

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

Prot. n...../470845/2005

OGGETTO: COMUNE DI MAZZÈ - PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE  
PARZIALE N. 3 AL P.R.G.I. - OSSERVAZIONI.

Il Dirigente del Servizio Urbanistica

**visto** il progetto preliminare della Variante Parziale n. 3 al P.R.G.I., adottato dal Comune di Mazzè, con deliberazione del C.C. n. 50 del 29/09/2005, trasmesso alla Provincia in data 19/10/2005 (*Prat. n. 116/2005*), 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. 3 al P.R.G.I. vigente, così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 50 del 29/09/2005 di adozione;

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

- ?? *“modifica 1: inserimento di area a “verde privato pertinenziale” in Frazione Barengo;*
- ?? *modifica 2: stralcio di due aree “residenziali a capacità insediativa esaurita” in Regione Cascina Valle (2a) e in Frazione Casale (2b);*
- ?? *modifica 3: rettifica di previsione viaria (Strada San Giuseppe);*
- ?? *modifica 4: riclassificazione di area afferente l’oratorio parrocchiale da “residenziale di completamento” a “servizi privati”;*
- ?? *modifica 5: redistribuzione di area “residenziale di completamento” (a parità di superficie) e riclassificazione di area da “agricola di tutela” a “verde privato pertinenziale” in Via Rua;*
- ?? *modifica 6: riclassificazione di un lotto in Via Cairelli, da “area di ristrutturazione” a “verde privato pertinenziale”;*
- ?? *modifica 7: riclassificazione di area “a verde pubblico” in “residenziale esaurita” (errore cartografico) e di area stradale in “verde privato pertinenziale” in via Perino;*
- ?? *modifica 8: inserimento di rotatorie stradali, sulla base di progetti provinciali e comunali;*
- ?? *modifica 9: riclassificazione delle aree a sud dell’ambito PIP, presso il confine con Caluso, da “servizi pubblici” ad “agricole di tutela ambientale”;*

- ?? *modifica 10: riordino e razionalizzazione infrastrutturale dell'ambito produttivo "esistente confermato" a sud dell'ex S.S. 595 (Regione Carcaiot);*
- ?? *modifica 11: riorganizzazione progettuale (cartografica e normativa) di ambito soggetto a PEC in Viale Europa;*
- ?? *modifica 12: riorganizzazione progettuale (cartografica e normativa) di ambito soggetto a PEC in Via Castone;*
- ?? *modifica 13: inserimento di area per servizi lungo Via Castone tra Mazzè e Tonengo;*
- ?? *modifica 14: estensione dell'area per servizi sportivi a Tonengo;*
- ?? *modifica 15: riclassificazione di tre aree da "servizi pubblici" a "verde privato pertinenziale" in Strada Provinciale per Tonengo (15a), in Via XXV Aprile (15b) e in Regione Cascina Madonna (15c);*
- ?? *modifica 16: assoggettamento a PEC di aree "residenziali di completamento" e di aree riclassificate da "agricole di tutela" a "verde privato pertinenziale" in Via Rondissone;*
- ?? *modifica 17: adeguamento del tracciato di Via Castone;*
- ?? *modifica 18: ampliamento della fascia di rispetto del cimitero di Tonengo;*
- ?? *modifica 19: riclassificazione di due aree "residenziale esaurite" in aree "per servizi pubblici", in Piazza Minetto (19a) e in via Ronchi (19b);*
- ?? *modifica 20: riclassificazione di area agricola di tutela ambientale in area per servizi pubblici afferente le scuole elementari di Tonengo;*
- ?? *modifica 21: inserimento di nuova area residenziale di completamento in Via Moronera a Tonengo;*
- ?? *modifica 22: riorganizzazione progettuale (cartografica e normativa) di ambito soggetto a PEC a Casale, in Via Angelo Boero;*
- ?? *modifica 23: riclassificazione di area "residenziale esaurita" in "verde privato pertinenziale" in Via Formia a Casale;*
- ?? *modifica 24: ampliamento dell'area produttiva "tica 5.2" e stralcio di parcheggio in Via Garibaldi (vincolo decaduto);*
- ?? *modifica 25: riorganizzazione progettuale (cartografica e normativa) di ambito soggetto a PEC (r.5.13) a Tonengo;*
- ?? *modifica 26: riorganizzazione progettuale (cartografica e normativa) di ambito soggetto a PEC tra Via Ronchi e Via XXV Aprile a Tonengo;*
- ?? *modifica 27: riorganizzazione progettuale (cartografica e normativa) di ambito soggetto a PEC (r13.9.1) in Via XXV Aprile a Tonengo;*
- ?? *modifica 28: riclassificazione di area a Tonengo, da "produttiva di nuovo impianto" a "residenziale di nuovo impianto" e assoggettamento permesso di costruire convenzionato;*
- ?? *modifica 29: rettifica di perimetro e adeguamento normativo di ambito PEC (r13.9.7) in Via I Maggio a Tonengo;*
- ?? *modifica 30: riorganizzazione progettuale (cartografica e normativa) e assoggettamento a PEC di area "residenziale di completamento" in Strada della Falesia a Tonengo;*
- ?? *modifica 31: individuazione cartografica di area già destinata a discarica di inerti di 2<sup>a</sup> categoria tipo A, presso il depuratore consortile di Mazzè in Regione Bose a Casale;*
- ?? *modifica 32: individuazione cartografica di area già destinata a cava di ghiaia in Regione Cascina Nuova Gabriella;*

