli elementi di incoerenza formale" – sezione A

SEZIONE B
SCHEDA 003

tipologia ▶ MERCATO COPERTO
indirizzo ▶ VIA BORGARELLI

AREA DI PRG
senza sigla



▼ **ESTREMI DI TUTELA** (simbolo * su cartografia di PRGC)
Articolo 12, comma 1 del DLGS 42/2004

▼ **CATALOGAZIONE SULLA TAVOLA 5.b DI PRGC**
Edifici di apprezzabile valore identitario ■

▼ **NOTE**

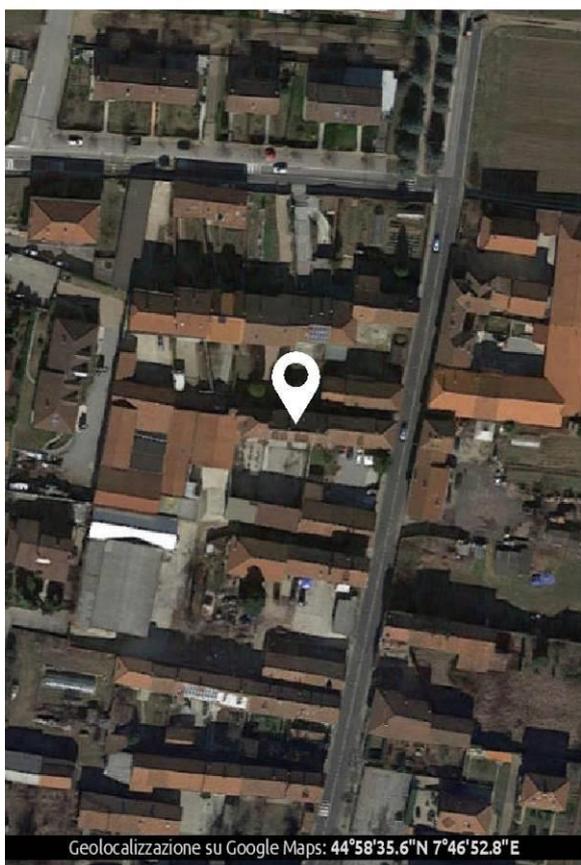
Interessanti (anche se la frequenza della loro presenza non consente di inquadrarle come elemento tipologico di riferimento, ma semplicemente come componente che deve essere oggetto delle opportune tutele e interventi di manutenzione) le linee di gronda "a merletto" che caratterizzano la struttura di copertura (cfr. schede C.014 / C.023 / C.032).

Estratti dall'Elaborato "5c. Analisi e schedatura fotografica degli edifici di pregio storico-architettonico, delle componenti tipologiche di riferimento e degli elementi di incoerenza formale" – sezione B

SEZIONE C
SCHEDA 004

denominazione ▶ EDIFICIO DI ABITAZIONE
indirizzo ▶ VIA FRANCESCO V. GAUDE (SP122)

CELLULA
242



▼ ESTREMI DI TUTELA

Articolo 24, LR 56/1977

▼ CATALOGAZIONE SULLA TAVOLA 5.b DI PRGC

Edifici di apprezzabile valore identitario ■

▼ ELEMENTI SPECIFICI DI TUTELA



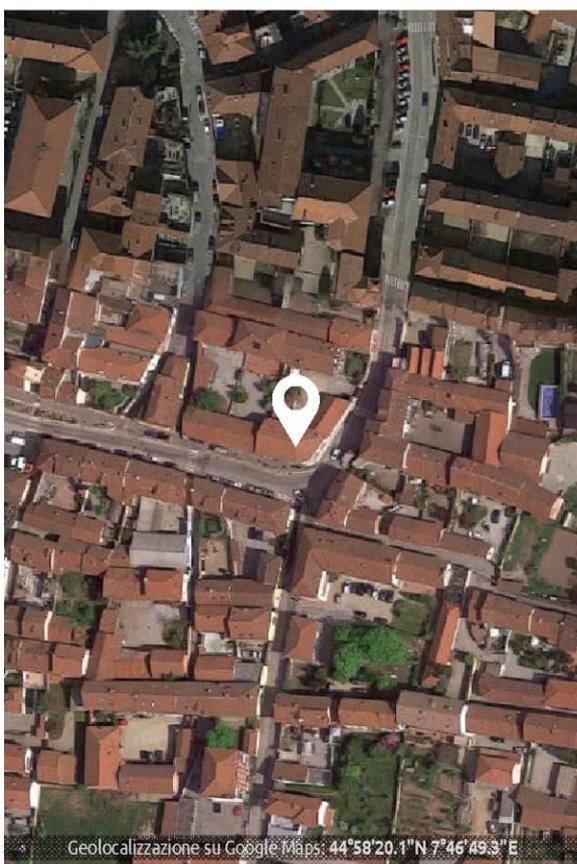
▼ COMPONENTI TIPOLOGICHE DI RIFERIMENTO



* Con riferimento anche alla conformazione della balaustra.

Estratti dall'Elaborato "5c. Analisi e schedatura fotografica degli edifici di pregio storico-architettonico, delle componenti tipologiche di riferimento e degli elementi di incoerenza formale" – sezione C

SEZIONE D	denominazione ▶	CASA DI ABITAZIONE	CELLULA 170
SCHEDA 019	indirizzo ▶	VIA CAMMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR, 13	



▼ **CATALOGAZIONE SULLA TAVOLA 5.b DI PRGC**

Edifici privi di connotati architettonici significativi, sui quali si rilevano elementi tipologico-formali incoerenti ■

▼ **ELEMENTI DI INCOERENZA TIPOLOGICO-FORMALE**



* La distribuzione e il dimensionamento delle aperture non sono omogenei al quadro urbano-architettonico di riferimento, così come la scelta dei sistemi di oscuramento.

** I balconi risultano privi dei modiglioni di sostegno, elementi che rivestono un indiscutibile ruolo di scansione geometrica nell'ambito degli schemi compositivi dell'architettura tradizionale; risulta inoltre incoerente il disegno delle balaustre, che non risponde alle caratteristiche individuate alle sezioni precedenti del presente documento.

*** L'utilizzo di lastre calcaree per la zoccolatura non è omogeneo al quadro urbano-architettonico di riferimento, entro il quale tale elemento di "sottolineatura" visiva (e di protezione del piede del fabbricato) risulta sempre cromaticamente più scuro della facciata sovrastante. Per quanto concerne il finto bugnato del piano terra, pur essendo possibile ricondurre tale scelta ad alcuni esempi effettivamente presenti nell'ambito del centro storico, trama e proporzione dei "blocchi" risultano poco armonici; occorre anche specificare che la presenza di tale apparato decorativo è da ricondursi solitamente a edifici che evidenziano caratteristiche architettoniche e compositive dei prospetti differenti da quello in esame (cfr. schede **C.020** / **C.032**).

Estratti dall'Elaborato "5c. Analisi e schedatura fotografica degli edifici di pregio storico-architettonico, delle componenti tipologiche di riferimento e degli elementi di incoerenza formale" – sezione D

SEZIONE E
SCHEDA 001a

denominazione ▶ MULINO GALLÈ
indirizzo ▶ REGIONE GALLÈ

AREA DI PRG
area agricola

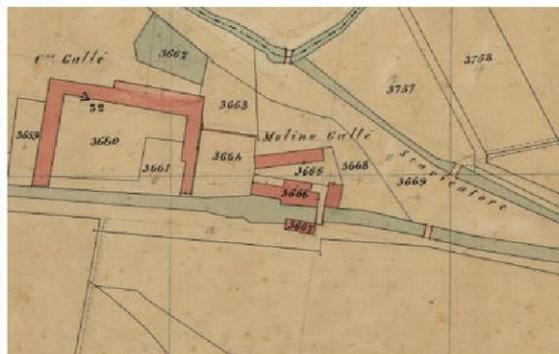


▼ **ESTREMI DI TUTELA**
Articolo 24, LR 56/1977

▼ **CENNI STORICI**

Il complesso, eretto probabilmente nella prima metà dell'800, conserva tuttora il frantoio e le macine del mulino; nel corso dei secoli è stato adibito anche a segheria e luogo di selezione delle sementi per lo scambio dei semi per rafforzare la qualità delle piante.

L'estratto del Catasto Rabbini evidenzia come un tempo il mulino facesse forse parte di un complesso agricolo ancora più grande, che comprendeva verso ovest anche una vera e propria cascina, edificio ora completamente scomparso.

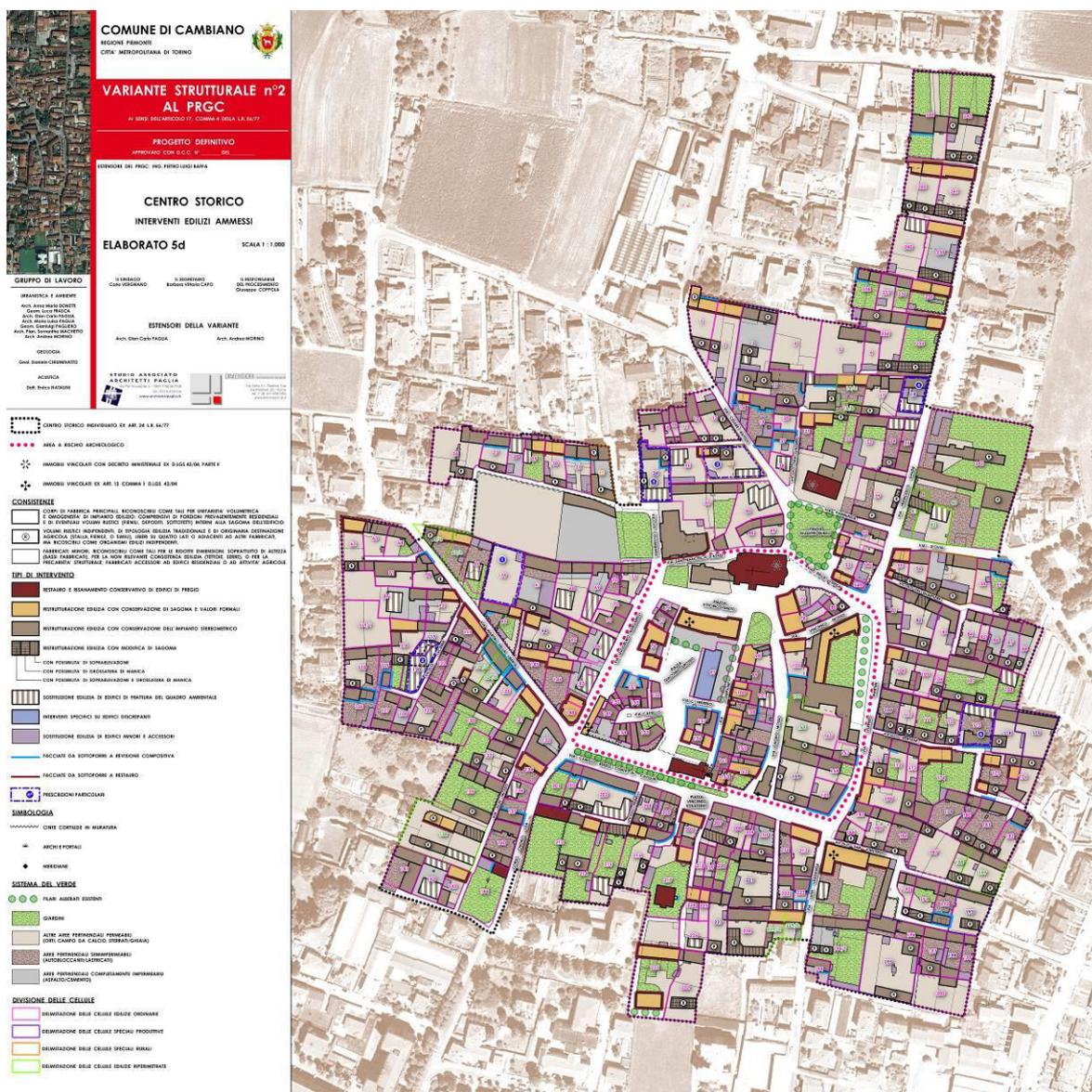


Estratto del catasto Rabbini (1858)

Estratti dall'Elaborato "5c. Analisi e schedatura fotografica degli edifici di pregio storico-architettonico, delle componenti tipologiche di riferimento e degli elementi di incoerenza formale" – sezione E

Il perimetro dell'area, individuata come "Centro Storico" e interamente assoggettata alle tutele di cui all'art. 24 della LR 56/77, è stato inoltre oggetto di alcuni altri aggiustamenti di modesta entità, sempre sulla base delle analisi dirette dei corpi edilizi.

- l'**individuazione dell'area di rischio archeologico**, coincidente con il quadrilatero originario e la sua prima espansione verso Est, comprendendo i tessuti edificati compresi tra le vie Martini, Cavour, Borgarelli e San Francesco d'Assisi;
- la **definizione dei tipi di intervento ammessi per ogni singolo edificio**, con l'introduzione, nella norma di attuazione del PRG, di una serie di contenuti progettuali di dettaglio; il tutto nell'ottica di una effettiva salvaguardia e, contemporaneamente, di una reale operatività edilizia, che consenta di intervenire in relazione alla tutela dei valori storico-architettonici.



Estratto della "Tav. 5d. Centro Storico: interventi edilizi ammessi"

Per l'esposizione dettagliata dei risultati delle analisi sul patrimonio edilizio di antica formazione, si rimanda agli elaborati di Variante a titolo:

- Tav. 5a “Centro Storico: sviluppo altimetrico dell’edificato, grado di occupazione e destinazioni d’uso in atto”;
- Tav. 5b “Centro Storico: analisi del patrimonio edilizio”;
- Elab. 5c “Analisi e schedatura fotografica degli edifici di pregio storico-architettonico, delle componenti tipologiche di riferimento e degli elementi di incoerenza formale”;
- Tav. 5d “Centro Storico: interventi edilizi ammessi”.

La caratterizzazione normativa dei tessuti edificati interni all’area individuata come “centro storico” dalla presente PTPD, anche in ragione delle intercorse modifiche al DPR 380/2001 apportate dalla recente L. 120/2020 (come precisate poi dalla Circolare Interministeriale del 2.12.2020), è stata oggetto, nell’ambito del processo di copianificazione, di una serie di modifiche.

Per la lettura completa delle varie fasi di evoluzione dei contenuti della Variante rispetto a tale tematica si rimanda agli Allegati **0, 1, 2 e 3** al presente documento.

■ 2.2 | **Riduzione delle capacità edificatorie perequative e revisione delle previsioni di aree per servizi**

Il PRGC vigente attribuisce una capacità edificatoria perequativa ad alcune aree a servizi che, all’epoca di formazione del Piano vigente, furono ritenute di particolare rilevanza “strategica”; le regole applicative dei meccanismi di perequazione, come stabilite dalle NTA, prevedono che, contestualmente alla cessione gratuita al Comune di tali aree, le rispettive capacità edificatorie possano essere trasferite e attuate in aree “B” del PRG.

La capacità insediativa complessivamente sviluppata dall’ipotetica attuazione di tutte le quantità edificatorie generate dalla perequazione è pari a 196 abitanti (corrispondenti a 8.028 mq di SLP), ma ad oggi, pur dopo molti anni dall’approvazione del PRG, sono soltanto poche decine i mq effettivamente realizzati.

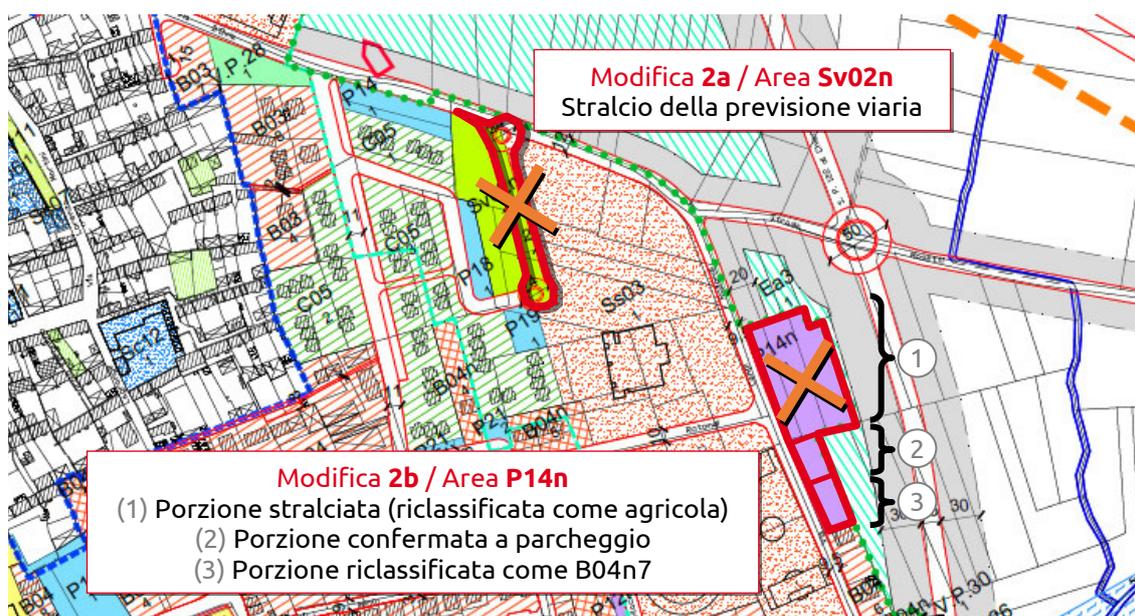
A fronte dei risultati estremamente modesti prodotti dal meccanismo perequativo, l’Amministrazione Comunale ha pertanto ritenuto opportuno un suo ripensamento, in forza delle seguenti motivazioni:

- innanzitutto, considerando come obiettivo prioritario e strategico l’incentivazione al riuso del patrimonio edilizio di antica formazione (dal quale ci si attende anche un incremento insediativo), si è ritenuto coerente ridimensionare le previsioni edificatorie contemplate dal vigente PRG per interventi di nuova costruzione;
- in secondo luogo, stante la fiacchezza della dinamica edilizia, specie per quanto riguarda proprio le nuove costruzioni, alcuni proprietari delle aree per servizi portatrici dei diritti edificatori perequativi (e perciò assoggettate alla fiscalità immobiliare) hanno

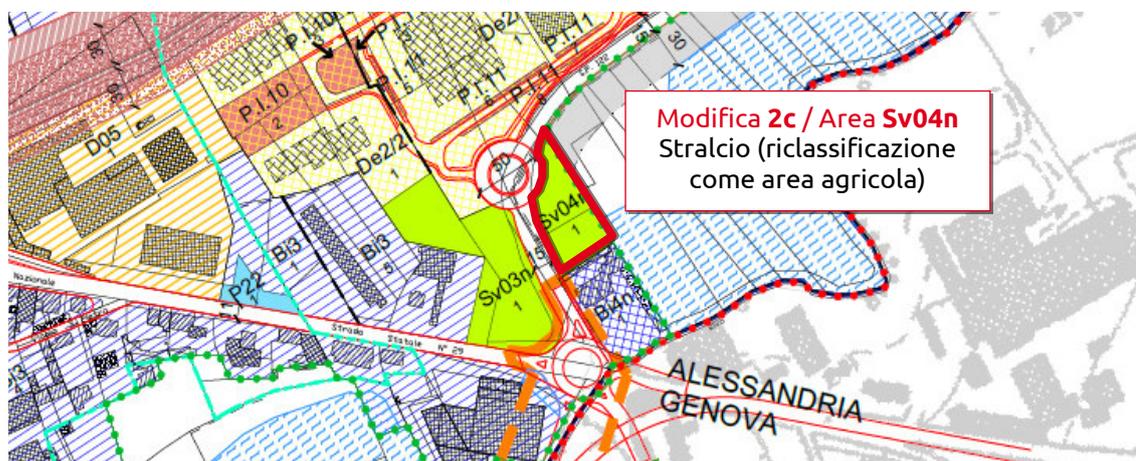
- manifestato la loro comprensibile insofferenza rispetto alla scarsa fungibilità dei beni sui quali devono pagare le tasse, chiedendo di azzerarne la potenzialità edificatoria;
- infine, riconsiderando l'effettiva necessità e fattibilità delle aree per servizi pubblici individuate dal PRG vigente, sulla base dell'attuale domanda sociale e dei criteri di compatibilità ambientale e paesaggistica, vengono in evidenza alcune previsioni non più realisticamente attendibili, peraltro ubicate in ambiti decentrati e connotati da elevato pregio agronomico;

A margine di questa operazione di verifica in merito ai meccanismi perequativi, sono state apportate alcune modifiche alle destinazioni d'uso specifiche delle aree, sempre nell'ambito delle loro funzioni di servizio pubblico e nell'ottica di allineare lo strumento urbanistico con gli utilizzi effettivi che nel tempo si sono consolidati su alcuni di tali ambiti. Gli obiettivi della Variante (e le conseguenti linee operative) riferibili a questo particolare "tema" della Variante sono quindi schematizzabili come segue:

- riduzione delle consistenze edilizie realizzabili tramite l'applicazione del meccanismo perequativo previsto dal PRGC;
- stralcio di alcune aree a servizi (o di singole previsioni infrastrutturali ad esse associate) che, per la loro localizzazione marginale e/o in riferimento alla ridotta rilevanza strategica nell'ambito del disegno urbano complessivo del Capoluogo, costituiscono previsioni non più attuali e funzionali. Nello specifico, si opera nei seguenti modi:
 - **modifica 2a:** viene stralciata la previsione viaria che insiste attualmente lungo il confine orientale dell'area Sv02n, unitamente alle due rotonde previste nei pressi dell'area di parcheggio denominata P19 e in coincidenza dell'incrocio con il tracciato di Strada D'Ovia, e si eliminano i diritti edificatori perequativi legati all'intera area;



- **modifica 2b:** si stralcia tutta la porzione settentrionale dell'area P14n (per una superficie di mq 4.985), riclassificando le superfici come parte dell'ambito Ea3 (Area agricola di salvaguardia ambientale) e ripristinando le fasce di rispetto di via Campi Rotondi; la porzione rimanente (frontistante l'area su cui sorgono gli impianti sportivi) viene in parte confermata nella sua destinazione attuale (mantenendo la sigla P14n, per una superficie di mq 832,5) e in parte riclassificata come B04n7 (introducendo la nuova cellula edilizia n.170, anch'essa di mq 832,5). Conseguentemente, si rettificano i perimetri relativi al "raggruppamento cellule" e alla "delimitazione del territorio edificato nel PRGC in progetto". Si introduce inoltre una norma specifica per la cellula edilizia n.170, che vincola l'attuazione degli interventi edificatori alla localizzazione delle superfici di servizio (in particolare le aree di parcheggio) lungo il confine settentrionale, secondo una distribuzione planimetrica che garantisca i dovuti collegamenti funzionali con la limitrofa area P14n, e si eliminano i diritti edificatori perequativi legati all'area;
- **modifica 2c:** si provvede allo stralcio dell'area a servizi Sv04n, riclassificandone la superficie in area agricola, e all'integrazione cartografica degli spazi ricadenti nell'ambito della fascia di rispetto afferente Strada per Chieri e della perimetrazione del vincolo di cui all'articolo 29 della LR 56/77 (afferente al Rio Tepice). Contestualmente, si provvede all'eliminazione dei diritti edificatori perequativi legati ad essa e alla modifica delle tabelle relative alle aree a servizi pubblici allegate alle NTA di Piano.



- modifica delle destinazioni di utilizzo, intervenendo su alcune aree il cui utilizzo consolidato, pur restando nell'ambito del comparto dei servizi pubblici, non risulta perfettamente allineato a quanto definito dalla strumentazione urbanistica vigente:
- **modifica 2d:** la modifica introdotta con la Variante consiste nel cambio di destinazione di utilizzo dell'area a servizi, che dalla classificazione "per attività sportive", passa a quella "di interesse comune", in modo da rispecchiare l'effettivo utilizzo dell'ambito

(che ospita regolarmente fiere e altre manifestazioni);

- **modifica 2e:** la modifica introdotta con la Variante consiste nel cambio di destinazione di utilizzo dell'area a servizi, che dalla classificazione "di interesse comune" passa a quella di "parcheggio" e "attrezzature sportive"; l'intervento è funzionale al completamento del polo sportivo che si è sviluppato sulle limitrofe aree Ss03n e Ss06. Contestualmente si provvede a stralciare dalla superficie dell'area a servizi la porzione localizzata all'estremo nord-ovest, entro la quale sorge un edificio privato (che ospita oltretutto una attività artigianale) erroneamente incluso nella perimetrazione dell'area a servizi dalla cartografia del PRGC vigente.

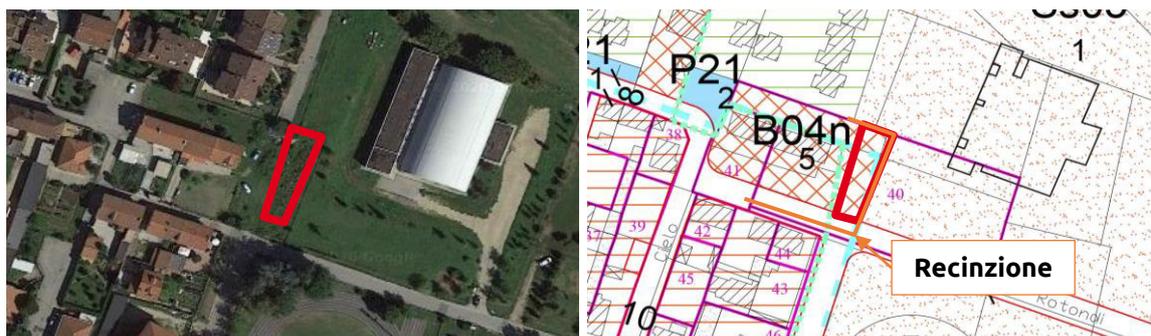
■ 2.3 | Modifiche puntuali e aggiornamenti della cartografia di PRGC

La Variante è altresì occasione per provvedere ad alcune modifiche puntuali e aggiornamenti cartografici, riassumibili come segue:

- **modifica 3a:** indicazione cartografica del vincolo di tutela ai sensi degli artt.10 e 12 del DLGS 42/2004 su un edificio (ex scuola elementare) localizzato nei pressi della frazione di Madonna della Scala (in area Si01), come da provvedimento trasmesso dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo al Comune di Cambiano, in data 8 ottobre 2013.



- **modifica 3b:** riclassificazione da ambito a servizi pubblici (Ss03) a spazio pertinenziale di unità abitativa (B04n5) di un'area di modestissima estensione superficiale (circa 220 mq), localizzata nei pressi del margine orientale dell'edificato del Capoluogo. Tale modifica costituisce semplice rettifica di un errore di rappresentazione grafica legato alla fase di digitalizzazione della cartografia di PRGC; infatti, anche dall'ortofoto, è evidente l'appartenenza del lotto al giardino privato della casa limitrofa, recintato.



- **modifica 3c:** stralcio della destinazione produttiva/terziaria Bi3 da un'area di circa 900 mq, su richiesta del proprietario, in conseguenza dei molteplici elementi di vincolo paesaggistico-ambientali sussistenti sull'ambito, che rendono di fatto virtualmente impossibile un suo utilizzo edificatorio; sull'area, localizzata a margine degli spazi peri-fluviali del Rio Tepice, insistono infatti i vincoli di inedificabilità derivanti dalle fasce di protezione idrografica e di tutela paesaggistica del corso d'acqua, senza contare la classificazione geologica dell'ambito, che il PRGC colloca in classe IIIa.



In ragione di tali motivazioni, l'Amministrazione ritiene di poter accettare la richiesta inerente alla riclassificazione della particella catastale in oggetto in area agricola; A margine di queste modifiche cartografiche di minore entità, si è colta l'occasione per apportare alcune specifiche integrazioni nell'articolato normativo, principalmente finalizzate a:

- coordinare il testo con i riferimenti corretti alle definizioni di legge dei tipi di intervento edilizio, richiamando i disposti dell'articolo 3, comma 1 del DPR 380/01, inserendo gli opportuni rimandi alla disciplina degli interventi sulla porzione dell'abitato riconosciuta come di matrice storica, di cui all'art. 24 delle Norme stesse;
- all'art. 28: consentire la monetizzazione di una parte dell'area per standard P.I.13/1 individuata nella cartografia di PRG all'interno di un ambito aziendale recintato, con ap-

- plicazione dei proventi alla realizzazione di opere destinate alla mobilità;
- all’art. 34: subordinare ad apposita convenzione l’eventuale attuazione, da parte dei privati, delle aree per servizi pubblici, al fine di definire modalità, requisiti, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture;
 - all’art. 51: nell’ambito delle disposizioni transitorie, disciplinare la realizzazione degli interventi edificatori in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi dopo la scadenza dei medesimi, in relazione al grado di completamento delle opere di urbanizzazioni.

■ 2.4 | Elementi di sostenibilità ambientale della Variante

Da quanto fin qui esposto, è chiaro che la Variante Strutturale n. 2 al PRG di Cambiano presenta molteplici elementi di sostenibilità ambientale, dal momento che:

- la volontà di orientare più nettamente lo strumento urbanistico in direzione della rivitalizzazione/rifunzionalizzazione dei tessuti residenziali di antica formazione del Capoluogo ha potenziali ricadute positive sulle principali componenti ambientali, con particolare riferimento al contenimento del consumo di suolo e alla riduzione delle pressioni legate al sistema della mobilità e delle esternalità antropiche in genere; è inoltre importante sottolineare come a questa scelta la Variante accompagni la netta contrazione delle volumetrie realizzabili utilizzando i meccanismi perequativi previsti dal PRGC, il che può essere considerato tra i fattori incentivanti il recupero del patrimonio di antica formazione e costituisce *tout court* una diminuzione delle pressioni antropiche “attese” sul territorio;
- gli interventi di stralcio che interessano soprattutto le aree a servizi consentono di registrare un discreto risparmio di suolo rispetto alle vigenti previsioni di Piano (il cosiddetto “suolo prenotato”), riportando alla destinazione agricola le superfici (circa 9.000 mq) per le quali sono venuti meno i presupposti attuativi. Si tratta di terreni ad oggi liberi, oltretutto ubicati in ambiti decentrati rispetto al tessuto insediativo, e aventi buone/ottime potenzialità agronomiche, riconosciute anche dal Piano Paesaggistico Regionale nella tavola “P4 – Componenti paesaggistiche”;

A ulteriore sostegno della sua sostenibilità, la Variante identifica specifiche misure di compensazione ambientale riferite alla modifica 2b, a ristoro della superficie territoriale sulla quale si sviluppano la porzione confermata dell’area P14n e il nuovo tassello residenziale B04n7, benché si tratti di un’area di modesta estensione (circa 1.660 mq) e, appunto, già zonizzata dal PRG vigente per utilizzi urbani (ad oggi interamente classificata come P14n).

Quali spazi di ricaduta degli interventi compensativi sono state individuate le seguenti

aree pubbliche, localizzate ambedue proprio in prossimità del lotto oggetto della modifica 2b:

- ① porzione settentrionale dell'area Ss05, in fregio a via Campi Rotondi (parte del complesso degli impianti sportivi);
- ② area Sv18, all'incrocio tra via Bevilacqua e via Caduti della Grande Guerra.



I due ambiti presentano una buona copertura arborea, composta però in parte da essenze che risultano indicate negli elenchi di “specie esotiche invasive” di cui agli allegati alla DGR n.33-5174 del 12/6/2017 (ad esempio sono rilevabili alcuni esemplari di *Ailanthus altissima*); come evidenziato da ampia documentazione scientifica (si citano a puro titolo di esempio le “Linee guida per la gestione sostenibile delle specie invasive arboree nelle aree naturali” edite da ISPRA-CNR) la presenza di tali specie vegetali comporta notevoli impatti in termini di perdita di biodiversità e di servizi ecosistemici, nonché in riferimento ai costi vivi di gestione del “capitale naturale” derivanti dalle necessarie operazioni di controllo e contenimento della loro diffusione sul territorio.

Si prevede quindi l'eradicazione e sostituzione con esemplari arborei autoctoni (di pari maturità) delle essenze vegetali che saranno, a seguito di specifico sopralluogo, individuate come elemento di negatività sotto il profilo ecologico.

La norma specifica messa a punto prevede comunque la possibilità, nel caso in cui l'Amministrazione identifichi interventi di carattere compensativo di maggiore urgenza e funzionalità, di orientare in tal senso le attività di compensazione ambientale connesse all'intervento.



PERCORSO PROCEDURALE

Di seguito si riporta l'iter procedurale che il Comune di Cambiano è tenuto a seguire per l'approvazione definitiva della presente Variante Strutturale n. 2, con evidenza e descrizione delle fasi già superate e di quelle attualmente in corso.

fasi		data	allegati
⇒	adozione della proposta tecnica del progetto preliminare	26.6.2020	-
⇒	pubblicazione della proposta tecnica del progetto preliminare		
⇒	prima conferenza di pianificazione sulla proposta tecnica del progetto preliminare	1° seduta	3.8.2020
		2° seduta	1.10.2020
⇒	adozione del progetto preliminare	27.11.2020	-
⇒	pubblicazione del progetto preliminare		
⇒	adozione della proposta tecnica del progetto definitivo	19.5.2021	-
⇒	seconda conferenza di pianificazione sulla proposta tecnica del progetto definitivo	1° seduta	23.6.2021
		2° seduta	30.7.2021
⇒	approvazione del progetto definitivo		

■ 3.1 | Proposta Tecnica del Progetto Preliminare e sua pubblicazione

La **Proposta Tecnica del Progetto Preliminare** è stata adottata dal Consiglio Comunale con **DCC n.18 del 26.6.2020**, e successivamente pubblicata per 30 giorni e inviata agli Enti sovraordinati. Nel periodo per la presentazione delle osservazioni (ultimi 15 giorni di pubblicazione) sono pervenute al Comune n. 10 osservazioni; una ulteriore osservazione è pervenuta oltre i termini. Si rimanda all'Allegato 5 alla presente Relazione Illustrativa per la consultazione delle osservazioni pervenute e la lettura dei relativi riscontri da parte dell'Amministrazione Comunale.

L'Ufficio Tecnico Comunale ha inoltre formulato alcuni rilievi, principalmente riconducibili a rettifiche cartografiche e a puntualizzazioni normative.

■ 3.2 | Svolgimento della Prima Conferenza di Copianificazione

In data **3.8.2020** si è svolta, in modalità videoconferenza, la **1° seduta della 1° Conferenza di Copianificazione e Valutazione**, alla presenza degli Enti di Copianificazione e degli altri Enti invitati. In sede di Conferenza è stata richiesta la trasmissione di alcuni approfondimenti tecnici, utili alla completezza degli atti: la verifica dello stato attuativo del vigente PRG, la tavola dei vincoli e la dichiarazione del Geologo in merito alla non modifica del quadro del dissesto.

Tali elaborati sono stati trasmessi agli Enti della Copianificazione in data 17.9.2020.

I citati Enti hanno pertanto emesso i loro pareri, di cui si allegano di seguito gli estremi (i testi integrali di tali documenti sono riportati all'Allegato 1 del presente elaborato):

ENTE	PROTOCOLLO
Regione Piemonte / Direzione Ambiente, Energia e Territorio Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest	n. 11561 del 30.9.2020
Regione Piemonte / Direzione Ambiente, Energia e Territorio Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate	
Regione Piemonte / Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile, Trasporti e Logistica Settore Tecnico Regionale – Area metropolitana Torino	n. 11431 del 28.9.2020
Città Metropolitana di Torino / Dipartimento Territorio, Edilizia e Viabilità / Direzione Territorio e Trasporti	
Metropolitana di Torino / Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale / Direzione Rifiuti, Bonifiche e Sicurezza Siti Produttivi	n. 11513 del 29.9.2020
Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana Torino	
Arpa Piemonte	n. 11670 del 1.10.2020

In data **1.10.2020** si è svolta, in modalità videoconferenza, la **2° seduta della 1° Conferenza di Copianificazione e Valutazione**, alla presenza degli enti della Copianificazione e di altri Enti invitati, durante la quale sono stati illustrati i rispettivi pareri.

Avvalendosi delle osservazioni e dei contributi espressi dalla Conferenza, è stato pertanto predisposto il Progetto Preliminare di Variante (si rimanda all'Allegato 3 alla presente Relazione Illustrativa per la lettura dei riscontri da parte dell'Amministrazione Comunale ai pareri pervenuti, e per la specificazione delle modifiche apportate in sede di Progetto Preliminare della Variante).

■ 3.3 | Progetto Preliminare e sua pubblicazione

Il **Progetto Preliminare** è stato adottato dal Consiglio Comunale con **DCC n. 44 del 27.11.2020**, e successivamente pubblicato per 60 giorni. Entro i termini di pubblicazione sono pervenute n. 13 osservazioni, e oltre i termini sono pervenute altre 2 osservazioni, che l'Amministrazione Comunale ha comunque ritenuto di prendere in considerazione. Si rimanda all'Allegato 5 del presente elaborato per la consultazione delle osservazioni pervenute e la lettura dei relativi riscontri da parte dell'Amministrazione Comunale. Anche l'Ufficio Tecnico Comunale ha formulato alcuni rilievi, principalmente riconducibili ad affinamenti di prescrizioni all'interno del testo delle Norme di Attuazione.

■ 3.4 | Proposta Tecnica del Progetto Definitivo

Valutate le osservazioni e proposte pervenute, è stata pertanto definita la **Proposta Tecnica del Progetto Definitivo**, adottata con **DGC n. 58 del 19.5.2021** ai sensi dell'art. 15, comma 10 della L.R. 56/77 e trasmessa agli organi competenti in data 21.5.2021 per le opportune valutazioni.

■ 3.5 | Svolgimento della Seconda Conferenza di Copianificazione

In data **23.6.2021** si è svolta, in videoconferenza, la **1° seduta della 2° Conferenza di Copianificazione e Valutazione**, alla presenza degli Enti della Copianificazione. I citati Enti hanno pertanto emesso i loro pareri, di cui si allegano di seguito gli estremi (i testi integrali di tali documenti sono riportati all'Allegato 8 del presente elaborato):

ENTE	PROTOCOLLO
Regione Piemonte / Direzione Ambiente, Energia e Territorio Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest (Classificazione: 11.60.10/PRG_VAR/C00151 Pratica n. C00151)	<i>segnatura di protocollo riportata nei metadati di Doqui ACTA.</i>
Regione Piemonte / Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica - Settore Tecnico Regionale – Area metropolitana Torino (prot. A1813B Class: 11.60.10 – STRGENA1813A/A18000 – 65/2020C/A1800A – 5)	
Città Metropolitana di Torino / Dipartimento Territorio, Edilizia e Viabilità / Direzione Territorio e Trasporti	n. 80090 del 28.7.2021
Città Metropolitana di Torino / Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale / Direzione Rifiuti, Bonifiche e Sicurezza Siti Produttivi	n. 78170 del 21.7.2021

In data **30.7.2021** si è svolta, in modalità videoconferenza, la **2° seduta della 2° Conferenza di Copianificazione e Valutazione**, alla presenza degli enti della Copianificazione, durante la quale sono stati illustrati i rispettivi pareri e chiuso l'iter procedurale con il voto favorevole e unanime da parte degli Enti, propedeutico all'approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale.

4

INTEGRAZIONE DELLA PROCEDURA DI VAS NEL PROCEDIMENTO URBANISTICO

L'articolo 3 bis della LR 56/1977 definisce i principi generali relativi all'integrazione della Valutazione Ambientale Strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, delineando ruoli e competenze dei diversi soggetti coinvolti e gli elementi essenziali del procedimento.

La DGR n. 25-2977 del 29/02/2016 specifica gli indirizzi e i criteri per lo svolgimento integrato dei procedimenti di VAS per l'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, come previsto al medesimo art. 3 bis, c. 9 della LR 56/1977, delle varianti agli strumenti urbanistici, come previsto all'art.17, c.11 e degli strumenti urbanistici esecutivi, come previsto all'art. 40, c.8.

Con riferimento alle Varianti Strutturali al PRG di cui all'art.17, c.5, sottoposte alla fase di verifica preventiva di assoggettabilità a VAS, la DGR prevede l'integrazione dello svolgimento della fase di verifica di VAS.

Le procedure indicate all'Allegato 1, lett. h. della citata DGR prevedono che il Comune definisca la **Proposta Tecnica Preliminare della Variante, comprensiva del Documento Tecnico per la fase di verifica della VAS** (cosiddetta "fase di Screening").

Nell'ambito della 1° Conferenza di Copianificazione e Valutazione i soggetti invitati con competenza ambientale hanno fornito i pareri relativi alla verifica di assoggettabilità alla VAS, a seguito dei quali, con atto del 2.11.2020, l'Autorità Comunale competente per la VAS ha espresso il provvedimento finale **decretando la non assoggettabilità alla VAS della Variante di PRG.**

Tale documento è allegato alla presente relazione (cfr. Allegato 4).



■ 5.1 | Capacità insediativa residenziale teorica (CIRT)

La Capacità Insediativa Residenziale Teorica prevista dal vigente PRG (Variante Strutturale n. 1) è pari a **7.138 abitanti**.

Le modifiche apportate dalla presente Variante Strutturale n. 2 hanno determinato i seguenti scostamenti di CIRT:

- **+ 6 abitanti** sulle aree di completamento Bn, per effetto della lieve estensione dell'area B04n di cui alle modifiche **2b** e **3b**: l'incremento è calcolato in applicazione dell'indice di zona e del relativo indice abitativo:

$$1.052 \text{ mq} \times 0,25 \text{ mq/mq} = 263 \text{ mq di Sul} / 41 \text{ mq/ab} = \mathbf{+ 6 \text{ abitanti.}}$$

- **- 118 abitanti** per effetto dello stralcio della capacità edificatoria perequativa residenziale applicata ad alcune aree per servizi pubblici.

La perequazione prevista dal vigente PRG consiste nell'assegnare moduli da 50 mq di

SLP residenziale a fronte della cessione di 300 mq di aree per servizi.

L'abolizione di tale dotazione volumetrica perequativa, applicata a una superficie complessiva (stralciata) di 28.858 mq di aree per servizi, determina una riduzione di 118 abitanti insediabili rispetto ai 196 previsti dal vigente PRG.

Per una analisi quantitativa più dettagliata delle aree per servizi dotate di capacità edificatoria, si confronti la relativa tabella "aree a servizi soggette a perequazione" allegata in calce alle Norme di Attuazione: una nota riporta le modalità di calcolo della capacità insediativa generata dalle aree soggette a perequazione, per le quali l'indice di utilizzazione territoriale di riferimento (in applicazione del meccanismo perequativo sopra illustrato) è $U_t = 0,167 \text{ mq/mq}$, e l'indice capitaro abitativo è 41 mq/ab.

$$28.858 \text{ mq} \times 0,167 \text{ mq/mq} = 4.819 \text{ mq} / 41 \text{ mq/ab} = - 118 \text{ abitanti.}$$

- - **18 abitanti**, per effetto dello stralcio di alcune porzioni, tuttora inedificate, di aree residenziali di completamento (B02 e B06), che sono state ricomprese all'interno del nuovo perimetro del Centro Storico e che pertanto non possono più generare capacità insediativa.

Anche in questo caso la CIRT è calcolata in applicazione degli indici di edificabilità e degli indici abitativi stabiliti dal PRG vigente per le rispettive zone urbanistiche.

$$\text{Aree B02: } 2.920 \text{ mq} \times 0,60 \text{ mc/mq} = 1.752 \text{ mc} / 125 \text{ mc/ab} = - 14 \text{ abitanti}$$

$$\text{Area B06: } 720 \text{ mq} \times 0,55 \text{ mc/mq} = 396 \text{ mc} / 105 \text{ mc/ab} = - 4 \text{ abitanti}$$

Totale = - 18 abitanti

- + **118 abitanti** derivanti da operazioni di recupero abitativo all'interno dei tessuti di antica formazione.

Ai fini del dimensionamento insediativo teorico si assume infatti che le nuove prescrizioni normative dettate dalla presente Variante per queste aree conducano al completo recupero abitativo dei vani tuttora inutilizzati.

Il vigente PRGC ipotizzava per l'area del Centro Storico (di estensione inferiore a quella ridefinita con la presente Variante) una capacità insediativa teorica di 1.163 abitanti, rispetto a una popolazione residente (nel 1995) di 1.058 abitanti. Si presumeva infatti un incremento del 10% nel periodo di vigenza del PRG.

Alla data del 31 ottobre 2020 risultano residenti nell'area di Centro Storico (rideterminata dalla presente Variante) 1.119 abitanti, come desumibili da una dettagliata indagine effettuata dagli Uffici Anagrafe e Tributi del Comune sulla base delle utenze atti-

ve e dei numeri civici.

La volumetria complessiva dei vani occupati nel Centro Storico (come da perimetro ri-determinato con la presente Variante) assomma a circa 204.000 mc.

L'indice volumetrico abitativo effettivo del Centro Storico risulta pertanto essere pari a $204.000 \text{ mc} / 1.119 \text{ ab.} = 182 \text{ mc/ab}$, arrotondabile a 180 mc/ab.

Si è stimato che le volumetrie recuperabili a fini abitativi assommano a 21.400 mc. Nell'ipotesi (pur del tutto teorica) di un loro integrale recupero, in applicazione del suddetto indice capitaro, si determinerebbe un incremento di 118 abitanti.

$21.400 \text{ mc} / 180 \text{ mc/ab} = + 118 \text{ abitanti.}$

RIEPILOGO CIRT VARIANTE STRUTTURALE n. 2

- **CIRT del PRG vigente = 7.138 abitanti**
- **Riduzione CIRT con Var. Strutturale n.2 = (+6 - 118 - 18 + 118) = - 12 abitanti**

$7.138 - 12 = \mathbf{7.126 \text{ abitanti (NUOVA CIRT)}}$

■ 5.2 | Standard urbanistici

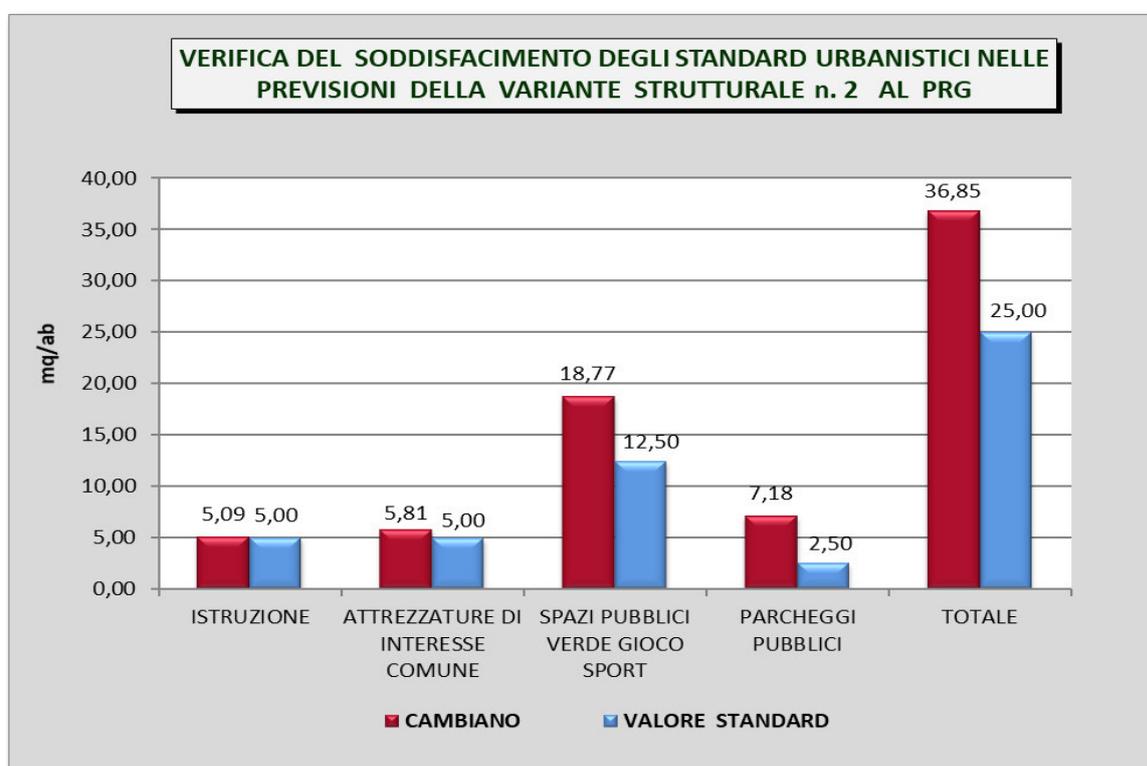
Conseguentemente agli stralci di alcune aree per servizi pubblici effettuati dalla presente Variante, nonché del riconoscimento dell'effettiva destinazione su aree per servizi già esistenti, deve essere verificato il soddisfacimento del fabbisogno di standard pubblici previsto dall'articolo 21 della LR 56/77, rispetto alla nuova capacità insediativa residenziale teorica stimata.

Alla pagina seguente un prospetto dimensionale riporta la suddivisione delle varie categorie di servizi, la quantificazione dello standard minimo di legge, il dimensionamento delle aree da PRG vigente, il nuovo dimensionamento con la presente Variante, e la dimostrazione finale del soddisfacimento e superamento dello standard pro-capite (sulla base della nuova CIRT).

Alla tabella segue un grafico esplicativo della quantità pro-capite di aree per servizi, raffrontata al fabbisogno minimo definito dall'art. 21 della L.R. 56/77. Il valore standard risulta soddisfatto e superato.

VERIFICA STANDARD URBANISTICI						
	DESTINAZIONE	STANDARD mq/ab	CIRT ab.	VALORE STANDARD COMPLESSIVO mq	PRG VIGENTE mq	VARIANTE STRUTTURALE N. 2 mq
a	aree per l'istruzione	5	7.126	35.630	36.248	36.248 = 5,09 mq/ab
b	aree per attrezzature di interesse comune	5	7.126	35.630	37.943	41.416 = 5,81 mq/ab
c	aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport	12,5	7.126	89.075	143.223	133.753 = 18,77 mq/ab
d	aree per parcheggi pubblici	2,5	7.126	17.815	54.916	51.161 = 7,18 mq/ab
	TOTALI	25	7.126	178.150	272.330	262.578 = 36,85 mq/ab

Lo standard urbanistico di cui all'art. 21 della LR 56/77 risulta soddisfatto, sia con riferimento alle singole destinazioni specifiche delle aree per servizi, sia con riferimento al dato complessivo: 36,85 mq/ab > 25 mq/ab.



■ 5.4 | **Verifica sul consumo di suolo urbanizzato ai sensi dell'art. 31 del PTR**

Sulla base delle Direttive a supporto dell'art. 31, comma 10, delle Norme di Attuazione del **Piano Territoriale Regionale**, "le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente".

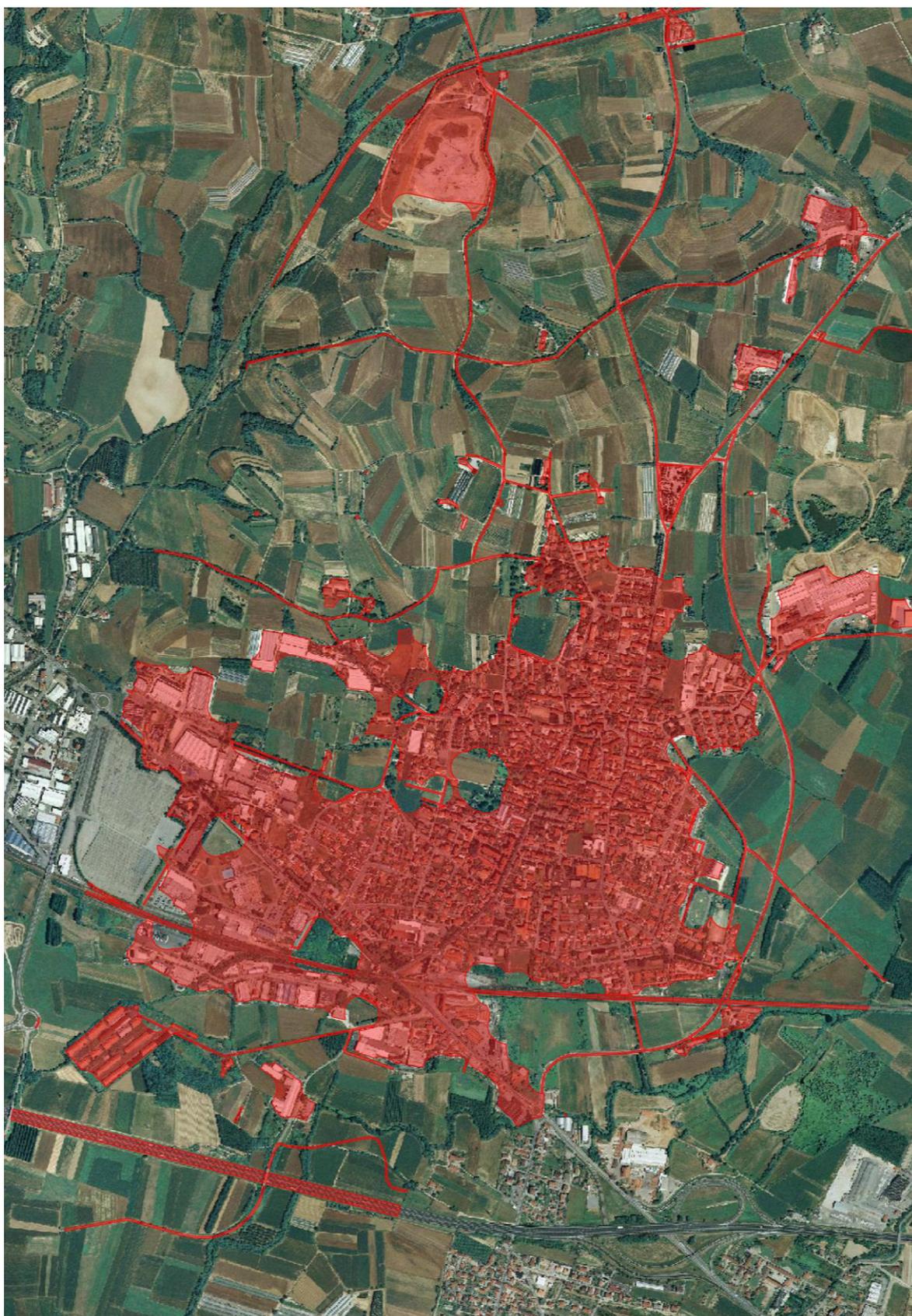
Nel caso specifico di Cambiano si rileva come, a fronte di una superficie del territorio comunale di 1.413 ha e di una superficie urbanizzata esistente di 212 ha (cfr. **Monitoraggio Regione Piemonte 2015 – CSU Cambiano**), le nuove previsioni insediative che la pianificazione futura può prevedere assommerebbero a 6,36 ha nei 5 anni (o a 12,72 ha nei dieci anni, se si considera il periodo di vigenza di un Piano Regolatore Generale).

116 I DATI PROVINCIALI E COMUNALI

COMUNE	Sup. (ha)	CSU		CSI		CSR		CSC	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Borgomasino	1.237	62	5,04	10	0,84	0	0,00	73	5,88
Borgone Susa	496	101	20,43	18	3,71	2	0,41	122	24,55
Bosconero	1.092	139	12,72	17	1,59	1	0,10	157	14,41
Brandizzo	629	180	28,65	23	3,70	2	0,37	206	32,73
Bricherasio	2.276	211	9,28	39	1,72	1	0,05	251	11,05
Brosso	1.113	28	2,55	14	1,26	1	0,08	43	3,88
Brozolo	895	31	3,42	16	1,74	0	0,00	46	5,16
Bruino	557	281	50,47	6	1,06	0	0,00	287	51,53
Brusasco	1.436	84	5,88	13	0,91	0	0,00	97	6,78
Bruzolo	1.256	86	6,84	24	1,94	6	0,49	116	9,27
Buriasco	1.469	86	5,83	26	1,78	3	0,21	115	7,82
Burolo	548	111	20,19	8	1,51	0	0,00	119	21,70
Busano	506	95	18,76	4	0,87	0	0,00	99	19,62
Bussoleno	3.707	262	7,06	43	1,15	2	0,07	307	8,28
Buttigliera Alta	810	193	23,79	13	1,55	5	0,65	211	26,00
Cafasse	1.023	162	15,79	9	0,85	0	0,00	170	16,64
Caluso	3.040	310	10,19	37	1,21	2	0,06	358	11,77
Cambiano	1.413	212	15,00	26	1,82	11	0,77	249	17,59
Campiglione Fenile	1.109	76	6,83	21	1,91	0	0,00	97	8,74
Candia Canavese	913	65	7,11	11	1,20	0	0,00	76	8,32
Candiolo	1.185	148	12,47	23	1,96	0	0,00	171	14,43

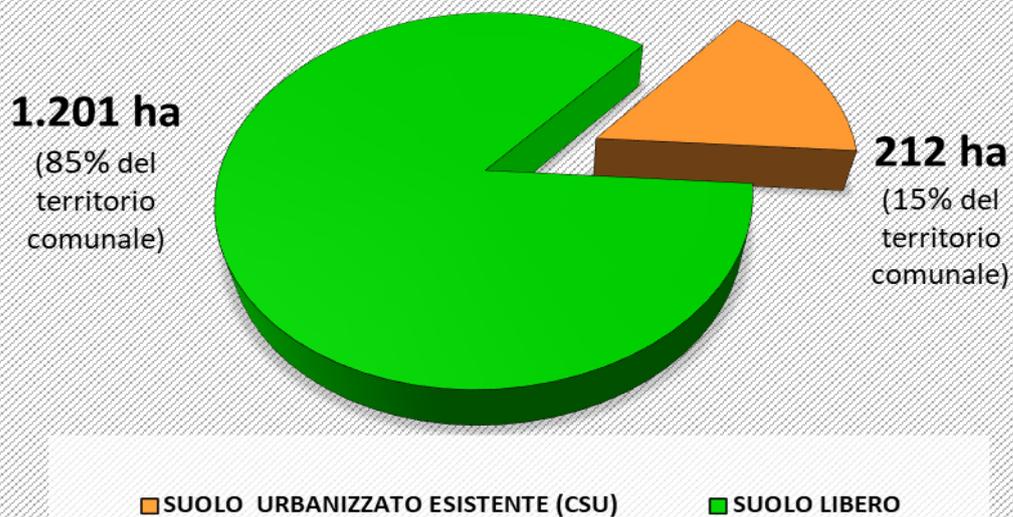
Dall'emanazione della DGR n. 24-1915 del 27 luglio 2015 di approvazione del Monitoraggio del consumo di suolo della Regione Piemonte, il Comune di Cambiano ha adottato una sola Variante Parziale, la n. 15 approvata nel 2016, le cui previsioni non hanno riguardato impegno di nuovo suolo libero.

Anche **la presente Variante Strutturale ha determinato**, al contrario, **un risparmio nel consumo di suolo di circa 9.000 mq**, come documentato al paragrafo precedente.



La rappresentazione del CSU di Cambiano (fonte: Monitoraggio Consumo di Suolo Regione Piemonte 2015)

CONSUMO DI SUOLO URBANIZZATO ESISTENTE (Monitoraggio Regionale 2015) (superficie del territorio comunale = 1.413 ha)



Il raffronto percentuale tra il CSU esistente e il suolo libero (fonte: Monitoraggio Regione Piemonte 2015)
La presente Variante Strutturale n. 2 non prevede consumo di suolo.



6 VERIFICA DI CONFORMITÀ DELLA VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

I contenuti della Variante Strutturale n.2 al PRG di Cambiano risultano coerenti con obiettivi, linee strategiche e direttive delle strumentazioni territoriali e paesaggistiche di livello sovraordinato, come si argomenta nei paragrafi che seguono.

■ 6.1 | Piano Territoriale Regionale (PTR)

Il PTR, approvato con D.C.R. n.122-29783 del 21 luglio 2011, definisce strategie di intervento a scala sovracomunale, suddividendo il territorio in Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT).

Insieme ai Comuni di Andezeno, Arignano, Baldissero Torinese, Chieri, Cinzano, Isolabella, Marentino, Mombello di Torino, Montaldo T.se, Moriondo T.se, Pavarolo, Pecetto T.se, Pino T.se, Poirino, Pralormo, Riva presso Chieri, Santena, Sciolze e Villastellone, Cambiano è compreso nell’AIT 14, denominata “Chieri”.

Le finalità e strategie che il Piano regionale specifica per l’ambito (cfr. allegato C delle N.d.A. di PTR) sono le seguenti:

1) Valorizzazione del territorio: l’AIT è destinato a una crescente integrazione nell’area

metropolitana di Torino per quanto riguarda il progetto Corona Verde, la residenza di qualità; le attività produttive (compresa l'agricoltura di tipo periurbano con prodotti di filiera corta); il sistema delle infrastrutture (la prevista tangenziale est, l'attestamento a Chieri del sistema ferroviario metropolitano). L'AIT deve essere capacitato a cogliere le opportunità offerte da questa tendenza operando come attore collettivo locale di uno sviluppo metro-rurale a forte componente endogena, non semplicemente dipendente dalle dinamiche metropolitane. A tal fine è essenziale la salvaguardia e la gestione molto attenta delle risorse ambientali, estrattive, agricole storico-architettoniche e paesaggistiche, con un contenimento dello sprawl edilizio residenziale nelle colline e degli sviluppi a nastro lungo gli assi viari. Valorizzazione degli insediamenti produttivi attraverso attivazione di nuove APEA;



Estratto della "Tavola di progetto" del PTR

- 2) Risorse e produzioni primarie: organizzare l'agricoltura e la zootecnia in filiere orientate alla produzione di beni e servizi di qualità per il mercato metropolitano;
- 3) Ricerca, tecnologia e produzioni industriali: la realizzazione delle suddette condizioni ambientali particolarmente qualificate, assieme al miglioramento dell'accessibilità metropolitana e dei servizi sono i fattori di contesto da promuovere per l'attrazione selettiva di attività produttive e terziarie qualificate di livello metropolitano (design, formazione superiore, ecc.) e per il consolidamento di quelle già presenti, in particolare il tessile innovativo;
- 4) Trasporti e logistica: sviluppo del Sistema Ferroviario Metropolitano (SFM);
- 5) Turismo: le stesse condizioni ambientali e lo sviluppo di filiere corte agricole di qualità vanno valorizzate per sviluppare un'offerta turistica, in sinergia con quella dell'area della candidatura Unesco, basata sulla valorizzazione del patrimonio, sulle produzioni tipiche e su manifestazioni culturali, ricreative, fieristiche integrate nell'offerta.

La portata delle modifiche introdotte dalla Variante è evidentemente di rilevanza strettamente locale, e non consente un confronto diretto con obiettivi e indirizzi strategici aventi come scenario di riferimento unità territoriali e ambiti operativi di tutt'altra scala; con riferimento al precedente elenco puntato è possibile tuttavia sottolineare alcuni elementi di coerenza, o quanto meno evidenziare come i contenuti della Variante non siano in contrasto con quanto stabilito dalla strumentazione di livello regionale:

- 1) Valorizzazione del territorio: la scelta di puntare sul recupero e sulla valorizzazione dei tessuti edilizi di antica formazione, unitamente a altre previsioni come la riduzione delle quantità edilizie realizzabili (tramite la revisione dei meccanismi perequativi di Piano), possono essere considerati interventi coerenti con le linee strategiche del PTR in merito agli indirizzi di valorizzazione del territorio;
- 2) Risorse e produzioni primarie: le modifiche introdotte non hanno attinenza diretta con questa linea di indirizzo strategico; data la buona potenzialità agricola dei suoli che circondano il Capoluogo, lo stralcio definito dalla Variante di alcune aree a servizi marginali può liberare brani di territorio agricolo potenzialmente utili a perseguire le linee di indirizzo del PTR;
- 3) Ricerca, tecnologia e produzioni industriali: le modifiche definite dalla Variante non hanno alcuna attinenza con questa linea di indirizzo strategico, ma non introducono elementi che possano caratterizzarsi come fattori di incoerenza;
- 4) Trasporti e logistica: le modifiche definite dalla Variante non hanno alcuna attinenza con questa linea di indirizzo strategico, ma non introducono elementi che possano caratterizzarsi come fattori di incoerenza;
- 5) Turismo: gli stessi elementi citati in riferimento al punto 1) del presente elenco, pos-

sono a buon titolo essere citati quali elementi di coerenza delle modifiche introdotte con la Variante.

Ulteriori elementi di compatibilità possono essere desunti dalla lettura dell'articolato normativo del PTR:

–Art. 18 “La riqualificazione dell’ambiente urbano”: *la qualità ambientale, con riferimento alle aree urbane, è costituita da un insieme di dotazioni ecologico-ambientali: opere e interventi che concorrono, con il sistema infrastrutturale, le attrezzature e gli spazi collettivi, a migliorare la qualità dell’ambiente urbano nella prospettiva di uno sviluppo sostenibile.* Sia la modifica riferita agli ambiti edificati di antica formazione (in proposito si rimanda anche al punto successivo per presente elenco puntato), sia l’opera di razionalizzazione delle superfici destinate a servizi pubblici, sono interventi assolutamente coerenti con il dettato normativo dell’articolo 18 del PTR;

–Art. 19 “I centri storici”: *il piano locale disciplina gli interventi nei centri storici elaborando specifiche normative per la tutela della qualità storica, architettonica e documentaria degli edifici, tramite: a) la perimetrazione dei centri storici e degli ambiti di interesse storico e artistico, a partire dall’individuazione già presente nelle perimetrazioni urbanistiche vigenti; b) la schedatura delle unità edilizie ricomprese in tali perimetrazioni, finalizzata a documentare le condizioni di integrità architettonica e tipologica, di modificazione e/o di alterazione più o meno grave, da assumere come fondamento della classificazione di valore; c) la definizione di una normativa edilizia coerente con la classificazione di valore architettonico, culturale e documentario degli edifici.* La revisione dell’articolato normativo riferito all’ambito edificato di antica formazione del Capoluogo, è stata strutturata operativamente proprio secondo le direttive dell’articolo 19 del PTR, verificando in primis la perimetrazione dell’area di interesse (operazione che ha portato a includere nella perimetrazione parte dei tessuti che si affacciano su via F. Gaude), per poi procedere con l’analisi puntuale del valore storico-architettonico dei singoli edifici (predisponendo la tavola 5b “Centro storico: analisi del patrimonio edilizio”) e alla schedatura fotografica di parte di questi (elaborato 5c “Analisi e schedatura fotografica degli edifici di pregio storico-architettonico, delle componenti tipologiche di riferimento e degli elementi di incoerenza formale”) finalizzata a identificare gli elementi tipologici rilevanti e le eventuali criticità.

Infine è stata predisposta la tavola 5d “Centro storico: interventi edilizi ammessi”, che specifica (introducendo ove necessarie prescrizioni di carattere particolare) tipi e modalità di intervento su ogni singolo edificio, facendo riferimento al nuovo articolo 8 delle NTA del Piano, strutturato in conformità ai disposti del dall’articolo 3 del DPR 380/2001.

- Art.24 “Le aree agricole” / Art.27 “Le aree rurali periurbane”: *obiettivi prioritari a livello regionale sono la valorizzazione e il recupero del patrimonio agricolo e la tutela e l’efficienza delle unità produttive*. La Variante, in conseguenza dello stralcio di alcune aree a servizi localizzate al margine del tessuto insediato del Capoluogo, favorisce potenzialmente la permanenza delle attività agricole in ambito periurbano, eliminando occasioni di consumo di suolo e riducendo l’impronta urbana dell’insediamento del Capoluogo;
- Art.31 “Contenimento del consumo di suolo”: *il Piano regionale riconosce la valenza strategica della risorsa suolo in quanto bene non riproducibile, per il quale promuove politiche di tutela e salvaguardia, volte al contenimento del suo consumo”, e assume come “obiettivo strategico la riduzione e il miglioramento qualitativo dell’occupazione di suolo in ragione delle esigenze ecologiche, sociali ed economiche dei diversi territori*. Come evidenziato anche al punto precedente, la Variante stralcia alcuni ambiti destinati a servizi ubicati alle estreme propaggini dell’area urbana, limitando così il consumo di suolo e tutelando le vocazioni agricole ed ambientali del territorio. Potenzialmente, anche la scelta dell’Amministrazione di operare nella direzione dell’incentivazione del recupero dei tessuti di antica formazione può avere ricadute importanti in riferimento alle politiche di contenimento del consumo del suolo, spostando parte della richiesta insediativa dalle aree marginali a quelle centrali del Capoluogo.

■ 6.2 | Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

Il PPR (approvato con DCR n.233-35836 del 3/10/2017) articola il territorio amministrativo piemontese in 76 complessi integrati di paesaggi locali differenti, denominati Ambiti di Paesaggio (AP).

Il Comune di Cambiano, per la porzione di territorio entro la quale ricadono gli interventi programmati dalla Variante, ricade nell’AP66 “Chierese e Altopiano di Poirino”.

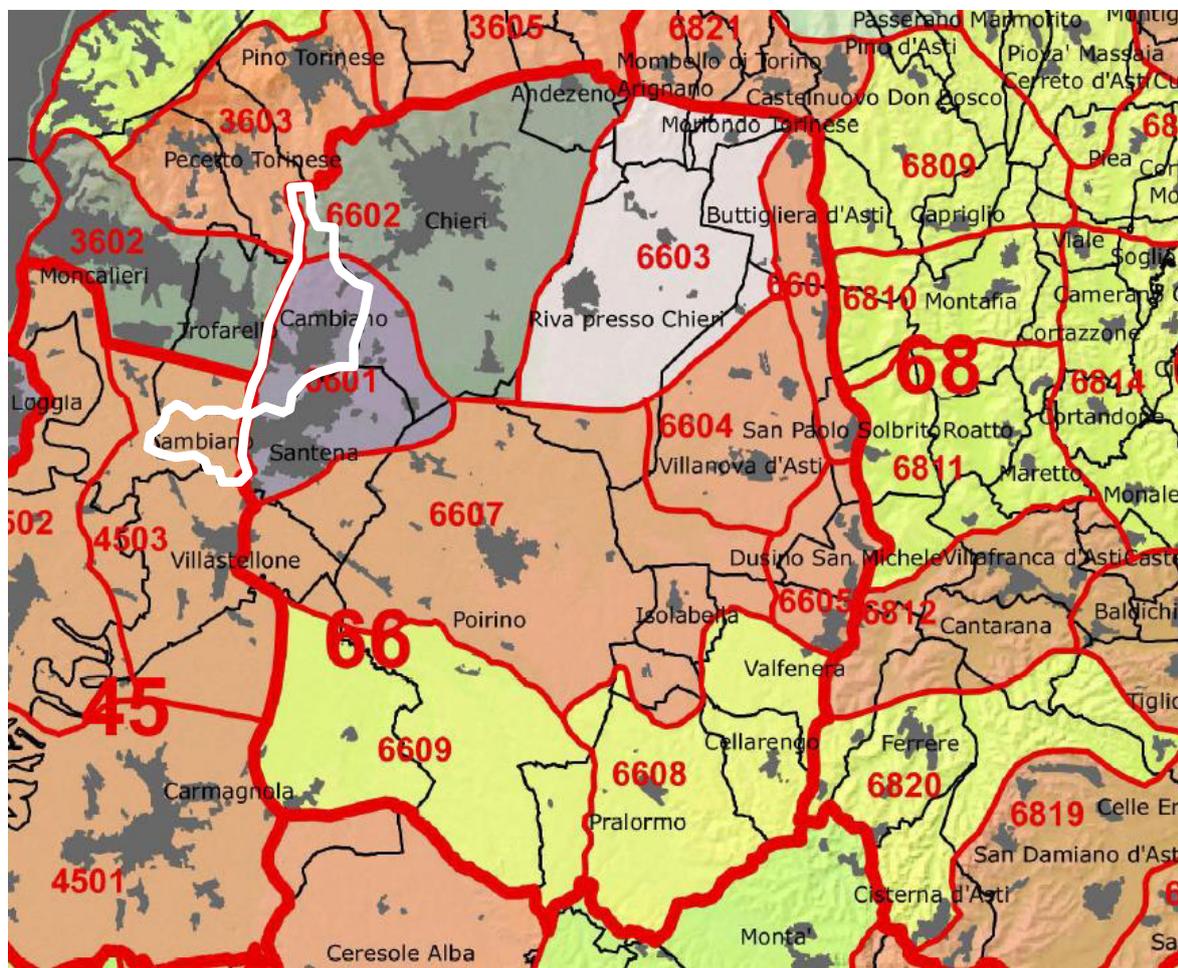
N.B.: La porzione meridionale della superficie comunale ricade entro la AP45; il presente elaborato, essendo che tale parte del territorio di Cambiano non è in alcun modo interessata dalle modifiche introdotte, non prende in considerazione in questa sede di verifica gli orientamenti strategici di tale Ambito di Paesaggio.

