

Comune di MARENTINO



Città Metropolitana di Torino

# VARIANTE PARZIALE n. 2 AL PRGC

ai sensi dell'art.17 comma 5° della L.R. 56/77

Adozione: D.C.C. n. 2 dell'8/3/2017

Approvazione: D.C.C. n. \_\_ del \_\_\_\_\_

L'ESTENSORE

Gian Carlo PAGLIA



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Corrado MELIGA

IL SEGRETARIO COMUNALE

Salvatore MATTIA

IL SINDACO

Bruno CORNIGLIA

**CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI  
AL DOCUMENTO  
PRELIMINARE**

**DICEMBRE 2017**

**STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA**

*pianificazione progettazione e consulenza urbanistica*

Arch. Gian Carlo Paglia - Arch. Maria Luisa Paglia - Arch. Valeria Santoro

Via Per Cuceglio 5, 10011 Agliè (TO) - Via G. Gropello 4, 10138 TORINO

☎ 0124/330136 📧 studio@architettipaglia.it 📧 studiopaglia@pec.it

A cura di: Arch. Gian Carlo Paglia  
con Arch. Maria Luisa Paglia  
Arch. Pian. Samantha Machetto  
Geom. Luca Frasca



[www.architettipaglia.it](http://www.architettipaglia.it)



## PREMESSA

A seguito della pubblicazione del Documento Preliminare della Variante Parziale n.2 al PRG del Comune di Marentino, sono pervenute quattro osservazioni da parte di privati cittadini e una dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La Città Metropolitana di Torino, contestualmente al pronunciamento di compatibilità della Variante con il PTC2 (Decreto del Vicesindaco della Città Metropolitana di Torino n.131-5729/2017 del 13/04/2017), ha formulato alcune osservazioni.

Tutte le osservazioni sono state analizzate e controdedotte nelle schede di seguito allegate:

1.	Quaglia Flavio	●	Parzialmente accolta
2.	Bosco Enrico (gruppo consiliare "Un Pino")	●	Parzialmente accolta
3.	Berardo Roberto	●	Parzialmente accolta
4.	Calosso Luisa	●	Parzialmente accolta
5.	Ufficio Tecnico Comunale	●	Accolta
6.	Città Metropolitana di Torino	●	Parzialmente accolta

E' inoltre pervenuta una osservazione di carattere ambientale, riportata insieme alla relativa controdeduzione in calce al presente elaborato.

	Consiglieri del Gruppo Consiliare "Un Pino" Enrico Bosco, Andrea Altina, Milena Viarizzo	●	Parzialmente accolta
--	---	---	----------------------

Conseguentemente al recepimento (totale o parziale) delle osservazioni, in sede di Documento Definitivo sono state apportate le opportune modifiche agli elaborati della Variante.



## OSSERVAZIONE 1

Quaglia Flavio

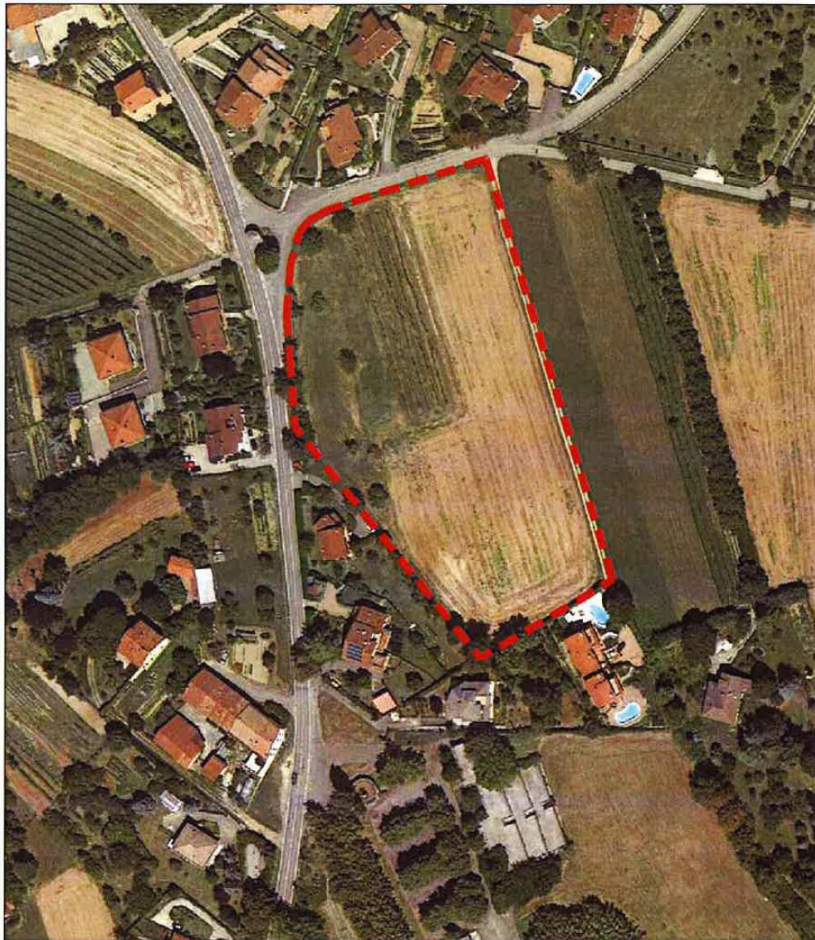
1

**Comune di Marentino (Prov. Torino)**

OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N°2

ALLA VARIANTE GENERALE DI P.R.G.C.SULL'AREA

**" RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE N°Cr 12 - MADONNINA"**



14 APRILE 2017



①



Ill.mo

Sig. SINDACO

del Comune di Marentino (Prov. Torino)

Piazza Umberto I°

10020 Marentino

**Oggetto: OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA  
VARIANTE PARZIALE N° 2 ALLA VARIANTE GENERALE DI P.R.G.C.**

(art. 17 comma 5 della Legge Regionale 5/12/1977 n° 56 e s.m.i.)

Il sottoscritto **Flavio QUAGLIA** nato a Torino il 06/03/1949, residente in Marentino (To) via Roma 33, in qualità di **Proprietario** dell'area definita **“RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE N° Cr 12 MADONNINA“**

**Presenta le seguenti OSSERVAZIONI**

Osservazioni alla soluzione di Progetto Preliminare sull'AREA  
RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE N° Cr 12 – MADONNINA

Il Progetto preliminare di variante generale del P.R.G.C. prevede che *“nell'ambito dell'area Cr 12, sottoposta a PEC, è stata ridefinita lievemente la porzione a servizi, che risulta sovradimensionata sia in relazione all'estensione della superficie fondiaria, sia con riferimento alla destinazioni specifiche dell'area per servizi, per le quali dovrà essere valutata l'effettiva utilità.*

*Pertanto viene ridotta di mq 1.357 la consistenza dell'area per servizi individuata all'interno dell'area Cr 12 – Area di nuovo impianto, ferme restando la superficie territoriale complessiva e la relativa capacita edificatoria, adeguando di conseguenza anche la scheda normativa dell'area"*

In relazione alla collocazione sull'area delle due porzioni, così come previsto nella planimetria di piano, la prima destinata a plesso scolastico e la seconda a residenza, vista anche la superficie equivalente, viene proposto il ribaltamento delle due porzioni da nord a sud.

