

COMUNE DI CASALBORGONE
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE N.3

ai sensi dell'Art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

PROGETTO DEFINITIVO

**FASCICOLO DELLE OSSERVAZIONI
E CONTRODEDUZIONI**

Sindaco:
Dott. Francesco CAVALLERO

Segretario Comunale:
Dott. ABBATE Maurizio
Responsabile del Procedimento:
Geom. TRICARICO Marco

Progetto e redazione grafica
a cura di:

S.A.T. s.r.l.
Servizi Amministrativi e Territoriali
Piazza della Libertà, 4
10036 Settimo Torinese

Gruppo di lavoro:
arch. BONIFETTO Enrico
arch. GIANI Paola
arch. ODDONE Fabrizio
arch. SANTI Patrizia Adriana

DATA: aprile 2019

PREMESSA

Il progetto preliminare della Variante Parziale n. 3 è stato adottato dal Comune di Casalborgone con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 29 del 31/10/2018 e pubblicato secondo i termini di legge a partire dal giorno 08/11/2018; nei termini stabiliti sono pervenute 4 osservazioni.

Le osservazioni pervenute sono raccolte nel presente documento, che costituisce parte integrante della Variante Parziale n. 3, e sono state sinteticamente riportate con le determinazioni controdeduttive. Per la loro più completa lettura si rimanda ai documenti integrali depositati presso gli uffici comunali competenti.

Delle osservazioni presentate tre sono parzialmente accolte e una è accolta.

La Città Metropolitana di Torino, con Decreto del Sindaco n. 638 – 29331/2018 del 19/12/2018, ha dichiarato che la Variante non presenta incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento PTC2 vigente, formulando comunque osservazioni di carattere urbanistico accolte mentre non ha espresso alcun pronunciamento relativamente alla assoggettabilità a VAS della variante.

A seguito della Pubblicazione sono pervenuti il pronunciamento di compatibilità ambientale ai fini della verifica di VAS di Arpa Piemonte (pervenuta in data 14-12-2018 protocollo comunale 0007175) e della Soprintendenza Archeologia Belle Arti della Città Metropolitana di Torino (prot. comunale 0000007 del 2/01/2019) le cui osservazioni e prescrizioni, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e della D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008, sono state valutate dall'Organo Tecnico Comunale, istituito con DGC num. 3 del 24/01/2019 a seguito di manifestazione di interesse ai sensi dell'art. 7 della L.R. 40/1998 e alla cui istruttoria si rimanda.

Osservazione num. 1

Osservante: Piero Meaglia

Prot. Num 0006958

Data 6/12/2018

Osservazione num. 2

Osservante: Annalisa Battù

Prot. Num 0006959

Data 6/12/2018

Osservazione num. 3

Osservanti: Rosso Margherita e Zandarin Paolo

Prot. Num 0007040

Data 10/12/2018

Premesso che le tre osservazioni sono nella forma e nella sostanza identiche vengono trattate congiuntamente.

Sintesi:**1 Osservazioni sugli aspetti urbanistici**

1.1 la variante modifica profondamente il PRGC perché il castello passa da servizio pubblico ad area turistico ricettiva privata e modificandone la struttura diventa una variante di tipo strutturale

1.2 la quantità di standard che si perde non viene recuperata in area idonea

1.3 non vengono definiti le aree destinate a parcheggi ex art 21 comma 3 della LUR

1.4 Non viene eseguita la verifica puntuale del PPR

1.5 si chiede di trovare le modalità di acquisire al pubblico il castello attraverso convenzione non attraverso esproprio.

2 Osservazioni di carattere ambientale

2.1 non viene eseguita la verifica puntuale degli aspetti ambientali del PPR

2.2 non vengono presi in esame i flussi di traffico indotti dalla nuova destinazione

2.3 non vengono presi in considerazione gli aspetti di dissesto idrogeologico siti in prossimità del castello.

Controdeduzioni:

In merito alle osservazioni sopra sintetizzate si premette che la scelta di tale variante è stata ampiamente discussa dall'amministrazione e dal consiglio comunale addivenendo con la proprietà dell'immobile ad un accordo per il cambiamento d'uso (vedi DCC num 10 del 3 maggio 2018 con la quale si approva la convenzione di indirizzo tra il comune di Casalborgone e l'immobiliare castello").