?? *modifica 33: aggiornamenti cartografici e correzioni di errori materiali cartografici;*  
*modifica 34: modifiche e integrazioni alle Norme di Attuazione;*”

**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 n. 3 al P.R.G.I. (ai sensi del comma 7, art. 17 L.R. n. 56/77), adottato dal Comune di Mazzè con deliberazione C.C. n. 50 del 29/09/2005, le seguenti osservazioni:
  - a) *modifica 3*: come si evince dalla tavola n.3 “*Progetto Preliminare*”, il nuovo asse viario, definito con la traslazione verso Nord di un tratto di Strada S. Giuseppe, si interseca con un'area destinata a parcheggio pubblico, determinando una conseguente riduzione degli standard urbanistici, non evidenziata negli atti tecnici della Variante;
  - b) *modifica 8*: la proposta di messa in sicurezza di alcune intersezioni stradali con la realizzazione di rotonde, in particolare sulla S.P. n. 90, rende opportuno un confronto con il Servizio Programmazione Viabilità della Provincia, preliminarmente all'approvazione del progetto definitivo della Variante, per definire la funzionalità e il corretto dimensionamento delle stesse;
  - c) *modifiche 10 – 13 – 14 – 17 – 21*: le aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche (edifici e strade) di particolare importanza devono essere supportate da una relazione geologico-tecnica come specificato nell'art. 14 della L.R. 56/77 e ribadito al punto 2, scheda C, sezione I, parte seconda della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18 luglio 1989, n. 16/URE. A riguardo si rammenta che il territorio di Mazzè è tra i Comuni interessati dal “*Progetto di Variante del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) – Variante delle Fasce Fluviali del Fiume Dora Baltea*” adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po con Deliberazione n. 17/2004 del 05/10/2004. Si suggerisce di integrare la Variante, in fase d'approvazione del progetto definitivo, con la relazione geologica, verificando anche i contenuti del P.A.I..  
In riferimento alla *modifica n. 14*, con la quale si prevede l'ampliamento dell'area sportiva di 16.120 mq, si suggerisce di verificare, in funzione del tipo di attività sportiva prevista, eventuali ripercussioni sul traffico sovracomunale, concordando

con il Servizio Programmazione Viabilità della Provincia specifici innesti sulla Strada Provinciale n. 90 o modifiche alle intersezioni attualmente utilizzate per accedere all'area;

- d) modifica 15a: dall'esame della Tavola 4 "*Progetto Preliminare*" si è riscontrato, oltre alla riclassificazione di un'area da servizi pubblici alla residenza a verde privato pertinenziale, anche lo stralcio di un'area di completamento, collocata in fregio all'area *r 1.4.3*. Considerato che l'intervento non viene menzionato nella "*Relazione Illustrativa*" sarebbe opportuno verificare la destinazione finale dell'area;
- e) in riferimento alle modifiche introdotte nelle Norme di Attuazione (N.d.A.) del P.R.G.I. vigente si osserva che:

~~Si~~ Considerato che il calcolo della volumetria degli edifici è ottenuto dal prodotto della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) per l'altezza (Titolo II, Capo II, art. 2, comma e delle N.d.A. del P.R.G.I.), escludere dal calcolo della S.U.L. "*elementi distributivi verticali (vani impianti, ascensori, scale ecc...)*" (Cfr. Titolo II, Capo II, art. 2, comma b delle N.d.A. del P.R.G.I.) comporta una variazione della capacità insediativa residenziale del Piano vigente; infatti tale norma ha effetto nei confronti di tutti gli immobili, costruiti o in fase di costruzione;

~~La~~ Legge Regionale (L.R.) n. 21 del 6 agosto 1998 concede il recupero dei sottotetti al solo scopo residenziale purché "*.....avvengano **senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti.***" (Cfr. comma 1, art. 2 L.R. 21/98). Quanto previsto con la Variante in oggetto, cioè "*che le falde del tetto esistenti subiscano una elevazione della quota non oltre ml 1,00.....*" (Cfr. comma A.1, art. 1, capo 1, Titolo V delle N.d.A. del P.R.G.I.) pare non compatibile con la L.R. che invece vieta le sopraelevazioni.

Si osserva, inoltre, che la L.R. autorizza l'utilizzo dei sottotetti solo "*Negli edifici esistenti **destinati o da destinare in tutto o in parte alla residenza.....***" (Cfr. comma 3, art. 1, L.R. 21/98). La definizione "*E' altresì ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti dei fabbricati esistenti alla data di adozione del 11/08/98;.....*" (Cfr. comma A.1, art. 1, capo 1, Titolo V delle N.d.A. del P.R.G.I.), parrebbe eccessivamente generica.

Si suggerisce, infine, l'opportunità di specificare in modo più esaustivo le destinazioni d'uso ammesse nei sottotetti degli edifici di nuova costruzione, che nel primo periodo di detta Norma non sono definite;

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 Mazzè la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino,.....