Infatti nell'ipotesi di piano la collocazione della scuola verso nord "chiuderebbe" completamente il lotto, occupando la zona più interessante per la costruzione di residenze. L'impatto che il plesso scolastico avrebbe sull'area, risulterebbe infatti troppo pesante, anche a fronte delle necessarie dotazioni complementari e le ricadute a livello urbano che coinvolgerebbero la viabilità, il movimento di alunni, gli accessi, i parcheggi e le annesse aree tecniche accessorie, a scapito dei residenti dell'intorno.

La zona residenziale proposta nella parte nord dell'area, sarebbe invece non solo rivolta verso valle, aperta anche verso ovest godendo di indubbi privilegi di tipo paesaggistico che si tramutano in migliore esposizione, vista e integrazione ambientale; ingredienti basilari per un approccio di sicuro interesse.

La proposta collocazione delle residenze che hanno in tal caso un riferimento diretto lungo la via principale, ricalca l'impatto paesistico che caratterizza l'abitato di Marentino percorrendo la strada comunale di Andezeno collocata sul crinale della collina.

Da entrambe le parti di tale via le visuali sono infatti rappresentate da residenze, diversamente orientate, che ne caratterizzano l'aspetto e non da edifici più importanti come quello che potrebbe essere rappresentato dal plesso scolastico proposto.

La proposta progettuale, come da planimetria allegata, prevede la realizzazione, sulla porzione residenziale, di villette unifamiliari distribuite in **n° 4 unità** di SLP mq 150,0 ciascuna, per un totale di mq. **600 mq** e in **n° 4** palazzine di 4 alloggi ciascuna di SLP pari a mq 104,0 cadauno per una SLP totale di mq. **1.663**, con altezza massima 2 piani f.t.

L'edificabilità risultante, come da scheda allegata, risulta pari a **2.263 mq.**

Con questa proposta si ritiene di poter migliorare l'aspetto paesaggistico e urbanistico dell'area, disponendo un asse centrale di distribuzione dedicato alle residenze e una viabilità per il plesso scolastico che consente di aggirare il lotto residenziale, attrezzandola con parcheggi e spazi di relazione nella zona di separazione antistante alla scuola, considerabile come superficie da dismettere, secondo il PRGC.



Si ritiene pertanto che con questa nuova soluzione si sia raggiunto un equilibrio formale e paesaggistico più consono a quanto ci si attende da una positiva evoluzione dell'abitato di Marentino.

Occorre comunque sottolineare come "**Osservazione di carattere generale**" che, l'Amministrazione dovrà valutare a suo tempo l'effettiva utilità di realizzare tale struttura scolastica, vista la diminuzione della natalità, il che potrebbe comportare una riduzione o addirittura un annullamento della prevista collocazione su tale area dei servizi scolastici.

In tal caso l'Amministratore potrà rivalutare la capacità edificatoria residenziale relativa a tutti il lotto, opportunamente ripartita sulla suddetta superficie, fermo restando il rispetto di tutti i parametri urbanistici richiesti.

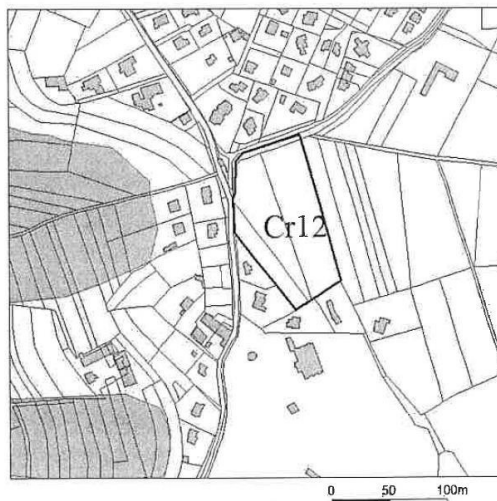
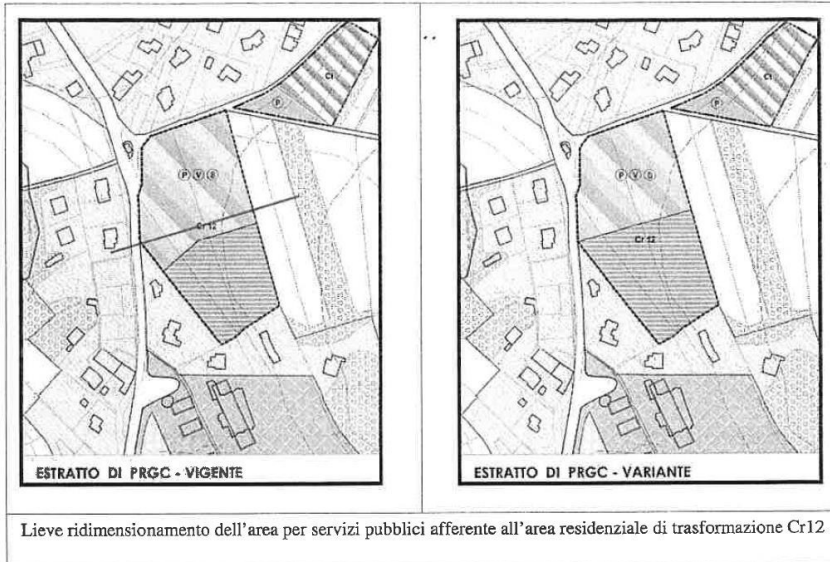
Si fa infine presente che su questo terreno di proprietà già mio padre, con osservazioni del 17/03/1990, aveva richiesto l'edificabilità residenziale di tale lotto nel suo complesso.

Auspiciando un positivo riscontro a queste mie osservazioni porgo distinti saluti

Flavio Quaglia

Marentino, 14 aprile 2017

Comune di Marentino (TO)  
 Variante Parziale N.2 al Piano Regolatore Generale Comunale  
 Relazione geologico-tecnica



Classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica

- Classe II
- Classe III a2



**PROPOSTA INSEDIAMENTO RESIDENZIALE**

<b>TIPOLOGIA A</b>
VILLETTA UNIFAMILIARE - 4 UNITA'
SLP= 150 mq x 4 = 600 mq
<b>TIPOLOGIA B</b>
PALAZZINA CON 4 ALLOGGI - 4 UNITA'
SLP= 104 mq x 4 x 4 = 1.663 mq
<b>TOTALE RESIDENZA SLP = 2.263 mq</b>

**COMUNE DI MARENTINO (TO)**

PROPOSTA COLLOCAZIONE INSEDIAMENTO  
RESIDENZIALE NELL'AREA DI  
TRASFORMAZIONE Ct 12 - MADONNINA

SCALA 1:1.000

14 APRILE 2017

**CONTRODEDUZIONE 1****Parzialmente Accolta**

Non si ritiene opportuno, in questa fase, operare la modifica cartografica di inversione nel posizionamento delle aree, che a sua volta diventerebbe vincolante per l'attuazione degli interventi, e precluderebbe ogni futura soluzione alternativa, magari anche migliorativa, nella distribuzione delle aree (servizi, residenze, viabilità, parcheggi, ecc.).

