



REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

COMUNE DI GERMAGNANO

PIANO REGOLATORE GENERALE

variante strutturale n.1

di adeguamento al PAI

ai sensi dell'art.17 - 4° comma della Legge Urbanistica Regionale

progetto preliminare

elaborato n.

3

controdeduzioni di carattere urbanistico ai pareri e contributi espressi nella prima conferenza di copianificazione

estensore:

Studio Tecnico Associato
TETRASTUDIO
arch. Giovanni Piero Perucca
via Monviso 5 – GROSSO (To)

studi geologici:

Ing. Geol. Giuseppe Biolatti

data:

marzo 2025

Il presente documento riporta le osservazioni di natura urbanistica e geologica espresse sulla proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n.1 (adozione con D.C.C. n 32 del 19/10/2021) in sede di prima conferenza di copianificazione dai seguenti soggetti istituzionali partecipanti:

- REGIONE PIEMONTE: Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Settore Urbanistica Piemonte Occidentale.
- CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO: Area Territorio, Trasporti e Protezione Civile Servizio Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica.

Per una migliore lettura del presente documento di riscontro, viene riportato lo stralcio del documento depositato in sede di conferenza e le successive controdeduzioni in carattere **rosso**.

Il riscontro al parere espresso dalla REGIONE PIEMONTE - Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Protezione civile, Trasporti e Logistica - Settore Geologico Regionale in materia geologica ed idraulica di cui al prot. 20855/A1800A del 18/05/2022 è riportato sulla relazione redatta a cura del geologo Dr. Ing. Giuseppe Biolatti.

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO: Area Territorio, Trasporti e Protezione Civile Servizio Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica.

Per quanto attiene agli aspetti di carattere procedurale, si rinvia a quanto stabilito con la D.G.R. 64-7417 del 7.4.2014 “Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica”;

Con riferimento all’informatizzazione della cartografia del Piano messa in atto con la PTPP, si evidenziano alcune criticità che dovranno essere oggetto di attenta analisi nella predisposizione del Progetto Preliminare di Variante.

Occorre prevedere l’integrale verifica delle superfici a seguito della digitalizzazione, con conseguente aggiornamento dei quadri sinottici, riscontro sul corretto dimensionamento delle aree a Standard e verifica su eventuali disallineamenti sui confini comunali provenienti dalle diverse banche dati.

Occorre inoltre evidenziare la CIRT aggiornata del PRG a seguito delle modifiche apportate dalla Variante.

Si richiede pertanto l’aggiornamento della scheda quantitativa dati urbani prevista dall’art. 14 comma 2 punto 1 lett.c) della L.R. 56/77, elaborato previsto dal comma 3bis del medesimo articolo.

Riscontro

E’ stata operata la verifica del dimensionamento delle zone sulla base delle superfici misurate sulla nuova cartografia digitale.

Inoltre è stata aggiornata la scheda quantitativa dei dati urbani.

Si segnalano alcune problematiche/disallineamenti, verosimilmente dovute ad errori materiali, emerse dall’esame degli elaborati “Tav. C/v1 Uso del suolo sviluppo del suolo urbanizzato” e Tav. B/v1 “Uso del suolo – territorio comunale”. Si invita in ogni caso ad effettuare una estesa verifica, senza limitarsi a quanto di seguito indicato, precisando che le finalità della PTPP di Variante Strutturale adottata non ammettono modifiche se non quelle necessarie per l’adeguamento al PAI.

- la legenda non contempla alcune destinazioni presenti negli elaborati del PRG vigente agli atti, quali la zona F “Aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale”, le destinazioni per insediamenti Residenziali C°4 “di espansione soggette ad interventi di nuova edificazione per edilizia economico-popolare (legge 167/865)” ed R delimitazioni piani di recupero ai sensi della legge 5.8.1978 n° 457”;
- nella medesima legenda, nella categoria “Aree per insediamenti terziari e produttivi” si trova la zona T “Aree per destinate all’insediamento di attività produttive” che non trova riscontro nella cartografia. Si nota che nella legenda del PRG vigente la medesima categoria è denominata “Aree per insediamenti produttivi”;
- per quanto riguarda la legenda dedicata alle aree a Standard, pur essendo stata fedelmente riprodotta con la differenziazione tra i diversi usi delle aree a “Servizi generali esistenti” e “Servizi pubblici in progetto”, risulta essere stata parzialmente utilizzata negli elaborati cartografici, rendendo così difficoltosa l’individuazione dell’effettivo utilizzo attribuito dal PRG all’area a Standard e la verifica della sua eventuale attuazione; si segnala inoltre che, verosimilmente per un refuso, l’area S26 in borgata Gritlera presenta una colorazione che, in base alla legenda, parrebbe attribuirle la destinazione di zona saturata B;