Tra le linee d’azione finalizzate al conseguimento di obiettivi specifici di qualità paesaggistica all’interno del suddetto AP figurano:

- il consolidamento e la densificazione dell’urbanizzato arteriale tra Cambiano, Santena e Poirino;
- la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali attraverso la limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa

suolo e dei residui caratteri rurali;

–la tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni e la conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni).



Estratto della "Tavola P3. Ambiti e unità di paesaggio" del PPR

I contenuti della presente Variante, ancorché di portata strettamente locale (valutati localizzazione e dimensioni delle aree interessate), possono essere giudicati coerenti con questi indirizzi strategici, in quanto:

–la revisione delle modalità di intervento sui tessuti di antica formazione, con l'intento di incentivare le operazioni di rifunzionalizzazione e recupero di tale tessuto insediativo, può senza dubbio favorire il contenimento di fenomeni dispersivi e di sprawl urbano, spostando parte della richiesta insediativa dai tessuti marginali a quelli già consolidati del nucleo di più antica formazione e delle aree ad esso più prossime;

–la riconsiderazione del ruolo e dell'importanza strategica, e il conseguente stralcio, di alcune aree a servizi previste ai margini dell'abitato del Capoluogo, consente di restituire all'utilizzo agricolo alcuni ambiti territoriali, concorrendo al contempo anche alla

tutela e valorizzazione degli spazi periurbani;

Si evidenzia che le verifiche condotte dagli Uffici Comunali non hanno rilevato l'esistenza sul territorio comunale di aree gravate da vincolo ad uso civico, ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera h) del D.LGS 42/2004.

Per l'illustrazione dettagliata della coerenza tra Indirizzi, Direttive e Prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale e modifiche apportate al PRG, si rimanda all'elaborato di Variante a titolo "Verifica di coerenza della Variante con la disciplina di beni e componenti del PPR".

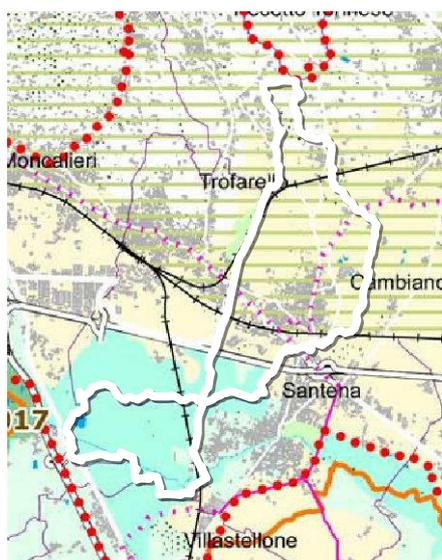
■ 6.3 | Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2)

Il PTC2 (approvato con DCR n.121-29759 del 21/07/2011) individua 26 Ambiti di Approfondimento Sovracomunale (AAS), che costituiscono un'articolazione del territorio provinciale per il coordinamento delle politiche territoriali a scala sovralocale.

Il Comune di Cambiano, per la porzione di territorio entro la quale ricadono gli interventi programmati dalla Variante, ricade nell'AAS2 "Chierese".

N.B.: La porzione meridionale della superficie comunale ricade entro l'ASS3; il presente elaborato, essendo che tale parte del territorio di Cambiano non è in alcun modo interessata dalle modifiche introdotte, non prende in considerazione in sede di verifica tale ambito territoriale.

Nelle pagine che seguono, oltre agli estratti cartografici delle tavole di PTC2 relativi a tematismi rispetto ai quali è necessario confrontare i contenuti introdotti dalla Variante, si valuta anche la coerenza delle modifiche rispetto agli obiettivi principali del PTC2 (prendendo a riferimento i contenuti dell'art.14 delle NTA).



Estratto tavola 3.1

Sistema del verde e delle aree libere

- Fasce perfluviali (fasce A e B del PAI)
- Corridoi di connessione ecologica (fascia C del PAI)
- Piste ciclabili: dorsali provinciali in progetto
- AP Ambito di studio: Piano Paesaggistico della Collina Torinese
- Suoli agricoli ricadenti nelle classi I° e II° di capacità d'uso

■ Tavola 3.1: nessuna delle modifiche interessa ambiti territoriali identificati come fa-

centi parte delle “fasce perifluviali” o dei “corridoi di connessione ecologica”. L’abitato del Capoluogo e gli spazi immediatamente adiacenti (e conseguentemente tutti gli ambiti interessati della presente Variante) ricadono entro la parte di territorio per la quale è rilevata una potenzialità agricola di classe II (cfr. paragrafo 2.6 del presente documento); gli interventi di stralcio delle aree a servizi definiti dalla Variante risultano ovviamente conformi alle direttive di salvaguardia delle caratteristiche di tali ambiti agricoli. Per quanto concerne l’area identificata dal PTC2 come “Ambito di studio: Piano Paesaggistico della Collina Torinese”, è evidente come le modifiche introdotte difficilmente possano essere confrontate con progetti di tale portata territoriale; è innegabile però che quanto previsto per i tessuti edificati di matrice storica del Capoluogo possa essere a buon titolo considerato atto coerente con politiche di valorizzazione come quelle di strumenti quali i Piani Paesaggistici.

Per quanto riguarda la dorsale ciclabile individuata dalla cartografia, in conseguenza di quanto emerso in sede di 1° Conferenza di Copianificazione, si è provveduto a riportare sulle tavole di PRGC il tracciato indicato dalla cartografia di PTC2.



Estratto tavola 3.2

Sistema dei beni culturali: centri storici, aree storico-culturali e localizzazione dei principali beni

- ④ Centro storico di interesse provinciale
- Sistema dei beni culturali: poli della religiosità
- Sistema dei beni culturali: altri beni
- Percorsi turistico-culturali
- Aree storico-culturali
- Piste ciclabili: dorsali provinciali in progetto

■ Tavola 3.2: come ampiamente evidenziato ai paragrafi precedenti, uno degli obiettivi principali della Variante è la rivitalizzazione dei tessuti di antica formazione, attraverso l’elaborazione di una apparato normativo che possa, nel pieno rispetto dei valori architettonici e paesaggistici di tale ambito di insediamento, costituire una sollecitazione positiva agli interventi di recupero e rifunzionalizzazione dei fabbricati; la costruzione di tale insieme di prescrizioni ha ovviamente tenuto in debito conto, a livello soprattutto dei necessari livelli di tutela e di valorizzazione, dei principali beni architettonici e culturali rilevabili nell’ambito dei tessuti di antica formazione.

Nell’ambito degli interventi che possono avere ricadute positive sul sistema delle valo-

rizzazioni turistico-culturali, non deve essere trascurata la portata positiva relativa alla scelta di stralciare alcune aree di urbanizzazione che il PRGC vigente collocava ai margini dell'abitato attuale; tale scelta ha consentito di restituire all'utilizzo agricolo ampi brani di territorio, favorendo una più corretta lettura dei bordi originari dell'insediamento originario. A livello generale, il PTC2 individua i seguenti obiettivi strategici, costituenti le direttrici fondamentali dell'azione della Provincia nell'attuazione del Piano:

- a. contenimento del consumo di suolo e dell'utilizzo delle risorse naturali;
- b. sviluppo socio-economico e policentrismo;
- c. riduzione delle pressioni ambientali e miglioramento della qualità della vita;
- d. tutela, valorizzazione ed incremento della rete ecologica, del patrimonio naturalistico e della biodiversità;
- e. completamento ed innovazione del sistema di connessioni materiali ed immateriali.

Pur nell'ambito della già evidenziata difficoltà di rapportare gli interventi della Variante a una scala di politica territoriale definita in relazione a scenari sovracomunali, è possibile sottolineare alcuni elementi di coerenza, o quanto meno evidenziare la mancanza di condizioni che possano configurarsi come condizioni di incoerenza rispetto a quanto programmato dalla strumentazione sovraordinata; con riferimento all'elenco puntato di cui sopra si evidenzia quindi che:

- a. come già più volte sottolineato, sia l'incentivazione al recupero dei tessuti insediativi di matrice storica che la revisione operata sul comparto delle aree a servizi (e sui connessi meccanismi perequativi) sono interventi che hanno direttamente o indirettamente ricadute positive in termini di contenimento dell'uso di suolo e delle pressioni antropiche in genere;
- b. l'obiettivo strategico non risulta direttamente confrontabile con i contenuti della Variante; il recupero dei tessuti di antico insediamento può però essere volano per l'insediamento di nuove attività economiche orientate sulla scala commerciale "di vicinato";
- c. si rimanda a quanto evidenziato al precedente punto a.;
- d. essendo tutte le modifiche introdotte dalla Variante localizzate nell'ambito dei tessuti urbanizzati del Capoluogo, le ricadute sul sistema delle connessioni ecologiche sono di fatto nulle; è comunque positiva in questo senso la restituzione all'uso agricolo di alcune aree marginali, a seguito dello stralcio della loro destinazione d'uso a servizi pubblici;
- e. l'obiettivo strategico non risulta direttamente confrontabile con i contenuti della Variante.



ALLEGATO 0.

SCHEMA DEL PROCESSO DI COPIANIFICAZIONE

ALLEGATO 1.

**PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE
E PROCEDIMENTO DI VAS
CONTRIBUTI DEGLI ENTI COMPETENTI**

ALLEGATO 2.

**1° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
VERBALI DELLE SEDUTE**

ALLEGATO 3.

**SINTESI DEI CONTRIBUTI PERVENUTI ALLA PROPOSTA TECNICA
PRELIMINARE E RICADUTE SULLE SUCCESSIVE FASI DEL
PROCESSO DI PIANIFICAZIONE**

ALLEGATO 4.

**ORGANO TECNICO COMUNALE
PARERE TECNICO DI NON ASSOGETTABILITÀ AL PROCEDIMENTO DI VAS**

ALLEGATO 5.

**OSSERVAZIONI PERVENUTE ALLA PROPOSTA TECNICA DEL
PROGETTO PRELIMINARE E RELATIVE CONTRODEDUZIONI**

ALLEGATO 6.

**OSSERVAZIONI PERVENUTE AL PROGETTO PRELIMINARE
E RELATIVE CONTRODEDUZIONI**

ALLEGATO 7.

**2° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
VERBALI DELLE SEDUTE**

ALLEGATO 8.

**PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO
CONTRIBUTI DEGLI ENTI COMPETENTI**

ALLEGATO 9.

STATO DI ATTUAZIONE DEL PRGC VIGENTE

ALLEGATO 10.

**RICONOSCIMENTO DELLE AREE DENSE E DI TRANSIZIONE
(AI SENSI DEGLI ARTICOLI 15, 16 E 17 DELLE NDA DEL PTC2)**



ALLEGATO 0.
**SCHEMA DEL PROCESSO
DI COPIANIFICAZIONE**

Si allegano di seguito alcune schede monografiche che, con riferimento ai principali obiettivi strategici, riassumono l'evoluzione dei contenuti della Variante nell'ambito del processo di copianificazione.

Ognuna delle schede sintetizza il "percorso" della Variante considerando le seguenti fasi:

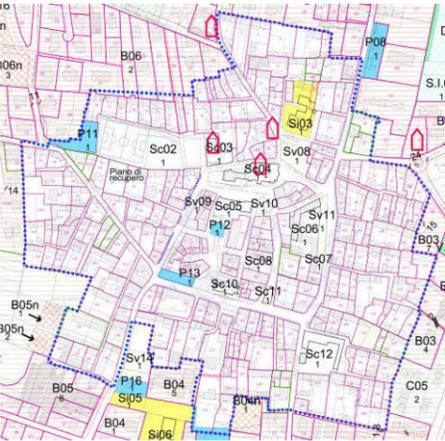
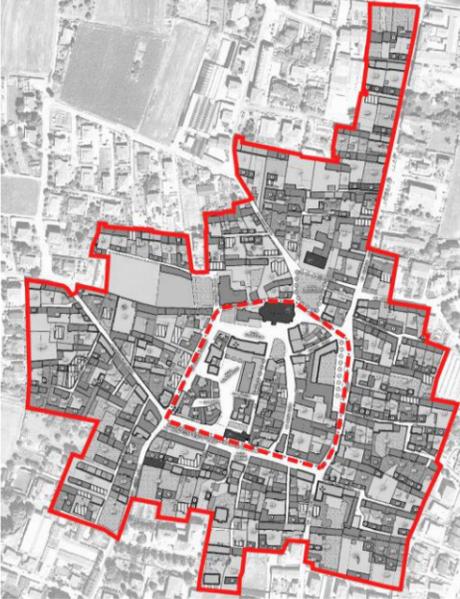
- ❖ obiettivi specifici della Variante;
- ❖ contenuti della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare;
- ❖ contributi e pareri degli Enti sovraordinati (sintesi che fa riferimento agli approfondimenti dei successivi Allegati 1 e 2);
- ❖ contenuti del Progetto Preliminare (sintesi che fa riferimento agli approfondimenti dell'Allegato 3);
- ❖ osservazioni dei privati (sintesi che fa riferimento agli approfondimenti dell'Allegato 5);
- ❖ contenuti della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo.

Si sottolinea come tale rappresentazione sia da considerarsi esclusivamente uno schema di carattere orientativo, costruito al fine unico di dare evidenza all'iter progettuale, di modifica e integrazione che ha riguardato le principali trasformazioni introdotte dalla Variante; per la disamina puntuale di tale processo si rimanda in ogni caso ai contenuti degli allegati successivi, come indicato nelle stesse schede monografiche.

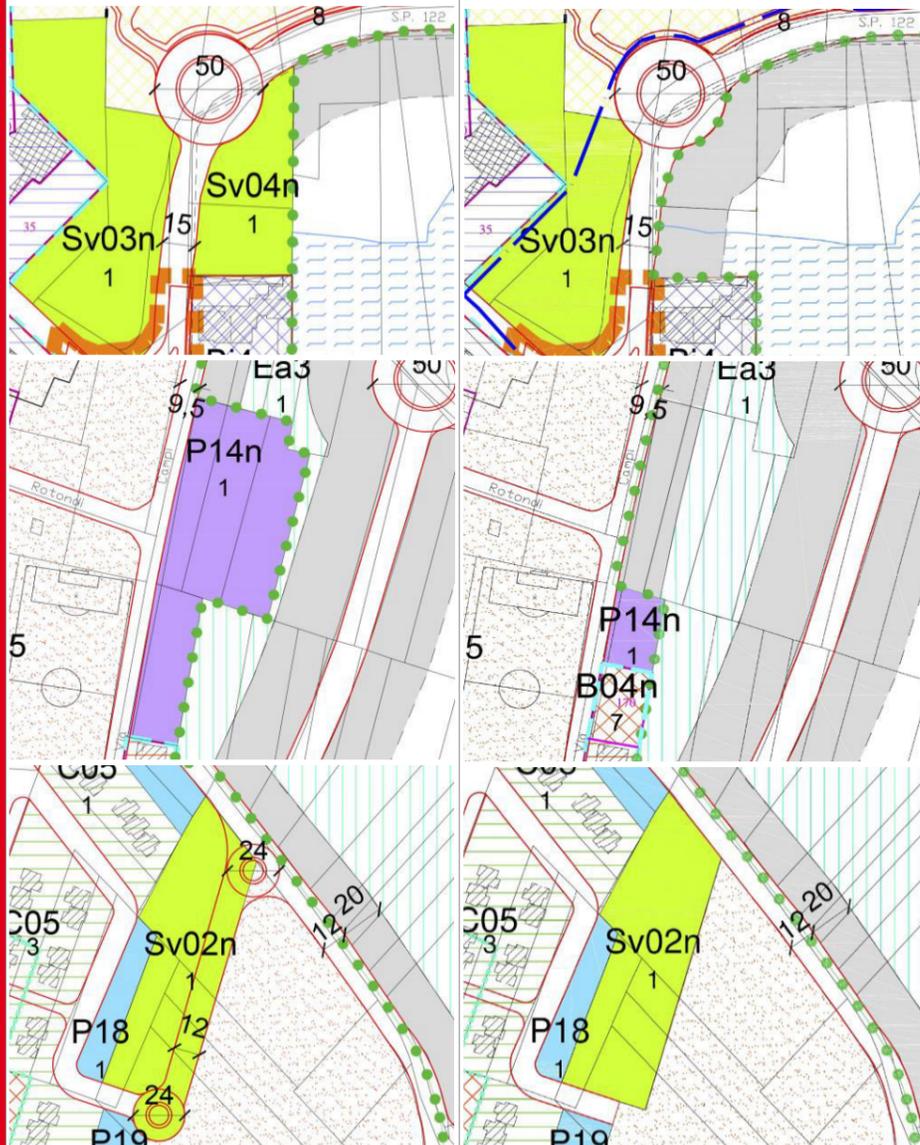
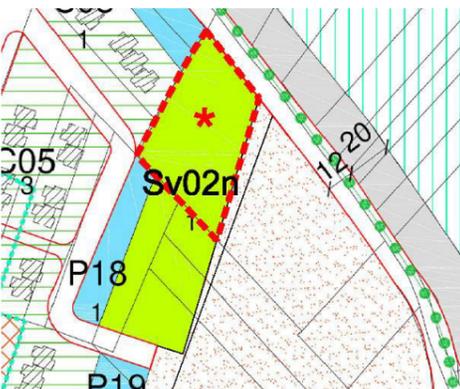
OBIETTIVI STRATEGICI DELLA VARIANTE STRUTTURALE	SCHEDA
Patrimonio edilizio di antica formazione	I
Infrastrutture e aree a servizi pubblici	II

N.B.: non sono prese in analisi, per lo sviluppo del presente allegato, le modifiche "minori" e non direttamente correlabili agli obiettivi strategici generali della Variante; gli allegati di approfondimento successivi danno comunque conto dell'intero processo evolutivo dello strumento urbanistico, ivi compresi tali interventi di carattere puntuale.

In sede di redazione del Progetto Definitivo, in calce al presente Allegato è stato riportato un sintetico schema integrativo, che dà conto delle ulteriori modifiche introdotte negli elaborati della Variante in conseguenza di quanto evidenziato dai contributi pervenuti nella fase finale da parte di Regione Piemonte e Città Metropolitana Torino (cfr. Allegato 8).

[1] OBIETTIVI SPECIFICI DELLA VARIANTE	[2] CONTENUTI DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE	[3] CONTRIBUTI E PARERI DEGLI ENTI SOVRAORDINATI (CFR. ALLEGATI 1/2)	[4] CONTENUTI DEL PROGETTO PRELIMINARE (CFR. ALLEGATO 3)	[5] OSSERVAZIONI DEI PRIVATI AL PROGETTO PRELIMINARE (CFR. ALLEGATO 5)	[6] CONTENUTI DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO
<p>a Verifica e eventuale ridefinizione della perimetrazione dell'ambito insediativo riconosciuto come di antica formazione; il PRGC vigente riconosce l'intero Centro Storico (come documentato dall'estratto della tavola 5 allegato di seguito) come "zona di recupero" di cui all'art.27 della L.457/78 e dell'art.24 della LUR.</p>  <p>PRGC vigente: stralcio della tavola 5</p>	<p>Sulla base di quanto attestato dal Catasto Rabbini e dell'analisi delle tipologie insediative e dei caratteri architettonici del patrimonio edilizio, la Variante prevede a:</p> <ul style="list-style-type: none"> –estendere il perimetro dell'area classificata come "centro storico" (zona A) a parte dei tessuti insediativi attestati su via Gaude (a nord del nucleo di più antica formazione); –riferire alle tutele di cui all'art.24 LR 56/77 il solo nucleo originario dell'abitato di matrice storica.  <p>— centro storico (zona A) - - - - - ambito individuato ex art.24, LR 56/77</p> 	<p>REGIONE PIEMONTE</p> <p>Con riferimento all'ambito che la Variante assoggetta al rispetto dei disposti dell'articolo 24 della LR 56/77, si chiede di valutare l'opportunità di ampliare la perimetrazione fino a farla coincidere con l'intera zona omogenea A.</p> <p>TORINO METROPOLI</p> <p>Suggerisce, al fine di evitare incompatibilità con le norme di PTC2, di denominare la perimetrazione dell'area circostante il nucleo insediativo riconosciuto come Centro Storico come "nucleo di antica formazione" (o altra definizione che lo distingua chiaramente dall'area sottoposta alla tutela di cui all'art.24 della LR 56/70).</p> <p>MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI SABAP TO</p> <p>Rileva la necessità di classificare come "area a rischio archeologico" l'ambito individuato dagli elaborati grafici della Variante come "Centro Storico", integrando di conseguenza l'apparato normativo.</p>	<p>Con riferimento anche a quanto emerso in sede di Conferenza di Copianificazione, si è provveduto a:</p> <ul style="list-style-type: none"> –classificare come "centro storico" (zona A) e "area a rischio archeologico" il nucleo originario dell'abitato di matrice storica; –classificare il restante patrimonio edilizio di matrice storica come "tessuti di antica formazione" (zona B); –integrare le prescrizioni attuative particolari di cui all'articolo 24 delle NTA di PRGC con la voce "Misure di tutela dei valori archeologici".  <p>— tessuti di antica formazione (zona B) — CS individuato ex art.24 LR 56/77 (zona A) ■ area a rischio archeologico</p>	<p>È pervenuta una richiesta di ampliamento del perimetro dell'area, inerente alcuni mappali localizzati al margine nord-orientale dell'abitato storico.</p>	<p>Anche a seguito delle precisazioni intervenute con la Circolare congiunta MIT-Funzione Pubblica su Edilizia, del 2.12.2020, si è provveduto a:</p> <ul style="list-style-type: none"> –estendere all'intera perimetrazione individuata la classificazione di "Centro Storico", unitamente alle tutele di cui all'art.24 LR 56/77 ("zona A"); –mantenere la classificazione di "area a rischio archeologico" per il solo nucleo centrale dell'abitato di antica formazione. <p>In relazione a quanto evidenziato alla sezione [5] si è provveduto inoltre a ricomprendere nella perimetrazione del Centro Storico le particelle catastali indicate (in giallo ■ nell'immagine).</p>  <p>— CS individuato ex art.24 LR 56/77 (zona A) ●●●●● area a rischio archeologico</p>

[1] OBIETTIVI SPECIFICI DELLA VARIANTE	[2] CONTENUTI DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE	[3] CONTRIBUTI E PARERI DEGLI ENTI SOVRAORDINATI (CFR. ALLEGATI 1/2/3)	[4] CONTENUTI DEL PROGETTO PRELIMINARE	[5] OSSERVAZIONI DEI PRIVATI AL PROGETTO PRELIMINARE (CFR. ALLEGATO 5)	[6] CONTENUTI DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO
<p>b Ridefinizione delle modalità e dei tipi di intervento edilizio sul patrimonio edificato, adeguando l'apparato normativo di riferimento.</p>	<p>Coordinamento delle definizioni di intervento con quelle dell'articolo 3 del DPR 380/2001, e revisione contestuale delle modalità e degli indirizzi operativi contenuti delle NTA di PRGC, con l'introduzione, ove necessario, di prescrizioni particolari in relazione a specifiche situazioni ed esigenze. Gli interventi apportati con la Variante sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> -redazione della nuova tavola 5d "centro storico: interventi edilizi ammessi;" -completa revisione degli artt. 8 e 24 delle NTA di PRGC.  <p>Estratto della tavola 5d della Variante</p>	<p> REGIONE PIEMONTE</p> <p>-Richiama le modifiche apportate con la L.120/2020 al DPR 380/2001, con particolare riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del DLGS 42/2004 e a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al DM 1444/1968.</p> <p>-Rileva problemi di immediata e univoca interpretazione della definizione di intervento "demolizione con ricostruzione integrale".</p> <p> MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI SABAP TO</p> <p>Rileva che la Variante sottopone all'intervento di restauro e risanamento conservativo solo gli edifici vincolati con decreto, riservando agli edifici sottoposti a tutela <i>ope legis</i> la ristrutturazione edilizia con conservazione di sagoma e valori formali (ancorché rafforzata dall'indicazione delle "facciate da sottoporre a restauro").</p>	<p>In risposta a Regione Piemonte: -anche con riferimento a quanto emerso in sede di Conferenza di Copianificazione, si è provveduto alle modifiche di cui alla precedente sezione [4]a; -si è provveduto allo stralcio del termine "integrale".</p> <p>In risposta a Soprintendenza: La Variante ha confermato la sua impostazione, in relazione al fatto che alcuni degli edifici sottoposti a tutela <i>ope legis</i>, in ragione delle funzioni insediate (come nel caso della casa di riposo Vincenzo Mosso o della Biblioteca Comunale), necessitano sotto il profilo funzionale delle possibilità concesse dalle modalità di intervento definite dalla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, che sono in ogni caso improntate alla completa tutela dei caratteri compositivi e architettonici.</p>	<p>non sono pervenute osservazioni inerenti al tema trattato</p>	<p>non sono occorse modifiche ai contenuti del Progetto Preliminare della Variante</p>
<p>c Sistemizzazione dei dati acquisiti in fase di analisi dei tessuti edilizi, al fine di poter disporre di un riferimento operativo per gli interventi di recupero e di un "quadro" rappresentativo delle condizioni del Centro Storico al momento della redazione della Variante Strutturale.</p>	<p>Predisposizione dell'elaborato 5c, composto da una serie di schede di documentazione fotografica, che evidenziano gli elementi tipologico-architettonici ricorrenti; l'elaborato è composto dalle seguenti sezioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> -sez.A: Beni architettonici vincolati ex DLGS 42/2004, Parte II; -sez.B: Beni architettonici per i quali il vincolo di tutela ai sensi DLGS 42/2004 deve essere accertato mediante apposita procedura di verifica; -sez.C: Edifici di particolare interesse tipologico e architettonico, sui quali si rilevano caratteri costituenti riferimento per gli interventi di recupero e nuova edificazione in centro storico; -sez.D: Edifici sui quali si rilevano caratteri tipologico-architettonici non coerenti con il quadro storico-ambientale del nucleo di antica formazione. 	<p> REGIONE PIEMONTE</p> <p>Rileva una discrepanza numerica tra gli edifici vincolati elencati nelle premesse dell'elaborato e quelli individuati con apposito segno grafico sulle tavole 5b e 5d.</p> <p> MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI SABAP TO</p> <p>Rileva una possibile criticità nella scelta di individuare anche per gli edifici schedati alla sezione B dell'elaborato 5c gli "elementi specifici di tutela": dato che potrebbe risultare di fuorviante interpretazione in riferimento ai valori da tutelare.</p>	<p>Si è provveduto a modificare gli elaborati della Variante accogliendo le osservazioni pervenute da Regione Piemonte e Soprintendenza.</p>	<p>non sono pervenute osservazioni inerenti al tema trattato</p>	<p>non sono occorse modifiche ai contenuti del Progetto Preliminare della Variante (la modifica di cui alla lettera a non ha comportato modifiche o integrazioni all'elaborato 5c)</p>

[1] OBIETTIVI SPECIFICI DELLA VARIANTE	[2] CONTENUTI DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE	[3] CONTRIBUTI E PARERI DEGLI ENTI SOVRAORDINATI (CFR. ALLEGATI 1/2)	[4] CONTENUTI DEL PROGETTO PRELIMINARE (CFR. ALLEGATO 3)	[5] OSSERVAZIONI DEI PRIVATI AL PROGETTO PRELIMINARE (CFR. ALLEGATO 5)	[6] CONTENUTI DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO
<p>a Riduzione delle consistenze edilizie realizzabili tramite l'applicazione del meccanismo perequativo previsto dal PRGC.</p>	<p>Stralcio delle capacità edilizie realizzabili in regime perequativo sulle seguenti aree (in alcuni casi allo stralcio della capacità edilizia applicabile in regime perequativo si è accompagnato anche lo stralcio dell'area a servizi - cfr sezione b): -P13n, P14n (cfr. sez. b); -Si04n; -Ss01n, Ss03n, Ss07n; -Sv02n (cfr. sez. b), Sv04n (cfr. sez. b);</p>	<p>i contributi e pareri degli Enti sovraordinati pervenuti non hanno fornito elementi a riguardo</p>	<p>conferma dei contenuti della PTPP</p>	<p>Sono pervenute alcune osservazioni da parte di cittadini che chiedono il ripristino della perequazione sulle loro proprietà; tali richieste riguardano le seguenti aree: -Ss01n (parte); -P13n (parte); -Sv02n (parte).</p>	<p>Si è provveduto a ripristinare i meccanismi perequativi sulle aree che sono state oggetto di osservazione; i mappali interessati (unitamente a quelli ricadenti entro le aree per le quali la Variante aveva confermato tale possibilità operativa già a partire dalla PTPP) sono stati individuati sulla cartografia di PRGC con un tratteggio perimetrale rosso e l'apposizione al loro interno del simbolo *.</p>
<p>b Stralcio di alcune aree a servizi (o di singole previsioni infrastrutturali ad esse associate), costituenti previsioni giudicate non più funzionali alle prospettive di sviluppo del nucleo abitato.</p> 	<p>Tre delle aree di cui alla sezione precedente sono inoltre interessate da interventi di parziale modifica e/o stralcio parziale o totale.</p>	<p>i contributi e pareri degli Enti sovraordinati pervenuti non hanno fornito elementi a riguardo</p>	<p>Oltre alla conferma delle modifiche introdotte con il PTPL, il completamento della ricognizione effettuata sul comparto dei servizi pubblici ha portato alla scelta di procedere alla modifica della destinazione di uso di due aree, allineandole agli effettivi utilizzi in atto e alle previsioni di sviluppo dello strumento urbanistico. Il cambio di destinazioni di utilizzo riguarda comunque funzioni sempre riferite all'ambito urbanistico dei servizi pubblici: -Area Ss01 riclassificata come Sc17: da "per attività sportive" a "di interesse comune"; -Area Sc07n riclassificata come P15n / Ss5n: da "di interesse comune" a "parcheggio" e "attrezzature sportive".</p>	<p>La sola osservazione riconducibile alle aree a servizi in oggetto riguarda la richiesta di ripristinare parte dell'area classificata dal PRGC vigente come P14n, assegnando però ad essa funzioni di carattere residenziale.</p>	<p>non sono occorse modifiche ai contenuti del Progetto Preliminare della Variante (non è stata ritenuta ammissibile la richiesta riferita all'area P14n)</p> <p>Di seguito si allega, a scopo esemplificativo di quanto specificato alla precedente sezione [6]a, l'estratto cartografico riferito all'area Sv02n, su una porzione della quale si è provveduto al ripristino della perequazione, come specificato alla sezione [5]a.</p> 

**CONTRIBUTI DEGLI ENTI COMPETENTI ALLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO
RICADUTE SULLA STESURA DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE**

SINTESI DEI CONTRIBUTI DEGLI ENTI COMPETENTI (CFR. ALLEGATO 8)

RICADUTE GRAFICHE E NORMATIVE SUGLI ELABORATI DELLA VARIANTE



**Direzione Ambiente, Energia e Territorio
Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest**

Il contributo evidenzia che l'analisi della Variante e dei suoi elaborati non ha fatto emergere profili di incoerenza rispetto alle disposizioni delle strumentazioni sovraordinate di livello regionale (PTR e PPR), e attesta che è stato recepito quanto richiesto dal parere unico regionale formulato con riferimento alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare.

A titolo collaborativo vengono formulati i seguenti rilievi:

- 1) è necessario che la documentazione di corredo della Variante attesti che le aree oggetto di intervento non risultino gravate da usi civici;
- 2) con riferimento a un edificio localizzato in Via Don Mosso (cellula edilizia 138), anche con riferimento a quanto evidenziato in sede di 1° seduta della 2° Conferenza di Copianificazione, si prende atto di una incongruenza tra le modalità di intervento edilizio ammesse e i caratteri architettonici (oltre che il suo stato di conservazione) dell'immobile.
- 3) all'articolo 24 delle NDA (sezione "prescrizioni attuative particolari - indirizzi di progettazione urbanistico-architettonica") si segnala un probabile refuso, che potrebbe comportare interpretazioni non univoche del testo normativo;
- 4) all'articolo 24 delle NDA (sezione "prescrizioni attuative particolari - prescrizioni specifiche per le cellule edilizie e/o per i singoli edifici" - punto 6) si evidenzia come la norma specifica, verificate le effettive condizioni degli edifici, sia da riferirsi con ogni probabilità all'edificio localizzato lungo il confine nord dell'area, e non lungo quello meridionale, come indicato dal testo.

**Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica
Settore Tecnico Regionale - Area metropolitana di Torino**

Il parere prende atto del recepimento dei contributi nelle precedenti fasi e, con riferimento alle aree di cui alle modifiche 2d e 2e, richiede l'applicazione della fascia di rispetto di 15 metri (Classe IIIa1) rispettivamente dal Fosso Rura e dal Rio Temo.

Il parere segnala inoltre un refuso riferito all'articolo 55 delle norme di PRGC, che in alcune parti del testo presenta ancora il rimando all'articolo 31 della LR 56/77 (ormai abrogato); tale riferimento deve essere sostituito con quello alla DGR n.18-2555 del 9.12.2015.



**Dipartimento Territorio, Edilizia e Viabilità
Direzione Territorio e Trasporti**

Il parere, evidenziando che la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo della Variante non presenta incompatibilità con il vigente Piano Territoriale di Coordinamento PTC2, e non si pone in contrasto con le disposizioni delle sue norme immediatamente vincolanti, formula le seguenti osservazioni:

- 1) le tavole 6, 7a e 7b della Variante devono essere sottoscritte, oltre che dall'urbanista, anche dal geologo incaricato;
- 2) in riferimento a quanto emerso in sede di Conferenza di Copianificazione, ed in particolare alla presenza nel Regolamento Edilizio Comunale di contenuti più restrittivi di quanto previsto punto 6.2 art. 31bis della NTA del Piano (in cui si obbliga all'uso di soluzioni tecniche finalizzate al recupero delle acque meteoriche per interventi edilizi superiori a 300 mq di SL), si propone di rimandare nelle norme di Piano a quanto previsto sul tema dal REC.

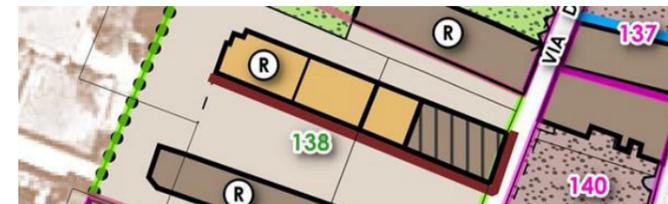
Il contributo si chiude evidenziando che la Direzione Azioni Integrate con gli EE.LL. non ha ritenuto necessario esprimere un parere specifico.

**Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale
Direzione Rifiuti, Bonifiche e Sicurezza Siti Produttivi**

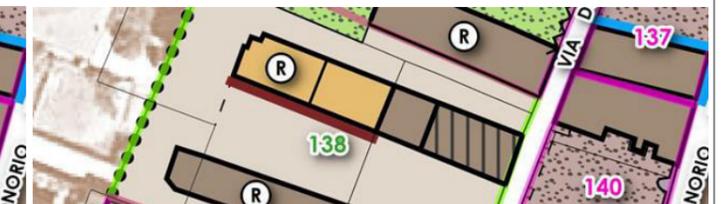
Il parere, nel ribadire alcuni riferimenti di Legge, specifica che il testo normativo proposto dal Comune (art.30bis delle NTA di PRGC) può ritenersi completo ai fini dell'adeguamento del Piano Regolatore Comunale alla Variante "Seveso" al PTC.

Con riferimento all'elenco puntato della colonna a fianco, si evidenzia quanto segue:

- 1) come anticipato in sede di 1° seduta della 2° Conferenza di Copianificazione, le verifiche condotte dagli Uffici Comunali non hanno rilevato l'esistenza sul territorio comunale di aree gravate da vincolo ad uso civico, ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera h) del D.LGS 42/2004. Si è pertanto integrato con tale precisazione l'elaborato "Verifica di coerenza al Piano Paesaggistico Regionale" che correda la Variante;
- 2) si è provveduto alla modifica dell'intervento previsto alla tavola 5d della Variante, stralciando l'indicazione relativa alla "facciata da sottoporre a restauro" e modificando per la porzione occidentale del fabbricato le modalità di intervento ammesse (da "ristrutturazione edilizia con conservazione di sagoma e valori formali" a "ristrutturazione edilizia con conservazione dell'impianto stereometrico (con possibilità di sopraelevazione)");



estratto Tavola 5d della Variante - Proposta Tecnica del Progetto Definitivo



estratto Tavola 5d della Variante - Progetto Definitivo

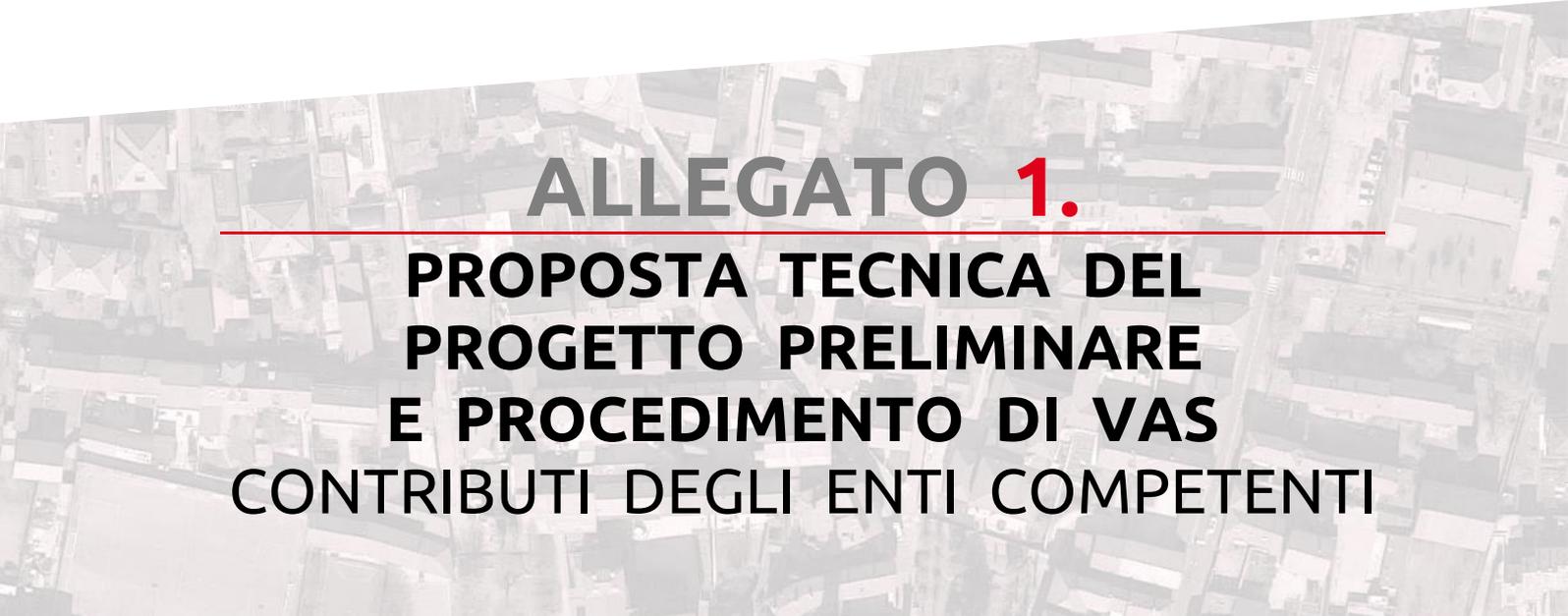
- 3) si è provveduto alla correzione del refuso, stralciando il termine "ristrutturazione" dal testo dell'articolo;
- 4) si è provveduto alla correzione del refuso, sostituendo il termine "meridionale" con "settentrionale", consentendo la corretta identificazione del fabbricato oggetto di intervento.

In sede di redazione del Progetto Definitivo si è recepito il parere rafforzando il rimando alla norma di Piano, che già prevede per i due corsi d'acqua una fascia di 15 metri; sono state in tal senso adeguate le prescrizioni normative nelle schede delle due aree. Per quanto riguarda il refuso segnalato dal parere, si è provveduto allo stralcio dei riferimenti all'articolo 31 della Legge Regionale 56/77, che sono stati sostituiti nel testo normativo con il rimando alla DGR n.18-2555 del 9.12.2015.

Con riferimento all'elenco puntato della colonna a fianco, si evidenzia quanto segue:

- 1) si è provveduto a quanto richiesto dagli uffici della CMT;
- 2) posto che la prescrizione in oggetto era stata inserita in conseguenza di quanto espresso dall'Organo Tecnico Comunale in sede di stesura del parere di esclusione della Variante dal procedimento di VAS (cfr. Allegato 4 al presente documento), ma evidenziato che tale richiesta di integrazione normativa non faceva in alcun modo riferimento a specifici parametri dimensionali, si è provveduto a modificare il testo del punto 6.2 dell'articolo 31bis delle NDA di Piano, rimandando a quanto previsto in materia di risparmio idrico dall'Allegato A "Linee guida, misure facoltative ed obbligatorie di efficienza energetica" al REC (cfr. sezione "Elementi prescrittivi cogenti" / punto 8).

Non sono occorse modifiche ai contenuti della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo della Variante.



ALLEGATO 1.

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE E PROCEDIMENTO DI VAS CONTRIBUTI DEGLI ENTI COMPETENTI

ENTE	PROTOCOLLO
Regione Piemonte / Direzione Ambiente, Energia e Territorio Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest	
Regione Piemonte / Direzione Ambiente, Energia e Territorio Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate <input checked="" type="checkbox"/>	n. 11561 del 30.9.2020
Regione Piemonte / Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile, Trasporti e Logistica Settore Tecnico Regionale – Area metropolitana Torino	
Città Metropolitana di Torino Dipartimento Territorio, Edilizia e Viabilità / Direzione Territorio e Trasporti	n. 11431 del 28.9.2020
Metropolitana di Torino / Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale Direzione Rifiuti, Bonifiche e Sicurezza Siti Produttivi	
Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana Torino <input checked="" type="checkbox"/>	n. 11513 del 29.9.2020
Arpa Piemonte <input checked="" type="checkbox"/>	n. 11670 del 1.10.2020

Sui documenti indicati con il simbolo sono evidenziati entro un campo con cornice rossa i pareri di esclusione della Variante dal procedimento di VAS. Non è pervenuto in merito il parere degli uffici competenti della Città Metropolitana di Torino.

Direzione Ambiente, Energia e Territorio

Settore Copianificazione urbanistica area nord-ovest

copianificazioneurbanistica.arenordovest@regione.piemonte.it

Data ()*

Protocollo ()*

() segnatura di protocollo riportata nei metadati di Doqui ACTA*

Classificazione: 11.60.10/PRG_VAR/C00151

Spett. le Comune di **CAMBIANO (TO)**

Al Responsabile del Servizio Tecnico Edilizia
Privata e Urbanistica
Giuseppe COPPOLA
comune.cambiano@legalmail.it

e p.c. **Città Metropolitana di Torino**
Servizio Pianificazione Territoriale Generale
e Copianificazione Urbanistica

Allegati:

All. 1: Contributo del Settore Tecnico regionale - Area metropolitana di Torino A1813B
Nota prot. n. 40744/A1800A in data 25.08.2020
All. 2: Contributo del Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate A1605B
Nota prot. n. 88282/A1600A in data 29.09.2020

Riferimento prot.:

Prot. Gen. n. 83299/A1600A in data 17.09.2020 (convocazione II seduta I CdP)
Rif. Prot. n. 0010833 in data 16.09.2020 del Comune di Cambiano

Pratica n. C00151

Oggetto: Comune di **CAMBIANO (TO)**
Variante strutturale n. 2 al PRGC
LR n. 56/1977 e s.m.i., art. 17, comma 4
Proposta tecnica del Progetto Preliminare
DCC n. 18 del 26.06.2020
Contributo regionale sulla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare

A seguito della partecipazione alla prima seduta della prima Conferenza di copianificazione e valutazione sulla Proposta tecnica del Progetto Preliminare, svoltasi in data 3 agosto 2020, in modalità telematica:

- sentita nel corso della seduta l'illustrazione dello strumento urbanistico in oggetto e acquisiti i chiarimenti e le precisazioni su quanto esposto;
- esaminata la documentazione pervenuta in data 01.07.2020, prot. n. 58169/A16000, integrata con gli approfondimenti tecnici sopraggiunti in data 17.09.2020, prot. n. 83299/A1600A;
- preso atto che il Comune di Cambiano è dotato di PRGC approvato con DGR n. 59-46210 del 29.05.1995 e che tale strumento è adeguato al Piano per l'Assetto Idrogeologico (DGR n. 15-5069 del 18.12.2012);
- preso atto che l'Amministrazione Comunale ha adottato la presente Proposta tecnica di Progetto Preliminare ai sensi della LUR, come modificata dalla LR n. 3/2013, con DCC n. 18 del 26.06.2020;
- preso atto che la Variante in oggetto non concerne né l'apposizione, né la reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio e pertanto non richiede l'espletamento delle procedure partecipative di cui all'art. 11 del DPR 327/2001;
- preso atto che il Comune di Cambiano non è interessato da vincoli derivanti dalla presenza di attività produttive "a rischio di incidente rilevante", né da areali di danno o di osservazione relativi ad attività Seveso ubicate nei territori contermini (DGR n. 20-13359 del 22.02.2010 e DGR n. 17-377 del 26.07.2010);
- dato atto che la proposta di variante al PRG è stata discussa dal gruppo di lavoro interno alla Direzione Ambiente, Energia e Territorio in data 28.07.2020 e, successivamente, in data 22.09.2020;
- dato altresì atto che sono pervenuti i seguenti contributi settoriali, costituenti parte integrante e sostanziale della presente relazione istruttoria:
 - contributo della Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica, inerente gli aspetti geologici, idraulici e sismici (prot. n. 40744/A1800A del 25.08.2020);
 - contributo del Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate, inerente gli aspetti di sostenibilità ambientale (prot. n. 88282/A1600A del 29.09.2020);

si ritiene di formulare i seguenti rilievi conclusivi in ordine alla coerenza delle previsioni contenute nella Proposta tecnica del Progetto Preliminare (PtPP) con la pianificazione di livello sovralocale, limitatamente agli aspetti che necessitano di affinamento progettuale.

1. Contenuti della Variante

La Variante in oggetto, che trae origine dalla verifica di alcuni aspetti inerenti la gestione e il livello di attuazione del PRGC vigente, nonché dal confronto con le risultanze dell'Ufficio Tecnico Comunale e con le richieste e le segnalazioni avanzate dalla cittadinanza e dai professionisti operanti sul territorio di Cambiano, individua tre aree tematiche di intervento, finalizzate essenzialmente a rilanciare la forza propositiva della strumentazione urbanistica approvata.

Nello specifico, essa persegue i seguenti obiettivi:

1. semplificare e incentivare operazioni di recupero diffuso e di rifunzionalizzazione del patrimonio immobiliare del tessuto insediativo del centro storico, precisando modalità e tipi di intervento per ogni singolo edificio;

2. effettuare una ricognizione e una ridefinizione di alcune aree per servizi pubblici e della capacità edificatoria perequativa ad esse attribuita dal PRGC vigente. Nello specifico, stante la scarsa attuazione del meccanismo di perequazione individuato dal Piano vigente, nonché il venir meno dell'interesse pubblico in ordine ad alcuni ambiti a standard localizzati in zone marginali, connotate da suoli di pregio agronomico e di scarsa rilevanza strategica rispetto al disegno urbano complessivo del capoluogo, si è ritenuto opportuno ridimensionare sia l'ammontare complessivo delle aree a servizi, sia la capacità edificatoria potenzialmente sviluppata dall'applicazione del suddetto meccanismo (modifiche 2a, 2b e 2c);
3. introdurre puntuali modifiche all'apparato normativo e cartografico del Piano vigente (parziale riformulazione di prescrizioni normative di dettaglio, rettifica di errori cartografici, ripristino della destinazione agricola su un'area artigianale a seguito di esplicita richiesta della proprietà, acquisizione negli elaborati grafici dello strumento urbanistico del tracciato ciclabile di livello comunale, attualmente in fase di precisazione progettuale e realizzazione).

Per quanto attiene al primo punto, in coerenza con i dettami dell'art. 24 della LUR, è stata sviluppata un'indagine puntuale e dettagliata del patrimonio edilizio di antica formazione, volta essenzialmente a individuare le tipologie insediative che connotano il tessuto di matrice storica, i caratteri architettonici ricorrenti e di valore identitario, gli elementi di frattura e di incoerenza formale, la situazione occupazionale, le condizioni manutentive e di vulnerabilità e la consistenza delle aree libere pertinentiali.

Sulla scorta di tale ricognizione la Variante propone:

- l'ampliamento del centro storico vigente, mediante l'annessione di una porzione di tessuto edificato prospiciente via Gaude, caratterizzata da tipologie e valori architettonici analoghi a quelli attualmente compresi nell'area individuata come nucleo di antica formazione;
- l'individuazione della perimetrazione dell'area da assoggettare al rispetto dei disposti dell'art. 24 della LR 56/77 e s.m.i., identificando con tale ambito il nucleo originario dell'abitato di Cambiano;
- la definizione delle modalità di intervento edilizio per ogni singolo edificio.

A seguito degli approfondimenti effettuati sul centro storico e della revisione delle aree a standard la documentazione del Piano vigente è stata integrata, sia a livello cartografico che normativo, mediante:

- l'introduzione di specifici elaborati di approfondimento sul centro storico (Tavole 5a, 5b, 5c, 5d), sostitutivi della Tavola 5 "Centro Storico" del PRGC vigente;
- la complessiva revisione degli artt. 8 "Categorie di intervento" e 24 "Edificabilità nel Centro Storico" delle NTA del PRGC vigente, sia coordinando le definizioni degli interventi edilizi ammessi con quelle statuite dall'art. 3 del DPR 380/2001, sia introducendo prescrizioni particolari in relazione a specifiche esigenze;
- la rettifica delle tabelle relative alle aree a servizi pubblici allegata alle NTA del Piano;
- la previsione di una norma specifica per la cellula edilizia n. 170, relativa all'area B04n7 (modifica 2b).

2. Osservazioni e contributi alla Proposta tecnica del Progetto Preliminare

2.1 Coerenza con la pianificazione sovraordinata

Considerata la natura della Variante, orientata in primis al recupero e alla rifunzionalizzazione del tessuto di antica formazione, non emergono profili di incoerenza rispetto alle disposizioni del Piano Territoriale Regionale e del Piano Paesaggistico Regionale.

Si richiamano a tal riguardo le analisi sviluppate al capitolo 6 della *Relazione Illustrativa* e, più nello specifico, i contenuti dei paragrafi 6.1 “Piano Territoriale Regionale (PTR)” e 6.2 “Piano Paesaggistico Regionale (PPR)”, nonché l’elaborato “Verifica di coerenza con il PPR”, la cui redazione tiene conto delle semplificazioni inerenti la documentazione progettuale della PtPP introdotte dall’art. 60, comma 1, lett. a della L.R. 13/2020.

Più nel dettaglio, per quanto attiene al PTR si ritiene soddisfatto il rispetto della soglia dimensionale fissata dal comma 10 dell’art. 31 delle NdA, che costituisce a livello piemontese il principale riferimento per la salvaguardia della risorsa suolo.

La scelta di orientare lo strumento urbanistico al recupero e alla rifunzionalizzazione del tessuto residenziale del centro storico e la contrazione dei diritti edificatori perequativi legati ad alcune aree a servizi, nonché il contestuale stralcio delle previsioni afferenti alle modifiche 2a, 2b (parte 1), 2c e 3c, determinano nel complesso la diminuzione del consumo di suolo che sarebbe derivato dall’attuazione del Piano vigente, sia riducendo il dimensionamento dello strumento urbanistico assentito, sia convogliando nuove richieste insediative verso il riuso del patrimonio immobiliare esistente.

Premesso quanto sopra, considerato che la soglia dimensionale stabilita dal suddetto comma 10 (3% della superficie urbanizzata esistente) deve essere riferita all’intero quinquennio, si reputa opportuno che, in sede di redazione del Progetto Preliminare, l’Amministrazione Comunale verifichi la percentuale di incremento del consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU) complessivamente determinata dalle variazioni apportate al sistema delle previsioni insediative del PRGC vigente a partire dal 27.07.2015, ossia dalla data di approvazione della DGR n. 34-1915 che ha ufficializzato il metodo di monitoraggio del consumo di suolo definito dalla Regione Piemonte per l’applicazione dell’art. 31 del PTR.

Per quanto concerne il PPR, in ottemperanza ai disposti dell’art. 36 delle NdA che regola i tessuti discontinui suburbani, si chiede di integrare la scheda tecnica relativa all’area di completamento B04n7, derivante dalla parziale riclassificazione dell’ambito a servizi P14n, con indicazioni a carattere prescrittivo, volte a garantire un’adeguata definizione e qualificazione paesaggistica del margine urbano. Analoghe attenzioni dovrebbero essere rivolte anche alla progettazione della limitrofa area a parcheggio P14n1, oggetto di cessione.

Più in generale, a titolo collaborativo, si rammenta che, in sede di futuro adeguamento dello strumento urbanistico comunale al Piano regionale, le modifiche apportate dalla presente Variante dovranno essere tenute in debita considerazione nella ridefinizione alla scala locale delle componenti paesaggistiche, in particolare per quanto attiene alla perimetrazione del centro storico (art. 24 delle NdA del PPR), delle morfologie insediative (art. 34) e delle aree di elevato interesse agronomico (art. 20).

2.2 Rilievi urbanistici

Insedimenti di matrice storica

La principale tematica affrontata dalla Variante concerne la revisione della disciplina del tessuto edificato del centro storico, al fine di preservarne l'immagine identitaria e di incentivare il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio immobiliare dismesso o sottoutilizzato.

La Variante ha quindi ridefinito le modalità attuative degli interventi ammessi per ogni singolo edificio, ponendo specifica attenzione alla conservazione e valorizzazione dei loro caratteri tipologici, architettonici, documentari e identitari.

Con riferimento alla definizione delle tipologie di intervento edilizio individuate, occorre segnalare che la recente evoluzione normativa nazionale pone delle forti restrizioni al concetto di ristrutturazione edilizia applicato ai tessuti urbani che rivestono carattere storico, artistico e, in particolare, agli edifici ubicati nelle zone omogenee di tipo A, definite ai sensi del D.M. n. 1444/68. L'art. 3, c. 1, lettera d) del DPR n. 380/2001, così come modificato dall'art. 10 della legge n. 120 dell'11.09.2020 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2010, n. 76, recante Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale", in vigore dal 15 settembre, recita " ... con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria."

Sempre con riferimento agli interventi di demolizione e ricostruzione, il comma 1-ter dell'art. 2-bis del DPR n. 380/2001, come modificato dall'art. 10 della legge 120/2020, statuisce altresì che "Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela."

Tra le novità in materia edilizia apportate dalla legge 120/2020, sostanzialmente finalizzate alla ripresa del mercato immobiliare, le modifiche suddette paiono riconducibili all'esigenza di garantire una maggiore salvaguardia dei tessuti storici.

Considerato che l'art. 3 del PRGC di Cambiano "per consentire l'applicazione della legislazione vigente e futura che faccia riferimento esplicito alle zone territoriali omogenee di cui al D.M.2.4.68 N.1444, stabilisce che il Centro Storico equivale alla zona territoriale omogenea di tipo A ...", si richiede che le modifiche suddette vengano tenute in debita considerazione nella redazione del

Progetto Preliminare, al fine di garantire piena coerenza tra i tipi di intervento previsti dalla Variante e le definizioni del DPR n. 380/2001.

Con riferimento all'individuazione dell'ambito da assoggettare al rispetto dei disposti dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., si osserva che la presente Variante riconosce come tale il nucleo originario dell'abitato di Cambiano, ovvero una porzione del centro storico più circoscritta rispetto a quella coincidente con la zona omogenea A, definita ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 1444/68.

Le analisi condotte sul patrimonio edilizio esistente hanno evidenziato che il tessuto di matrice storica esterno al nucleo originario suddetto è caratterizzato da una consistente presenza di edifici che, seppur privi di connotati architettonici significativi, risultano sostanzialmente omogenei al contesto di antica formazione per dimensioni e impianto planimetrico.

Premesso quanto sopra e considerato, altresì, che sia l'art. 2 del D.M. n. 1444/68, sia l'art. 24 della L.R. 56/1977 rispondono ad una medesima *ratio legis*, ovvero mirano a individuare e tutelare non solo le porzioni dell'insediamento urbano aventi riconoscibili caratteri storico-artistici, ma anche le aree circostanti che contribuiscono a definirne e consolidarne l'immagine identitaria e il valore documentario, si chiede di valutare l'opportunità di ampliare la perimetrazione dell'area assoggetta alle tutele di cui all'art. 24 della LUR fino a farla coincidere con la zona omogenea A.

Per quanto attiene alla categoria di intervento della "ristrutturazione edilizia con conservazione di sagoma e valori formali", prevista per edifici di significativo interesse architettonico, caratterizzanti la scena urbana e riconosciuti come tali ai sensi dell'articolo 24, comma 4, lettera a) della L.R. 56/1977, si osserva che la lettera B) dell'art. 24 delle NTA della Variante statuisce che essa debba essere *"eseguita senza ricorso alla demolizione con ricostruzione integrale, nel rispetto delle prescrizioni particolari relative alla conservazione delle facciate e degli elementi di pregio o alla riqualificazione delle compromissioni tipologico-formali"*.

Tale definizione, in particolare per quanto attiene alla locuzione "demolizione con ricostruzione integrale" non appare di immediata e univoca interpretazione.

A titolo collaborativo, si suggerisce pertanto di valutare la possibilità di allineare il citato disposto alla formulazione definita dalla LUR (art. 24, c. 4, lettera a, punto 2).

Con riferimento alla "sostituzione edilizia di edifici di frattura del quadro ambientale", si osserva che tale fattispecie è prevista anche per un edificio (cella 101) localizzato all'interno dell'ambito assoggettato al rispetto delle prescrizioni dell'art. 24 della LUR, coincidente con il nucleo originario dell'abitato di Cambiano.

La lettera E) dell'art. 24 dell'apparato normativo della Variante specifica che la suddetta tipologia di intervento *"è attuabile con permesso di costruire convenzionato per la ricostruzione del volume preesistente, mentre è subordinato a Piano di Recupero, in caso di incrementi delle consistenze volumetriche in atto, che non possono in ogni caso superare l'indice di densità fondiaria di 3 mc/mq, avendo sempre come obiettivo la riqualificazione del contesto urbano"*.

A tal riguardo l'art. 24 della L.R. 56/1977, con un approccio più cautelativo, precisa che gli interventi di sostituzione edilizia, ammessi solo in casi eccezionali e motivati, debbano essere *"disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi formati e approvati ai sensi dell'articolo 40"* (c. 4, lettera d).

Considerata la localizzazione dell'edificio in oggetto, nonché la duplice possibilità di intervento ammessa dalla disciplina della Variante, si suggerisce di integrare le *Prescrizioni specifiche per le cellule edilizie e/o per i singoli edifici* dell'art. 24 delle NTA della Variante, disponendo la necessità di subordinare il suddetto intervento di sostituzione edilizia alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Al fine di consentire la costruzione di fabbricati accessori all'interno dei cortili o delle aree di pertinenza degli edifici esterni all'ambito individuato ai sensi dell'art. 24 della LUR, la Variante introduce tra le modalità di intervento l'"integrazione pertinenziale".

La lettera G) dell'art. 24 delle NTA precisa, infatti, che *"è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati, tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali, nella misura massima cumulativa di 30 mq per ogni unità abitativa, comunque nel rispetto di IC = 30% riferito alla superficie libera pertinenziale, ..."*.

Premesso che la suddetta norma limita tale possibilità di intervento ai soli casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di riuso di volumi esistenti e definisce precise attenzioni volte a garantire un'adeguata qualità progettuale e un inserimento garbato nel contesto, l'indice di copertura individuato appare elevato, in quanto riferito esclusivamente alla superficie pertinenziale libera.

Inoltre, considerata la variabilità delle consistenze superficiali dei lotti costituenti il tessuto edificato del centro storico, si ritiene che l'applicazione di un valore di soglia univoco possa determinare significative disparità operative. Si reputa pertanto opportuno rivedere tale indicazione, fissando ad esempio un valore di soglia massimo, da definire in relazione alle dimensioni dei potenziali ambiti di intervento.

Con l'intento di agevolare l'interpretazione e la gestione attuativa dello strumento urbanistico comunale, si evidenzia una discrepanza numerica tra gli edifici vincolati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. elencati nelle premesse dell'elaborato 5c e quelli rappresentati con apposito segno grafico nelle tavole 5b e 5d. Tale discrepanza sussiste anche escludendo gli immobili che ricadono esternamente alla perimetrazione dell'area di centro storico, identificati con simbolo rosso.

Dimensionamento del piano e capacità insediativa residenziale teorica

Come indicato nella *Relazione Illustrativa*, le modifiche apportate dalla presente Variante comportano una complessiva diminuzione della capacità insediativa residenziale teorica, che passa da 7.138 abitanti insediabili a 7.077.

La quantificazione di tale valore tiene conto sia dell'incremento determinato dalle operazioni di recupero abitativo del centro storico e dalla contenuta espansione dell'area di completamento B04n, sia del decremento derivante dall'abolizione dei diritti edificatori perequativi associati ad alcune aree a servizi pubblici.

Più nel dettaglio, la stima degli abitanti potenzialmente insediabili a seguito degli interventi di rifunzionalizzazione del patrimonio immobiliare inutilizzato o sottoutilizzato in centro storico è stata eseguita facendo riferimento a una superficie utile pari solo al 50% di quella effettivamente riconvertibile in nuove abitazioni (3.900 mq a fronte di 7.800 mq complessivamente recuperabili).

Pur condividendo le motivazioni illustrate a supporto di tale approccio in sede di prima conferenza, si osserva che la suddetta riduzione di superficie utile, a fronte dell'impossibilità di prevedere in termini analitici il grado di attuazione delle previsioni di recupero ipotizzate, introduce criteri di arbitrarietà e non risulta coerente con i dettami dell'art. 20 della L.R. 56/1977, laddove si specifica che la quantificazione della capacità insediativa residenziale deve tenere conto della *“volumetria edificata ed edificabile in tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale prevista dal Piano Regolatore Generale”*.

Si ritiene pertanto necessario effettuare una revisione della CIRT, subordinando la ridefinizione di tale parametro all'analisi dei caratteri tipologici del patrimonio edilizio di matrice storica, già sviluppata dalla Variante.

Recepimento del tracciato ciclabile comunale

La documentazione pervenuta non chiarisce in termini esaustivi gli obiettivi della Variante in merito al sistema delle piste ciclabili di livello comunale.

Si chiede, pertanto, di approfondire tale tematica nell'ambito della *Relazione Illustrativa*. Qualora ci siano le condizioni, si suggerisce altresì di acquisire negli elaborati cartografici del Progetto Preliminare i sedimi ciclabili esistenti o in corso di realizzazione, nonché di illustrare a livello indicativo anche i tracciati in fase di precisazione progettuale, così da consentire una valutazione preliminare delle loro eventuali interferenze con la zonizzazione operata dal PRGC.

Si rimanda, inoltre, a quanto precisato dal contributo dell'Organo Tecnico Regionale per la VAS in merito alla necessità di prevedere specifiche attenzioni, finalizzate ad assicurare una progettazione eco-compatibile dei suddetti manufatti.

2.3 Rilievi ambientali e di rischio

Valutazione ambientale strategica

In merito agli aspetti di compatibilità ambientale delle previsioni della Variante si allega, quale parte integrante, il contributo dell'Organo Tecnico Regionale per la VAS (prot. n. 88282/A1600A del 29.09.2020).

Tale contributo non evidenzia criticità tali da rendere necessaria l'attivazione della fase di valutazione della procedura di VAS. Qualora l'autorità comunale competente confermi tale giudizio, in sede di redazione del Progetto Preliminare, l'Amministrazione Comunale dovrà fare riferimento alle indicazioni e valutazioni riportate nel contributo stesso.

Quadro della pericolosità e del rischio geologico, idraulico e sismico

Per una puntuale disamina delle problematiche relative agli aspetti connessi al quadro del dissesto si rimanda a quanto definito nel contributo espresso dalla competente Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica (prot. 40744/A1800A del 25.08.2020), che si allega alla presente relazione.

Tale contributo esprime parere favorevole sulla Proposta tecnica del Progetto Preliminare della Variante in oggetto, condizionato all'accoglimento di specifiche osservazioni, che l'Amministrazione Comunale dovrà tenere in debita considerazione in sede di messa a punto del Progetto Preliminare.

3. Conclusioni

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, si chiede all'Amministrazione Comunale di elaborare il Progetto Preliminare tenendo in conto le osservazioni sopra indicate.

Sono fatti salvi eventuali ulteriori rilievi, che dovessero emergere durante lo svolgimento della seconda seduta della Conferenza di copianificazione e valutazione sulla PtPP.

Ad integrazione di quanto illustrato nel presente contributo si richiama, infine, il verbale della prima seduta della prima Conferenza di copianificazione e valutazione, svoltasi in data 3 agosto 2020.

Il funzionario istruttore
arch. Francesca FINOTTO

Il Dirigente del Settore

ing. Salvatore SCIFO

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs 82/2005

Referente:
Francesca Finotto: tel. 011.4325978

Direzione Ambiente, Energia e Territorio
Settore Valutazioni ambientali e Procedure integrate
valutazioni.ambientali@regione.piemonte.it

Classificazione 13.200.60 VASCOM 035COM/2020 A1600

Ns. rif. Prot. n. 83299 del 17.09.2020

*Segnatura di protocollo riportata nei metadati
del sistema documentale DoQui ACTA*

Al Settore regionale
Copianificazione Urbanistica
Area Nord-Ovest

Oggetto: Comune di CAMBIANO (TO) – Partecipazione della Regione in qualità di soggetto con competenza ambientale alla Fase di Verifica della procedura di VAS di competenza comunale inerente: “Proposta tecnica del progetto preliminare della Variante strutturale n.2 al PRGC, art.17, c.4 della l.r. 56/77 e s.m.i.”. **Contributo dell’Organo tecnico regionale.**

Premessa

Con riferimento alla Fase di Verifica della procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) di cui all’oggetto, si trasmette il contributo dell’Organo tecnico regionale redatto a seguito dell’istruttoria condotta dai Settori interessati della Direzione regionale *Ambiente, energia e territorio*, secondo le disposizioni normative e regolamentari di riferimento statali e regionali vigenti in materia (d.lgs. 152/2006, l.r. 40/1998, d.g.r. n. 12-8931 del 09.06.2008 e d.g.r. n. 25-2977 del 29.02.2016), ai fini della formulazione del parere unico regionale nell’ambito della seconda seduta della prima Conferenza di copianificazione e valutazione.

Il parere unico, espressione anche del parere regionale di competenza ai sensi dell’art. 12, comma 2, del d.lgs. 152/2006 e s.m.i., sarà oggetto di valutazione da parte dell’autorità competente comunale ai fini dell’espressione del provvedimento di verifica di cui all’art.12, comma 4, del d.lgs. 152/2006.

L’espressione del presente contributo si basa sull’analisi della documentazione della Proposta tecnica del Progetto preliminare della Variante, adottata con d.c.c. n. 25 del 16.07.2019 e delle risultanze della prima seduta della prima Conferenza di copianificazione e valutazione, svoltasi il 03.08.2020.

Considerazioni di carattere metodologico e procedurale

La Relazione illustrativa e il documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla VAS esaminati forniscono un inquadramento normativo e procedurale della Variante, rapportandola all’assetto ambientale e paesaggistico del territorio comunale.

La Variante strutturale prevede i seguenti condivisi obiettivi:

- rilettura delle modalità e dei tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente del Centro Storico al fine di promuoverne il recupero e il riuso;
- riduzione delle capacità edificatorie perequative e delle previsioni di aree per servizi ripristinando la destinazione agricola di un'area precedentemente a uso artigianale
- modifiche puntuali e aggiornamenti della cartografia di PRGC
- elementi di sostenibilità ambientale della Variante dettati dalle scelte effettuate

Il Documento tecnico ai fini della Verifica di assoggettabilità alla VAS, propone analisi e alcune valutazioni sulle principali tematiche di carattere ambientale relative al territorio comunale e, in considerazione dei contenuti dell'Allegato I del dlgs.152/06, sugli effetti significativi sull'ambiente riferiti agli ambiti oggetto di Variante.

Per quanto riguarda la coerenza esterna è stata condotta l'analisi con gli obiettivi ambientali della pianificazione sovraordinata, prendendo in esame il PPR, il PTR e il PTC2, valutandone la compatibilità con gli interventi previsti e trattando gli elementi di sensibilità ambientali e paesaggistici.

L'assetto territoriale comunale è stato analizzato dal punto di vista insediativo, paesaggistico e viabilistico, prendendo quindi in esame le modifiche urbanistiche che vengono proposte anche attraverso schede iconografiche.

Considerazioni relative a specifiche tematiche ambientali, territoriali e paesaggistiche

Aria

In materia di inquinamento atmosferico, si informa che sono stati effettuati l'aggiornamento della zonizzazione del territorio regionale piemontese relativa alla qualità dell'aria ambiente e l'individuazione degli strumenti utili alla sua valutazione, in attuazione degli articoli 3, 4 e 5 del d.lgs. 155/2010 "Attuazione della direttiva 2008/50/CE" (DGR n. 41-855 del 29 dicembre 2014, pubblicata sul supplemento ordinario n. 1 al BU n. 4 del 29 gennaio 2015).

Risorse idriche

L'attuazione delle aree previste a destinazione residenziale dovrà essere coerente con le potenzialità del sistema acquedottistico e fognario-depurativo e non comportare aggravii dello stato ecologico del sistema idrico del territorio comunale.

Sarà necessario, pertanto, valutare attentamente le ripercussioni della Variante sulla qualità della risorsa idrica e prevedere specifiche misure, sia per quanto riguarda la fase di approvvigionamento, sia per quella di depurazione delle acque reflue.

Più nel dettaglio dovrà essere data attuazione all'articolo 42 delle norme del Piano di Tutela delle Acque (PTA - approvato con d.c.r. n. 117-10731 del 13.03.2007 e attualmente in fase di revisione), prevedendo specifiche misure mitigative finalizzate al risparmio idrico e al riutilizzo delle acque meteoriche.

In merito all'utilizzo della risorsa idrica, si richiama, inoltre, quanto previsto dall'art. 157 del d.lgs. 152/2006 che, pur dando facoltà agli enti locali di realizzare le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione ai piani urbanistici e alle concessioni

per nuovi edifici in zone già urbanizzate, prescrive che venga precedentemente richiesto il parere di compatibilità con il Piano d'Ambito reso dall'Ente di governo dell'Ambito territoriale ottimale e stipulata apposita convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione.

Si segnala, infine, la necessità di garantire l'invarianza idraulica dei nuovi interventi mediante l'individuazione di opportune misure per convogliare i deflussi delle acque meteoriche derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate senza aggravare la situazione delle aree adiacenti né le portate dei corpi idrici ricettori.

Servirà pertanto un'attestazione dell'invarianza idraulica e una verifica dell'adeguatezza degli allacciamenti alle reti dei sottoservizi esistenti nella zona.

Inoltre, al fine di prevedere adeguate misure di mitigazione ambientale relative ai potenziali impatti delle trasformazioni urbanistiche sulle risorse idriche, si valuti di inserire nelle NtA una norma dedicata al risparmio idrico, con modalità attuative, come richiesto dall'art. 146 del d.lgs. 152/2006 e in applicazione dell'art. 42 del Piano di Tutela delle Acque e del regolamento regionale 1/R/2006.

Inquinamento elettromagnetico

A titolo collaborativo, nell'eventualità che le nuove previsioni possano interferire con sorgenti emmissive inquinanti, si evidenzia l'opportunità di integrare il testo normativo vigente, recependo quanto di seguito suggerito.