Al fine di non contraddire una previsione dettagliata dello strumento urbanistico, ma al contempo ammettere soluzioni alternative purché funzionali all'attuazione dell'area secondo le finalità del PRG, si integrano le prescrizioni contenute nella "Scheda normativa" relativa all'area Cr12: si introduce pertanto la possibilità, in sede di PEC, di riposizionare l'area fondiaria, ferma restando la sua estensione superficiale, a condizione che la soluzione proposta garantisca un adeguato accesso all'area per servizi e non sia incompatibile con le finalità per le quali è stata individuata dal PRG.

Lo stralcio dell'intera area per servizi, con particolare riguardo alla destinazione scolastica, non può ovviamente essere considerato in questa sede, in quanto non compatibile con le caratteristiche di parzialità della presente Variante. Potrà eventualmente costituire oggetto di valutazioni future, sulla base di attente considerazioni da parte dell'Amministrazione Comunale in merito alla effettiva necessità della sua sussistenza.

**OSSERVAZIONE 2****Bosco Enrico (Consiglieri Comunali Lista “Un Pino”)**

②

Spett.le Ufficio Tecnico del Comune di Marentino  
Piazza Umberto I n. 1  
10020 Marentino

**Oggetto:** Osservazioni alla Variante 2 al PRGC (delibera del consiglio comunale n 2 del 08/03/2017)

In merito alla Variante n. 2 al PRGC del Comune di Marentino il gruppo consigliere “Un Pino” presenta le seguenti osservazioni:

- a) Art 28 bis.: La previsione di una percentuale complessiva di superficie da mantenere permeabile che si potrebbe riferire a circa il 30% della superficie totale di ciascun ambito, in un contesto ambientale rurale come il territorio di Marentino, è troppo bassa. Si richiede di aumentare tale percentuale.
- b) Si richiede la diminuzione dell'aumento del carico antropico introdotto da tale variante:
  1. Art. 32.7.2 possibilità di realizzare in zona agricola 20 mq di deposito attrezzi per ogni appezzamento di terreno di 1.000 mq (prima il limite minimo era di 3810 mq);
  2. Art. 32.4. comma 4: possibilità di realizzare o ampliare portici esistenti per una SC massima del 20% della SUL anche con copertura piana e senza limiti di altezza;
  3. Art. 32.4. comma 6: possibilità di realizzare sia in zona AR2 che Brs costruzioni accessorie e di servizio per una SC di 50 mq per ogni alloggio.

Marentino 18-04-2017

Per I Consiglieri Comunali della Lista Un Pino

Il Capogruppo

Enrico Bosco



**CONTRODEDUZIONE 2****Parzialmente Accolta**

a) L'osservazione è senza dubbio condivisibile. Tuttavia l'art. 28bis è stato introdotto nelle Norme di Attuazione in recepimento delle prescrizioni imposte dalla Regione Piemonte "ex-officio" in sede di approvazione del PRG. Probabilmente per una mera svista tale articolo non fu a suo tempo recepito nel testo coordinato delle Nda. In seguito alla nuova formulazione della L.R. 56/77 non è consentito, con Variante Parziale, modificare il PRG, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte ex-officio (si confronti in merito l'art. 17, comma 5, lett. a)).

b) La serie di modifiche introdotte nei citati articoli normativi non comporta in alcun caso incrementi di carico antropico (peraltro non ammissibili con Variante Parziale), poichè riferite alla realizzazione di costruzioni accessorie e, in quanto tali, ininfluenti rispetto al dimensionamento di Piano e alla relativa Capacità Insediativa Residenziale Teorica (CIRT)

In ogni caso si controdeduce ai singoli punti come segue:

1. Art. 32.7.2: anche in parziale recepimento dell'osservazione della Città Metropolitana (cfr. successiva osservazione n. 6) si provvede a incrementare, da 1.000 a 2.000 mq, l'estensione superficiale minima dell'appezzamento di terreno necessaria per la realizzazione di deposito attrezzi. La quantità indicata dal PRG (3.810 mq, corrispondenti alla "giornata piemontese"), era parsa troppo elevata, soprattutto in considerazione della morfologia del territorio comunale di Marentino, prevalentemente collinare, e avrebbe di fatto penalizzato, o forse del tutto impedito, la realizzazione di tali piccole strutture, utili al ricovero dei mezzi agricoli per la conduzione e manutenzione dei fondi, anche da parte di privati cittadini non imprenditori agricoli a titolo principale. La riduzione di tale superficie era stata pertanto richiesta dalla maggioranza dei professionisti tecnici operanti sul territorio.

2. Art. 32.4, comma 4: la possibilità introdotta con questa prescrizione si riferisce alla realizzazione o ampliamento di porticati esistenti. Tale opportunità non determina incremento di volumetria (ma solo di superficie coperta, fermo restando il rispetto del rapporto di copertura da verificarsi sull'area) né di carico antropico,

in quanto l'intervento è rivolto al miglioramento delle condizioni abitative, e non alla creazione di nuove unità residenziali.

3. Art. 32.4, comma 6: anche la possibilità di realizzare costruzioni accessorie e di servizio sulle citate aree non comporta incremento di CIRT, proprio in virtù della definizione stessa di costruzione accessoria.

**OSSERVAZIONE 3****Berardo Roberto**

BERARDO ROBERTO  
Via Tetti Corniglia 44  
10020 Marentino



③

Comune di Marentino  
Ufficio Tecnico Comunale  
Piazza Umberto I° n. 1  
10020 Marentino

Oggetto: osservazione alla Variante parziale n. 2 al Prgc

Il sottoscritto Berardo Roberto, vista la deliberazione consiliare n. 2 in data 8 marzo 2017, avente come oggetto l'approvazione della Variante parziale n. 2 al vigente Prgc, osserva quanto segue:

- Si evidenzia che nelle Norme di attuazione della Variante non vengono presi in considerazione nuove realizzazioni aventi carattere agricolo destinate a ricovero di equini allevati per finalità di tempo libero, i cui proprietari non risultano imprenditori agricoli.

Distinti saluti.

Marentino, 18 aprile 2017

(Berardo Roberto)





**CONTRODEDUZIONE 3****Parzialmente Accolta**

La norma di PRG non prevedeva esplicitamente tale possibilità; tuttavia, in considerazione del fatto che:

- Il ricovero di animali per il tempo libero e da affezione non è vietato dalle leggi sanitarie, ferma restando la compatibilità urbanistica;
- Occorre prendere atto della crescente diffusione dell'agricoltura e allevamento "di sussistenza", che contribuiscono tra l'altro a garantire il presidio del territorio, contrastandone il degrado e l'abbandono,

si ritiene di consentire anche ai non imprenditori agricoli la realizzazione di strutture per il ricovero di animali, subordinatamente al rispetto di precisi parametri edilizi e dimensionali, distanze, tipologie costruttive e alla sottoscrizione del vincolo di cui all'art. 25 c. 7 della LR 56/77, oltre che all'impegno alla rimozione dei manufatti qualora ne venga meno l'utilizzo.