Riscontro

E’ stata operata una complessiva verifica ed operate le necessarie rettifiche

▪ si propone di rendere visibili i fabbricati esistenti perimetrati nelle aree NR “Nuclei Rurali” come per altro avviene nel PRG vigente. Occorre omogeneizzare il colore utilizzato in cartografia con quello della legenda.

I fabbricati delle aree “NR” che erroneamente non erano rappresentati, sono stati resi visibili

• Mosaicatura: al fine di evitare possibili salti di classe di sintesi fra comuni contermini e non giustificabili dalla presenza sul territorio di un’orografia particolare, si chiede di indicare sulla carta di sintesi le classi di pericolosità geomorfologiche dei Comuni contermini già adeguati al PAI. A tal riguardo si richiama la direttiva di cui al comma 6 dell’art. 50 delle N.d.A. del PTC2 che recita: “Il quadro del dissesto contenuto negli strumenti urbanistici già adeguati al PAI è fatto proprio dal PTC2 ed è contenuto nel quadro del dissesto rappresentato nell’elaborato del Piano 5.1 e negli elaborati dell’Allegato 1 DS2a e DS2b: laddove sia riscontrata una discrepanza dei dissesti con i comuni confinanti (derivanti anch’essi da adeguamenti al PAI), in occasione di una variante allo strumento urbanistico, il comune può proporre la soluzione delle incongruenze, in coordinamento con la Provincia e la Regione Piemonte...”.

La carta di sintesi geologica è stata integrata con la mosaicatura.

• Modifiche della Zonizzazione:

◦ area C15 di completamento in Borgata Castagnole: la porzione a nord della viabilità cartografata dal PRG risulta inedificata e ricadente in classe di sintesi IIIb3. Ferme restando le valutazioni del competente Settore Regionale in merito alla classe di sintesi attribuita e considerati gli interventi ammessi nella suddetta classe, si propone l’attribuzione della destinazione a Verde privato priva di capacità edificatorie della porzione d’area in parola evidenziata in colore rosso nella fig.1;

La carta di sintesi è stata modificata con la ripermetrazione della classe IIIb3 e ciò ha comportato lo stralcio della porzione di zona C15 ricadente in classe IIIa.

◦ area C1 di completamento in zona “Le Grangie”: la porzione a nord dell’area in adiacenza al canale è connotata dall’assenza di edifici e dalla presenza di aree boscate. Fatte salve le valutazioni del competente Settore Regionale in merito alla classe di sintesi attribuita, considerate le limitazioni dalla proposta classe di sintesi IIIb2 e dalla presenza del canale, vista la presenza di aree boscate tutelate dal PTC2, si propone la retrocessione a destinazione agricola della porzione d’area in parola e meglio perimetrata in rosso nella fig.2;

La perimetratura della zona residenziale di completamento C1 risulta coerente con la classificazione geologica. In merito alla presenza di aree boscate si rinvia l’eventuale ripermetrazione ad una successiva variante urbanistica.

◦ area C17 di completamento in località Tisinelle: la porzione a nord della viabilità cartografata dal PRG risulta inedificata e ricadente in classe di sintesi IIIb2. Fatte salve le valutazioni del competente Settore Regionale in merito alla classe di sintesi attribuita e considerate le limitazioni imposte dalle classi III che, in aree non edificate, potrebbe essere ridefinita in classe IIIa, si invita l’Amministrazione comunale a valutare l’opportunità di mantenere l’attuale destinazione residenziale ed a riportare ad agricola l’area in parola evidenziata in blu in fig.3;

La carta di sintesi è stata modificata con la ripermetrazione della classe IIIb2 e ciò ha comportato lo stralcio della porzione di zona C17 ricadente in classe IIIa.