“Per gli elettrodotti e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici valgono le normative specifiche, che includono anche le indicazioni relative al calcolo delle fasce di rispetto, di cui alle norme nazionali (D.P.C.M.08.07.2003, legge 22.02.2001 n. 36, D.M. 29.05.2008) e regionali (L.R. 03.08.2004 n. 19 “Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”), nonché tutte quelle eventualmente di aggiornamento e modifica.

Nel caso di attuazione di nuove aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto (D.M.29.05.2008), ai sensi di quanto previsto all'art. 4, comma 1, lettera h, della legge 36/2001, non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.”

Suolo e territorio

In un'ottica di razionalizzazione delle scelte urbanistiche ed al fine di limitare il consumo di suolo nelle aree agricole, nello sviluppo delle azioni di Piano si raccomanda sempre di puntare, in primo luogo, al recupero e al riuso del patrimonio edilizio e delle aree dismesse o inutilizzate esistenti (se presenti) prima di prevedere la trasformazione della destinazione d'uso delle aree agricole. Si deve valutare con attenzione l'effettiva esigenza delle nuove previsioni che si intendono proporre, sia in relazione alla domanda posta dalla collettività, sia in considerazione delle potenzialità edificatorie in essere e non ancora attuate.

Per quanto riguarda il necessario confronto con il Piano territoriale regionale, occorre ricordare che la previsione di nuove aree di trasformazione urbanistica con conseguente consumo di suolo

libero, non deve essere in contrasto con l'obiettivo del PTR relativo alla riduzione del consumo di suolo la cui soglia massima è prescritta nell'ordine del 3%.

(Si rimanda per le puntuali considerazioni ed analisi al contributo del Settore Copianificazione Urbanistica area Nord-Ovest)

Pertanto si valuta positivamente lo stralcio di alcune previsioni del PRGC vigente, in particolare

- della destinazione viaria (modifica 2a) e delle due rotatorie
- della parte settentrionale dell'area P14n (modifica 2b) riclassificando le superfici come "area agricola di salvaguardi ambientale"
- dell'area Sv04n (modifica 2c) riportando la situazione originaria di destinazione agricola e permettendo in tal modo una possibile continuità visiva verso territori agricoli liberi

Inoltre non si ravvisano criticità nella riclassificazione dell'ambito Ss03 da servizi pubblici a spazio pertinenziale dell'unità abitativa B04n5 (mq.220)

Viene accolta altresì con favore lo stralcio dell'area produttiva Bi3 (mq.900) in considerazione della localizzazione perifluviale, anche se marginale, rispetto al rio Tepice che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi del l'art.142 del Dlgs. 42/04 e s.m.i. oltre che per problemi di natura geologica. L'area viene riconvertita in zona agricola.

In ultimo viene confermata una porzione dell'area P14n e viene prevista la nuova area residenziale B04n7 di dimensione limitata, che derivano dalla precedente modifica 2b, individuando altresì due aree pubbliche in prossimità del lotto P14n come spazi per interventi compensativi (area Ss05 e area sv18).

Nell'insieme le diverse proposte esaminate concorrono a un certo potenziamento del territorio agricolo.

Per quanto riguarda le previsioni residenziali si suggerisce di definire indicazioni normative e criteri che individuino modalità realizzative di qualità per caratteri insediativi e per scelte architettoniche e compositive, tali da consentire un adeguato inserimento dei nuovi volumi nel contesto, con particolare attenzione alle visuali panoramiche ed alle percezioni visive.

Mitigazioni

In linea generale dal documento di verifica si evince che l'attuazione della Variante, comportando un limitato consumo di suolo agricolo, non concorrerà a nessuna frammentazione del paesaggio in essere e nello specifico le necessarie misure di mitigazione dovranno essere proporzionate agli impatti generati dagli interventi previsti dalla Variante al P.R.G.C., e riferiti al contesto territoriale ed ambientale interferito.

Le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili. A tal fine, si suggerisce di approfondire i seguenti aspetti:

Per quanto riguarda le due aree proposte per interventi compensativi, benchè presentino una buona copertura arborea, sono composte in parte da essenze esotiche invasive che inficiano i benefici e il rispetto della biodiversità e dovranno essere sostituite con specie arboree e arbustive autoctone, di provenienza locale, rustiche e a scarsa necessità di manutenzione.

Il numero di esemplari da piantumare e i sestri di impianto dovranno essere definiti in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante, così da favorire una loro corretta distribuzione.

Si richiede, quindi, che le medesime norme tecniche:

- specifichino che, al fine di limitare l'espansione delle specie vegetali alloctone invasive, nella progettazione e nella realizzazione degli interventi sia rispettato quanto previsto dalla D.G.R. n. 33-5174 del 12 giugno 2017 che ha:
 - aggiornato gli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte (Black List) che determinano o che possono determinare particolari criticità sul territorio, e per le quali è necessaria l'applicazione di misure di prevenzione/gestione/lotta e contenimento;
 - approvato il documento "*Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale*".

Tali indicazioni sono contenute nel sito web della Regione Piemonte alla pagina:
http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela_amb/esoticheInvasive.htm;

Pista ciclabile

L'indicazione della pista ciclabile viene acquisita e recepita da precedenti progetti esistenti, parte del tracciato risulta già realizzato altre parti risultano in fase di predisposizione.

Risulta però necessario approfondire a livello cartografico, progettuale, normativo ed esplicativo soprattutto lo stato dell'arte di tale tracciato, visto che la Variante non illustra in nessuna maniera le previsioni di tale manufatto. Una volta definite le condizioni naturali e/o antropiche dei luoghi attraversati, potrà costituire un apprezzabile realizzazione dal punto di vista ambientale se orientata a criteri ecosostenibili, come la realizzazione del fondo in terra stabilizzata di colore chiaro, e prevedendo delle opere di mitigazione e/o compensazione.

Paesaggio

L'Amministrazione comunale di Cambiano ha dato seguito agli adempimenti necessari alla verifica di coerenza con il PPR, in ottemperanza all'art.46 delle NtA e del successivo Regolamento attuativo in modo tale da costituire un elemento di garanzia in termini di tutela e valorizzazione del paesaggio comunale.

In merito, possono costituire utile riferimento le guide ed i manuali, consultabili sul sito della Regione Piemonte, segnalati nel seguito:

- Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia e Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale, approvati con D.G.R. n.30-13616 del 22 marzo 2010;

– Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio.

Tali manuali di buone pratiche contengono criteri e modalità per promuovere la qualità paesaggistica degli interventi e possono costituire strumenti di accompagnamento alle politiche regionali di salvaguardia e valorizzazione del paesaggio a supporto dei professionisti e degli Enti locali nell'ambito delle attività di progettazione e attuazione delle trasformazioni territoriali.

Rumore

La tematica viene sviluppata nel documento di Verifica della compatibilità acustica con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale vigente, la cui ultima revisione è stata approvata con DCC n.32 del 09.06.2015.

La documentazione esamina puntualmente, dal punto di vista acustico, le principali modifiche che verranno apportate allo strumento urbanistico comunale confrontando, attraverso estratti cartografici mirati, la situazione vigente con la proposta oggetto della Variante facendo altresì riferimento al PCA comunale in essere.

Si ricorda ancora che la stessa PCA deve essere compatibile con i criteri di classificazione acustica del territorio regionale di cui al D.G.R. 6 agosto 2001, n. 85-3802, adeguando i regolamenti comunali e i piani di risanamento di cui all'art. 6 della medesima legge e individuando eventuali accorgimenti progettuali, atti ad evitare accostamenti critici ed eventuali misure di mitigazione.

Conclusioni

Analizzato il Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS trasmesso, non paiono sussistere criticità tali da rendere necessaria l'attivazione della fase di valutazione della procedura di VAS, fatto salvo il recepimento delle indicazioni fornite nel presente contributo e di eventuali ulteriori considerazioni e valutazioni espresse dai soggetti competenti in materia ambientale e dai soggetti interessati nell'ambito della fase di consultazione, condotta dall'autorità competente comunale, secondo quanto disposto dalla d.g.r. n. 25-2977 del 29.02.2016, e ferma restando la competenza della medesima autorità ad esprimere il provvedimento di verifica di cui all'art. 12, comma 4, del d.lgs. 152/2006.

Distinti saluti.

Il Dirigente

(ing. Salvatore SCIFO)

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

Il Funzionario istruttore

Elisabetta Giachino
elisabetta.giachino@regione.piemonte.it
tel. 011 432 2535

Prot. n. (*)

A1813A

Torino,

Classificazione 11.60.10 – STRGEN_A1813A – 65/2020C – 2

(*) Riportato nei metadati DOQUI

Alla Direzione Ambiente, Governo e
Tutela del Territorio
Settore Copianificazione Urbanistica -
Area Nord-Ovest
C.so Bolzano, 44 – Torino

Riferimento pratica: ns. protocollo n. 39055/A1813B del 10/08/2020; DQ n. 63964/C

OGGETTO: Comune di Cambiano (TO), LR 56/77 e LR 3/13. Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Strutturale n° 2 del PRGC. Trasmissione parere unico di Direzione ai sensi della DGR 64-7417 del 07/04/2014.

A seguito della Conferenza del 03/08/2020, svolta in modalità telematica, il Settore Copianificazione Urbanistica - Area Nord-Ovest della Regione Piemonte, in data 10/08/2020 (prot. n. 39055) ha richiesto un parere tecnico di competenza sulla documentazione di carattere geologico I.s. a supporto della Variante Strutturale in oggetto. Con la presente si invia quindi il Parere Unico della Direzione Regionale A18.000 redatto ai sensi della DGR 64-7417 del 07/04/2014 (“Parere Geologico” I.s.).

Per la redazione della presente relazione ci si è avvalsi degli elaborati progettuali inviati tramite comunicazione e-mail dal tecnico del Settore Copianificazione Urbanistica - Area Nord-Ovest incaricato. Gli aspetti di natura geo-idrologica sono unicamente rappresentati nell’elaborato:

- Relazione di Compatibilità Geologico – Idraulica a firma del Dott. D. Chiuminatto.

Il Comune di Cambiano ha conseguito l’adeguamento al PAI nel 2012 (delibera n. 15-5069 del 18/12/2012).

Così come discusso in sede di prima seduta della Prima Conferenza di Copianificazione, dall’analisi dell’elaborato presentato si evince che la Variante non apporta modifiche al quadro del dissesto e della Sintesi della pericolosità geomorfologica così come definiti in sede di adeguamento al PAI.

1. Secondo la DGR 64-7417 del 07/04/2014 in caso di Variante al PRGC di un Comune adeguato al PAI che non modifica il quadro del dissesto e della Sintesi, gli elaborati della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare devono essere comprensivi anche della certificazione del professionista geologo incaricato che deve dichiarare, rispetto agli aspetti tecnici e al quadro normativo vigente, che il quadro del dissesto, inteso come elaborati geologici di analisi, di Sintesi e relative norme, non è variato rispetto al PRGC vigente adeguato al PAI. Non risulta sia presente la suddetta certificazione tra gli elaborati o tra la documentazione inviata, ed è quindi necessario produrla;
2. la medesima DGR prevede che in caso di Variante Strutturale gli elaborati geologici del PRGC vigente non modificati, siano richiamati nella Deliberazione di adozione con la certificazione sopra accennata. La verifica di tale adempimento, già previsto in sede di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, è stata sottoposta alla Conferenza in occasione della prima seduta; si rammenta tuttavia che il medesimo adempimento è previsto, oltre che necessario, anche in sede di adozione del Progetto Preliminare.

Nella Relazione di Compatibilità Geologico-Idraulica è illustrata la cosiddetta “Direttiva Alluvioni” (Direttiva europea 2007/60/CE) che ha condotto all’approvazione del PGR (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni) con Deliberazione n. 2/2016 del 03/03/2016; con tale relazione di fatto il Comune prende atto di tale Direttiva. Non viene tuttavia effettuata alcuna verifica di congruenza tra quanto delineato nelle mappe del PGR e il quadro del dissesto delineato in sede di adeguamento al PAI nel territorio comunale. Da quanto speditamente analizzato, sono presenti delle incongruenze tra il quadro del dissesto del PRGC vigente e le mappe di pericolosità del PGR, soprattutto per quanto riguarda la corrispondenza tra pericolosità e scenari di frequenza di accadimento (ad esempio nel settore orientale del concentrico nei pressi di via Camporelle). Da quanto dedotto dalla documentazione, e confermato dall’Amministrazione in Conferenza, il Comune tuttavia non intende cogliere l’opportunità della Variante in oggetto per aggiornare il proprio quadro del dissesto adducendo motivazioni legate alla finalità della Variante, specificamente indirizzate alla revisione di alcune aree normative specifiche e non agli aspetti di natura geo-idrologica. Si prende atto di quanto affermato, ma si ricorda tuttavia che il Comune è tenuto ad aggiornare il quadro del dissesto alla luce delle nuove conoscenze e che in attesa di tale aggiornamento per gli ambiti RP e RSP del PGR rappresentati nelle mappe di pericolosità nel territorio di Cambiano, non coerenti con gli scenari di pericolosità dal PRGC, è necessario fare riferimento alla DGR 17-7911 del 23/11/2018.

3. Nello specifico è quindi utile ribadire nelle Norme di Attuazione del Piano che negli ambiti RP e RSP rappresentati nelle mappe di pericolosità del PGR non coerenti con il quadro del dissesto del PRGC vigente valgono i dettami della DGR 17-7911 del 23/11/2018 con particolare riferimento ai punti 2.1.6 lettera b) e 2.2 lettera b) dell’Allegato 1, fatte salve le disposizioni più restrittive vigenti eventualmente presenti ai sensi del c.7 art.1 delle NTA del PAI.

Qualora il Comune valutasse in seguito di provvedere all’aggiornamento del proprio quadro del dissesto, le modalità di aggiornamento o le proposte di modifica delle mappe di pericolosità del PGR sono descritte al punto 2.6 dell’Allegato 1 della succitata DGR.

E’ inoltre necessario provvedere ad un adeguamento normativo e verificare ed eventualmente aggiornare i contenuti delle Norme di Attuazione del Piano con alcuni dettami della DGR 64-7417 del 07/04/2014 in tema di fattibilità di interventi edilizi in funzione del carico antropico per le diverse classi IIIb definite sulla base dei principi enunciati dalla CPGR 7/LAP/96 e NTE/99 ed individuate nel PRGC vigente adeguato al PAI.

4. Nello specifico, qualora il Comune non vi abbia già provveduto con apposita Deliberazione del Consiglio Comunale secondo quanto previsto alla lettera b) punto 6 Parte I dell’Allegato alla DGR 64-7417, è necessario per i Comuni adeguati al PAI individuare gli ambiti di applicazione degli interventi edilizi previsti al punto 7.1 Parte II dell’Allegato alla medesima DGR per le aree in classe di sintesi IIIb presenti nel territorio comunale; tali interventi inoltre dovranno costituire integrazione alla definizione di carico antropico nelle Norme di Attuazione del Piano.

In merito alle aree oggetto di Variante descritte nell’Elaborato “Relazione di Compatibilità Geologico-Idraulica” esiste innanzitutto un’incongruenza sul numero delle aree:

5. si chiedono quindi chiarimenti in quanto nella relazione si accenna a 14 aree oggetto di modifiche mentre nelle tabelle riportate sono individuate esclusivamente 8 aree.

Delle 8 aree descritte solo per 2 di esse sono state presentate schede di approfondimento con cartografie di dettaglio alla scala di Piano, corrispondenti alle schede di III fase della CPGR 7/LAP/96 e NTE/99:

6. tutte le aree per le quali sono previsti nuovi insediamenti, completamenti e interventi pubblici rilevanti (qualora già non oggetto di approfondimenti alla scala di Piano corrispondenti alla III fase della CPGR 7/LAP condotti in seno a Varianti del PRGC concomitanti o successivamente all’adeguamento al PAI, e qualora non interferenti con dissesti non individuati nel quadro del PRGC vigente o nelle più recenti mappe di pericolosità del PGR) devono essere indagate secondo le procedure previste per la suddetta III fase della CPGR 7/LAP; tali aree devono essere descritte con schede di approfondimento comprensive di cartografie a scala di dettaglio, rappresentative del quadro del dissesto e della classificazione di Sintesi di pericolosità in cui è collocata l’area normativa. La scheda inoltre deve essere corredata di indicazioni di carattere normativo e della descrizione sintetica degli elementi penalizzanti dal punto vista della pericolosità geo-idrologica eventualmente presenti o interferenti con l’area normativa, degli interventi possibili di mitigazione e

minimizzazione del rischio, dei vincoli, limitazioni e prescrizioni di natura geotecnica, idrogeologica ed idraulica, e delle eventuali caratteristiche sismiche del substrato e dei terreni di fondazione.

Le 2 schede rappresentate nell'elaborato (aree nominate "2b" e "3b") con la rappresentazione delle rispettive aree normative, sono caratterizzate dalla presenza di classi di Sintesi di pericolosità geomorfologica IIb e I; entrambe le aree normative secondo la documentazione non interferiscono in maniera diretta con dissesti noti, rappresentati nel quadro del dissesto del PRG Vigente o nelle mappe di pericolosità dal PGRA. Secondo quanto illustrato, solo le aree nominate "3c" e "3d" interferiscono con dissesti del PRGC vigente e con dissesti individuati dalle mappe del PGRA e di queste, solo l'area "3c" si caratterizza per la presenza anche di un settore in classe III di Sintesi di pericolosità geomorfologica (classe IIIa1).

7. Per l'area "3c" la modifica di Variante prevede la riclassificazione dell'area normativa in ambito agricolo; in questo settore è individuato un dissesto di pericolosità EmA nel PRGC Vigente non coerente con la frequenza di accadimento M individuata nelle mappe di pericolosità del PGRA. Si ricorda, come sopra accennato, che in tali ambiti in assenza di aggiornamento e adeguamento del Piano Regolatore al PGRA, si applicano le norme più restrittive tra quelle indicate dal PRGC e quelle previste dalla DGR 17-7911 del 23/11/2018 sopra richiamata nell'ambito idrografico di riferimento.

Nell'area "3d", area caratterizzata da ambiti in classe di Sintesi di pericolosità geomorfologica II, dove si dichiarano coesistere elementi di pericolosità EmA individuati nel PRGC vigente con pericolosità legata alla frequenza di accadimento L definita nelle mappe del PGRA, si applicano, qualora coincidenti come perimetrazione, o qualora l'ambito EmA sia più esteso rispetto all'areale L, le norme già previste nelle Norme di Attuazione del PRGC vigente.

Conclusioni

La presente istruttoria non sostituisce il lavoro del professionista estensore degli studi che ha piena responsabilità del lavoro svolto ed effettua analisi ragionate delle singole problematiche.

Sulla base della normativa vigente e con particolare riferimento all'art. 15, c. 3 bis, della L 225/1992 e s.m.i., si ricorda all'Amministrazione Comunale che il quadro della pericolosità ed i conseguenti elementi di rischio per la pubblica incolumità individuati nell'ambito della pianificazione territoriale devono essere recepiti anche nel Piano di Protezione Civile Comunale, che dovrà essere contestualmente aggiornato, sia nella definizione degli scenari di rischio che delle procedure d'emergenza da attuarsi per fronteggiare eventi calamitosi, in particolare per le aree attribuite alle classi di pericolosità IIIb. Inoltre, secondo la DGR 17-7911 sopra richiamata, ai fini dell'aggiornamento degli scenari di rischio è necessario aggiornare i piani di protezione civile comunali ed intercomunali anche sulla base delle mappe di rischio e pericolosità del PGRA.

Si ricorda che i Comuni, sulla base dell'art. 18 c.7 delle Norme di Attuazione del PAI, sono tenuti ad informare i soggetti attuatori delle previsioni dello strumento urbanistico sulle limitazioni e sugli interventi previsti nei territori delimitati come aree in dissesto idraulico o idrogeologico, e che dovranno inserire nel certificato di destinazione urbanistica anche la classificazione di Sintesi relativa (par. 1 Parte I Allegato A alla DGR 64-7417 del 07/04/2014).

Sulla base dell'iter istruttorio, e di quanto sopra esposto, e sulla base degli ambiti di competenza, si esprime parere favorevole alla Variante in oggetto, a seguito dell'accoglimento o dell'argomentazione delle osservazioni e delle richieste di chiarimenti sopra enumerate.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Elio dott. for. PULZONI

(firmato digitalmente)

I funzionari referenti per i rispettivi ambiti tematici:

dott. Ermes Fusetti

dott. Carmine Cozza

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO
Protocollo n. 65132/2020

Torino, 23/09/2020

**Al Presidente della Conferenza di Copianificazione e
Valutazione
del Comune di CAMBIANO
c.a. Sindaco Carlo VERGNANO
comune.cambiano@legalmail.it**

e p.c. **Regione Piemonte**
Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio
Settore Copianif. Urbanist. Area Nord-Ovest
Ing. Salvatore SCIFO
Arch. Francesca FINOTTO
territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it

Oggetto: **Comune di CAMBIANO.**

**Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante strutturale n. 2 al
P.R.G.C. vigente, adottata ai sensi della L.R. 56/1977 e s.m.i. con deliberazione
del C.C. n. 18 del 26/06/2020.**

Relazione della Città Metropolitana di Torino.

Con riferimento alla deliberazione del C.C. n. 18 del 26 giugno 2020, di adozione della **Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante strutturale n. 2 al P.R.G.C. vigente**, come definito dalla Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i., si evidenzia quanto segue:

Premessa

Il presente parere "unitario" raccoglie il contributo della Città Metropolitana con riferimento alle proprie competenze in materia di pianificazione territoriale di area vasta (Direzione - *Territorio e Trasporti*) e sulla coerenza dei contenuti della Variante al PTC2 denominata "Seveso" (Direzione - *"Rifiuti bonifiche e sicurezza siti produttivi"*).

1.1 La strumentazione urbanistica vigente.

La strumentazione urbanistica agli atti risulta la seguente:

- è dotato di P.R.G.C., approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione G.R. n. 59-46210 del 29/05/1995 e successivamente modificato con la Variante strutturale approvata con D.G.R. n. 15-5069 del 18/12/2012;
- con le deliberazioni di C.C. n. 3 del 06/02/1998, n. 60 del 29/09/1998, n. 54 del 04/08/2000, n. 31 del 31/05/2002, n. 49 del 31/07/2002, n. 47 del 23/09/2003, n. 43 del 05/11/2004, n. 08 del 08/04/2005, n. 60 del 01/09/2006, n. 61 del 01/09/2006, n. 40 del 30/09/2010, n. 32 del 16/06/2011, n. 3 del 11/04/2014, n. 31 del 09/06/2015 e n. 35 del 14/07/2016 sono state approvate 15 Varianti parziali al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77;
- ha adottato, con deliberazione di C.C. n. 18 del 26/06/2020, la Proposta tecnica del progetto preliminare della Variante strutturale n. 2 al P.R.G.C. vigente, ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i, trasmessa in formato digitale su CD alla Città metropolitana con lettera del 01/07/2020, (pervenuta il 07/07/2020, ns. prot. n. 44962) contestualmente alla convocazione della 1° seduta della prima Conferenza di CoPianificazione e Valutazione (inviata anche con PEC) che si tenuta il 03/08/2020 in modalità on-line, avvalendosi di specifica piattaforma web;
(Prat. n.VS/03/2020);

1.2 Le indicazioni principali del PTC2, sono le seguenti:

- popolazione: 4.124 abitanti al 1971, 5.415 abitanti al 1981, 5.769 abitanti al 1991, 5.797 abitanti al 2001 e 6.215 abitanti al 2011, dati che evidenziano un andamento demografico in costante aumento;
- superficie territoriale di 1.413 ettari così suddivisa: 634 ettari di pianura, 779 ettari di collina, di cui 1.138 ettari presentano pendenze inferiori al 5% (circa 81% del territorio comunale), 264 ettari hanno pendenze comprese tra il 5% e il 25% (circa 19% del territorio comunale) e 11 ettari presentano pendenze superiori al 25% (circa 0,8% del territorio comunale);
- capacità d'uso dei suoli: 14 ettari appartengono alla Classe I[^] (circa il 1% del territorio comunale) e 1.322 ettari sono compresi nella Classe II[^] (circa il 94% del territorio comunale);
- è compreso nell'Ambito 2 di approfondimento sovracomunale del "Chierese" che costituisce, ai sensi dell'art. 9 delle N.d.A. del PTC2, la prima articolazione del territorio metropolitano per coordinare le politiche a scala sovracomunale ("*a*) Infrastrutture; *b*) Sistema degli insediamenti – processi di sviluppo dei poli industriali/commerciali; *c*) Sistemi di diffusione urbana,; *d*) Livelli di servizio di centralità di livello superiore; *e*) Programmazione territoriale e paesistica degli spazi periurbani; *f*) Quadro del dissesto idrogeologico...." (Cfr. comma 8 art. 9 delle N.d.A. del PTC2);

- è ricompreso nella zona omogenea 11 "Chierese-Carmagnolese" della Città Metropolitana di Torino, costituita da 22 Comuni, come definito della deliberazione della Conferenza Metropolitana prot. n. 11258/2015 del 14/04/2015 (ai sensi del comma 11, lettera c), articolo unico della legge 7 aprile 2014, n. 56);
- insediamenti residenziali: è individuato dal PTC2 tra i Comuni con un consistente fabbisogno abitativo sociale e non risulta compreso negli ambiti di diffusione urbana individuati dal PTC2;
- è individuato dal PTC2 come "*Centro Storico di tipo D di interesse Provinciale*";
- sistema produttivo: il PTC2 individua un ambito produttivo di I livello "Bacino di Moncalieri" ammettendo esclusivamente al suo interno la realizzazione di nuove aree produttive;
- fa parte del Patto Territoriale di Torino Sud (insieme ad altri 23 comuni, numerose associazioni e Enti) con protocollo d'intesa sottoscritto nel dicembre 1999 nella Città di Moncalieri, di cui la Città metropolitana di Torino è Soggetto responsabile;
- infrastrutture viarie:
 - è attraversato dalla tangenziale Sud di Torino, dalla ex S.S. n. 29 e dalle Strade Provinciali n. 122 di Chieri, n. 123 di San Felice, n. 393 di Villastellone e n. 29 del Colle di Cadibona;
 - è interessato dal collegamento Trofarello – ex S.S. n. 29 con la realizzazione di una nuova tratta che unisce la rotonda Ponticelli con la nuova variante della ex S.S. n. 29 a sud di Trofarello e dalla nuova variante Santena-Villastellone, attualmente in fase di studio che mette in comunicazione la nuova variante di Trofarello con la S.P. n. 122;
- assetto idrogeologico del territorio:
 - è compreso nell'Ambito Sud 5 con i Comuni di: Baldissero T.se, Pavarolo, Montaldo T.se, Marentino, Pino T.se, Andezeno, Arignano, Mombello di Torino, Moriondo, Pecetto, Moncalieri, Trofarello, Chieri, Riva di Chieri, Santena, Villastellone, Poirino, Isolabella, Carmagnola, Pralormo, quale Gruppo di Lavoro per condividere il dissesto idrogeologico da sottoporre all'Autorità di bacino del fiume Po;
 - è interessato dalle seguenti acque pubbliche: rio Tepice, rio Valle S. Pietro, torrente Banna, rio Vaiors, rio del Vallo e rio Castelvecchi;
 - in base alla Banca Dati Geologica della Regione Piemonte si evidenziano, 148 ettari del territorio interessati da dissesti areali e 3 km da dissesti lineari;
 - il "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.), adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18/2001, approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 24/05/2001,

evidenza nel territorio comunale la presenza di 16 ettari in fascia A, 412 ettari in fascia B e 41 ettari in fascia C con limite di progetto corrispondente a 2,4 km;

- tutela ambientale: si evidenziano, dal PTC2, 421 ettari di fasce perifluviali e 41 ettari di Corridoi di connessione ecologica;
- secondo la riclassificazione sismica, ai sensi della D.G.R. 30 dicembre 2019, n. 6-887, il Comune è in zona 3;

1.3 Principali contenuti della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare

"omissis....."

2.1 - Rilettura delle modalità e dei tipi di intervento sul patrimonio edilizio del Centro Storico

.....omissis.....

Gli obiettivi della Variante (e le conseguenti linee operative) riferibili all'ambito del nucleo di antica formazione sono quindi schematizzabili come segue:

- *ridefinizione del perimetro del centro storico, sulla base di quanto attestato dal Catasto Rabbini e dell'analisi delle tipologie insediative e dei caratteri architettonici dell'edificato, distinguendo dal tessuto ordinario gli ambiti di particolare pregio storico e ambientale;*
- *ridefinizione delle modalità di intervento edilizio, conseguente all'analisi e alla rilettura delle caratteristiche e dei valori storico-architettonici, disciplinando l'operatività edilizia più idonea per i singoli edifici;*
- *adeguamento dell'apparato normativo di riferimento, coordinando innanzitutto le definizioni di intervento riportate all'articolo 8 delle NTA con quelle dell'articolo 3 del DPR 380/2001 e rivedendo di conseguenza modalità e indirizzi operativi contenuti nell'articolo 24 delle NTA, con l'introduzione, ove necessario, di prescrizioni particolari in relazione a specifiche situazioni ed esigenze;*
- *sistematizzazione dei dati acquisiti in fase di analisi dei tessuti edilizi, individuando gli elementi tipologico-architettonici ricorrenti e redigendo una documentazione fotografica di corredo, che possa costituire riferimento operativo per gli interventi di recupero.*

.....omissis.....

A conclusione della fase analitica sopra tratteggiata, la Variante introduce i seguenti contenuti:

- *l'estensione del centro storico.....;*
- *l'assoggettamento alle tutele di cui all'art. 24 della LR 56/77 del quadrilatero originario e della sua prima espansione verso Est.....;*
- *la definizione dei tipi di intervento ammessi per ogni singolo edificio.....*

.....omissis.....

2.2 - Riduzione delle capacità edificatorie perequative e delle previsioni di aree per servizi

.....omissis.....

Gli obiettivi della Variante (e le conseguenti linee operative) riferibili a questo particolare “tema” della Variante sono quindi schematizzabili come segue:

- riduzione delle consistenze edilizie realizzabili tramite l’applicazione del meccanismo perequativo previsto dal PRGC;
- stralcio di alcune aree a servizi (o di singole previsioni infrastrutturali ad esse associate) che, per la loro localizzazione marginale e/o in riferimento alla ridotta rilevanza strategica nell’ambito del disegno urbano complessivo del Capoluogo, costituiscono previsioni non più attuali e funzionali.

.....omissis.....

2.3 - Modifiche puntuali e aggiornamenti della cartografia di PRGC

.....

a) indicazione cartografica del vincolo di tutela ai sensi degli artt.10 e 12 del DLGS 42/2004 su un edificio (ex scuola elementare) localizzato nei pressi della frazione di Madonna della Scala (in area Si01), come da provvedimento trasmesso dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo al Comune di Cambiano, in data 8 ottobre 2013;

b) riclassificazione da ambito a servizi pubblici (Ss03) a spazio pertinenziale di unità abitativa (B04n5) di un’area di modestissima estensione superficiale (circa 220 mq).....;

c) stralcio della destinazione produttiva/terziaria Bi3 da un’area di circa 900 mq.....;

d) negli ultimi anni, con una serie di interventi tutt’ora in corso, l’Amministrazione Comunale ha avviato la realizzazione di un tracciato ciclabile che, alla sua ultimazione, costituirà una vera e propria circonvallazione dell’abitato del Capoluogo, oltre a connettere quest’ultimo con la frazione Madonna della Scala e col Comune di Trofarello.....il Comune ritiene utile identificare graficamente tali segmenti sulla cartografia di Piano;

e)apportare alcune specifiche integrazioni nell’articolato normativo, principalmente finalizzate a:

- coordinare il testo con i riferimenti corretti alle definizioni di legge dei tipi di intervento edilizio, richiamando i disposti dell’articolo 3, comma 1 del DPR 380/01, inserendo gli opportuni rimandi alla disciplina degli interventi in Centro Storico, di cui all’art. 24 delle Norme stesse;
- all’art. 28: consentire la monetizzazione di una parte dell’area per standard P.I.13/1 individuata nella cartografia di PRG all’interno di un ambito aziendale recintato,.....;
- all’art. 34: subordinare ad apposita convenzione l’eventuale attuazione, da parte dei privati, delle aree per servizi pubblici, al fine di definire modalità, requisiti, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture;
- all’art. 51: nell’ambito delle disposizioni transitorie, disciplinare la realizzazione degli interventi edificatori in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi dopo la scadenza dei medesimi, in relazione al grado di completamento delle opere di urbanizzazioni.

.....*omissis*.....”

(Cfr. Relazione Illustrativa della Variante strutturale n. 2 da pag. 16 a pag. 34);

preso atto che il Comune di Cambiano ha trasmesso alla Città metropolitana con lettera del 01/07/2020, (pervenuta il 07/07/2020, ns. prot. n. 44962), la Proposta tecnica del progetto preliminare della Variante strutturale n. 2 al P.R.G.C. vigente (adottata ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i con deliberazione di C.C. n. 18 del 20/06/2020) in formato digitale su CD, congiuntamente alla convocazione della 1° seduta della prima Conferenza di Copianificazione e Valutazione svoltasi il 03/08/2020, in modalità on-line mediante specifica piattaforma web;

dato atto che il P.R.G.C. del Comune di Cambiano è adeguato al Piano per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.);

visto:

- l’articolo 15 della L.R. n. 56/77, così come modificato dalla L.R. n. 3 del 25/03/2013, il quale consente alla Città Metropolitana e ai partecipanti alla 2° seduta della prima Conferenza di Copianificazione e Valutazione sulla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, la facoltà di formulare osservazioni;
- il quarto comma dell’articolo 15bis L.R. n. 56/77, così come modificato dalla L.R. n. 3 del 25/03/2013, il quale affida al rappresentante unico l’onere di raccogliere i pareri necessari all’interno dell’Ente e ricondurli ad unitarietà nella Conferenza di Copianificazione e Valutazione;
- gli articoli 19 e 20 del Testo Unico delle Leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;
- il Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana, approvato con deliberazione Consiglio Regione Piemonte n. 121-29759 del 21/07/2011;
- lo Statuto della Città Metropolitana di Torino, approvato con Deliberazione del Conferenza Metropolitana n. 9560/2015 del 14 aprile 2015;

dato atto che ai sensi del comma 4, dell’art. 15 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. dell’art. 2 del Regolamento Regionale D.P.G.R. n. 1/R del 23/01/2017, la Città Metropolitana di Torino è stata rappresentata nei lavori della 1ª seduta della prima Conferenze di CoPianificazione e Valutazione, relativi alla Proposta Tecnica del progetto preliminare della Variante strutturale n. 2 al PRGC vigente, dall’Ing. Giannicola Marengo Dirigente della Direzione Territorio Trasporti;

2. Congruità della Proposta Tecnica del progetto preliminare della Variante strutturale n. 2 rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana.

La proposta tecnica del progetto preliminare della Variante strutturale n. 2 al P.R.G.C. vigente, illustrata nella 1° seduta della prima Conferenza di Copianificazione e Valutazione del 03/08/2020 **presenta alcune potenziali incompatibilità con i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento** della Città Metropolitana "PTC2", approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21/07/2011 e pubblicato sul B.U.R. n. 32 del 11/08/2011, in particolare:

- in conformità al comma 7 dell'art. 16, delle N.d.A. del PTC2, in cui è citato: *"(Prescrizioni che esigono attuazione)In occasione di varianti strutturali..... il Comune dovrà procedere alla perimetrazione delle aree di cui al presente articolo [dense e di transizione], limitatamente alle aree di influenza della variante....."*, si rende necessario procedere alla perimetrazione delle aree dense e di transizione che, valutati gli interventi proposti, potrebbero estendersi a tutto il territorio comunale. A riguardo si segnalano le indicazioni di cui agli artt. 16 e 17 delle N.d.A. del PTC2 e dell'Allegato 5: *"Linee Guida per la perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere di cui all'art. 16 delle Norme di Attuazione"*, disponibile sul sito istituzionale. Inoltre, sempre nel sito della Città metropolitana, è presente il modello di densità urbana, definito con strumenti GIS,, elaborato per ogni Comune che può essere assunto come proposta puramente indicativa e non prescrittiva, consentendo all'Amministrazione comunale di scegliere se acquisirlo oppure presentare la propria metodologia per perimetrare le aree, nel rispetto dei principi definiti dalle Linee guida del PTC2.

Considerato che la condivisione deve avvenire prima dell'approvazione del progetto preliminare e in subordine prima dell'adozione della proposta tecnica del progetto definitivo, si suggerisce di procedere con Conferenze di Servizi alle quali parteciperanno il Comune, la Città metropolitana di Torino e la Regione Piemonte.

Ricordando che tali raffigurazioni non sono Tavole di Piano, in quanto non previste dalla L.R. 56/77 e s.m.i., si suggerisce di:

- dare atto nella Relazione Illustrativa della Variante di aver ottemperato alle prescrizioni che esigono attuazione del PTC2, eventualmente allegando un estratto delle aree dense e di transizione;
- redigere una Relazione Illustrativa dedicata specificatamente alle perimetrazioni, richiamando le modalità con le quali sono state definite le superfici interessate dalle aree (dense e di transizione) anche in rapporto a quelle proposte dalla Città metropolitana;

- predisporre gli elaborati cartografici che hanno contribuito alla definizione delle aree dense e di transizione;
- redigere le Tavole con le perimetrazioni proposte;
- inviare gli shapefile delle perimetrazioni all'indirizzo: ufficio_di_piano@cittametropolitana.torino.it e per conoscenza territorio@cittametropolitana.torino.it che provvede al monitoraggio del PTC2, con queste caratteristiche: 1 unico file formato shp (poligono) con due colonne "Comune" (nome comune), "Tipo di Area" (Densa o Transizione), coordinate wgs84 o ED50;
- nell'art. 20. "Norma finale" della Variante "Seveso" al PTC2 è citato: *"I comuni sono tenuti ad adeguare la propria strumentazione urbanistica alle disposizioni della presente variante entro 18 mesi trascorsi i quali non sono adottate varianti strutturali ai Piani regolatori..."*. Si ritiene pertanto doveroso chiedere di integrare gli Atti del progetto urbanistico in parola, adeguando il P.R.G.C. alla Variante al PTC2 "Seveso" anche se non sono presenti nel territorio comunale aziende a rischio di incidente rilevante R.I.R., ma potrebbero essere presenti aziende sottosoglia, come definite dall'art. 19 delle N.d.A. della Variante al PTC2 "Seveso".
Al fine di favorire l'adeguamento in questione, si richiama la Nota tecnica esplicativa n. 6 ad oggetto: *"Integrazione della procedura di VAS nell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla Variante "Seveso" al PTC."* (DCM 1806/2017 del 14 marzo 2017), e il contributo della Direzione *"Rifiuti bonifiche e sicurezza siti produttivi"* allegato al presente parere che contiene alcune indicazioni sulla corretta modalità di adeguamento;
- il tracciato stradale, compreso tra la rotonda Ponticelli e la nuova variante della S.S. n. 29 di Trofarello, previsto dalla Città metropolitana e parzialmente raffigurato nel Piano vigente, dovrà essere integrato sulla scorta di quanto segnalato nella Tavola n. 4.3 "Progetto viabilità" del PTC2, analogamente si dovranno integrare le piste ciclabili con le dorsali metropolitane come raffigurato nella Tavola n. 3.1 "Verde" (pista ciclabile) del PTC2, ai sensi di quanto di seguito richiamato:
 - al comma 1 art. 38 delle N.d.A. del PTC2 è citato: *"(Prescrizioni che esigono attuazione) "Gli strumenti urbanistici generali dei Comuni e le relative varianti recepiscono, adattandole alla specifica condizione del luogo e traducendole in prescrizioni del Piano di livello locale, le azioni di cui al comma 2 dell'art. 37 che precede"* e, al comma 2 art. 37 delle N.d.A. del PTC2, è citato: *"Con riguardo agli interessi più direttamente connessi con il territorio provinciale, il PTC2 persegue i seguenti obiettivi:*

a) connessione alle reti infrastrutturali di cui al precedente comma 1 e comunque alle reti infrastrutturali europee;

.....

f) per il perseguimento dei propri obiettivi, il PTC2 individua le seguenti azioni territorialmente rilevanti:

.....

f6) miglioramento della rete stradale di competenza provinciale attraverso la realizzazione degli interventi di competenza previsti nell'Allegato 7 al PTC2 con specifico riguardo alle infrastrutture presenti nelle aree marginali o svantaggiate, ai fini della sicurezza, dell'efficienza funzionale e del contenimento delle pressioni sull'ambiente.

.....

i) incremento dei percorsi ciclabili, perseguendo la continuità degli stessi sul territorio anche mediante individuazione cartografica dei tracciati delle "dorsali provinciali ciclabili"; obbligo di recepimento, approfondimento, completamento... degli stessi nei PRGC comunali.....".

In particolare:

- il nuovo asse stradale compreso tra la rotonda Ponticelli e la nuova variante della S.S. n. 29 di Trofarello, in parte raffigurato nelle cartografie del Piano, dovrà essere integrato con la rotonda posta su strada Della grossa, completa dei raccordi con le viabilità esistenti, come raffigurato nella Tavola n. 4.3 "Progetto viabilità" del PTC2;
- la proposta di segnalare nel P.R.G.C. la nuova pista ciclabile, in parte già realizzata dall'Amministrazione comunale che circonvalla l'abitato del Capoluogo e raggiunge la frazione Madonna della Scala e il Comune di Trofarello, deve essere integrata con la dorsale ciclabile della Città metropolitana in progetto, si evidenzia il tratto che attraversa il centro di Cambiano e quello che costeggia la S.P. n. 122;
- richiamando le *Prescrizioni che esigono attuazione*, al comma 4 dell'art. 20 delle N.d.A. del PTC2, in cui è citato: "*Gli strumenti urbanistici generali dei Comuni e le relative varianti individuano e perimetrano con modalità univoche e puntuali i centri storici, le aree esterne pertinenti ad essi per interesse storico o artistico, i nuclei storici minori,, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977....*", si evidenzia che, riconoscere due centri storici concentrici di cui solo quello più ristretto è tutelato dall'art. 24 della L.U.R., non è conforme al PTC2. Si suggerisce, considerato che con la Variante si intende attuare un importante piano di recupero dei fabbricati di antica formazione, di definire la

seconda perimetrazione “nucleo di antica formazione” o definirla in altro modo, ma non centro storico privo della tutela di cui all’art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

- in riferimento alla richiesta riportata al successivo punto 3, di riquantificare gli abitanti in progetto generati nel centro storico, si rammenta, nel caso di incremento della C.I.R.T. del Piano, di integrare gli Atti secondo quanto richiesto dal PTC2, in particolare, verificare che l’aumento sia conforme alle **prescrizioni che esigono attuazione** di cui al comma 5 dell’art. 21 delle N.d.A. del PTC2, in cui è citato: “*I Comuni che intendono variare il piano regolatore generale prevedendo un incremento insediativo residenziale devono operare una preventiva valutazione in ordine ai seguenti elementi:..... c) entità e caratteri dello stock abitativo inutilizzato; d) capacità insediativa residua dello strumento urbanistico vigente non realizzata, calcolata ai sensi dell’art. 20 della L.R. 56/77 e s.m.i.. L’esito della valutazione condiziona e motiva l’ipotesi di incremento insediativo residenziale.*” e al comma 6: “*Ai fini del calcolo dell’aumento della capacità insediativa del P.R.G. vigente vengono considerati tutti gli interventi di nuovo impianto, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica o edilizia che generano nuovo peso insediativo; restano esclusi gli interventi relativi alle residenze rurali.*”. L’analisi sul dimensionamento della Variante strutturale dovrà pertanto essere integrata esaminando le attuali previsioni residenziali del Piano vigente inattuate oltre allo stock abitativo inutilizzato che andranno a sommarsi ai nuovi incrementi proposti con la Variante in oggetto. Si rammenta che complessivamente la previsione in aumento della C.I.R.T. dovrà essere contenuta nel limite del 5% (comma 7 art. 21 delle N.d.A. del PTC2), fatta eccezione per le ristrutturazione urbanistiche per le quali la Norma riconosce una percentuale pari al 7,5% (comma 7bis art. 21 della N.d.A. del PTC2); eventuali **scostamenti in eccesso non potranno essere consentiti e determineranno pertanto lo stralcio o la riduzione delle nuove previsioni;**

3. Considerazioni puntuali.

Con riferimento ai contenuti della proposta tecnica del progetto preliminare della Variante strutturale al P.R.G.I. vigente e a quanto illustrato nella Conferenza di Copianificazione, si sottolinea che:

- quanto citato a pag. 42 della Relazione Illustrativa: “*Si è stimato che la superficie utile dei fabbricati effettivamente recuperabili a fini abitativi assommi a circa 7.800 mq. È tuttavia ragionevole ipotizzare che nell’arco di vigenza del presente strumento urbanistico solo la metà di questa superficie (circa 3.900 mq) sia riconvertita in nuove abitazioni. Tale superficie, rapportata all’indice di superficie abitativa pro-capite di 41 mq/lab, determinerebbe pertanto 95 nuovi abitanti insediabili.*”, non è condivisibile, qualsiasi previsione urbanistica può

non trovare attuazione per una molteplicità di cause, ma non per questo si propone la riduzione artificiale della CIRT (Capacità Insediativa Residenziale Teorica) senza una analisi dettagliata che argomenti le scelte urbanistiche proposte, a maggior ragione per il centro storico che in alcuni casi risulta carente di standard pubblici.

Considerato quanto emerso nella Conferenza di Copianificazione e come suggerito dall'Arch. Paglia si potrebbe aggiornare la densità abitativa del centro storico, rivedendo quella del Piano vigente e sulla scorta degli aumenti di cubatura autorizzati con la presente Variante, ridefinire il nuovo incremento degli abitanti in progetto;

- in conformità al punto 1) lettera c) comma 1 dell'art. 60 alla L.R. 13 del 29/05/2020 e nell'ipotesi che la presente Variante generi un aumento della C.I.R.T., prevista dal Piano vigente, sarebbe opportuno integrare gli elaborati cartografici con *“la planimetria del piano regolatore generale (PRG), redatta in scala non inferiore a 1:10.000, recante lo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente,; nella tavola, sono inoltre evidenziate....., le previsioni vigenti non attuate,.....;”*;
- procedendo all'ampliamento dell'abito residenziale B04n/5 e al riconoscimento della nuova area residenziale B04n/7, si osserva che correttamente si è aumentata la superficie territoriale nella Scheda normativa B04n, ma si sarebbe dovuto aumentare contestualmente anche la capacità edificatoria, a parità di indice di utilizzazione territoriale. In particolare con una superficie territoriale di 9.338 mq e un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,25 mq/mq si genera una capacità edificatoria di 2.334,5 mq di SLP, in luogo dei 2.072 mq indicati, considerando per entrambi un incremento della C.I.R.T., in caso contrario si dovrà considerare solo la SLP dell'ambito B04n/7;
- preso atto che il P.R.G.C. del Comune di Cambiano è adeguato al P.A.I. e che con la presente Variante non vengono avanzate proposte di aggiornamento delle classi di rischio idrogeologico, si ricorda che in conformità alla lettera b) comma 2 dell'art. 15 della L.U.R., gli Atti della Variante devono essere integrati con *“la certificazione del professionista incaricato.....[che] Conferma l'adeguamento dello strumento urbanistico al PAI”*
- in riferimento alla proposta di introdurre tratti di piste ciclabili che l'Amministrazione comunale ha già realizzato oppure intende costruire, si chiede, dovendole segnalare nelle cartografie del Piano nella scala opportuna, di verificare se i tracciati esistenti e in previsione, interferiscono con standard urbanistici o con aree aventi specifica destinazione di Piano (residenza – produttiva – commerciale – direzionale, ecc....),

consentendo in caso di sovrapposizione di aggiornare le Schede dei Servizi e le Schede tecniche del Piano vigente;

- si chiede di migliorare la definizione della legenda della Tavole che purtroppo non consentono l'interpretazione e una facile lettura delle Cartografie del Piano;
- si allegata al presente parere, quale parte integrate, la Nota della Direzioni *“Rifiuti bonifiche e sicurezza siti produttivi”* prot. n. 64669/2020/TA1/FN del 22/09/2020, con indicazioni su come procedere all'adeguamento della Variate al PTC2 denominata *“Seveso”*.

Il Funzionario referente:

Arch. Nadio Turchetto

Il Dirigente della Direzione Territorio e Trasporti
(Ing. Giannicola Marengo)
(fir.to digitalmente)

Prot. n. 64669 /2020/TA1/FN – Tit.: 10.4.1

Torino, 22 /09/2020

Anticipato via mail

nadio.turchetto@cittametropolitana.torino.it

giannicola.marengo@cittametropolitana.torino.it

giuseppina.tallaro@cittametropolitana.torino.it

Alla **Direzione Territorio e Trasporti**

Corso Inghilterra 7/9

10138 TORINO

c.a. arch. Nadio TURCHETTO

p.c.

All'Ufficio VAS

c.a. dott. Guglielmo FILIPPINI

OGGETTO: Variante Strutturale n.2 al PRG del Comune di CAMBIANO - Osservazioni sulle norme e contenuti tecnici relativi al rischio industriale da includere nella proposta tecnica di progetto preliminare di variante strutturale n.2 al PRG, rispetto alla Variante "Seveso" al Piano Territoriale di Coordinamento (PTC)

Parere della Direzione scrivente per gli aspetti di competenza

Il Comune di Cambiano ha predisposto una proposta tecnica di progetto preliminare della Variante Strutturale n.2 al piano regolatore comunale, adottata con D.C.C. n.18 del 26/06/2020.

Con la presente si inoltra pertanto il parere dell'Ufficio "Prevenzione del Rischio nelle Attività Industriali" per gli aspetti di competenza ai fini del parere unico da esprimere nella seconda seduta di conferenza di copianificazione in programma.

Ai sensi dell'articolo 20 della Variante "Seveso" al Piano Territoriale di Coordinamento (adottata con D.C.P. n. 198-332467 del 22 maggio 2007 e approvata dalla Regione con D.C.R. n. 23-4501 del 12 ottobre 2010, recepita e fatta propria dal PTC2 ai sensi dell'art. 7 delle relative N.d.A.) **la presente Variante deve comprendere l'adeguamento del piano regolatore alla suddetta Variante.**

Nell'ipotesi che tale variante non sia assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica, si ritiene necessario che la presente variante contenga l'adeguamento delle Norme di Attuazione del piano regolatore alla Variante "Seveso" al PTC, riservando alla prima variante soggetta a Valutazione Ambientale Strategica l'applicazione completa della D.C.M. del 14/3/2017.

Qualora invece la presente Variante venisse assoggettata a VAS ci si riserva di indicare successivamente e nell'ambito dell'istruttoria relativa alla VAS medesima gli elementi ricognitivi e cartografici necessari all'adeguamento e si rimane a disposizione per un eventuale tavolo tecnico se richiesto dal Comune.

Nel territorio comunale di Cambiano, come pure nei comuni limitrofi, non risultano presenti stabilimenti soggetti al d.lgs.105/2015 ("Seveso").

Nota di aggiornamento normativo

Il 29 luglio 2015 è entrato in vigore il d.lgs. 26 giugno 2015, n.105 che ha abrogato e sostituito il d.lgs. 334/99, riferimento normativo principale in materia di stabilimenti a rischio di incidente rilevante.

CAMBIANO_set2020_parere_Direzione_Rifiuti_bonifiche_sicurezza_siti_produttivi.doc

A seguito di ciò, la Città Metropolitana di Torino ha approvato, con D.C.m. n.39516 del 15/12/2015, la nota esplicativa n.5 alla Variante "Seveso" al PTC, che contiene le necessarie indicazioni per i comuni relative in generale alla nuova norma, e in particolare alla lettura della Variante al PTC alla luce del mutato quadro normativo. La nota è consultabile sul sito della Città Metropolitana di Torino all'indirizzo <http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/ambiente/rischio-industriale/variante-seveso-ptc>.

Si invita il Comune a tenerne conto nell'elaborazione delle NTA ed elaborati di supporto.

CONTENUTI NORMATIVI DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Limitazioni di carattere ambientale

A livello normativo, è opportuno che all'interno delle Norme di attuazione del Piano regolatore siano riportate le casistiche di esclusione assoluta di localizzazione in riferimento alle diverse categorie ambientali.

TABELLA DI SINTESI DELLE LIMITAZIONI AMBIENTALI	
<p><i>Zone ad altissima vulnerabilità ambientale</i> (rif. art. 15.1 della Variante <i>Seveso</i>)</p>	<p>In dette zone è fatto divieto di ammettere o localizzare stabilimenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ nuovi "di soglia superiore" ai sensi del d.lgs.105/2015; ❖ nuovi "di soglia inferiore" ai sensi del d.lgs.105/2015; ❖ determinati secondo i criteri di cui all'articolo 19 lettere c) e d) della Variante "Seveso" (Sottosoglia). <p>Analogo divieto si applica nei casi di modifiche di stabilimenti previste dall'articolo 18 del d.lgs. 105/2015.</p>
<p><i>Zone a rilevante vulnerabilità ambientale</i> (rif. art. 15.2 della Variante <i>Seveso</i>)</p>	<p>In dette zone è sempre opportuno evitare l'installazione di nuovi stabilimenti.</p> <p>L'eventuale ammissione di nuovi stabilimenti non deve costituire aggravante e causa di maggiori danni per le aree ed è subordinata alla dimostrazione che il pregio storico-ambientale-paesaggistico della zona non verrà compromesso.</p> <p>L'ammissibilità è condizionata alle risultanze delle verifiche di cui al capitolo 8.2.2 delle <i>Linee guida</i> alla Variante <i>Seveso</i> al PTC.</p> <p>La localizzazione di stabilimenti nuovi privilegia le aree produttive situate nel comune interessato, su cui già insistono edificati di tipo industriale non più in uso rispetto alle aree non edificate.</p>
<p><i>Zone a rilevante vulnerabilità ambientale per presenza di <u>aree boscate</u> di interesse paesaggistico ai sensi del d.lgs.42/04, art. 142, let. g, o aree soggette a <u>vincolo idrogeologico</u> ex l.r. 45/1989.</i></p>	<p>In dette zone non è ammessa la presenza di stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo <i>energetico</i>.</p>
<p><i>Zone a rilevante vulnerabilità ambientale per presenza di <u>sistemi dell'agricoltura specializzata e/o vitale</u> (vigneti specializzati, colture di prodotti tipici, frutteti, ecc...) individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione</i></p>	<p>In dette zone non è ammessa la presenza di stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo <i>tossico</i>.</p>

<p><i>Zone a rilevante vulnerabilità ambientale per presenza di:</i> <u>acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità</u> <u>zone di ricarica delle falde</u> <u>territori con soggiacenza inferiore a 3 metri dal p.c.</u></p>	<p>In dette zone non è ammessa la presenza di stabilimenti a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale</p> <p>La presenza di altre attività che comportino la detenzione di sostanze pericolose (art. 19 delle NdA della Variante Seveso, lettere c) e d)) è condizionata alla trasmissione di dichiarazione, a firma di professionista abilitato iscritto all'ordine competente, che attesti e descriva l'adozione delle misure in conformità ai punti I e II della tabella 4 delle Linee Guida;</p>
--	--

Resta salvo che le condizioni di vulnerabilità ambientale del territorio (determinate dalla presenza di elementi di cui agli artt. 13.1, 13.2, 15.2), indicate nelle norme, dovranno essere verificate e confermate in fase di microlocalizzazione e progettazione dei singoli interventi, sulla base degli strumenti urbanistici e degli studi di più recente aggiornamento.

Limitazioni di carattere territoriale

Le Norme di attuazione dello strumento urbanistico dovranno riportare le casistiche di esclusione assoluta di localizzazione in riferimento alle categorie A e B di cui alla tabella 1 D.M. 9 maggio 2001. Ciò agevola le successive attività istruttorie e di pianificazione locale inerenti il tema del rischio industriale.

TABELLA DI SINTESI DELLE LIMITAZIONI TERRITORIALI	
<p><i>Area di esclusione</i> (art. 9 della Variante Seveso)</p>	<p>All'interno dell'area di esclusione è fatto divieto di ammettere o localizzare elementi di categoria A e B di cui alla Tabella 1 D.M. 9 maggio 2001.</p>
<p><i>Area di osservazione</i> (artt. 8, 9 della Variante Seveso)</p>	<p>All'interno dell'area di osservazione è necessario individuare, caratterizzare e valutare la compatibilità delle categorie territoriali presenti o in previsione (comprese le infrastrutture della mobilità), individuare valori massimi consentiti dei parametri urbanistici ed edilizi, definire opportune prescrizioni e soluzioni progettuali/strutturali atte a garantire la compatibile coesistenza tra stabilimenti Seveso e altri insediamenti.</p>
<p><i>Elementi territoriali vulnerabili di categoria A e B rilevati sul territorio comunale</i> (in caso di nuovi stabilimenti)</p>	<p>L'insediamento, ovvero la modifica o la trasformazione, non sono ammessi qualora siano presenti elementi territoriali vulnerabili di categoria A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9.5.2001 nell'area di esclusione che lo stabilimento genera, determinata in base agli articoli 9 e 19 della Variante "Seveso" al PTC.</p> <p>Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività esistenti che per effetto delle variazioni ricadono nei casi precedenti (sono fatte salve le variazioni derivanti esclusivamente da modifiche normative)</p> <p>Qualora la realizzazione risulti ammessa l'area di esclusione individuata rappresenta vincolo all'insediamento delle medesime categorie A e B.</p>

Si ricorda che, in caso di domanda di insediamento di un nuovo stabilimento o di modifica di uno stabilimento esistente con aggravio del preesistente livello di rischio, la verifica di compatibilità territoriale deve essere sempre condotta sulla base dell'articolo 10 o dell'articolo 19 della Variante "Seveso", fase in cui le condizioni di vulnerabilità territoriale dovranno essere verificate e confermate in fase di microlocalizzazione e progettazione del singolo intervento.

Nel caso in cui il territorio comunale ospiti uno o più stabilimenti classificati " sottosoglia Seveso", la perimetrazione delle relative aree di esclusione di cui all'art. 19 della Variante "Seveso" dovrà essere collocata su una delle tavole prescrittive e/o di vincolo del PRGC.

Contenuti minimi delle norme di attuazione per l'adeguamento del PRGC alla Variante "Seveso"

Ferma restando la facoltà comunale, nell'ambito della propria autonomia, di definire le modalità di adeguamento della propria normativa urbanistica alle prescrizioni della Variante "Seveso", le norme di attuazione del PRGC possono ritenersi adeguate qualora contengano i contenuti minimi di seguito riportati.

1. *Nelle aree ad altissima vulnerabilità ambientale di cui all'articolo 13.1 della Variante "Seveso" al PTC e di seguito riportate**, non è ammesso l'insediamento di stabilimenti soggetti al d.lgs.105/2015 né quello di stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere c) e d) della Variante "Seveso" al PTC.

*Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività esistenti che per effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui al comma precedente.***

* Riportare elenco puntato ex articolo 13.1 della variante "Seveso".

** Sono escluse da tale divieto le attività che ricadono nei casi di cui al/i comma/i precedente/i esclusivamente a seguito di modifiche normative (ad es. variazione della classificazione delle sostanze, etc.)

2. *Nelle aree a rilevante vulnerabilità ambientale di cui all'articolo 13.2 della variante "Seveso" al PTC, punti 3, 4, 8, 11, 12 e 13, di seguito riportate***, si applicano i seguenti divieti di insediamento di stabilimenti soggetti al d.lgs.105/2015****:*

*** Riportare elenco puntato ex articolo 13.2 della variante "Seveso", punti 3, 4, 8, 11, 12, 13.

**** Riportare articolo 15.2 terzo comma della Variante "Seveso", punti I, II, III.

3. *Nelle rimanenti aree del territorio comunale (aree a rilevante vulnerabilità ambientale non ricadenti nel comma precedente e aree a ridotta vulnerabilità ambientale), per l'insediamento di stabilimenti soggetti al d.lgs.105/2015 o di stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere c) e d) della Variante "Seveso" al PTC si applicano le procedure di cui agli articoli 15 e 19 della Variante "Seveso" al PTC.*

4. *Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento soggetto al d.lgs.105/2015 qualora nell'area di esclusione da esso generata siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al d.m. 09/05/2001.*

5. *Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento di cui all'articolo 19 lettera a) della Variante "Seveso" al PTC qualora entro una distanza pari a 200 m misurata dal perimetro***** siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al d.m. 09/05/2001.*

***** Per la nozione di stabilimento, e quindi del suo perimetro, è opportuno fare riferimento alla definizione riportata nell'articolo 3 del d.lgs.105/2015.

6. *Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento di cui all'articolo 19 lettere b) o c) della Variante "Seveso" al PTC qualora entro una distanza pari a 100 m misurata dal perimetro***** siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al d.m. 09/05/2001.*

***** Per la nozione di stabilimento, e quindi del suo perimetro, è opportuno fare riferimento alla definizione riportata nell'articolo 3 del d.lgs.105/2015.

7. Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività esistenti che per effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui ai commi precedenti.**

** Sono escluse da tale divieto le attività che ricadono nei casi di cui al/i comma/i precedente/i esclusivamente a seguito di modifiche normative (ad es. variazione della classificazione delle sostanze, etc.)

8. Nelle rimanenti aree del territorio comunale, per l'insediamento di stabilimenti soggetti al d.lgs.105/2015 o di stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere a), b), c) della Variante "Seveso" al PTC si applicano le procedure di cui agli articoli 10 e 19 della Variante "Seveso" al PTC.

Infine, si invita il Comune (al termine della procedura urbanistica) ad aggiornare la modulistica sul permesso di costruire o titoli abilitativi comunque denominati (comprese le licenze commerciali) mediante l'inserimento della richiesta di informazioni di cui all'articolo 19 della Variante al PTC.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, con l'occasione si porgono cordiali saluti.

Il Responsabile dell'Ufficio

Ing. Francesco NANNETTI

*(copia cartacea firmata in originale disponibile
agli atti)*

Il Dirigente

Ing. Pier Franco ARIANO

(sottoscritto con firma digitale)

referente: **Francesco NANNETTI**

tel. +39-011 861.6797

Ufficio Prevenzione del rischio nelle Attività Industriali

e-mail: francesco.nannetti@cittametropolitana.torino.it

www.cittametropolitana.torino.it/cms/ambiente/rischio-industriale



Ministero
per i beni e le attività culturali

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Torino,

Al Comune di Cambiano
Sportello Unico
Servizio Urbanistica- Edilizia Privata
PEC: comune.cambiano@legalmail.it

e p.c. Alla REGIONE PIEMONTE
Direzione Ambiente, Energia e Territorio
Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate
Settore Urbanistica Area Nord-Ovest
PEC: territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it

e p.c. CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
Dipartimento Territorio, Edilizia e Viabilità
Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale
Unità spaziale VAS, VIA e AIA
PEC: protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it

Prot. n.

Risposta al foglio del 17/09/2020 Prot. n.14111

AMBITO E SETTORE: Tutela paesaggistica/Tutela archeologica

DESCRIZIONE: Comune **CAMBIANO** Prov. **TO**

Bene e oggetto dell'intervento: **Variante strutturale n.2 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, c.4 della L.R. 56/77. Proposta tecnica di Progetto preliminare - Convocazione II seduta della I Conferenza di Copianificazione e valutazione in data 01/10/2020**

DATA RICHIESTA : Data di arrivo richiesta: **17/09/2020**

Protocollo entrata richiesta: **n. 14111 del 17/09/2020**

RICHIEDENTE: **COMUNE DI CAMBIANO (TO) - Pubblico**

PROCEDIMENTO: **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (L.R. 56/77 e s.m.i.)**

PROVVEDIMENTO: Tipologia dell'atto: **PARERE DI COMPETENZA**

Destinatari:**COMUNE DI CAMBIANO (TO) - Pubblico**

In relazione all'oggetto in epigrafe, ai sensi delle norme richiamate e delle altre vigenti;

Vista la nota del 01/07/2020, ns. prot. n. 9762, inviata dal Comune di Cambiano (TO), relativa alla convocazione in data 03/08/2020 della I riunione della I Conferenza di Copianificazione e Valutazione di cui all'art. 17, c. 4 della L.R. 56/77 e s.m.i. sulla Variante strutturale n.2 al P.R.G.C.;

Vista la documentazione relativa alla Proposta tecnica del Progetto Preliminare adottata con DCC n. 18 del 26/06/2020 (ns. prot. n. 9762 del 01/07/2020);

Vista la nota del 17/09/2020, ns. prot. n. 14111, inviata dal Comune di Cambiano (TO) relativa alla convocazione in data 01/10/2020 della II riunione della I Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 17, c. 4 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

Viste gli elaborati di approfondimento (ns. prot. n. 14111) richiesti nell'ambito della I seduta della I Conferenza di Copianificazione;

Nel ricordare che dall'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale i Comuni sono tenuti ad adeguare il proprio strumento di pianificazione al Ppr stesso, ai sensi dell'articolo 145, comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., questa Soprintendenza esprime le seguenti valutazioni di competenza:

a) Con riferimento alle previsioni di tutela della Parte III del d.lgs 42/2004 e s.m.i.

TUTELA PAESAGGISTICA

Verificato che la Variante in oggetto si propone di conseguire i seguenti obiettivi:

- modificare le modalità e i tipi di intervento edilizi in Centro Storico, allo scopo di semplificare e



MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

incentivare operazioni di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, operando una verifica della perimetrazione dell'ambito assoggettato alle procedure di cui all'articolo 24 della LR 56/77, sulla scorta dell'analisi dell'evoluzione dell'edificato e degli elementi che possono consentire l'individuazione del suo nucleo originario;

- ridimensionare le previsioni edificatorie contemplate dal vigente PRG per interventi di nuova costruzione;
- apportare puntuali modifiche e aggiornamenti cartografici.

Preso atto di quanto dichiarato nel Relazione Tecnica di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. relativamente agli obiettivi e ai contenuti della Variante;

Considerato che:

- la scelta di orientare più nettamente lo strumento urbanistico in direzione della rivalutazione e rifunzionalizzazione dei tessuti residenziali del centro storico, ha potenzialmente ricadute positive sulle principali componenti ambientali, con particolare riferimento al contenimento del consumo di suolo;
- gli interventi di stralcio che interessano soprattutto le aree a servizi consentono di registrare un discreto risparmio di suolo rispetto alle vigenti previsioni di Piano riportando alla destinazione agricola le superfici per le quali vengono meno i presupposti attuativi.

Verificata la coerenza esterna con la pianificazione sovraordinata, ed in particolare considerata la coerenza degli obiettivi della Variante con gli obiettivi di qualità paesaggistica identificati nell'ambito del "Chierese e Altopiano di Poirino" del PPR.

In particolare valutato che:

- la revisione delle modalità di intervento sui tessuti del centro storico, con l'intento di incentivare le operazioni di rifunzionalizzazione e recupero di tale tessuto insediativo, può favorire il contenimento di fenomeni dispersivi e di sprawl urbano;
- lo stralcio di alcune aree a servizi previste ai margini dell'abitato del Capoluogo consente di restituire all'utilizzo agricolo alcuni ambiti territoriali, concorrendo al contempo anche alla tutela degli spazi periurbani.

Tutto ciò considerato, questa Soprintendenza, ai sensi delle norme richiamate in oggetto, in qualità di "Soggetto competente in materia ambientale", ritiene che la Variante non necessita di essere assoggettata a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Considerato che nell'ambito della verifica di coerenza fra azioni di Variante e obiettivi di Ppr è stato accertato che la Variante non incide sul sistema di vincoli paesaggistici, ex artt. 136 e 157 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

Si ritiene che la proposta di Variante sia coerente in termini generali di verifica preliminare con gli indirizzi del Ppr, così come indicato nella Verifica di coerenza delle previsioni di variante strutturale con il Ppr, relativamente alle direttive e alle prescrizioni che interessano le aree oggetto di variante;

Si chiarisce che la modifica denominata 3a) non si qualifica come "apposizione del vincolo di tutela storico-architettonica" ai sensi del del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., ma bensì come graficizzazione sugli elaborati del Piano di una DDR. 471 del 8/10/2013 relativa a Ex scuola di Madonna della Scala edificio localizzato nei pressi della Frazione Madonna della Scala;

b) Con riferimento alle previsioni di tutela della Parte II del d.lgs 42/2004 e s.m.i. TUTELA ARCHITETTONICA

Si apprezza la lettura tipologica-compositiva effettuata per gli elementi architettonici connotanti del tessuto storico (Elaborato 5c), sulla base della quale la Variante intende fondare gli indirizzi di progettazione urbanistica e architettonica (art. 24 delle Nda).

Si evidenziano tuttavia perplessità rispetto alla scelta di inserire all'interno di alcune schede descrittive di edifici vincolati ope legis (Elaborato 5c, Sezione B), ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'identificazione di "elementi specifici di tutela". Tale precisazione potrebbe essere fuorviante portando a considerare come meritevoli di tutela e conservazione solo quegli specifici elementi tipologici e decorativi. Si ricorda infatti che la tutela dei beni sottoposti a vincolo ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. deve essere operata attraverso la conservazione di tutto l'organismo architettonico e non solo per alcuni elementi componenti.

A conferma della criticità sopra evidenziata negli elaborati di lettura critica e di analisi del contesto,



si rileva che tale distorsione interpretativa viene riportata anche nell'elaborato 5d "Centro storico. Interventi edilizi ammessi". In questa tavola si evidenzia come la Variante proponga di sottoporre a restauro e risanamento conservativo solo gli edifici vincolati con decreto espresso, mentre per gli edifici sottoposti a tutela ope legis viene proposta la "ristrutturazione edilizia con conservazione di sagoma e valori formali" e "facciata da sottoporre a restauro".

Si considera invece efficace, ai fini della lettura critica del contesto storicizzato, l'individuazione degli elementi tipologici meritevoli di tutela all'interno delle schede riconducibili alla casistica della Sezione C dell'elaborato 5c (edifici qualificati sulla tavola 5d per il loro valore identitario e per il loro interesse documentario).

Si richiede di inserire nell'elaborato "Carta dei vincoli" non solo i beni architettonici vincolati con decreto, ma anche i beni sottoposti a tutela ope legis così come identificati a pag. 6 dell'elaborato 5c.

TUTELA ARCHEOLOGICA

Esaminata la bibliografia di settore, la documentazione disponibile agli atti dell'Ufficio e gli altri elementi desumibili dall'analisi del paesaggio storico, in riferimento alle previsioni di variante, si evidenzia l'opportunità di identificare nella cartografia di piano la seguente area a rischio archeologico, come da indirizzo del PPR, art. 23 comma 4 ("I piani locali individuano, d'intesa con il Ministero, le aree a rischio archeologico, ancorché non costituiscano zone di interesse archeologico ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera m, al fine di garantire la salvaguardia di potenziali ambiti da assoggettare a specifica tutela archeologica"):

Centro storico di Cambiano. Il nucleo originario del centro storico di Cambiano, così come perimetrato nella tav. 5d della proposta tecnica del progetto Preliminare ("ambito individuato ex art. 24 della LR 56/77") risulta essere di impianto medievale e potrebbe essere indiziato della presenza di depositi archeologici pluristratificati;

Si propone che le norme tecniche di attuazione relative a tale area debbano prevedere, per tutti gli interventi che comprendano opere di scavo, la preliminare sottoposizione dei relativi progetti alla Soprintendenza, per una valutazione degli stessi in rapporto a possibili impatti sul patrimonio archeologico conservato nel sottosuolo, tutelato per legge.

Si raccomanda, altresì, che in occasione di future varianti generali o strutturali del PRGC di Cambiano, di identificare come 'area a rischio archeologico' come da indirizzo del PPR, art. 23, comma 4, anche la strada provinciale SP 29 (che non è oggetto di questa variante nella sua estensione integrale), che viene segnata nelle schede tecniche del PPR come tratto di 'rete viaria di età romana e medievale' (Via Fulvia - via di Francia; ambito 66, SS11; tav. P4.14), ai sensi dell'art. 22, commi 3 e 4 del PPR. Pertanto per questo asse viario, che potrebbe ricalcare percorsi antichi ed essere indiziato della presenza di giaciture archeologiche, dovrà essere prevista una fascia di rispetto.