Si provvede pertanto a integrare in tal senso l'art. 32.7.2 delle Norme di Attuazione.

**OSSERVAZIONE 4****Calosso Luisa**

1

④

**SPETT. LE AMM.NE DEL COMUNE DI MARENTINO****OGGETTO: Osservazione al Progetto Preliminare della Variante Parziale n. 2 al P.R.G.C.**

La sottoscritta geom. Luisa Calosso, nata a Torino il 29/06/1968, libero professionista iscritta presso il Collegio dei Geometri di Torino e Provincia alla posizione professionale numero 6410, con studio tecnico in Marentino, Via Briccola n. 6/a ed ivi residente, si pregia esporre quanto segue.

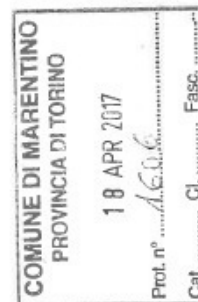
A seguito della pubblicazione dell'adozione del Progetto Preliminare "Variante Parziale n. 2 del Piano Regolatore Generale Comunale" la sottoscritta si avvale della facoltà di presentare Osservazioni e Proposte.

- Pag. 7: Art. 9Bis – Contributi di costruzione: corresponsione e scomputo.

Al secondo comma lettera b) è scritto: "...il contributo tabellare è incrementabile fino al 100% secondo criteri di incentivazione...". Siccome nel precedente punto a), giustamente, si parla di riduzione, per motivi analoghi, fino all'80%, desumo che anche qui di debba sostituire la parola incrementabile con riducibile.

- Pag. 19: Art. 21 – Tipo di intervento.

L'ultimo comma della manutenzione ordinaria riporta la seguente dicitura: "...compresa la diversa perimetrazione dei locali senza aumento delle superfici utili". Se pur vero che siamo all'interno della manutenzione ordinaria, viste le nuove e sempre più semplificate procedure edilizie, correggerei le parole "diversa perimetrazione" con "diversa



1/3

distribuzione/suddivisione interna” per scongiurare una più ampia interpretazione che potrebbe intendere la parola perimetrazione come ambito esterno e non interno.

- Pag. 22: Art. 21 – Tipo di intervento.

Al punto 4.2 aggiungerei dopo: “...E’ consentito l’innalzamento del colmo del tetto e dell’imposta fino ad un massimo di m. 1,00 nel solo caso di intervento ricompreso in un P.D.R.”, le parole: o strumento urbanistico esecutivo o permesso di costruire convenzionato, analogamente a quanto aggiunto dall’urbanista alla Pag. 47 per quanto concerne la zona Ar1. Dopodiché se tale procedura è inserita nell’Articolo 21 (Tipo di intervento) era già chiaro che ciò valesse per tutte le zone e non solo per la zona Ar1. Si vuole quindi limitare questo obbligo alla sola zona Ar1? Desumo di sì perché altrimenti questo inciso sarebbe stato inserito nella parte di articolo dedicato ad entrambe le zone (Ar 1 / 2, Pag. 48). Il mio parere è invece che il medesimo obbligo sia estendibile anche alla zona Ar2 soprattutto per i fabbricati più significativi da un punto di vista architettonico e paesaggistico. C’è comunque un’incongruenza procedurale tra i due articoli.

- Pag. 49 Zona Ar 1/2

Al punto d) l’urbanista inserisce delle interessanti delucidazioni inerenti i loggiati, i fienili ed in genere i volumi rustici che in effetti non erano citati. Sarebbe opportuno correggere solo la punteggiatura perché sembra che “...tali sostituzioni...” e “...la chiusura...” siano riferibili ai soli fabbricati di pregio campiti in colore verde sulla Tav. 5. Se, come mi auspico, l’intento dell’urbanista era quello di preservare la lettura e la conformazione di tali

2/3

manufatti (loggiati, i fienili ed in genere i volumi rustici) si potrebbero semplicemente aggiungere dei punti al posto dei punti e virgola.

- Pag. 55 – Zona Brs

L'ultimo comma del punto 4), Modalità di attuazione, riporta una nuova discutibile possibilità e cioè quella di permettere l'ampliamento di porticati esistenti con copertura piana. Ordunque, se trattasi di porticato già non si può parlare di copertura piana o è l'uno o è l'altro, le coperture piane sono vietate dal nostro Regolamento Edilizio per cui ci sarebbe un'incongruenza procedurale. Al successivo punto 6 si trattano le "Costruzioni accessorie e di servizio", avendo ben cura di non concedere una costruzione accessoria con altezza media uguale o superiore ai 2,70 mt per scongiurare la successiva possibilità di fare un cambio d'uso in favore della residenza, superfici comunque concedibili con altre più consone e remunerative, per l'Amm.ne Com.le, procedere. Per quale motivo invece si può ampliare un porticato senza limiti di altezza affinché il medesimo possa essere chiuso, più o meno abusivamente, utilizzato come accessorio senza rappresentare un introito per l'Amm.ne Comunale e snaturando le caratteristiche costruttive del fabbricato originario, a che pro?

Nella speranza di un favorevole accoglimento della presente si porgono Distinti saluti.

Marentino, 18/04/2017

In Fede



3/3

**CONTRODEDUZIONE 4****Parzialmente accolta**

Si controdeduce punto per punto come segue:

- Pag. 7, art. 9bis:  
Lo spirito della norma è quello di incentivare da un lato la ristrutturazione di edifici esistenti, e dall'altro incrementare l'onere nel caso di nuove costruzioni, che determinano consumo di suolo. La riduzione o l'incremento dell'onere sono direttamente connesse al conseguimento o meno di elevate prestazioni energetiche. Si ritiene pertanto che la norma non necessiti di rettifiche. Si precisa in ogni caso che tale prescrizione costituisce semplice indirizzo orientativo della fiscalità comunale, ma non ha efficacia sino a quando non venga formalizzata dagli opportuni atti deliberativi.
- Pag. 19, art. 21:  
Si concorda con l'osservazione e si provvede a sostituire le parole "perimetrazione" con le parole "diversa distribuzione/suddivisione interna", con riferimento all'intervento di manutenzione ordinaria senza aumento delle superfici utili;
- Pag. 22, art. 21:  
Si concorda con l'osservazione e si provvede a uniformare la norma, riferendola genericamente agli "interventi convenzionati". La citata prescrizione è contenuta all'interno dell'articolo dedicato alla definizione dei tipi di intervento (art. 21), e si riferisce alla ristrutturazione edilizia di tipo B. L'applicabilità alle singole aree è in funzione dei tipi di intervento ammessi per le aree stesse.
- Pag. 49 – Zona Ar1/2:  
Si concorda con l'osservazione e si integra il comma citato, riferendo le prescrizioni introdotte in modo più esplicito a qualsiasi edificio.
- Pag. 55, - Zona Brs:  
L'introduzione della possibilità di ampliare i porticati esistenti non è certamente nata per incentivare l'abusivismo; l'orientamento dell'Amministrazione Comunale è semplicemente quello di consentire

l'ampliamento e realizzazione di porticati, al fine di migliorare la fruizione degli spazi accessori alle residenze, subordinatamente al parere della Commissione Edilizia.