fig. 1

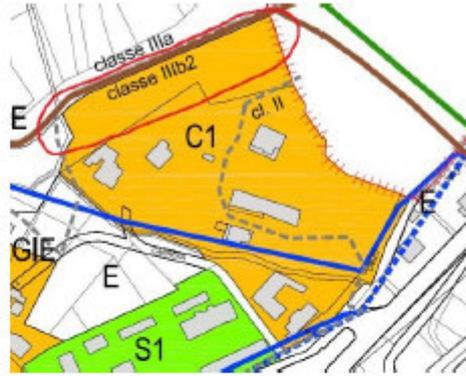


fig. 2

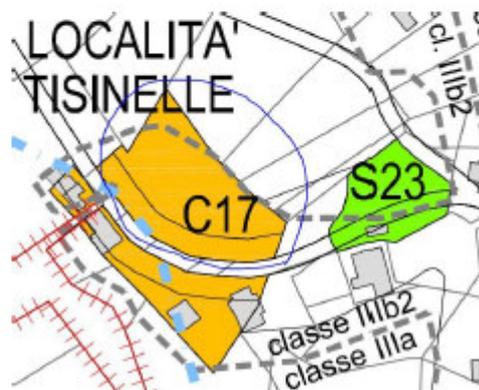


fig.3

• A titolo collaborativo e fatto salvo il parere del competente Settore regionale, si rilevano alcune aree a destinazione residenziale non attuate o in parte edificate ricadenti parzialmente in classe IIIa (a titolo esemplificativo e non esaustivo si cita l'area Ce8 in Borgata Pian della Castagna). Essendo le porzioni di territorio ricadenti in classe IIIa "inidonee a nuovi insediamenti" come indicato dalla Circolare P.G.R. 7/LAP, si ritiene opportuno effettuare degli approfondimenti per la retrocessione a destinazione agricola delle aree interessate.

Laddove si intenda mantenere le previsioni urbanistiche vigenti, si ritiene opportuno, al fine di limitare dubbi interpretativi in fase di attuazione del PRG, disciplinare gli interventi ammessi escludendo esplicitamente la possibilità di realizzare "nuovi insediamenti" nelle porzioni di aree ricadenti in classe IIIa e rilocalizzando, laddove esista la fattibilità tecnica, le volumetrie nella adiacente area in classe di sintesi idonea.

La zona "Ce8" è interessata solo marginalmente dalla classe IIIa e pertanto, come per altre situazioni simili, vengono mantenute le previsioni urbanistiche vigenti, introducendo una norma che puntualizza la assoluta inedificabilità di tali aree.

Si segnala inoltre la presenza di aree a Servizi in classe III di rischio idrogeologico (tra cui l'area S11 non correttamente evidenziata in relazione) per le quali si ritiene opportuno condurre ulteriori verifiche sulla possibilità di collocazione in aree a minor rischio. Eventuali modifiche alla zonizzazione delle aree a Standard comporteranno la verifica del rispetto delle dotazioni minime previste dall'art.21 della L.R. 56/77.

L'area S11 viene evidenziata nella relazione. Le aree a Servizi ricadenti in classe IIIa non vengono stralciate in quanto non sono interessate da dissesto attivo od incipiente ed inoltre le prescrizioni normative per le classi III (art.26 quater delle Nda) indicano le

cautele da adottare per la realizzazione degli interventi in tali aree; In particolare, non sono previste strutture fisse.

- A titolo collaborativo e fatto salvo il parere del competente Settore regionale, si rileva che l'introducendo art. 26 quater delle Norme Tecniche di Attuazione possa puntualmente risultare meno restrittivo rispetto ai contenuti della "Tabella degli interventi massimi consentiti" riportata a pag. 33 del medesimo elaborato. Si cita ad esempio il punto 2 di pag. 34 che, in assenza di opere di sistemazione idraulica e riassetto idrogeologico per le classi IIIb prevede "Nelle aree interne a perimetrazioni di dissesto a pericolosità elevata (Fq, Fa) le ristrutturazioni sono ammesse a condizione che non comportino incrementi né di superficie né di volume: nelle altre aree sono consentiti modesti incrementi di superficie o di volume, a condizione che non venga incrementato il carico antropico". Dall'esame della citata tabella pare che le opere di ristrutturazione in assenza di opere siano comunque non ammesse.

