

# GIUNTA PROVINCIALE DI TORINO

-----

Verbale n. 9

Adunanza 19 febbraio 2002

OGGETTO: URBANISTICA - COMUNE DI BORGARO TORINESE - VARIANTE PARZIALE N. 3/TER AL P.R.G.C. - OSSERVAZIONI.

Protocollo: 111-30148/2002

Sotto la presidenza della prof. MERCEDES BRESSO si è riunita la Giunta Provinciale, regolarmente convocata, nella omonima Sala, con l'intervento degli Assessori: LUIGI RIVALTA, ANTONIO BUZZIGOLI, FRANCO CAMPIA, LUCIANO PONZETTI, GIOVANNI OLIVA, GIUSEPPINA DE SANTIS, MARIA PIA BRUNATO, VALTER GIULIANO, MARCO BELLION, SILVANA ACCOSSATO, BARBARA TIBALDI, ALESSANDRA SPERANZA, ELENA FERRO e con la partecipazione del Segretario Generale EDOARDO SORTINO.

E' assente l'Assessore GIUSEPPE GAMBA.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

A relazione dell'Assessore Rivalta.

**Premesso** che la strumentazione urbanistica del Comune di Borgaro Torinese risulta la seguente:

- è dotato di P.R.G.C. (variante generale), approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione G.R. n. 53-27631 del 23/08/1983, di Variante normativa n. 1, approvata con deliberazione G.R. n. 74-22029 del 05/07/1988, di Variante n. 2, approvata con deliberazione G.R. n. 65-32480 del 21/02/1994, di Variante strutturale n. 3, approvata con deliberazione G.R. n. 7-3973 del 24/09/2001;
- ha approvato, ai sensi del settimo comma dell'art. 17 della L.R. n. 56/77, così come modificato dalla L.R. 29 luglio 1997 n. 41, le seguenti Varianti parziali al P.R.G.C.:
  - Variante 2/TER, approvata con deliberazione del C.C. n. 62 del 22/09/1998, relativa allo svincolo della superstrada dell'aeroporto, con il collegamento alle S.P. n. 11 e n. 267;
  - Variante 2/QUATER, approvata con deliberazione del C.C. n. 27 del 20/04/1999, relativa all'integrazione delle destinazioni d'uso ammesse nell'area per servizi S1 dell'isolato 9 del D.U. 1;

- Variante 2/TER/1, approvata con deliberazione del C.C. n. 43 del 29/04/1999, relativa sempre allo svincolo dalla superstrada dell'aeroporto ed alla tratta D1 e D2 di collegamento con la S.S. n. 460;
- Variante 2/QUINQUIES, approvata con deliberazione del C.C. n. 72 del 28/09/1999, inerente la delimitazione di due aree per orti urbani;
- Variante 2/BIS, approvata con deliberazione del C.C. n. 75 del 28/09/1999, relativa all'ampliamento di un'area destinata ad impianti produttivi esistenti e confermati a carattere industriale/artigianale e ad un'area per servizi di distretto;
- ha adottato, con deliberazione C.C. n. 64 del 22/11/2001, il progetto preliminare della Variante Parziale n. 3/BIS al suddetto P.R.G.C., ai sensi del settimo comma dell'art. 17 della L.R. n. 56/77;
- ha adottato, con deliberazione C.C. n. 65 del 22/11/2001, il progetto preliminare della Variante Parziale n. 3/TER al suddetto P.R.G.C., ai sensi del settimo comma dell'art. 17 della L.R. n. 56/77;
- ha trasmesso alla Provincia, in data 08/01/2002, gli atti per il pronunciamento di compatibilità previsto dal citato settimo comma;

**considerato** che al Comune di Borgaro Torinese sono rispondenti i seguenti dati socio-economici e territoriali:

- popolazione: 12.850 abitanti (al 31/08/2001);
- superficie territoriale di 1.436 ettari, dei quali 647 appartenenti alla I<sup>a</sup> Classe di capacità d'uso dei suoli, 292 alla II<sup>a</sup> Classe; è caratterizzato dalla presenza di aree boscate, su una superficie di 45 ettari;
- risulta compreso nel Circondario Provinciale di Torino, Sub-ambito "*Torino*", rispetto al quale sono applicabili gli Indirizzi di coordinamento sovracomunale, previsti all'art. 15.3.1 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.), di cui l'Amministrazione Provinciale propugna l'attuazione;
- insediamenti residenziali: non risulta compreso nei sistemi di diffusione urbana individuati dal P.T.C. (art. 9.2.2.);
- infrastrutture viarie: è attraversato dalla Tangenziale nord, dalla superstrada per l'Aeroporto e dalle Strade Provinciali n. 2, 11 e 267; è interessato dal tracciato della "circonvallazione di Venaria", previsto dal P.T.C. e dagli accordi di programma per il recupero e valorizzazione della Reggia;
- assetto idrogeologico del territorio:
  - è attraversato dal Torrente Stura di Lanzo, il cui corso è compreso nell'elenco di cui all'art. 20 delle Norme di attuazione del P.T.R.;
  - è incluso nel "*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;
- tutela ambientale:
  - Area Protetta Regionale Istituita "*Parco Regionale La Mandria*" (zona preparco) che interessa una superficie comunale di 50 ettari;