La copertura piana dei portici è riferita ai soli casi in cui l'estradosso sia accessibile dai locali abitativi ubicati ai piani superiori. Al fine di garantire l'armonia dell'intervento nel suo complesso si introduce una precisazione per subordinarlo alla realizzazione di una terrazza adeguatamente sistemata.

**OSSERVAZIONE 5****Ufficio Tecnico Comunale**

REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA  
DI TORINO**COMUNE DI MARENTINO**

P.I. 01865110017 - C.F. 90003870012 - Tel. 011 943 54 12 - Fax 011 943 53 29 CAP 10020 Piazza Umberto I° n° 1

## Ufficio tecnico

Prot.n. 1610  
Del 18 aprile 2017Ill.mo Signor Sindaco  
Del Comune di Marentino  
10020 MarentinoOggetto: Osservazioni all'adottato progetto preliminare della  
Variante parziale n.2,Il Sottoscritto, Meliga geom. Corrado, responsabile dell'Ufficio  
tecnico comunale

- vista la deliberazione del Consiglio Comunale di Marentino in data 8 marzo 2017 n. 2 avente per oggetto l'esame e l'adozione, ai sensi dell'art. 17 comma 5 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e smi, del Progetto preliminare della Variante Parziale n. 2 alla Variante Generale al Prgc del Comune di Marentino.

espone e presenta le seguenti osservazioni

- a) In considerazione del fatto che Strada Tetti Baruetto è comunale, si richiede di rettificare la fascia di rispetto indicata in cartografia, adeguandone la profondità da 10 a 20 metri
- b) In considerazione della vocazione turistica del comune, e del fatto che alcune attività ludico-ricreative possono essere organizzate anche nell'ambito di aree agricole senza pregiudizio delle loro valenze naturalistiche e agronomiche, parrebbe comunque opportuno porre precisi limiti a tali attività, integrando adeguatamente la norma relativa alle destinazioni d'uso ammesse in ambito agricolo (art. 32.7.1)
- c) Con riferimento agli ambiti di nuovo impianto oggetto di PEC già approvati, occorre integrare la norma relativa alle aree Brs (art. 32.4), al fine di introdurre specifiche precisazioni per fare salve le quantità edificatorie riportate sulle convenzioni a suo tempo stipulate, e calcolate in base alle definizioni del previgente strumento urbanistico.

Marentino, 18 aprile 2017

Il Responsabile del Servizio tecnico  
(Meliga geom. Corrado)

**CONTRODEDUZIONE 5****Accolta**

- Si procede a rettificare (da 10 a 20 m) la profondità della fascia di rispetto stradale lungo Via Tetti Baruetto;
  - Al fine di disciplinare lo svolgimento di attività ludico-ricreative nello stretto limite di ciò che può essere esercitato in ambito agricolo, si ritiene di introdurre alcune disposizioni normative, integrando l'elenco delle destinazioni ammesse riportato all'art. 32.7.1 con l'inserimento del comma A10. Qualunque realizzazione a supporto di tale destinazione è subordinata alla rinaturazione dei suoli a seguito degli interventi, alla sottoscrizione di convenzione o atto di impegno con il Comune se la gestione è operata da soggetti privati, e al ripristino dello stato dei luoghi in seguito allo smantellamento delle attrezzature ricreative.
  - Al fine di fugare qualsivoglia dubbio interpretativo in merito alla quantificazione della capacità edificatoria relativa a PEC approvati e convenzionati antecedentemente all'entrata in vigore del vigente PRG, si provvede a introdurre apposita precisazione all'interno dell'art. 32.4 relativo alle aree Brs: tali PEC sono attuati secondo i disposti delle convenzioni stipulate e delle norme urbanistiche ed edilizie da esse richiamate, nel testo vigente alla data di stipula della convenzione stessa, anche per quanto riguarda le definizioni di indici e parametri ed il conseguente dimensionamento urbanistico ed edilizio degli interventi.
- 
- In considerazione del fatto che con DCR n. 233-35836 del 3/10/2017 è stato approvato il nuovo Piano Paesaggistico Regionale, si ritiene infine necessario aggiornare la cartografia di PRG con l'inserimento del vincolo paesaggistico introdotto dal PPR intorno al Lago di Arignano, ai sensi del D.Lgs 42/04, art. 142, lett. b (300 metri dalla linea di battigia).



**OSSERVAZIONE 6****Città Metropolitana di Torino**

(Le osservazioni sono evidenziate in apposito box colorato)



**Determinazione del Dirigente del Servizio  
Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica**

Prot. n.10/6428/2017

**OGGETTO: COMUNE DI MARENTINO – VARIANTE PARZIALE N.2 AL P.R.G.C. -  
OSSERVAZIONI.**

**Il Dirigente del Servizio  
Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica**

visto il progetto preliminare della Variante parziale n. 2 al P.R.G.C., adottato dal Comune di Marentino, con deliberazione del C.C. n. 2 del 08/03/2017, trasmesso alla Città Metropolitana di Torino con Nota in data 21/03/2017 (pervenuto con il 23/03/2017) ai sensi del settimo comma art. 17 L.R. n. 56/77, per la sua valutazione rispetto alle previsioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.);  
(pratica n. VP- 08/2017);

preso atto inoltre delle motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a modificare il P.R.G.C. vigente, così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 2 del 08/03/2017 di adozione della Variante parziale n. 2;

rilevato che, nello specifico, il progetto preliminare della Variante parziale n. 2, adottato con la deliberazione testé citata e con i relativi allegati tecnici, è finalizzato a:

- a) perfezionare il P.R.G.C. vigente risolvendo le incongruenze conseguenti alla digitalizzazione del Piano attuata ai sensi del comma 12 dell'art 17 della L.R. 56/77 e s.m.i, in particolare:
- negli ambiti con destinazione urbanistica residenziale vengono rivisti gli indici di densità territoriale in rapporto alla modifica della superficie territoriale (a parità della SUL edificabile), ad eccezione dell'ambito residenziale CR6 per il quale viene aggiornata la cartografia del Piano sulla scorta della superficie territoriale indicata nella Scheda d'area; a margine e per ogni Scheda d'area, viene sostituita la dicitura SLP con SUL;