1.1

La destinazione turistico ricettiva dell'immobile non è in contrasto con l'attuale normativa del PRGC vigente che prevede per tutti gli immobili del centro storico (area normativa ACS) anche le attività definite dall'art 15 delle NTA che recita così: questa zona, a norma dell'art.24 e 81 della L.R. 56/77 e s.m.i., comprende le aree interessate da edifici ed isolati che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale e paesaggistico e viene identificata nella tavola di azionamento del P.R.G.C. con la sigla ACS.

Per tali zone sono ammesse:

a – le residenze ed i relativi accessori;

b – le attività professionali;

c – le attività di interesse collettivo;

d – le attività commerciali (fatte salve le leggi vigenti), terziarie e ricettive;

e – le attività di artigianato a conduzione familiare, sempre che le lavorazioni non siano nocive, inquinanti e rumorose.

La variante non si configura come variante strutturale in quanto alla lettera h del comma 5 art. 17 L.R. 56/77, che così recita:

“h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti”

La Variante non modifica il perimetro del centro Storico, cambiando unicamente la destinazione d'uso di alcuni ambiti, da servizi di interesse generale a turistico ricettivo in riferimento all'ambito del castello, da verde privato a verde pubblico SV2* per la restante porzione, non modificando l'individuazione cartografica dell'ambito stesso; inoltre non modifica i tipi di intervento previsti per i fabbricati (Restauro conservativo e ristrutturazione di tipo a).

La variante non introduce quegli elementi esplicitamente vietati al 3° comma dell'Art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. (*“Negli ambiti individuati ai sensi dei precedenti commi è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri paesaggistici della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.”*) e pertanto è da ritenersi conforme al comma 5 dell'art17 della LR 56/77 s.m.i.

1.2

Premesso che pur avendo una destinazione a servizi, senza che sia definito un uso specifico (SC1 art. 20 della NTA), oggi l'area è di proprietà privata e non è possibile fruirne liberamente né tantomeno accedervi senza permesso della proprietà.

La scelta di spostare l'area a servizi nell'area boscata a nord dell'castello non si configura come mero artificio contabile ma come volontà dell'Amministrazione di dare continuità alle aree a servizi già esistenti e di creare una continuità di fruizione e di percorsi pedonali naturalistici funzionali alla valorizzazione turistica del Centro storico.

1.3

In relazione alla dotazione di aree a parcheggio come previsto dall'art. 21 comma 3 della LR 56/77 e s.m.i. ovvero di avere aree a parcheggio destinate alle attività turistico ricettive nella misura 50% dell'80% della SUL destinata a turistico ricettivo, si fa presente che l'area SV1 è destinata a verde e servizi di interesse generale e conseguentemente anche ai parcheggi. L'aumento di superficie è coerente con quanto richiesto dalla legge. La SUL turistico ricettivo del castello è stimata in 2.397 mq di SLP, pertanto l'area da destinare a parcheggio deve essere di almeno 959mq che è inferiore a 1.051 mq di aumento della superficie dell'area SV1

1.4

Considerando che la variante non introduce elementi o destinazioni d'uso che alterino o compromettano lo stato dei luoghi e dei manufatti ovvero non è prevista nuova edificazione né è previsto la possibilità di modificare alcun elemento storico architettonico presente nel comune la variante non può che essere compatibile con quanto prevede il PPR. In ogni caso si approfondirà la coerenza della variante con il PPR per quegli articoli contenenti le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti, come richiesto dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti Paesaggio nel paragrafo 6.3 della relazione illustrativa viene esplicitato la coerenza della variante con il PPR.

1.5

Premesso che né le amministrazioni precedenti né l'attuale hanno approvato o discusso eventuali progetti di utilizzo pubblico dell'immobile, si fa presente che l'assoggettamento ad uso pubblico permanente disciplinato con convenzione di un bene privato non può essere imposto perché si configurerebbe come esproprio, in ogni caso non potrebbe che essere un vero e proprio contratto di locazione e pertanto oneroso per il Comune.

