

**Provincia di Torino**  
**Determinazione del Dirigente**  
**del Servizio Urbanistica**

Prot. n...../392075/2005

OGGETTO: COMUNE DI ORBASSANO - PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE  
PARZIALE N. 9 AL P.R.G.C. - OSSERVAZIONI.

Il Dirigente del Servizio Urbanistica

**visto** il progetto preliminare Variante Parziale n. 9 al P.R.G.C., adottato dal Comune di Orbassano, con deliberazione del C.C. n. 47 del 26/07/2005 (*Prat. n. 94/05*), trasmesso alla Provincia in data 09/08/2008 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.);

**preso atto** dei motivi che hanno indotto l'Amministrazione Comunale ad adottare il Progetto Preliminare della Variante Parziale n. 9 al P.R.G.C. vigente, così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 47 del 26/07/2005 di adozione, finalizzati ad apportare delle modifiche cartografiche e normative al P.R.G.C. vigente;

**rilevato** che, nello specifico, il Progetto Preliminare di Variante Parziale n. 9 in oggetto, adottato con la deliberazione testè citata e con i relativi allegati tecnici, propone le seguenti modifiche ed integrazioni cartografiche e normative al P.R.G.C. vigente:

- reiterazione del vincolo di esproprio scaduto nel febbraio 2004 necessario ad ampliare il cimitero;
- modifica della destinazione d'uso dell'immobile acquisito al patrimonio comunale, sito nell'area 6.6.1, da residenziale a servizi di interesse generale, con contestuale riduzione della capacità insediativa a 11 abitanti;
- ridimensionamento dell'area a servizi 9.2.1 per realizzare una rotonda inserita nelle opere infrastrutturali, previste nella conferenza dei servizi tenutasi per la realizzazione del polo commerciale nella fraz. Pasta nel Comune di Rivalta;
- in conformità al P.R.G.C. vigente che prevede in linea generale, per i lotti interclusi di proprietà singola interventi con permesso di costruire convenzionato, viene sostituito nella "Tabella Riassuntiva delle Aree e delle Prescrizioni Normative" per l'area 1.23.1 e per l'area produttiva 12.1.2 "S.U.E." con "Permesso di Costruire Convenzionato";
- trasformazione della destinazione d'uso dell'area produttiva 17.6.2 in residenziale con conseguente aumento della capacità insediativa di 50 abitanti;
- trasformazione all'interno del vecchio nucleo dell'area 8.19.4, attualmente interessata da attività impropria, in area residenziale e servizi con perimetrazione di un nuovo S.U.E.

che preveda la realizzazione di una nuova strada in progetto. Tale trasformazione comporta un aumento della capacità insediativa di 22 abitanti;

- incremento della capacità insediativa di 14 abitanti nell'area 1.37.1 attualmente destinata ad edilizia residenziale pubblica, di proprietà comunale, inserita in un P.E.C.L.I.;
- per permettere il recupero ai fini residenziali di un fabbricato adiacente al confine con il Comune di Beinasco nell'area 14.5.1 viene prevista la trasformazione dalla categoria AP a A, con un aumento della capacità insediativa di 30 abitanti;
- a seguito della rimozione di un distributore di carburante localizzato nell'area 7.2.3 si propone *“l'integrazione dell'area nel tessuto circostante e la definizione di una nuova viabilità integrata agli interventi viari previsti all'interno della conferenza di servizi relativi alla costruzione di un polo commerciale nella confinante fraz. Pasta nel Comune di Rivalta. Il nuovo assetto normativo prevede l'inserimento dell'area nella categoria A adiacente e la ridefinizione del lotto fondiario”* (Cfr. punto C6 Relazione);
- per favorire la riqualificazione del centro storico si prevede, per il fabbricato localizzato nell'area 8.6.5 composto da due corpi disomogenei inseriti nella categoria normativa C2, una Norma specifica che permetta un intervento di recupero urbano confacente agli attuali indirizzi;
- nel piano di recupero della cascina Porcellana area 14.1.4 viene concesso, al Fabbricato n. 5 sottoposto ad interventi di ristrutturazione di tipo b, la possibilità di chiudere le tettoie aperte originariamente destinate al ricovero automezzi, con aumento della capacità insediativa di 25 abitanti;
- al fine di permettere il cambio di destinazione d'uso da residenziale a terziario e viceversa nelle aree di categoria B con destinazione d'uso residenziale e terziario consolidato sono ammessi, oltre all'intervento MN (conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria), anche gli interventi RA (restauro conservativo), RC (risanamento conservativo) e RSa (interventi di ristrutturazione edilizia di tipo a);
- per redimere alcune problematiche subentrate con l'approvazione del nuovo Regolamento Igenico Edilizio vengono introdotte delle modifiche all'art. 18 *“Parametri edilizi: definizione”* delle Norme di Attuazione per definire la distanza dai confini in riferimento all'altezza degli edifici;

**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;

**atteso** che la competenza all'adozione del presente provvedimento spetta al Dirigente ai sensi dell'articolo 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs 18/08/2000 n. 267 e dell'articolo 35, comma 2 dello Statuto provinciale e dell'art. 5 del vigente Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi.

**visti** gli artt. 41 e 44 dello Statuto;

## D E T E R M I N A

1. **di formulare**, in merito al Progetto Preliminare della Variante Parziale al P.R.G.C. (ai sensi del comma 7, art. 17 L.R. n. 56/77), adottato dal Comune di Orbassano con deliberazione C.C. n. 47 del 26/07/2005, le seguenti osservazioni:
  - a) la modifica proposta all'art. 24 "*Aree di Categoria B*" delle "*Norme di Attuazione*", con la quale si autorizza il cambio di destinazione d'uso da Residenziale a Terziario e viceversa, necessita di opportuni approfondimenti. Infatti, considerato quanto citato al comma 2, dell'art. 24: "*Le attività terziarie con superficie lorda di solaio superiore a 250 mq sono ammesse, nei limiti di cui agli artt. 18 e 20 delle presenti Norme*", e al comma 6.1 dell'art. 18: "*Edificio residenziale – Si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (e cioè 60 % della sua superficie utile) ad uso abitazione.....*", si desume che le modifiche di destinazione d'uso possono interessare fino al 40 % della superficie utile del fabbricato, senza limiti dimensionali - di superfici o di cubatura -, determinando possibili incrementi della capacità insediativa definita nel P.R.G.C. vigente;
  - b) la modifica della viabilità all'intersezione tra via Gozzano e Strada Torino, definita nella Conferenza dei servizi finalizzata alla realizzazione di un polo commerciale nella confinante fraz. Pasta del Comune di Rivalta, andrebbe riportata congiuntamente al progetto complessivo, anche se quest'ultimo interessa marginalmente il territorio comunale. Infatti solo riproducendo nella sua interezza il progetto è possibile valutare l'effettiva funzionalità della modifica che, come è stata rappresentata, individua un tracciato viario indeterminato e particolarmente tortuoso;
2. **di dare atto** che, con specifico provvedimento della Giunta Provinciale, viene dichiarata la compatibilità della Variante in oggetto con il Piano Territoriale di Coordinamento, ai sensi del comma 7, art. 17 L.R. n. 56/77;
3. **di trasmettere** al Comune di Orbassano la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino,.....