

Provincia di Torino
Determinazione del Dirigente
del Servizio Urbanistica

Prot. n...../549642/2007

OGGETTO: COMUNE DI MAGLIONE - PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE
PARZIALE N. 2 AL P.R.G.C - OSSERVAZIONI.

Il Dirigente del Servizio Urbanistica

visto il progetto preliminare della variante parziale al P.R.G.C. adottato dal Comune di Maglione, con deliberazione del C.C. n. 16 del 17/03/2007, trasmesso alla Provincia in data 16/04/2007 (*Prat. n. 41/2007*) 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 al P.R.G.C. vigente, così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 16 del 17/03/2007 di adozione, finalizzati a: mettere a punto alcuni aspetti normativi, rettificare alcune incoguenze ed errori materiali e consentire lo scambio di destinazione tra due aree residenziali, il tutto con minime riduzioni del carico urbanistico e delle dotazione di servizi;

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.C. vigente:

località San Maurizio:

- ◆ l'area di espansione residenziale con PEC prevista in località San Maurizio, in precedenza esclusivamente residenziale, diventa mista poiché si introduce la possibilità di utilizzare sino al 30% della superficie territoriale e fondiaria per insediare piccoli edifici produttivi con dimensione inferiore ai 30 mq di superficie lorda di pavimento. Inoltre, in prospettiva di tale possibilità, sono state fissate cartograficamente le dimensioni minime della strada di accesso e, in attesa della definizione del PEC, si è prevista la rotonda di svolta al termine della medesima;
- ◆ l'area di completamento residenziale n. 10 (1.368 mq) diventa parte dell'area satura n. 24, della quale costituisce il giardino, e parte dell'antistante area satura n. 25 diventa l'area di completamento n. 13 (1.250 mq);

- ◆ l'area a servizi n. 25 (parcheggio pubblico corrispondente alle predette aree residenziali n. 10 e n. 13) viene uniformata alla larghezza di 2.00 m e prolungata a tutto il fronte strada con una riduzione della superficie di 29 mq;
- ◆ l'area satura n. 24 per effetto delle precedenti modifiche, aumenta di 260 mq per rettifica di errore materiale, 1.368 mq per inglobamento dell'ex area di completamento n. 10 e 75 mq per la riduzione dell'area a servizi n. 25;
- ◆ l'area satura n. 25 diminuisce di 1.250 mq per lo stralcio dell'area di completamento n. 13 e di 44 mq per estensione dell'area S. 25;
- ◆ l'area satura n. 26 aumenta di 550 mq per l'inclusione del giardino pertinenziale verso la strada e gli edifici esistenti vengono aggiornati per l'inserimento di due tettoie;
- ◆ l'area a servizi S. 26, prevista a fondo strada come parcheggio, viene più correttamente sostituita con una piazzola di sosta di uguale dimensione;

concentrico:

- ◆ stralcio dell'area a servizi S 3;

modifiche cartografiche: le verifiche svolte per la predisposizione della variante hanno evidenziato alcune incongruenze cartografiche tra la scala 1:5.000 e la scala 1:1.000, incongruenze che si ritiene opportuno eliminare:

- ◆ l'area di espansione residenziale con obbligo di PEC era indicata con il retino delle aree di completamento residenziale;
- ◆ l'area satura d'impianto recente con esclusione di nuove costruzioni agricole n. 17 era coperta con un retino a servizi;
- ◆ non erano localizzate le aree a servizi S. 6, S. 8 e S. 9;

modifiche normative:

- ◆ art. 2.32: la modifica riguarda la trasformazione dell'area di espansione residenziale in area mista, sempre soggetta a PEC preventivo, nella quale la capacità edificatoria generata dalla superficie territoriale e da quella fondiaria può essere utilizzata sino ad un massimo del 30% per destinazioni di tipo produttivo e relativi accessori; la modifica ha richiesto anche la previsione della destinazione produttiva (D) all'art. 2.16 – *Destinazioni ammesse*;
- ◆ art. 2.6: (*Caratteristiche delle strade*): si rettifica un errore materiale al comma 3 strade di classe 4 – indicando – “.. *fabbricati produttivi con superficie utile di calpestio < 200 mq*”;
- ◆ art. 2.10, 4° capoverso, si precisa che i bassi fabbricati possono essere costruiti “sino a” confine, come era già previsto dalle tabelle di area;
- ◆ art. 2.17, punto b, comma 2, si precisa che la “distanza *minima* dai confini è fissata in 5 m” ed, analogamente, al punto 3, che le “distanze *minime* sono ridotte a 5 metri”;
- ◆ art. 2.19, punto b, si aggiunge il 2° comma per consentire la possibilità di un aumento *tantum* della superficie coperta di 20 mq, nel caso di interventi di recupero degli edifici esistenti, purché il rapporto di copertura risultante, non superi: il 40% nelle aree sature di recente impianto e nelle agricole; il 10% nelle aree a verde privato;
- ◆ si aggiornano le corrispondenti tabelle 2.28 e 2.29 con la norma precedente;

- ◆ art. 2.21, comma 1, si precisa la quantità di parcheggio a verde privato (sino al 50% della superficie totale prevista dalle Nda) per le destinazioni commerciali (A6 e C) e produttive (D);
- ◆ art. 2.22, comma 2, si corregge la denominazione del punto g) in “aree di espansione residenziale mista con piano esecutivo”;
- ◆ art. 2.25 bis si introducono gli aggiornamenti conseguenti alla ridefinizione dei “Criteri guida per l’insediamento delle attività commerciali” secondo i disposti della D.C.R. n. 59 – 10831 del 24/03/2006;
- ◆ infine, le tabelle sintetiche degli art. 2.28, 2.29, 2.32 e 2.35 sono aggiornate coerentemente alle modifiche sopra indicate;

tabelle di conteggio del carico urbanistico:

- ◆ una variazione da 1.063 a 1.028 degli abitanti insediabili;
- ◆ una variazione delle aree di urbanizzazione secondaria da 38.363 mq a 37.893 mq (entrambi i dati al netto delle aree a servizi di carattere generale);

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’art. 107 del Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e dell’art. 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 Maglione con deliberazione C.C. n. 16 del 17/03/2007, le seguenti osservazioni:
 - ◆ in linea generale si rileva che la Variante proposta, mancando le tavole del Piano vigente, non contiene tutti gli elementi che consentirebbero di comprendere in modo pieno ed inequivoco le modifiche introdotte dalla variante stessa. Sarebbe, pertanto, opportuno introdurre le suddette Tavole in sede di approvazione del progetto definitivo; si riporta, a questo proposito, quanto riportato dalla Circolare n. 12/PET che recita “.... dovranno essere prodotte: le Tavole del piano regolatore vigente che riportino gli ambiti che s’intendono modificare; le Tavole di piano regolatore modificate.....”.
 - ◆ a titolo di apporto collaborativo, pur non essendo l’adeguamento in materia di urbanistica commerciale uno degli obiettivi della presente variante parziale, poiché

viene, comunque, introdotta la modifica dell'art. 2.25 bis relativa ai “*Criteri guida per l'insediamento delle attività commerciali*” secondo i disposti della D.C.R. n. 59 – 10831 del 24/03/2006, si ricorda che il suddetto adeguamento, deve rispondere, per quanto attiene gli elaborati cartografici e normativi, a quanto previsto dall'art. 14 L.R. n. 56/77 comma 1, punto d bis) e punto 4) e comma 2;

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 Maglione la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino,.....