In fine si rimanda agli indirizzi dal Consiglio Comunale con DCC num 10 del 3 maggio 2018

2.1

- Visto che la variante non dà la possibilità di realizzare nuove edificazioni o di insediare attività potenzialmente nocive per la salute dell'uomo e dell'ambiente e che interviene con modifiche di destinazione d'uso di immobili all'interno del centro abitato e fuori dal SIC e ZSC del Bosco del Vaj e del Bosco Grand, vista l'istruttoria dell'ARPA Piemonte che non evidenzia la presenza di impatti a carico delle aree protette regionali, SIC e ZPS, non è necessario fare la valutazione di incidenza.
- Come si evince dal confronto dello schema grafico sopra riportato le aree SV1 e SV2 in parte interessano aree sottoposte a vincolo ex dlgs 42/2004 art. 142

comma 1 lettera c ovvero aree ricomprese entro i 150 metri dalle sponde del rio.

- Nel caso dell'area SV1 la nuova destinazione a servizi non comporta alcuna possibilità di edificazione né di modifica del paesaggio. In ogni caso ogni eventuale intervento previsto dovrà essere sottoposto al vaglio della Commissione Paesaggistica così come previsto dalla normativa vigente.
- Nel caso dell'area SV2 questa ricade parzialmente all'interno dei 150 metri ma la sua destinazione a Verde pubblico senza possibilità di edificazione ne rende compatibile la destinazione d'uso con quanto previsto dalla normativa prevista. Pertanto si rimanda a quanto disposto dall'Organo Tecnico comunale in merito alla non assoggettabilità a VAS.
- La variante non introduce possibilità edificatorie e non permette di alterare lo stato dei luoghi e degli edifici inoltre essendo il bene tutelato ai sensi dell'art 15 comma 1 del dlgs 42/2004 non è possibile alterare gli elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica che contribuiscono alla riconoscibilità e identità a scala locale né le relazioni visive tra insediamento e contesto.

2.2

Vista la dimensione dell'immobile e del numero limitato di camere realizzabili si ritiene che i flussi di auto indotti dal cambio di destinazione d'uso non siano in numero sensibilmente rilevante rispetto a quelle circolanti nel concentrico di Casalborgone. Per quanto attiene all'individuazione dei parcheggi si fa riferimento a quanto già esposto al punto 1.3.

2.3

Gli aspetti di dissesto idrogeologico non vengono modificati dalla variante né vengono introdotti elementi che possano incidere sullo stato del dissesto.

Determinazioni:

l'osservazione è parzialmente accolta relativamente all'individuazione dei parcheggi ex art 21 comma 3 dell LUR 56/77 e s.m.i. e relativamente all'esplicitazione dei punti di coerenza con il PPR (vedi punto 6.3 della relazione illustrativa).

Osservazione num. 4

Osservante: Cavallero Francesco in qualità di Sindaco pro tempore di Casalborgone

Prot. Num 0000466

Data 24/01/2019

Sintesi:

si è riscontrato un errore di perimetrazione dell'area SV2 relativamente alla particella 63 sulla tavola P5 del PRGC vigente e se ne chiede la rettifica.

Controduzioni:

si prende atto dell'errore materiale

Determinazioni:

l'osservazione è accolta.

Osservazione della Città Metropolitana

Osservante Città Metropolitana di Torino

Prot. Num 0007299

Data 20/12/2018

Sintesi

1 non rispetta i contenuti della lettera g) comma 5 art. 17 L.R. 56/77, perché comprende aree interessate da un dissesto attivo (frana) non documentato negli elaborati della Variante adottata

2 non rispetta i contenuti della lettera h) comma 5 art. 17 L.R. 56/77, in quanto modifica un ambito individuato ai sensi del citato art. 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti

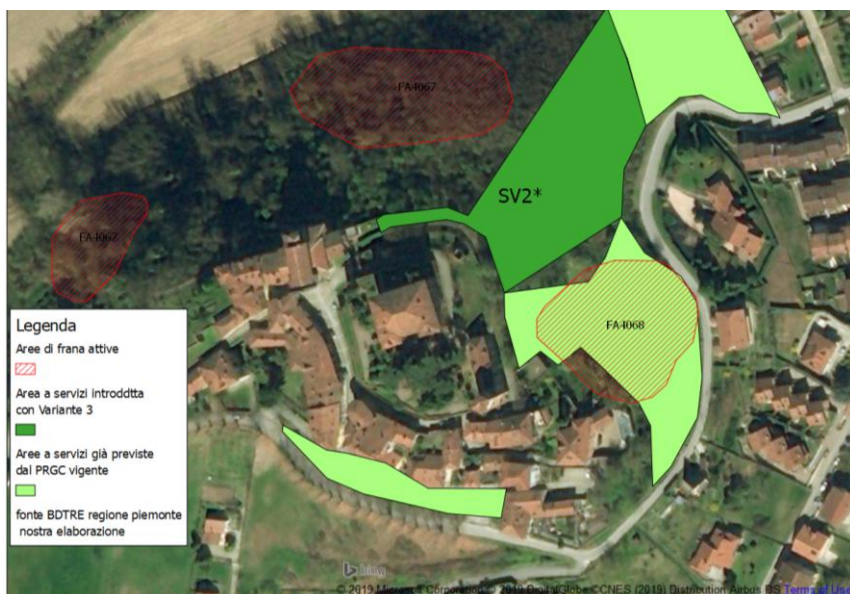
3 la deliberazione di adozione della Variante contiene un prospetto numerico che non dimostra il rispetto dei parametri richiesti dal comma 7 dell'art. 17 L.R. 56/77, in quanto non riporta i dati qualitativi e quantitativi inderogabili del P.R.G.C. vigente, relativi alla dotazione complessiva delle aree a servizi o all'incremento delle superfici turistico-ricettive determinati dalla Variante

Controdeduzioni:

1 La lettera g del comma 5 art. 17 L.R. 56/77 così recita:

"5. Sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;"

l'area di frana attiva, di cui all'osservazione classificata con la sigla FA 4068 è individuata all'interno dell'area SV2 già definita dal PRGC vigente (aree a servizio a verde e di interesse generale).



Pertanto la variante parziale non incide sull'individuazione di tale area caratterizzata da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente, in quanto l'estensione dell'area SV2 come previsto dalla variante parziale non modifica l'individuazione e le norme di salvaguardia

della frana e non interviene sulla classificazione di rischio geologico (IIla2) e la relativa idoneità di utilizzazione urbanistica dell'area SV2.

2 La lettera h del comma 5 art. 17 L.R. 56/77, così recita: *“h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti*

La Variante non modifica il perimetro né la struttura del centro Storico, cambiando unicamente la destinazione d'uso di alcuni ambiti da verde e servizi di interesse generale a turistico ricettivo in riferimento all'ambito del castello, da verde privato a verde pubblico SV2* per la restante porzione, non modificando l'individuazione cartografica dell'ambito stesso; inoltre non modifica i tipi di intervento previsti per i fabbricati (Restauro conservativo e ristrutturazione di tipo a).

La variante non introduce quegli elementi esplicitamente vietati al 3° comma dell'Art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. (*“Negli ambiti individuati ai sensi dei precedenti commi è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri paesaggistici della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.”*) e pertanto è da ritenersi conforme al comma 5 dell'art. 17 della LR 56/77 s.m.i.

Il cambio di destinazione d'uso da servizi a turistico ricettivo inoltre non modifica i caratteri paesaggistici della trama viaria ed edilizia ed i manufatti non introducendo la possibilità di nuova edificazione o di modifica dell'insieme edilizio architettonico del centro storico e riconoscendo all'area la funzione turistico ricettiva, già prevista per l'intera area ACS normata dal PRGC vigente all'articolo 15 delle NTA.

Inoltre si ribadisce quanto già previsto dal Piano Regolatore vigente ed esplicitato nella scheda A1 ovvero non è possibile realizzare nuove volumetrie e sono previsti solo la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro e risanamento conservativo i cui progetti sono da sottoporre al parere vincolante della Soprintendenza.

3 premesso che nel capitolo 1 della relazione di variante è stato esplicitato che il Comune di Casalborgone ha solo due varianti strutturali vigenti e nessuna parziale approvata, si era ritenuto non necessario indicare in tabella che non vi fossero precedenti variazioni dovute alle varianti parziali precedenti.

Determinazioni

Vengono recepite le osservazioni e le indicazioni espresse dalla Città Metropolitana come concordato nella riunione del 16/01/2019 presso la sede della Città Metropolitana, pertanto si ritiene opportuno:

- Modificare il perimetro dell'area SV2 in modo da escludere completamente l'area di frana dalla nuova previsione di area a servizi e rinominando l'area a Servizi SV2*

- In merito all'5 art. 17 L.R. 56/77, comma *h* si esplicita che la variante non apporta modifiche agli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti come sopra riportato.
- Di riportare il prospetto numerico relativo al rispetto dei parametri richiesti dal comma 7 dell'art. 17 L.R. 56/77 corretto come richiesto.