per ulteriori dati informativi si vedano le "schede comunali" allegate agli elaborati del P.T.C.;

**rilevato** che il Comune di Borgaro Torinese, con la deliberazione testè citata, propone l'introduzione delle modifiche cartografiche e normative al P.R.G.C. vigente al fine di consentire l'ampliamento di un immobile esistente ad uso ricettivo (Hotel Atlantic), ubicato in Via Lanzo (S.P. n. 2).

Le modifiche prevedono:

- l'introduzione della classe di intervento *Riordino e completamento, ristrutturazione urbanistica* (con possibilità di ampliamento e sostituzione edilizia) sull'area attualmente a destinazione *Tr (Terziario-ricettivo)*, classificata di *impianti produttivi esistenti e confermati*;

- l'assoggettamento dell'area sopra richiamata a S.U.E. di libera iniziativa, esteso anche al limitrofo parcheggio pubblico *p2* e all'area per servizi *v3* (quest'ultima già di proprietà comunale);
- l'ampliamento dell'area produttiva/terziaria per una superficie di circa 1.161 mq, utilizzando l'incremento consentito per le attività economiche dall'art. 17 della L.R. n. 56/77, che determina una superficie utile aggiuntiva di 1.850 mq;
- la riduzione della quota di servizi all'80% della superficie utile dell'intervento (in deroga alla quota del 100% prevista dall'art. III.I.4, comma 5 delle N.d.A. del P.R.G.C.), poiché si opera su edificio sito in ambito consolidato;
- la possibilità di realizzare i parcheggi pubblici necessari al soddisfacimento degli standards derivanti dall'ampliamento nel sottosuolo dell'area di proprietà comunale *v1*;
- l'area per parcheggio esistente *p2* potrà essere computata per gli standards generati dalla sostituzione edilizia;

**preso atto** dei motivi che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a variare il P.R.G.C. vigente così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 65/2001 di adozione e dalla documentazione tecnica ad essa allegata;

**evidenziato** che con altro separato provvedimento la Provincia di Torino si esprime circa la compatibilità della variante al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia ed ai progetti sovracomunali approvati;

**dato atto** che la Provincia:

- 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. 41 del 29 luglio 1997, 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;

**visto** il parere del Servizio Urbanistica, datato 07/02/2002, nel quale si prospetta l'opportunità di presentare osservazioni, delle quali si ritiene di condividere il contenuto;

**visti:**

- il 7° comma dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 modificata ed integrata;
- gli artt. 19, 20, 42, 124 e 134 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;
- la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 194922/2000 del 19/09/2000, relativa alle modalità per la presentazione di osservazioni, proposte e pareri sui Piani Regolatori Generali Comunali ed Intercomunali e loro varianti;

**acquisito** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Servizio interessato ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

**visto** l'art. 134, comma 4 del citato Testo Unico e ritenuta l'urgenza;

**Con voti unanimi, espressi in forma palese, la Giunta Provinciale  
D E L I B E R A**

1. **di formulare**, ai sensi del settimo comma dell'art. 17 della L.R. n. 56/77, le seguenti osservazioni al Progetto preliminare della Variante Parziale n. 3/TER al P.R.G.C. del Comune di Borgaro Torinese, adottato con deliberazione C.C. n. 65 del 22/11/2001:

- a) in linea generale si riscontra che la Variante trasmessa alla Provincia non tiene conto, per quanto attiene l'ampliamento di superficie di aree destinate ad attività economiche, delle precedenti Varianti parziali approvate dal Comune.

In particolare si evidenzia che:

- il Comune, con la Variante parziale 2/BIS al P.R.G.C. (approvata con deliberazione del C.C. n. 75 del 28/09/1999), ha concesso l'ampliamento di circa 10.000 mq di un'area destinata ad impianti produttivi esistenti e confermati a carattere industriale/artigianale e di circa 5.000 mq di un'area per servizi alle attività produttive, per complessivi 15.000 mq circa.