IL SOPRINTENDENTE

Luisa Papotti

I Responsabili dell'Istruttoria
arch. Giulia MACCARRONE
(tel. 011.5220480 – giulia.maccarrone@beniculturali.it)
dott. Alessandro QUERCIA
(tel. 011.19524457 – alessandro.querchia@beniculturali.it)



DIPARTIMENTO TERRITORIALE PIEMONTE NORD OVEST
Struttura semplice "Attività di Produzione"

VARIANTE STRUTTURALE N. 2 AL P.R.G.C.
COMUNE DI CAMBIANO

Procedura di Valutazione Ambientale Strategica
FASE di Verifica

CONSULTAZIONE DEI SOGGETTI CON COMPETENZE AMBIENTALI

CODICE DOCUMENTO: F06_2019_02944_002

Redazione	Funzione: Tecnico SS Attività di Produzione	Data: 29/09/2020	Firma: 
	Nome: Bruna Buttiglione		
Verifica e Approvazione	Funzione: Responsabile SS Attività di Produzione	Firmato digitalmente da: Carlo Paolo Bussi Motivo: Responsabile S.S. F06.02 Luogo: Torino Data: 30/09/2020 15:48:56	
	Nome: Carlo Bussi		

ARPA Piemonte

Codice Fiscale – Partita IVA 07176380017

Dipartimento territoriale Piemonte Nord Ovest

Struttura Semplice Attività di Produzione

Tel 0111968351 - fax 01119681441

P.E.C.: dip.torino@pec.arpa.piemonte.it

Premessa

Oggetto della presente relazione è la valutazione della documentazione predisposta per la Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica concernente la Variante strutturale del P.R.G.C. di Cambiano.

Nell'ambito della fase di consultazione, questa Agenzia fornisce il proprio contributo in qualità di Soggetto con Competenze in materia Ambientale, come disciplinato dalla DGR n° 25-2977 del 29 febbraio 2016.

L'analisi della relazione tecnica è stata condotta utilizzando come riferimento i criteri riportati nell'allegato I, Parte Seconda, del D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152 e s.m.i.

Si evidenzia che, compito della valutazione ambientale, è la considerazione non solo degli impatti diretti, conseguenti all'attuazione della variante in oggetto, ma anche di quelli indiretti e cumulativi sulle diverse componenti ambientali.

Si rammenta che, nel presente parere, non verranno trattati gli aspetti riguardanti il rischio geologico, idrogeologico e sismico, né gli aspetti inerenti la stabilità dei fronti e gli aspetti geotecnici poiché con la D.G.R. n. 33-1063 del 24 novembre 2010 è stata fissata al 1° dicembre 2010 la data di decorrenza dell'esercizio delle funzioni in materia di prevenzione dei rischi geologici, che, ai sensi della legge regionale 27 gennaio 2009, n. 3, sono state trasferite da Arpa Piemonte a Regione Piemonte.

Inquadramento della Variante

La Variante prevede le seguenti modifiche:

1. *effettuare una accurata analisi delle valenze storico-architettoniche del Centro Storico, e conseguentemente ridefinire e particolareggiare le modalità attuative degli interventi in esso previsti, con riferimento ai singoli edifici;*
L'Amministrazione intende inoltre valutare l'opportunità di:
 - *estendere verso nord l'attuale perimetrazione del Centro Storico,*
 - *precisare la perimetrazione dell'area assoggettata al rispetto delle direttive dell'articolo 24 della LR56/77, identificando espressamente con tale ambito il nocciolo originario dell'abitato di Cambiano;*
2. *operare una ricognizione e ridefinizione di alcune aree per servizi pubblici, in considerazione dell'intervenuta decadenza del vincolo quinquennale e della scarsa efficacia dei meccanismi perequativi applicati ad alcune di esse, rinunciando alle previsioni non più attendibili, al fine di contenere sia il consumo di suolo (con lo stralcio delle aree destinate a servizi pubblici ma non più necessarie), sia il dimensionamento insediativo (con l'eliminazione delle capacità edificatorie perequative);*
 - *riduzione delle volumetrie edilizie realizzabili tramite l'applicazione del meccanismo perequativo previsto dal PRGC;*
 - *stralcio delle aree a servizi (o di singole previsioni infrastrutturali ad esse associate) che, per la loro localizzazione marginale e/o in riferimento alla ridotta rilevanza strategica nell'ambito del disegno urbano complessivo del Capoluogo, costituiscono ad oggi previsioni non più attuali e funzionali;*
 - *definisce (cfr. modifica 2b) la trasformazione di un'area attualmente libera per la realizzazione di un edificio residenziale e di un parcheggio pubblico (di circa 1.600 m² sui quali si sviluppano la porzione confermata dell'area P14n e il tassello residenziale);*
3. *apportare alcuni adeguamenti e aggiornamenti, consistenti in rettifiche cartografiche e parziale riformulazione di prescrizioni normative:*

- 1) *indicazione cartografica del vincolo di tutela ai sensi degli artt. 10 e 12 del DLGS 42/2004 su un edificio localizzato nei pressi della frazione di Madonna della Scala, come da provvedimento trasmesso dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo al Comune di Cambiano, in data 8 ottobre 2013;*
- 2) *riclassificazione, di un'area di modestissima estensione, da ambito a servizi pubblici a spazio pertinenziale di unità abitativa; tale modifica, che fa capo a una specifica richiesta della proprietà, costituisce di fatto la semplice rettifica di un errore di rappresentazione grafica, legato alla fase di digitalizzazione della cartografia di PRGC;*
- 3) *stralcio, su richiesta del proprietario, della destinazione produttiva/terziaria di un'area (con una superficie di circa 900 mq), in conseguenza dei molteplici elementi di vincolo paesaggistico-ambientali sussistenti sull'ambito e riclassificazione della particella catastale in oggetto in area agricola;*
- 4) *negli ultimi anni, con una serie di interventi tutt'ora in corso, l'Amministrazione ha avviato la realizzazione di un tracciato ciclabile che, alla sua ultimazione, costituirà una vera e propria circonvallazione dell'abitato del Capoluogo, oltre a connettere quest'ultimo con la frazione di Madonna della Scala e con il Comune di Trofarello.*

Il tracciato ciclabile in parte è stato realizzato, mentre gli altri tratti devono essere realizzati.

In conclusione, la Variante prevede una riduzione delle previsioni con un relativo contenimento del consumo di suolo di circa 10.000 m².

Proposta di compensazione

Sono previste misure di mitigazione/compensazione ambientale dovute in relazione all'identificazione di un'area a destinazione residenziale, peraltro di estensione superficiale modesta e con localizzazione assolutamente coerente con le indicazioni cartografiche del PPR (cfr. modifica 2b).

Dopo che il Comune "ha verificato che non ha proprietà localizzate in prossimità di ambiti riconducibili a elementi della rete ecologica locale, sono state identificate quali spazi di ricaduta degli interventi compensativi le seguenti aree (localizzate ambedue in prossimità dell'ambito di intervento della modifica 2b):

- *porzione settentrionale dell'area Ss05, in fregio a via Campi Rotondi (parte del complesso degli impianti sportivi);*
- *area Sv18, all'incrocio tra via Bevilacqua e via Caduti della Grande Guerra.*

*Le due aree presentano una buona copertura arborea, composta però in parte da essenze che risultano indicate negli elenchi di "specie esotiche invasive" di cui agli allegati alla DGR n.33-5174 del 12/6/2017 (ad esempio sono rilevabili alcuni esemplari di *Ailanthus altissima*); come evidenziato da ampia documentazione scientifica (si citano a puro titolo di esempio le "Linee guida per la gestione sostenibile delle specie invasive arboree nelle aree naturali" edite da ISPA-CNR) la presenza di tali specie vegetali comporta notevoli impatti in termini di perdita di biodiversità e di servizi ecosistemici, nonché in riferimento ai costi vivi di gestione del "capitale naturale" derivanti dalle necessarie operazioni di controllo e contenimento della loro diffusione sul territorio.*

A titolo compensativo degli interventi definiti dalla Variante con la modifica 2b (sempre a mente la modesta estensione superficiale interessata e l'impossibilità di procedere a interventi che possano avere ricadute dirette sulla REL), si prevede quindi l'eradicazione e sostituzione con esemplari arborei autoctoni (di pari maturità) delle essenze vegetali che saranno, a seguito di specifico sopralluogo, individuate come elemento di negatività sotto il profilo ecologico.



Tav. n.1 - Le aree cerchiata in verde sono le aree ove sono previste le due misure di compensazione

Osservazioni tecniche

L'analisi territoriale effettuata da quest'Agenzia sull'area ove è prevista la Variante non evidenzia interferenze con le aree protette regionali, i SIC e ZPS (Rete Natura 2000) e con quelle della rete ecologica locale, né si evidenziano criticità a carico della componente radiativa (elettrodotti, linee elettriche) e né della compatibilità acustica.

Si precisa che l'analisi territoriale, da effettuare a cura del Proponente, avrebbe dovuto essere finalizzata ad evidenziare le sensibilità ambientali e le criticità pregresse o ipotizzabili a seguito della realizzazione della Variante: relativamente alle criticità, le modifiche dovrebbero avere come finalità la loro risoluzione o per lo meno il non peggioramento.

L'analisi doveva essere effettuata anche per la previsione della pista ciclabile, in quanto è stata riportata nella cartografia, ma non è stata descritta con i dovuti approfondimenti. Nella Conferenza di Copianificazione del giorno 03/08/2020, l'Ing. Paglia ha esplicitato, che tale misura è da ritenere solo come una presa d'atto, ma l'Agenzia ritiene che la parte della pista che sarà realizzata su aree che attualmente sono libere, determinerà sicuramente il consumo della risorsa suolo. A tal proposito, era necessario definire quale fosse lo stato di compromissione attuale di questa risorsa, evidenziando lo stato di artificializzazione e le superfici delle aree permeabili/aree impermeabili attuali, per poter definire la necessità di eventuali interventi compensativi.

L'Agenzia scrivente ritiene che per la Variante in esame siano significativi gli impatti a carico della componente suolo in quanto sono coinvolte aree, che sono classificate in Classe II come Capacità di uso del suolo e sono anche ad "Elevato interesse agronomico", in base all'art. 20 del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.).

Le aree ove è previsto il consumo della risorsa suolo sono le seguenti:

- l'area della modifica **2b**;
- le aree relative alla pista ciclabile.

Si precisa che sono da considerate come consumate, solo le parti di suolo, che attualmente sono libere, in grado di svolgere le funzioni proprie e non impermeabilizzate.

A tal proposito occorre ricordare che un suolo libero, sebbene incolto, mantiene le capacità fisiche di filtrazione, chimico-fisiche di tamponamento e microbiologiche/biochimiche di trasformazione, agisce come barriera alla propagazione delle sostanze inquinanti, funge da regolatore dei flussi idrici superficiali e di controllo degli eventi alluvionali, mantiene la capacità di stoccaggio del carbonio e svolge la funzione di mitigazione dei cambiamenti climatici, pertanto un'area interclusa non è da intendersi come suolo compromesso. Si precisa, inoltre, che nelle valutazioni si parte sempre dello stato di fatto della risorsa e non si considera quella di diritto.

Si evidenzia infine che anche il calpestio, con la realizzazione di un parco urbano nell'area della modifica **2a**, determina impatto sul suolo riducendone le funzioni. Infatti, con la Variante viene confermata in buona parte la destinazione d'uso vigente, cioè quella di SV02n. Anche quest'area è classificata in Classe II come Capacità di uso del suolo e ad "Elevato interesse agronomico", in base all'art. 20 del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

L'impatto sulla risorsa suolo¹ è da ritenersi significativo in quanto tale risorsa non è rinnovabile e il suo consumo quindi non può essere reputato trascurabile.

Il consumo della risorsa suolo comporta, inoltre, la perdita di servizi eco-sistemici², infatti, nell'area impermeabilizzata si avrà la perdita della totalità dei servizi, nelle aree "disturbate" tali servizi saranno persi in funzione del degrado della risorsa.

A tal proposito si sottolinea, che l'I.S.P.R.A. individua come area disturbata, un'area buffer di 100 m attorno alle aree impermeabilizzate, in quanto in tali aree si ha la perdita di alcuni servizi eco-sistemici (cfr. *Il consumo di suolo in Italia, Rapporto 218/2015, Consumo di suolo, dinamiche territoriale e servizi ecosistemici, Rapporto 248/2016*). Si precisa infine che con il calpestio il suolo perde parte delle sue funzioni.

Le compensazioni richieste dovrebbero essere omologhe, ossia dovrebbero essere in grado di recuperare gli stessi valori e le funzioni ecologiche perse. A rigore, sono da ritenersi interventi compensativi⁴ solo quelli che migliorano le condizioni di degrado del suolo, come ad esempio il recupero di un'area già compromessa dall'edificazione o un'area degradata dal punto di vista della

¹ Il suolo deve essere considerato una risorsa non rinnovabile e come tale, a fronte di un suo consumo, deve essere rigenerato: deve essere infatti mantenuto costante lo stock della risorsa per non pregiudicare "la possibilità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni" (cfr. *Our common future, Rapporto Brundtland, WCED, 1987*).

Gli impatti sulla componente suolo sono imputabili non solo all'impermeabilizzazione ma sono anche conseguenti al degrado della risorsa nell'area limitrofa alla zona impermeabilizzata. Il consumo della risorsa suolo comporta la perdita di servizi eco-sistemici: nell'area impermeabilizzata si avrà la perdita della totalità dei servizi, nelle aree "disturbate" tali servizi verranno persi in funzione del degrado della risorsa.

² Inoltre, si precisa, che un suolo in condizioni naturali insieme all'intera biosfera, fornisce al genere umano i servizi ecosistemici necessari al proprio sostentamento (cfr. *Millennium Ecosystem Assessment, 2005*) ossia:

- servizi di approvvigionamento (prodotti alimentari e biomassa, materie prime, etc.);
- servizi di regolazione (regolazione del clima, cattura e stoccaggio del carbonio, controllo dell'erosione e dei nutrienti, regolazione della qualità dell'acqua, protezione e mitigazione dei fenomeni idrologici estremi, etc.);
- servizi di supporto (supporto fisico, decomposizione e mineralizzazione di materia organica, habitat delle specie, riserva genetica, conservazione della biodiversità, etc.);
- servizi culturali (servizi ricreativi e culturali, funzioni etiche e spirituali, paesaggio, patrimonio naturale).

funzionalità ecologica, in modo che vi sia un bilancio tra le funzioni perse nelle aree impattate e quelle riacquistate nelle aree recuperate.

Come già riportato nel paragrafo precedente, gli effetti della Variante sono stati considerati solo per modifica 2b e sono state proposte misure di compensazione.

L'Agenzia ritiene però che l'intervento proposto non può essere considerato come una valida compensazione, in quanto la sostituzione di alberi appartenenti a specie esotiche, ubicati in un ambito urbanizzato, contribuisce sicuramente a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, ma non determina la creazione di elementi della rete ecologica così come esplicitato nella nota n°5.

Inoltre, piantumare alberi in un'area, che attualmente è un prato è sicuramente migliorativo, ma non compensa la perdita della risorsa suolo.

Considerato che le due misure di compensazioni proposte, non possono essere considerate pienamente valide, si chiede di individuare e proporre compensazione alternative, tenendo conto dei criteri prima espressi.

Ulteriori indicazioni

Per quanto concerne la possibilità di interferire con l'acquifero superficiale, poiché la soggiacenza di tutta l'area coinvolta dalla Variante si attesta sui 0 - 5 m (Geoportale Arpa Piemonte, tematismo "Idrogeologia della pianura piemontese") si chiede che, nelle successive fasi di dettaglio progettuale, si proceda ad un corretto dimensionamento delle strutture di fondazione e di utilizzare durante le fasi di cantiere tutti gli opportuni accorgimenti volti a non impattare l'acquifero superficiale, soprattutto nella realizzazione di strutture interrato.

Si ricorda che il comune di Cambiano è inserito negli elenchi della Deliberazione della Giunta Regionale 2 febbraio 2018, n. 12-6441 Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'articolo 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R. n. 117-10731 del 13 marzo 2017 e pertanto occorre verificare che le infrastrutture connesse con la Variante siano compatibili con quanto indicato nella suddetta deliberazione al fine di tutelare la risorsa idrica sotterranea.

Si chiede di verificare che le reti tecnologiche siano tutte adeguatamente dimensionate e siano compatibili con le modifiche previste dalla Variante e che la viabilità sia adeguata a supportare le attività future.

Si raccomanda di utilizzare nella realizzazione delle aree verdi, vegetazione climacica e non le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174 "Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte approvati con DGR 23-2975 del 29 febbraio 2016 e approvazione del documento "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale" e degli elenchi aggiornati con la D.G.R. 27 maggio 2019, n. 24-9076.

In riferimento ai potenziali impatti sulla componente Paesaggio si dovrebbe inoltre far riferimento per la progettazione degli interventi ai seguenti documenti redatti dalla Regione Piemonte: "Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del Paesaggio" (maggio, 2014), "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale" approvati con D.G.R. n. 30-13616 del 22 Marzo 2010.

Conclusioni

Alla luce delle considerazioni sopraesposte, considerate le caratteristiche ambientali delle aree interessate e l'occorrenza di impatti significativi, si ritiene che sulla Variante strutturale n°2 in esame, fermo restando la competenza comunale in materia di assoggettabilità, possa essere **esclusa** dalla fase di valutazione della procedura di V.A.S. solo **a condizione** che siano identificate ulteriori, valide ed adeguate misure di compensazione e siano inserite nelle N.d.A..



ALLEGATO 2.
**1° CONFERENZA
DI COPIANIFICAZIONE
VERBALI DELLE SEDUTE**

SEDUTA	DATA
1° seduta (in videoconferenza)	3.8.2020
2° seduta (in videoconferenza)	1.10.2020



COMUNE DI CAMBIANO

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

**Variante Strutturale n. 2 al PRGC
ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77**

**VERBALE DELLA 1^ CONFERENZA
DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE**

PRIMA SEDUTA – 3 AGOSTO 2020

L'anno duemilaventi, addì tre del mese di agosto, alle ore 10,00 in modalità videoconferenza con l'utilizzo del software GoToMeeting, si è tenuta, previa convocazione di tutti gli Enti interessati, secondo le modalità di cui all'art. 5 del DPGR 23 gennaio 2017, n. 1/R, la 1^ seduta della 1^ Conferenza di Copianificazione e Valutazione, relativa alla Variante Strutturale n. 2 al PRGC di Cambiano, redatta ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R. 56/77, la cui Proposta Tecnica del Progetto Preliminare è stata adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 26 giugno 2020.

Sono presenti in collegamento:

Carlo VERGNANO, Sindaco di Cambiano (TO), in qualità di Presidente della Conferenza;
Arch. LOVERA Silvia, funzionario, in qualità di rappresentante regionale delegato da parte dell'Ing. Salvatore SCIFO, dirigente del Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest della Regione Piemonte, con comunicazione del 22 luglio 2020 prot. 8714;
Ing. Giannicola MARENGO, rappresentante della Città Metropolitana di Torino

Partecipano inoltre, senza diritto di voto:

Arch. Nadio TURCHETTO, funzionario direzione territorio e trasporti della Città Metropolitana di Torino

Dott. FUSETTI Ermes, tecnico a supporto in materia Geologica-Geotecnica per il Settore Tecnico Area Metropolitana di Torino – Regione Piemonte

Dott.ssa BUTTIGLIONE Bruna in rappresentanza di ARPA Piemonte

Arch. VAYR Paola, Direzione sistemi naturali - Organo tecnico V.A.S. Città Metropolitana di Torino

Arch. FINOTTO Francesca, istruttore tecnico settore copianificazione urbanistica Area Nord-Ovest Regione Piemonte

Arch. Gian Carlo PAGLIA, in rappresentanza del gruppo di lavoro estensore della Variante per conto del Comune di Cambiano;

Arch. Daniela MIRON, Assessore all'Urbanistica del Comune di Cambiano

Geom. Giuseppe COPPOLA, Responsabile Ufficio Tecnico del Comune di Cambiano;

Arch. GIONCO Alessandra, tecnico istruttore del Comune di Cambiano, che espleta le funzioni di Segretario verbalizzante della Conferenza di Copianificazione

Prende la parola il Sindaco di Cambiano, Carlo VERGNANO, che con una breve introduzione illustra gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale nella formazione della Variante.

Prende la parola l'Arch. Gian Carlo PAGLIA che, con il supporto di una presentazione multimediale, illustra i contenuti e le finalità della 2^a Variante Strutturale al PRG di Cambiano, con particolare riferimento a:

1. **Centro Storico:** analisi delle valenze storico-architettoniche, e conseguente ridefinizione delle modalità attuative degli interventi edilizi ammessi, da riferirsi ai singoli edifici. Vengono dettagliati gli obiettivi che, con riferimento a questo tema, la Variante intende perseguire:
 - **ridefinizione del perimetro del centro storico**, sulla base di quanto attestato dal Catasto Rabbini, nonché dell'analisi delle tipologie insediative e dei caratteri architettonici dell'edificato, distinguendo dal tessuto ordinario gli ambiti di particolare pregio storico e ambientale;
 - **ridefinizione delle modalità di intervento edilizio**, conseguente all'analisi e alla rilettura delle caratteristiche e dei valori storico-architettonici, disciplinando l'operatività edilizia più idonea per i singoli edifici;
 - **adeguamento dell'apparato normativo di riferimento**, attraverso il coordinamento delle definizioni di intervento riportate all'articolo 8 delle NTA con quelle dell'articolo 3 del DPR 380/2001 e la conseguente modifica delle modalità e indirizzi operativi contenuti nell'articolo 24 delle NTA, con l'introduzione, ove necessario, di prescrizioni particolari in relazione a specifiche situazioni ed esigenze;
 - sistematizzazione dei dati acquisiti in fase di analisi dei tessuti edilizi, attraverso l'individuazione degli **elementi tipologico-architettonici ricorrenti** e la redazione di una documentazione fotografica di corredo, che possa costituire riferimento operativo per gli interventi di recupero
2. ricognizione e ridefinizione di alcune **aree per servizi pubblici**, in considerazione dell'intervenuta decadenza del vincolo quinquennale e della **scarsa efficacia dei meccanismi perequativi applicati ad alcune di esse**, con stralcio delle previsioni non più attendibili, al fine di contenere sia il consumo di suolo sia il dimensionamento insediativo (attraverso l'eliminazione delle capacità edificatorie perequative);
3. modifiche minori: **adeguamenti e aggiornamenti vari**, consistenti in rettifiche cartografiche e integrazioni alle **Norme di Attuazione**;

Viene infine illustrata la coerenza delle modifiche proposte con la pianificazione territoriale sovraordinata.

Prende la parola l'arch. Lovera, che propone di fare intervenire il geologo dott. Fusetti

Prende la parola il dott. Fusetti, che propone alcune osservazioni di tipo formale. Non viene

messa mano al quadro dei dissesti e la D.G.R. 64/2014 richiede che venga allegata certificazione del professionista in cui dichiara che non vi sono variazioni dal punto di vista geologico. Questo va fatto già nella fase preliminare ma volendo si può eseguire anche all'adozione nella fase successiva richiamandolo nella delibera di adozione insieme agli elaborati geologici-geotecnici del P.R.G.C. vigente. La direttiva alluvioni consiglia nel caso di adozione di variante di adeguare il piano alle sue prescrizioni e si suggerisce di applicare la direttiva nell'ambito della proposta di variante. La certificazione andrà consegnata insieme agli altri approfondimenti tecnici richiesti. Nelle aree di terza categoria venga anche individuato il dissesto dettato dalla Direttiva Alluvioni. Se l'amministrazione comunale non intende adeguarsi alla direttiva alluvioni si deve fare presente che in alcuni ambiti essa è più cautelativa rispetto alla cartografia comunale relativa all'applicazione delle norme P.A.I. attualmente applicate.

Se l'amministrazione decide di adeguarsi alla direttiva alluvioni le stesse modifiche andranno recepite anche nel Piano di Protezione Civile.

Il dott. Fusetti lascia il collegamento alle ore 11.19.

Prende la parola l'Arch. VAYR Paola, la quale non avendo particolari osservazioni lascia il collegamento alle ore 11.21.

Prende la parola l'arch. FINOTTO, che osserva che le modifiche introdotte dal D.L. 76 sulla ristrutturazione edilizia non vengono considerate in quanto successive all'elaborazione della proposta preliminare. In considerazione di quanto contenuto nel D.L. 76, che limita gli interventi di ristrutturazione edilizia all'interno delle aree omogenee A, cosa si intende fare per gli edifici in cui viene consentito questo tipo di interventi, in particolare per quanto riguarda le modifiche di sagoma?

L'arch. PAGLIA risponde al quesito, affermando che si è previsto di applicare a questo tipo di interventi una classificazione di intervento differente, ovvero definita come ampliamento, che ricade nell'ambito della nuova costruzione e non più nella definizione di ristrutturazione edilizia.

L'arch. FINOTTO osserva di aver rilevato una discrepanza tra l'elaborato 5c e la rappresentazione negli elaborati 5d e 5b in riferimento agli edifici vincolati ai sensi del D.L. 42/2004.

Inoltre, la definizione di demolizione con ricostruzione integrale non è di immediata interpretazione e sarebbe da specificare meglio.

Sulla sostituzione edilizia in edifici non congrui al contesto si osserva che sul nucleo storico individuato ai sensi dell'art. 24 della L.U.R. c'è un unico intervento di questo tipo per il quale occorre specificare nelle N.T.A. che ai sensi della L. 56/77 dovrà essere sottoposto a S.U.E. Infine, osserva che l'indice di copertura del 30% della superficie libera da costruzioni per la realizzazione di bassi fabbricati sembra un po' elevato.

L'arch. PAGLIA propone di stabilire un limite massimo di superficie eseguibile per i bassi fabbricati, per far sì che non vengano eseguiti bassi fabbricati di dimensioni troppo elevate.

L'arch. LOVERA osserva che occorre integrare gli elaborati della Variante con la documentazione richiesta dalla Legge 13/2020.

Prende la parola la dott.ssa Buttiglione che richiede alcuni chiarimenti sulla destinazione

dell'area 2a prevista in stralcio e sull'utilizzo attuale del percorso della pista ciclabile, in particolare riferimento all'uso del suolo.

Il Sindaco precisa che la realizzazione dei nuovi tratti di pista ciclabile nella maggioranza dei casi non costituiscono consumo di suolo in quanto già esistenti oppure costituiti da strade bianche.

La dott.ssa Buttiglione afferma che anche se già esistenti il suolo utilizzato per la pista ciclabile di fatto costituisce un impatto sul suolo anche se costituito da strade bianche. Inoltre, osserva che l'area libera a ridosso del Rio Tepice (zona est del territorio) potrebbe essere utilizzata come area compensativa al nuovo utilizzo di suolo.

Il sindaco specifica che quell'area non risulta di proprietà comunale e in alcuni tratti si prevede anche di eliminare delle alberature che risultano pericolose in caso di eventi atmosferici particolarmente intensi. Nel territorio comunale vi è una quantità di verde e alberature elevato, in alcuni casi anche pericolose a causa dell'età e alla dimensione in caso di grandi eventi atmosferici.

La dott.ssa Buttiglione sostiene che con una sponda così lunga del Rio Tepice si possa pensare di utilizzare comunque quell'area in qualche modo al fine di compensare l'utilizzo di suolo e che in qualunque caso va trovata una soluzione a questo scopo, in quanto la proposta non compensa la perdita di suolo prevista con la variante.

L'arch. Paglia interviene confermando quanto precisato dal sindaco e spiegando che il progetto di variante ha preso in considerazione anche l'utilizzo del suolo all'interno del centro storico cercando di favorire l'utilizzo a verde delle aree di pertinenza. La variante inoltre non riguarda il percorso delle piste ciclabili ma sono state semplicemente inserite negli elaborati di progetto su richiesta dell'amministrazione, in quanto non compaiono sulla cartografia attuale.

La dott.ssa Buttiglione afferma che gli interventi proposti sulle aree verdi nel centro storico sono opere di mitigazione e non di compensazione.

Prende la parola l'arch. Turchetto, che osserva positivamente che la variante presentata è in totale controtendenza rispetto a quelle analizzate negli anni scorsi.

Viene osservato che anche se non sono presenti sul territorio aziende a rischio di incidente rilevante, la proposta andrà adeguata a quanto prescritto dalla normativa R.I.R. (variante Seveso al PTC2).

Si osserva che nella cartografia mancano la rotatoria e due diramazioni che si connettono alla viabilità comunale a ridosso del confine con il Comune di Santena, previsti dal PTC 2 e che andranno riportati nella cartografia della proposta di P.R.G.C.

Si propone di definire la seconda perimetrazione del centro storico come "nucleo di antica formazione" in modo da facilitare la corrispondenza con la normativa vigente in materia di beni architettonici e ambientali (art. 20 del PTC2).

Si richiede di inserire nella proposta il tratto di pista ciclabile tra Cambiano e Chieri sulla SP122 prevista dal PTC 2.

L'arch. Paglia propone di introdurre un'indicazione della previsione di questo tratto sulla cartografia, ma se la stessa passa da un tratto di suolo agricolo sarà necessario attuare le

prescrizioni accennate dalla dott.ssa Buttiglione sulle compensazioni ambientali.

L'arch. Turchetto richiede che venga individuato all'interno della cartografia il tratto di pista ciclabile in questione.

L'arch. Turchetto osserva che all'interno del centro storico si è scelto di aumentare la capacità insediativa recuperando le volumetrie esistenti. Non si condivide la modalità conteggio del numero di abitanti insediabili poiché conteggiati al 50%.

L'arch. Paglia precisa che la volontà di ridurre la capacità insediativa è stata una scelta prudentiale, poiché si è considerato il fatto che non tutti i proprietari degli edifici possano effettivamente applicare gli interventi previsti ed utilizzare a pieno la capacità edificatoria disponibile. Si sono considerate le effettive potenzialità insediative del centro storico.

L'arch. Turchetto non condivide questo ragionamento progettuale, soprattutto perché la riduzione del 50% della capacità insediativa virtuale risulta eccessivo. Si richiede se possibile di effettuare un censimento delle unità abitative abbandonate o non utilizzate in modo da fare una valutazione più precisa.

L'arch. Paglia precisa che il censimento delle unità abbandonate è stato eseguito ed è reperibile in uno degli elaborati grafici di progetto e nella relazione illustrativa. Propone di eseguire una modifica alla quantificazione della capacità insediativa andando anche a rivedere la presenza dei rustici all'interno del centro storico e eliminando l'abbattimento forfettario del 50%.

L'arch. Turchetto chiede informazioni relativamente alla quantità di moduli insediativi effettivamente utilizzati previsti in perequazione dalle aree a servizi.

Il geom. COPPOLA interviene specificando che la capacità insediativa ricavata dalle aree a servizi poteva essere utilizzata solo per le aree di completamento B, dove la capacità insediativa risultava esaurita (50 mq di SLP a fronte di 300 mq di area a servizi). Questo sistema non si è mai utilizzato in quanto il modulo edificatorio è stato sempre acquistato tramite la monetizzazione prevista dalle N.T.A.

Prende la parola il Geom. Giuseppe COPPOLA, Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di Cambiano, dando atto che alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare sono pervenute osservazioni durante il periodo corrispondente agli ultimi 15 giorni di pubblicazione della Variante ovvero dal 16/07/2020 al 30/07/2020. Nello specifico, sono pervenute 10 osservazioni nei termini stabiliti.

Esauriti gli interventi, il Presidente, in accordo con i rappresentanti delle Amministrazioni aventi diritto di voto, fissa la data della seconda seduta della Conferenza, che **si terrà il giorno 01/10/2020 alle ore 10.00, con modalità da definirsi.**

La conferenza concorda che gli approfondimenti tecnici richiesti durante la conferenza di copianificazione vengano inviati entro il giorno **18/09/2020.**

La conferenza conferma la coerenza degli obiettivi e degli oggetti generali della variante con le definizioni dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

Si dà successivamente lettura del presente verbale, che viene approvato dai presenti e verrà sottoscritto in forma digitale dai rappresentanti di Regione, Città Metropolitana e Comune.

Alle ore 13.40 si chiude la 1^ seduta della 1^ Conferenza di Copianificazione e Valutazione sulla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 2 al PRGC di Cambiano.

Il Sindaco del Comune:
CARLO VERGNANO

Il Rappresentante della Regione Piemonte:
Arch. SILVIA LOVERA

Il Rappresentante della Città Metropolitana:
Ing. GIANNICOLA MARENGO

Il Segretario verbalizzante:
Arch. GIONCO Alessandra



COMUNE DI CAMBIANO

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

**Variante Strutturale n. 2 al PRGC
ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77**

**VERBALE DELLA 1^ CONFERENZA
DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE**

SECONDA SEDUTA – 1° OTTOBRE 2020

L'anno duemilaventi, addì uno del mese di ottobre, alle ore 10,00 in modalità videoconferenza con l'utilizzo del software GoToMeeting, si è tenuta, previa convocazione di tutti gli Enti interessati, secondo le modalità di cui all'art. 5 del DPGR 23 gennaio 2017, n. 1/R, la **2^ seduta** della 1^ Conferenza di Copianificazione e Valutazione, relativa alla Variante Strutturale n. 2 al PRGC di Cambiano, redatta ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R. 56/77, la cui Proposta Tecnica del Progetto Preliminare è stata adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 26 giugno 2020.

Sono presenti in collegamento:

- Carlo VERGNANO, Sindaco di Cambiano (TO), in qualità di Presidente della Conferenza;
- Ing. SCIFO Salvatore, dirigente del Settore Copianificazione Urbanistica area Nord-Ovest della Regione Piemonte
- Arch. TURCHETTO Nadio, funzionario Direzione Territorio e Trasporti della Città Metropolitana di Torino, in quanto delegato dell'Ing. MARENGO Giannicola, rappresentante della Città Metropolitana di Torino con comunicazione del 23/09/2020 prot. 11278;

Partecipano inoltre, senza diritto di voto:

- Arch. FINOTTO Francesca, istruttore tecnico settore copianificazione urbanistica Area Nord-Ovest Regione Piemonte
- Arch. LOVERA Silvia, funzionario del Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest della Regione Piemonte;
- Dott.ssa BUTTIGLIONE Bruna in rappresentanza di ARPA Piemonte
- Arch. PAGLIA Gian Carlo, in rappresentanza del gruppo di lavoro estensore della Variante per conto del Comune di Cambiano;
- Arch. MIRON Daniela, Assessore all'Urbanistica del Comune di Cambiano

- Geom. Giuseppe COPPOLA, Responsabile Ufficio Tecnico del Comune di Cambiano;
- Arch. GIONCO Alessandra, tecnico istruttore del Comune di Cambiano, che espleta le funzioni di Segretario verbalizzante della Conferenza di Copianificazione

Presiede la seduta il Sindaco, Carlo VERGNANO, ai sensi dell'art. 15 bis della LR 56/77 e s.m.i..

Il Presidente, accertata la regolarità della costituzione della Conferenza, dà quindi inizio ai lavori, illustrando brevemente l'iter della Variante sin qui compiuto:

- In data 26/06/2020, con Delibera di Consiglio Comunale n. 18, è stata adottata la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare;
- Durante il periodo di pubblicazione della Variante sono pervenute, entro i termini per la loro presentazione, n. 10 osservazioni da parte della cittadinanza;
- In data 03/08/2020 si è svolta la 1^a Seduta della 1^a Conferenza di Copianificazione e Valutazione, nel corso della quale la Regione Piemonte, con riferimento all'art. 60 della L.R. 13/2020, ha richiesto alcuni approfondimenti tecnici agli elaborati trasmessi.
- In data 17 settembre 2020 il Comune di Cambiano ha trasmesso agli enti gli elaborati relativi agli approfondimenti richiesti, e precisamente:
 - Certificazione ai sensi dell'art. 15, c. 2 lett. b) della L.R. 56/77 aggiornato alla L.R. 3/2013 (*redatta dal Dott. Geol. Daniele Chiuminatto, al fine di attestare la conferma del quadro del dissesto rispetto agli elaborati vigenti costituenti la Variante di adeguamento al PAI*);
 - Stato di attuazione del PRG (scala 1:5.000)
 - Carta dei vincoli (scala 1: 5.000)

Il Presidente della Conferenza invita i partecipanti a illustrare, ciascuno per le materie di competenza, i propri contributi ed osservazioni riguardo i contenuti della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 2 al P.R.G.C. in esame.

- Prende la parola l'Arch FINOTTO, di Regione Piemonte che illustra il contributo del parere del Settore Copianificazione Urbanistica area Nord-Ovest, di cui al prot. n. 11561 del 30/09/2020, soffermandosi sui seguenti punti:
 - Richiesta di valutazione di assoggettare la zona omogenea A ai disposti dell'art. 24 della LUR;
 - Piste ciclabili: si richiedono delucidazioni sul loro ruolo in relazione agli obiettivi della variante in oggetto;

L'arch. PAGLIA interviene osservando che la perimetrazione del centro storico e la sua suddivisione tra nucleo storico e area di antica formazione (subito esterna al nucleo storico) è stata pensata sulla base delle caratteristiche peculiari dell'edificato rilevato; l'area di antica formazione ha al suo interno edifici ed elementi architettonici non particolarmente rilevanti per cui applicare a questa area le prescrizioni del nucleo storico vanifica uno degli obiettivi principali della proposta di variante ovvero quello di incentivare il recupero dell'edificato esistente.

Per quanto riguarda la realizzazione delle piste ciclabili la stessa fa parte di un progetto più vasto condiviso anche con i comuni limitrofi insieme alla Città Metropolitana ma la loro realizzazione non fa parte della presente proposta di variante; le piste ciclabili presenti in cartografia sono state già realizzate e non avrebbe senso complicare una variante che ha

altri obiettivi andando ad aggiungere la previsione di ulteriori percorsi ciclabili. Non si ritiene determinante quantificare l'incidenza di questi percorsi sulla capacità edificatoria del territorio comunale.

- Prende la parola l'Arch. Turchetto, CITTA' METROPOLITANA DI TORINO, che illustra il parere di cui al Prot. n 11431 del 28/09/2020, soffermandosi sui seguenti punti:
 - Criticità rispetto al PTC2: essendo una variante strutturale si rende necessario prima attivare un'autonoma procedura per definire le cosiddette aree dense, di transizione e libere sul territorio comunale per poi verificarle nella suddetta variante;
 - Adeguamento alla Variante Seveso: introduzione di un articolo nelle N.T.A. specifico
 - Completamento del tratto stradale di variante alla S.P. n.29 di Trofarello legato al fatto che i tracciati acquisiti dal comune di Cambiano sono riferiti a quanto previsto dal PTC1 e risultano pertanto incompleti rispetto al PTC2;
 - Riconteggio della capacità edificativa residenziale del centro storico secondo quanto emerso dalla prima seduta della 1° conferenza di Copianificazione;
 - Piste ciclabili: si richiede l'individuazione dei tracciati delle piste ciclabili individuati dal PTC e di valutare l'impatto dei tracciati delle piste ciclabili previste in progetto dal Comune di cambiano con gli standard del P.R.G.C.

L'arch. Paglia, in merito all'osservazione relativa ai tracciati delle piste ciclabili, osserva che la valutazione dell'influenza della presenza delle piste ciclabili sulle aree a standard è un'operazione laboriosa e per la quale non esistono riferimenti quantitativi precisi; inoltre, rallenterebbe il processo di approvazione del P.R.G.C. Si propone quindi di stralciarle dalla presente proposta.

Alle ore 11.25 l'Arch. Finotto e l'Arch. Lovera lasciano la seduta.

Prende la parola la Dott.ssa Buttiglione, rappresentante di ARPA Piemonte la quale osserva che i consumo del suolo per i tratti di pista ciclabili rimanenti dovrà essere compensato, ad esempio con opere riguardanti l'area lungo il Rio Tepice al fine di incrementare la rete ecologica per le quali suggerisce la possibilità di richiedere anche un contributo economico alla Regione Piemonte. Non si ritengono valide le proposte di compensazione in quanto non recupera la risorsa suolo persa.

Il sindaco Vergnano interviene specificando che la maggioranza delle aree lungo il Tepice non sono di proprietà comunale e quindi risulta difficile eseguire opere di compensazione ambientale lungo il suo corso.

Alla luce delle innovazioni introdotte dalla legge 120/2020 in merito alle modalità di intervento sulle zone l'arch. Paglia propone alcune soluzioni alternative di modifica da svilupparsi nel progetto preliminare, al fine di salvaguardare gli obiettivi della variante:

- Assimilare l'area di antica formazione esterna al nucleo storico originario a una zona di tipo B in quanto le sue caratteristiche e gli indici edificatori potrebbero essere compatibili con la definizione di tali aree;
- Individuare ai sensi dell'art. 24 l'intero ambito costituito da nucleo storico centrale e zona di antica formazione mantenendo inalterate e norme di intervento previste dal PTPP introducendo un rinvio dinamico alle disposizioni di legge sovraordinate in modo da non ingessare il piano in caso di eventuali modifiche normative;

Lo studio Paglia, in seguito all'analisi da parte dei partecipanti delle opzioni sopra elencate sia dal punto di vista normativo che in riferimento agli obiettivi della variante, propone lo sviluppo progettuale della prima opzione proposta.

L'ing. Scifo precisa che la proposta verrà valutata da Regione Piemonte sulla base delle argomentazioni addotte nel progetto preliminare.

L'arch. Turchetto specifica che anche la Città Metropolitana valuterà le proposte nel progetto preliminare.

L'arch. Paglia prosegue dando atto delle osservazioni alla proposta del P.R.G.C. pervenute, circa una decina. Da quanto recepito dagli indirizzi comunali le osservazioni non dovrebbero apportare modifiche al progetto.

Il Presidente della Conferenza informa che sono pervenuti da parte dei soggetti regolarmente convocati e non presenti i seguenti contributi tecnici:

- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino- parere di competenza sulla Valutazione Ambientale Strategica (l.r. 56/77 e s.m.i.) pervenuto in data 29/09/2020 al prot. 11513;

Si dà successivamente lettura del presente verbale, che viene approvato dai presenti e verrà sottoscritto in forma digitale dai rappresentanti di Regione, Città Metropolitana e Comune.

Alle ore 13.25 si chiude la 2^a seduta della 1^a Conferenza di Copianificazione e Valutazione sulla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 2 al PRGC di Cambiano.

La convocazione della prima seduta della seconda Conferenza di Copianificazione per l'esame della Proposta Tecnica di Progetto Definitivo, avverrà secondo le disposizioni regionali vigenti (Regolamento di cui al DPGR 1/R).

Allegati al presente verbale:

- Parere Regione Piemonte pervenuto in data 30/09/2020
- Parere Città Metropolitana pervenuto in data 28/09/2020
- Parere Soprintendenza pervenuto in data 29/09/2020
- Parere ARPA pervenuto in data 01/10/2020

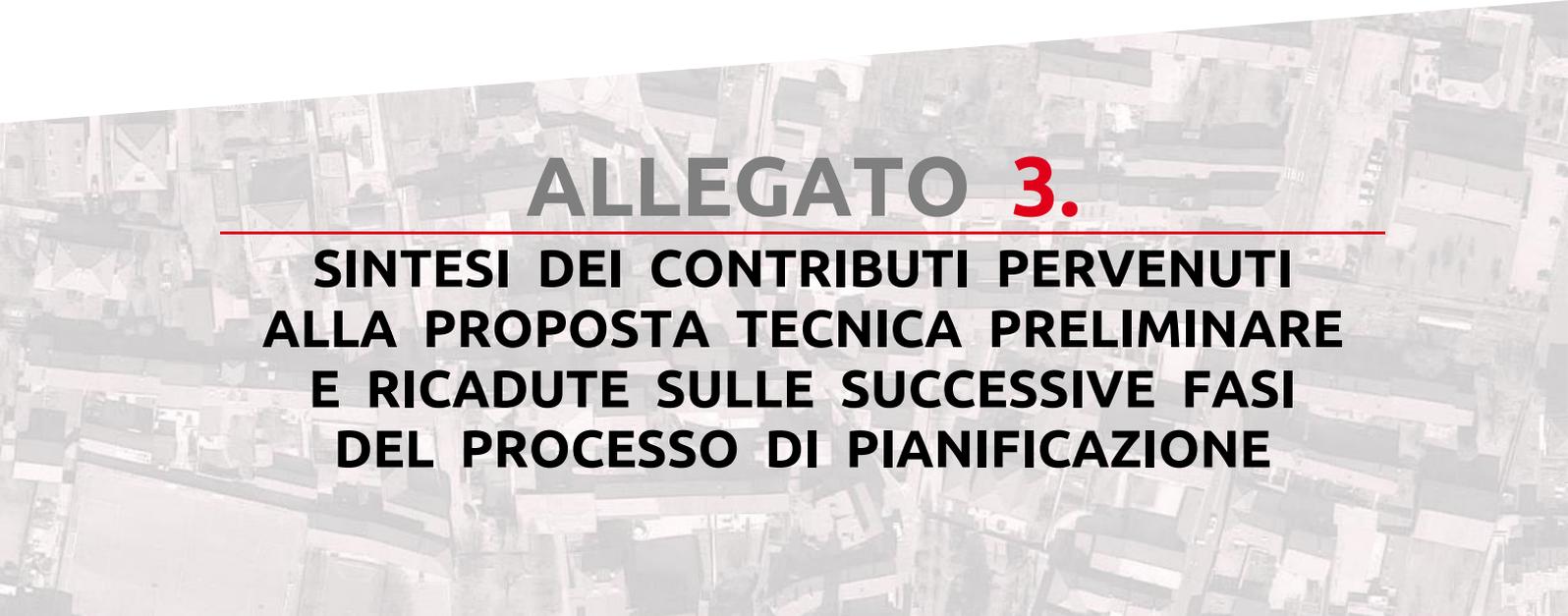
Letto e sottoscritto digitalmente:

Il Sindaco del Comune:
CARLO VERGNANO

Il Rappresentante della Regione Piemonte:
Ing. SALVATORE SCIFO

Il Rappresentante della Città Metropolitana:
Arch. NADIO TURCHETTO

Il Segretario verbalizzante:
Arch. ALESSANDRA GIONCO



ALLEGATO 3.

**SINTESI DEI CONTRIBUTI PERVENUTI
ALLA PROPOSTA TECNICA PRELIMINARE
E RICADUTE SULLE SUCCESSIVE FASI
DEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE**

Il presente Allegato contiene una sintesi dei pareri e contributi (riportati integralmente al precedente Allegato 1) pervenuti a seguito dell'esame, da parte degli Enti competenti, degli elaborati costituenti la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante.

In relazione alle tematiche e alle richieste contenute nei suddetti pareri, il documento esplicita le relative modifiche e integrazioni apportate alla Variante nelle successive fasi del processo di pianificazione.

In sede di redazione del Progetto Definitivo, a chiusura dell'Allegato 0 è stato riportato un sintetico schema integrativo, che dà conto delle ulteriori modifiche introdotte negli elaborati della Variante in conseguenza di quanto evidenziato dai contributi pervenuti nella fase finale da parte di Regione Piemonte e Città Metropolitana Torino. Essendo tali modifiche riconducibili per lo più a semplici precisazioni e rettifiche, che non hanno inciso in alcun modo sull'impianto generale della Variante e sui suoi indirizzi strategici di base, non si è ritenuto necessario, con riferimento alla redazione del Progetto Definitivo, provvedere a integrare ulteriormente i contenuti del presente allegato.

SINTESI DEI CONTENUTI DEI PARERI PERVENUTI	RICADUTE SUGLI ELABORATI DELLA VARIANTE
 DIREZIONE REGIONALE Direzione Ambiente, Energia e Territorio Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest	
<p>Il parere si apre evidenziando la coerenza dei contenuti della Variante rispetto alle disposizioni della pianificazione territoriale di livello regionale, anche con riferimento alle soglie dimensionali fissate dall'articolo 31 delle NdA del PTR. Viene però evidenziata l'opportunità di verificare, in sede di redazione del Progetto Preliminare, la percentuale di incremento del consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU) complessivamente determinata dalle variazioni apportate al sistema delle previsioni insediative del PRG, a partire dalla data di approvazione della DGR n.34-1915, che ha ufficializzato il modello di monitoraggio del consumo della Regione Piemonte.</p>	<p>In recepimento del rilievo formulato, è stata effettuata una verifica rispetto alla pianificazione comunale intervenuta successivamente alla DGR di approvazione del Monitoraggio del consumo di suolo regionale – edizione 2015. La Variante Parziale n. 15 al PRG (l'unica approvata successivamente al 27/07/2015, con DCC n. 35 del 14.7.2016) non ha riguardato modifiche all'assetto del consumo di suolo, in quanto riferita principalmente allo stralcio di previsioni viarie inattuata e a modifiche normative varie. Dai dati del monitoraggio regionale risulta, per Cambiano, un CSU di 212 ha, a fronte di una superficie territoriale di 1413 ha. Con riferimento ai limiti posti dall'art. 31 comma 10 del PTR, l'ulteriore consumo di suolo ammissibile nei cinque anni assommerebbe al 3% del CSU, vale a dire a 6,36 ha. Si è provveduto ad inserire il nuovo paragrafo 5.4 nella Relazione Illustrativa, dove vengono riportati i dati del monitoraggio regionale e la relativa carta del CSU. Le riduzioni di consumo di suolo conseguite con la presente Variante Strutturale n. 2 sono documentate nella Relazione Illustrativa al paragrafo 5.3.</p>
<p>Si richiede, in ottemperanza all'articolo 36 delle NdA di PPR, che disciplina i "tessuti continui suburbani", di integrare la scheda tecnica relativa all'area di completamento B04n7 con prescrizioni utili a garantire una adeguata qualità paesaggistica del margine urbano; analoga attenzione deve essere riservata inoltre all'area di parcheggio P14n1.</p>	<p>Si provvede a integrare la scheda tecnica di PRGC secondo le indicazioni fornite dal parere regionale.</p>
<p>Per quanto concerne l'ambito che la Variante assoggetta al rispetto dei disposti dell'articolo 24 della LR 56/77, il parere chiede di valutare l'opportunità di ampliare la perimetrazione fino a farla coincidere con l'intera zona omogenea A. Con riferimento alla definizione delle tipologie di intervento individuate per i tessuti di formazione storica, il parere richiama inoltre le modifiche apportate con la recente L 120/2020 al DPR 380/2001, con particolare riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del DLGS 42/2004 e a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al DM 1444/1968. Il contributo chiede che tali modifiche siano tenute in debita considerazione in sede di redazione del Progetto Preliminare della Variante, al fine di garantire piena coerenza tra i tipi di intervento previsti e le definizioni del DPR 380/2001.</p>	<p>Come evidenziato nell'enunciazione dei presupposti della Variante, il principale risultato che si intende conseguire è il rilancio di quel "programma di rinnovamento edilizio" già auspicato trent'anni or sono in sede di formazione del PRG, e solo parzialmente attuato. Individuando nelle prescrizioni attuative del PRGC vigente (che assoggettano molti interventi a Piano di Recupero, anche in assenza di caratteri architettonici di particolare pregio o di elementi connotativi della scena urbana) uno degli ostacoli che hanno rallentato il recupero del patrimonio edilizio di antica formazione, la Variante ha quindi optato per una diversa regolamentazione dell'operatività edilizia sui tessuti urbani che costituiscono il nucleo centrale del Capoluogo: pur confermandone la complessiva appartenenza all'insediamento originario, nella</p>

	<p>Proposta Tecnica del Progetto Preliminare si riconosce come "insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o paesaggistico" (ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/1977) soltanto la porzione più antica e pregevole di tale ambito, da un lato limitando il ricorso al Piano di Recupero ai soli casi previsti dalla legge regionale, dall'altro definendo i tipi di intervento ammissibili per ciascun edificio compreso all'interno del più vasto ambito classificato come "Centro Storico" (e quindi non solo del nucleo riconosciuto ai sensi dell'articolo 24), esteso fino a comprendere l'asse di via Gaude con i tessuti urbani adiacenti.</p> <p>Con la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo, in recepimento dei pareri espressi da Regione e Città Metropolitana, si è individuato ai sensi dell'art. 24 della LUR l'intero Centro Storico, ferme restando le diversità di pregio e di operatività previste per ciascun edificio.</p> <p>Tale impostazione metodologica, pur riconoscendo il complessivo valore storico dell'ambito urbano di più antica formazione, promuove attivamente la riqualificazione di un patrimonio edilizio bisognoso di adeguamenti strutturali, energetici, funzionali e formali, consente il ricorso alla demolizione e ricostruzione (talora anche all'ampliamento) dei fabbricati più compromessi e attualmente non coerenti con i valori di qualità della scena urbana che la Variante di PRG persegue fin dai suoi presupposti.</p> <p>La possibilità, prevista dal PRG, di eseguire interventi demoricostruttivi in zone urbanistiche di tipo "A" (di cui al DM 1444/1968) risulta inoltre coerente con le nuove disposizioni introdotte all'articolo 2bis, comma 3, del DPR 380/2001 dalla recente Legge 120/2020, come precisate dalla Circolare Interministeriale del 2 dicembre 2020, che riconosce alla pianificazione locale la facoltà di stabilire in quali casi la demolizione con ricostruzione sia subordinata alla pianificazione esecutiva e in quali altri possa avvenire con intervento diretto.</p>
<p>In relazione alla categoria di intervento "ristrutturazione edilizia con conservazione di sagoma e valori formali" definita dalle Nda di Variante, gli Uffici Regionali evidenziano problemi di immediata e univoca interpretazione, con particolare riferimento alla definizione "<i>demolizione con ricostruzione integrale</i>" che compare nel testo normativo. Il parere suggerisce di valutare la possibilità di allineare il disposto alla formulazione definita dalla LUR.</p>	<p>Si provvede a stralciare il termine "integrale" dal testo del comma 2, lettera B dell'articolo 24 delle NDA di PRGC.</p>
<p>Il parere rileva come, nell'ambito della cellula edilizia n.101 (interna all'ambito assoggettato al rispetto dei disposti dell'articolo 24 della LR 56/77), sia previsto per un fabbricato</p>	<p>Si provvede a integrare il testo del comma 3, lettera E) dell'articolo 24 delle NDA di PRGC, sottoponendo a Piano di Recupero la sostituzione di edifici dimensionalmente non coerenti</p>

<p>l'intervento di "sostituzione edilizia di edifici di frattura del quadro ambientale"; al fine di mantenere un profilo maggiormente cautelativo e una maggiore conformità a quanto prescritto al comma 4, lettera d) dell'articolo 24 della LR 56/77, l'Ufficio Regionale suggerisce di integrare le prescrizioni specifiche riferite all'edificio in oggetto disponendo l'obbligo di subordinare l'intervento di sostituzione edilizia alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.</p>	<p>con la densità fondiaria del Centro Storico, la cui ricostruzione implica necessariamente una più approfondita valutazione dell'inserimento nel tessuto urbano.</p>
<p>Per quanto concerne l'introduzione tra le modalità di intervento della "integrazione pertinenziale", pur riconoscendo che la norma introdotta contiene già specifiche limitazioni e indirizzi di qualità architettonica e corretto inserimento nel contesto edilizio circostante, il parere chiede che sia ridotto l'indice di copertura individuato, preferibilmente fissando un valore di soglia massimo.</p>	<p>Ritenendo condivisibile l'osservazione, si precisa il valore di soglia massimo, corrispondente a 30 mq per ogni unità abitativa, quantità realizzabile comunque sempre nel rispetto di IC = 30% riferito alla superficie libera pertinenziale. L'amministrazione Comunale ritiene tali specifiche normative adeguate sia a consentire i necessari interventi funzionali, che a garantire la corretta tutela della conformazione e della percezione dei vuoti pertinenziali dell'edificato di matrice storica.</p>
<p>Si segnala una discrepanza numerica tra gli edifici vincolati elencati nelle premesse dell'elaborato di Variante 5c e quelli individuati con apposito segno grafico sulle tavole 5b e 5d.</p>	<p>Si provvede alla dovuta rettifica, inserendo sulle tavole 5b e 5d il simbolo ❖ in corrispondenza dell'edificio della casa di riposo "Vincenzo Mosso" (cfr. scheda B005 dell'elaborato 5c), localizzato all'angolo tra via L. Martini e via V. Mosso.</p>
<p>Pur condividendo in linea teorica le motivazioni illustrate a supporto del metodo applicato alla stima degli abitanti insediabili, con particolare riferimento alla riduzione del 50% della superficie utile effettivamente recuperabile, il parere ritiene tale approccio eccessivamente arbitrario e non coerente con i dettami dell'articolo 20 della LR 56/77. Si richiede quindi di effettuare una revisione della CIRT, subordinandone la ridefinizione all'analisi tipologica del patrimonio edilizio di matrice storica sviluppata dalla Variante stessa.</p>	<p>Anche in recepimento del parere della Città Metropolitana, si è provveduto a effettuare una stima più dettagliata del patrimonio edilizio esistente occupato e di possibile recupero abitativo all'interno del Centro Storico. Gli Uffici Comunali hanno provveduto a un accurato censimento degli abitanti effettivamente residenti sull'area (in base alle utenze attive e ai numeri civici), e tali dati hanno consentito di verificare l'indice volumetrico abitativo pro-capite reale. Sulla base di alcune considerazioni effettuate nel paragrafo 5 della Relazione Illustrativa relativo ai dati dimensionali, si è pervenuti ad una quantificazione della nuova CIRT della presente Variante, che in ogni caso risulta inferiore a quella prevista dal vigente PRG, pur basandosi su una ipotesi di totale riuso abitativo del patrimonio edilizio attualmente inutilizzato.</p>
<p>Il parere evidenzia che la documentazione pervenuta non chiarisce in termini esaustivi gli obiettivi della Variante in merito la sistema delle piste ciclabili di livello comunale; si richiede quindi di svolgere gli opportuni approfondimenti nell'ambito della Relazione Illustrativa e, qualora sussistano le condizioni, acquisire negli elaborati cartografici del Progetto Preliminare i sedimi ciclabili esistenti o in corso di realizzazione, così da consentire una valutazione preliminare delle eventuali interferenze con la zonizzazione di PRGC e definire specifici criteri di progettazione eco-compatibile dei manufatti.</p>	<p>Con riferimento alla rappresentazione cartografica dei tracciati ciclo-pedonali nella PTPP, si premette che l'Amministrazione intendeva soltanto evidenziare con simbologia puramente indicativa la presenza di tale funzionalità, a prescindere dalla individuazione "lenticolare" dei sedimi ad essa dedicati. Inoltre, atteso l'intento prettamente ricognitivo, e non previsionale, di tale rappresentazione grafica, si evidenzia la difficoltà tecnica di riportare sulle tavole di PRG l'esatta posizione dei tracciati; infatti le basi cartografiche a disposizione non consentono di integrare i progetti delle piste ciclabili con il li-</p>

	<p>vello di precisione necessario a poter definire misurazioni areali di dettaglio, senza contare che, trattandosi di opere già esistenti o in corso di esecuzione, risulterebbe complesso (se non privo di senso) introdurre con la presente Variante prescrizioni normative riferite a tali manufatti. Per queste ragioni, e anche in riferimento a quanto si è già potuto chiarire nella 2^a seduta della 1^a Conferenza di Copianificazione, tutti i contenuti relativi alle piste ciclabili di scala comunale sono stati eliminati fin dal Progetto Preliminare della Variante (modifica identificata dalla relazione illustrativa della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare con la sigla 3d).</p>
<p>Il parere si conclude con due brevi paragrafi riferiti alle seguenti tematiche: a) Valutazione Ambientale Strategica; b) Quadro della pericolosità e del rischio geologico, idraulico e sismico; per la trattazione dettagliata delle quali si rimanda ai pareri dei rispettivi Uffici competenti; in ogni caso viene evidenziato come il contributo dell'organo Tecnico Regionale per la VAS non rilevi criticità tali da rendere necessaria l'attivazione della procedura di VAS.</p>	<p>Con riferimento all'elenco puntato della colonna a sinistra si specifica quanto segue: a) si rimanda a quanto dettagliato alla successiva sezione del presente Allegato; b) si rimanda agli elaborati redatti a cura del tecnico incaricato.</p>
 <p>REGIONE PIEMONTE</p> <p>Direzione Ambiente, Energia e Territorio Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate</p>	
<p>Il parere regionale chiede che siano introdotte specifiche misure di tutela della risorsa idrica, con particolare attenzione alla fase di risparmio idrico e di riutilizzo delle acque meteoriche; le norme di attuazione del Piano devono inoltre tendere a garantire l'invarianza idraulica delle trasformazioni edilizie, con particolare riguardo al deflusso delle acque meteoriche e alla necessità di non aggravare la situazione in essere sulle aree adiacenti e sui corpi idrici ricettori.</p>	<p>Si è provveduto a integrare l'articolo 31bis delle norme di PRG ("Indicazioni per la tutela ambientale e paesaggistica") con i seguenti punti: – Punto 6.1) <i>Invarianza idraulica degli interventi</i>; – Punto 6.2) <i>Misure di risparmio idrico</i>.</p>
<p>Si suggerisce di integrare il testo normativo del Piano con alcune prescrizioni riferite alla protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici e elettromagnetici.</p>	<p>Si è provveduto a integrare in tal senso le norme di Piano, aggiungendo il testo suggerito dal contributo regionale in calce ai contenuti dell'articolo 39 "Strutture tecniche per servizi di interesse generale".</p>
<p>Per quanto riguarda le mitigazioni ambientali previste dalla Variante in relazione alla nuova area B04n/7, il parere regionale conferma la limitata entità del nuovo consumo agricolo determinato dalla Variante, la cui portata non determina frammentazioni del paesaggio o particolari impatti negativi, e specifica che le misure di mitigazione debbano essere proporzionate a tali impatti e riferite al contesto territoriale e ambientale interferito. Si richiedono in ogni caso alcune integrazioni alla normativa di Piano, in relazione a quanto definito dalla DGR n.33-5174 del 12 giugno 2017.</p>	<p>La norma specifica di attuazione dell'area, integrata alla scheda B04n dell'elaborato di Piano "Schede Tecniche", viene completata precisando le aree individuate come destinatarie degli interventi di mitigazione, e inserendo i necessari riferimenti alla DGR citata dal contributo regionale. Analoghi riferimenti sono inoltre stati inseriti a completamento dell'articolo 31bis delle N.d.A di Piano ("Indicazioni per la tutela ambientale e paesaggistica"), introducendo il nuovo Punto 8) <i>Interventi di piantumazione</i>.</p>

Per quanto concerne la scelta di recepire sulle tavole di Piano i tracciati delle piste ciclabili esistenti, il contributo regionale sottolinea la necessità di approfondire tali tracciati sotto il profilo cartografico, normativo e esplicativo, al fine di poter valutare con precisione le ricadute ambientali di tali interventi, e poterli orientare a criteri di ecosostenibilità.

Si rimanda a quanto specificato in riferimento ai rilievi analoghi espressi dal Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest (cfr. sezione precedente del presente Allegato).

Il contributo segnala, quali utili riferimenti progettuali, le guide redatte dagli uffici regionali sui temi della qualità paesaggistica degli insediamenti e della tutela e valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi.

Si è provveduto a integrare l'articolo 31bis delle norme di PRG ("Indicazioni per la tutela ambientale e paesaggistica") con il nuovo Punto 7) *Criteri di inserimento paesaggistico degli interventi edilizi*, che riporta i riferimenti alla manualistica citata dal parere regionale.

Il documento si chiude con l'esplicitazione del parere di esclusione della Variante dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, subordinato al recepimento delle indicazioni fornite dal contributo.



Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Montagna, Foreste,
Protezione Civile, Trasporti e Logistica / Settore Tecnico Regionale – Area metropolitana Torino

Si rimanda integralmente agli elaborati redatti a cura del tecnico incaricato e a quanto evidenziato alla relazione di controdeduzione riportata in calce al presente Allegato 3.



Dipartimento Territorio, Edilizia e Viabilità
Direzione Territorio e Trasporti

Il contributo, con riferimento a quanto previsto al comma 6, articolo 16 delle NdA del PTC2, chiede che venga predisposta la perimetrazione delle Aree Dense e di Transizione, estese a tutto il territorio comunale. Della redazione di tale documento deve essere dato atto nella Relazione Illustrativa della Variante.

Con apposita separata procedura si è provveduto alla definizione delle Aree Dense, di Transizione e Libere, ai sensi dell'art. 16 delle NdA del PTC2, estese a tutto il territorio comunale. Il perimetro è stato condiviso con Città Metropolitana e Regione Piemonte nell'ambito della Conferenza dei Servizi svoltasi in data 17/03/2021.

Gli elaborati sono stati redatti sulla base delle Linee Guida di cui all'Allegato 5 delle NdA del PTC2 e successivamente inviati alla Città Metropolitana per il monitoraggio.

Si confronti in merito l'Allegato 10.

Ai sensi dell'articolo 20 delle norme della Variante "Seveso" al PTC2, si chiede di provvedere all'adeguamento dell'apparato normativo di PRG in materia di gestione del rischio di incidenti industriali.

Si rimanda a quanto specificato alla sezione successiva, in risposta al parere pervenuto dal Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale della Città Metropolitana di Torino.

Ai sensi del comma 1, articolo 38 delle NdA di PTC2, si richiede di integrare l'indicazione cartografica del tracciato stradale compreso tra la rotatoria "Ponticelli" e la nuova variante della SS29 di Trofarello, secondo quanto riportato dalla tavola 4.3 "Progetto viabilità" del PTC2. Analogamente devono essere riportati in cartografia i tracciati relativi alle dorsali ciclabili di cui alla tavola 3.1 "Verde" del PTC2.

In recepimento di quanto richiesto sono state introdotte nella cartografia di PRG, con opportuna simbologia, le previsioni infrastrutturali del PTC2 e si è precisato, normativamente (art. 21bis delle NdA), che tali tracciati non determinano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, ma impongono che eventuali trasformazioni del suolo potenzialmente interferenti siano preventivamente concertate con il Servizio Viabilità della Città Metropolitana di Torino.

<p>Si suggerisce, al fine di evitare incompatibilità con le norme di PTC2, di denominare la perimetrazione dell'area circostante il nucleo insediativo riconosciuto come Centro Storico come "nucleo di antica formazione", o altra definizione che lo distingua chiaramente dall'area sottoposta alla tutela di cui all'articolo 24 della LR 56/70.</p>	<p>Al fine di ovviare all'incongruenza evidenziata da CMTO e, sotto analogo profilo, rilevata anche dalla Regione, si è individuato univocamente come Centro Storico, ai sensi dell'art. 24 della LUR, tutto l'ambito di più antica formazione, come peraltro risultante dal confronto con gli antichi catasti.</p> <p>Tale area è altresì identificata come zona territoriale omogenea "A", ai sensi del DM 1444/68.</p>
<p>L'analisi del dimensionamento insediativo deve essere integrata esaminando le attuali previsioni di Piano inattuate e lo stock abitativo inutilizzato, dati che andranno a sommarsi agli incrementi proposti con la Variante in oggetto.</p> <p>Il contributo, a questo proposito, evidenzia inoltre come non sia condivisibile quanto ipotizzato dalla Variante circa le riduzioni artificiali di CIRT legate al recupero a fini abitativi delle volumetrie ad oggi inutilizzate; a seguito di quanto emerso in sede di Conferenza di Copianificazione, si suggerisce di aggiornare la densità abitativa del Centro Storico, ridefinendo poi il nuovo incremento degli abitanti sulla scorta degli aumenti di cubatura autorizzati dalla Variante.</p>	<p>Anche in recepimento del parere della Regione Piemonte, si è provveduto a effettuare una stima più dettagliata del patrimonio edilizio esistente occupato e di possibile recupero abitativo all'interno del Centro Storico e dei tessuti di antica formazione.</p> <p>Gli Uffici Comunali hanno provveduto a un accurato censimento degli abitanti effettivamente residenti sull'area (in base alle utenze attive e ai numeri civici), e tali dati hanno consentito di verificare l'indice volumetrico abitativo pro-capite reale.</p> <p>Sulla base di alcune considerazioni effettuate nel paragrafo 5 della Relazione Illustrativa relativo ai dati dimensionali, si è pervenuti ad una quantificazione della nuova CIRT della presente Variante, che in ogni caso risulta inferiore a quella prevista dal vigente PRG, pur basandosi su una ipotesi di totale riutilizzo abitativo del patrimonio edilizio attualmente inutilizzato.</p>
<p>Si richiede di integrare gli elaborati cartografici della Variante con una tavola recante lo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente.</p>	<p>L'elaborato richiesto, come attestato dal parere del Settore Copianificazione Urbanistica della Regione Piemonte, è stato prodotto e trasmesso sotto forma di approfondimento tecnico in data 17.9.2020, e ne è stato dato favorevole riscontro in sede di 2^a seduta della 1^a Conferenza di Copianificazione. In ogni caso si riporta l'estratto di tale elaborato in calce al presente documento (cfr. Allegato 9).</p>
<p>Deve essere aggiornata la scheda normativa riferita all'area B04n, aggiornando il dato relativo alla capacità edificatoria in relazione all'aumento di superficie territoriale previsto dalla Variante con la perimetrazione dell'area B04n/7.</p>	<p>Si è provveduto ad aggiornare il dato relativo alla capacità edificatoria sulla scheda normativa oggetto di osservazione.</p>
<p>Preso atto che con la Variante non vengono avanzate proposte di aggiornamento delle classi di rischio idrogeologico, si chiede che venga prodotta apposita certificazione che confermi l'adeguamento del PRGC al PAI.</p>	<p>Si rimanda agli elaborati redatti a cura del tecnico incaricato e a quanto evidenziato in riferimento al parere regionale di cui alla sezione precedente.</p>
<p>In relazione alla proposta di integrare la cartografia di Piano con i tracciati delle piste ciclabili comunali, il contributo evidenzia l'opportunità di verificare se tali previsioni interferiscano, a livello di conteggio delle superfici, con aree destinate a standard urbanistici o aventi specifica destinazione residenziale, produttiva o commerciale.</p>	<p>Con riferimento alla rappresentazione cartografica dei tracciati ciclo-pedonali nella PTPP, si premette che l'Amministrazione intendeva soltanto evidenziare con simbologia puramente indicativa la presenza di tale funzionalità, a prescindere dalla individuazione "lenticolare" dei sedimi ad essa dedicati.</p> <p>Inoltre, atteso l'intento prettamente ricogniti-</p>

	<p>vo, e non previsionale, di tale rappresentazione grafica, si evidenzia la difficoltà tecnica di riportare sulle tavole di PRG l'esatta posizione dei tracciati; infatti le basi cartografiche a disposizione non consentono di integrare i progetti delle piste ciclabili con il livello di precisione necessario a poter definire misurazioni areali di dettaglio, senza contare che, trattandosi di opere già esistenti o in corso di esecuzione, risulterebbe complesso (se non privo di senso) introdurre con la presente Variante prescrizioni normative riferite a tali manufatti.</p> <p>Per queste ragioni, e anche in riferimento a quanto si è già potuto chiarire nella 2^a seduta della 1^a Conferenza di Copianificazione, tutti i contenuti relativi alle piste ciclabili di scala comunale sono stati eliminati fin dal Progetto Preliminare della Variante (modifica identificata dalla relazione illustrativa della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare con la sigla 3d).</p>
<p>Il contributo chiede che venga migliorata la definizione della legenda delle tavole di Piano, al fine di agevolare la lettura degli elaborati.</p>	<p>Le innovazioni cartografiche e normative della Variante si riferiscono in via prioritaria all'ambito di Centro Storico, che è stato quindi oggetto di una completa riedizione delle tavole di Piano: è stata stralciata la tavola 5 "Centro storico", e sono stati introdotti i seguenti elaborati:</p> <ul style="list-style-type: none">-Tavola 5a "Centro storico: sviluppo altimetrico dell'edificato, grado di occupazione e destinazioni d'uso in atto";-Tavola 5b "Centro storico: analisi del patrimonio edilizio";-Elaborato 5c "Analisi e schedatura fotografica degli edifici di pregio storico-architettonico, delle componenti tipologiche di riferimento e degli elementi di incoerenza formale";-Tav. 5d "Centro storico: interventi edilizi ammessi". <p>Tutti gli altri elaborati del PRG sono stati confermati nella loro veste grafica originale, salvo l'introduzione delle (limitate) modifiche previste dalla Variante.</p> <p>Tenuto conto di quanto rilevato circa la scarsa leggibilità della legenda (la cui grafica è rimasta comunque immutata rispetto al PRG vigente), si è provveduto a migliorarne, per quanto possibile, la definizione.</p>
<p>Il parere richiede, nel caso in cui la Variante non sia assoggettata alla procedura di VAS, di integrare le norme di attuazione del PRGC secondo quelli che il contributo stesso definisce "contenuti minimi delle norme di attuazione per l'adeguamento del PRGC alla Variante Seveso".</p>	<p>Si è provveduto ad adeguare il PRG alla Variante Seveso del PTC, integrando le Norme di Attuazione con l'inserimento del nuovo articolo 30bis, rubricato "Gestione del rischio di incidente industriale".</p>



Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale
Direzione Rifiuti, Bonifiche e Sicurezza Siti Produttivi



 Ministero per i Beni e le Attività Culturali
 Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino

<p>Nell'apprezzare la lettura tipologico/compositiva operata con la redazione dell'elaborato 5c, il parere rileva una possibile criticità nella scelta di individuare anche per gli edifici schedati alla sezione B gli "elementi specifici di tutela"; tale dato, si evidenzia, potrebbe essere di fuorviante interpretazione in riferimento ai valori da tutelare, che per gli edifici in oggetto sono da riferirsi all'intero corpo edilizio e non a sue parti in particolare.</p>	<p>Si condivide l'osservazione e si modificano di conseguenza le schede della sezione B dell'elaborato di Variante, stralciando i riferimenti agli "elementi specifici di tutela".</p>
<p>Si evidenzia che, all'elaborato 5d, la Variante sottopone all'intervento di restauro e risanamento conservativo solo gli edifici vincolati con decreto espresso, riservando agli edifici sottoposti a tutela <i>ope legis</i> la ristrutturazione edilizia con conservazione di sagoma e valori formali, rafforzato dall'indicazione delle "facciate da sottoporre a restauro".</p>	<p>La Variante, in realtà, prevede interventi di restauro e risanamento conservativo anche per fabbricati non rientranti in nessuna delle due categorie di tutela indicate dal contributo, come ad esempio l'edificio di cui alla scheda 001 (a-b-c) della sezione C dell'elaborato 5d. Per alcuni edifici sottoposti a tutela <i>ope legis</i>, anche in ragione delle funzioni insediate (come nel caso della casa di riposo Vincenzo Mosso o della Biblioteca Comunale), si ritiene corretto confermare le modalità di intervento definite dalla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, che sono in ogni caso improntate alla completa tutela e valorizzazione degli originari caratteri compositivo-architettonici dei manufatti.</p>
<p>Si chiede di integrare l'elaborato "Carta dei Vincoli" (tavola 10 di PRGC) con l'indicazione della localizzazione dei beni architettonici sottoposti a tutela <i>ope legis</i>.</p>	<p>Si è integrato l'elaborato di Piano secondo quanto richiesto dal parere.</p>
<p>Si ritiene che l'area individuata come "Centro Storico", così come perimetrata alla Tavola 5d, debba essere indicata come "a rischio archeologico"; le norme di attuazione devono quindi essere integrate di conseguenza.</p>	<p>Si è identificata l'area del nucleo centrale di impianto medioevale come "area a rischio archeologico" sulla Tavola 5d della Variante; l'articolo 24 delle norme di attuazione di PRGC, alla sezione "prescrizioni particolari", viene di conseguenza integrato con la voce "Misure di tutela dei valori archeologici".</p>

Il documento si chiude con l'esplicitazione del parere di esclusione della Variante dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.