- in frazione Vernone viene ripermetrato il SUE nella cartografia del Piano, al fine di farlo coincidere con quello approvato, inoltre viene stralciata l'area residenziale Cr9 erroneamente compresa nel PEC e la corrispondente area a Servizi viene inclusa in quella del Piano esecutivo approvato;
  - ricognizione della viabilità comunale, nello stato di diritto e di fatto, per verificare la correttezza grafica;
  - coerentemente con lo stato di fatto viene proposto in località Tetti Parpagliola il cambio di destinazione d'uso di un immobile da agricolo a residenziale;
- b) sulla base di segnalazioni pervenute da privati, viene:
- stralciato l'ambito con destinazione residenziale Cr8 in fregio a via Lucco e la relativa Scheda d'area;
  - ridefinita, nell'ambito residenziale Cr12 sottoposto a PEC, l'area a Servizi che risulta sovradimensionata e pertanto ridotta di 1.357 mq;
- c) adeguamento delle Norme di Attuazione del Piano alle disposizioni legislative sovraordinate, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., L.R. 56/77 e s.m.i. e D.Lgs 42/2004 e s.m.i.; vengono proposti alcuni chiarimenti normativi in riferimento alle aree Ar1 "aree di interesse storico" e alle aree accessorie negli ambiti Ar2 e Brs "aree consolidate"; vengono presentate alcune precisazioni sulle distanze da osservare dai confini di proprietà ed inoltre vengono rese più esplicite le limitazioni ammesse per gli edifici di pregio ambientale;
- d) vengono stralciate le disposizioni di cui all'art. 32.9 delle N.d.A. del Piano inerenti l'area FrP di Villa Monplaisir; viene introdotto l'art. 43 nella N.d.A. del P.R.G.C. con cui si quantifica il residuo di Piano e l'art. 28bis con cui si recepisce una prescrizione ex-officio introdotta dalla Regione Piemonte in sede di approvazione del Piano;
- e) vengono differenziate le viabilità comunali da quelle vicinali e alle prime viene attribuita la fascia di salvaguardia; viene rettificata la fascia di rispetto cimiteriale, trasportata erroneamente nelle Tavole del Piano;

preso atto che il Comune di Marentino è adeguato al P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico);

preso atto che:

- ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e della D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016, l'Amministrazione comunale ha deciso di avviare il procedimento integrato "in maniera contestuale", accompagnando il progetto preliminare della Variante parziale n.2 al PRGC il Documento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS;



- il Documento di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. è pervenuto al Servizio Tutela e Valutazioni Ambientali della Città Metropolitana di Torino in quanto Soggetto con Competenze Ambientali;
- il Servizio Tutela e Valutazioni Ambientali della Città Metropolitana di Torino in qualità di Soggetto con Competenze Ambientali ha ritenuto di non esprimere alcun parere;

dato atto che la Città Metropolitana di Torino:

- può esprimere osservazioni e proposte sui contenuti della Variante medesima, ai sensi del settimo comma dell'art. 17 della L. R. n. 56/77, così come modificato dalla L.R. n. 3 del 25 marzo 2013, in quanto soggetto portatore di interessi diffusi;
- svolge, ai sensi dell'art. 20 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, compiti di coordinamento dell'attività urbanistica dei Comuni e pertanto risulta legittimata alla presentazione di osservazioni e proposte;

vista 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;

visto 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;

visto lo Statuto della Città Metropolitana di Torino, approvato ai sensi dell'art. 1 comma 9 Legge 56/2014, dalla Conferenza Metropolitana il 14/04/2015 con deliberazione prot. n. 9560/2015, entrata in vigore il 01/06/2015;

atteso che la competenza all'adozione del presente provvedimento spetta al Dirigente ai sensi dell'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e dell'art. 45 dello Statuto Metropolitano;

visto l'articolo 48 dello Statuto Metropolitano;

visto il Decreto di Compatibilità del ViceSindaco della Città Metropolitana di Torino 131-5729/2017 del 13/04/2017



#### DETERMINA

1. di formulare, in merito al progetto preliminare della Variante parziale n. 2 al P.R.G.C. (ai sensi dell'art. 17 L.R. n. 56/77), adottato dal Comune di Marentino con deliberazione C.C. n. 2 del 08/03/2017, le seguenti osservazioni:

- in riferimento alla proposta di integrare l'art. 25 delle Norme di Piano e in particolare, esonerare l'attività di edilizia libera (come definita dal D.P.R. 380/01 e s.m.i.), da indagini geomorfologiche e geotecniche di fattibilità, nelle aree con classe di rischio idrogeologico II, in luogo della sola manutenzione ordinaria prevista della Norme vigenti, questa non parrebbe coerente con i requisiti di parzialità della Variante, richiesti alla lettera g) comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., in cui è citato: "non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG". L'art. 6 del D.P.R. 380/01 e s.m.i chiarisce che le attività eseguite senza titolo abilitativo sono consentite, fatte salve le prescrizioni di tutela dal rischio idrogeologico, inoltre modificare le Norme che governano gli ambiti come perimetrati nella Carta di sintesi sul rischio idrogeologico (condivisi con gli uffici regionali competenti), alterando i contenuti della classificazione (in questo caso classe II), pone i presupposti di incompatibilità con le condizioni imposte dalla L.U.R. sulla parzialità della Variante, di cui alla citata lettera g) comma 5 art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i.. A riguardo si rimanda al successivo punto 2 del presente Atto;
- l'art. 89 "(Disposizioni transitorie)", comma 4 della L.R. 03/2013 stabilisce che "Fino all'adeguamento dei PRG alle nuove definizioni delle fasce di rispetto di cui all' articolo 27 della l.r. 56/1977 , come modificato dalla presente legge, sono fatte salve le perimetrazioni, le fasce, le previsioni urbanistiche e le relative disposizioni contenute nei PRG vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.". Presupponendo l'obbligo di estendere la fascia di rispetto cimiteriale a 200 metri come stabilito dalle Norme Nazionali, si evidenzia che la Legge Regionale sopra richiamata fa salve le perimetrazioni, le previsioni e le disposizioni dei PRG previgenti, ma, qualsiasi Variante al Piano successiva alla L.R. 03/2013 non potrebbe esimersi dal prendere in esame la fascia di rispetto cimiteriale a 200 m, quando si prevede un intervento urbanistico in prossimità del cimitero o come in questo caso specifico si rettifica la fascia di rispetto cimiteriale erroneamente trasportata sulle Tavole del Piano; si suggerisce pertanto di estendere l'area di salvaguardia a 200 m coerentemente con la LUR;
- la scelta di stralciare nella sua interezza la Scheda d'area *Frp* e la parte dell'art. 32.9 delle Norme di Piano inerente l'area di Monplaisir con la Variante parziale in



questione e con la successiva Variante parziale n. 3 apportare delle modifiche ed integrazioni ai medesimo oggetto urbanistico, rende doveroso presentare le seguenti valutazioni:

- intervenendo contestualmente con due Varianti parziali sugli stessi oggetti del P.R.G.C. si genera una doppia salvaguardia, formatasi automaticamente con l'adozione della Variante parziale n. 2 (D.C.C. n. 2 del 08/03/2017) e successivamente con l'adozione della Variante parziale n. 3 (D.C.C. n. 3 del 08/03/2017);
- se con la Variante parziale n. 2 vengono stralciati i riferimenti urbanistici che governano l'ambito di Monplaisir, non parrebbe corretto confermare alcune parti degli stessi riferimenti urbanistici con la Variante parziale n. 3.