Si segnala inoltre che, in base all'art. 11 comma 2 lett. b) della L.R. 16/2018, gli interventi di recupero dei sottotetti "non possono interessare edifici localizzati nelle fasce fluviali..... nonché nelle aree individuate dai piani regolatori in classe di pericolosità IIIa), IIIc e IIIb4 ove indicata, secondo le indicazioni della circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7/LAP dell'8 maggio 1996....".

Pur evidenziando che all'attuale stadio di approfondimento non risulta presente la classe di sintesi IIIb4, si ritiene comunque opportuno rettificare la sopracitata "tabella degli interventi massimi consentiti" escludendo la possibilità il recupero dei sottotetti in classe IIIb4.

La tabella è stata rettificata.

- Firme: si ricorda che gli elaborati trasmessi devono essere firmati oltre che dal professionista incaricato, anche dal Responsabile del Procedimento. Inoltre si rammenta che la carta di sintesi, come richiesto dalla Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP, andrà sottoscritta sia dall'urbanista che dal geologo.
- La competente Direzione Azione Integrate EE.LL. della Città Metropolitana non ha formulato osservazioni dal confronto dei contenuti della Variante con il quadro del dissesto del PTC2.

REGIONE PIEMONTE: Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Settore Urbanistica Piemonte Occidentale.

Capacità insediativa residenziale (CIR): rispetto allo strumento urbanistico vigente la Variante porta ad un leggero decremento della superficie delle aree normative residenziali mediante il parziale stralcio dell'area C14; ciò, anche in considerazione delle successive prescrizioni, comporta una riduzione della capacità edificatoria residenziale; **si richiede quindi all'AC di effettuare una verifica della CIR.**

La CIR è stata verificata e ridefinita sulla base degli stralci effettuati.

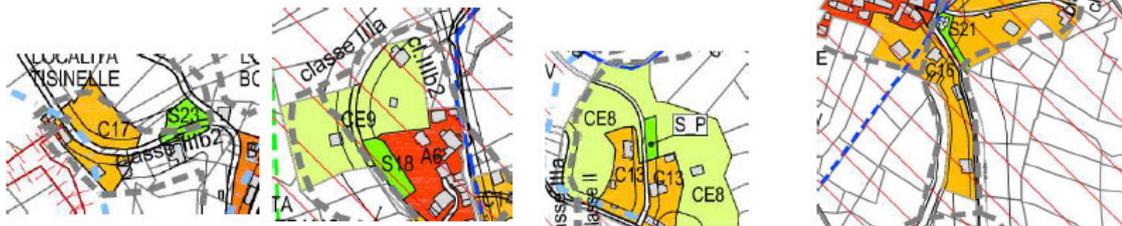
Scheda quantitativa dei dati urbani: non risulta essere stata adottata in questa prima fase; in considerazione delle mutate quantità determinate dalla Variante **se ne richiede l'adozione** ai sensi dell'art.14, c.1 lett.c della LUR;

La scheda quantitativa dei dati urbani è stata predisposta in sede di progetto preliminare.

In merito alle aree residenziali, oltre all'area C14 - ridotta mediante l'esclusione di una porzione libera in classe IIIa della circ. 7/LAP, da un controllo cartografico risultano essere interessate dalla classe IIIa anche limitate porzioni di altre aree normative ad esempio:

C - di completamento: C15 (Castagnole), C17 (Tisinelle)

CE - di espansione: CE8 (Pian della Castagna), CE9 (Borgata Colbeltramo) che presentano limitazioni all'edificabilità.



In considerazione di quanto sopra citato, lo SU vigente riporta le tabelle per ogni area; elaborato normativo non adottato nella presente Variante.