 Dipartimento Territoriale Piemonte Nord Ovest
 Struttura Semplice Attività di Produzione

<p>Il parere apre le sue osservazioni tecniche evidenziando come la Variante operi su ambiti che non interferiscono aree protette regionali, SIC e ZPS della Rete Natura 2000 o elementi della rete ecologica locale; non si ravvisano inoltre criticità riferibili alla componente radiativa (elettrodotti, linee elettriche) e alla compatibilità acustica degli interventi. Il contributo sottolinea, con riferimento specifico al tema delle piste ciclabili introdotto dalla</p>	<p>Come già precedentemente evidenziato in relazione alle osservazioni avanzate da Regione e Città Metropolitana, si ribadisce che la rappresentazione cartografica delle piste ciclabili ha (avrebbe avuto) carattere prettamente ricognitivo e non definisce il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione di progetti determinanti nuovi consumi di suolo. Anche in riferimento a quanto emerso e con-</p>
---	---

Variante, la mancanza di una analisi approfondita circa le sensibilità ambientali e le criticità pregresse e ipotizzabili a seguito della realizzazione degli interventi; anche in riferimento a queste aree la Variante deve inoltre individuare le opportune misure di carattere mitigativo e compensativo.

Per quanto concerne l'intervento di compensazione previsto dalla Variante a corredo dell'attuazione dell'area di cui alla modifica 2b, il parere esprime alcune perplessità, suggerendo che le azioni di consumo di suolo libero dovrebbero essere compensate secondo criteri di omogeneità, ad esempio recuperando aree già compromesse dall'edificazione o degradate dal punto di vista della funzionalità ecologica. Il contributo chiede quindi che vengano proposte compensazioni alternative, che tengano conto dei criteri sopra espressi; viene suggerito di indirizzare tali interventi sugli ambiti periferici del Rio Tepice, in modo da poterli connotare come operazioni di rafforzamento della rete ecologica.

cordato in sede di Conferenza di Copianificazione e a quanto specificato in risposta ai pareri di Regione e Città Metropolitana, sin dal Progetto Preliminare della Variante si è provveduto allo stralcio di tutti i contenuti relativi alle piste ciclabili di scala comunale (modifica identificata in relazione illustrativa con la sigla 3d).

Sul territorio comunale non risulta possibile individuare superfici utili all'attuazione di interventi di compensazione così come richiesti dal parere dell'Agenzia; per questo motivo la Variante si è orientata a definire un intervento di sostituzione, entro aree a verde pubblico comunali, delle essenze vegetali individuate come elemento di negatività sotto il profilo ecologico, rimpiazzandole con esemplari arborei autoctoni di pari maturità.

Come avvalorato da numerosi studi, la presenza di specie vegetali esotiche e invasive comporta infatti notevoli impatti in termini di perdita di biodiversità e di servizi ecosistemici, nonché in riferimento ai costi vivi di gestione del "capitale naturale" derivanti dalle necessarie operazioni di controllo e contenimento della loro diffusione sul territorio.

Si ritiene quindi, e si evidenzia che il parere dell'Organo Tecnico Regionale non si esprime altrimenti, che l'intervento di compensazione proposto sia accettabile, rispondendo oltretutto chiaramente ai criteri di "proporzionalità" e "riferimento al contesto territoriale" espressi dagli Uffici Regionali.

In relazione all'indicazione delle pertinenze del rio Tepice quale area più idonea a essere interessata dagli interventi di compensazione, come emerso anche durante le sedute della 1° Conferenza di Copianificazione, si precisa ancora una volta che il Comune non ha terreni di proprietà in ambito periferico, il che rende estremamente complessa sotto il profilo amministrativo la messa in atto di interventi come quelli suggeriti dal parere dell'Arpa.

Al fine di allinearsi il più possibile alle richieste espresse dal parere, le prescrizioni di cui alla scheda dell'area B04n/7 sono state comunque integrate specificando che *"è in ogni caso fatta salva da parte dell'Amministrazione, in sede di rilascio dei titoli abilitativi degli interventi di edificazione, la possibilità di indirizzare tali interventi compensativi verso ambiti di proprietà comunale ritenuti maggiormente significativi sotto il profilo del consolidamento delle connessioni ecologiche del territorio."*

Si ricorda in ogni caso come l'intervento previsto sull'area in oggetto, anche a detta del parere in esame, non interessa ambiti territoriali riconosciuti come facenti parte della rete ecologica, nemmeno a scala locale.

<p>Poiché l'area interessata dalla Variante risulta essere parte di una zona con soggiacenza della falda acquifera attestata tra 0 e 5 metri, il contribuente avanza la richiesta di inserire le prescrizioni necessarie a evitare impatti sull'acquifero superficiale.</p> <p>Si precisa inoltre che il Comune di Cambiano risulta essere inserito negli elenchi regionali relativi alle aree di ricarica degli acquiferi profondi (DGR n.12-6441 del 2.2.2018).</p>	<p>Si provvede ad integrare l'articolo 31bis delle norme di PRG ("Indicazioni per la tutela ambientale e paesaggistica") con il Punto 6.3) <i>Tutela degli acquiferi superficiali e degli acquiferi profondi</i>.</p>
<p>Il parere raccomanda, per la realizzazione delle aree verdi, di utilizzare vegetazione climatica e di evitare l'impiego delle specie esotiche e invasive inserite negli elenchi della DGR n.33-5174 del 12.6.2017 (aggiornati con DGR n.24-9076 del 27.5.2019).</p>	<p>Si è provveduto ad integrare l'articolo 31bis delle norme di PRG ("Indicazioni per la tutela ambientale e paesaggistica") con il Punto 8) <i>Interventi di piantumazione</i>.</p>
<p>In relazione ai potenziali impatti sulla componente paesaggio, il contribuente chiede che le norme di Piano facciano riferimento ai seguenti documenti redatti dalla Regione Piemonte:</p> <ul style="list-style-type: none">– <i>Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio</i> (maggio 2014);– <i>Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia</i> (approvati con DGR n.30-13616 del 22.3.2010);– <i>Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale</i> (approvati con DGR n.30-13616 del 22.3.2010).	<p>Si è provveduto ad integrare l'articolo 31bis delle norme di PRG ("Indicazioni per la tutela ambientale e paesaggistica") con il Punto 7) <i>Criteri di inserimento paesaggistico degli interventi edilizi</i>.</p>
<p>Il documento si chiude con l'esplicitazione del parere di esclusione della Variante dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, subordinandolo (ferma restando la competenza comunale in materia di assoggettabilità), al recepimento delle indicazioni fornite dal contribuente.</p>	



STUDIO ASSOCIATO GEOLOGICA
Dott. Geol. Daniele Chiuminatto & Corrado Duregon
Sede operativa: Via Chiuminatto n°5, 10080 Cintano (TO)
Tel. 349/2588017 - e-mail: info@studiogeologica.it
Partita I.V.A. 01089590077

REGIONE PIEMONTE
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO



COMUNE DI CAMBIANO

VARIANTE STRUTTURALE n° 2 DEL P.R.G.C. VIGENTE
ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R. 56/77 e s.m.i.

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

Recepimento Parere Unico della Direzione Regionale A18.000

Regione Piemonte, Direzione Regionale Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Montagne, Foreste, Protezione Civile, Trasporti e Logistica, Settore Tecnico regionale – Area metropolitana di Torino

Novembre 2021

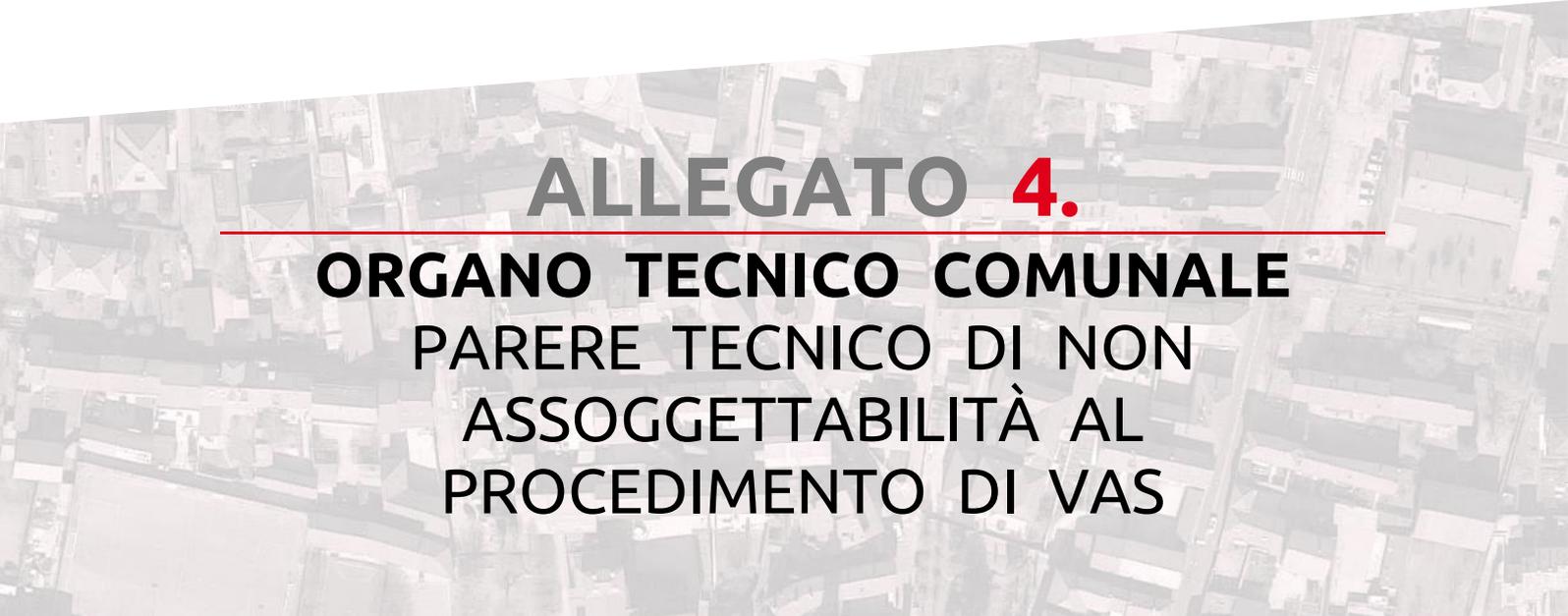
Allegato alla Deliberazione	
Divenuta esecutiva in data	
IL GEOLOGO Daniele CHIUMINATTO	IL SINDACO
L'URBANISTA Gian Carlo PAGLIA	
IL SEGRETARIO COMUNALE	IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

**Il presente documento fa riferimento al parere degli Uffici Regionali
Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile,
Trasporti e Logistica / Settore Tecnico Regionale – Area metropolitana Torino
[cfr. Allegato 1]**

Le seguenti controdeduzioni vengono enumerate in modo tale da corrispondere con la numerazione delle singole osservazioni contenute nel Parere Unico

1. Si è provveduto a produrre ed integrare certificazione del professionista geologo incaricato che dichiara come il quadro del dissesto, inteso come elaborati geologici di analisi, di Sintesi e relative norme, non sia è variato rispetto al PRGC vigente adeguato al PAI.
2. Si evidenzia come gli elaborati geologici del PRGC vigente non modificati dovranno essere richiamati nella Deliberazione di adozione del Progetto Preliminare unitamente con la certificazione suddetta.
3. In riferimento al PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni) approvato con Deliberazione n. 2/2016 del 03/03/2016, si evidenzia che per gli ambiti RP e RSP del PGRA rappresentati nelle mappe di pericolosità nel territorio di Cambiano, non coerenti con gli scenari di pericolosità dal PRGC vigente, è necessario fare riferimento ai punti 2.1.6 lettera b) e 2.2 lettera b) dell'Allegato 1 alla DGR 17-7911 del 23/11/2018, fatte salve le disposizioni più restrittive vigenti eventualmente presenti ai sensi del c.7 art.1 delle NTA del PAI.
4. Si è provveduto ad un adeguamento delle norme geologiche di piano con alcuni dettami della DGR 64-7417 del 07/04/2014 in tema di fattibilità di interventi edilizi in funzione del carico antropico per le diverse classi IIIb, definite sulla base dei principi enunciati dalla CPGR.7/LAP/96 e NTE/99 ed individuate nel PRGC vigente.
5. Si precisa che le aree oggetto di Variante nell'ambito della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare sono n.8.
6. Tra le n.8 suddette aree oggetto di modificazione, soltanto su n.2 di esse sono previsti nuovi insediamenti o completamenti o interventi pubblici rilevanti meritevoli di indagini secondo le procedure previste per la III fase della CPGR 7/LAP e quindi esclusivamente per tali aree sono state prodotte le relative schede di approfondimento.
7. Per l'area "3c" si prevede una riclassificazione dell'area normativa in ambito agricolo, pertanto non è stata predisposta specifica scheda di approfondimento, in ogni caso si conferma quanto già introdotto al punto 3: negli ambiti in dissesto (PRGC – PGRA) si applicano le norme più restrittive tra quelle indicate dal PRGC e quelle previste dalla DGR 17-7911 del 23/11/2018 nell'ambito idrografico di riferimento.

 <p>STUDIO ASSOCIATO GEOLOGICA Geol. Chiuminatto & Duregon</p> <p>Sede operativa : Via Chiuminatto n°5, 10080 Cintano (TO) Fax 0125.615815 - Cell. +393492588017 e-mail : info@studiogeologica.it</p>	Codice: O072R1	Attività: PRG	Versione: V01
	Titolo Elaborato: Recepimento Parere Unico Committente: Amministrazione comunale di Cambiano		Data: Novembre 2020
Esecuzione lavoro: Dott. Geol. Daniele Chiuminatto Ordine dei Geologi della Regione Piemonte n° 659 sez. A	Nome file: Controdeduzioni_parere_unico Comune: Cambiano (TO)		Pag. 2 di 2



ALLEGATO 4.

**ORGANO TECNICO COMUNALE
PARERE TECNICO DI NON
ASSOGGETTABILITÀ AL
PROCEDIMENTO DI VAS**



Comune di Cambiano

Città Metropolitana di Torino

ORGANO TECNICO COMUNALE

Variante Strutturale n. 2 al PRGC (art.17, c.4 LR 56/1977 e s.m.i.)

Verifica di Assoggettabilità a VAS (art.12 D.Lgs 152/2006 e s.m.i.)

PARERE TECNICO DI NON ASSOGGETTABILITÀ

L'**Organo Tecnico** presso l'**autorità competente per la Valutazione Ambientale Strategica**, costituito con Deliberazione della Giunta Comunale n. 116 del 15.10.2014 e riunitosi presso la sede municipale di Cambiano in data 02/11/2020, alle ore 09.00 per esprimere il parere di competenza in merito all'oggetto.

PREMESSO CHE

- La Città di Cambiano è dotata di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con DGR 59-46210 del 29/05/1995 e modificato con con le seguenti varianti:
 - variante parziale n.1, approvata con D.C.C. n.3 del 6.2.1998;
 - variante parziale n.2, approvata con D.C.C. n.60 del 29.9.1998;
 - variante parziale n.3, approvata con D.C.C. n.54 del 4.8.2000;
 - variante parziale n.4, approvata con D.C.C. n.31 del 31.5.2002;
 - variante parziale n.5, approvata con D.C.C. n.49 del 31.7.2002;
 - variante parziale n.6, approvata con D.C.C. n.47 del 23.9.2003;
 - variante parziale n.7, approvata con D.C.C. n.43 del 5.11.2004;
 - variante parziale n.8, approvata con D.C.C. n.8 del 8.4.2005;
 - variante parziale n.9, approvata con D.C.C. n.60 del 1.9.2006;
 - variante parziale n.10, approvata con D.C.C. n.61 del 1.9.2006;
 - variante parziale n.11, approvata con D.C.C. n.40 del 30.9.2010;
 - variante parziale n.12, approvata con D.C.C. n.32 del 16.6.2011;

- variante in itinere al progetto preliminare di variante strutturale (adottato con D.C.C. n.38 del 18.7.2005, integrato e coordinato con il recepimento delle controdeduzioni alle osservazioni approvate con D.C.C. n.13 del 11.4.2006) adottata con D.C.C. n.9 del 14.3.2008;
 - variante strutturale, adottata con D.C.C. n.31 del 18.6.2008;
 - integrazione alla precedente delibera adottata con D.C.C.n.46 del 27/10/2008;
 - rielaborazione della variante strutturale, a seguito dei rilievi regionali, adottata con D.C.C. n.74 del 16.12.2011;
 - progetto definitivo della variante strutturale, approvato con D.G.R. n.15-5069 del 18.12.2012 (supplemento ordinario n.1 del BUR n.52 del 27.12.2012);
 - presa d'atto delle modifiche ex officio introdotte dalla Regione Piemonte e correzioni errori materiali con D.C.C. n. 41 del 3/06/2013;
 - variante parziale n.13, approvata con D.C.C. n.3 del 11.4.2014;
 - variante parziale n.14, approvata con D.C.C. n.31 del 9.6.2015;
 - variante parziale n.15, approvata con D.C.C. n.35 del 14.7.2016;
 - oltre che con alcune modifiche non costituenti Variante al PRG, apportate ai sensi comma 8 (ora 12) dell'art. 17, della L.R. 56/77.
- L'Amministrazione Comunale intende predisporre una Variante Strutturale n. 2 ai sensi dell'art. 17, c.4 della LR 56/1977, principalmente finalizzata a:
- effettuare una accurata analisi delle valenze storico-architettoniche del Centro Storico, e conseguentemente ridefinire e particolareggiare le modalità attuative degli interventi in esso previsti, con riferimento ai singoli edifici, tenuto conto che esso rappresenta il fulcro dell'intero sistema urbano, e che la salvaguardia, la riqualificazione e il riutilizzo abitativo ed economico del centro storico sono i principali fattori di valorizzazione per l'intera cittadina;
 - operare una ricognizione e ridefinizione di alcune aree per servizi pubblici, in considerazione dell'intervenuta decadenza del vincolo quinquennale e della scarsa efficacia dei meccanismi perequativi applicati ad alcune di esse, rinunciando alle previsioni non più attendibili, al fine di contenere sia il consumo di suolo (con lo stralcio delle aree destinate a servizi pubblici ma non più necessarie), sia il dimensionamento insediativo (con l'eliminazione delle capacità edificatorie perequative);
 - apportare alcuni adeguamenti e aggiornamenti, consistenti in rettifiche cartografiche e parziale riformulazione di prescrizioni normative;
 - adeguare le prescrizioni attuative in base al quadro normativo sovraordinato;

- valutare ulteriori eventuali modifiche sulla base dell'analisi delle istanze pervenute al Comune negli ultimi 8 anni.

- Il D.Lgs 152/2006 "Codice dell'ambiente" e s.m.i. dispone che siano sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (fase di *screening* del procedimento di VAS) i piani e i programmi concernenti la pianificazione territoriale che determinano l'uso di piccole aree a livello locale (art.6 c.3, art.12).
- L'art.3bis della LR 56/1977 disciplina l'integrazione della Valutazione Ambientale Strategica con la pianificazione urbanistica e all'art.17, c.8 dispone che le Varianti Strutturali ai PRG siano sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità a VAS.
- Ai sensi della DGR n.25-2977 del 29/02/2016 relativa alle disposizioni per l'integrazione tra le procedure urbanistica e di VAS, l'Amministrazione ha avviato la modalità illustrata all'Allegato 1, capitolo 2, schema h.).

DATO ATTO CHE

- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 26/06/2020 veniva adottata la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare.
- Tra gli elaborati della PTPP figura il documento di "Procedimento di VAS – fase di screening", redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006 e secondo i disposti di cui alla DGR n. 25-2977 del 29/02/2016.
- In ottemperanza ai disposti dell'art. 15, comma 4 della L.R. 56/77, la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare è stata pubblicata sul sito informatico del Comune ed esposta in pubblica visione; della pubblicazione è stata data adeguata notizia.
- Gli elaborati della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare sono stati trasmessi su supporto informatizzato firmato digitalmente, nel rispetto delle procedure di cui al DPGR 23/01/2017 n. 1/R, ai soggetti competenti in materia ambientale e agli altri enti di cui all'art. 15bis, comma 2 della L.R. 56/77.
- A seguito di convocazione, in data 03/08/2020, in modalità videoconferenza, si è svolta la 1^ seduta della 1^ Conferenza di Copianificazione e Valutazione, ai sensi dell'art. 15bis della L.R. 56/77, nel corso della quale sono stati illustrati i contenuti della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Strutturale e sono stati esplicitati i primi contributi, osservazioni e richieste di integrazioni da parte dei soggetti convocati.

- A seguito di convocazione, in data 01.10.2020, in modalità videoconferenza, si è svolta la 2^a seduta della 1^a Conferenza di Copianificazione e Valutazione, ai sensi dell'art. 15bis della L.R. 56/77, nel corso della quale i soggetti convocati hanno illustrato i loro pareri.

CONSIDERATO CHE

Ai fini della predisposizione, da parte del Comune, degli elaborati del Progetto Preliminare della Variante Generale al PRGC per l'approvazione, l'Autorità comunale competente per la VAS deve esprimere il proprio provvedimento parere motivato in merito all'assoggettabilità alla VAS.

RILEVATO CHE

- In esito alla 1^a Conferenza di Copianificazione e Valutazione sulla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare sono pervenuti al Comune i seguenti contributi in materia ambientale:

Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana Torino (prot n. 11513 del 29.9.2020);

Città Metropolitana di Torino. Dipartimento Territorio, Edilizia e Viabilità / Direzione Territorio e Trasporti / Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale Direzione Rifiuti, Bonifiche e Sicurezza Siti Produttivi (prot. 11513 del 29.9.2020

Regione Piemonte. Direzione Ambiente, Energia e Territorio, Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest / Direzione Ambiente, Energia e Territorio Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate / Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile, Trasporti e Logistica Settore Tecnico Regionale – Area metropolitana Torino (prot n. n. 11561 del 30.9.2020);

ARPA Piemonte (prot n. 11670 del 1.10.2020).

VALUTATO CHE

Tutti i soggetti consultati hanno espresso il parere di non assoggettabilità alla VAS integrando i propri contributi con indicazioni specifiche.

VISTI

- l'art.107 del T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali (D.Lgs 267/2000);
- la parte II del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.;

- la LR 56/1977 e s.m.i.;
- la LR 40/1998 e s.m.i.;
- la DGR n.25-2977 del 29/02/2016;
- la L.241/1990 e s.m.i.;
- la tipologia dello strumento urbanistico in oggetto.

A seguito di approfondito esame del "Procedimento di VAS – fase di screening" della Variante Strutturale n. 2 al PRGC e dei pareri pervenuti dagli enti citati

ESPRIME

Parere di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica, ferma restando la necessità che, nel predisporre gli elaborati del Progetto Preliminare il Comune:

- recepisca i contributi pervenuti a valle della 1 Conferenza di Copianificazione e Valutazione, con particolare riferimento a quelli aventi carattere vincolante, valutando altresì i contributi degli altri Enti interessati al processo di VAS, apportando eventualmente le necessarie modifiche agli elaborati di Variante

Regione Piemonte (OTR)

Risorse idriche

Introduzione di specifiche misure di tutela della risorsa idrica, con particolare attenzione alla fase di risparmio idrico e di riutilizzo delle acque meteoriche. A tal proposito si condivide la richiesta di inserire nelle NtA una norma dedicata al risparmio idrico, con modalità attuative, come richiesto dall'art. 146 del d.lgs. 152/2006 e in applicazione dell'art. 42 del Piano di Tutela delle Acque e del regolamento regionale 1/R/2006.

Compensazioni

Con riferimento alle aree due aree proposte per interventi compensativi, benché presentino una buona copertura arborea, sono composte in parte da essenze esotiche invasive che inficiano i benefici e il rispetto della biodiversità e dovranno pertanto essere sostituite con specie arboree e arbustive autoctone, di provenienza locale, rustiche e a scarsa necessità di manutenzione. Il numero di esemplari da piantumare e i sestri di impianto dovranno essere definiti in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante, così da favorire una loro corretta

distribuzione. Al fine di limitare l'espansione delle specie vegetali alloctone invasive, nella progettazione e nella realizzazione degli interventi sia rispettato quanto previsto dalla D.G.R. n. 33-5174 del 12 giugno 2017.

Qualità paesaggistica

Sui temi della qualità paesaggistica degli insediamenti e della tutela e valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi si sottolinea l'importanza di integrare l'apparato normativo del PRG con specifiche indicazioni sui criteri di inserimento paesaggistico degli interventi edilizi, riferendosi alla manualistica citata dal parere regionale.

Si condivide infine il suggerimento di integrare il testo normativo del Piano con alcune prescrizioni riferite alla protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici e elettromagnetici.

ARPA Piemonte

Pur condividendo la '*ratio*' dell'Agenzia in materia di definizione di efficaci misure di compensazione, si prende atto (come già rilevato in diverse altre istruttorie eseguite negli anni scorsi per le verifiche di assoggettabilità di alcuni PEC) che sul territorio comunale non risulta possibile individuare superfici utili all'attuazione di interventi di compensazione così come richiesti dal parere dell'Agenzia scrivente.

A tal proposito, ai fini di questa Variante e in relazione alle azioni urbanistiche proposte, si condivide l'orientamento degli interventi compensativi verso azioni di sostituzione dell'apparato arboreo composto da essenze esotiche invasive, con esemplari arborei autoctoni di pari maturità. In linea con questo approccio risulta anche il Parere della Regione Piemonte.

Tuttavia, si ritiene comunque opportuno sottolineare l'importanza di individuare in futuro, anche attraverso successive ricognizioni territoriali, degli ambiti di compensazione efficaci dal punto di vista ambientale e del 'ristoro' del suolo potenzialmente consumato, specificando pertanto nell'apparato normativo del Piano che è fatta salva da parte dell'Amministrazione, in sede di rilascio dei titoli abilitativi degli interventi di edificazione previsti dalla Variante, la possibilità di indirizzare gli interventi compensativi verso ambiti di proprietà comunale ritenuti maggiormente significativi sotto il profilo ambientale.

Si condividono e si ribadiscono le indicazioni contenute nel Parere Arpa in materia di tutela degli acquiferi (superficiali e profondi), di tutela del paesaggio e di corretta selezione delle specie vegetali (D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174 e D.G.R. 27 maggio 2019, n. 24-9076).

Per maggiori dettagli in merito alle prescrizioni richiamate, si rimanda ai pareri allegati al presente provvedimento.

Si dà atto che il presente provvedimento verrà reso pubblico ai sensi dell'art.12, c.5 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. tramite pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale.

Cambiano, li 02/11/2020

Il Presidente dell'OTC Comunale

Arch. Andrea Cavaliere

(documento firmato digitalmente)

Il Membro dell'OTC Comunale

Dott. Geol. Fabrizio Burzio

(documento firmato digitalmente)

Visto: IL SEGRETARIO DELL'ORGANO TECNICO COMUNALE

Il responsabile servizio tecnico settore OO.PP.

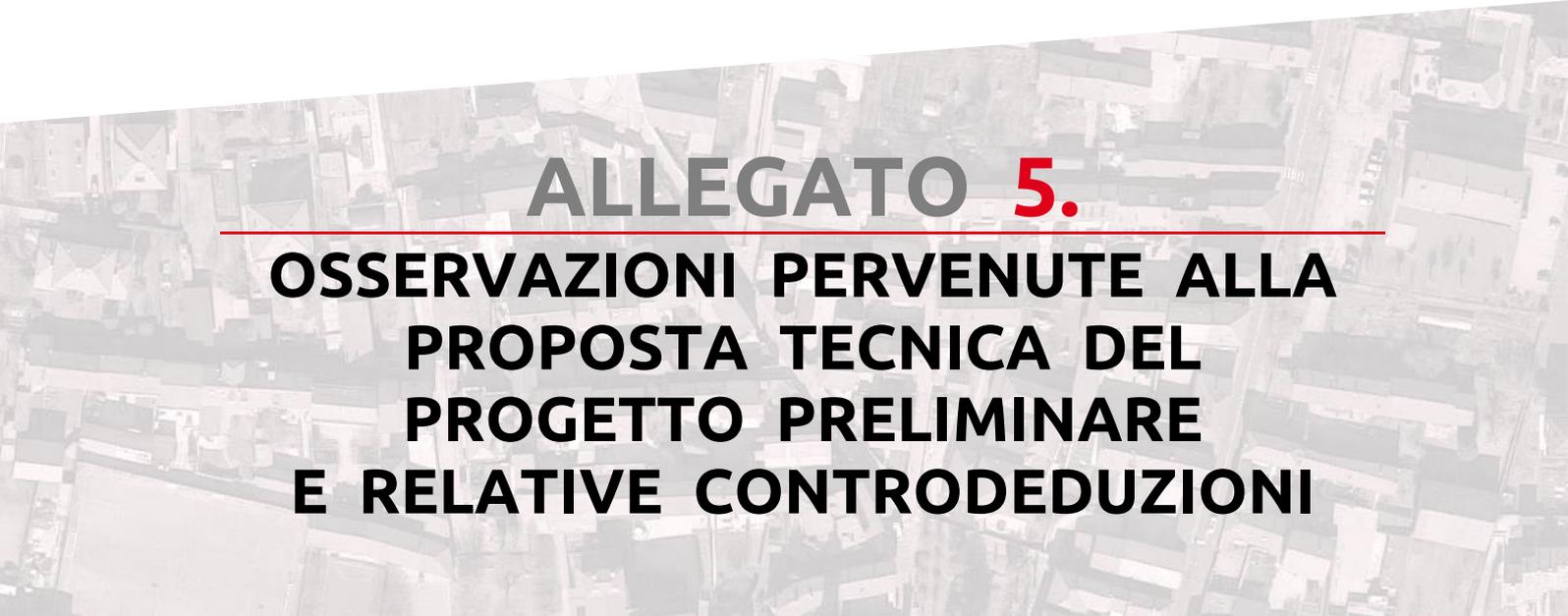
Ing. Andrea DOSSOLA

(documento firmato digitalmente)

Allegati (già depositati agli atti protocollo del Comune di Cambiano):

- Parere Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino.
- Parere ARPA Piemonte.
- Parere Città Metropolitana di Torino. Dipartimento Territorio, Edilizia e Viabilità / Direzione Territorio e Trasporti.
- Parere Città Metropolitana di Torino. Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale Direzione Rifiuti, Bonifiche e Sicurezza Siti Produttivi.
- Parere Regione Piemonte. Direzione Ambiente, Energia e Territorio, Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest
- Parere Regione Piemonte Direzione Ambiente, Energia e Territorio Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate
- Parere Regione Piemonte Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile, Trasporti e Logistica Settore Tecnico Regionale – Area metropolitana Torino.

i testi integrali dei pareri sono riportati all'Allegato 1 del presente documento



ALLEGATO 5.

**OSSERVAZIONI PERVENUTE ALLA
PROPOSTA TECNICA DEL
PROGETTO PRELIMINARE
E RELATIVE CONTRODEDUZIONI**

Osservazioni pervenute	Protocollo comunale
1	n.8877 del 27.7.2020
2	n.8959 del 29.7.2020
3	n.8964 del 29.7.2020
4	n.9033 del 30.7.2020
5	n.9048 del 30.7.2020
6	n.9049 del 30.7.2020
7	n.9109 del 31.7.2020
8	---
9	n.9109 del 31.7.2020
10	n.9112 del 31.7.2020
Osservazioni pervenute fuori termine	
11	---

OSSERVAZIONE 1

STUDIO TECNICO

Arch. Cristina TABASSO

Geom. Gabriele ACCOSSATO

Via Fratelli Cervi n. 3 - Moncalieri (TO)

tel/fax 011-6810970 email: studio.mta@libero.it

Cambiano, li 24/07/2020

Al Signor SINDACO
del Comune di CAMBIANO (TO)

Oggetto: Osservazioni al progetto preliminare di Variante Strutturare n. 2 al
PRGC adottata con DELIBERAZIONE di C.C. 18 del 26/06/2020

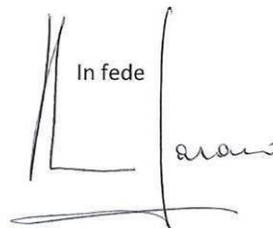
Il Sottoscritto **Marco FASANO** nato a Torino (TO) il 21/08/1965, c.f. FSN MRC 65M21
L219V, residente in Santena (TO) ^{VIALE BANNA 4} ~~via Amateis n. 1~~, in qualità di amministratore del
Condominio sito in Cambiano (TO) vicolo Campassi n. 4 "Condominio CAMPARI" c.f.
n.90022040019 meglio identificato in mappa al foglio 10 mappali 67 - 683 in
relazione alla formulazione della revisione del P.R.G.C. del Comune di CAMBIANO di
cui al progetto preliminare di Variante Strutturare n. 2 adottata con D.C.C. 18 del
26/06/2020 presenta le seguenti osservazioni proposte nel pubblico interesse ai sensi
dell'art. 15 -6° comma della Legge Regionale e s.m.i:

La proprietà è costituita da edificio condominiale ed autorimesse pertinenziali
costruiti negli anni '70 del secolo scorso con un intervento che ha ridefinito
completamente il lotto di proprietà cancellando qualsiasi segno delle costruzioni
passate.

Pertanto non avendo più le caratteristiche costruttive degli edifici storici o di primo
impianto si richiede cortesemente che, nella variante al Piano Regolatore di cui trattasi
venga stralciato dal perimetro del centro storico l'area in oggetto.

Tanto si chiede ai sensi dell'art. 15 comma -6° della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

Distinti saluti

In fede


Comune di Cambiano N. prot. 0008877 del 27/07/2020 Tit. 06 Cl. 01 Sc.

OSSERVAZIONE 2



Cambiano, li 22/07/2020

Al Signor SINDACO
del Comune di CAMBIANO (TO)

Oggetto: Osservazioni al progetto preliminare di Variante Strutturare n. 2 al PRGC adottata con D.C.C. 18 del 26/06/2020

Il Sottoscritti **ROMANO Alfio Martino** nato a GIARRE il 11/11/1960 e **MOSCATELLO Rita** nata a PALERMO il 22/05/1965, residenti in CAMBIANO (TO) via Madonna della Scala n. 9, proprietari dell'immobile sito in CAMBIANO (TO) via Madonna della Scala n. 9 identificato al catasto terreni al foglio 3 mappale 117

BIANCO FIORENZO NATO A PINEROLO (TO) IL 10/06/1939

CF BNCFNZ39H106674K *F. Bianco*

ELDA MOLINO nata a CHIERI 04/10/50 - MLNLDE60RHK0627N *hah holo*

MOLINO GIOVANNI C.F. MLNGNN71A15L219D *M. Molino*

Comune di Cambiano N. prot. 0008959 del 29/07/2020 Tit. 06 Cl. 01 Sc.

in relazione alla formulazione della revisione del P.R.G.C. del Comune di CAMBIANO di cui al progetto preliminare di Variante Strutturare n. 2 adottata con D.C.C. 18 del 26/06/2020

Presentano le seguenti osservazioni proposte nel pubblico interesse ai sensi dell'art. 15 -6° comma della Legge Regionale e s.m.i;

Premesso che:

buona parte dei loro cortili pertinenziali insistono sulla previsione di allargamento del sedime della strada esistente. Detto vincolo prevede la

- segue ...

pagina 2

dismissione a favore del Comune di Cambiano di circa metà dei cortili dove sono ubicati i fabbricati rendendo impossibile la realizzazione di qualsiasi intervento di ristrutturazione o di ampliamento in quanto con la cessione dell'area prevista dagli strumenti urbanistici risulterebbero praticamente inutilizzabili i fabbricati esistenti e irrealizzabili gli eventuali ampliamenti con conseguente notevole deprezzamento di tutta la proprietà.

Tutto ciò premesso, considerato il fatto che la strada porta principalmente a terreni agricoli e quindi non necessita dell'allargamento previsto si richiede cortesemente che nella variante al Piano Regolatore di cui trattasi venga stralciata la strada in progetto ed eliminata la fascia di allargamento sui cortili ove insistono i propri fabbricati.

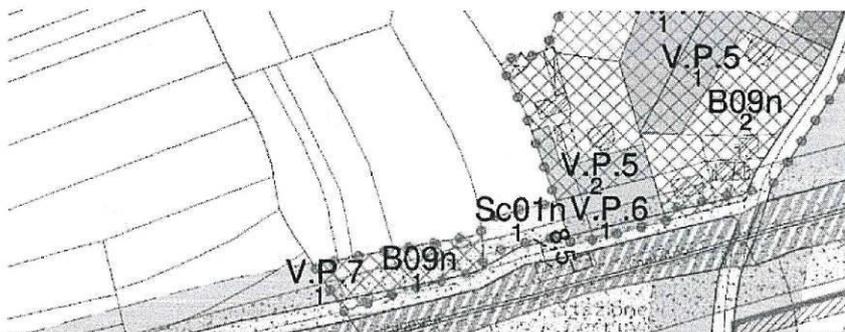
Tanto si chiede ai sensi dell'art. 15 comma -6° della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

Distinti saluti

In fede



Allegato : estratto di prgc vigente



OSSERVAZIONE 3

STUDIO TECNICO

Arch. Cristina TABASSO

Geom. Gabriele ACCOSSATO

Via Fratelli Cervi n. 3 - Moncalieri (TO)
tel/fax 011-6810970 email: studio.mta@libero.it

Cambiano, li 28/07/2020

Al Signor SINDACO
del Comune di CAMBIANO (TO)

Oggetto: Osservazioni al progetto preliminare di Variante Strutturare n. 2 al PRGC adottata con DELIBERAZIONE di C.C. 18 del 26/06/2020

Il Sottoscritto, **MORETTA Roberto** nato a Moncalieri il 02/09/1976, in qualità di Amministratore della ditta M.G.R. s.r.l. e proprietario dei fabbricati siti in Strada Valle Torta n. 4 identificati al Catasto Terreni al Foglio 3 mappale 318 – 117, in relazione alla formulazione della revisione del P.R.G.C. del Comune di CAMBIANO di cui al progetto preliminare di Variante Strutturare n. 2 adottata con D.C.C. 18 del 26/06/2020 presenta le seguenti osservazioni proposte nel pubblico interesse ai sensi dell'art. 15 –6° comma della Legge Regionale e s.m.i:

- *gli immobili di proprietà, in base al PRGC, ricadono in zona Dr3-1-1 e nelle norme tecniche di attuazione vengono individuati in modo puntuale prevedendo esclusivamente la possibilità di effettuare interventi di manutenzione straordinaria; si richiede di poter ampliare la categoria di interventi ammissibili consentendo la ristrutturazione edilizia.*

Tanto si chiede ai sensi dell'art. 15 comma –6° della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

Distinti saluti

R. F. L.

In fede

MGR s.r.l.
Sede Leg.: Via Cdombello, 12/A - NICHELINO (TO)
Sede Oper.: Str. Valle Torta, 4 - CAMBIANO (TO)
Cod. Fisc. S.P.A. - 06797100013
CCIAA n. 813278 - Reg. 3667/94
Tel. 011/940.12.56 - Fax 011/94.38.984

Allegato : estratto nta vigenti

Relativamente all'area Dr3 sui fabbricati esistenti rimasti liberi a seguito di riqualificazioni degli impianti produttivi sono consentiti mantenendone immutata l'attuale destinazione, fatto salvo quanto previsto all'art.33, punto 4, settimo capoverso, interventi sino alla manutenzione straordinaria di cui all'art. 10 delle presenti N.T.A. sia su volumi chiusi che aperti, nel rispetto delle superfici coperte esistenti, risultanti regolarmente licenziate e/o concesse al momento dell'adozione della variante parziale n. 1 (Dicembre 1997).

Comune di Cambiano N. prot. 0008964 del 29/07/2020 Tit. 06 Cl. 01 Sc.

OSSERVAZIONE 4



Spett.le
Sindaco
Carlo Vergnano
Piazza Vittorio Veneto 9
10020 - CAMBIANO (TO)

Torino, 29 luglio 2020
Prot. 552 IR/amd

- Comune di Cambiano - Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 2 al PRGC vigente - Osservazioni

Il Comune di Cambiano, con Deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 26/06/2020, ha adottato la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 2 al PRGC vigente, redatta ai sensi dell'art. 17, comma 4 della LR 56/1977. Ai sensi dell'art. 15, comma 4 della LR 56/1977, la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare è pubblicata per 30 giorni naturali consecutivi, precisamente dal 01/07/2020 al 30/07/2020, sul sito istituzionale e all'albo pretorio informatico del Comune di Cambiano, e dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione, precisamente dal 15/07/2020 al 30/07/2020, chiunque può formulare osservazioni e proposte nel pubblico interesse, in ordine agli aspetti urbanistici e ambientali, purché riferite esclusivamente alle modifiche introdotte con la Variante.

A seguito dell'analisi degli elaborati costituenti la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 2 al PRG vigente, **si osserva quanto segue.**

Comune di Cambiano N. prot. 0009033 del 30/07/2020 Tit. 06 Cl. 01 Sc.



Collegio Costruttori Edili Torino
Via San Francesco da Paola 39 - 10123 Torino Tel. +39 011 8137777 Fax +39 011 8178119 CF 80082950017 CP 1213 To Ferr.
info@cce.to.it www.cce.to.it

Fax +3901101377268



Il PRGC vigente attribuiva una capacità edificatoria perequativa ad alcune aree a servizi che, all'epoca della formazione del Piano vigente, furono ritenute di particolare rilevanza "strategica"; le regole applicative dei meccanismi di perequazione prevedevano che, contestualmente alla cessione gratuita al Comune di tali aree, le rispettive capacità edificatorie potessero essere trasferite e attuate nelle aree di completamento B di cui all'art. 25 delle NTA del PRGC vigente.

La Variante Strutturale n. 2, pur mantenendo invariati i meccanismi perequativi previsti dal PRGC vigente, ha inteso rivedere le aree a servizi a cui applicare tale capacità edificatoria e relativi meccanismi perequativi di trasferimento, confermando solo 2 delle 10 aree a servizi previste dal PRGC vigente (come riportato nelle NTA della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 2 nell'apposita "Scheda aree soggette a perequazione").

La capacità edificatoria delle aree a servizi soggette a perequazione era, ed è tuttora, stabilita in 50 mq di S.I.p. ogni 300 mq di aree per servizi, trasferibile nelle aree B una tantum fino ad un massimo di 100 mq. Inoltre, l'utilizzazione dei diritti edificatori è subordinata alla cessione gratuita dell'area generatrice di tali diritti.

Le 8 aree a servizi omesse dai meccanismi di perequazione, sono ora ricondotte, con la Variante Strutturale n. 2, nel novero delle aree per servizi sociali ed attrezzature di livello comunale soggette a procedura di esproprio da parte del Comune. Con il nuovo assetto conformativo, non solo il Comune dovrà reperire le risorse economiche per l'acquisizione a patrimonio pubblico di tali aree a servizi (con il PRGC vigente era prevista la cessione gratuita), ma trascorsi cinque anni dall'imposizione del vincolo espropriativo, se non legittimamente reiterato, si verificherebbe la decadenza dello stesso, configurando l'area come "area non urbanisticamente disciplinata", ossia le cosiddette "zone bianche" (Consiglio di Stato, Sezione IV, con la sentenza 24 agosto 2016, n. 3684).

Il mantenimento dei meccanismi perequativi di tali aree per servizi eviterebbero pertanto l'esborso economico da parte del Comune per l'indennità di esproprio, in quanto l'area verrebbe ceduta gratuitamente, e non renderebbe necessaria, ogni 5 anni, la reiterazione del vincolo a servizi pubblici fino ad acquisizione a patrimonio comunale delle stesse.

Inoltre, in un'ottica di incentivazione del riuso del patrimonio edilizio esistente, esplicitata anche tra gli obiettivi della Variante Strutturale n. 2, dovrebbe essere valutato il trasferimento delle capacità edificatorie di tali aree a servizi non solo nelle aree di completamento B, ma anche nelle aree afferenti il tessuto consolidato, Centro Storico compreso, così da fornire incentivi volumetrici (da commisurare con le diverse tipologie di intervento eseguibili sugli edifici esistenti del territorio di Cambiano) al riuso e alla rigenerazione urbana. Ad esempio per il Centro Storico si potrebbe favorire il recupero di





spazi già costruiti e non costituenti S.l.p., come tettoie o locali accessori, trasferendo modeste quantità edificatorie dalle aree a servizi perequate, a fronte della loro cessione gratuita al Comune. L'ampliamento delle aree su cui è possibile trasferire la capacità edificatoria generata da tali aree a servizi porterebbe inoltre ad un'attuazione più efficace e consistente dei meccanismi perequativi previsti dal PRGC, favorendo da una parte l'acquisizione a patrimonio pubblico di tali aree e dall'altra la concretizzazione delle potenzialità edificatorie in capo ai proprietari delle aree per servizi.

Tutto ciò premesso, si richiede, nel pubblico interesse, il inserimento nell'apposita "Scheda aree soggette a perequazione" contenuta nelle NTA del PRGC, delle 8 aree a servizi stralciate dalla Variante Strutturale n. 2, riattribuendo alle stesse i meccanismi perequativi confermati dalla Variante stessa, e l'ampliamento delle aree su cui è possibile trasferire la capacità edificatoria generata dalle stesse, con particolare attenzione a quelle afferenti il tessuto edificato, al fine di fornire fattivi e concreti incentivi al riuso e alla rigenerazione urbana.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

IL PRESIDENTE

Antonio Mattio

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Antonio Mattio", written over a horizontal line.



Collegio Costruttori Edili Torino

Via San Francesco da Paola 39 - 10123 Torino Tel. +39 011 8137777 Fax +39 011 8178419 CF 80082950017 CP 1213 To Ferr.

info@cce.to.it www.cce.to.it

Fax +3901181377268

OSSERVAZIONE 5

COMUNE DI CAMBIANO

N. prot. 0009048/2020

Data 30/07/2020

Tit. 06 Cl. 01 Sc.



AL SINDACO DEL COMUNE DI CAMBIANO

Piazza Vittorio Veneto n.9

**OGGETTO: ADOZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO
PRELIMINARE DELLA VARIANTE STRUTTURALE n.2 AL P.R.G.C.**

Il sottoscritto Piovano Domenico, nato a Cambiano il 26-02-1946, residente a Cambiano in Via A. De Gasperi n.68 – C.F.=PVNDNC46B26B462S, proprietario del terreno censito al catasto al F.13 part.248 di superficie pari a 2411 mq individuato nel PRGC vigente come parte di area a servizi SV03n1 presenta la seguente richiesta di Osservazione:

Considerato che l'area in oggetto confina con la zona Bi3₅ sul lato Ovest del lotto e considerato che sul lato Est confina con il terreno di proprietà comunale (F.13 part.309), il sottoscritto richiede che a tale porzione di terreno venga assegnata la zonizzazione Bi3 come l'adiacente terreno confinante ad Ovest. Nello stesso tempo si potrebbe risolvere l'annoso problema dell'accesso alla zona Bi3₅ consentendo tramite una un ridotto percorso di accesso sulla part.309 partendo dal lotto 248 sino all'ingresso della rotatoria (sarebbe sufficiente una striscia di larghezza pari almeno a 11 mt e di lunghezza tale da poter raggiungere il raccordo di accesso alla rotatoria poco distante).

Si precisa inoltre che tale lieve modifica alla viabilità (per accesso al lotto) non influenza e non modifica la nuova pista ciclabile realizzata in area SV03n1

Si allegano: Estratto di PRGC vigente, estratto di mappa, visure part. 248 e 309.

Certi dell'accoglimento della presente istanza, si porgono distinti saluti.

Cambiano, 23 luglio 2020-1, 2020

Firmato: Piovano Domenico

Comune di Cambiano N. prot. 0009048 del 30/07/2020 Tit. 06 Cl. 01 Sc.

OSSERVAZIONE 6

COMUNE DI CAMBIANO
N. prot. 0009049/2020

Data 30/07/2020
Tit. 06 Cl. 01 Sc.



AL SINDACO DEL COMUNE DI CAMBIANO

Piazza Vittorio Veneto n.9

OGGETTO: PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONE ALL'ADOZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE STRUTTURALE n.2 AL P.R.G.C.

Il sottoscritto Piovano Domenico, nato a Cambiano il 26-02-1946, residente a Cambiano in Via A. De Gasperi n.68 – C.F.=PVNDNC46B26B462S, proprietario del terreno censito al catasto al F.11 part.128 e part.129 e il Sig. Faienza Nicola nato ad Atesa (CH) il 20-03-1942 residente a Rivalta di Torino (TO), Via Nilde lotti n.33 – C.F.=FNZNCL42C20A485X proprietario del terreno censito al F.11 part.138, terreni individuati nel PRGC vigente come parte di area a servizi Ss01n, presentano la seguente richiesta di Osservazione:

Considerato che l'area in oggetto Ss01n confina con le seguenti zone :

Ad Ovest con area a destinazione industriale/artigianale De1₂

ad Est e a Nord con area a destinazione parcheggio P13n1

a Sud con area a servizi Ss02n1

I sottoscritti richiedono il cambio di destinazione di tale area e precisamente:

che a tutta la zona Ss01n1 venga assegnata una destinazione commerciale o in alternativa artigianale/industriale come l'adiacente area confinante De1. In seconda istanza si richiede che tale area a servizi rimanga a perequazione ma con trasferibilità della sua cubatura a tutto il territorio comunale (comprendendo pertanto Centro storico, tutte le zone B e tutte le zone D).

Si allegano: Estratto di PRGC, estratto di mappa, visure particelle

Certi dell'accoglimento della presente istanza, si porgono distinti saluti.

Cambiano, 24 luglio 2020

Faienza Nicola

Piovano Domenico

Comune di Cambiano N. prot. 0009049 del 30/07/2020 Tit. 06 Cl. 01 Sc.

OSSERVAZIONE 7

MAURIZIO PIVA GEOMETRA

Al Comune di Cambiano
comune.cambiano@legalmail.it

OGGETTO:

Osservazioni in merito alla pubblicazione della proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 2 al PRGC vigente ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 26/06/2020.

Io sottoscritto geometra Maurizio Piva, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia – Posizione n° 6740, con studio in Chieri - via E. Burzio n° 9, in qualità di tecnico incaricato dal Signor Pezzo Eugenio, a titolo individuale e quale legale rappresentante della ditta ART.EDIL DI PEZZO GEOM. EUGENIO, con sede in Cambiano, vicolo Don Mosso n.2.

presa visione della *proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 2 al PRGC vigente ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77*, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 26/06/2020, intende esporre le seguenti osservazioni e proposte nel pubblico interesse, in ordine agli aspetti urbanistici e ambientali:

PREMESSO E CONSIDERATO

- Che il signor Pezzo Eugenio, a titolo individuale e quale legale rappresentante della ditta ART.EDIL DI PEZZO GEOM. EUGENIO, è proprietario del basso fabbricato sito in Cambiano, via Gaude 1, in mappa F. 10 mappale 234 e al C.E.U. F. 10 mappale 234 sub. 4, e dei fabbricati siti in Cambiano, via alla Chiesa 1, in mappa al F.10 mappale 236.
- che nella proposta tecnica i fabbricati di proprietà risultano identificati con i n. 53 e 54 nelle tavole allegate, e nello specifico nella tavola delle CELLULE EDILIZIE – ALLEGATO A e nelle tavole 5/B – 5/D.

VIA EUGENIA BURZIO N° 9 - 10023 - CHIERI (TO) TEL. /FAX 011/9414057 E-MAIL : PIVA.MAURIZIO@VIRGILIO.IT
CODICE FISCALE PVI MRZ 57M25 L219X PARTITA IVA 06588020013

Comune di Cambiano N. prot. 0009109 del 31/07/2020 Tit. 06 Cl. 01 Sc.

- che in data 25/01/2017 è stata presentata SCIA n. 3216 per ristrutturazione edilizia comprendente la contestuale **riperimetrazione della cellula edilizia di proprietà Pezzo**.
- che il numero 54 nella cartografia comprende sia il basso fabbricato di proprietà ART.EDIL che un cortile ed un fabbricato civile di altra proprietà.

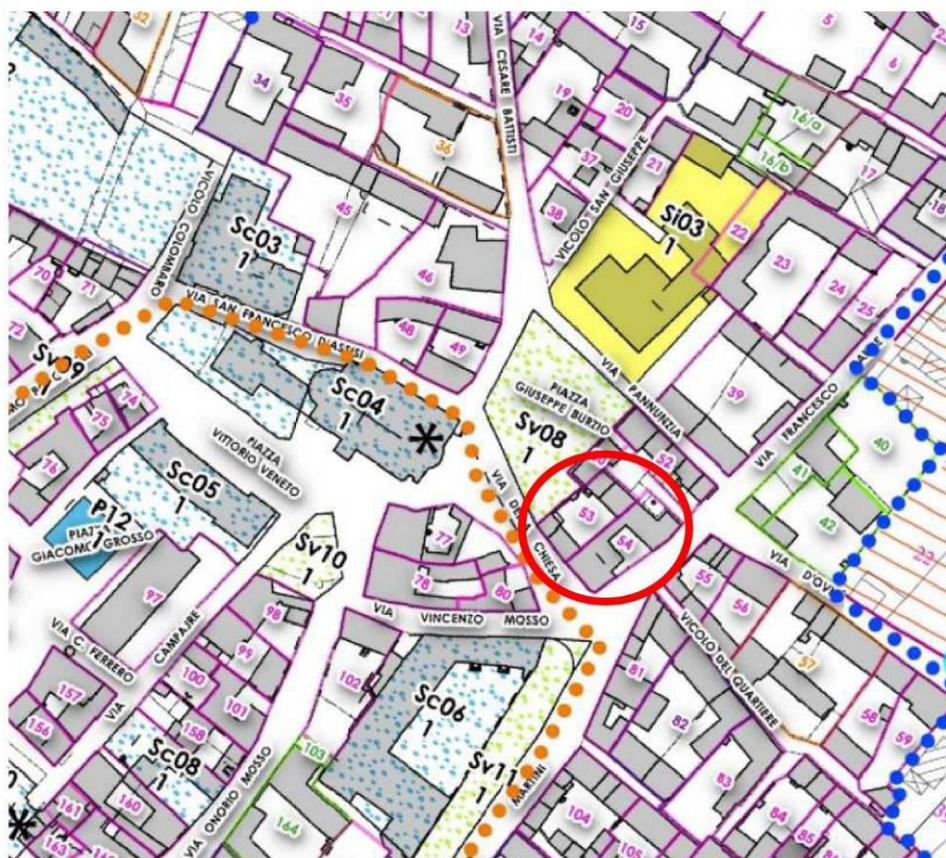
CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Chiedo che la spettabile Civica Amministrazione voglia apportare le seguenti modifiche alla proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 2 al PRGC vigente :

- 1) **rettificare il perimetro delle cellule edilizie n.53 di proprietà Pezzo e n.54 di proprietà ART.EDIL DI PEZZO GEOM. EUGENIO.**

Cambiano, 30 Luglio 2020

ESTRATTO DELLA TAVOLA "CELLULE EDILIZIE - ALLEGATO A"



OSSERVAZIONE 8

MAURIZIO PIVA GEOMETRA

Al Comune di Cambiano
comune.cambiano@legalmail.it

OGGETTO:

Osservazioni in merito alla pubblicazione della proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 2 al PRGC vigente ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 26/06/2020.

Io sottoscritto geometra Maurizio Piva, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia – Posizione n° 6740, con studio in Chieri - via E. Burzio n° 9, in qualità di tecnico incaricato dal signor Pezzo Eugenio, legale rappresentante della ditta ART.EDIL DI PEZZO GEOM. EUGENIO, con sede in Cambiano, vicolo Don Mosso n.2, presa visione della *proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 2 al PRGC vigente ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77*, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 26/06/2020, intende esporre le seguenti osservazioni e proposte nel pubblico interesse, in ordine agli aspetti urbanistici e ambientali:

PREMESSO

- Che ART.EDIL è proprietaria del basso fabbricato sito in Cambiano, via Gaude 1, in mappa F. 10 mappale 234 e al C.E.U. F. 10 mappale 234 sub. 4; che nella proposta tecnica il fabbricato di proprietà risulta identificato con il n. 54 nelle tavole allegate, e nello specifico descritto con le seguenti prescrizioni / indicazioni:
- TAVOLA 5/A (SVILUPPO ALTIMETRICO DELL'EDIFICATO, GRADO DI OCCUPAZIONE E DESTINAZIONE D'USO IN ATTO): - altezza < metri 4 – destinazione d'uso residenziale
- TAVOLA 5/B (ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO): - edificio presente nel Catasto Rabbini (1858) – fabbricati minori, riconoscibili come tali per le ridotte dimensioni, soprattutto di altezza (bassi fabbricati) , per la non rilevante consistenza edilizia (tettoie, serre) o per la precarietà strutturale; fabbricati accessori ad edifici residenziali o ad attività agricole. – facciate non coerenti con l'immagine del centro storico.

VIA EUGENIA BURZIO N° 9 - 10023 - CHIERI (TO) TEL. /FAX 011/9414057 E-MAIL : PIVA.MAURIZIO@VIRGILIO.IT
CODICE FISCALE PVI MRZ 57M25 L219X PARTITA IVA 06588020013

- TAVOLA 5/D (INTERVENTI EDILIZI AMMESSI): -sostituzione edilizia di edifici minori e accessori – facciate da sottoporre a revisione compositiva.

Che in data 08/11/2019, prot. n. 0016021, in relazione all'immobile, è stato richiesto un parere di massima per manutenzione con riqualificazione estetica del basso fabbricato comprendente la trasformazione della copertura piana a terrazzo e la modifica degli accessi carrai ottenendone parere negativo.

CONSIDERATO CHE

a) bassi fabbricati

- la subordinazione della realizzazione di un tetto a falde nel caso di richiesta, da parte della proprietà, di un semplice intervento di manutenzione – risanamento – miglioramento estetico su bassi fabbricati con copertura piana regolarmente licenziati risulta gravoso dal punto di vista economico e strutturale, tale da disincentivare l'esecuzione dell'intervento.
- l'utilizzo a terrazzo incide positivamente sulle condizioni di vivibilità e godibilità delle abitazioni civili del centro storico, consentendo l'abbellimento di bassi fabbricati spesso anonimi e sottoutilizzati.
- la realizzazione di un terrazzo con impiego di materiali e modalità esecutive appropriate in luogo di una copertura piana (il più delle volte con superficie in guaina bitumata) può essere migliorativa dal punto di vista estetico dell'insieme e quindi in linea con lo spirito della proposta tecnica in esame.
- La trasformazione a terrazzo non pregiudica la possibilità futura di realizzare il tetto a falde nel caso di successivi importanti lavori di ristrutturazione interessanti il basso fabbricato;

b) accessi

- I vecchi accessi carrai esistenti nel centro storico e al di fuori, per loro natura, conformazione, necessità di utilizzo non rispettano e di fatto non possono rispettare il rapporto inferiore o uguale a 0,7 tra base e altezza delle aperture (come motivato nel parere negativo della pratica ART.EDIL).

A riguardo si ritiene che il rapporto di 0,7 prescritto dall'art. 114 comma 6 del regolamento edilizio sia da intendersi e/o riferirsi alle sole finestre, porte-finestre e porte ma non per i portoni e accessi carrai.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Chiedo che la spettabile Civica Amministrazione voglia apportare le seguenti modifiche alla proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 2 al PRGC vigente :

- 1) **che nel centro storico venga esplicitamente consentita la trasformazione e utilizzo a terrazzo dei tetti piani esistenti a copertura dei bassi fabbricati interessati da semplici interventi di manutenzione straordinaria e risanamento anche se con revisione compositiva delle facciate.**
- 2) **Che le modifiche degli accessi carrai esistenti e dei nuovi accessi carrai in progetto nel centro storico non debbano fare riferimento a quanto previsto dall'art. 114 comma 6 del regolamento edilizio, che prevede un rapporto inferiore o uguale a 0,7 tra base e altezza delle aperture.**

Cambiano, 30 Luglio 2020

OSSERVAZIONE 9

MAURIZIO PIVA GEOMETRA

Al Comune di Cambiano
comune.cambiano@legalmail.it

OGGETTO:

Osservazioni in merito alla pubblicazione della proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 2 al PRGC vigente ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 26/06/2020.

Io sottoscritto geometra Maurizio Piva, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia – Posizione n° 6740, con studio in Chieri - via E. Burzio n° 9, in qualità di tecnico incaricato dal signor Fejles Paolo Giacomo, residente in Cambiano Via Torino 5, presa visione della *proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 2 al PRGC vigente ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77*, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 26/06/2020, intende esporre le seguenti osservazioni e proposte nel pubblico interesse, in ordine agli aspetti urbanistici e ambientali:

PREMESSO E CONSIDERATO

- Che il signor Fejles Paolo Giacomo è proprietario del complesso immobiliare sito in Cambiano, via Torino 3 - 5, comprendenti fabbricati a destinazione residenziale e produttiva - commerciale con relative aree di pertinenza ed i terreni formanti un sol lotto della consistenza di mq 4962, distinti a catasto terreni al F. 11 mappali 266 – 1703 – 1627 – 1702 - 1691,
- Che i terreni sopra descritti ricadono in ambito della cellula edilizia ordinaria n.8 dell'area "Bi2 4" "area di completamento a destinazione prevalentemente artigianale, commerciale e terziaria ai sensi dell'art 25 delle NTA" con ristrutturazione urbanistica e completamento consentite mediante strumento urbanistico (SUE) esteso all'intera cellula edilizia con rapporto massimo di copertura 1/3.
- Che i parametri urbanistici dovrebbero consentire la realizzazione (teorica) di circa mq 1654,00 di superficie coperta destinata all'attività artigianale, commerciale e terziaria.

VIA EUGENIA BURZIO N° 9 - 10023 - CHIERI (TO) TEL. /FAX 011/9414057 E-MAIL : PIVA.MAURIZIO@VIRGILIO.IT
CODICE FISCALE PVI MRZ 57M25 L219X PARTITA IVA 06588020013

Comune di Cambiano N. prot. 0009109 del 31/07/2020 Tit. 06 Cl. 01 Sc.

- Che non è intendimento della proprietà procedere al completo sfruttamento edilizio consentito sui terreni in questione per la presenza di oggettive limitazioni alla loro ordinaria edificazione (forma irregolare del lotto, impossibilità di accesso indipendente dalla viabilità circostante, presenza di fabbricati di proprietà adiacenti, quota ribassata, problemi di ristagno d'acqua ecc) intendendo privilegiare il mantenimento ad area verde – giardino - parco privato al servizio della residenza Fejles della maggior parte dell'area in questione, riservando solo una minima porzione all'attività artigianale, commerciale e terziaria.
- Che tale porzione che si intenderebbe mantenere con l'attuale destinazione artigianale, commerciale e terziaria è adiacente e collegata funzionalmente ai fabbricati commerciali – produttivi esistenti sempre di proprietà Fejles entro la cellula edilizia speciale n. 9.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Chiedo che la spettabile Civica Amministrazione voglia apportare le seguenti modifiche alla proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 2 al PRGC vigente :

- 1) **Che solo l'area di mq 768,00 (come da planimetria allegata) venga mantenuta edificabile con destinazione artigianale, commerciale, terziaria**
- 2) **Che detta area venga stralciata dalla cellula edilizia ordinaria n.8 e venga abbinata alla cellula edilizia speciale n. 9**
- 3) **Che la rimanente porzione dei terreni della superficie di circa mq 4194,00 venga stralciata dall'area edificabile o comunque privata della capacità edificatoria prevedendone la destinazione ad area verde – parco - giardino privato pertinenziale alla residenza Fejles.**

Cambiano, 30 Luglio 2020

OSSERVAZIONE 10

MAURIZIO PIVA GEOMETRA

Al Comune di Cambiano
comune.cambiano@legalmail.it

OGGETTO:

Osservazioni in merito alla pubblicazione della proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 2 al PRGC vigente ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 26/06/2020.

Io sottoscritto geometra Maurizio Piva, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia – Posizione n° 6740, con studio in Chieri - via E. Burzio n° 9, in qualità di tecnico incaricato dal signor Cavaglià Franco, residente in Chieri Via Valle Balbiana 4, presa visione della *proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 2 al PRGC vigente ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77*, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 26/06/2020, intende esporre le seguenti osservazioni e proposte nel pubblico interesse, in ordine agli aspetti urbanistici e ambientali:

PREMESSO E CONSIDERATO

- che il signor Cavaglià Franco è proprietario dell'immobile sito in Cambiano, via Cesare Battisti interno, individuato a catasto terreno al FGL 9 PART 424 di mq 113,00 ricadente all'interno dell'area "BO6-2" di completamento residenziale, densità fondiaria mc/mq 0,55
- che tale lotto di proprietà risulta intercluso ed inaccessibile dalla viabilità circostante
- che la forma del mappale la sua consistenza esigua sono tali da non consentirne un utilizzo autonomo della cubatura.
- che il medesimo è soggetto da anni a regolare imposizione IMU come area edificabile
- che il lotto confinante di altra proprietà sempre in ambito "BO6-2" ha forma e consistenza tali da poter essere convenientemente utilizzato per la nuova edificazione
- che si presume siano numerose le situazioni simili a quella in esame all'interno del centro abitato

VIA EUGENIA BURZIO N° 9 - 10023 - CHIERI (TO) TEL. /FAX 011/9414057 E-MAIL : PIVA.MAURIZIO@VIRGILIO.IT
CODICE FISCALE PVI MRZ 57M25 L219X PARTITA IVA 06588020013

Comune di Cambiano N. prot. 0009112 del 31/07/2020 Tit. 06 Cl. 01 Sc.

- che il lotto di proprietà è attualmente utilizzato ad orto – area verde e non è intenzione della proprietà procedere alla sua alienazione

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Chiedo che la spettabile Civica Amministrazione voglia apportare le seguenti modifiche alla proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 2 al PRGC vigente :

- 1) **Che nei casi di lotti adiacenti e confinanti ricadenti nell'ambito della medesima zona di completamento del Piano Regolatore venga consentito il trasferimento di cubatura da un lotto all'altro;**
- 2) **Che tale trasferimento venga consentito senza predisposizione di SUE o progetto unitario comprendente i due lotti, ma prendendo in considerazione il solo lotto che verrà edificato sfruttando entrambe le cubature;**

Cambiano, 30 Luglio 2020

OSSERVAZIONE 11



CITTÀ DI CHIERI

AREA PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione e Urbanistica

Chieri, 24/09/2020

All'ill.mo Sig. SINDACO
del COMUNE DI CAMBIANO

Piazza Vittorio Veneto, 9
10020 – CAMBIANO (TO)
pec:
comune.cambiano@legalmail.it

OGGETTO: ISTANZA D'INSERIMENTO IN VARIANTE URBANISTICA FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE DELL'EX-EDIFICIO SCOLASTICO DI PROPRIETÀ COMUNALE IN STRADA DEL PASSATEMPO N.32, NEL COMUNE DI CAMBIANO.

Carissimo Carlo,

come sai, il Comune di Chieri è proprietario dell'ex-edificio scolastico in Strada del Passatempo n.32. Si tratta di una modesta ma garbata costruzione che, per effetto delle dinamiche sociali e demografiche degli ultimi decenni, da tempo ha cessato di ospitare il vociere degli scolari ed è oggi adibita a sede di soggetti del Terzo Settore, ultimo dei quali la Croce Rossa.

Nella cornice del percorso di variazione del Piano Regolatore che il Tuo Comune sta conducendo, con recente deliberazione n. 33/2020 il nostro Consiglio Comunale, in attuazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni approvato unitamente al Documento Unico di Programmazione, ha stabilito di avanzare l'istanza che con queste brevi note Ti introduco, affinché il Comune di Cambiano valuti la possibilità d'inserire la variazione della destinazione urbanistica dell'ex-scuola tra gli oggetti della variante in corso di formazione.

Con la certezza che il tema sarà valutato nel migliore dei modi dalla Tua Amministrazione, restando fiducioso che l'istanza si riveli meritevole di accoglimento, Ti saluto cordialmente.

Alessandro Sicchiero
documento firmato digitalmente

Allegati:
copia della D.C.C. n. 33/2020 e relativo allegato tecnico.