Si suggerisce, prendendo atto di quanto sopra affermato, di revocare il capitolo della Variante parziale n. 2 riferito all'area di Monplaisir prima dell'approvazione della Variante in oggetto;

- a titolo di apporto collaborativo si suggerisce:
  - di rettificare la modifica all'art. 32.7.2 delle Norme di Attuazione del Piano con la quale si consente ai proprietari dei terreni agricoli con un estensione superiore a 1.000 mq di edificare un deposito attrezzi avente una superficie massima di 20 mq anche se non imprenditori agricoli, infatti si potrebbe verificare un proliferare di "casupole" di discrete dimensioni sul territorio comunale, per questo si suggerisce di aumentare la superficie dei terreni agricoli autorizzati alla costruzione di un deposito attrezzi, rendendo plausibile l'estensione di 20 mq che parrebbe eccessiva per ricoverare gli strumenti agricoli funzionali a un lotto di 1.000 mq;
  - in riferimento all'art. 38bis - "Aree boscate vincolate" introdotto nelle N.d.A. del Piano si richiama il Decreto del Presidente della Giunta regionale n. 2/r del 23/01/2017 pubblicato sul BU 451 del 26/01/2017 ad oggetto: "Regolamento regionale recante: "Attuazione dell'articolo 3, comma 3 ter della legge regionale 10 febbraio 2009, n.4 (Gestione e promozione economica delle foreste)";

2. **che**, alla luce delle osservazioni in merito alla classificazione della Variante, sopraccitata, si applica quanto previsto dal comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 che prevede "se la....città metropolitana....ha espresso osservazioni in merito alla classificazione della variante o al rispetto dei parametri di cui al comma 6, la deliberazione di approvazione deve dare atto del recepimento delle indicazioni espresse dalla ..... città metropolitana oppure essere corredata del definitivo parere favorevole....della città metropolitana";

3. **di dare atto che**, con Decreto del Sindaco della Città Metropolitana di Torino, è stata dichiarata la compatibilità della Variante in oggetto con il PTC2, ai sensi del comma 7,



art. 17 L.R. n. 56/77;

4. di trasmettere al Comune di Marentino la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino, 26/04/2017

Il Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale  
Generale e Copianificazione Urbanistica  
(Ing. Giannicola Marengo)  
F.to in originale

**CONTRODEDUZIONE 6****Parzialmente Accolta**

1. La prescrizione introdotta all'art. 25 non modifica in alcun modo la classificazione all'idoneità geologica e si ritiene non confligga con quanto disposto alla lett. g). La modifica alla norma era stata richiesta dai professionisti operanti sul territorio, che ritenevano penalizzanti alcuni adempimenti (quali la redazione di indagini geomorfologiche e geotecniche di fattibilità) ove riferiti a interventi che per definizione sono di modesta entità, quando effettuati nell'ambito di una classe di rischio (la II) già caratterizzata da moderate limitazioni urbanistiche  
Tuttavia, se si ritiene che la medesima possa mettere in dubbio la parzialità della Variante, si procede a stralciare la modifica, ripristinando la norma previgente, e reintroducendo pertanto l'obbligo ad effettuare indagini geomorfologiche e geotecniche per valutare preliminarmente la fattibilità di qualsiasi intervento edilizio (eccetto la manutenzione ordinaria) in classe II.  
Si ripristina in tal senso la norma contenuta all'art. 25 delle NdA.
2. Si ritiene che la disposizione transitoria citata sia riferibile a tutti i processi pianificatori che non comportino Variante Strutturale o Generale al PRG. In ogni caso la presente Variante Parziale non modifica in alcun modo la fascia di rispetto cimiteriale, limitandosi a riportare in modo corretto quella erroneamente indicata sulle cartografie di PRG. La fascia di rispetto mantiene pertanto lo stato di diritto che già aveva, in quanto la Variante ha operato la rettifica di un mero errore materiale di trasposizione, e non la modifica della fascia stessa. Si ritiene pertanto di mantenere la perimetrazione riportata, e non estenderla a 200 metri, al fine di non introdurre un vincolo che invece sarà obbligatoriamente introdotto allorquando il Piano Regolatore debba essere sottoposto a Revisione.
3. Si concorda con l'osservazione e si re-introduce, mantenendola invariata, la scheda relativa all'area Frp (Area Monplaisir). Si ripristinano inoltre le prescrizioni normative riferite all'area contenute nell'art. 32.9. Con l'approvazione della Variante Parziale n. 3, spe-

cificamente dedicata all'ambito in questione, si provvederà a coordinare tutti gli elaborati di Piano sulla base delle modifiche introdotte.

4. - Si accoglie l'osservazione e si rettifica l'art. 32.7.2 delle NdA innalzando, da 1.000 a 2.000 mq, l'estensione del lotto unitario per consentire la realizzazione di deposito attrezzi agricoli anche ai non imprenditori agricoli. La scelta di ridurre (da 3.810 mq, corrispondenti alla "giornata piemontese", a 1.000 mq) l'estensione del lotto di proprietà per consentire la realizzazione dei suddetti depositi, era stata caldeggiata dai professionisti operanti sul territorio, in considerazione del fatto che la morfologia prevalentemente collinare del territorio di Marentino difficilmente avrebbe consentito di reperire appezzamenti unitari di così elevata estensione superficiale.
- Si accoglie il rilievo, integrando l'art. 38bis delle Norme di Attuazione con il richiamo al recente Regolamento regionale riferito alla definizione delle porzioni di territorio ricoperte da vegetazione arborea e arbustiva non considerate bosco.



**OSSERVAZIONE DI CARATTERE AMBIENTALE****Consiglieri del Gruppo Consigliare “Un Pino”**

**Enrico Bosco**  
**Andrea Altina**  
**Milena Viarizzo**

**Comune di Marentino**

**Da:** listaunpino <listaunpino@pec.it>  
**Inviato:** martedì 18 aprile 2017 07:41  
**A:** territorio-ambiente@cert.regione.piemonte.it;  
 progettazione.green@regione.piemonte.it;  
 protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it; sportamb@cittametropolitana.torino.it;  
 urban@cittametropolitana.torino.it; piano\_strategico@cittametropolitana.torino.it;  
 ufficio\_di\_piano@cittametropolitana.torino.it;  
 giannicola.marengo@cittametropolitana.torino.it  
**Cc:** PEC Comune Marentino  
**Oggetto:** Osservazioni ambientali Variante Parziale n. 2 Prgc Comune di Marentino

In merito alla Variante Parziale n. 2 al PRGC del Comune di Marentino adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 08-03-2017, il gruppo consigliere “Un Pino” presenta le seguenti osservazioni ambientali:

- a) Art. 9 Nda: La modifica proposta dalla variante parziale riguardante l'abrogazione del comma dell'art.9 che impone di riservare a verde privato alberato il 40% dell'area libera del lotto edificabile così come indicato nelle schede normative ha un impatto tutt'altro che trascurabile sul territorio e configura la variante stessa come strutturale anziché parziale. La norma abrogata infatti ha un ruolo strutturale nell'assicurare le compensazioni ambientali richieste in sede di valutazione ambientale strategica, poiché assicura un bilancio positivo in termini di biopotenzialità tra la trasformazione dei suoli per edificazione e la conversione di aree a prato o coltivo in aree alberate: eliminarla equivale a rendere non più valida la VAS del PRGC
- b) Art. 28 bis Nda: si introduce la previsione di una percentuale complessiva di superficie da mantenere permeabile che si potrebbe riferire a circa il 30% della superficie totale di ciascun ambito, in un contesto ambientale rurale come il territorio di Marentino a nostro giudizio è troppo bassa.
- c) Art. 43 Nda: Vengono stralciate delle aree Cr (di nuova espansione/completamento) lasciando tale volumetria “congelata” in capo al Comune che ha la facoltà di allocarla nell'ambito di eventuali future Varianti Parziali al PRGC;
- d) Con questa variante si esegue lo spostamento della fascia di rispetto Cimiteriale;
- e) Con questa variante si aumenta il carico antropico introducendo nuove possibilità di intervento sul territorio:
  - o Art. 32.7.2 possibilità per tutti di realizzare in zona agricola 20 mq di deposito attrezzi per ogni appezzamento di terreno di 1.000 mq (prima il limite minimo era di 3810 mq e riservato solo agli imprenditori agricoli);
  - o Art. 32.4. comma 4: possibilità di realizzare o ampliare portici esistenti per una SC massima del 20% della SUL anche con copertura piana e senza limiti di altezza;
  - o Art. 32.4. comma 6: possibilità di realizzare sia in zona AR2 che Brs costruzioni accessorie e di servizio per una SC di 50 mq per ogni alloggio;

Per tutte le osservazioni sopra riportate riteniamo che questa variante al Piano Regolatore non possa essere considerata come Variante Parziale.

Cordiali saluti

I Consiglieri del gruppo consigliere “Un Pino”

Enrico Bosco

Andrea Altina

Viarizzo Milena



**CONTRODEDUZIONE****Parzialmente Accolta**

- a) Lo stralcio del citato comma dell'art. 9 delle NdA ("Servizi sociali") è stato effettuato per eliminare un contrasto di norma con quanto disciplinato in modo più circostanziato e preciso al successivo art. 19 (Utilizzazione della Superficie fondiaria), dove, al punto 2, viene prescritta la formazione di spazi verdi piantumati in occasione di interventi residenziali. La disposizione stralciata risultava, oltre che generica, anche inserita in un articolo (il 9) che riguarda le attrezzature pubbliche e di uso pubblico. Con la modifica apportata dalla presente Variante Parziale si è inteso perseguire un duplice obiettivo:
- eliminare il contrasto normativo tra le due disposizioni, che facevano riferimento a quantità non confrontabili, prestandosi a interpretazione
  - mantenere la norma presente nell'articolo più coerente a definire tali spazi privati (l'art. 19), ove l'argomento viene trattato in modo più circostanziato e preciso, facendo riferimento, oltre che alla superficie da mantenere a verde privato, anche alla percentuale di insidenza (con un minimo comunque garantito) delle piantumazioni arboree, e richiamando il ricorso a specie autotone.
- b) Pur condividendo nel merito il rilievo, si precisa che l'Art. 28bis è stato introdotto nelle Norme di Attuazione in recepimento delle prescrizioni imposte dalla Regione Piemonte "ex-officio" in sede di approvazione del PRG. Probabilmente per una mera svista tale articolo non fu a suo tempo recepito nel testo coordinato delle Nda. Sulla base della nuova formulazione della L.R. 56/77 non è ammesso con Variante Parziale modificare il PRG "con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione" (cfr. art. 17, comma 5, lett. a) della L.R. 56/77).
- c) Gli stralci e le modifiche intervenute sulle aree residenziali di completamento Cr sono tutti motivati da precise istanze dei proprietari degli ambiti stessi, e, nel caso dell'area Cr9, dalla necessità di adeguare gli elaborati di PRG con l'esatto perimetro di un PEC da tempo approvato ma riportato in modo errato in cartografia. Si è rite-

nuto di “accantonare” la capacità edificatoria derivante dagli stralci effettuati, in quanto facente parte del dimensionamento di Piano, attribuendone la titolarità all'Amministrazione Comunale, che potrà allocarla allorquando si presentasse la necessità. Per questo motivo è stato introdotto nelle Norme di Attuazione l'art. 43, che esplicita (quantificandola) la volumetria edilizia residenziale stralciata.

- d) La presente Variante Parziale non opera alcuno “spostamento” della fascia di rispetto cimiteriale, limitandosi a riportare in modo corretto quella erroneamente indicata sulle cartografie di PRG. La fascia di rispetto mantiene pertanto lo stato di diritto che già aveva, in quanto la Variante ha operato la rettifica di un mero errore materiale di trasposizione, e non la modifica della fascia stessa. Si ritiene pertanto di mantenere la perimetrazione riportata, e non estenderla a 200 metri, al fine di non introdurre un vincolo che invece sarà obbligatoriamente introdotto allorquando il Piano Regolatore debba essere sottoposto a Revisione. Si confronti in merito anche la controdeduzione all'osservazione della Città Metropolitana.
- e) Come già illustrato in risposta alla precedente osservazione n. 2, la serie di modifiche introdotte negli articoli normativi citati non comporta in alcun caso incrementi di carico antropico (peraltro non ammissibili con Variante Parziale), poichè riferite alla realizzazione di costruzioni accessorie, e in quanto tali ininfluenti rispetto al dimensionamento di Piano e alla relativa Capacità Insediativa Residenziale Teorica (CIRT)
- In ogni caso si controdeduce ai singoli punti come segue:

- Art. 32.7.2: anche in parziale recepimento dell'osservazione della Città Metropolitana (cfr. precedente osservazione n. 6) si provvede a incrementare, da 1.000 a 2.000 mq, l'estensione superficiale minima dell'appezzamento di terreno necessaria per la realizzazione di deposito attrezzi. La quantità indicata dal PRG (3.810 mq, corrispondenti alla “giornata piemontese”), era parsa troppo elevata, soprattutto in considerazione della morfologia del territorio comunale di Marentino, prevalentemente collinare, e avrebbe di fatto penalizzato, o forse del tutto impedito, la realizzazione di tali piccole strutture, utili al ricovero dei mezzi agricoli per la conduzione e manutenzione dei fondi, anche da parte di

privati cittadini non imprenditori agricoli a titolo principale. La riduzione di tale superficie era stata pertanto richiesta dalla maggioranza dei professionisti tecnici operanti sul territorio.

- Art. 32.4, comma 4: la possibilità introdotta con questa prescrizione si riferisce alla realizzazione o ampliamento di porticati esistenti. Tale opportunità non determina incremento di volumetria (ma solo la superficie coperta, fermo restando il rispetto del rapporto di copertura da verificarsi sull'area) né di carico antropico, in quanto l'intervento è rivolto al miglioramento delle condizioni abitative, e non alla creazione di nuove unità residenziali.
- Art. 32.4, comma 6: anche la possibilità di realizzare costruzioni accessorie e di servizio sulle citate aree non comporta incremento di CIRT, proprio in virtù della definizione stessa di costruzione accessoria.