La stessa Variante 2/BIS (con la quale si utilizzava circa 1/3 dell'incremento massimo del 3% consentito per le "varianti parziali") riportava le superfici complessive destinate ad attività economiche dal P.R.G.C., come di seguito elencate:

*Aree per impianti produttivi (valori espressi in ha)*

1) in PRGC originario	108.63
2) in Var. 2	3.7
3) in Var. 2 bis	1
TOTALE	113.33

*Aree per servizi alle attività produttive (valori espressi in mq)*

1) in PRGC originario	172.416
2) in Var. 2 bis	5.000
TOTALE	177.416

- nella Variante parziale 3/BIS vengono riportati i dati desunti dalla Tabella 2 della *Relazione Illustrativa* della Variante strutturale n. 3 al P.R.G.C. (approvata con deliberazione G.R. n. 7-3973 del 24/09/2001); con riferimento alla superficie delle *Aree destinate ad impianti produttivi* si riscontra una discrepanza con i valori sopra riportati, in quanto vengono evidenziati 117,69 ha destinati complessivamente ad attività produttive, contro 113,33 ha complessivi indicati dalla Variante 2/BIS.

Si evidenzia tuttavia che gli elaborati del progetto preliminare della Variante n. 3 trasmessi alla Provincia non avevano alcun contenuto riferito al comparto produttivo, ma si limitavano a riassumere "*... le modifiche ed integrazioni apportate con le Var. 1 e 2, di carattere generale, e con le var. 2 bis, 2ter/1, 2 ter/2, 2 quater e 2 quinquies a carattere parziale*", riportando soltanto elementi sullo stato di attuazione del Piano regolatore riferiti alla capacità insediativa residenziale;

- la Variante parziale 3/TER inoltre considera "*... Il valore da cui partire per calcolare il 3% ...*" quello desunto dalla Variante strutturale n. 3 che, come sopra richiamato, non ha inciso sul comparto produttivo;

In conclusione di quanto sopra riportato, verificato che la Variante parziale 3/TER parrebbe rientrare nei limiti consentiti dal comma 7 dell'art. 17 della L.R. n. 56/77, si osserva che:

- occorre che il Comune chiarisca la discrepanza relativa ai dati sopra richiamati in merito alla reale consistenza delle superfici destinate alle aree produttive;
- la verifica dei limiti dimensionali massimi, per stabilire la sussistenza del requisito di "Variante parziale", deve essere riferita "*... all'intero arco di validità temporale del Piano Regolatore Generale*" (come precisato dal comma 5 dell'art. 17 della L.R. n. 56/77);

- la Variante parziale 3/TER deve pertanto tenere conto delle modifiche introdotte con la precedente Variante 2/BIS, alla quale debbono essere riferite anche eventuali successive varianti parziali che interessano il comparto produttivo;
- b) ad integrazione di quanto sopra osservato, si ricorda inoltre che la Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 12/PET del 05/08/1998 *"Modifica degli articoli 17, 40 e 77 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo"* chiarisce ulteriormente che *"... L'arco di validità temporale (richiamato dal 5° comma, con riferimento al comma 4) del Piano Regolatore è il periodo che intercorre tra l'approvazione di un Piano Regolatore e l'approvazione di un nuovo Strumento Urbanistico Generale ovvero l'approvazione di una Variante Generale"...*;
- c) con riferimento all'ubicazione dell'intervento, lungo la S.P. n. 2, rilevato che il vigente P.R.G.C. pone già dei vincoli all'accesso diretto verso la Strada Provinciale con il simbolo grafico di *"accesso controllato"* (cfr. art. IV.III.3 delle N.d.A. del P.R.G.C.), si segnala sin d'ora che qualsiasi modificazione proposta dovrà essere preventivamente concordata con il Servizio Concessioni Viabilità della Provincia;
- d) rilevato infine che l'edificio dell'Hotel Atlantic si distingue per la sua caratterizzazione formale ed architettonica nell'espansione edilizia del Comune di Borgaro T.se degli anni '60 e '70, pur non essendo soggetto a tutela ai sensi di leggi nazionali e regionali vigenti, si suggerisce di introdurre nella *Scheda Normativa 433* del P.R.G.C. idonee prescrizioni atte a valorizzare e salvaguardare il disegno originario, in considerazione soprattutto dei previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia;
2. **di dare atto** che con separato provvedimento viene dichiarata la compatibilità della Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ed ai progetti sovracomunali approvati;
3. **di trasmettere** al Comune di Borgaro Torinese la presente deliberazione per i successivi provvedimenti di competenza;
4. **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile con successiva votazione separata, espressa e favorevole di tutti gli intervenuti.

Letto, confermato e sottoscritto.  
In originale firmato.

Il Segretario Generale  
f.to E. Sortino

Il Presidente della Provincia  
f.to M. Bresso