Via Palazzo di Città, 10 - 10023 CHIERI
- Codice Fiscale: 82000210011 - Partita Iva: 01131200014
tel. 011/94281 - protocollo@comune.chieri.to.it - PEC: protocollo.chieri@pcert.it
www.comune.chieri.to.it

**EX-SCUOLA ELEMENTARE
IN LOCALITÀ MADONNA DELLA SCALA - CAMBIANO**



UBICAZIONE	Cambiano (TO), Strada del Passatempo n. 32 (Località Madonna della Scala)
RIFERIMENTI CATASTALI	N.C.E.U. Foglio 3, Mappale 20 N.C.T. Foglio 3, Mappali 20-252
USO ATTUALE	Concesso alla Croce Rossa Italiana – Comitato di Chieri

L'ex-edificio scolastico (448 mq) e la relativa area pertinenziale (1557 mq sul mappale 20 e 545 mq sul mappale 252) sono ubicati al margine del territorio comunale di Cambiano, lungo la S.P. 123 (km 6+155):

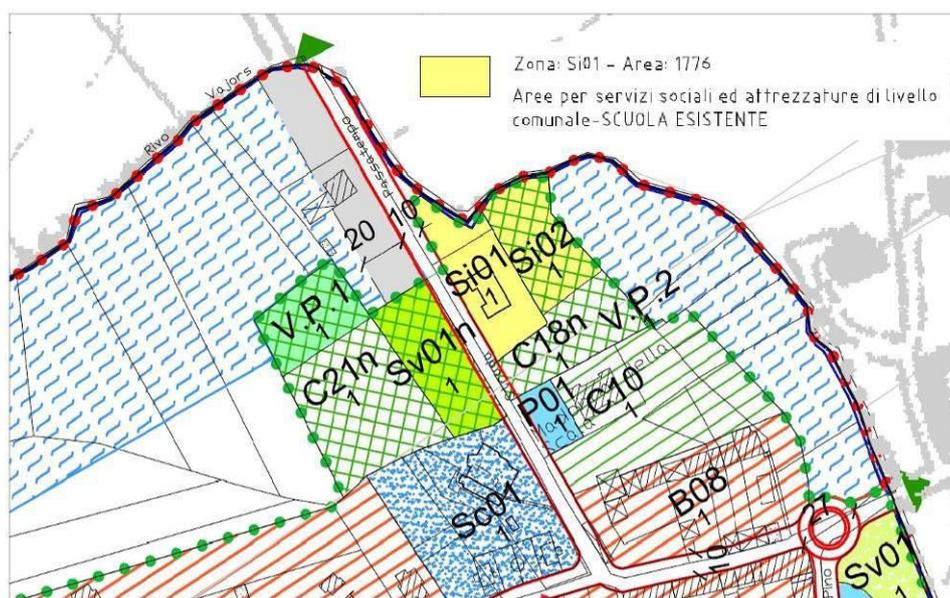


Estratto catastale con indicato il perimetro della proprietà comunale



Foto aerea (fonte: Google)

Sotto il profilo urbanistico l'immobile è oggi identificato quale area a servizi ex-art.21 delle l.r. n. 56/77 e s.m.i., sotto la sigla "Si01" nella Tavola n. 3 del vigente P.R.G.C. di Cambiano (approvato con D.G.R. n. 15-5069 del 18/12/2012), così come segue:



Estratto dalla Tav. 3 del PRGC di Cambiano

Le N.T.A. del Piano disciplinano le possibilità di trasformazione dell'area all'art.34, collegato a propria volta alla relativa tabella dei servizi:

Art.34 - Aree per servizi sociali ed attrezzature di livello comunale

Sono state cartografate, tabellate e verificate (vedere tavole e tabelle allegate alle NTA) le aree a servizi previste dall'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le aree a servizi sociali esistenti non concorrono alla verifica della densità territoriale del S.U.E. che eventualmente le comprenda anche in modo parziale. Per i fabbricati esistenti all'interno di dette aree sono ammessi interventi di categ.1, 2, 3, 4, 5, 6 fatte salve le disposizioni per i beni culturali ambientali di cui all'art.24 della L.U.R.

È sempre in facoltà del Comune variare la destinazione delle aree a servizi purchè queste conservino le loro caratteristiche di aree pubbliche o di uso pubblico e non vengano alterati gli standards minimi, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

L'edificazione delle attrezzature all'interno delle aree a servizi avverrà nel rispetto delle norme di legge e di regolamento specifiche per ogni tipo di attrezzatura, fatte salve le disposizioni del D.M 2/4/68 n.1444 art.8 e 9 e gli allineamenti di P.R.G. ove indicati.

È consentito l'ampliamento di volume lordo di edifici pubblici o ad uso pubblico ricadenti nelle aree a servizi fino ad un massimo di mc 400.

Tale incremento potrà avvenire anche mediante innalzamento della linea di imposta e di colmo del tetto di copertura dell'edificio oggetto di intervento per esigenze di adeguamento igienico-sanitario e per il rispetto delle altezze minime di legge dei locali destinati all'attività.

In presenza di interventi di ampliamento di volume lordo di edifici insistenti sulle aree a servizi ricadenti in ambito del Centro Storico, dovranno essere rispettati i caratteri ambientali dell'edificio con particolare attenzione ai materiali e tecniche costruttive che dovranno riprendere la tradizione tipica della località. Le facciate degli edifici dovranno integrarsi per dimensioni, materiali, proporzioni e modulazione delle aperture e di ogni altro elemento costruttivo, alle preesistenze di carattere storico-artistico o ambientale posto in adiacenza o intorno all'edificio oggetto di intervento, affinché vi sia un corretto ed armonico inserimento dell'ampliamento nel contesto urbano ambientale del vecchio nucleo storico.

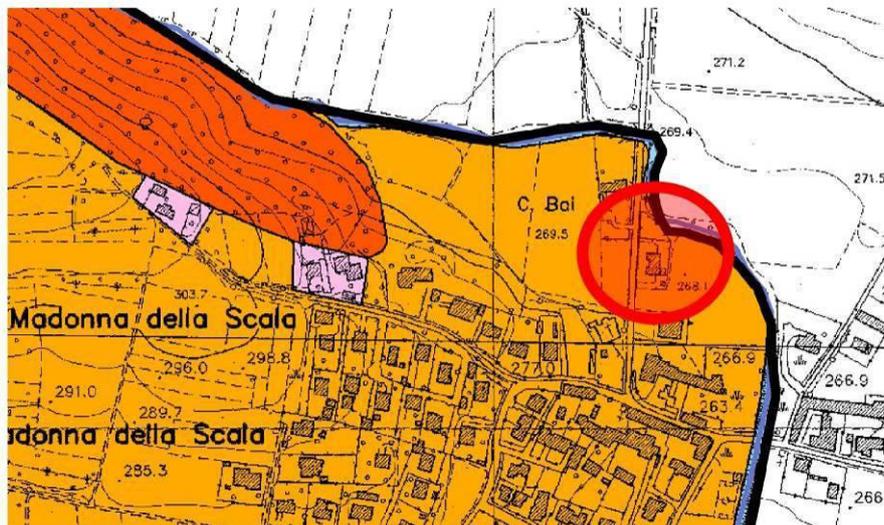
A servizio delle nuove attrezzature dovrà essere predisposta un'area a parcheggio così dimensionata:

asilo nido e scuola materna	min:	30%	del lotto edificabile
scuola elementare e media	min:	20%	del lotto edificabile
centro religioso	"	20%	" " "
centro sociale e sanitario	"	10%	" " "
campi gioco e sport oltre 14 anni.	"	5%	della superficie destinata all'attrezzatura
parco urbano, spazi per fiere e mercati			

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE art. 21 L56/77: 5mq/ab				
Si: Attrezzature Istruzione				
Denominazione e/o tipologia	Localizzazione (strada o zona)	Riferimento cartografico	Superficie (mq) da PRGC vigente	Superficie (mq) da variante al PRGC
Scuola elementare Madonna della Scala	Strada Passatempo	SI01 (47)	2050	1776
Scuola materna Madonna della Scala	Strada Passatempo	SI02 (S12)	3240	1582
Scuola materna esistente	P.za Burzio/Vic.S.Gius.	SI03 (4+S15)	1330	2319
Asilo nido esistente	Via Bussolette	SI04 (S4)	4000	8510

Estratto dalle N.T.A. del P.R.G.C. di Cambiano: Tabella servizi – attrezzature per l'istruzione

Sotto il profilo idrogeologico, il sito è caratterizzato nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica all'interno della Classe IIc, così come segue:



Estratti dalla Carta di sintesi: cartografia con evidenziata l'area di proprietà comunale (sopra) e legenda (sotto)

		PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA	UTILIZZAZIONE URBANISTICA
C L A S S E I I	MODERATA		L'utilizzazione urbanistica è subordinata alla realizzazione e al rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livelli di norme di attuazione ispirate a D.M. 14/01/2008 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intero significativo circostante.
		Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici.	
	a	Porzioni di territorio caratterizzate da bassa pericolosità geomorfologica (classe II s.s.)	
	b	Porzioni di territorio caratterizzate da una falda freatica il cui livello piezometrico è prossimo al piano campagna.	
	c	Porzioni di territorio caratterizzate da un'accentuata acclività (>5°) e da diffusi fenomeni di ruscellamento superficiale.	

Sotto il profilo della tutela architettonica a paesaggistica, il fabbricato è oggi vincolato *ope legis* ai sensi dell'art. 12 comma 1 del decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i. e si trova inoltre all'interno della fascia di 150 m di cui all'art.142, comma 1, lett. c), a tutela del Rio Vajors:



Elaborazione sulla base del PPR, con evidenziato il Rio Vajors, l'ex-edificio scolastico e il limite dalla fascia di rispetto

L'uso dell'immobile quale attrezzatura per l'istruzione è da tempo cessato e il fabbricato è stato successivamente concesso in uso a soggetti del terzo settore; attualmente è concesso quale sede della Croce Rossa Italiana – Comitato di Chieri.

Data la situazione urbanistica vigente, non sono possibili destinazioni d'uso diverse da quelle sin qui descritte, dal momento che:

- la destinazione a servizi ne vincola l'uso a quello già individuato dal piano oppure, al più (e comunque tramite modifica ex-art. 17, comma 12, lett. g) della l.r. n. 56/77 e s.m.i.), a uno degli ulteriori usi sociali definiti dall'art.21 della l.u.r.;
- la concessione a sede di soggetti del terzo settore è comunque consentita ai sensi dell'art. 71, comma 1 del decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117 (Codice del Terzo settore).

Ciò considerato, si espone circa la possibilità di variare la destinazione urbanistica dell'immobile e dell'area di pertinenza, allo scopo di favorirne l'alienabilità in attuazione delle previsioni del Documento Unico di Programmazione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 95 del 19/12/2019.

Il contesto di previsione urbanistica entro il quale si trova collocata la proprietà comunale è quello di un modesto nucleo a destinazione mista formato di aree per servizi - la ex-scuola in argomento (Si01) e l'adiacente area (Si02) non attuata, la chiesa di Madonna della Scala (Sc01), aree verdi pubbliche e private non ancora attuate (Sv01n, VP1 e 2) e un parcheggio pubblico (P01) esistente - frammiste a due lotti (C18n e C21n) di nuovo impianto residenziale (qualificati dall'art. 26 delle NTA come "ad edificabilità differita" e non ancora attuati), il tutto ubicato a margine di tessuto edificato consolidato (B07, B08) e qualificato all'interno della classe omogenea B di cui al DM 2 aprile 1968 n. 1444.



Considerato che il comparto C11 (completamento di nuova realizzazione) è oggi attuato, la frazione di Madonna della Scala appare come area sostanzialmente omogenea, dotata di aree per servizi attualmente adibite in massima parte al verde, al culto o alla sosta, con la sola eccezione dell'immobile in questione adibito ad attrezzatura per l'istruzione ma non utilizzato a tale scopo.

Dato tale contesto - per gran parte normato dagli articoli 33 (Destinazioni d'uso), 25 (Edificabilità nelle aree di completamento) e 34 (Aree per servizi sociali ed attrezzature di livello comunale) delle N.T.A. - e alla luce delle pregevoli caratteristiche architettoniche e tipologiche del fabbricato, appare logico ricercare una possibile variazione di destinazione urbanistica dell'immobile restando all'interno di tale perimetro.

In particolare, le destinazioni d'uso ammesse per il comparto B e di maggiore interesse data la natura del fabbricato e del contesto, sono desumibili dall'art.33 delle N.T.A., così come segue:

Art.33 - Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dei fabbricati e delle aree pertinenti dev'essere sempre indicata in sede di richiesta di concessione o di autorizzazione.

Non potrà essere rilasciato permesso di abitabilità o di agibilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista in concessione.

Fatte salve eventuali più precise specificazioni per le singole sub-aree, nelle diverse aree in cui è suddiviso il territorio comunale, sono ammessi i seguenti insediamenti:

1) Nel Centro Storico

- insediamenti residenziali
- locali destinati ad attività commerciali con un massimo di superficie lorda di pavimento di mq 400 nei limiti di superficie di vendita previsti nella tabella riportata nell'art. 48;
- locali destinati ad attività direzionali, professionali, finanziarie, amministrative;
- locali destinati ad attività ricettive, ricreative, culturali;
- locali destinati ad attività artigianali di servizio alla residenza purché non nocive o moleste ai sensi delle leggi vigenti in materia, ivi comprese le attività di vendita collegate al ciclo produttivo principale nei limiti di 150 mq (assoggettate a provvedimento autorizzativo con rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i.);
- servizi ed attrezzature pubbliche di interesse comunale.

2) Nell'Area di completamento

- gli insediamenti di cui al punto 1) ed inoltre:
- locali destinati ad attività artigianali purché non nocive o moleste ai sensi delle leggi vigenti, con esclusione di quelle di produzione assimilabili ad impianti produttivi
- localizzazioni L.I.

Estratto dalle N.T.A., Art. 33

- Residenza
- Commercio
- Attività direzionali, professionali, finanziarie, amministrative
- Attività ricettive, ricreative, culturali.

Nell'ottica di una valorizzazione del fabbricato, la varietà delle destinazioni sopra elencate - le quali appaiono tutte compatibili con le caratteristiche del manufatto architettonico - indica come di maggior interesse il mutamento della destinazione urbanistica dall'attuale Si01 a B, limitando il grado di possibile intervento al "Restauro e risanamento conservativo" di cui all'art. 3, comma 1, lett. c) del d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e all'art. 11 delle N.T.A. del P.R.G.C. di Cambiano.

Chieri, li 19/03/2020

Il Responsabile del Servizio
Pianificazione del Territorio

arch. Carlo Fenoglio
documento firmato digitalmente

● CONTRODEDUZIONI

- 1 Non si ritiene di poter accogliere la richiesta dell'osservante; il fabbricato in oggetto, ancorché morfologicamente disomogeneo rispetto al tessuto edificato di matrice storica (come effettivamente rilevato dalle tavole di PRGC), si colloca in un ambito che è indubbiamente parte dei tessuti di antica formazione (come attestato anche dalle carte del Catasto Rabbini).
- 2 Si accoglie la richiesta degli osservanti, stralciando la previsione di ampliamento del sedime di via Madonna della Scala (e la relativa fascia di rispetto) a partire dal confine est della proprietà degli scriventi.



estratto PRGC vigente

estratto PRGC in Variante

- 3 Si accoglie la richiesta dell'osservante, modificando il testo dell'articolo 29 delle Norme di Attuazione di PRGC con l'introduzione dell'intervento di ristrutturazione edilizia per l'area in oggetto.
- 4 La revisione dei meccanismi perequativi di Piano costituisce, insieme a quella relativa alle norme di gestione dei tessuti di antica formazione, l'obiettivo principale della Variante Strutturale. Come ampiamente argomentato nell'ambito di questo stesso documento, tali meccanismi hanno portato solo in minima parte i risultati attesi, e il tempo trascorso dall'approvazione del vigente strumento urbanistico ha inoltre indirizzato l'Amministrazione a una rivalutazione complessiva del ruolo strategico delle aree a servizi identificate un tempo come di prioritaria importanza (e per questo legate a queste particolari modalità di attuazione). Non si ritiene pertanto di poter ottemperare a quanto richiesto dall'osservante in merito al ripristino delle quote volumetriche in regime perequativo stralciate.
Per quanto concerne i meccanismi di trasferimento delle volumetrie si rimanda a quanto specificato in risposta all'osservazione 10.
Si sottolinea comunque che l'incentivo al riuso e alla rigenerazione urbana, auspicato dall'osservazione, è l'obiettivo prioritario della presente Variante, perseguito tramite la completa rielaborazione dell'apparato normativo relativo ai tessuti di antica formazione e al Centro Storico.

5 Si evidenzia che l'ambito in oggetto ricade per gran parte su aree che il Piano Paesaggistico Regionale classifica come "di elevato interesse agronomico" e appartenenti alla classe II di capacità di uso del suolo; non si ritiene quindi possibile accogliere la richiesta dell'osservante.

Si sottolinea inoltre che l'introduzione di un utilizzo edificatorio sull'area comporterebbe la necessità di individuare le relative e consistenti opere di compensazione paesaggistico-ambientali.

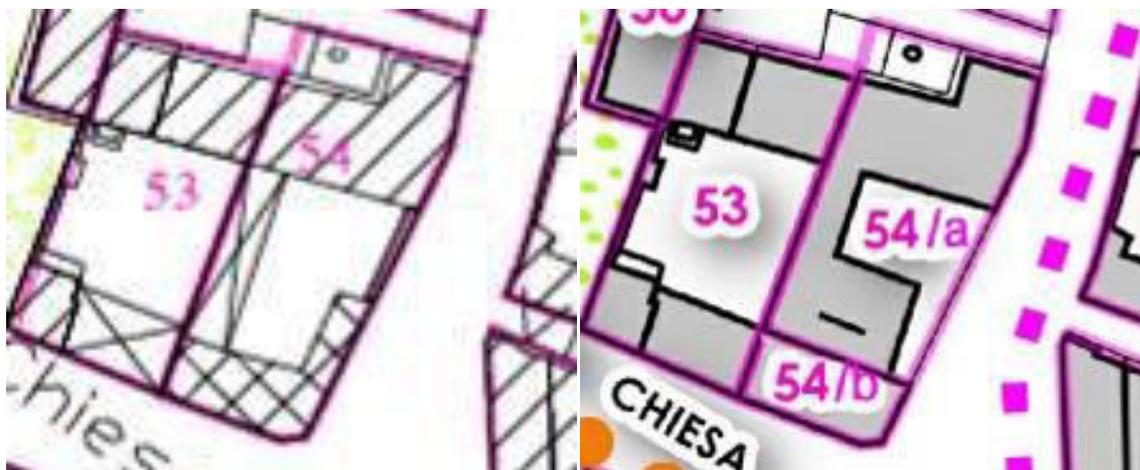
6 Le richieste espresse dall'osservante non possono essere accolte, per le seguenti motivazioni:

1. per quanto concerne il cambio di destinazione urbanistica da servizi a area produttiva, si tratta di un intervento che esulerebbe completamente dagli obiettivi strategici fissati per la Variante strutturale in atto.

L'Amministrazione, inoltre, pur non considerando più prioritaria la sua attuazione (cfr. punto 2.) ritiene la conferma della destinazione a servizi dell'area in oggetto utile a garantire la corretta dotazione di spazi a servizio dei complessi produttivi e, soprattutto, mantenere una fascia di territorio alla quale affidare la funzione di filtro nei confronti dei tessuti residenziali posti a est del tracciato di Via del Temo;

2. la revisione dei meccanismi perequativi di Piano costituisce uno degli obiettivi principali della Variante Strutturale; come ampiamente argomentato nell'ambito di questo stesso documento, tali meccanismi hanno portato solo in minima parte i risultati attesi, e il tempo trascorso dall'approvazione del vigente strumento urbanistico ha suggerito all'Amministrazione l'opportunità di rivalutare il ruolo strategico delle aree a servizi identificate un tempo come di prioritaria importanza e, come nel caso dell'area in oggetto, non più ritenute tali alla data odierna.

7 Si provvede a modificare gli elaborati di Piano, ridefinendo la perimetrazione delle cellule secondo quanto indicato dall'osservante e in conformità agli elaborati di cui alla SCIA n.3216 del 25.1.2017. Le cellule sono state rinominate con le sigle 54a e 54b.



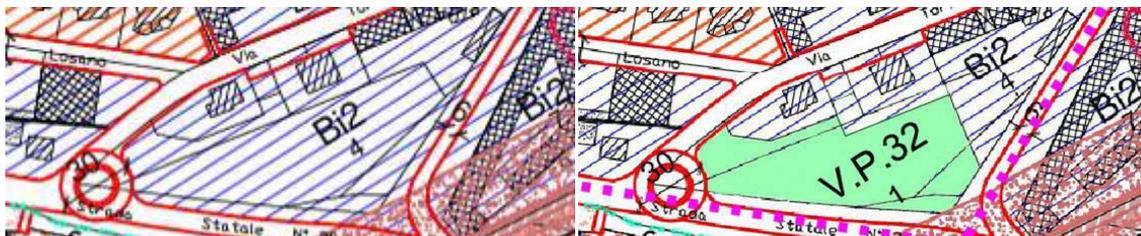
estratto PRGC vigente

estratto PRGC in Variante

8 Per quanto concerne le modalità di recupero e utilizzo delle coperture piane dei bassi fabbricati, valutate le possibili ricadute positive in termini di qualità paesaggistico-architettonica delle volumetrie eventualmente interessate, si accoglie la richiesta dell'osservante, introducendo all'articolo 20bis delle NDA di PRGC apposita prescrizione tesa a regolamentare tale tipo di intervento sotto il profilo morfologico.

Per quanto riguarda la conformazione degli accessi carrai, materia di competenza del Regolamento Edilizio Comunale, si rimanda alle eventuali future modifiche dello stesso.

- 9 Si accolgono le richieste dell'osservante, riconoscendo il ruolo pertinenziale dell'ambito circostante l'edificio (che viene riclassificato a verde privato e identificato con la sigla VP32); la porzione più orientale della proprietà, mantiene invece la sua attuale destinazione, e viene accorpata alla cellula edilizia speciale n.9, entro l'area di PRGC Bi2.4.



estratto PRGC vigente

estratto PRGC in Variante

- 10 Si accoglie la richiesta dell'osservante, provvedendo a integrare il testo dell'articolo 25 delle NDA con la seguente precisazione: *"L'eventuale trasferimento di capacità edificatoria tra lotti contigui di diversa proprietà, ove non sia già contemplato da convenzione ex artt. 45 e 49 comma 5 della L.R. 56/77, è subordinato alla trascrizione nei registri immobiliari ex art. 2643 CC e alla verifica della densità fondiaria e del rapporto di copertura sull'area complessiva (cioè comprensiva del lotto di decollo e di quello di atterraggio), fermi restando i limiti di altezza e di distanza."*
- 11 Pur comprendendo e condividendo i presupposti in base ai quali il Comune di Chieri fonda la sua richiesta, l'Amministrazione di Cambiano, a mente gli obiettivi strategici chiaramente esplicitati fin dagli atti di indirizzo propedeutici alla redazione della presente Variante, non ritiene accoglibile la modifica proposta, in quanto non riconducibile alle finalità dello strumento urbanistico in itinere.



ALLEGATO 6.

**OSSERVAZIONI PERVENUTE
AL PROGETTO PRELIMINARE
E RELATIVE CONTRODEDUZIONI**

Osservazioni pervenute	Protocollo comunale
1	n.1662 del 3.2.2021
2	n.1739 del 4.2.2021
3	n.1950 del 10.2.2021
4	n.2084 del 12.2.2021
5	n.2086 del 12.2.2021
6	n.2093 del 12.2.2021
7	n.2115 del 15.2.2021
8	n.2131 del 15.2.2021
9	n.2133 del 15.2.2021
10	n.2152 del 15.2.2021
11	n.2153 del 15.2.2021
12	n.2174 del 16.2.2021
13	n.2177 del 16.2.2021
Osservazioni pervenute fuori termine	
14	n.2338 del 18.2.2021
15	n.2653 del 24.2.2021

OSSERVAZIONE 1

Spett.le **Comune di Cambiano**
Sportello Edilizia ed Urbanistica
Piazza Vittorio Veneto, 9
10020 Cambiano (To)
comune.cambiano@legalmail.it

Oggetto: proposta di modifica al Piano Regolatore Generale Comunale

I sottoscritti Borgarello Annalisa nata a Chieri il 27/12/1978 c.f. BRGNLS78T67C627J, Borgarello Paolo nato a Chieri il 09/05/1976 c.f. BRGPLA76E09C627K e Borgarello Claudio nato a Chieri il 21/03/1981 c.f. BRGCLD81C21C627A sono proprietari dei lotti di terreno in Cambiano ed individuati al N.C.T. al foglio 8 part. 428 – 44 – 67.

Premesso che:

- a) le particelle n. 428, 44 e 67 suddette sono perimetrate all'interno dell'area di P.R.G.C. denominata Dr4n (Sub-area di riordino per attività produttive) comprensiva dell'area denominata S.I.02 (area a dismissione) per le quali è previsto l'obbligo di S.U.E. esteso all'intera area;
- b) parte della particella n. 428 suddetta è perimetrata all'interno dell'area di P.R.G.C. denominata B03 (area di Completamento);
- c) l'accesso ai lotti indicati in precedenza avviene dalla particella n. 428 mediante l'attuale passaggio di larghezza pari a circa 12 metri;
- d) il P.R.G.C. attuale prevede per l'accesso ai lotti di cui sopra una larghezza pari a metri 15 (come anche evidenziato nella cartografia di piano);

Comune di Cambiano N. prot. 0001662 del 03/02/2021 Tit. 06 Cl. 03 Sc.

e) l'attuale conformazione delle recinzioni della zona di accesso ai suddetti lotti non consente di attenersi alle disposizioni del P.R.G.C.

tutto ciò premesso

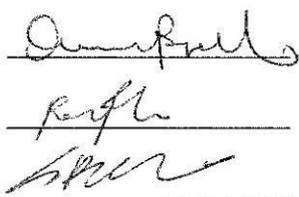
i sottoscritti propongono alla S.V. di modificare le prescrizioni dello strumento urbanistico prevedendo, per la zona di piano denominata Dr4n, un accesso calibrato sulla reale ed attuale larghezza (pari a metri 12 – vds documentazione fotografica allegata).

Tale richiesta nasce dalla necessità di non stravolgere l'attuale conformazione dell'accesso esistente in quanto vi è la presenza, a meno di 15 metri di larghezza, di manufatti edilizi di recinzione, di pali della corrente elettrica, cancelli carrai, sotto-servizi vari.

In subordine, i sottoscritti chiedono che in ogni caso, la strada di accesso al lotto indicato, sia da prevedersi al massimo di larghezza pari a 13 metri (11 metri di strada + 2 metri di marciapiede).

Certi di un positivo riscontro, porgono cordiali saluti.

Cambiano, lì 02/02/2021



OSSERVAZIONE 2

Breme Giuseppina
Breme Lorenzo
Galfione Mario
Dughera Giuseppe

Al Comune di Cambiano
comune.cambiano@legalmail.it

OGGETTO:

Osservazioni in merito al progetto preliminare della variante strutturale n. 2 al PRGC vigente ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 27/11/2020.

Noi sottoscritti, Breme Giuseppina, nata a Chieri il 08/11/1962, Breme Lorenzo, nato a Chieri il 09/06/1969, Dughera Giuseppe, nato a Cambiano il 17/01/1947, Galfione Mario, nato a Torino il 13/03/1962, tutti domiciliati, ai fini della presente, presso Dughera Giuseppe, in Cambiano via A. De Gasperi n. 33,

presa visione del *progetto preliminare della variante strutturale n. 2 al PRGC vigente ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77*, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 27/11/2020, intendiamo esporre le seguenti osservazioni e proposte nel pubblico interesse, in ordine agli aspetti urbanistici e ambientali:

PREMESSO E CONSIDERATO

- che i sottoscritti sono proprietari dell'appezzamento di terreno sito in Cambiano, via campi rotondi, in mappa al F. 12 mappale 121 e mappale 123, della superficie catastale complessiva di mq. 2821,00;
 - che nel PRGC pre-vigente tale appezzamento rientrava nell'ambito dell'area "B04n7" "area di completamento residenziale";
 - che nel PRGC vigente detto appezzamento rientra nell'ambito dell'area "P14 n" ovvero "area a servizi dotata di capacità edificatoria perequativa per interventi una-tantum di ampliamento nelle zone B" concretizzabile tramite la cessione dell'area al Comune;
- che in base al progetto preliminare della variante strutturale oggetto delle presenti osservazioni l'appezzamento in questione risulta stralciato dall'ambito "P14n" e riclassificato

Comune di Cambiano N. prot. 0001739 del 04/02/2021 Tit. 06 Cl. 03 Sc.

in ambito "Ea3 I" "area agricola di salvaguardia ambientale " così facendo privandola di potenzialità edificatoria;

- che la capacità edificatoria perequativa dell'appezzamento in questione non è mai stata oggetto di interesse come peraltro anche per le altre aree a servizi dotate di cubatura ;

- che il sistema perequativo non ha prodotto i risultati auspicati per la contemporanea possibilità alternativa di procedere - nel caso di interventi una-tantum nelle zone B - alla monetizzazione diretta , assai più snella e gestibile delle fasi di acquisto e cessione al Comune

- che la condizione di area "B04n 7" di completamento edificabile previgente e di area "P14n" nel PRGC vigente ha comportato il pagamento per anni dell'imposta IMU come area edificabile secondo i puntuali valori stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

richiediamo che l'area di proprietà venga riclassificata, anche solo in parte , come area di completamento "B" come previsto dalla variante strutturale per l'area adiacente di altra proprietà , area avente identiche caratteristiche della nostra ed originariamente nella medesima situazione urbanistica .

L'accoglimento incrementerebbe il valore di mercato e l'appetibilità dell'immobile e creerebbe i presupposti per ottenere un minimo di ristoro/risarcimento degli oneri impositivi versati in passato nelle casse Comunali e per la perdita economica derivata dal mancato reddito del capitale-terreno conseguente alla condizione di incertezza/immobilizzazione patita per la discutibile efficacia del meccanismo normativo previsto .

Cambiano, 26 gennaio 2021

Breme Giuseppe
Breme Lorenzo
D'Aprile Giuseppe
Mau G. G. G.

OSSERVAZIONE 3

Ill.mo Sindaco
del Comune di Cambiano (TO)
Piazza Vittorio Veneto n.9
10020 Cambiano (TO)

comune.cambiano@legalmail.it

OGGETTO: Osservazione al Progetto Preliminare della variante strutturale n.2 al PRGC vigente adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 27 novembre 2020.

Le sottoscritte:

Rosenkrantz Federica Maria, nata a Torino il 14/08/1964, C.F. RSN FRC 64M54 L219U;
Prette Rivetti Alessandra Maria Giuseppina, nata a Torino il 12/03/1970, C.F.PRT LSN 70C5 2L219K in proprio ed in rappresentanza della Sig.ra Prette Rivetti Chiara Maria Alessandra, nata a Rapallo (GE) il 30/07/1968, C.F. PRT CRM 68L70 H183J;

in qualità di proprietarie dell'area ubicata nel Comune di Cambiano (TO) tra via Nazionale e strada Sabbioni, censita al catasto terreni del Comune di Cambiano al Foglio 11 mappali numero 253,259,403, ed identificata nel vigente PRGC in parte come area D02n (Sub-area di nuovo impianto per attività produttive) e in parte come area P.I.07 (area a servizi parcheggio pubblico)

premesse che

- Il vigente PRGC prevede la realizzazione di una rotatoria che in parte insiste sull'area identificata al catasto terreni del Comune di Cambiano al Foglio 11 mappali numero 259,403 di proprietà delle scriventi;
- Il Progetto Preliminare della variante strutturale n.2 al PRGC vigente adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 27 novembre 2020 mantiene la previsione di realizzazione della rotatoria che in parte insiste sull'area identificata al catasto terreni del Comune di Cambiano al Foglio 11 mappali numero 259,403 di proprietà delle scriventi;
- L'area di cui sopra è già gravata da un importante vincolo di cessione di aree a servizi pubblici, che ne limita le possibilità di utilizzazione ai fini privati da parte della proprietà;
- La realizzazione della rotatoria comporterebbe una riduzione della superficie fondiaria del lotto e quindi un'ulteriore diminuzione della sua utilizzazione ai fini edificatori;
- La realizzazione della rotatoria in questione non sarebbe risolutiva ai fini del miglioramento della circolazione stradale, in quanto a circa 120 metri di distanza è presente un'ulteriore intersezione stradale, regolata da impianto semaforico dove è prevista la realizzazione di un'ulteriore rotatoria di attuazione alquanto remota a causa dello sviluppo altimetrico dei terreni interessati per la costruzione della stessa;
- Ai sensi dell'art. 15, comma 9 della L.R. 56/77, dal primo al sessantesimo giorno di pubblicazione, e precisamente dal 18/12/2020 al 15 febbraio 2021, chiunque può prendere visione degli atti del Progetto Preliminare della variante strutturale n.2 al PRGC vigente adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 27 novembre 2020, e sempre nel suddetto termine chiunque può formulare osservazioni e proposte nel pubblico interesse;

presentano

la seguente osservazione al Progetto Preliminare della variante strutturale n.2 al PRGC vigente adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 27 novembre 2020, sull'area ubicata nel Comune di Cambiano (TO) tra via Nazionale e strada Sabbioni, censita al catasto terreni del Comune di Cambiano al Foglio 11

Comune di Cambiano N. prot. 0001950 del 10/02/2021 Tit. 06 Cl. 03 Sc.

mappali numero 253,259,403, ed identificata nel suddetto progetto di variante al PRGC in parte come area D02n (Sub-area di nuovo impianto per attività produttive) e in parte come area P.I.07 (area a servizi parcheggio pubblico):

richiediamo che venga eliminata la previsione di realizzazione della rotatoria insistente sull'area identificata al catasto terreni del Comune di Cambiano al Foglio 11 mappali numero 259,403 di proprietà delle scriventi in quanto limiterebbe la possibilità di sviluppo dell'area D02n diminuendone la superficie fondiaria e quindi la capacità edificatoria, inoltre tale rotatoria non permetterebbe di migliorare la circolazione stradale perché a circa 120 metri di distanza è presente un'ulteriore intersezione stradale, anch'essa regolata da impianto semaforico, dove è prevista la realizzazione di un'ulteriore rotatoria di attuazione alquanto remota a causa dello sviluppo altimetrico dei terreni interessati per la costruzione della stessa.

Torino, 2 febbraio 2021 .

Federica Rosa Kreutz
Alice Zelli
Chiara Bellei Kreutz

OSSERVAZIONE 4

Allo Sportello Unico dell'Edilizia
del Comune di Cambiano
alla c.a.
del Sig. Sindaco del Comune di Cambiano
VERGNANO Carlo
e alla c.a.
dell'Assessore all'Urbanistica
MIRON Daniela

OGGETTO: Osservazioni alla Variante Strutturale n. 2 al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77 - Adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, (Area a servizi SV02n1, sita in Via d'Ovia)

- Vista la proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n° 2 al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17 comma 4 della legge regionale 56/77 di cui la delibera del Consiglio Comunale n° 18 del 26/07/2020 e del relativo avviso di deposito degli atti datato 29/06/2020;
- Vista la successiva adozione con relativa delibera N. 44 del 27/11/2020 del progetto preliminare della Variante N.2 del PRG vigente ed i relativi allegati, redatto ai sensi dell'art.17 comma 4 della L.R. 56/77;
- Vista l'esposizione del Preliminare PRG in data 27/01/2021,
- Visti i diritti ai sensi di legge vigente di formulare le Osservazioni e Proposte al suddetto preliminare di PRG, nel proprio interesse,

Dato atto che il Comune di Cambiano con la variante in oggetto, intende eliminare i diritti edificatori perequativi, relativi all'area Sv02n1 di via d'Ovia, con la presente, io sottoscritto Gianfranco Piovano nato a Chieri il 17/02/1964, c.f. PVNGFR64B17C627X e residente in Cambiano – Via Alcide De Gasperi, 4/F, in qualità di unico proprietario del terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 12 particella n. 1222 di mq 3062, qualità seminativo classe 2° ed identificato in più ampia zona nel PRG vigente come "Parco Urbano in progetto – Via d'Ovia, zona Sv02n (S10) di mq 5359".



Comune di Cambiano N. prot. 0002084 del 12/02/2021 Tit. 06 Cl. 03 Sc.

ESPONGO QUANTO SEGUE COME OSSERVAZIONI

Sono trascorsi più di nove anni da quando ho acquistato il terreno e al momento dell'atto l'area era già soggetta al vincolo di zona destinata a servizi pubblici a perequazione.

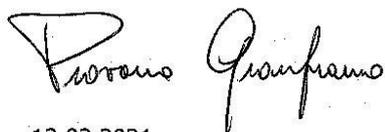
Ora il Comune di Cambiano nella variante N.2 continua ad assoggettare a Pubblico Servizio l'area distinta nell'estratto PRG Sv02n (S10), togliendo al sottoscritto il diritto di perequazione, paragonabile ad un indennizzo.

Si noti che in questi nove anni ho pagato IMU e TASI regolarmente, il calcolo delle imposte è stato stabilito sul valore della proprietà soggetta a perequazione, pari ad € 185.580.

PROPOSTA

Si richiede pertanto con le presenti Osservazioni che la Variante Strutturale n. 2 al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77 venga modificata e ricomprenda nelle zone soggette a perequazione la mia proprietà.

In fede.



Cambiano, 12.02.2021

OSSERVAZIONE 5



Spett.le

SINDACO
del Comune di Cambiano (TO)
comune.cambiano@legalmail.it

e per conoscenza:

- **Regione Piemonte**
Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio
Settore Copianif. Urbanist. Area Nord-Ovest
territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it

- **Regione Piemonte**
Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile, Trasporti e Logistica
Settore Tecnico regionale – Area metropolitana di Torino
tecnico.regionale.to@cert.regione.piemonte.it

- **Citta' Metropolitana di Torino**
Dipartimento Territorio, Edilizia e Viabilità
Direzione Territorio e Trasporti
Dipartimento ambiente e vigilanza ambientale
protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it

- **A.R.P.A. Piemonte**
Dipartimento territoriale del Piemonte Nord Ovest – Struttura semplice "Attività di produzione"
dip.torino@pec.arpa.piemonte.it

OGGETTO:

Osservazione congiunta dei Gruppi Consiliari "Il Centro Per Cambiano" e "Vento di Cambiamento" ai sensi dell'art. 15, comma 9 L.R. 56/77 e s.m.i., in merito alla pubblicazione del 18/12/2020 del Progetto Preliminare di Variante Strutturale n. 2 al P.R.G.C. vigente e relativi elaborati ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.44 del 27/11/2020.

VISTI

- gli elaborati tecnici e grafici allegati alla Proposta Tecnica al Progetto Preliminare della Variante Strutturale nr. 2 approvata con D.C.C. nr. 18 del 26/06/2020 contenente tutti i tracciati ciclopedonali esistenti, tutti quelli non esistenti (ma oggetto di progetto definitivo) e tutti quelli non esistenti ma "futuribili" e di cui non esiste alcun elaborato progettuale.
- gli elaborati tecnici e grafici allegati al Progetto Preliminare di Variante Strutturale nr. 2 pubblicati in data 18/12/2020 e discussi nella seduta consiliare del 27/11/2020;

Comune di Cambiano N. prot. 0002086 del 12/02/2021 Tit. 06 Cl. 03 Sc.

CONSIDERATO

- **che l'Amministrazione Comunale ha scelto di eliminare dalla cartografia sia i tracciati ciclopedonali di recente realizzazione (2017-2019) sia quelli previsti e progettati** (i cui lavori dovranno essere avviati entro il 30/04/2021 per non perdere i finanziamenti!), che sono già stati oggetto di procedure e decreti di esproprio definitivi e liquidati dal Comune di Cambiano per un totale di terreno agricolo di pregio pari a 12.793 mq nel tratto **Cambiano – Madonna della Scala** e 9.009 mq nel tratto **Cimitero – Area Proloco** (di cui 4000 mq per la realizzazione dello scolmatore per il fosso Rùra) **per un totale di 21802 mq di terreno agricolo di pregio espropriato**. Tali aree risultano inoltre inserite in Classe II come "Capacità di uso del suolo" e sono anche ad "*Elevato interesse agronomico*", in base all'art. 20 del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.). **Si allegano alla presente i piani particellari di esproprio**.
- che è previsto l'obbligo, in sede di Variante Strutturale e di qualsivoglia aggiornamento della cartografia allegata al P.R.G.C., di riportare un aggiornamento contestuale di tutta la rete infrastrutturale presente e in progetto, come indicato agli art. 12 e 14 della L.R. 56/77, per garantire una corretta pianificazione, presente e futura, del territorio in cui le piste e i tracciati ciclopedonali rientrano a pieno titolo.

LETTI

- gli approfondimenti richiesti dagli Enti REGIONE PIEMONTE/DIREZIONE AMBIENTE, ARPA PIEMONTE e CITTA' METROPOLITANA DI TORINO i quali pongono in evidenza, in merito ai percorsi ciclopedonali, la necessità di "*verificare se tali previsioni interferiscano, a livello di conteggio delle superfici, con aree destinate a standard urbanistici o aventi specifica destinazione residenziale, produttiva o commerciale*", di valutare "*opportuni approfondimenti nell'ambito della Relazione Illustrativa e, qualora sussistano le condizioni, acquisire negli elaborati cartografici del Progetto Preliminare i sedimi ciclabili esistenti o in corso di realizzazione, così da consentire una valutazione preliminare delle eventuali interferenze con la zonizzazione di PRGC e definire specifici criteri di progettazione eco-compatibile dei manufatti*" e soprattutto rilevano "*la mancanza di una analisi approfondita circa le sensibilità ambientali e le criticità pregresse e ipotizzabili a seguito della realizzazione degli interventi; anche in riferimento a queste aree la Variante deve inoltre individuare le opportune misure di carattere mitigativo e compensativo*".
- la risposta dell'Amministrazione Comunale, tramite il professionista incaricato, risulta essere per tutte le considerazioni fatte dagli Enti sopra elencati la seguente: "*l'intento dell'Amministrazione era di natura puramente illustrativa, volto semplicemente a fornire una "fotografia" della rete ciclabile esistente e dei segmenti in corso di completamento..... Il Progetto Preliminare della Variante provvede in ogni caso allo stralcio di tutti i contenuti relativi alle piste ciclabili di scala comunale*". Come già detto durante la seduta consigliare del 27/11/2020, tale giustificazione desta, almeno nei Gruppi Consiglieri sottoscrittori della presente, qualche riserva e suscita parecchie perplessità visto che le piste ciclopedonali stralciate sono in parte già esistenti e in parte di prossima realizzazione.
- le richieste di compensazioni ambientali per la salvaguardia degli ecosistemi ambientali e dei servizi ecosistemici erano previste dalla Normativa ancor prima della realizzazione delle piste ciclabili oggetto di discussione della presente Variante Strutturale nr.2 : infatti i lavori del tratto ciclopedonale Cambiano – Madonna della Scala sono stati appaltati il 30/10/2017, l'inizio lavori risale al 05/06/2018 e il fine lavori al 30/10/2019, mentre il certificato di regolare esecuzione dei lavori è stato redatto il 23/12/2019.

VERIFICATO INOLTRE CHE

- la cartografia e la base topografica, come dichiarato anche dal professionista incaricato durante l'ultimo Consiglio Comunale del 27/11/2020, non risulta aggiornata rispetto alla versione riportata nella Variante Generale approvata con D.G.R. n. 15-5069 del 18/12/2012;

- tutti gli elaborati tecnici e cartografici, caratterizzanti solo la parte urbanistica del Progetto Preliminare di Variante Strutturale nr. 2 di P.R.G.C., non sono stati realizzati in conformità a quanto previsto dal Regolamento Regionale 1/R del 23/01/2017 il quale indica che per la redazione degli elaborati dello strumento urbanistico e sue varianti di cui all'articolo 14, c. 3 quinquies della Lr. 56/1977, contestualmente devono essere trasmessi gli elementi geografici vettoriali utilizzati per la generazione degli elaborati cartografici di cui sopra, in formato shapefile georiferiti nel sistema di riferimento WGS84/UTM32N, con la relativa attestazione di conformità. Si specifica che attualmente solo gli elaborati geologici attualmente vigenti sono già stati elaborati tramite shape files e georiferiti nel sistema UTM ED50 32N in sede di approvazione della Variante Generale del 2012.
- vista la recente pubblicazione, propedeutica alla gara di affidamento lavori, della "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI OPERATORI ECONOMICI DA INVITARE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA SENZA PREVIA PUBBLICAZIONE DI BANDO PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI DI SISTEMAZIONE DEL FOSSO RURA' E PISTA CICLABILE. LOTTO 1: TRATTI 1-2-3; LOTTO 2: TRATTI 4-5" (importo lavori 366.296 €), tratto Cimitero – Arca Proloco di via d'Ovia – tramite Avviso alla Cittadinanza in data 12/01/2021,

SI CHIEDE CHE

- codesta Amministrazione ripristini, sugli elaborati cartografici del Progetto Preliminare di Variante Strutturale nr. 2, i tratti ciclopedonali come indicati nella precedente versione approvata con D.C.C. nr. 18 del 26/06/2020, reinserendo in cartografia perlomeno i tratti già realizzati e di prossima realizzazione e tralasciando eventualmente solo quelli "futuribili" e attualmente non oggetto di progetto preliminare.
- a seguito del reinserimento dei tratti ciclopedonali stralciati (ma esistenti), codesta Amministrazione si assumi la responsabilità tecnica, politica ed economica di dare soluzioni coerenti alle richieste tecniche e compensative così come richieste da Arpa Piemonte, Città Metropolitana e Regione Piemonte. Si sottolinea che la realizzazione di tratti ciclopedonali in aree agricole di pregio, e di Classe II, oltre che costituire un gravoso impegno economico per la collettività, risultano essere anche una considerevole sottrazione di suolo alla produzione agricola locale con conseguente ed inevitabile impermeabilizzazione di suolo e alterazione degli ecosistemi.
- si provveda, contestualmente alla redazione del Progetto Preliminare di Variante Strutturale, ad aggiornare la cartografia di base sfruttando gli strumenti cartografici presenti nel Geoportale della Regione Piemonte o similari facilmente reperibili e già georiferiti.
- si colga l'occasione della Variante per georiferire tutti le informazioni, i dati, i layers e tutti i metadati contenuti negli elaborati urbanistici ai sensi del Regolamento Regionale 1/R del 23/01/2017, producendo specifici shape files.

Distinti saluti
Cambiano, /01/2021

Si allegano alla presente i piani particellari che sono stati oggetto di esproprio al fine di dare un contributo nel determinare, sulla cartografia di piano, i tracciati di pista ciclabile realizzati nel 2019 e da realizzarsi nell'Aprile del 2021.

Per "Il Centro per Cambiano"

Per il "Vento di Cambiamento"

I Consiglieri

BENNA dott. Alberto

MAMMOLITO Michele

MARIOTTO dott.ssa Emma

Il Consigliere

SAGGESE Ernesto

OSSERVAZIONE 6



Prot. N. 0002093
del 12/02/2021
Class. 6.2.

Comune di Cambiano

Città Metropolitana di Torino

Ufficio Tecnico Comunale

Settore Edilizia-urbanistica

Pubblicazione della Delibera del C.C. di adozione del Progetto Preliminare della Variante Strutturale n.2 al PRGC vigente e relativi elaborati, redatto ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R. 56/77 e s.m.i.

Osservazioni Ufficio Tecnico Comunale ai sensi dell'art. 15, comma 9 della L.R. 56/77 e s.m.i.:

Norme tecniche di attuazione:

1. Pag.3 riportato variante parziale 14-15 in colore marrone si confonde con la variante strutturale;
2. Pag.6 rivedere le categorie edilizie ammissibili in area di completamento in seguito ad abrogazione delle categorie 6-7-10-11-12 non sufficiente consentire d) ed e), mutamento destinazione d'uso ex 7, ampliamento (ex11), sopraelevazione(ex12); verificare se la categoria e) nuove costruzione è accettabile come definizione per interventi completamento (ex 10).
3. Pag.8-9-10, non compaiono le categorie che prima erano classificate come ampliamento ex11, sopraelevazione ex12; è previsto dalla norma modificata solo l'ampliamento funzionale comma 3 art.8, occorre inoltre chiarire bene l'intervento relativo al mutamento d'uso che è stato individuato come intervento autonomo da associarsi a qualsiasi intervento edilizio, questo potrebbe creare problemi applicativi per alcune zone che il P.R.G.C. vigente non consentiva la categoria edilizia di mutamento d'uso.
4. Pag.18-21 non risulta coerente l'aggiunta pertinenziale nella definizione dei parametri edilizi ed urbanistici.
5. Pag.20 insediamenti produttivi, eliminato categorie 10, 11, 12 (completamento, ampliamento, sopraelevazione) previsti interventi in categoria d) ed e) (ristrutturazione e nuova costruzione-ampliamento funzionale e sostituzione edilizia-). L'intervento di ampliamento che utilizza residua capacità edificatoria sul lotto non sembra rientrare nell'ampliamento funzionale così pure la sopraelevazione. Pertanto occorre normare in maniera chiara ed univoca l'intervento di completamento, ampliamento e sopraelevazione. Stessa problematica per interventi direzionali-commerciali.
6. Pag.22, si ritiene opportuno limitare la trasformazione della copertura a terrazzo dei bassi fabbricati e tettoie nel centro storico limitata alle costruzioni esistenti.
7. Pag.23 sono state eliminate le categorie di intervento di completamento e sopraelevazione. Non è sufficiente lasciare solo l'ampliamento, non c'è stata alcuna richiesta di riduzione degli interventi relativi all'art.21. Inoltre per gli interventi sul lato opposto a quello della strada vi era previsto solo cat.6 (ristrutturazione) erroneamente inserito ampliamento, stesso errore anche a pag.24 per i fabbricati rurali esistenti.
8. Pag. 29 è stata eliminata la lettera g6) a, a tale proposito si chiede di chiarire se è ancora possibile in centro storico costruire locali interrati sottostanti gli edifici o nelle aree libere per locali accessori in seguito a questa abrogazione.
9. Pag. 29 eliminata la norma di divieto per apertura abbaini prospicienti strade e spazi pubblici, valutare il ripristino della limitazione.
10. Pag.29 eliminato possibilità di recupero corpi staccati per la zona B02 vi è una norma sostitutiva per

Comune di Cambiano N. prot. 0002093 del 12/02/2021 Tit. 06 Cl. 02 Sc.

tale area.

11. Pag.30 gli edifici localizzati con il civico 3 e 10 di corso O. Lisa e Vicolo Giardini 7 occorre identificarli con la rispettiva cellula.
12. Pag.39 alla nota aggiunta riferita al trasferimento di capacità edificatoria tra lotti contigui occorre inserire l'esclusione delle zone Bi per non avere conflitto con la norma generale che prevede l'esclusione di ampliamento residenziale nelle zone Bi.
13. Pag. 39 lettera A1 la norma modificata prevede categorie solo e) e f) è stato tolto il completamento, la sopraelevazione e l'ampliamento, essendo in zona B non si permetterebbe l'edificazione di nuove edifici in lotti liberi, pertanto si richiede il ripristino delle categorie attualmente ammesse dal PRGC vigente. Per la densità fondiaria lettera b) punto 2 non ammesso completamento e sopraelevazione stessa cosa punto 3 mancante l'intervento di completamento.
Punto 5 lettera c) eliminato categorie 10, 11, 12 (completamento, ampliamento, sopraelevazione) previsti interventi in categoria e) (nuova costruzione ovvero ampliamento funzionale e sostituzione edilizia). Tali interventi non comprendono quelli soppressi.
14. Pag.40, A2 lettera a) e punto 3 lettera e) nell'intervento diretto non inserito le categorie per cambio d'uso e demolizione; punto b) eliminato categorie 10, 11, 12 (completamento, ampliamento, sopraelevazione) previsti interventi in categoria e) (nuova costruzione ovvero ampliamento funzionale e sostituzione edilizia). Tali interventi non comprendono quelli soppressi.
15. Pag.41 punto B01 lettera a) nell'intervento diretto non inserito le categorie per cambio d'uso e demolizione, eliminato categorie 9- 10 (ristrutturazione urbanistica e completamento, previsti interventi in categoria e) ed f) (nuova costruzione ovvero ampliamento funzionale e sostituzione edilizia e ristrutturazione). L'intervento nuova costruzione non comprende quelli soppressi.
16. Pag.42 punto B02 lettera a) nell'intervento diretto non inserito le categorie per cambio d'uso e demolizione, inserito categoria e) ed f) non compreso categoria completamento, sopraelevazione e ampliamento. Previsti interventi in categoria e) ed f) (nuova costruzione ovvero ampliamento funzionale e sostituzione edilizia e ristrutturazione). L'intervento nuova costruzione non comprende quelli soppressi. Stessa correzione da fare per capo verso riportato nella stessa pagina relativa ai parcheggi.
17. Pag.43, art. 26 lettera g) inserito categoria e) nuova costruzione che non corrisponde con la definizione soppressa di "nuovo impianto" categoria utilizzata solo per le nuove aree di espansione previste da P.R.G.C., occorre rivedere tale categoria.
18. Pag.45, rivedere all'art.28 nelle sub-aree D01 la categoria e) (nuova costruzione) non comprende anche il completamento e nuovo impianto così come era previsto dal P.R.G.C. vigente.
19. Pag.46 sub area D5 non è stato richiesto di eliminare le categorie di intervento ampliamento, sopraelevazione, demolizione, cambio d'uso, pertanto occorre ripristinare quanto previsto dal P.R.G.C. vigente.
20. Pag.47 il primo capoverso con l'introduzione del termine ampliamento non è chiaro se nell'ambito di tale intervento è compresa la sopraelevazione di edifici esistenti. Art.29 secondo capoverso nelle categorie di intervento occorre precisare che escluso il cambio d'uso. La categoria e) inserita ha sempre la stessa problematica più volte citata precedentemente. A tale proposito si richiede di correggere anche a pag.48 terzo capoverso.
21. Pag.49 art.30 intervento diretto zona De1 manca categorie intervento attualmente ammesse dal P.R.G.C. vigente: demolizione (intervento autonomo) mutamento d'uso, ampliamento. Errato l'inserimento della categoria e) nuova costruzione che non corrisponde con la definizione soppressa di nuovo impianto categoria utilizzata solo per le nuove aree di espansione previste da P.R.G.C., occorre rivedere categoria.
22. Pag. 52 art.31 interventi ammessi su patrimonio edilizio esistente non inserito categorie di intervento demolizione, mutamento d'uso, completamento, ampliamento e sopraelevazione, attualmente previsti dal P.R.G.C. vigente.
23. Pag.53 punto 2) manca tra interventi ammessi completamento e sopraelevazione; punto 3) manca intervento di demolizione inoltre vi è un errore di categoria: sostituito 6 (ristrutturazione) con ampliamento. Punto 4 mancano gli interventi di demolizione, mutamento d'uso che attualmente

- sono previsti dal P.R.G.C. vigente;
24. Pag.55 punto V mancano negli interventi ammessi la categoria di completamento che attualmente è prevista dal P.R.G.C. vigente.
 25. Pag.63 all'art.34 terzo ultimo capoverso, nella norma che prevede interventi edificatori nelle aree a servizi, occorre precisare e definire l'entità degli stessi (dimensionamento max).

Tavole di P.R.G.C. tav.3- 4a-4b e altre significative:

Aggiornare la legenda delle tavole, dove sono elencate le aree servizi e le aree relative alla zonizzazione, alcune superfici sono variate. (B02-B03-B04-B06-B04n)

Cambiano 12 febbraio 2021



Integrazioni osservazioni Ufficio Tecnico Comunale ai sensi dell'art. 15, comma 9 della L.R. 56/77 e s.m.i.:

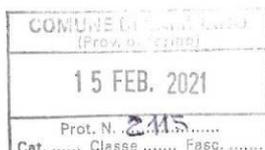
Ad integrazione delle osservazione trasmesse in data 12 febbraio 2021 prot.2093 dell'Ufficio Tecnico Comunale, si inviano ulteriori osservazioni:

1. Si richiede di inserire una normativa specifica che prevede nell'ambito delle zone di completamento per le categorie d'intervento: ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuove costruzioni(completamento)e permesso di costruire in sanatoria, l'obbligo dei richiedenti a sottoscrivere un impegno unilaterale con il quale si obbligano a dismettere gratuitamente a semplice richiesta al Comune di Cambiano le aree destinate da cartografia di PRGC a strada/servizi(esistente o progetto) mediante atto notarile con relative spese notarili e di frazionamento a proprio carico.
2. Occorre integrare, ove necessario, le Norme di Attuazione, conseguentemente ai chiarimenti interpretativi che la Circolare Interministeriale del dicembre 2020 ha fornito in merito alle disposizioni di cui all'art. 10 del DL 76/2020, convertito in L. 120/2020.

Cambiano 15 febbraio 2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA
(Geom. COPPOLA Giuseppe)
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.lgs 82/2005 s.m.i.

OSSERVAZIONE 7



**Allo Sportello Unico dell'Edilizia
1 del Comune di Cambiano
alla c.a.
del Sig. Sindaco del Comune di Cambiano
VERGNANO Carlo**

**dell'Assessore all'Urbanistica
MIRON Daniela**

**All'Ufficio Regione Piemonte
Ufficio Urbanistica - PRGC**

OGGETTO: Osservazioni alla Variante Strutturale n. 2 al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77 - Adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, (Area Residenziale B02-B03 sita in Via Gaude n.8 e Via d'Ovia n.5, Catasto Terreni F.9 n.157)

Il sottoscritto Carlo Molinari nato a Villastellone il 08/03/1951, c.f. MLN CRL 51C08 M027K residente in Cambiano – Via Gaude n.8, in qualità di unico proprietario del fabbricato residenziale identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 9 particella n. 157 subalterni n.ri 2-3-5-4-7-8-9-10-11-12-13-14-15 e della tettoia facente parte dello stesso mappale 157 F.9, ed identificato al Catasto Fabbricati al F.9 n.157 sub.6 di mq 293. I suddetti fabbricati più terreno di pertinenza quali Enti Urbani sono al Catasto Terreni per una superficie totale di mq 3833, nella variante N.2 del PRG vigente sono descritti nelle Norme Tecniche di Attuazione come "Zona di completamento B02 opp.B03". N.B. Nell'estratto di variante N.2 PRGC non è definito chiaramente dove finisce la zona B02 ed inizia la B03.

- Vista la proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n° 2 al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17 comma 4 della legge regionale 56/77 di cui la delibera del Consiglio Comunale n° 18 del 26/07/2020 e del relativo avviso di deposito degli atti datato 29/06/2020;
- Vista la successiva adozione con relativa delibera N. 44 del 27/11/2020 del progetto preliminare della Variante N.2 del PRG vigente ed i relativi allegati, redatto ai sensi dell'art.17 comma 4 della L.R. 56/77;
- Vista l'esposizione del Preliminare PRG in data 27/01/2021,
- Visti i diritti ai sensi di legge vigente di formulare le Osservazioni e Proposte al suddetto preliminare di PRG, nel proprio interesse

IL SOTTOSCRITTO ESPONE QUANTO SEGUE COME OSSERVAZIONE E PROPOSTE

Pag. 1

Comune di Cambiano N. prot. 0002115 del 15/02/2021 Tit. 06 Cl. 03 Sc.

- 1) La parte grafica di estratto PRG nella variante N.2 al PRG vigente inerente alla proprietà suddetta è rappresentata nella Tav.3 scala 1:5.000, redatta dallo Studio Associato Architetti PAGLIA, la zona B02 opp. B03 ed è situata in Via Gaude n.8 ed in Via d'Ovia n.5, la documentazione fotografica che si allega alla presente dimostra come siano tutti fabbricati antichi risalenti al pari dei fabbricati sempre siti in Via Gaude ma dalla parte opposta della proprietà di cui all'oggetto, e nella Variante N.2 già perimetrati in azzurro e definiti nelle NtA come "*Tessuti di antica formazione*" E' palese ed evidente che vi è una carenza di informazioni di base indispensabili ed essenziali che lo Studio Associato Paglia doveva recepire come stato attuale prima di iniziare la variante N.2, realtà che se non erano evidenti tramite i documenti dell'Archivio Edilizia Privata del Comune di Cambiano, poteva essere lo stesso UTC che su chiarimenti giustificati sottolineava l'inesatta descrizione degli antichi tessuti di Via Gaude, (considerati solo nella parte a sx rispetto al centro paese), facendo riscontrare allo stesso Studio Architetti Paglia che la Via Gaude è risalente al tessuto più antico in entrambi i suoi lati, (escludendo da quelli antichi solo le case popolari ed annessa piazza ed altri due o tre fabbricati anni 1965-1985);
- 2) **Si richiede pertanto con le presenti Osservazioni che la zona definita nella Variante n.2 già perimetrata tratteggiata di colore blu e definita nelle NtA come "*Tessuti di antica formazione*" venga giustamente ampliata comprendendo entrambi i fronti dei fabbricati che si affacciano su Via Gaude comprendendo quindi anche la proprietà del sottoscritto identificata al F.9 mappale 157, (con accesso in Via d'Ovia per la tettoia a Sud del lotto edificato), in quanto risalenti tutti a fine 1800 inizio 1900, quindi tutti di antica costruzione, escludendo unicamente le Case ATC con relativa piazza antistante e fabbricati proprietà Chiesa o danti causa, propr. Santoli e propr. Rubatto quali fabbricati costruiti ex novo negli anni 1965/1985.**

In fede.

Cambiano 14.02.2021

.....*R. Molinari*.....

Allegati: Visura Catasto ed Estratto di mappa Catasto Terreni F.9 n.157;

OSSERVAZIONE 8

COMUNE DI CAMBIANO (Prov. di Torino)	
15 FEB. 2021	
Prot. N. 2131	
Cat. 6 Classe 3	Pesc.

Spett.le
COMUNE DI CAMBIANO
Piazza Vittorio Veneto n° 9

OGGETTO: Occupazione terreno per realizzazione servizi e rotonda stradale.

Il sottoscritto Nicola FAIENZA nato a Atesa il 20/03/1942 e residente RIVALTA DI TORINO in Via Nilde lotti n° 33, nella qualità di proprietario del terreno di cui alla particella n° 11 del foglio di mappa n° 138, venuto a conoscenza che parte di detta particella è stata occupata per la realizzazione di servizi comunali e rotonda stradale, senza che allo scrivente venisse notificato alcun atto relativo a tale occupazione come da normative vigenti previste.

Trattandosi di occupazione abusiva di privata proprietà, lo scrivente

CHIEDE

L'immediata liberazione del terreno di proprietà abusivamente occupato in base al valore di mercato al metro quadro per l'area di riferimento entro e non oltre 60 giorni dal ricevimento della presente; trascorso infruttuosamente tale termina, lo scrivente si vedrà costretto ad aderire, suo malgrado, le vie legali.

Nell'occasione si porgono cordiali saluti.

Rivalta di Torino, 15/02/2021

IN FEDE

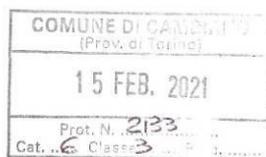
Nicola FAIENZA



Allegato:
- COPIA DOCUMENTO RICONOSCIMENTO E ESPICCO FISCALE

Comune di Cambiano N. prot. 0002131 del 15/02/2021 Tit. 06 Cl. 03 Sc.

OSSERVAZIONE 9



Spett.le
COMUNE DI CAMBIANO
Piazza Vittorio Veneto n° 9

OGGETTO: PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONE ALL'ADOZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE N. 2 AL P.R.G.C..

Il sottoscritto Nicola FAIENZA nato a Atesa (ch) il 20/03/1942 e residente RIVALTA DI TORINO, Via Nilde lotti n° 33, CF.: FNZNCL42C20A485X, proprietario di terreno censito al Fg. n° 11 particella n° 138, terreni individuati nel PRGC vigente come parte di area a servizi Ss01n, presenta la seguente richiesta di osservazione:

Considerato che l'area in oggetto Ss01n confina con le seguenti zone.:

- A Nord con area destinazione industriale/artigianale De1₂
- A Est confinante con la strada Via Cavalieri di Vittorio Veneto
- A Sud con area a servizio parcheggio Ss02n1
- A Ovest con area destinazione parcheggio P13n1 e via Polesine in limine confinante con la rotonda che grava sulla mia proprietà.

RICHIEDE

Il cambio di destinazione di tale area e precisamente:

Che a tutta l'area del Fg. 11 particella n. 138, Ss01n1, venga assegnata una destinazione commerciale o, in alternativa, artigianale/industriale come l'adiacente area confinante De1₂ e che l'area di che trattasi è adiacente alla zona industriale già esistente.

Si segnala ad ogni effetto di legge, compreso quello interruttivo della prescrizione che il Comune, ab immemori, si è fatto lecito occupare illegittimamente lato Ovest, confinante con Via Polesine, comprensivo di viabilità rotatoria includenti anche i servizi annessi, senza nulla comunicare allo scrivente, e tanto meno occupare detto spazio con esproprio per pubblica utilità.

Certo dell'accoglimento della presente istanza, il sottoscritto porge doverosi ossequi

Rivalta di Torino, 15/02/2021

IN FEDE

Nicola FAIENZA

Allegato:

- 1 - Estratto di mappa,
- 1 - copia documento d'identità e Codice fiscale
- 1 - copia PERIZIA ASSEVE ROTTA PER LA RIVITALIZZAZIONE DELL'AREA

Comune di Cambiano N. prot. 0002133 del 15/02/2021 Tit. 06 Cl. 03 Sc.

OSSERVAZIONE 10



Spett.le
Sindaco
Carlo Vergnano
Piazza Vittorio Veneto 9
10020 - CAMBIANO (TO)

Torino, 15 febbraio 2021
Prot. 123 IR/and

- Comune di Cambiano - Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 2 al PRGC vigente - Osservazioni

Il Comune di Cambiano, con Deliberazione del Consiglio Comunale n.44 del 27/11/2020, ha adottato il Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 2 al PRGC vigente, redatto ai sensi dell'art. 17 della LR 56/1977. Ai sensi dell'art. 15, comma 9 della LR 56/1977, il Progetto Preliminare è pubblicato per 60 giorni sul sito istituzionale e all'albo pretorio informatico del Comune di Cambiano, durante i quali chiunque può formulare osservazioni e proposte nel pubblico interesse, in ordine agli aspetti urbanistici e ambientali, purché riferite esclusivamente alle modifiche introdotte con la Variante.

A seguito dell'analisi degli elaborati costituenti il Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 2 al PRG vigente, nonché sulla scorta delle osservazioni presentate il data 29/07/2020 alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare e delle relative controdeduzioni espresse dal Comune di Cambiano, **si osserva quanto segue.**

Il PRGC vigente attribuiva una capacità edificatoria perequativa ad alcune aree a servizi che, all'epoca della formazione del Piano vigente, furono ritenute di particolare rilevanza "strategica"; le regole applicative dei meccanismi di perequazione prevedevano che, contestualmente alla cessione gratuita al Comune di tali aree, le rispettive capacità edificatorie potessero essere trasferite e attuate nelle aree di completamento B di cui all'art. 25 delle NTA del PRGC vigente.

La Variante Strutturale n. 2, pur mantenendo invariati i meccanismi perequativi previsti dal PRGC vigente, ha inteso rivedere le aree a servizi a cui applicare tale capacità edificatoria e relativi meccanismi perequativi di trasferimento, confermando solo 2 delle 10 aree a servizi previste dal PRGC vigente (come riportato nelle NTA della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 2 nell'apposita "Scheda aree soggette a perequazione").

./.

Comune di Cambiano N. prot. 0002152 del 15/02/2021 Tit. 06 Cl. 03 Sc.



Collegio Costruttori Edili Torino
Via San Francesco da Paola, 39 - 10123 Torino Tel. +39 011 8137777 Fax +39 011 81377.268 CF80082950017 CP 1213 To Ferr.
info@cce.to.it www.cce.to.it



La capacità edificatoria delle aree a servizi soggette a perequazione era, ed è tuttora, stabilita in 50 mq di S.I.p. ogni 300 mq di aree per servizi, trasferibile nelle aree B una tantum fino ad un massimo di 100 mq. Inoltre, l'utilizzazione dei diritti edificatori è subordinata alla cessione gratuita dell'area generatrice di tali diritti.

Le 8 aree a servizi omesse dai meccanismi di perequazione, sono ora ricondotte, con la Variante Strutturale n. 2, nel novero delle aree per servizi sociali ed attrezzature di livello comunale. La Delibera di adozione del Progetto Preliminare inoltre prevede che *“La Variante Strutturale n. 2 non concerne l'apposizione né la reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio e pertanto non trovano applicazione le procedure partecipative di cui all'art. 11 del DPR 327/01; nonostante l'eliminazione della capacità edificatoria perequativa, le aree per servizi pubblici sono infatti attuabili anche per iniziativa privata in convenzionamento con il Comune”*.

Non si ravvisa, nell'attuale formulazione dei disposti normativi e dei contenuti della Delibera di adozione, la finalità di mantenere delle aree a servizi senza la volontà, da parte del Comune di Cambiano, di acquisirle a patrimonio pubblico o, in alternativa, ad assoggettarle all'uso pubblico. A tal proposito si ricorda che il comma 4 dell'art. 21 della LR 56/1977, precisa che *“Ai fini degli standards, di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle superfici delle quali è prevista l'acquisizione da parte della pubblica amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento permanente ad uso pubblico disciplinato con convenzione.”*, ponendo anche dei dubbi sulla possibilità di annoverare tali aree a servizi nella dotazione degli standard urbanistici volti a soddisfare le quantità previste dall'art. 1 della LR 56/1977.

Il mantenimento dei meccanismi perequativi di tali aree per servizi consentirebbero invece l'acquisizione gratuita a patrimonio pubblico delle aree in oggetto, con la conseguente realizzazione delle previsioni urbanistiche previste dal Piano Regolatore (aree per servizi incluse).

Inoltre, come già osservato in sede di Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, nell'ottica della Variante strutturale n. 2 di incentivazione del riuso del patrimonio edilizio esistente, dovrebbe essere valutato il trasferimento delle capacità edificatorie di tali aree a servizi non solo nelle aree di completamento B, ma anche nelle aree afferenti al tessuto consolidato, Centro Storico compreso, così da fornire incentivi volumetrici (da commisurare con le diverse tipologie di intervento eseguibili sugli edifici esistenti del territorio di Cambiano) al riuso e alla rigenerazione urbana. Ad esempio per il Centro Storico si potrebbe favorire il recupero di spazi già costruiti e non costituenti S.I.p., come tettoie o locali accessori, trasferendo modeste quantità edificatorie dalle aree a servizi perequate, a fronte della loro cessione gratuita al Comune. L'ampliamento delle aree su cui è possibile trasferire la capacità edificatoria generata da tali aree a servizi

./.



Collegio Costruttori Edili Torino
Via San Francesco da Paola, 39 - 10123 Torino Tel. +39 011 8137777 Fax +39 011 81377.268 CF80082950017 CP 1213 To Ferr.
info@cce.to.it www.cce.to.it



porterebbe inoltre ad un'attuazione più efficace e consistente dei meccanismi perequativi previsti dal PRGC, favorendo da una parte l'acquisizione a patrimonio pubblico di tali aree e dall'altra la concretizzazione delle potenzialità edificatorie in capo ai proprietari delle aree per servizi.

Tutto ciò premesso, si richiede, nel pubblico interesse, il inserimento nell'apposita "Scheda aree soggette a perequazione" contenuta nelle NTA del PRGC, delle 8 aree a servizi stralciate dalla Variante Strutturale n. 2, riattribuendo alle stesse i meccanismi perequativi confermati dalla Variante stessa, e l'ampliamento delle aree su cui è possibile trasferire la capacità edificatoria generata dalle stesse, con particolare attenzione a quelle afferenti il tessuto edificato, al fine di fornire fattivi e concreti incentivi al riuso e alla rigenerazione urbana.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

IL PRESIDENTE

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. ...", written over the printed text "IL PRESIDENTE".



Collegio Costruttori Edili Torino
Via San Francesco da Paola, 39 - 10123 Torino Tel. +39 011 8137777 Fax +39 011 81377.268 CF80082950017 CP 1213 To Ferr.
info@cce.to.it www.cce.to.it

OSSERVAZIONE 11

Ill/mo Sig. Sindaco del
Comune di CAMBIANO

OGGETTO: Osservazioni "Progetto Preliminare della Variante Strutturale n.2 al PRGC vigente e relativi elaborati, redatto ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R. 56/77"

Il sottoscritto CIVERA MASSIMO nato a Cambiano il 21.05.1949 e residente in Cambiano – Cascina Graitesca n. 4, in qualità di proprietario dell'immobile censito al C.T. al fg. 4 particella 388 dopo aver preso visione della documentazione pubblicata presenta le sottoesposte osservazioni

L'area di mio interesse non è posizionata in centro storico, ma in zona periferica agricola (zona Graitesca) in cui sorgono dei cascinali ante 1942.

L'area è sottoposta a vincolo ambientale e rientra nella fascia di inedificabilità dei 100 m dal rio. L'Art. 37 delle N.T. d. A. allegate al P.R.G.C., "Protezione idrografica", recita che *"Nella fascia di rispetto dei 100 m misurati dal limite del demanio per corsi d'acqua non arginati, sono ammessi, sempre in detta fascia, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sui manufatti e/o sui fabbricati eventualmente esistenti mentre i mutamenti d'uso ammissibili sono solo quelli a favore degli usi rurali..."*.