Ai fini di una chiarezza espositiva e a vantaggio della leggibilità e efficacia del Piano si invita l'Amministrazione Comunale ad **adottare le tabelle di zona delle singole aree normative con specifica descrizione dei limiti di natura idrogeologica derivanti dagli studi geologici.**

Le tabelle di zona del vigente PRGC risultano essere di difficoltosa lettura e, in alcuni casi superate, in quanto: ripetitive di disposizioni già contenute in altra parte delle Norme di Attuazione; con richiami normativi non più vigenti o di carattere pleonastico; con annotazioni descrittive riguardanti le modifiche operate nell'ultima variante al PRGC approvata e/o con disposizioni prescrittive di carattere idrogeologico superate dalla presente variante; dispersivo nella sua gestione in quanto documento separato rispetto al testo normativo.

Al fine di facilitare la gestione del Piano Regolatore ed in attesa di operare, in una successiva variante, una complessiva razionalizzazione del testo normativo, la presente variante ha sintetizzato i contenuti delle schede succitate in tabelle riepilogative contenenti tutte le prescrizioni parametriche e di concreta utilità applicativa inserendole in calce al testo normativo. Su tali tabelle vengono riportate, per ogni zona di PRGC, le classi di rischio della carta di sintesi.

Il documento "2 – tabelle" del PRGC vigente non viene soppresso dalla presente variante che ha il solo obiettivo di adeguare il PRGC al PAI ma il medesimo documento non viene riadottato.

Per quanto riguarda l'area di completamento C15 sopra raffigurata e l'area di espansione residenziale Ce1 localizzata a nord del concentrico in località Grange ricadenti rispettivamente in classe geologica IIIb3 e IIIb2, occorre rilevare che la DGR 64-7417/2014 descrive le classi IIIb come: *"Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente"*.

Da un rilievo speditivo risulta tuttavia che le aree descritte non risultano edificate per cui l'affermamento a tale classe risulta incongrua evocando altresì una classe inidonea all'edificazione. In tal caso si richiede di provvedere allo stralcio di tali compendi.



Dal punto di vista urbanistico, per quanto riguarda la cartografia, la presente Variante porta delle modifiche alle tavole di piano dello SU vigente; le due tavole di piano B/V1 e C/V1 adottate corrispondono alle Tavole di piano con la sovrapposizione delle carta di sintesi.

Al fine di favorire la consultazione della documentazione della Variante in oggetto e di consentire una più agevole lettura delle sue indicazioni cartografiche, si chiede di valutare l'opportunità di redigere due differenti tipologie di elaborati, distinguendo la tavola con gli sviluppi del PRGC da quella con la sovrapposizione delle classi di rischio idrogeologiche.

Si dovranno quindi predisporre nella seconda fase, ad integrazione degli elaborati grafici, anche le tavole di piano B/V1 e C/V1 escludendo dal titolo la frase "con la sovrapposizione delle classi di rischio idrogeologiche" e dalla cartografia la sovrapposizione della carta di sintesi geologica.

Sulle tavole B/V1 e CV/1 riportanti la zonizzazione del PRGC è stata rappresentata anche la sovrapposizione della carta di sintesi al fine di consentire una lettura immediata del perimetro delle classi di rischio idrogeologiche non solo in rapporto alle sagome degli edifici e ai confini dei terreni (sulla carta di sintesi degli elaborati geologici risultano assenti i confini mentre le tavv.B/V1 e C/V1 riportano anche i mappali del catasto), ma anche in rapporto alla perimetrazione delle zone urbanistiche.

Quanto sopra consente una più agevole, precisa e immediata lettura dei limiti delle classi sia da parte tecnici progettisti che di quelli addetti alla istruttoria delle pratiche edilizie.

In recepimento della richiesta formulata dalla Regione viene comunque prodotta una tavola nella quale non sono riportate le classi di rischio idrogeologiche.

Per quanto riguarda la documentazione trasmessa si segnalano le seguenti incongruenze/errori materiali:

Relazione illustrativa.

- non risulta essere citata la Variante parziale ai sensi dell'art. 17, c.5 della LUR. adottata nel 2019 che modifica gli artt. 9, 15, 46, 47 ed individua le aree EV; se ne richiede la verifica;

La variante citata viene riportata sulla relazione

Tavole B/VI e C/VI.