Mentre nulla si ha ad eccepire per quanto riguarda la fascia di inedificabilità entro i 100 m, trova che il non poter recuperare il fabbricato con interventi di ristrutturazione edilizia sia alquanto obsoleto.

Il PRGC attuale individua alcuni edifici, perimetrando in cartografia, con la lettera F, per i quali sono ammessi cambi d'uso con eventuali interventi edilizi correlati, nel rispetto dei parametri di altezza, distanza, confrontanza e arretramento. In particolare, per l'area normativa F2, adiacente alla mia proprietà e

Comune di Cambiano N. prot. 0002153 del 15/02/2021 Tit. 06 Cl. 03 Sc.

precisamente foglio 4 mappali 345-350-352-353, è ammesso il recupero del fabbricato a residenza civile del primo piano, mentre il piano terra potrà essere destinato ad usi accessori alla residenza. Questa proprietà risulta, inoltre, più vicino al rio soggetto a vincolo.

Tale previsione mi mette in una situazione di svantaggio rispetto alla proprietà confinante in quanto la mia attuale porzione di fabbricato non rientra in tale zona e gli interventi ammissibili sono limitati.

La **nuova variante al PRGC** ha come obiettivo quello di contenere il consumo del suolo libero e il recupero degli edifici esistenti. In previsione di un eventuale intervento edilizio di ristrutturazione e/o cambi d'uso a favore di usi civili nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del fabbricato, chiedo che venga presa in considerazione anche la mia area normativa.

Sulla base di quanto su esposto, chiedo quindi l'ampliamento di questa zona normativa F2 anche per la mia porzione di proprietà.

Con osservanza.

Cambiano li, 15/02/2021.



In allegato:

- Scheda Area normativa F2;
- Estratto di PRGC con evidenziata l'area in oggetto;
- Estratto di mappa.

OSSERVAZIONE 12

**Allo Sportello Unico dell'Edilizia
del Comune di Cambiano
alla c.a.
del Sig. Sindaco del Comune di Cambiano
VERGNANO Carlo**

**dell'Assessore all'Urbanistica
MIRON Daniela**

**Alla Regione Piemonte
Ufficio Urbanistica - PRGC**

OGGETTO: Osservazioni alla Variante Strutturale n. 2 al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77 - Adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, (Area a Parcheggio Pubblico P04n e Area ad Ampliamento Cimitero)

La sottoscritta Daniela Garabello nata a Torino il 21/04/1963, c.f. GRB DNL 63D61 L219F, residente in Cambiano – Via Compajre Giacinto n.2, in qualità di unica proprietaria del terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 4 particella n. 70 di mq 4551 ed identificato in più ampia zona nel PRGC vigente in parte come "Parcheggio Pubblico P04n" di totali mq 1004 ed in parte come "Ampliamento Cimitero" con superficie totale non specificata nelle NtA della Variante N.2

- Vista la proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n° 2 al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17 comma 4 della legge regionale 56/77 di cui la delibera del Consiglio Comunale n° 18 del 26/07/2020 e del relativo avviso di deposito degli atti datato 29/06/2020;
- Vista la successiva adozione con relativa delibera N. 44 del 27/11/2020 del progetto preliminare della Variante N.2 del PRG vigente ed i relativi allegati, redatto ai sensi dell'art.17 comma 4 della L.R. 56/77;
- Vista l'esposizione del Preliminare PRG in data 27/01/2021,
- Visti i diritti ai sensi di legge vigente di formulare le Osservazioni e Proposte al suddetto preliminare di PRG, nel proprio interesse,

LA SOTTOSCRITTA ESPONE QUANTO SEGUE COME OSSERVAZIONE E PROPOSTE

- 1) La parte grafica di estratto PRG nella variante N.2 al PRG vigente è rappresentata nella Tav.3 scala 1:5.000, redatta dallo Studio Associato Architetti PAGLIA, e riporta

1


nella legenda allegata sia per il simbolo di zona **P04n** sia per i retini che contraddistinguono le due zone Ampliamento Cimitero e di Parcheggio Pubblico quanto già rappresentato nella Tavola 3 del precedente e vigente PRG del 2011 redatto dall'Ing.Baffa. Inoltre a differenza del PRGC 2011 che era scritto in modo nitido e molto ben leggibile anche in scala al 1:5.000, l'attuale estratto di PRGC e relativa Legenda che sono presenti nella Tav.3 della Variante N.2, sono per nulla leggibili e se si cerca nel file in pdf della Tav. 3 di ingrandire la tavola con lo zoom, i simboli di zona, questi diventano illeggibili. La Legenda è quindi totalmente da riscrivere in modo da farle riportare la stessa nitidezza dei caratteri che aveva la precedente Tav. 3 del PRGC 2011 in modo da evitare per il cittadino di leggere l'estratto Tav.3 immerso in una totale ed immediata NON chiarezza e NON nitidezza grafica, che porta lo stesso cittadino a non comprendere con trasparenza il contenuto dell'estratto di PRGC in Variante. Inoltre le sovrapposizioni dell'Estratto di PRGC non si sovrappongono all'estratto di mappa Catasto Terreni, che si allega alla presente; quindi una delle due rappresentanze grafiche è fuori scala;

- 2) Inoltre nella Variante N.2 di cui all'oggetto nell'estratto di PRGC si mantiene il vincolo sia Ampliamento Cimitero sia a Parcheggio Pubblico che già nella Giunta precedente con il Sindaco Michellone Giancarlo lo aveva cancellato dalle zone soggette a perequazione; vedi allegati Ricorso TAR, Memorie Avv.Michieletto, dicendo molto chiaramente in queste Memorie per conto del Comune del Comune di Cambiano che lo stesso vincolo a Parcheggio Pubblico *"è decaduto ai sensi dell'art.9 comma 2, del D.P.R. n.327/2001"*, (pag.5 Memorie), ed allora perché sulla Variante N.2 del PRGC si mantiene tale vincolo reiterato ed illegittimo? L'attuale Amministrazione con il beneplacito dei progettisti della variante N:2 mantengono il vincolo a Parcheggio Pubblico, (a dispetto di quanto scritto dallo stesso Comune nelle Memorie del 04/04/2018 che lo dicono DECADUTO), senza annullarlo e senza prevedere il giusto indennizzo nel rispetto della Costituzione Italiana. N.B. Le imposte di Successione nel 2008 sono state pagate su un valore a perequazione, su perizia Geom. Oberto/Comune di Cambiano di circa € 81.000, soldi buttati al vento!!! E poi lo stesso Avv. Michieletto per il Comune di Cambiano parla a pag.6 di non svuotamento del diritto di proprietà, è ancora utilizzabile, ma viene ridotto notevolmente il suo valore di mercato, *(dal Michieletto chiamato valore di scambio)*;

2


- 3) Sono trascorsi più di quindici anni da quando è stato imposto il vincolo ad Ampliamento del Cimitero ed a Parcheggio Pubblico, come risulta dal Ricorso al TAR Regione Piemonte del 05.04.2013. Il vincolo dei cinque anni massimi previsti dalle leggi urbanistiche vigenti è oltremodo scaduto, è stato reiterato ed è anticostituzionale come ben descritto nella Sentenza della Corte di Cassazione N.179 del 20 maggio 1999. Il Comune di Cambiano reitera il vincolo a Parcheggio Pubblico e nel contempo annulla ogni tipo di indennizzo che era attuato nel PRGC precedente a quello del 2011 e vigente nel 2008, (la ex perequazione offriva in cambio di terreno vincolato a Pubblico Servizio, dei moduli da realizzare in zone B, SPOSTANDO QUINDI IN ALTRA SEDE IL VALORE IMMOBILIARE, quale giusto indennizzo. Il Comune di Cambiano nella variante N.2 continua a considerare i vincoli in oggetto descritti, Ampliamento del Cimitero senza neanche dedicare una tavola finale riassuntiva relativa al Pubblico Servizio di tale area, non si sa l'estensione della superficie. Non vi è il prospetto finale con un titolo corrispondente ad Ampliamento Cimitero che mi crea l'unione tra la parte grafica e lo schema riassuntivo delle NtA, (come avviene nelle zone a Parcheggio Pubblico). Si parla di ampliamento cimitero rinviato poiché l'Amministrazione Comunale pensa di poter rinviare tale ampliamento, (ora c'è anche la possibilità di minimizzare lo spazio buttando le ceneri nella fossa comune), ma viene mantenuto saldamente nell'estratto di PRGC il vincolo in atto pertanto la stessa Amministrazione Comunale deve rispettare sia le leggi vigenti, sia comportarsi legittimamente prevedendo nelle NtA della Variante N.2 un equo indennizzo;
- 4) Inoltre mantenendo la stessa rappresentazione grafica sulla Tav.3 nei due PRGC anno 2011 e quello della presente Variante N.2, il Comune di Cambiano ha dimostrato palesemente che il vincolo per Ampliamento Cimitero ed il vincolo a Parcheggio Pubblico P04n NON SONO STATI MAI CANCELLATI E/O DECADUTI ma sono stati addirittura reiterati, con l'evidente volontà della Pubblica Amministrazione di voler continuare a risparmiare sulle spalle del cittadino contribuente senza minimamente prevedere ed inserire gli equi indennizzi dovuti per legge od ai sensi della Sentenza Corte Costituzionale N.179/1999, a favore della proprietà della sottoscritta. Infatti nelle stesse NtA in Variante N.2 sia nella relativa Relazione Illustrativa Variante N.2, non sono elencati indennizzi a favore delle proprietà vincolate causa reiterato vincolo sia a Parcheggio Pubblico P04n, sia per l'Ampliamento del Cimitero.

- Si richiede pertanto con le presenti Osservazioni che il suddetto vincolo "*Parcheggio Pubblico P04n*" sia effettivamente stralciato essendo considerato dallo stesso Comune di Cambiano decaduto, (vedi Memorie Avv. Michieletto anno 2018), e per l'Ampliamento del Cimitero sia previsto il giusto indennizzo che renda legittimo il vincolo reiterato ora privo di indennizzi pertanto illegittimo. Inoltre tale vincolo è stato più volte reiterato superando di gran lunga il quinquennio, (siamo a circa 15 anni), ed è illegittimo ai sensi della Sentenza N.179/1999 della Corte Costituzionale, che si allega alla presente;
- 5) In alternativa al punto 5) sopra esposto si richiede al Comune di Cambiano di rispettare la Sentenza N.179/1999 della Corte Costituzionale con l'unica possibilità se vuole mantenere i due vincoli di cui all'oggetto ed al punto precedente esposti, prevedere nella Variante N.2 un giusto ed equo indennizzo per la proprietà scrivente.

In fede.

Cambiano 15.02.2021



Allegati:

- 1/1 Visura dell'appezzamento distinto a Catasto Terreni F.4 n.70;
- 1/2 Estratto di Mappa Catasto Terreni del mappale 70 F.4 di Cambiano n.70;
- 2) Estratto di mappa ingrandito scala 1:250;
- 3) Estratto di PRGC Tav.3 Variante N.2, ingrandito scala 1:250;
- 4/1-4/2) Estratto PRG vigente 2011 (Ing.Baffa);
- 5/1-5/2) Estratto PRG Variante N.2 (Studio Arch.Associati Paglia);
- 6/1-6/2) NtA della Variante N.2 pag.90 Parcheggio P04n;
- 7) Sentenza N.179/1999 della Corte Costituzionale;
- 8) Ricorso al TAR Piemonte di Daniela Garabello rappresentata dagli Avv.ti Servetti e Papa del 05.04.2013;
- 9) Memorie Avv. Michieletto quale difensore del Comune di Cambiano nella Ricorso TAR Piemonte di cui al punto precedente.

OSSERVAZIONE 13

Studio Legale Sarzotti - Angelini

C.so Re Umberto, 27 - 10128 Torino - Tel. 011.5069755 r.a. - Fax 011.5612980
Partita IVA 11764600018

avv. Bruno Sarzotti
avv. Alessandro Angelini

avv. Simona Dell'Oglio
avv. Daniele Labbate

A mezzo PEC

Torino, 15 febbraio 2021

Al
Sindaco del Comune di Cambiano
piazza Vittorio Veneto n. 9
10020 - Cambiano (TO)

Oggetto: osservazioni alla deliberazione di Consiglio comunale del 27.11.2020, n. 44 (adozione del Progetto preliminare di Variante strutturale n. 2 al vigente P.R.G.), a norma dell'art. 15 comma 9 della legge regionale n. 56/1977.

Scrivo in nome e per conto dei signori Domenico IANNECE, nato ad Aquilonia il 30.12.1956, Domenico PIOVANO, nato a Cambiano il 26.2.1946, Paola BASSO, nata a Santena il 12.4.1966 e Gabriella BASSO, nata a Chieri il 6.1.1970, Teresa RIGAULT, nata ad Argenteuil (Francia) il 1°.1.1933 e Marialuisa BERRUTO, nata a Torino il 12.10.1955 (v. copie dei documenti allegate). I signori anzidetti, proprietari dei terreni censiti al Foglio 11 del Catasto Urbano, alle particelle, rispettivamente n. 137 (sig. IANNECE), n. 128-129 (sig. PIOVANO), n. 520 (signore BASSO) e n. 126 (signore RIGAULT e BERRUTO) mi hanno incaricato di formulare, per loro conto e nel pubblico interesse, le osservazioni relative alla Variante strutturale di P.R.G. in oggetto.

Le presenti osservazioni riguardano, nello specifico, gli aspetti urbanistici della Variante in questione.

1. Con delibera di Consiglio 26.6.2020, n. 18, il Comune di Cambiano ha adottato la Proposta tecnica del Progetto preliminare della Variante strutturale n. 2 al P.R.G. vigente, a norma dell'art. 17, comma 4, della legge regionale n. 56/1977. Tale Proposta tecnica è stata pubblicata dal 1°7.2020 fino al 30.7.2020, sul sito dell'ente e sull'albo pretorio informatico del Comune.

Successivamente, con delibera di Consiglio del 27.11.2020, n. 44, il Comune ha adottato il Progetto preliminare della Variante strutturale n. 2 al P.R.G. vigente: il Progetto preliminare è stato quindi pubblicato dal 18.12.2020 al 15.2.2021, termine entro il quale chiunque può prendere visione degli elaborati della Variante e formulare osservazioni e proposte nel pubblico interesse, in ordine agli aspetti urbanistici ed ambientali, a norma dell'art. 15 comma 9 della legge regionale n. 56/1977.

2. A seguito dell'analisi dei predetti elaborati, si formulano, nel pubblico interesse, le seguenti

osservazioni

2.1. Il P.R.G. vigente attribuiva una capacità edificatoria perequativa ad alcune aree a servizi che, all'epoca della formazione del Piano, furono ritenute di rilievo strategico: il meccanismo di perequazione prevedeva che, contestualmente alla cessione gratuita al Comune di tali aree, la capacità edificatoria potesse essere utilizzata nelle aree di completamento "B" (art. 25 delle NTA del Piano vigente).

Ora la Variante Strutturale n. 2, sia pur mantenendo invariato il meccanismo di perequazione anzidetto, ha rivisto pesantemente il numero di aree a servizi dove tale meccanismo di trasferimento della SLP può trovare applicazione. Per l'esattezza, solo due delle dieci aree a servizi previste dal P.R.G. sono state confermate (cfr. l'apposita "*SCHEDA AREE SOGGETTE A PEREQUAZIONE*", a pag. 85 delle NTA).

La capacità edificatoria delle aree a servizi – oggetto di perequazione – è rimasta ferma in 50 mq di SLP ogni 300 mq di area per servizi, trasferibile esclusivamente nelle

aree "B", *una tantum* fino ad un massimo di 100 mq. L'utilizzazione dei diritti edificatori è comunque subordinata alla cessione gratuita dell'area che genera tali diritti.

2.2. Tra le 8 aree a servizi che sono state escluse dal meccanismo di perequazione sopra descritto vi è anche quella di via Cavalieri di Vittorio Veneto (destinata a "*Campi, attrezzature sportive esistenti*", riferimento cartografico "S05", con superficie pari a 5.865 mq), dove si trovano i terreni di proprietà degli esponenti. L'area in questione, con la Variante strutturale n. 2, è stata inserita tra quelle per servizi sociali ed attrezzature di livello comunale, soggette a vincolo espropriativo da parte del Comune.

Con il nuovo assetto, non solo il Comune dovrà reperire le risorse economiche per l'acquisizione a patrimonio pubblico di tali aree (mentre con il P.R.G. vigente era prevista la cessione gratuita), ma trascorsi 5 anni dalla imposizione del vincolo espropriativo, se non motivatamente reiterato, si verificherà la decadenza dello stesso, configurandosi come area "non urbanisticamente disciplinata", c.d. "zona bianca" (Cons. Stato, Sez. IV, 24.8.2016, n. 3684).

Per contro, con il mantenimento del meccanismo perequativo il Comune eviterebbe l'esborso economico dovuto per l'indennità di esproprio, in quanto l'area sarebbe ceduta gratuitamente, e non si renderebbe necessaria, al quinto anno, la motivata reiterazione del vincolo (elemento questo che si presta, frequentemente, all'insorgere di contenziosi con i privati penalizzati dalla reiterazione del vincolo).

2.3. Non va poi dimenticato che, in un'ottica di incentivazione del riutilizzo del patrimonio edilizio esistente (quale obiettivo affermato con forza tra quelli perseguiti dalla Variante strutturale in esame), meriterebbe estendere il meccanismo perequativo consentendo il trasferimento delle capacità edificatorie di tali aree a servizi non solo nelle aree di completamento "B", bensì pure nelle aree afferenti al tessuto consolidato, prima fra tutte il Centro Storico.

Ciò servirebbe a dare impulso concreto all'incentivo edificatorio (da commisurare con le diverse tipologie di intervento eseguibili sugli edifici esistenti del territorio di Cambiano), al riuso degli edifici ed alla rigenerazione urbana. Ad esempio, nel Centro Storico si potrebbe favorire il recupero di spazi già costruiti e non costituenti SLP, come

tettoie o locali accessori, trasferendo modeste quantità edificatorie dalle aree a servizi perequate, a fronte della loro cessione gratuita al Comune.

L'ampliamento delle aree su cui è possibile trasferire la capacità edificatoria generata da tali aree a servizi porterebbe inoltre ad un'attuazione più efficace e consistente dei meccanismi perequativi previsti dal P.R.G., favorendo, da una parte, l'acquisizione a patrimonio pubblico di tali aree e, dall'altra parte, la concretizzazione delle potenzialità edificatorie in capo ai proprietari delle aree per servizi (per tutte queste considerazioni si veda quanto già evidenziato dall'ANCE Torino in data 29.7.2020, in occasione della osservazione n. 4 formulata rispetto alla Proposta tecnica del Progetto preliminare della Variante strutturale n. 2 al vigente P.R.G.).

3. Le osservazioni dell'ANCE Torino sono state respinte in occasione della delibera di Consiglio comunale del 27.11.2020, n. 44 (che ha adottato la Variante strutturale n. 2), con la seguente motivazione:

“La revisione dei meccanismi perequativi di Piano costituisce, insieme a quella relativa alle norme di gestione dei tessuti di antica formazione, l'obiettivo principale della Variante Strutturale. Come ampiamente argomentato nell'ambito di questo stesso documento, tali meccanismi hanno portato solo in minima parte i risultati attesi, e il tempo trascorso dall'approvazione del vigente strumento urbanistico ha inoltre indirizzato l'Amministrazione a una rivalutazione complessiva del ruolo strategico delle aree a servizi identificate un tempo come di prioritaria importanza (e per questo legate a particolari modalità di attuazione). Non si ritiene pertanto di poter ottemperare a quanto richiesto dall'osservante in merito al ripristino delle quote volumetriche in regime perequativo stralciate.

Per quanto concerne i meccanismi di trasferimento delle volumetrie si rimanda a quanto specificato in risposta all'osservazione 10.

Si sottolinea comunque che l'incentivo al riuso e alla rigenerazione urbana, auspicato dall'osservazione, è l'obiettivo prioritario della presente Variante, perseguito tramite la completa rielaborazione dell'apparato normativo relativo ai tessuti di antica formazione e al Centro Storico.”.

4. Le ragioni per cui l'osservazione di ANCE Torino è stata respinta appaiono contraddittorie ed errate, per le motivazioni che si espongono di seguito.

Il fatto che il meccanismo perequativo non sia stato concretamente utilizzato negli anni scorsi non significa che il meccanismo stesso sia sbagliato e, tanto meno, che non possa, anzi debba, essere utilizzato negli anni a venire.

L'Amministrazione non ha considerato, invero, le ragioni effettive per le quali la perequazione non ha funzionato. Per l'esattezza, il Comune non ha considerato:

- che la perequazione ha subito, *in primis*, il periodo di crisi senza precedenti che ha caratterizzato il settore delle costruzioni. E' chiaro, infatti, che intanto il meccanismo può funzionare in quanto vi siano operatori economici del settore interessati ad acquisire le volumetrie oggetto del trasferimento. Orbene, nel caso di specie il primo firmatario delle presenti osservazioni è un operatore economico del settore che ha fatto investimenti importanti sul territorio di Cambiano e che quindi intende sfruttare le capacità edificatorie dei terreni acquisiti e di quelli circostanti: è un autentico controsenso, dunque, non riconoscere il meccanismo perequativo anche sull'area in discussione soltanto perché in passato "non ha funzionato", laddove vi è un imprenditore edile di Cambiano che, insieme agli altri proprietari delle aree interessate, richiede di conservare esattamente quel meccanismo per poterlo utilizzare proprio adesso che la Variante strutturale di P.R.G. è destinata a perfezionarsi;

- in secondo luogo, che la perequazione adottata dal vigente P.R.G. di Cambiano è stata troppo rigida, collegata com'era alla realizzazione delle volumetrie oggetto di trasferimento solo ed esclusivamente nelle aree di completamento "B". Adesso però, come si è visto, l'Amministrazione comunale punta al rilancio del Centro Storico attraverso il riutilizzo ed alla rigenerazione dei fabbricati esistenti: di conseguenza, in funzione di tale primario obiettivo del Comune di Cambiano, la perequazione può diventare lo strumento concreto per incentivare il riuso del Centro Storico e, al contempo, coniugare nuovi investimenti privati che possono garantire la realizzazione di aree a servizi rimaste per troppo tempo lettera morta.

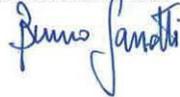
In altre parole, se può comprendersi il fatto che alcune aree a servizi che fruivano del beneficio perequativo siano state eliminate a fronte delle richieste avanzate in tal senso da cittadini che volevano innanzitutto avvantaggiarsi sotto il profilo fiscale (evitando di pagare l'IMU su terreni poco appetibili), risulta invece incomprensibile eliminare il meccanismo perequativo per un'area – come quella di interesse – dove sono proprio i titolari dei diritti edificatori a lamentare l'esclusione delle perequazione. In un periodo storico come quello attuale, caratterizzato dalla crisi ulteriore indotta dalla pandemia, ci pare evidente la scarsa lungimiranza e la miopia di un Comune che non voglia andare incontro alle richieste che arrivano da un operatore del territorio. Penalizzare questo genere di imprenditoria, legata al territorio su cui investe e che su quel territorio chiede solo di poter effettuare ulteriori investimenti, costituisce un comportamento che si fa fatica a comprendere (e del quale gli Amministratori e l'Ufficio tecnico del Comune di Cambiano dovranno rispondere nelle sedi competenti).

Del resto, se si esaminano le ragioni con cui il Comune ha rigettato l'osservazione formulata da ANCE Torino, si può vedere come non venga spesa una sola riga per negare gli oggettivi vantaggi che il meccanismo perequativo presenta per le finanze comunali. Circostanza, questa, che – a nostro avviso – dimostra ulteriormente come l'osservazione di ANCE Torino sia stata rigettata con modalità illogiche e non rispondenti al pubblico interesse della collettività.

5. Tutto ciò premesso, si richiede, nel pubblico interesse:

- di reinserire nella "Scheda aree soggette a perequazione" contenuta nelle NTA del P.R.G. l'area di via Cavalieri di Vittorio Veneto ("*Campi, attrezzature sportive esistenti*", "S05", avente una superficie di 5.865 mq.);
- di riattribuire all'area medesima il meccanismo perequativo invocato;
- di ampliare le aree su cui sarà possibile trasferire la capacità edificatoria da esse generata, con particolare riguardo a quelle del tessuto edificato (Centro Storico), al fine di garantire un concreto incentivo al riuso ed alla rigenerazione urbana.

avv. Bruno Sarzotti



OSSERVAZIONE 14

MAURIZIO PIVA GEOMETRA

Al Comune di Cambiano
comune.cambiano@legalmail.it

OGGETTO:

Osservazioni in merito al progetto preliminare della variante strutturale n. 2 al PRGC vigente ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 27/11/2020.

Io sottoscritto geometra Maurizio Piva, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia – Posizione n° 6740, con studio in Chieri - via E. Burzio n° 9, in qualità di tecnico incaricato dai signori Lanteri Luca Maria - c.f. LNTLMR72A22B791B, Lanteri Giorgia - c.f. LNTGRG10A45L219D, Tironi Rosanna - c.f. TRNRNN43H58F994Q, domiciliati ai fini della presente presso lo studio

presa visione del *progetto preliminare della variante strutturale n. 2 al PRGC vigente ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77*, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 27/11/2020, intendo esporre le seguenti osservazioni e proposte nel pubblico interesse, in ordine agli aspetti urbanistici e ambientali:

PREMESSO E CONSIDERATO

- che i signori Lanteri - Tironi sono proprietari dell'immobile sito in Cambiano, via Bussolette n. 26 angolo via Monviso, in mappa catasto terreni al F. 11 mappale 442, area "B05 7 area di completamento residenziale "del PRGC", costituito da fabbricato residenziale con relativa area pertinenziale, edificato a fine anni '60;
- che la viabilità di progetto nel PRGC vigente prevede per il tratto di via Bussolette prossimo all'immobile di proprietà sezioni non uniformi di metri 10,00 e metri 11,00, comprensive di carreggiata ed un marciapiede per parte.
- che la sezione stradale di fatto esistente lungo l'intero sviluppo di via Bussolette si presenta disomogenea, con misure assai diverse sia della sede veicolare che pedonale.

Comune di Cambiano N. prot. 0002338 del 18/02/2021 Tit. 06 Cl. 03 Sc.

- che la sezione stradale fronte la proprietà misura attualmente metri 6,75 circa (da recinzione a recinzione) compreso cm . 90 circa occupati dal marciapiede in aderenza alla recinzione Lanteri/Tirone;
- che la viabilità prevista dal vigente PRGC su fronte proprietà non è attuabile per l'impossibilità di realizzare gli arretramenti necessari a soddisfare la previsione attuale anche considerato che uno spigolo del fabbricato di proprietà è posizionato a metri 3,00 circa dal confine stradale.

CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Richiedo che la viabilità di PRGC in progetto nel tratto in questione venga modificata riportando una previsione di sezione massima omogenea complessiva pari a metri 8,50 compreso marciapiede su un solo lato.

Allego estratti e planimetrie.

Cambiano, 15 febbraio 2021

OSSERVAZIONE 15

COMUNE DI CAMBIANO

Al Ill.mo Sig. Sindaco
del Comune di Cambiano
P.zza Vittorio Veneto 9
10020 – Cambiano (TO)
comune.cambiano@legalmail.it

Oggetto: Osservazioni al PROGETTO PRELIMINARE della VARIANTE STRUTTURALE n° 2 al P.R.G.C – adottato con D.C.C. N. 44 del 27/11/2020.

Il sottoscritto architetto Alberto Cagliero, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n° 4026, con studio in Chieri, P.zza Cavour 2, in qualità di tecnico incaricato dal Sig. ARTIOLI EDDI, nato a RIVOLI, il 12/12/1969, residente a SANTENA in Via Tetti Agostino n° 1/C, quale legale rappresentante della ditta ARTIOLI PUBBLICITA' con sede Via Triberti n.3 - CAMBIANO, identificata catastalmente al foglio n. 14, particelle n. 193, vista la variante strutturale al P.R.G.C di cui in oggetto;

CONSIDERATO CHE

- *il fabbricato di proprietà della ditta Artioli Pubblicità, dispone attualmente di due accessi, il principale posizionato al termine di un passaggio lungo circa 80 metri che partendo dalla via Triberti, si sviluppa tra i fabbricati esistenti con una larghezza di circa 5 metri, il secondario lo si trova percorrendo i primi 150 metri circa della strada bianca che diparte dalla Strada dei Prati.*
- *i mezzi di dimensioni importanti che accedono alla proprietà in oggetto, si trovano in seria difficoltà essendo l'accesso principale di larghezza modesta.*

VALUTATO CHE

- *la ditta Artioli Pubblicità, ha acquisito la striscia di terreno posta in aderenza alla strada bianca che porta al proprio accesso secondario;*

CHIEDE CHE

- venga previsto l'ampliamento di detta viabilità portandola a 10 metri circa di larghezza, permettendo alla ditta ARTIOLI PUBBLICITA' di far transitare i mezzi di maggiori dimensioni dall'accesso secondario, facilitando così le manovre degli stessi ed evitando ingombri alla pubblica viabilità.

La ditta Artioli, allo stesso tempo, pur mantenendosi per il momento la proprietà del sedime stradale, andrebbe a migliorare anche l'accesso ad un lotto di proprietà del comune di Cambiano già acquisito dallo stesso proprio con la finalità di completamento viario, il tutto come meglio illustrato negli elaborati grafici allegati.

Chieri lì 24 febbraio 2021

IN FEDE
Arch. Alberto CAGLIERO

Ordine Architetti
PPC Torino
ARCHITETTO
n. 4026

ordine_
architetti

Alberto
Cagliero



● CONTRODEDUZIONI

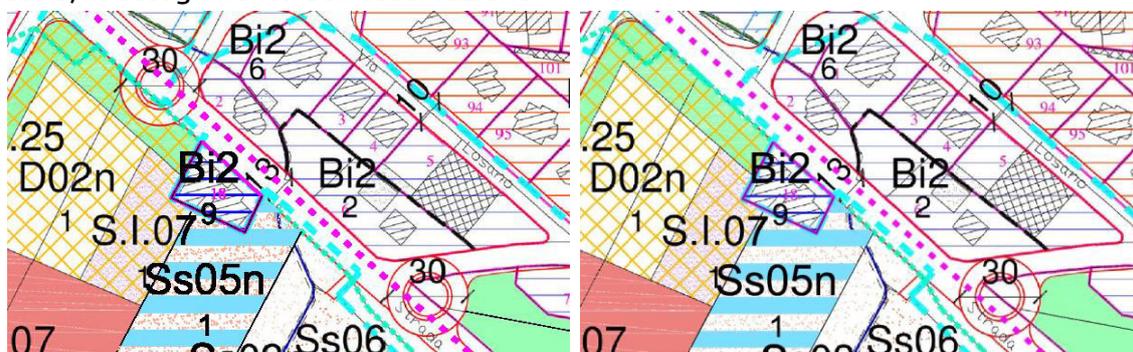
- 1 Considerato che:
- i manufatti presenti sull'area (recinzioni e pali della luce) impedirebbero la realizzazione della viabilità di accesso all'area Dr4n secondo il dimensionamento previsto in cartografia;
 - un ridimensionamento della sezione sarebbe in ogni caso sufficiente a garantire un agevole accesso veicolare all'area produttiva e un adeguato percorso pedonale;
- si accoglie l'osservazione riducendo la sezione della viabilità in progetto, e coordinando di conseguenza la scheda d'area con l'introduzione di prescrizioni specifiche per la realizzazione della suddetta viabilità.



estratto Progetto Preliminare

estratto Proposta Tecnica Progetto Definitivo (tav. 4b)

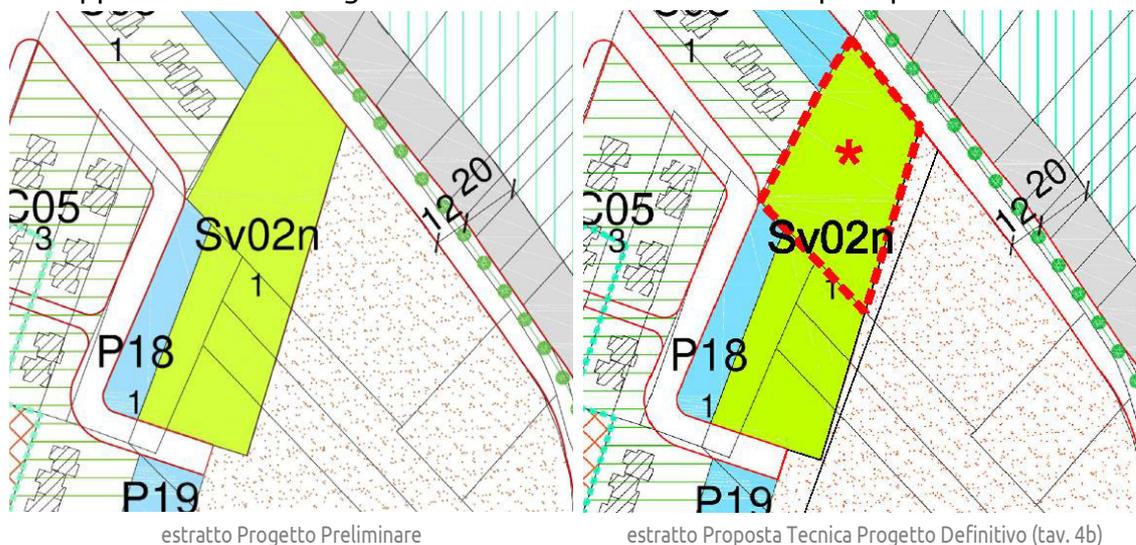
- 2 Premesso che l'osservazione è pervenuta successivamente alla fase di definizione dei contenuti della Variante (esplicitati nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare) e della coordinata verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (con la quale sono quantificati i presumibili impatti della Variante e in particolare le previsioni di consumo di suolo) non risulta possibile accoglierla in sede di Proposta Tecnica del Progetto Definitivo, a causa della sua non trascurabile incidenza sui profili sostenibilità ambientale già definiti con il provvedimento di non assoggettabilità a VAS.
- 3 L'intersezione viaria oggetto di osservazione è attualmente regolata da impianto semaforico, rivelatosi risolutivo per garantire la sicurezza stradale di un incrocio pericoloso. La realizzazione di una rotonda risulterebbe di difficile attuazione, anche alla luce dei disposti del Codice della Strada. Si elimina pertanto la previsione della rotonda, in accoglimento dell'osservazione.



estratto Progetto Preliminare

estratto Proposta Tecnica Progetto Definitivo (tav. 4b)

- 4) Si accoglie l'osservazione, ripristinando la perequazione sull'area Sv02n1, limitatamente alla porzione di particella oggetto di osservazione, che viene contrassegnata con apposita indicazione grafica identificativa delle aree con perequazione.



- 5) - Con riferimento alla rappresentazione cartografica dei tracciati ciclo-pedonali nella PTPP, si premette che l'Amministrazione intendeva soltanto evidenziare con simbologia puramente indicativa la presenza di tale funzionalità, a prescindere dalla individuazione "lenticolare" dei sedimi ad essa dedicati.

Inoltre, atteso l'intento prettamente ricognitivo, e non previsionale, di tale rappresentazione grafica, si evidenzia la difficoltà tecnica di riportare sulle tavole di PRG l'esatta posizione dei tracciati; infatti le basi cartografiche a disposizione non consentono di integrare i progetti delle piste ciclabili con il livello di precisione necessario a poter definire misurazioni areali di dettaglio, senza contare che, trattandosi di opere già esistenti o in corso di esecuzione, risulterebbe complesso (se non privo di senso) introdurre con la presente Variante prescrizioni normative riferite a tali manufatti.

Per queste ragioni, e anche in riferimento a quanto si è già potuto chiarire nella 2^a seduta della 1^a Conferenza di Copianificazione, tutti i contenuti relativi alle piste ciclabili di scala comunale sono stati eliminati fin dal Progetto Preliminare della Variante.

- Riguardo al supporto cartografico dello strumento urbanistico, si ribadisce che le innovazioni introdotte con la presente Variante si riferiscono in via prioritaria all'ambito di Centro Storico, che è stato oggetto di una completa riedizione delle tavole di Piano: la previgente Tav. 5 "Centro storico" è sostituita da nuove tavole completamente ridigitalizzate in formato shapefile, su supporto catastale aggiornato. Tutti i restanti elaborati del PRG sono stati confermati nella loro veste grafica (per la porzione di territorio comunale esterno al Centro Storico), con l'introduzione delle (limitate) modifiche previste dalla Variante stessa.

La trasmissione degli atti agli enti della copianificazione e ai soggetti competenti in materia ambientale è regolarmente avvenuta nel rispetto delle procedure di cui alla citata DPGR 23/1/2017 n. 1/R, con nota di trasmissione Prot. 7.635 del 01/07/2020, corredata dalla relativa attestazione di conformità riportante l'impronta digitale dei vari files.

Nessuno degli enti ha eccepito nel merito del formato digitale su cui sono stati prodotti i files (PDF/A e shapefiles per la parte del Centro Storico).

- 6) Si accolgono i rilievi formulati e si aggiornano il testo delle Norme di Attuazione e gli elaborati cartografici di PRG, ai quali si rimanda per una consultazione completa.

- 7 In considerazione delle caratteristiche dell'area oggetto di osservazione, del tutto simili come epoca costruttiva e tipologia a quelle poste sul lato ovest di Via Gaude, si accoglie l'osservazione, ricomprendendo l'area di proprietà dell'osservante all'interno del perimetro del Centro Storico. Si aggiornano pertanto gli elaborati cartografici di PRGC riferiti al Centro Storico (Tavole 5a, 5b e 5d).



estratti Progetto Preliminare (tavv. 4b e 5d)

estratti Proposta Tecnica Progetto Definitivo (tavv. 4b e 5d)

- 8 L'osservazione non è inerente ai contenuti della Variante.
- 9 L'ampliamento delle aree a destinazione produttiva non rientra tra le finalità della Variante, che ha come presupposto la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e il contenimento del consumo di suolo.
L'osservazione non è pertanto accoglibile sia perché non coerente con dette finalità, sia perché, in ogni caso, non giustifica la richiesta di espansione dell'area De1 con documentate esigenze di sviluppo delle attività produttive, tali da integrare i requisiti di pubblico interesse, di cui all'art.15, comma 9, della L.R. 56/77.
- 10 La decisione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di eliminare i diritti edificatori perequativi dalla gran parte delle aree per servizi che ne erano dotate, fu determinata dalle seguenti motivazioni:
- in oltre dieci anni dalla sua istituzione l'applicazione del meccanismo perequativo è stata del tutto sporadica e non ha portato alla dismissione di aree a servizi, ma soltanto alla loro monetizzazione;
 - molti proprietari delle suddette aree per servizi, sottoposte al pagamento dell'IMU, hanno espressamente manifestato l'intento di rinunciare ai diritti edificatori, onde sgravarsi dall'onere fiscale.
- Tuttavia, in considerazione del fatto che alcuni dei proprietari delle aree per servizi hanno richiesto di mantenere sui loro fondi la capacità edificatoria perequativa, e che tale legittima richiesta non contrasta evidentemente con l'interesse pubblico, si provvede a ripristinare la perequazione sui terreni oggetto di osservazione, auspicando che ciò contribuisca ad agevolare l'acquisizione delle aree per servizi al patrimonio comunale. Le aree sulle quali vengono mantenuti i diritti edificatori trasferibili sono contrassegnate in cartografia con apposita indicazione grafica.
Poiché la modifica delle possibilità di atterraggio della capacità edificatoria perequa-

tiva presupporrebbe uno specifico approfondimento dei possibili impatti ambientali, non compatibile con l'attuale fase procedurale della Variante, vengono confermate le relative norme vigenti.

- 11 Pur prendendo atto che le motivazioni addotte a sostegno della richiesta sono coerenti la finalità di valorizzare il patrimonio edilizio esistente, l'osservazione non è tuttavia accoglibile per incompatibilità con il quadro del dissesto idrogeologico, definito dal vigente PRGC e non modificato dalla Variante.
- 12 L'osservazione, per quanto attiene alle aree a servizi in prossimità del Cimitero, non è inerente ai contenuti della presente Variante, in quanto si riferisce ad aree che non sono state oggetto di modifica nell'ambito della procedura urbanistica in corso. Per quanto riguarda la definizione degli elaborati grafici di PRG, si ribadisce che le innovazioni cartografiche e normative della Variante si riferiscono in via prioritaria all'ambito di Centro Storico, che è stato oggetto di una completa riedizione delle tavole di Piano. Tutti gli altri elaborati del PRG sono stati confermati nella loro veste grafica, con l'introduzione delle (limitate) modifiche previste dalla Variante. Per quanto riguarda la legenda delle tavole, si è provveduto a migliorarne la definizione.
- 13 Si ripristina la perequazione sui terreni segnalati dagli osservanti (ricompresi in area Ss01n e P13n), che vengono contrassegnati con apposita indicazione grafica identificativa delle aree con perequazione. Non si ritiene invece accoglibile la richiesta di ampliare le aree di "atterraggio" su cui trasferire la capacità edificatoria generata dagli ambiti a perequazione, sulla base delle motivazioni già esplicitate in risposta all'osservazione n. 10.

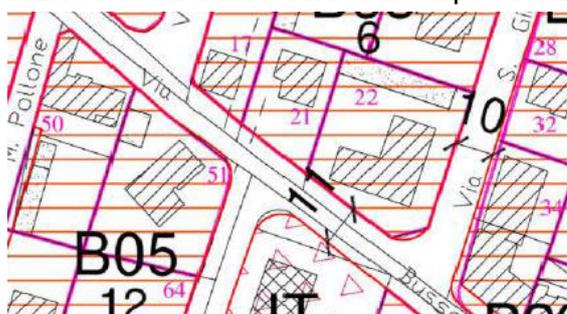


estratto Progetto Preliminare



estratto Proposta Tecnica Progetto Definitivo (tav. 4b)

- 14 La sezione viaria di Via Bussolette è rappresentata sulle cartografie di PRG in modo variabile a seconda dei vari isolati, nonostante la quota indicata sia di 11 metri. È evidente come la presenza di recinzioni ed edifici direttamente prospettanti sulla via rappresenti un ostacolo fisico all'allargamento della strada stessa. Si accoglie pertanto l'osservazione, ritenendo ammissibile, oltre che coerente con le prescrizioni dell'art. 22 delle NdA sulle caratteristiche delle strade, ridimensionare la sezione di Via Bussolette in corrispondenza dell'intersezione con Via Monviso.



estratto Progetto Preliminare



estratto Proposta Tecnica Progetto Definitivo (tav. 4b)

- 15 Si prende atto dell'effettivo stato dei luoghi riportando in cartografia la viabilità esistente sul limite meridionale dell'area D04-1 limitrofa a quella in oggetto.



estratto Progetto Preliminare

estratto Proposta Tecnica Progetto Definitivo (tav. 4b)



ALLEGATO 7.
**2° CONFERENZA
DI COPIANIFICAZIONE
VERBALI DELLE SEDUTE**

SEDUTA	DATA
1° seduta (in videoconferenza)	23.6.2021
2° seduta (in videoconferenza)	30.7.2021



COMUNE DI CAMBIANO

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

**Variante Strutturale n. 2 al PRGC
ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77**

2^A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE

PRIMA SEDUTA – 23 GIUGNO 2021

VERBALE

L'anno duemilaventuno, addì ventitre del mese di giugno, alle ore 10,00, in modalità videoconferenza con l'utilizzo della piattaforma ZOOM, si è tenuta, previa convocazione di tutti gli Enti interessati secondo le modalità di cui all'art. 5 del DPGR 23 gennaio 2017, n. 1/R, la 1^a seduta della 2^a Conferenza di Copianificazione e Valutazione, relativa alla Variante Strutturale n. 2 al PRGC di Cambiano, redatta ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R. 56/77, la cui Proposta Tecnica del Progetto Definitivo è stata adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 58 del 19/05/2021.

Sono presenti in collegamento:

- Carlo VERGNANO, Sindaco di Cambiano (TO), in qualità di Presidente della Conferenza;
- Arch. Alessandro MOLA, dirigente del Settore Copianificazione Urbanistica Area nord-ovest della Regione Piemonte;
- Arch. Francesca FINOTTO, istruttore tecnico del Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest della Regione Piemonte;
- Arch. Nadio TURCHETTO, funzionario delegato con delega prot. n° 66641 del 18/06/2021 in rappresentanza della Città Metropolitana di Torino;

Partecipano inoltre, senza diritto di voto:

- Geom. Giuseppe COPPOLA, Responsabile Ufficio Tecnico del Comune di Cambiano
 - Arch. Gian Carlo PAGLIA, in rappresentanza del gruppo di lavoro estensore della Variante per conto del Comune di Cambiano;
 - Dott. Daniele CHIUMINATTO, incaricato delle verifiche geologiche a corredo della Variante;
 - Geom. Paolo MAROCCO, tecnico istruttore del Comune di Cambiano, che espleta le funzioni di Segretario verbalizzante della Conferenza di Copianificazione;
-

Il Sindaco Carlo Vergnano in qualità di Presidente della Conferenza prende atto dell'identità personale dei partecipanti per conoscenza diretta, accerta la regolarità della Costituzione della Conferenza ai sensi dell'art. 6 del Regolamento. Da inizio ai lavori della prima seduta della seconda conferenza ed attribuisce la funzione di segretario verbalizzante al Geom. Paolo MAROCCO, tecnico istruttore del Comune di Cambiano.

Prende la parola il Dott. Daniele CHIUMINATTO, incaricato delle verifiche geologiche a corredo della Variante, che sentiti i funzionari del Settore Geologico della Regione Piemonte, oggi non presenti, ha confermato il recepimento dei loro pareri apportando le relative integrazioni agli elaborati sin dal Progetto Preliminare.

Prende la parola l'Arch. Gian Carlo PAGLIA che, con il supporto di una presentazione multimediale, illustra le innovazioni intervenute tra la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare e la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo della Variante, in recepimento dei pareri e contributi degli enti sovraordinati e in parziale accoglimento delle osservazioni pervenute dalla cittadinanza alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare (n. 11 osservazioni) e al Progetto Preliminare (n. 15 osservazioni):

- con riferimento alle osservazioni, il livello del loro accoglimento è stato piuttosto elevato, in relazione al fatto che molte erano direttamente riconducibili ai contenuti della Variante, o la modesta entità delle richieste era tale da consentire il loro recepimento con lievi adeguamenti cartografici.
- Per quanto riguarda il Centro Storico, tema principale della Variante, viene illustrata l'evoluzione della sua disciplina normativa e perimetrazione, sia in recepimento dei pareri degli enti e delle osservazioni dell'Ufficio Tecnico, sia con riguardo al coordinamento con le innovazioni legislative statali intervenute a partire dall'estate 2020 in materia edilizia (L. 120/2020 e Circolare Interministeriale del dicembre 2020). Vengono illustrate le tre fasi della sua perimetrazione, soprattutto con riguardo alla definizione dell'area individuata ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, delle porzioni assimilate alle zone A e B di cui al DM 1444/68 e dell'area a rischio archeologico, in recepimento del parere della Soprintendenza.
- Per quanto riguarda la perequazione, inizialmente stralciata dalla Variante su gran parte delle aree per servizi pubblici assoggettate a tale disciplina (poiché in oltre dieci anni dalla sua istituzione il meccanismo perequativo non ha funzionato, e molti proprietari ne avevano chiesto lo stralcio per sgravarsi dal pagamento dell'IMU), alcuni cittadini ne hanno chiesto il ripristino sulle aree di loro proprietà e la loro istanza è stata accolta. Il reinserimento della perequazione su alcune aree ha determinato il ricalcolo della CIRT, con la reintroduzione delle capacità edificatorie precedentemente stralciate e dei conseguenti abitanti insediabili.
- Con riferimento alle piste ciclabili, già di concerto con gli enti della Copianificazione, è stato deciso di eliminarne l'individuazione cartografica, posto che avrebbe avuto soltanto la finalità di evidenziare a titolo indicativo la presenza dei percorsi, a prescindere da qualsivoglia ricaduta sulla tipizzazione urbanistica dei relativi sedimi.
- Riguardo ai pareri di Regione e Città Metropolitana sono stati effettuati tutti gli aggiornamenti richiesti rispetto alle disposizioni territoriali sovraordinate:
 - definizione delle aree dense e di transizione ai sensi dell'art. 16 del PTC2 (condivise nell'ambito di apposita Conferenza dei Servizi in data 17 marzo 2021),
 - adeguamento parziale alla Variante Seveso, ai sensi dell'art. 20 del PTC2;
 - coordinamento delle prescrizioni geologiche con i riferimenti alla DGR 64-7417/2014 e introduzione della tabella sulla fattibilità degli interventi in relazione al carico

antropico;

Si precisa che per una sintesi più chiara del processo di Variante, la Relazione Illustrativa è stata corredata da specifico allegato che illustra le varie fasi della copianificazione (dalla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, al Progetto Preliminare, alla Proposta Tecnica del Progetto Definitivo) con riferimento a ciascuno degli obiettivi strategici della variante stessa.

La medesima Relazione Illustrativa contiene inoltre una serie di ulteriori allegati che riportano le osservazioni pervenute dai cittadini nelle varie fasi e le relative controdeduzioni, i pareri degli enti della copianificazione e i relativi riscontri, gli adempimenti effettuati in adeguamento alle disposizioni territoriali sovraordinate (definizione delle aree dense e di transizione).

Viene inoltre richiesta la possibilità di operare una rettifica su un tipo di intervento erroneamente attribuito per un edificio in Centro Storico.

In considerazione del fatto che i pareri della prima Conferenza sono stati integralmente accolti, e in considerazione dell'elevato livello di condivisione e di conoscenza della Variante da parte degli enti, viene infine richiesto di valutare la possibilità di comprimere quanto possibile i tempi della seconda conferenza e il rilascio dei pareri conclusivi, al fine di consentire al Comune l'approvazione della Variante entro la fine del mandato amministrativo, tenuto conto che il Consiglio Comunale potrà deliberare fino alla convocazione dei comizi elettorali.

Prende la parola l'Arch. Alessandro MOLA, dirigente del Settore Copianificazione Urbanistica Area nord-ovest della Regione Piemonte il quale segnala la completezza della documentazione presentata e l'opportunità di collaborare alla verifica degli elementi edilizi di valore documentale presenti nel centro storico. Con riferimento alla correzione dell'errore segnalato dall'Arch. Paglia si conviene che, previa comunicazione della precisa identificazione dell'area oggetto di errore, tale aspetto possa essere evidenziato nella relazione di competenza regionale al fine di recepire la versione corretta nell'ambito del progetto definitivo.

Prende la parola l'Arch. Francesca FINOTTO, istruttore tecnico del Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest della Regione Piemonte, evidenziando che nella relazione illustrativa ed nei relativi allegati vengono rilevati i recepimenti delle osservazioni formulate precedentemente, segnala inoltre la necessità di approfondire gli aspetti relativi alla presenza degli usi civici sul territorio. Viene replicato che non risultano usi civici sui terreni oggetto di variante e che comunque in sede di affinamento della verifica di coerenza al P.P.R. tale aspetto verrà meglio dettagliato.

Prende la parola l'Arch. Nadio TURCHETTO, funzionario delegato in rappresentanza della Città Metropolitana di Torino, pone alcuni quesiti riguardanti l'art. 31/bis nelle N.T.A. in riferimento al recupero delle acque meteoriche ed evidenzia necessità di sottoscrivere la carta di sintesi geologica sia dal Geologo che dall'Urbanista. In riferimento agli usi civici chiede se la mancata interferenza è stata segnalata nella variante.

Esauriti gli interventi, il Presidente, in accordo con i rappresentanti delle Amministrazioni aventi diritto di voto, fissa la data della seconda seduta della Conferenza, che **si terrà il**

giorno 30/07/2021 alle ore 15:00, in modalità videoconferenza.

Si dà successivamente lettura del presente verbale, che viene approvato dai presenti e verrà sottoscritto in forma digitale dai rappresentanti di Regione, Città Metropolitana e Comune.

Il Presidente della Conferenza constato che non vi sono ulteriori argomenti su cui discutere dichiara chiusa la Conferenza alle ore 12,20 precisando che, ai sensi dell'Art. 16 comma 2 del Regolamento, il presente verbale sarà prodotto in copia conforme ai sensi del D.P.C.M. 13/11/2014 in formato pdf/a firmato digitalmente ai sensi di Legge dal Segretario della Conferenza con espressa esclusione di file modificabili.

Il Sindaco del Comune:
CARLO VERGNANO

Il Rappresentante della Regione Piemonte:
Arch. ALESSANDRO MOLA

Il Rappresentante delegato della Città Metropolitana:
Arch. NADIO TURCHETTO

Il Segretario verbalizzante:
Geom. PAOLO MAROCCO



COMUNE DI CAMBIANO
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

VARIANTE STRUTTURALE N. 2 AL PRGC
ai sensi dell'articolo 17, comma 4, della L.R. 56/77

Esame della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo
adottata con DGC n. 58 del 19/05/2021

2^ CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE

SECONDA SEDUTA – 30 LUGLIO 2021

VERBALE

L'anno **duemilaventuno**, addì **trenta** del mese di **luglio**, alle **ore 15,00**, in modalità videoconferenza con l'utilizzo della piattaforma ZOOM, si è tenuta, previa convocazione degli Enti interessati, ai sensi dell'art. 15, comma 11, della L.R. 56/77, secondo le modalità di cui all'art. 5 del DPGR 23 gennaio 2017, n. 1/R, la 2^ seduta della 2^ Conferenza di Copianificazione e Valutazione di cui all'art. 15/bis della L.R. 56/77, relativa alla Variante Strutturale n. 2 al PRGC di Cambiano, redatta ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R. 56/77, la cui Proposta Tecnica del Progetto Definitivo è stata adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 58 del 19/05/2021.

Sono presenti in collegamento, in rappresentanza degli Enti convocati:

- Carlo VERGNANO, Sindaco di Cambiano (TO), in qualità di Presidente della Conferenza ai sensi dell'art. 15/bis della L.R. 56/77;
- Arch. Alessandro MOLA, rappresentante della Regione Piemonte dirigente del Settore Copianificazione Urbanistica Area nord-ovest;
- Arch. Nadio TURCHETTO, funzionario delegato con delega prot. n° 76889/2021 del 19/07/2021 in rappresentanza della Città Metropolitana di Torino;

Partecipano inoltre, senza diritto di voto:

- Arch. Francesca FINOTTO, istruttore tecnico del Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest della Regione Piemonte
 - Arch. Daniela MIRON, Assessore all'Urbanistica del Comune di Cambiano
 - Geom. Giuseppe COPPOLA, Responsabile Ufficio Tecnico del Comune di Cambiano
 - Arch. Gian Carlo PAGLIA, in rappresentanza del gruppo di lavoro estensore della Variante per conto del Comune di Cambiano;
 - Geom. Paolo MAROCCO, tecnico istruttore del Comune di Cambiano,
-

Il Presidente, accertata la regolarità della costituzione della Conferenza, e dato atto della conoscenza dei partecipanti dà quindi inizio ai lavori della seconda seduta della seconda Conferenza di Copianificazione, e attribuisce la funzione di Segretario verbalizzante al Geom. Paolo MAROCCO; inoltre ringrazia tutti gli Enti coinvolti per il proficuo lavoro che ha consentito di rispettare l'ambizioso cronoprogramma iniziale.

Il Presidente della Conferenza ricorda le tappe salienti dell'iter procedurale della Variante:

- DCC n. 18 del 26/06/2020: adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare
- 3/08/2020: 1^ seduta della 1^ Conferenza di Copianificazione
- 1/10/2020: 2^ seduta della 1^ Conferenza di Copianificazione
- DCC n. 44 del 27/10/2020: adozione del Progetto Preliminare
- DGC n. 58 del 19/05/2021: adozione della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo
- 23/06/2021: 1^ seduta della 2^ Conferenza di Copianificazione

Successivamente informa che sono pervenuti, da parte dei soggetti regolarmente convocati, i seguenti contributi tecnici:

- Trasmissione pronunciamento di compatibilità della Città Metropolitana di Torino alla variante strutturale n. 2 - al P.R.G.C. vigente – ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. - (pratica n. vs-03/2020) mediante Determina Dirigenziale n. 3719 del 27/07/2021 con la quale si esprimono alcune osservazioni e si allega quale parte integrante della stessa il contributo prot. n 78170/2021/TA1/FN del 21/07/2021 della Direzione "rifiuti, bonifiche e sicurezza siti produttivi";
- Trasmissione parere conclusivo art. 15, c 11 L.R. n°56/77 e s.m.i. segnatura di protocollo riportata nei metadati di Doqui ACTA Classificazione: 11.60.10/PRG_VAR/C00151 Pratica n. C00151 della Regione Piemonte - Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest con allegato parere unico ai sensi della DGR- 64-7417 del 07/04/2021 prot. A1813B Class: 11.60.10 – STRGENA1813A/A18000 – 65/2020C/A1800A – 5 della Regione Piemonte – Direzione Opere Pubbliche – Difesa del Suolo – Protezione Civile – Trasporti e Logistica - Settore Tecnico regionale – Area metropolitana di Torino;

Il Presidente invita quindi i rappresentanti di Regione e Città Metropolitana, ciascuno per le proprie competenze, a illustrare i propri pareri riguardo ai contenuti della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo della Variante Strutturale n. 2 al PRGC di Cambiano.

Prende la parola l'Arch. Alessandro MOLA della Regione Piemonte, che illustra il contributo, con l'ausilio della collega Arch. Francesca FINOTTO.

Prende quindi la parola, in rappresentanza della Città Metropolitana di Torino, l'Arch. Nadio TURCHETTO, che illustra il proprio contributo.

Prende la parola l'Arch. Gian Carlo PAGLIA che manifesta piena adesione ai pareri esposti.

Esauriti gli interventi il Presidente, tenuto conto dei pareri e dei contributi formula la proposta di votare favorevolmente la Variante a condizione che il progetto definitivo venga redatto tenendo conto di tutti i pareri, osservazioni e contributi espressi dalla conferenza e recependo i pareri degli Enti aventi diritto di voto; per le parti di detti pareri contenenti

contributi collaborativi il Comune effettuerà le dovute valutazioni nell'ambito della redazione del progetto definitivo.

La Conferenza esprime all'unanimità parere favorevole alla proposta formulata.

Il Presidente, ad esito della votazione, dichiara approvata la proposta.

Al presente verbale vengono allegati, per formarne parte integrante e sostanziale:

- atti di delega acquisiti
- osservazioni e contributi degli enti coinvolti.

Il Presidente dichiara chiusa, alle ore 15:55, la 2^a Conferenza sulla Proposta Tecnica del Progetto Definitivo della 2^a Variante Strutturale al PRGC di Cambiano, precisando che il presente verbale e gli allegati saranno prodotti in copia conforme firmati digitalmente e trasmessi attraverso posta elettronica certificata alle Amministrazioni partecipanti con diritto di voto, ai sensi dell'art. 16 comma 2 del Regolamento di cui al DPGR 23 gennaio 2017, n. 1/R.

Si dà successivamente lettura del presente verbale, che viene approvato dai presenti e verrà sottoscritto in forma digitale dai rappresentanti di Regione, Città Metropolitana e Comune.

Per quanto attiene le modalità di futura pubblicazione dello strumento urbanistico approvato si dà atto che è di riferimento il comma 17 dell'art. 15 della LR 56/77, nonché il Comunicato dell'Assessore pubblicato sul BU 52S1 del 28.12.2018.

Letto e sottoscritto:

Il Presidente della Conferenza e Sindaco del Comune:
CARLO VERGNANO

Il Rappresentante della Regione Piemonte:
Arch. ALESSANDRO MOLA

Il Rappresentante delegato della Città Metropolitana:
Arch. NADIO TURCHETTO

Il Segretario verbalizzante:
Geom. PAOLO MAROCCO



ALLEGATO 8.

**PROPOSTA TECNICA
DEL PROGETTO DEFINITIVO
CONTRIBUTI DEGLI ENTI COMPETENTI**

ENTE	PROTOCOLLO
Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Energia e Territorio Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest (Classificazione: 11.60.10/PRG_VAR/C00151 Pratica n. C00151)	<i>segnatura di protocollo riportata nei metadati di Doqui ACTA.</i>
Regione Piemonte – Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica Settore Tecnico Regionale – Area metropolitana di Torino (prot. A1813B Class: 11.60.10 – STRGENA1813A/A18000 – 65/2020C/A1800A – 5)	
Città Metropolitana di Torino - Dipartimento Territorio, Edilizia e Viabilità Direzione Territorio e Trasporti (Determina Dirigenziale n.3719 del 27.7.2021)	n. 80090/2021 Struttura UA2 del 28.7.2021
Città Metropolitana di Torino – Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale Direzione Rifiuti, Bonifiche e Sicurezza Siti Produttivi (protocollo n. 78171/2021 del 21.7.2021)	

Il presente Allegato contiene i testi integrali dei pareri pervenuti da parte degli Enti Competenti con riferimento agli elaborati della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo. Per la disamina delle ricadute di tali contributi sulla stesura del Progetto Definitivo della Variante si rimanda alla scheda allegata in calce al precedente Allegato **0**.

*Direzione Ambiente, Energia e Territorio
Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest*

*alessandro.mola@regione.piemonte.it
copianificazioneurbanistica.areanordovest@regione.piemonte.it*

Data ()*

Protocollo ()*

() segnatura di protocollo riportata nei metadati di Doqui ACTA*

Classificazione: 11.60.10/PRG_VAR/C00151

All'III.mo Sig. Sindaco del Comune di **CAMBIANO (TO)**

c.a. Responsabile del Servizio Tecnico Edilizia Privata
e Urbanistica
Geom. Giuseppe COPPOLA
comune.cambiano@legalmail.it

e p.c. **Città Metropolitana di Torino**
Servizio Pianificazione Territoriale
Generale e Copianificazione Urbanistica

Al Settore Tecnico regionale - Area
metropolitana di Torino
Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo,
Protezione Civile, Trasporti e Logistica

Allegati:

All. 1: Contributo del Settore Tecnico Regionale - Area metropolitana di Torino A1813B
Nota prot. n. 35694/A1800A in data 29.07.2021

Riferimento prot.:

Prot. Gen. n. 61240/A1600A in data 26.05.2021

Rif. Prot. n. 6880 in data 21.05.2021 del Comune di Cambiano: trasmissione elaborati e delibera di adozione

Prot. Gen. n. 61240/A1600A in data 26.05.2021

Rif. Prot. n. 6893 in data 21.05.2021 del Comune di Cambiano: convocazione della I seduta della II conferenza di copianificazione e valutazione

Prot. Gen. n. 83609/A1600A in data 16.07.2021

Rif. Prot. n. 9359 in data 12.07.2021 del Comune di Cambiano: convocazione della II seduta della II conferenza di copianificazione e valutazione

Pratica n. C00151

OGGETTO: Comune di **CAMBIANO (TO)**
Variante strutturale n. 2 al PRGC vigente
LR n. 56/1977 e s.m.i., art. 17, comma 4
Proposta tecnica di progetto definitivo adottata con DGC n. 58 del 19.05.2021
Parere conclusivo art. 15, c. 11 LR n. 56/1977 e s.m.i.

A seguito della partecipazione alla prima riunione della seconda conferenza di copianificazione e valutazione sulla Proposta tecnica di progetto definitivo di Variante, svoltasi in modalità telematica in data 23 giugno 2021:

- Sentita, nel corso della seduta, l'illustrazione della Proposta tecnica in oggetto e acquisiti i chiarimenti e le precisazioni su quanto esposto;
- esaminata la documentazione pervenuta in data 26.05.2021 prot. gen. n. 61240/A1600A;
- preso atto che:
 - il Comune di Cambiano è dotato di PRGC approvato con DGR n. 59-46210 del 29.05.1995 e che tale strumento è adeguato al Piano per l'Assetto Idrogeologico (DGR n. 15-5069 del 18.12.2012);
 - l'Amministrazione Comunale ha adottato la Proposta tecnica di progetto preliminare ai sensi della LUR, come modificata dalla LR 3/2013, con DCC n. 18 del 26.06.2020;
 - l'Amministrazione Comunale ha adottato il Progetto preliminare ai sensi della LUR, come modificata dalla LR 3/2013, con DCC n. 44 del 27.11.2020;
 - l'Amministrazione Comunale ha adottato la presente Proposta tecnica di progetto definitivo ai sensi della LUR, come modificata dalla LR 3/2013, con DGC n. 58 del 19.05.2021;
 - in data 02.11.2020 l'organo tecnico comunale competente per la Vas ha emesso il provvedimento di verifica, di cui all'art. 12 del D.lgs. 152/2006, decretando l'esclusione della Variante dalla procedura di valutazione ambientale strategica;
 - la Variante in oggetto non concerne l'apposizione, né la reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio e pertanto non richiede l'espletamento delle procedure partecipative di cui all'art. 11 del DPR 327/2001;
 - il Comune di Cambiano non è interessato da vincoli derivanti dalla presenza di attività produttive a rischio di incidente rilevante, né da areali di danno o di osservazione relativi ad attività Seveso ubicate nei territori contermini (DGR n. 20-13359 del 22.02.2010 e DGR n. 17-377 del 26.07.2010);
- considerati:
 - i contributi e le osservazioni del parere unico regionale espresso sulla Proposta tecnica di progetto preliminare nell'ambito della prima conferenza di copianificazione e valutazione;
 - gli esiti del tavolo tecnico riunitosi in data 21.04.2021, finalizzato alla condivisione delle modifiche apportate allo strumento urbanistico in oggetto a seguito delle osservazioni formulate in sede di prima conferenza, nonché di quelle successive alla pubblicazione del Progetto preliminare;
- dato atto che la proposta di Variante al PRGC è stata discussa dal gruppo di lavoro interno alla Direzione Ambiente, Energia e Territorio in data 27.07.2021;
- dato altresì atto che in data 29.07.2021 è pervenuto il contributo della Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica, inerente gli aspetti geologici, idraulici e sismici (prot. n. 35694/A1800A del 29.07.2021), costituente parte integrante e sostanziale della presente relazione istruttoria;

si ritiene di formulare i seguenti rilievi conclusivi in ordine alla coerenza delle previsioni contenute nella Proposta tecnica di progetto definitivo (nel seguito ptpd) con la pianificazione di livello sovralocale, limitatamente ai soli oggetti esplicitamente dichiarati dalla Variante stessa.

1. Contenuti della Variante

La Variante in oggetto individua tre aree tematiche di intervento, finalizzate essenzialmente a rilanciare la forza propositiva della strumentazione urbanistica vigente.

Nello specifico, essa persegue i seguenti obiettivi:

1. semplificare e incentivare operazioni di recupero diffuso e di rifunzionalizzazione del tessuto insediativo di antica formazione, precisando modalità e tipi di intervento per ogni singolo edificio;
2. effettuare una ricognizione del comparto delle aree a servizi pubblici, con prioritario riferimento a quelle soggette a perequazione e per le quali siano decaduti i vincoli espropriativi. Nel dettaglio, stante la scarsa attuazione del meccanismo perequativo individuato dal Piano vigente, nonché il venir meno dell'interesse pubblico in ordine ad alcuni ambiti a standard localizzati in zone marginali, connotate da suoli di pregio agronomico e di scarsa rilevanza strategica rispetto al disegno urbano complessivo del capoluogo, si è ritenuto opportuno ridimensionare sia l'ammontare complessivo delle aree a servizi, sia la capacità edificatoria potenzialmente sviluppata dall'applicazione del suddetto meccanismo (modifiche 2a, 2b e 2c). Al contempo, è stata verificata la destinazione a servizio di ogni singola area, al fine di allinearla all'effettivo utilizzo in atto (modifiche 2d e 2e). Si prende atto che con la stesura della ptpd l'Amministrazione Comunale ha provveduto a ripristinare i meccanismi perequativi su alcune aree per le quali, in sede di Progetto preliminare, i proprietari avevano avanzato esplicita richiesta;
3. introdurre puntuali modifiche all'apparato normativo e cartografico del Piano vigente (prescrizioni normative di dettaglio, rettifica di errori cartografici, ripristino della destinazione agricola su un'area artigianale a seguito di specifica istanza della proprietà).

Per quanto attiene al primo punto, in coerenza con i dettami dell'art. 24 della LUR, è stata sviluppata un'indagine puntuale e dettagliata del patrimonio edilizio di antica formazione, volta essenzialmente a individuare le tipologie insediative che connotano il tessuto di matrice storica, i caratteri architettonici ricorrenti e di valore identitario, gli elementi di frattura e di incoerenza formale, la situazione occupazionale, le condizioni manutentive e di vulnerabilità e la consistenza delle aree libere pertinenziali.

Sulla scorta di tale ricognizione la Variante propone:

- la modifica della perimetrazione del centro storico vigente, sia mediante l'annessione di una porzione di tessuto edificato prospiciente via Gaude, caratterizzata da tipologie e valori architettonici analoghi a quelli attualmente compresi nell'area individuata come nucleo di antica formazione, sia mediante aggiustamenti di lieve entità derivanti dall'analisi diretta dei corpi edilizi;
- l'individuazione dell'area da assoggettare alle tutele di cui all'art. 24 della LR 56/1977 e s.m.i.;
- l'individuazione dell'area di rischio archeologico, coincidente con il quadrilatero originario e la sua prima espansione verso est, ovvero con il tessuto edificato compreso tra le vie Martini, Cavour, Borgarelli e San Francesco d'Assisi;
- la definizione delle modalità di intervento edilizio ammesse per ogni singolo edificio, ponendo specifica attenzione alla conservazione e alla valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici, documentari e identitari.

A seguito delle analisi condotte sul centro storico e della revisione delle aree a standard la documentazione del Piano vigente è stata integrata, sia a livello cartografico che normativo, mediante:

- la redazione di specifici elaborati di approfondimento sul centro storico (Tavole 5a, 5b, 5c, 5d), sostitutivi della Tavola 5 “*Centro Storico*” del PRGC vigente;
- la complessiva revisione dell’art. 8 “*Categorie di intervento*” e dell’art. 24 “*Edificabilità nel Centro Storico*” delle NTA del PRGC vigente, sia coordinando le definizioni degli interventi edilizi ammessi con quelle statuite dall’art. 3 del DPR 380/2001, sia introducendo prescrizioni particolari in relazione a specifiche esigenze;
- la rettifica delle tabelle relative alle aree a servizi pubblici allegate in calce alle NTA del Piano;
- la previsione di una norma specifica per la cellula edilizia n. 170, relativa all’area B04n7 (modifica 2b).

2. Osservazioni e contributi alla Proposta tecnica di progetto definitivo

2.1 Coerenza con la pianificazione sovraordinata

Considerata la natura della Variante, orientata in primis al recupero e alla salvaguardia del tessuto di antica formazione, non emergono profili di incoerenza rispetto alle disposizioni del Piano territoriale regionale e del Piano paesaggistico regionale.

Si richiamano a tal riguardo le analisi sviluppate ai paragrafi 6.1 “*Piano Territoriale Regionale (PTR)*” e 6.2 “*Piano Paesaggistico Regionale (PPR)*” della Relazione Illustrativa, nonché i contenuti dell’elaborato “*Verifica di coerenza con il PPR*”, la cui redazione tiene conto delle indicazioni metodologiche definite dal Regolamento regionale recante “*Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr)*, ai sensi dell’articolo 8 bis, comma 7, della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (*Tutela e uso del suolo*) e dell’articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr”, approvato il 22.03.2019.

Più nello specifico, si prende atto che è stato dato seguito a quanto osservato in sede di prima conferenza di copianificazione e valutazione in merito all’ottemperanza ai disposti dell’art. 31 “*Contenimento del consumo di suolo*” delle NdA del PTR e dell’art. 36 “*Tessuti discontinui suburbani*” delle NdA del PPR.

Per quanto attiene all’art. 31 delle NdA del PTR, il paragrafo 5.3 della Relazione Illustrativa quantifica la riduzione di potenziale consumo di suolo determinata dallo stralcio delle previsioni afferenti alle modifiche 2b (parte 1), 2c e 3c, mentre il paragrafo 5.4 verifica il rispetto della soglia dimensionale stabilita dal comma 10 (3% della superficie urbanizzata esistente), assumendo quale termine di riferimento la data di approvazione della DGR n. 34-1915 del 27.07.2015 che ha ufficializzato il metodo di monitoraggio del consumo di suolo definito dalla Regione Piemonte.