- **il disegno della fascia di rispetto stradale si confonde** con la grafia di elementi urbanistici nettamente distinti, generando confusioni e risultando foriera di letture equivoche; **si richiede di provvedere in merito;**
- si segnala che in alcuni casi le strade presentano la “retinatura” dell’area adiacente (esempi non esaustivi: S17 borgata Pian della Castagna; Ce6 Pian Bausano; Ce9 borgata Colbeltramo; S23 località Tisinelle...); per una corretta lettura della cartografia di piano occorre **eliminare tali retinature sui sedimi viabilistici**, riportando la situazione alla cartografia vigente;
- **si richiede l’inserimento dei simboli (i,c,v,p)** corrispondenti ad ogni area a servizi pubblici S ripristinando la situazione cartografica vigente;
- i nuclei rurali Nr vengono esclusivamente individuati con un rettangolo verde chiaro in assenza di descrizione degli edifici esistenti (esempi non esaustivi: la Nr6 in classe IIIa ha al suo interno 6 edifici e la Nr2 corrispondente a Case Maddalena presenta circa 10 edifici (da quanto si evince dal Geoportale del sito comunale); **si richiede il relativo aggiornamento cartografico con l’inserimento degli edifici** (presenti nelle tavole dello SU vigente);
- l’area a servizi pubblici S26 situata all’estremità sud del territorio in borgata Gritlera viene individuata con una colorazione che non corrisponde a quella della sua destinazione d’uso; **si richiede di riportare la colorazione verde della legenda;**
- la legenda comprende (in azzurro) le **aree destinate all’insediamento di attività produttive T**; aree di tale destinazione d’uso non risultano essere presenti nelle cartografie sopra citate dello SU in oggetto e di quelle dello SU vigente; **si richiede all’AC di verificare tale interferenza;**
- la legenda non comprende le aree per **insediamenti produttivi saturi a localizzazione impropria DB** e le aree per **attrezzature pubbliche e di interesse generale F** (Centrale Enel) presenti nelle cartografie sopra citate dello SU in oggetto e di quelle dello SU vigente; **si richiede una verifica;**

1. la fascia di rispetto stradale viene rappresentata con specifico tratteggio;
2. In alcuni casi la cartografia del PRGC vigente (prevalentemente zone a servizi pubblici o zone di espansione) riporta le strade con retinatura integrata nella zona. Si presume per indicare che le previsioni di intervento dell’opera pubblica o dello Strumento Urbanistico esecutivo dovranno estendersi anche alla sede stradale esistente. Si rinvia comunque a successiva variante la valutazione caso per caso di tali situazioni.
3. I simboli che riportano la specifica destinazione delle aree a servizi pubblici vengono inseriti sulla cartografia;
4. Viene ripristinata la rappresentazione degli edifici esistenti nelle zone Nr;
5. L’area a servizi pubblici S26, e anche la S5, vengono correttamente retinate con colore verde;
6. La legenda viene corretta con la indicazione della zona “Db” – “Satura a localizzazione impropria” e la zona “F” “attrezzature pubbliche di interesse generale”

Relazione illustrativa.

- l’estratto cartografico a pag. 9 individua l’area S7, per mero errore materiale, con il termine S10; **sostituire la denominazione;**
- al p.to 3.1 – Zona C14: si richiede di **correggere l’errore materiale** terminando la frase “..e di 18”;

Norme Tecniche di Attuazione.

- Art.1 - la **Tav. 1** risulta essere adottata nello SU vigente come Tav.A; **si richiede una verifica;**
- Art.1 - **aggiungere l’elaborato adottato “File progetto di microzonazione sismica...”;**

Gli errori sono stati rettificati

Si richiede infine all'Amministrazione Comunale, al fine di semplificare l'istruttoria e rendere più comprensibile la Proposta tecnica del Progetto Definitivo (con le sue modifiche rispetto alla prima fase):

- di predisporre la relazione esplicitando in maniera puntuale le modificazioni introdotte nella PtPD;
- che le introduzioni all'interno del testo normativo (NTA e Tabelle) – a seguito delle osservazioni espresse durante questa prima fase di copianificazione – siano chiaramente evidenziate, barrando gli eventuali stralci, ai fini di una valutazione più chiara ed efficace;
- di verificare la corrispondenza tra tutti gli elaborati facenti parte dello strumento urbanistico comunale e quelli riportati all'art. 1 delle NTA.

La richiesta viene recepita.