Con riferimento all’art. 36 delle NdA del PPR, è stata integrata la scheda tecnica relativa all’area di completamento B04n7, derivante dalla parziale riclassificazione dell’ambito a servizi P14n, con indicazioni a carattere prescrittivo, volte a garantire un’adeguata definizione e qualificazione paesaggistica del margine urbano.

Infine, a titolo collaborativo, si richiama quanto già osservato in prima conferenza di copianificazione, precisando che in sede di futuro adeguamento dello strumento urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale, le modifiche apportate dalla presente Variante dovranno essere tenute in debita considerazione nella ridefinizione alla scala locale delle componenti paesaggistiche, in particolare per quanto attiene alla perimetrazione del centro storico (art. 24 delle NdA del PPR), delle morfologie insediative (art. 34) e delle aree di elevato interesse agronomico (art. 20).

2.2 Rilievi urbanistici

Si prende atto che è stato dato seguito a quanto richiesto dal parere unico regionale sulla Proposta tecnica del progetto preliminare in merito:

- alla revisione della disciplina del tessuto di formazione storica e, in particolare, alla coerenza tra le tipologie di intervento edilizio previste dalla Variante e le modifiche apportate dalla legge n. 120/2020 al DPR n. 380/2001, anche alla luce dei chiarimenti interpretativi forniti dalla Circolare congiunta Mit-Funzione Pubblica su edilizia del 2 dicembre 2020;
- alla richiesta di far coincidere la perimetrazione dell'ambito da assoggettare ai disposti dell'art. 24 della LR 56/1977 e s.m.i. con la zona omogenea A, definita ai sensi dell'art. 2 del DM n. 1444/68, in quanto entrambe le forme di tutela rispondono a una medesima *ratio legis*;
- alla quantificazione della capacità insediativa residenziale teorica, che è stata ridefinita muovendo dalla verifica dell'indice volumetrico abitativo pro-capite reale e ipotizzando il totale riuso abitativo del patrimonio edilizio attualmente inutilizzato;
- alla risoluzione di eliminare dagli obiettivi della Variante l'acquisizione grafica del sistema delle piste ciclabili di livello comunale, considerato l'intento prettamente ricognitivo, e non previsionale, della rappresentazione di sintesi effettuata in sede di Proposta tecnica del progetto preliminare.

Si richiamano, nel merito, gli allegati alla Relazione Illustrativa che descrivono l'evoluzione dei contenuti della Variante nell'ambito del processo di copianificazione e si rimanda, in particolare, all'Allegato 3 che esplicita le modifiche e le integrazioni apportate a seguito del recepimento delle osservazioni formulate dai soggetti competenti sulla Proposta tecnica del progetto preliminare.

Premesso quanto sopra, con riferimento esclusivo agli aspetti che necessitano di affinamento progettuale, si osserva quanto segue.

Usi civici

Nell'ambito della prima riunione della seconda conferenza di copianificazione e valutazione, l'Amministrazione Comunale ha reso noto che le aree oggetto di Variante non risultano gravate da usi civici. Si segnala la necessità che la documentazione dello strumento urbanistico in esame attesti tale condizione.

In sede di futuro adeguamento del PRGC al Piano paesaggistico regionale, dovrà in ogni caso essere effettuata una ricognizione volta ad accertare l'assenza sull'intero territorio comunale di ambiti assoggettati a tale tipologia di istituto. Nel caso in cui tale circostanza sia confermata, il Comune dovrà produrre idonea documentazione a supporto della dichiarazione di inesistenza di usi civici sul proprio territorio.

Al fine di effettuare la suddetta attività ricognitiva, l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi anche del supporto del Commissariato per il Riordinamento degli Usi Civici per il Piemonte, la Liguria e la Valle D'Aosta, nonché della *Direzione della Giunta Regionale - Settore Rapporti con le autonomie locali, elezioni e referendum, espropri-usi civici*, a cui la DGR n. 6-3258 del 21.05.2021 ha recentemente trasferito la competenza in materia.

Interventi edilizi sul tessuto insediativo di antica formazione

Con riferimento all'edificio localizzato in Via Don Mosso n. 8 (cellula edilizia 138) e a quanto descritto in sede di prima seduta della conferenza, si prende atto di un'incongruenza tra le modalità di intervento edilizie ammesse dalla Variante, i caratteri architettonici dell'immobile e il suo stato di conservazione.

Le condizioni di avanzato degrado del fabbricato e l'assenza di *"caratteristiche d'insieme o di singoli elementi documentari della tradizione costruttiva locale, che meritano di essere salvaguardati nella loro integrità o eventualmente recuperati al pristino decoro con interventi conservativi e di restauro"* (lettera I, art. 24 delle NTA), si condivide non paiano giustificare i vincoli di restauro della facciata e di conservazione della manica posti dallo strumento urbanistico in esame e rappresentati nella Tavola 5d.

L'apposizione dei suddetti vincoli comporterebbe altresì elementi di contraddittorietà con la scelta, esplicitata sempre dalla Tavola 5d, di contemplare tra gli interventi ammessi anche la *"ristrutturazione edilizia con modifica di sagoma"*, che nel caso specifico prevede la *"possibilità di innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture anche con modifica di sagoma delle medesime"* in evidente contraddizione con il limite previsto dal vincolo di restauro della facciata. Si invita ad una revisione della cartografia che porti a coerenza la volontà dell'Amministrazione.

2.3 Quadro della pericolosità e del rischio geologico, idraulico e sismico

Per una puntuale disamina delle problematiche relative agli aspetti connessi al quadro del dissesto si rimanda a quanto definito nel contributo espresso dalla competente Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica (prot. 35694/A1800A del 29.07.2021), costituente parte integrante e sostanziale della presente relazione.

Più nel dettaglio, l'esame istruttorio della documentazione geologica, geomorfologica e idrogeologica prodotta ha evidenziato un buon grado di recepimento delle osservazioni formulate con il parere relativo alla Proposta tecnica di progetto preliminare (prot. n. 40744/A1800A in data 25.08.2020) e, fatta salva la raccomandazione di provvedere alla prima Variante utile a una verifica di conformità del quadro del dissesto comunale con il PGRA, il contributo formula specifiche osservazioni tecniche che l'Amministrazione Comunale dovrà tenere in debita considerazione in sede di messa a punto del Progetto definitivo.

2.4 Contributi collaborativi

Al fine di agevolare l'interpretazione e la gestione attuativa della Variante, nonché di consentire opportune minime rettifiche, si segnala quanto di seguito riportato.

L'ultimo periodo del comma *"Indirizzi di progettazione urbanistico-architettonica"* delle *"Prescrizioni attuative particolari"*, statuite dall'art. 24 delle NTA, presenta una formulazione del testo normativo equivoca, laddove precisa che l'Amministrazione Comunale, al fine di garantire la tutela dei valori dell'architettura tradizionale, può imporre modifiche progettuali anche *"condizionando la realizzazione di ristrutturazione nuovi corpi edilizi (anche nel caso di ampliamenti e di realizzazione di strutture pertinenziali) alla ricerca di soluzioni compositive che ne garantiscano la corretta integrazione nel contesto urbano"*, rendendo così poco comprensibile se si tratti di tutela limitata alla ristrutturazione ovvero alla distinta fattispecie dei nuovi corpi edilizi. Onde evitare dubbie interpretazioni, si invita a definire con chiarezza gli intendimenti dell'Amministrazione.

Il punto 6 delle *"Prescrizioni specifiche per le cellule edilizie e/o per i singoli edifici"* dell'art. 24 delle NTA, disciplina l'intervento di sostituzione edilizia facendo riferimento all'immobile localizzato lungo il confine meridionale della cellula 113, in luogo di quello ubicato a ridosso del margine settentrionale e correttamente rappresentato nella Tavola 5d. Si suggerisce adeguata rettifica.

I contenuti dell'Allegato 2 "Conferenze di copianificazione. Verbali della 1° conferenza" della Relazione Illustrativa, per problemi di esportazione in formato .pdf, non risultano integralmente leggibili.

3. Conclusioni

Le valutazioni conclusive sopra esposte sono presentate all'esame puntuale della conferenza di copianificazione e valutazione per l'espressione del parere definitivo di compatibilità dello strumento urbanistico alla pianificazione e alla programmazione sovralocale.

Si precisa che le osservazioni e i contributi della presente relazione si riferiscono ai soli oggetti esplicitamente dichiarati in Variante al PRGC rispetto allo strumento urbanistico generale vigente.

A integrazione di quanto illustrato nel presente contributo si richiamano i contenuti del verbale della conferenza di copianificazione, riunitasi in prima seduta in data 23 giugno 2021.

Sulla base della documentazione adottata e trasmessa a questi uffici, ferma restando la possibilità di ulteriori e successive valutazioni specifiche in base a quanto potrà emergere durante la conferenza per la conclusione del procedimento relativo alla Proposta tecnica di progetto definitivo, fissata per il giorno 30.07.2021, per quanto di competenza, si esprime parere favorevole all'approvazione della Variante Strutturale in argomento, a condizione che vengano integralmente recepite le richieste contenute nel titolo "Osservazioni e contributi alla Proposta tecnica di progetto definitivo" della presente relazione istruttoria.

Si rammenta che la Deliberazione Consiliare di approvazione del Progetto Definitivo di Variante:

- dovrà contenere, ai sensi dell'art. 15, comma 15, lett. a) della L.R.56/77 e s.m.i., la **dichiarazione della CIR** definitiva di cui all'art. 20 così come previsto all'art. 17, comma 5, lettera e), efficace anche ai fini dell'applicazione dell'art. 17, comma 5, lett. e);
- dovrà dare atto "**di aver recepito integralmente gli esiti della seconda conferenza di copianificazione e valutazione**" così come previsto all'art. 15, comma 14 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- inoltre, al fine di monitorare il consumo di suolo, in merito ad eventuali successive Varianti al PRGC l'A.C. dovrà dare atto dei **dati finali relativi al consumo di suolo**, sia in termini di superficie, sia in termini di incremento percentuale.

Qualora il parere espresso dalla conferenza di copianificazione e valutazione non fosse integralmente accolto, il Consiglio Comunale potrà, dandone adeguata motivazione, riproporre le parti da cui intende discostarsi mediante una successiva seduta della conferenza.

La delibera di approvazione, unitamente agli atti approvati dal Consiglio competente, dovrà essere trasmessa alla Regione Piemonte e alla Città Metropolitana di Torino secondo le modalità individuate dal regolamento regionale avente ad oggetto "*Disciplina della conferenza di copianificazione e valutazione prevista all'art. 15 bis della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela e uso del suolo) e del ruolo e delle funzioni del rappresentante regionale*" pubblicato sul BUR n. 4 S1 in data 26.01.2017.

Si evidenzia, inoltre, che ai sensi dell'art. 15, commi 17, 17bis e 17ter, della LR 56/1977 e s.m.i., la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte, è subordinata, a pena d'inefficacia, alla preventiva trasmissione alla Regione dello strumento urbanistico approvato. Si rimanda in proposito a quanto contenuto nel "*Comunicato dell'Assessore all'Ambiente, Urbanistica, Programmazione territoriale e paesaggistica, Sviluppo della montagna, Foreste, Parchi, Protezione Civile in merito*

all'applicazione dell'articolo 85 (Modifiche all'articolo 15 della LR 56/1977), della legge regionale 17 dicembre 2018, n. 19 Legge annuale di riordino dell'ordinamento regionale. Anno 2018, in tema di pubblicazione degli strumenti urbanistici" (BUR n. 52 S1 del 28.12.2018).

Il funzionario istruttore
arch. *Francesca FINOTTO*

Il Dirigente del Settore
arch. *Alessandro MOLA*

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs 82/2005

Referente: tel. 011.4325978, e-mail: francesca.finotto@regione.piemonte.it

Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica

Settore Tecnico regionale – Area metropolitana di Torino

e-mail: tecnico.regionale.to@regione.piemonte.it - pec: tecnico.regionale.to@cert.regione.piemonte.it

Data,

Prot. n.

(*)/A1813B

Class: 11.60.10 – STRGENA1813A/A18000 – 65/2020C/A1800A – 5

(*) Riportato nei metadati Doqui

Al Settore Copianificazione Urbanistica
Area Nord-Ovest – A1606B
Direzione Ambiente, Governo e
Tutela del Territorio
Regione Piemonte
C.so Bolzano, 44 – 10121 – Torino

e p.c. alla Direzione Opere Pubbliche, Difesa
Suolo, Protezione Civile, Trasporti e
Logistica.
Regione Piemonte
- Settore Difesa del Suolo
C.so Stati Uniti, 21 – Torino
- Settore Geologico
C.so Bolzano, 44 – Torino

Riferimento prot. n. 25432/A1813A del 28/05/2021; DQ n. 66154/C.

Oggetto: Variante Strutturale n.2 del PRGC del Comune di Cambiano (To), LR 56/77 e s.m.i., Proposta Tecnica del Progetto Definitivo.

Trasmissione parere unico ai sensi della DGR 64-7417 del 07/04/2014.

Premessa

A seguito della richiesta del Settore Copianificazione Urbanistica - Area Nord-Ovest (prot. n. 25432 del 28/05/2021), si invia il Parere Unico della Direzione A1800A redatto ai sensi della DGR 64-7417 del 07/04/2014 (Parere "Geologico" I.s.).

La I seduta della II Conferenza di Copianificazione sulla Proposta Tecnica del Progetto Definitivo si è svolta il 23/06/2021 in modalità telematica.

Per la redazione della presente relazione ci si è avvalsi degli elaborati progettuali messi a disposizione in formato digitale dal Settore Copianificazione Urbanistica - Area Nord-Ovest nel disco di rete condiviso, con riferimento a quelli di interesse adottati con DGC n. 58 del 19/05/2021:

- o Relazione Illustrativa;
- o Norme Tecniche di Attuazione;
- o Relazione di Compatibilità Geologico-Idraulica.

Analisi istruttoria

Il Comune di Cambiano ha conseguito l'adeguamento al PAI nel 2012 (delibera n. 15-5069 del 18/12/2012), ed è individuato tra i Comuni in Zona sismica 3 (DGR 6-887 del 30/12/2019, DGR 17-8404 del 15/02/2019).

L'attività istruttoria in questa fase è consistita prevalentemente nella verifica dell'accoglimento e nella valutazione delle argomentazioni inerenti le osservazioni o richieste chiarimenti avanzate con il Parere Unico di Direzione del 25/08/2020 (prot. n. 6610) nell'ambito dell'analisi della documentazione redatta per la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare.

Controdeduzioni alle osservazioni al Parere Unico di Direzione del 2020

In merito ai punti 1 e 2 del Parere Unico di Direzione, si osserva che la certificazione ai sensi del c. 2 Art. 15 della LR 56/77 e smi, richiesta ad integrazione della documentazione in sede di Prima Conferenza di Copianificazione, è stata richiamata nella DGC n. 58 del 19/05/2021 e che la medesima Delibera riconferma, non modificati, gli elaborati geologici I.s. approvati ed adottati in sede di adeguamento dello Strumento Urbanistico al PAI. Tali elaborati sono conseguentemente a tutt'oggi da considerarsi vigenti.

In merito al punto 3, relativo alla verifica di congruenza tra quanto delineato nelle mappe del PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, approvato con Deliberazione n. 2/2016 del 03/03/2016) derivate dalla cosiddetta "Direttiva Alluvioni" (Direttiva europea 2007/60/CE) e il quadro del dissesto del PRGC vigente (corrispondenza tra pericolosità e scenari di frequenza di accadimento), si prende atto di quanto già affermato e confermato dall'Amministrazione in sede di Prima Conferenza di Copianificazione circa la volontà di non cogliere l'opportunità della Variante in oggetto per aggiornare il proprio quadro del dissesto essendo questa finalizzata unicamente alla revisione di alcune aree normative specifiche. Nel merito, si ribadisce che, così come indicato nella Relazione di Compatibilità Geologico-Idraulica allegata alla Variante e nelle NdA del Piano (Art. 55.b.3) negli ambiti RP e RSP del PGRA non coerenti con gli scenari del PRGC vigente, è necessario fare riferimento ai punti 2.1.6. lettera b) e 2.2 lettera b) dell'Allegato 1 alla DGR 17-7911 del 23/11/2018, fatte salve le disposizioni più restrittive vigenti eventualmente presenti ai sensi del c.7 art.1 delle NTA del PAI. Nel prendere atto dei contenuti specifici della Variante in oggetto, si ricorda che il Comune è tenuto ad aggiornare il quadro del dissesto alla luce delle nuove conoscenze e si richiama quindi la necessità nello specifico di intraprendere una verifica di congruità sugli aspetti di natura geo-idrologica con il PGRA sopra illustrati alla prima futura Variante utile del PRGC.

In relazione al punto 4 del Parere Unico di Direzione, sono stati coerentemente inseriti nelle NdA del Piano e fatti propri dall'Amministrazione comunale i dettami e i principi della DGR 64-7417 del 07/04/2014 con riferimento specifico alla fattibilità di interventi edilizi in funzione del carico antropico per le diverse classi IIIb individuate nel PRGC vigente adeguato al PAI.

In riferimento agli approfondimenti alla scala di Piano previsti dalla III fase della CPGR 7/LAP/96 e NTE/99 e alle schede geologico-tecniche relative alle aree di nuova previsione e alle aree confermate e non attuate dei punti 5, 6 e 7 del Parere Unico di Direzione si osserva che:

- a) le aree oggetto di modifica nella presente Variante sono 9, una relativa al Centro Storico (Area 1), cinque relative ad aree per servizi (Area 2a -Sv02n; Area 2b -P14n; Area 2c -Sv04n; Area 2d -SS01; Area 2e -Sc07n), e tre aree con modifiche minori (Area 3a -Si01; Area 3b -Ss03-parte; Area 3c -Bi3-parte);
- b) per l'Area 1, l'Area 2a, l'Area 2c, l'Area 3a e l'Area 3c non si è ritenuto necessario produrre una scheda di III fase di dettaglio in quanto trattasi di aree che si caratterizzano esclusivamente per modifiche di tipo normativo o cartografico senza incidenze su aspetti di natura geologica, oppure perché trattasi di aree da stralciare. Si è inoltre scelto di non effettuare la scheda di dettaglio per l'area 3b in quanto ricadente in classe di Sintesi I. Si prende quindi atto di quanto esposto ed affermato;
- c) si propone nella Variante in oggetto di modificare l'Area 2d da area a "Servizi e attrezzature pubbliche di livello comunale, attrezzature sportive esistenti" ad "area a servizi di interesse comune destinata allo svolgimento di manifestazioni fieristiche". Nel PRGC vigente, l'area è

classificata IIIb2 ad eccezione di un magazzino comunale classificato IIIb3. L'area, pur limitrofa a dissesti classificati Ema ed Eba nel PRGC vigente ed H, M ed L nel PGRA, non interferisce con essi direttamente. La criticità dell'area è legata ai tratti intubati del Rio Rura in via Camporelle e in via d'Ovia ("Scolmatore intubato" in legenda della Tav. 3/AT del PRGC vigente). Un tratto di tale corso d'acqua intubato defluisce, secondo il tracciato riportato in cartografia, al di sotto del magazzino sopra citato in classe IIIb3. Per quest'area è individuato all'art. 55.e delle NdA del Piano vigente un Cronoprogramma specifico ("*Tombamento del fosso Rura in via Camporelle e in via d'Ovia*"); il Cronoprogramma, che esplicitamente dichiara insufficiente il tombino esistente, prevede per una completa fruibilità edilizio-urbanistica, la realizzazione di un fosso scolmatore fino all'incrocio tra Via Camporelle e la SP per Chieri, con opportuno sottopassaggio della SP, il rifacimento con sezione adeguata della tubazione che da via Camporelle percorre via d'Ovia e, oltrepassata la SP per Chieri, prosegue sotto sedime di strada Mosetti fino allo scarico nel tratto terminale a cielo aperto del fosso Rura. Si afferma inoltre che "*La tubazione attuale di 800 mm che convoglia parte delle acque del fosso Rura, e che deve smaltire anche le acque bianche raccolte dal bacino urbano (CN- centro nord) è insufficiente e deve comunque essere sostituita*". Nel merito di quest'area si osserva che:

- all'art. 55.c delle NdA del Piano¹ sono individuati "*Metri 15 per il Rio Temo (su tutto il territorio comunale) e per Fosso Rura (su tutto il territorio comunale)*"; nell'art. 55.d.1 delle NdA del Piano si afferma che "*A tutti i corsi d'acqua, siano essi di proprietà pubblica o privata, devono essere applicate le seguenti disposizioni: Nelle fasce di rispetto prescritte nel precedente cap. [...] -Fasce di rispetto dei corsi d'acqua-, le utilizzazioni consentite sono esclusivamente quelle previste dal RD 523/1904, con particolare riferimento all'Art. 96, e dall'art. 27, comma 3, della LR 56/77 e smi. [...]*". "*Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, secondo quanto disposto dall'art. 29 LR 56/77 è vietata ogni nuova edificazione e le relative opere di urbanizzazione; sono consentite solo opere infrastrutturali (quali strade, piste, parcheggi, aree attrezzate, ecc..) la cui localizzazione non dovrà in alcun modo restringere e/o alterare le sezioni di deflusso dei corsi d'acqua*". Tali dispositivi sono da tenere in considerazione per l'Area 2d e devono essere integrati nella relativa scheda;
- l'art. 55.a.4.1 delle NdA del Piano, specifico per la Classe di edificabilità IIIa, indica che "*Tale classe comprende anche i corsi d'acqua intubati attraversanti aree non urbanizzate e sottostanti i piani strada anche nel concentrico*"; il medesimo articolo, indica che le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua come previsto dal RD 523/1904 e dall'art. 29 della LR 56/77 sono ascrivibili alla sottoclasse IIIa1. Per tali aspetti, il tracciato del Rio (o fosso) Rura e delle sue diramazioni, dove già non edificato (Magazzino comunale), deve essere individuato e classificato IIIa1 per un'ampiezza corrispondente a quella della fascia di rispetto. Contestualmente, è necessario aggiornare la scheda relativa sia graficamente e sia normativamente;
- nell'art. 55.b.1 delle NdA del Piano – paragrafo "*Sottoclasse IIIb3*", con specifico riferimento al "*Magazzino Comunale*" presente nell'area 2d, si asserisce che "*fino alla realizzazione delle opere previste dal "Cronoprogramma" viene fatto divieto di cambio di destinazione d'uso dell'edificio, se non in senso più cautelativo*". Secondo la DGR 64-7417 del 07/04/2014, in classe IIIb3 il cambio di destinazione d'uso in senso meno cautelativo è possibile, oltre a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale, anche a seguito di approfondimenti di carattere edilizio e se del caso strutturale, volti a valutare la

¹ articolo relativo alla definizione delle Fasce di rispetto dei corsi d'acqua nel quale si esplicita che i valori di ampiezza della fascia "*[...] vanno calcolati [...] per i corsi d'acqua a sezione chiusa, dal ciglio di sponda della sezione a cielo aperto immediatamente a monte dell'imbocco*";

vulnerabilità dell'edificio in relazione alla pericolosità esistente, di cui al par. 6 Parte I Allegato A alla succitata DGR;

- l'art. 55.d.2 delle NdA del Piano relativo alle opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque, ricorda che *“vanno eliminate le tratte d'alveo coperte o confinate, anche parzialmente, in manufatti tubolari e/o scatolari, di sezione chiaramente insufficiente”*. Ad integrazione del Cronoprogramma degli interventi per l'area 2d, che, come sopra riportato, prevede la sostituzione della tubazione di sezione inadeguata con una di sezione maggiore (rifacimento con sezione adeguata della tubazione che da via Campanelle percorre via D'Ovia), è necessario preventivamente eseguire uno studio idrologico-idraulico del Rio Rura finalizzato primariamente ad un corretto dimensionamento delle sezioni di portata e, secondariamente, a valutare la possibilità di eliminare anche parzialmente, tratti di tombinature favorendo quindi, per quanto possibile in termini di minor rischio relativo all'urbanizzazione esistente, il deflusso a cielo aperto;
 - sempre in relazione al Cronoprogramma, per mitigare gli effetti legati all'esondazione del Rio Rura e alla sezione di deflusso insufficiente del tratto intubato, tra gli interventi individuati vi è anche la realizzazione di un fosso scolmatore a monte dell'area in esame fino all'incrocio tra Via Camporelle e la SP per Chieri, nonché la realizzazione di un opportuno sottopassaggio della SP. Non è definita tuttavia la restituzione delle acque a valle di tale attraversamento, che non deve arrecare danno o peggiorare le condizioni di rischio presenti. Lo studio sopra accennato, dovrà quindi approfondire anche tale aspetto;
 - al fine di migliorare ulteriormente le condizioni di deflusso è utile rimarcare che, ad integrazione degli interventi previsti dal Cronoprogramma, lo smaltimento delle acque bianche dal bacino urbano (CN- centro nord), ad oggi convogliate almeno in parte nel rio Rura, dovrà essere intercettato e connesso ad un sistema di raccolta delle acque piovane collegato all'apposita rete fognaria, opportunamente dimensionata.
- d) Per l'Area 2e, nella Variante in oggetto si propone di riclassificare l'area da servizi di “interesse comune” ad area a “parcheggi” e “attrezzature sportive”. L'area è caratterizzata dalla presenza di un dissesto EmA (scenario L nel PGRA) con criticità dovuta all'insufficienza della sezione idraulica di attraversamento del Rio Temo nel rilevato ferroviario (poco a monte della confluenza in destra Tepice) del diametro di 1.000 mm a fronte di un tratto intubato a monte, che attraversa l'Area 2e, di diametro 1.700 mm. Sono individuate classi di sintesi IIIb2 e IIIa1 (fascia di pertinenza del tratto intubato del Rio Temo). Negli interventi di Cronoprogramma del Piano vigente, per lo svincolo delle aree IIIb2 è prevista la sostituzione di circa 30 m della tubazione di diametro 1.700 mm con uno scatolare (compresa tombinatura dell'attraversamento ferroviario) sufficiente a smaltire la portata prevista fino al nuovo inalveamento del rio a valle del rilevato ferroviario. E' necessario tuttavia come nel caso precedente integrare il Cronoprogramma con uno studio idrologico-idraulico del Rio Temo finalizzato ad un corretto dimensionamento delle sezioni di portata e a valutare, in accordo con l'articolo delle NdA del Piano sopra citato (55.d.2), la possibilità di eliminare anche parzialmente le tombinature esistenti favorendo quanto più possibile in relazione all'aumento/diminuzione del rischio sul tessuto urbanizzato esistente, il deflusso a cielo aperto; tale studio dovrà inoltre valutare gli effetti dell'assetto idraulico in progetto a valle dell'attraversamento ferroviario, dove sono individuate aree in classe IIb, al fine di non arrecare danno o peggiorare le condizioni di rischio connesse al corso d'acqua presso via Cavaglià e via Autoparco Militare, conseguentemente ad un aumento di portata del Rio.

Refusi

In merito all'art. 31 della LR 56/77 ora abrogato, si osserva che, sporadicamente, questo viene ancora citato (ad esempio art. 55.a.4.1 Classe di edificabilità IIIa, art. 55.b1 – Sottoclasse IIIb3, art. 55.d.5 Servizi di pubblica utilità, ecc.). Si chiede di eliminare tale riferimento in accordo con quanto già effettuato.

Conclusioni

La presente istruttoria è finalizzata a verificare la conformità della documentazione geologica agli standard di lavoro vigenti, confrontare le informazioni contenute nello studio con i dati geologici disponibili, verificare le situazioni più problematiche dal punto di vista geologico per le scelte urbanistiche e non sostituisce quindi il lavoro del professionista estensore degli studi che ha piena responsabilità del lavoro svolto ed effettua analisi ragionate delle singole problematiche.

Sulla base della normativa vigente e con particolare riferimento all'art. 15, c. 3 bis, della L. 225/1992 e s.m.i., si ricorda all'Amministrazione Comunale che il quadro della pericolosità ed i conseguenti elementi di rischio per la pubblica incolumità individuati nell'ambito della pianificazione territoriale devono essere recepiti anche nel Piano di Protezione Civile Comunale, che dovrà essere contestualmente aggiornato, sia nella definizione degli scenari di rischio che delle procedure d'emergenza da attuarsi per fronteggiare eventi calamitosi, in particolare per le aree attribuite alle classi di pericolosità IIIb.

Si ricorda che i Comuni, sulla base dell'art. 18 c.7 delle NdA del PAI, sono tenuti ad informare i soggetti attuatori delle previsioni dello strumento urbanistico sulle limitazioni e sugli interventi previsti nei territori delimitati come aree in dissesto idraulico o idrogeologico, e che dovranno inserire nel certificato di destinazione urbanistica anche la classificazione di Sintesi relativa (par. 1 Parte I Allegato A alla DGR 64-7417 del 07/04/2014).

Sulla base dell'iter istruttorio e di quanto sopra esposto, e sulla base degli ambiti di competenza, con riferimento anche alle specifiche finalità della Variante in oggetto, e fatte salve le raccomandazioni indicate di provvedere alla prima Variante utile ad una verifica di conformità con il PGRA del proprio quadro del dissesto, si chiede di recepire i contenuti tecnici formulati nel presente parere in sede di redazione e formulazione del Progetto Definitivo della Variante del PRGC.

Si ricorda infine all'Amministrazione Comunale, per i futuri eventuali adempimenti tecnici e normativi, che con DGR n. 6-887 del 30/12/2019 la Regione Piemonte ha approvato l'aggiornamento della classificazione sismica dei Comuni piemontesi con il quale il Comune di Cambiano è stato riclassificato in Zona sismica 3.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Elio dott. for. PULZONI
(firmato digitalmente)

Referenti:

dott. Geol. Ermes Fusetti

dott. Geol. Carmine Cozza

Prot. n. 80090/2021
Struttura - UA2 -

Torino 28/07/2021

Comune di Cambiano
P.zza Vittorio Veneto, 9
10020 Cambiano (TO)
c.a. **Sindaco Carlo VERGNANO**
comune.cambiano@legalmail.it

e p.c. Spett.le Regione Piemonte
Settore Copianificazione Urbanistica
Area Nord-Ovest
Arch. Alessandro Mola
Arch. Francesca FINOTTO
territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it

Oggetto: **TRASMISSIONE PRONUNCIAMENTO DI COMPATIBILITA' DELLA
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO ALLA VARIANTE STRUTTURALE
N. 2 - AL P.R.G.C. VIGENTE – AI SENSI DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.
(Pratica n. VS-03/2020)**

Si trasmette copia della Determinazione dirigenziale n. 3719 del 27 luglio 2021, a firma del Dirigente della Direzione Territorio Trasporti con la quale si dichiara la compatibilità della Variante strutturale in oggetto al Piano Territoriale di Coordinamento e si esprimono alcune osservazioni, è altresì allegato, quale parte integrante, il contributo prot. n. 78170/2021/TA1/FN del 21/07/2021 della Direzione "Rifiuti, bonifiche e sicurezza siti produttivi" della Città metropolitana.

Distinti saluti.

Il Funzionario
(Arch. Nadio TURCHETTO)
F.to digitalmente
ai sensi dell'art. 21 d.Lgs 82/2005

ATTO N. DD 3719

DEL 27/07/2021

Rep. di struttura DD-UA2 N. 168

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

**DIPARTIMENTO TERRITORIO, EDILIZIA E VIABILITA'
DIREZIONE TERRITORIO TRASPORTI**

OGGETTO: COMUNE DI CAMBIANO – VARIANTE STRUTTURALE N. 2 AL PRGC VIGENTE – PARERE DELLA CITTA' METROPOLITANA DI TORINO.

Premesso che per il **Comune di Cambiano** la **strumentazione urbanistica** risulta la seguente:

- è dotato di P.R.G.C., approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione G.R. n. 59-46210 del 29/05/1995 e successivamente modificato con la Variante strutturale approvata con D.G.R. n. 15-5069 del 18/12/2012;
- con le deliberazioni di C.C. n. 3 del 06/02/1998, n. 60 del 29/09/1998, n. 54 del 04/08/2000, n. 31 del 31/05/2002, n. 49 del 31/07/2002, n. 47 del 23/09/2003, n. 43 del 05/11/2004, n. 08 del 08/04/2005, n. 60 del 01/09/2006, n. 61 del 01/09/2006, n. 40 del 30/09/2010, n. 32 del 16/06/2011, n. 3 del 11/04/2014, n. 31 del 09/06/2015 e n. 35 del 14/07/2016 sono state approvate 15 Varianti parziali al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77;
- ha adottato, con deliberazione di C.C. n. 18 del 26/06/2020, la Proposta tecnica del progetto preliminare della Variante strutturale n. 2 al P.R.G.C. vigente congiuntamente alla verifica di assoggettabilità alla V.A.S., ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- ha adottato con deliberazione della G.C n. 58 del 19/05/2021, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77, la Proposta Tecnica del progetto definitivo della Variante strutturale n. 2 al PRGC, trasmessa alla Città Metropolitana con Nota prot. n. 6880 del 21/05/2021 (ns. prot. n. 57019 del 25/05/2021) su supporto informatico DVD e convocato con lettera trasmessa a mezzo PEC, prot. n. 6893 del 21/05/2021 (ns. prot. n. 56415 stessa data), la 1° seduta della seconda Conferenza di CoPianificazione e Valutazione che si è tenuta in data **23/06/2021** in modalità on-line, avvalendosi di specifica piattaforma informatica;
(Prat. n. VS/03/2020);

i **dati socio-economici e territoriali** caratterizzanti il Comune sono:

- popolazione: 4.124 abitanti al 1971, 5.415 abitanti al 1981, 5.769 abitanti al 1991, 5.797 abitanti al 2001 e 6.215 abitanti al 2011, dati che evidenziano un andamento demografico in costante aumento;
- superficie territoriale di 1.413 ettari così suddivisa: 634 ettari di pianura, 779 ettari di collina, di cui 1.138 ettari presentano pendenze inferiori al 5% (circa 81% del territorio comunale), 264 ettari hanno pendenze comprese tra il 5% e il 25% (circa 19% del territorio comunale) e 11 ettari presentano pendenze superiori

- al 25% (circa 0,8% del territorio comunale);
- capacità d'uso dei suoli: 14 ettari appartengono alla Classe I[^] (circa il 1% del territorio comunale) e 1.322 ettari sono compresi nella Classe II[^] (circa il 94% del territorio comunale);
- è compreso nell'Ambito 2 di approfondimento sovracomunale del "Chierese" che costituisce, ai sensi dell'art. 9 delle N.d.A. del PTC2, la prima articolazione del territorio metropolitano per coordinare le politiche a scala sovracomunale ("a) *Infrastrutture*; b) *Sistema degli insediamenti – processi di sviluppo dei poli industriali/commerciali*; c) *Sistemi di diffusione urbana,*; d) *Livelli di servizio di centralità di livello superiore*; e) *Programmazione territoriale e paesistica degli spazi periurbani*; f) *Quadro del dissesto idrogeologico.....*" (Cfr. comma 8 art. 9 delle N.d.A. del PTC2);
- è ricompreso nella zona omogenea 11 "*Chierese-Carmagnolese*" della Città Metropolitana di Torino, costituita da 22 Comuni, come definito della deliberazione della Conferenza Metropolitana prot. n. 11258/2015 del 14/04/2015 (ai sensi del comma 11, lettera c), articolo unico della legge 7 aprile 2014, n. 56);
- insediamenti residenziali: è individuato dal PTC2 tra i Comuni con un consistente fabbisogno abitativo sociale e non risulta compreso negli ambiti di diffusione urbana individuati dal PTC2;
- è individuato dal PTC2 come "*Centro Storico di tipo D di interesse Provinciale*";
- sistema produttivo: il PTC2 individua un ambito produttivo di I livello "*Bacino di Moncalieri*" ammettendo esclusivamente al suo interno la realizzazione di nuove aree produttive;
- fa parte del Patto Territoriale di Torino Sud (insieme ad altri 23 comuni, numerose associazioni e Enti) con protocollo d'intesa sottoscritto nel dicembre 1999 nella Città di Moncalieri, di cui la Città metropolitana di Torino è Soggetto responsabile;
- infrastrutture viarie:
 - è attraversato dalla tangenziale Sud di Torino, dalla ex S.S. n. 29 e dalle Strade Provinciali n. 122 *di Chieri*, n. 123 *di San Felice*, n. 393 *di Villastellone* e n. 29 *del Colle di Cadibona*;
 - è interessato dal collegamento Trofarello – ex S.S. n. 29 con la realizzazione di una nuova tratta che unisce la rotonda Ponticelli con la nuova variante della ex S.S. n. 29 a sud di Trofarello e dalla nuova variante Santena-Villastellone, attualmente in fase di studio che mette in comunicazione la nuova variante di Trofarello con la S.P. n. 122;
- assetto idrogeologico del territorio:
 - è compreso nell'Ambito Sud 5 con i Comuni di: Baldissero T.se, Pavarolo, Montaldo T.se, Marentino, Pino T.se, Andezeno, Arignano, Mombello di Torino, Moriondo, Pecetto, Moncalieri, Trofarello, Chieri, Riva di Chieri, Santena, Villastellone, Poirino, Isolabella, Carmagnola, Pralormo, quale Gruppo di Lavoro per condividere il dissesto idrogeologico da sottoporre all'Autorità di bacino del fiume Po;
 - è interessato dalle seguenti acque pubbliche: rio Tepice, rio Valle S. Pietro, torrente Banna, rio Vaiors, rio del Vallo e rio Castelvecchi;
 - in base alla Banca Dati Geologica della Regione Piemonte si evidenziano, 148 ettari del territorio interessati da dissesti areali e 3 km da dissesti lineari;
 - il "*Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico*" (P.A.I.), adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18/2001, approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 24/05/2001, evidenzia nel territorio comunale la presenza di 16 ettari in fascia A, 412 ettari in fascia B e 41 ettari in fascia C con limite di progetto corrispondente a 2,4 km;
- tutela ambientale: si evidenziano, dal PTC2, 421 ettari di fasce perifluviali e 41 ettari di Corridoi di connessione ecologica;
- secondo la riclassificazione sismica, ai sensi della D.G.R. 30 dicembre 2019, n. 6-887, il Comune è in zona **3**;

preso atto che il Comune di Cambiano (ai sensi dell'articolo 15 della L.R. 56/77 s.m.i.) per quanto attiene l'iter di adozione della Variante strutturale n. 2 al PRGC vigente, ha provveduto a:

- adottare, con deliberazione C.C. n. 18 del 26/06/2020, la Proposta Tecnica del progetto preliminare della Variante strutturale n. 2 al PRGC, ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., comprensiva della “*Relazione di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S.*”;
- pubblicare gli Atti della Variante dal 01/07/2020 al 31/07/2020 sul sito istituzionale del Comune, previa adeguata notizia dell'accessibilità degli Atti per consentire la presentazione di osservazioni agli aventi titolo. Al termine della pubblicazione sono pervenute 11 osservazioni di cui 1 fuori termine, tutte esaminate dall'Amministrazione comunale per la redazione del Progetto preliminare (Vedi deliberazione G.C. 58 del 19/05/2021);
- trasmettere alla Città metropolitana gli Atti della Variante in formato digitale su DVD con lettera prot. n. 7635 del 01/07/2020, (pervenuta il 07/07/2020, ns. prot. n. 44962) contestualmente alla convocazione della 1^a seduta della prima Conferenza di CoPianificazione e Valutazione (inviata anche con PEC) tenutasi il **03/08/2020**, al termine della quale gli Enti con diritto di voto hanno concordato la data della 2^a seduta della prima Conferenza di CoPianificazione e Valutazione sulla Proposta Tecnica del progetto preliminare, tenutasi in data **01/10/2020** in modalità on-line, nel corso della quale sono stati illustrati i contributi degli Enti e nello specifico il “**parere unitario**” (prot. n. 65132/2020 del 23/09/2020), della Città Metropolitana, comprensivo del contributo delle seguenti Direzioni:
 - *Territorio e Trasporti* - in materia di pianificazione territoriale di area vasta;
 - *Rifiuti, Bonifiche e Sicurezza siti produttivi* – ai fini dell'adeguamento alla disciplina “Seveso” – Variante al PTC2;
- stabilire, previa valutazione dei contributi pervenuti dai Soggetti con competenze ambientali e il parere dell'Organo Tecnico Comunale (OTC) datato 02/11/2020, l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della presente Variante, fermo restando il recepimento nel progetto preliminare di alcune prescrizioni indicate nei contributi ambientali pervenuti e dando atto che tale provvedimento verrà reso pubblico ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.;
- adottare con deliberazione del C.C. n. 44 del 27/11/2020 il progetto preliminare della Variante strutturale n. 2 al PRGC vigente, sulla scorta delle osservazioni accolte dopo l'avvenuta pubblicazione della Proposta Tecnica del progetto preliminare, degli esiti della Conferenza di CoPianificazione e Valutazione e del parere dell'Organo Tecnico Comunale;
- pubblicare il progetto preliminare sul sito informatico del Comune (avvisando la cittadinanza delle modalità di accesso agli Atti) per 60 giorni consecutivi, dal 18/12/2020 al 15/02/2021 per permettere la presentazione di osservazioni e proposte nel pubblico interesse agli aventi titolo. Al termine della pubblicazione sono pervenute in Comune 13 osservazioni, tutte esaminate dall'Amministrazione comunale;
- adottare con deliberazione della G.C. n. 58 del 19/05/2021 la Proposta Tecnica del progetto definitivo della Variante strutturale n. 2 al PRGC vigente, ai sensi dell'articolo 15 della L.R. 56/77, composta dai seguenti elaborati:

“.....*omissis*.....”

- *Relazione Illustrativa della Variante Strutturale n. 2;*
- *Tav. 3 – Azionamento e viabilità – scala 1:5.000;*
- *Tav. 4a – Azionamento e viabilità – scala 1:2.000;*
- *Tav. 4b – Azionamento e viabilità – scala 1:2.000;*
- *Tav. 5a–Centro storico: sviluppo altimetrico dell'edificato, grado di occupazione e destinazioni d'uso in atto – scala 1:1.500;*
- *Tav. 5b–Centro storico: analisi del patrimonio edilizio – scala 1:1.000;*

- *Elab.5c–Analisi e schedatura fotografica degli edifici di pregio storico-architettonico, delle componenti tipologiche di riferimento e degli elementi di incoerenza formale;*
 - *Tav. 5d – Centro storico: interventi edilizi ammessi – scala 1:1.000;*
 - *Tav. 6 – Azionamento e viabilità con sovrapposizione di carta di sintesi geologica – scala 1:5.000;*
 - *Tav. 7a – Azionamento e viabilità con sovrapposizione di carta di sintesi geologica – Scala 1:2.000;*
 - *Tav. 7b – Azionamento e viabilità con sovrapposizione di carta di sintesi geologica – Scala 1:2.000;*
 - *Tav. 8–Sovrapposizione della tavola di azionamento e viabilità con la perimetrazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali - Scala 1:5000;*
 - *Tav. 9a–Sovrapposizione della tavola di azionamento e viabilità con la perimetrazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali - Scala 1:2000;*
 - *Tav. 9b–Sovrapposizione della tavola di azionamento e viabilità con la perimetrazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali - Scala 1:2000;*
 - *Tav. 10 – Carta dei vincoli – scala 1:5.000;*
 - *All. A – Cellule edilizie – scala 1:2.000;*
 - *Norme Tecniche di attuazione;*
 - *Schede Tecniche;*
 - *Scheda quantitativa dei dati urbani;*
 - *Verifica di coerenza con il PPR;*
 - *Relazione di compatibilità geologico-idraulica;*
 - *Verifica di compatibilità acustica.*
-omissis....."

(Cfr. Deliberazione Giunta Comunale n. 58 del 19/05/2021);

- inviare, alla Direzione Territorio e Trasporti della Città Metropolitana con lettera prot. n. 6880 del 21/05/2021 (ns. port. n. 57019 del 25/02/2021) su supporto informatico DVD, gli Atti della Proposta Tecnica del progetto definitivo della Variante strutturale n. 2 al PRGC e convocare con lettera trasmessa a mezzo PEC, prot. n. 6893 del 21/05/2021 (ns. prot. n. 56415 stessa data), la 1ª seduta della seconda Conferenza di CoPianificazione e Valutazione che si è tenuta in modalità on-line, in data **23/06/2021**;
- convocare con Nota inviata a mezzo PEC prot. n. 9359 del 12/07/2021 (ns. prot. n. 74712 stessa data), come convenuto tra gli Enti al termine della 1ª seduta delle seconda Conferenza, la 2ª seduta della seconda Conferenza di CoPianificazione per il giorno **30/07/2021** alle ore 15.00 in modalità on-line, avvalendosi di specifica piattaforma informatica;

dato atto che ai sensi del comma 4, dell'art. 15 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. dell'art. 2 del Regolamento Regionale D.P.G.R. n. 1/R del 23/01/2017, la Città Metropolitana di Torino è stata rappresentata:

- nei lavori della 1ª seduta della prima Conferenza di CoPianificazione e Valutazione, relativi alla Proposta Tecnica del progetto preliminare della Variante strutturale n. 2 al PRGC vigente, dall'Ing. Giannicola Marengo Dirigente della Direzione Territorio Trasporti e nei lavori della 2ª seduta dall'Arch. Nadio Turchetto, funzionario della Direzione Territorio e trasporti con delega del Dirigente della Direzione Territorio Trasporti Ing. Giannicola Marengo prot. n. 63997/2020 del 21/09/2020;
- nei lavori della 1ª seduta seconda Conferenze di CoPianificazione e Valutazione, relativi alla Proposta Tecnica del progetto definitivo della Variante strutturale n. 2 al PRGC vigente, dall'Arch. Nadio Turchetto con delega del Dirigente della Direzione Territorio Trasporti prot. n. 66641/2021 del 18/07/2021;

preso atto dei motivi che hanno indotto l'Amministrazione Comunale ad adottare la Proposta Tecnica del progetto definitivo della Variante strutturale n. 2 al PRGC, così come emergono dalla deliberazione della

Giunta Comunale n. 58 del 19/05/2021;

rilevato che, nello specifico, la Proposta Tecnica del progetto definitivo della Variante strutturale al PRGC in oggetto, adottata con la deliberazione testè citata e con i relativi allegati tecnici, propone:

”omissis.....

2.1 - Rilettura delle modalità e dei tipi di intervento sul patrimonio edilizio di antica formazione

.....omissis.....

Gli obiettivi della Variante (e le conseguenti linee operative) riferibili all'ambito del nucleo di antica formazione sono quindi schematizzabili come segue:

- ridefinizione dell'ambito dei tessuti riconosciuti come di antica formazione e definiti come “centro storico”, sulla base di quanto attestato dal Catasto Rabbini e dell'analisi delle tipologie insediative e dei caratteri architettonici dell'edificato, distinguendo dal tessuto ordinario gli ambiti di particolare pregio storico e ambientale e precisando l'area da assoggettarsi al rispetto delle direttive di cui all'articolo 24 della LR 56/77;
- ridefinizione delle modalità di intervento edilizio, conseguente all'analisi e alla rilettura delle caratteristiche e dei valori storico-architettonici, disciplinando l'operatività edilizia più idonea per i singoli edifici;
- adeguamento dell'apparato normativo di riferimento, coordinando innanzitutto le definizioni di intervento riportate all'articolo 8 delle NTA con quelle dell'articolo 3 del DPR 380/2001 e rivedendo di conseguenza modalità e indirizzi operativi contenuti nell'articolo 24 delle NTA, con l'introduzione, ove necessario, di prescrizioni particolari in relazione a specifiche situazioni ed esigenze;
- sistematizzazione dei dati acquisiti in fase di analisi dei tessuti edilizi, individuando gli elementi tipologico-architettonici ricorrenti e redigendo una documentazione fotografica di corredo, e una lettura “critica” dei caratteri architettonici rilevati, che possano costituire riferimento operativo per gli interventi di recupero.

Al fine di predisporre un'adeguata base conoscitiva preliminare a qualunque scelta di perimetrazione o di attribuzione di specifica disciplina operativa, è stata svolta un'analisi “in campo” sui tessuti edilizi del nucleo di antica formazione del Capoluogo cambianese, intendendo come tale l'urbanizzato “fotografato” dal Catasto Rabbini (anno 1858).

.....omissis.....

A conclusione della fase analitica sopra tratteggiata, la Variante introduce con la modifica 1 i seguenti contenuti:

- l'estensione del perimetro dei tessuti appartenenti alla matrice storica dell'edificato.....;
- l'individuazione dell'area di rischio archeologico.....;
- la definizione dei tipi di intervento ammessi per ogni singolo edificio.....

.....omissis.....

2.2 - Riduzione delle capacità edificatorie perequative e revisione delle previsioni di aree per servizi

.....omissis.....

Gli obiettivi della Variante (e le conseguenti linee operative) riferibili a questo particolare “tema” della Variante sono quindi schematizzabili come segue:

- riduzione delle consistenze edilizie realizzabili tramite l'applicazione del meccanismo perequativo previsto dal PRGC;
- stralcio di alcune aree a servizi (o di singole previsioni infrastrutturali ad esse associate) che, per la loro localizzazione marginale e/o in riferimento alla ridotta rilevanza strategica nell'ambito del disegno urbano complessivo del Capoluogo, costituiscono previsioni non più attuali e funzionali.

.....omissis.....

2.3 - Modifiche puntuali e aggiornamenti della cartografia di PRGC

.....
modifica 3a: indicazione cartografica del vincolo di tutela ai sensi degli artt.10 e 12 del DLGS 42/2004 su un edificio (ex scuola elementare) localizzato nei pressi della frazione di Madonna della Scala (in area Si01), come da provvedimento trasmesso dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo al Comune di Cambiano, in data 8 ottobre 2013;

modifica 3b: riclassificazione da ambito a servizi pubblici (Ss03) a spazio pertinenziale di unità abitativa (B04n5) di un'area di modestissima estensione superficiale (circa 220 mq).....;

modifica 3c: stralcio della destinazione produttiva/terziaria Bi3 da un'area di circa 900 mq.....;

.....omissis.....

A margine di queste modifiche cartografiche di minore entità, si è colta l'occasione per apportare alcune specifiche integrazioni nell'articolato normativo, principalmente finalizzate a:

- *coordinare il testo con i riferimenti corretti alle definizioni di legge dei tipi di intervento edilizio, richiamando i disposti dell'articolo 3, comma 1 del DPR 380/01, inserendo gli opportuni rimandi alla disciplina alla disciplina degli interventi sulla porzione dell'abitato riconosciuta*
- *all'art. 28: consentire la monetizzazione di una parte dell'area per standard P.I.13/1 individuata nella cartografia di PRG all'interno di un ambito aziendale recintato,.....;*
- *all'art. 34: subordinare ad apposita convenzione l'eventuale attuazione, da parte dei privati, delle aree per servizi pubblici, al fine di definire modalità, requisiti, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture;*
- *all'art. 51: nell'ambito delle disposizioni transitorie, disciplinare la realizzazione degli interventi edificatori in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi dopo la scadenza dei medesimi, in relazione al grado di completamento delle opere di urbanizzazioni.*

.....omissis....."

(Cfr. Relazione Illustrativa della Variante strutturale n. 2 da pag. 18 a pag. 34);

vista la L.R n. 56 del 5 dicembre 1977 "Tutela ed uso del suolo", modificata e integrata dalle LL.RR. n. 3/2013, n. 17/2013 e n. 3/2015 ed in particolare gli articoli 15 e 15bis;

vista la Circolare dell'Assessore all'Urbanistica della Regione Piemonte 23 maggio 2002, n. 5/PET, con la quale sono fornite indicazioni sulle procedure di formazione dei Piani Regolatori a seguito dell'approvazione dei Piani Territoriali di Coordinamento delle Province;

tenuto conto che con la suddetta Circolare si chiarisce che la Città Metropolitana in cui sia vigente il Piano Territoriale debba esprimersi sulla compatibilità rispetto al P.T.C. con riferimento non solo alle Varianti Parziali ma a tutti i Piani Regolatori e loro Varianti;

rilevato, infatti, che nella presente procedura non muta il ruolo della Città Metropolitana quanto, invece, le modalità attraverso cui la stessa è tenuta a manifestare il proprio parere in tema di compatibilità della Variante con il Piano Territoriale e gli altri strumenti di programmazione sovracomunale;

dichiarato che non emergono incompatibilità con i progetti di competenza della Città Metropolitana, né con quelli di altri Enti o soggetti pubblici agli atti dell'Ente;

esaminato il vigente Piano Territoriale di Coordinamento "PTC2", approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21 luglio 2011, pubblicata sul B.U.R. n. 32 del 11 agosto 2011 ed in particolare le disposizioni delle *Norme di Attuazione* immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello

comunale vigente e vincolanti anche nei confronti settoriali e dei privati: art. 8 “*Misure di salvaguardia e loro applicazione*”; comma 5, articolo 26 “*Settore agroforestale*”; commi 1 e 3, articolo 39 “*Corridoi riservati ad infrastrutture*”; articolo 40 “*Area speciale di C.so Marche*”; comma 2, articolo 50 “*Difesa del suolo*”;

Visti:

- la Legge 7 aprile 2014 n. 56 recante "Disposizioni sulle Città metropolitane, sulle Province, sulle Unioni e fusioni dei Comuni", così come modificata dalla Legge 11 agosto 2014, n. 114, di conversione del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90;
- l'art. 1 comma 50 Legge 7 aprile 2014 n. 56, in forza del quale alle Città Metropolitane si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni in materia di comuni di cui al testo unico, nonché le norme di cui all'art. 4 Legge 5 giugno 2003, n. 131;
- che tra le funzioni fondamentali della Città Metropolitana, definite dalla Legge 56/2014 è compresa la Pianificazione Territoriale Generale ai sensi della lettera b), comma 44, articolo 1 della citata legge;
- che alla Città Metropolitana di Torino compete il ruolo, in tema di coordinamento dell'attività urbanistica dei comuni ed in particolare: "Ai fini del coordinamento e dell'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale predisposti dai comuni, la provincia [ora Città Metropolitana] esercita le funzioni ad essa attribuite dalla regione ed ha, in ogni caso, il compito di accertare la compatibilità di detti strumenti con le previsioni del piano territoriale di coordinamento." (Cfr. comma 5, art. 20, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267);
- lo Statuto della Città Metropolitana di Torino, approvato ai sensi del comma 9, art. 1, Legge 56/2014, dalla Conferenza Metropolitana in data 14 aprile 2015, con deliberazione prot. n. 9560/2015, entrato in vigore il 1 giugno 2015;
- l'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e l'art. 45 dello Statuto Metropolitano, con i quali si assegna la competenza all'adozione del presente provvedimento al Dirigente;
- il Decreto del ViceSindaco n. 454-12570/2019 dell'20/11/2019 con il quale si "dispone che la formulazione di giudizi in materia di pianificazione territoriale e urbanistica, espressi ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., dalla Città Metropolitana su atti concernenti nuovi Piani regolatori e loro Varianti è in capo: - alla Direzione, competente in materia di pianificazione territoriale e urbanistica, in caso di pronuncia di compatibilità o di incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento";

DETERMINA

1. **che**, la Proposta Tecnica del progetto definitivo della Variante strutturale n. 2 al PRGC vigente del Comune di Cambiano, adottata con deliberazione della Giunta Comunale n. 58 del 19 maggio 2021 (ai sensi dell'articolo 15 della L.R. 56/77 s.m.i.), **non presenta incompatibilità con il vigente Piano Territoriale di Coordinamento "PTC2"**, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-

29759 del 21 luglio 2011 e con i progetti sovracomunali, precisando che la suddetta Variante non si pone in contrasto con le disposizioni delle Norme di Attuazione del "PTC2" immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati: articolo 8 "*Misure di salvaguardia e loro applicazione*"; comma 5 dell'articolo 26 "*Settore agroforestale*"; commi 1 e 3 dell'articolo 39 "*Corridoi riservati ad infrastrutture*"; articolo 40 "*Area speciale di C.so Marche*" e del comma 2 dell'articolo 50 "*Difesa del suolo*";

2. **di formulare**, in merito alla Proposta Tecnica del progetto definitivo della Variante in questione al PRGC vigente, le seguenti osservazioni:

- si rammenta che le Tavole 6 - 7a - 7b "*Azzonamento e Viabilità con sovrapposizione di carta di sintesi geologica*" dovranno essere sottoscritte dal geologo e dall'urbanista, ai sensi del punto 1.2.2 della Circolare P.G.R. n. 7/LAP del 08/05/1996, in cui è citato: "*Il documento cartografico [Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica], da ritenersi indispensabile, dovrà essere obbligatoriamente sottoscritto sia dal geologo che dall'urbanista (come peraltro già indicato dalla Circ. del P.G.R. del 18/7/89, n.16/URE al punto 3.2.1. comma 4.2. SEZ I - scheda C, in riferimento all'art. 14 punto 2 della L.R.56/77 e s.m.i.)*". Attualmente le Tavole risultano sottoscritte solo dall'urbanista;
- in riferimento a quanto emerso in sede di Conferenza di Copianificazione, ed in particolare la presenza nel Regolamento comunale di contenuti più restrittivi di quanto previsto punto 6.2 art. 31bis della NTA del Piano (in cui si obbliga l'uso di soluzioni tecniche finalizzate al recupero delle acque meteoriche per interventi edilizi superiori a 300 mq di SL) si propone, come condiviso in quella sede, di rimandare nelle norme del Piano a quanto previsto sul tema dal Regolamento Comunale. Se però la modifica all'art. 31bis è stata richiesta dall'O.T.C. sarebbe opportuno consultarlo prima di procedere alla modifica normativa;
- si allega alla presente, quale parte integrante e sostanziale, il contributo della Direzione della Città metropolitana "*Rifiuti, bonifiche e sicurezza siti produttivi*" prot. n. 78170/2021/TA1/FN del 21/07/2021, sull'adeguamento parziale del Piano ai contenuti della Variante al PTC2 "Seveso";
- infine, la Direzione "*Azioni Integrate con gli EE.LL.*", verificata la coerenza della proposta tecnica del progetto definitivo con il "*...quadro di dissesto....contenuto nel PTCP.*", non ha ritenuto necessario esprimere un parere specifico,

3. **di dare mandato** al Delegato della Città Metropolitana a rappresentare i contenuti del presente provvedimento nella Conferenza di Copianificazione e Valutazione conclusiva della Variante strutturale in oggetto;

4. **di trasmettere** al Comune di Cambiano e alla Regione Piemonte la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino, 27/07/2021

IL DIRIGENTE (DIREZIONE TERRITORIO TRASPORTI)
Firmato digitalmente da Claudio Schiari per Fortunato Asprea

Inviato via Doqui

Alla **Direzione Territorio e Trasporti**
Corso Inghilterra 7/9
10138 TORINO
c.a. arch. Nadio TURCHETTO

OGGETTO: Variante Strutturale n.2 al PRG del Comune di CAMBIANO - Osservazioni sulle norme e contenuti tecnici relativi al rischio industriale da includere nella proposta tecnica di progetto definitivo di variante strutturale n.2 al PRG, rispetto alla Variante "Seveso" al Piano Territoriale di Coordinamento (PTC)

Parere della Direzione scrivente per gli aspetti di competenza

Il Comune di Cambiano ha predisposto una proposta tecnica di progetto definitivo della Variante Strutturale n.2 al piano regolatore comunale, adottata con D.G.C. n.58 del 19 maggio 2021.

Con la presente si inoltra pertanto il parere dell'Ufficio "Prevenzione del Rischio nelle Attività Industriali" per gli aspetti di competenza ai fini del recepimento, ai fini della seconda seduta di conferenza di copianificazione in programma.

Ai sensi dell'articolo 20 della Variante "Seveso" al Piano Territoriale di Coordinamento (adottata con D.C.P. n. 198-332467 del 22 maggio 2007 e approvata dalla Regione con D.C.R. n. 23-4501 del 12 ottobre 2010, recepita e fatta propria dal PTC2 ai sensi dell'art. 7 delle relative N.d.A.) **la presente Variante deve comprendere l'adeguamento del piano regolatore alla suddetta Variante.**

Nell'ipotesi che tale variante non sia assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica (come pare ormai certo dall'esame della Delibera), si ritiene necessario che la presente variante contenga l'adeguamento delle Norme di Attuazione del piano regolatore alla Variante "Seveso" al PTC, **riservando alla prima variante soggetta a Valutazione Ambientale Strategica l'applicazione completa della D.C.M. del 14/3/2017.**

Qualora invece la presente Variante venisse assoggettata a VAS ci si riserva di indicare successivamente e nell'ambito dell'istruttoria relativa alla VAS medesima gli elementi ricognitivi e cartografici necessari all'adeguamento e si rimane a disposizione per un eventuale tavolo tecnico se richiesto dal Comune.

Nel territorio comunale di Cambiano, come pure nei comuni limitrofi, non risultano presenti stabilimenti soggetti al d.lgs.105/2015 ("Seveso").

La proposta tecnica di progetto preliminare è stata oggetto di un parere della Direzione scrivente (Prot. n. 64669 /2020/TA1/FN – del 22/09/2020).

Nota di aggiornamento normativo

Il 29 luglio 2015 è entrato in vigore il d.lgs. 26 giugno 2015, n.105 che ha abrogato e sostituito il d.lgs.

334/99, riferimento normativo principale in materia di stabilimenti a rischio di incidente rilevante. A seguito di ciò, la Città Metropolitana di Torino ha approvato, con D.C.m. n.39516 del 15/12/2015, la nota esplicativa n.5 alla Variante "Seveso" al PTC, che contiene le necessarie indicazioni per i comuni relative in generale alla nuova norma, e in particolare alla lettura della Variante al PTC alla luce del mutato quadro normativo. La nota è consultabile sul sito della Città Metropolitana di Torino all'indirizzo <http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/ambiente/rischio-industriale/variante-seveso-ptc>. Le NTA sono aggiornate ai riferimenti normativi vigenti.

Norme di attuazione

Preso atto che la proposta contiene unicamente una norma, presente all'articolo 30 bis denominato "**Gestione del rischio di incidente industriale**" si osserva quanto segue.

La norma proposta dal Comune all'articolo 30 bis puo' ritenersi completa ai fini dell'adeguamento (del solo impianto normativo) alla Variante "Seveso" al PTC.

Infine, si invita il Comune (al termine della procedura urbanistica) ad aggiornare la modulistica sul permesso di costruire o titoli abilitativi comunque denominati (comprese le licenze commerciali) mediante l'inserimento della richiesta di informazioni di cui all'articolo 19 della Variante al PTC.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, con l'occasione si porgono cordiali saluti.

Il Responsabile dell'Ufficio

Ing. Francesco NANNETTI

(copia cartacea firmata in originale disponibile agli atti)

Il Dirigente

Ing. Pier Franco ARIANO

(sottoscritto con firma digitale)

referente: **Francesco NANNETTI**

tel. +39-011 861.6797

Ufficio Prevenzione del rischio nelle Attività Industriali

e-mail: francesco.nannetti@cittametropolitana.torino.it

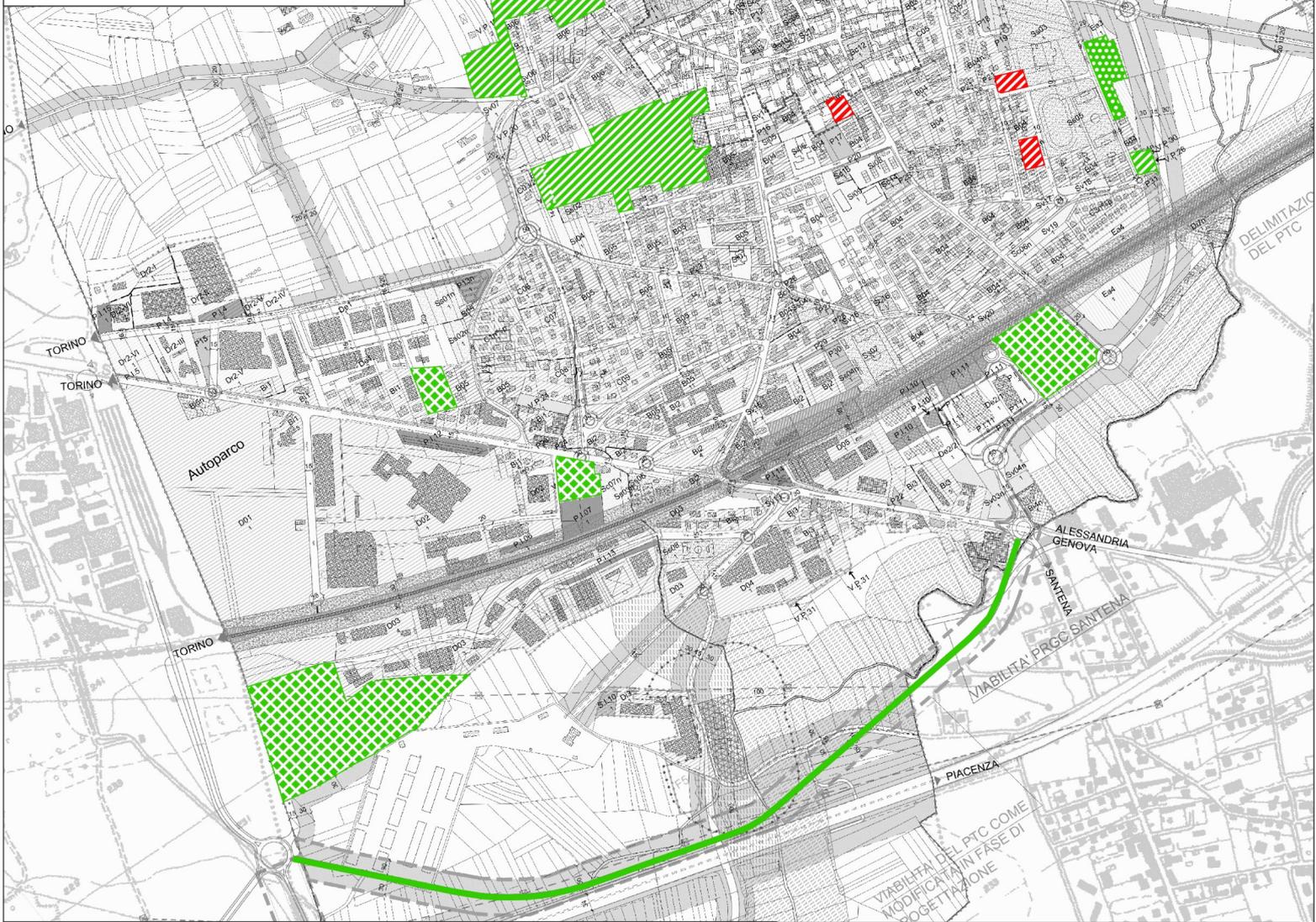
www.cittametropolitana.torino.it/cms/ambiente/rischio-industriale



ALLEGATO 9.
**STATO DI ATTUAZIONE
DEL PRGC VIGENTE**



FRAZIONE MADONNA DELLA SCALA



AREE RESIDENZIALI

-  PREVISIONI RESIDENZIALI DEL PRG ATTUATE O IN CORSO
-  PREVISIONI RESIDENZIALI DEL PRG NON ATTUATE

AREE PRODUTTIVE E TERZIARIE

-  PREVISIONI INDUSTRIALI/TERZIARIE DEL PRG NON ATTUATE

INFRASTRUTTURE E SERVIZI

-  PREVISIONI DI AREE A SERVIZI DEL PRG NON ATTUATE
-  PREVISIONI INFRASTRUTTURALI DEL PRG NON ATTUATE

STATO ATTUATIVO DEL PRG VIGENTE (VARIANTE STRUTTURALE N. 1 - 2013)



■ previsioni attuate (mq) ■ previsioni non attuate (mq)

ALLEGATO 10.

RICONOSCIMENTO DELLE AREE DENSE E DI TRANSIZIONE

(ai sensi degli articoli 15, 16 e 17
delle NDA del PTC2)

Il contributo pervenuto da parte degli Uffici della Città metropolitana Torino (Dipartimento Territorio, Edilizia e Viabilità / Direzione Territorio e Trasporti – protocollo n.11431 del 28.9.2020) nell’ambito della 1° Conferenza dei Servizi, ha richiesto la predisposizione delle Aree Dense e di Transizione, ai sensi del comma 6, articolo 16 delle NDA del PTC2 (cfr. ALLEGATI 1 e 3).

Come già specificato in sede di controdeduzione a tale contributo, la fase di condivisione delle perimetrazioni ha preceduto l’adozione della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo; a partire dall’analisi dei **dati sul consumo di suolo** tratti dall’Osservatorio Interattivo della Città Metropolitana, integrati da una serie di **tematismi di tipo ambientale, urbanistico, geologico e paesaggistico** alla scala comunale, è stata prodotta una proposta di perimetrazione che è stata poi posta a confronto con le risultanze cartografiche dell’algoritmo della Città Metropolitana (elaborato in formato ESRI SHAPEFILE), al fine di verificare (e, quando necessario, giustificare) eventuali scostamenti.

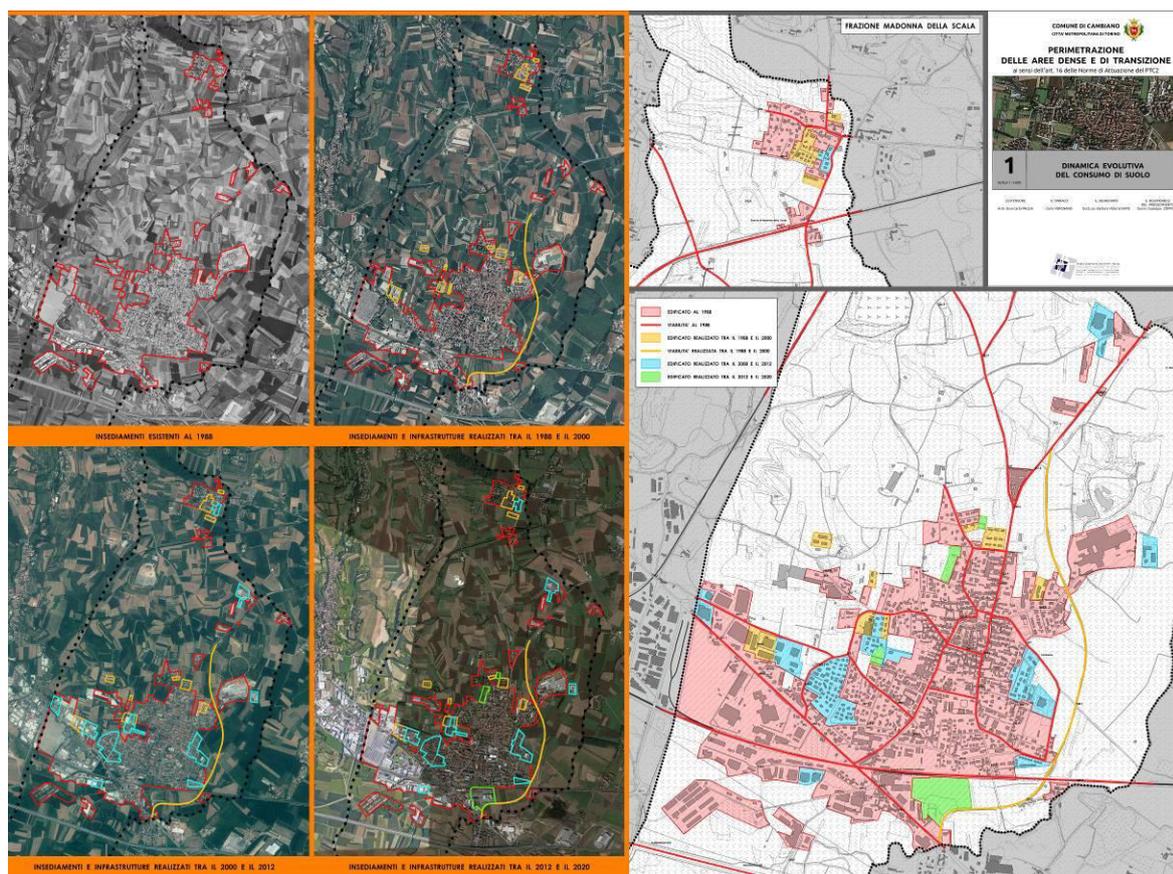


Tavola 1: "Dinamica evolutiva del consumo di suolo"

La Conferenza dei Servizi che si è svolta in data 17.3.2021, nell’ambito della quale è stata richiesta una modesta modifica dell’area di transizione afferente il Capoluogo, ha approvato le perimetrazioni così come riportate nelle tavole di seguito allegate.

