

**Determinazione del Dirigente del Servizio  
Urbanistica**

Prot. n.64/27650/2011

**OGGETTO: COMUNE DI BORGARO TORINESE - PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE  
PARZIALE N. 5 QUATER AL P.R.G.C. - OSSERVAZIONI.**

Il Dirigente del Servizio Urbanistica

**visto** il progetto preliminare Variante parziale n. 5 quater al P.R.G.C., adottato dal Comune di Borgaro Torinese, con deliberazione del C.C. n. 18 del 23/06/2011, trasmesso alla Provincia in data 01/07/2011 (pervenuto il 05/07/2011) 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.);

(Prat. n. 102/2011)

**preso atto** dei motivi che hanno indotto l'Amministrazione Comunale ad adottare il Progetto Preliminare della Variante Parziale n. 5 quater al P.R.G.C. vigente, così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 18 del 23/06/2011 di adozione, finalizzati ad apportare alcune modifiche sulla cartografia e sulle norme del Piano;

**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:

- ?? per coordinare le previsioni urbanistiche dell'area *RI* del *DU 1, IS I*(SUE 36.1, SN 101) con la classe geologiche IIIb3 che interessa parte dell'ambito in questione, viene proposta l'eliminazione del vincolo della "sagoma predefinita", consentendo l'arretramento del filo di fabbricazione e l'incremento della cubatura (destinata ad usi residenziali), trasferendola da aree a Servizi perequate, a parità di cubatura complessiva dall'area;
- ?? come per il precedente punto anche per l'ambito corrispondente al *SUE 36.2* del *DU 1* (SN 104) localizzato nel vecchio nucleo, si propone per favorirne il recupero, l'abolizione del vincolo di sagoma, imponendo l'allineamento delle nuove costruzioni ai fronti edificati degli isolati attigui; inoltre viene eliminato lo standard a parcheggio aggiuntivo e consentita la monetizzazione di quota parte dello standard urbanistico previsto dalla L.R. 56/77 e s.m.i.;
- ?? a seguito della richiesta dei proprietari e nel rispetto dei criteri commerciali approvati dall'Amministrazione Comunale:
  - viene integrata la destinazione urbanistica dell'area *d22, IS 103, DU 5, SN 50* consentendo l'uso terziario -commerciale *Tc* e ammettendo l'esercizio di vicinato per un massimo di 400 mq;
  - per consentire la realizzazione di un dehors stabile a carattere commerciale-ricettivo ed il recupero del sottotetto, nel lotto già edificato della zona urbanistica *d1, isolato 35-36, DU 2, SN*

208, viene accordato l'aumento dell'indice di utilizzazione fondiaria che passa da 0,5 mq/mq a 0,7 mq/mq e aumentato il rapporto di copertura dal 30% al 40%;

- infine, vengono riportate negli elaborati cartografici le perimetrazioni degli Addensamenti e Localizzazioni riconosciute;

?? aggiornamento della cartografia di piano con l'individuazione di infrastrutture già esistenti o stralcio di quelle non più coerenti con lo sviluppo locale:

- in conformità con lo stato attuale del progetto della circonvallazione di Mappano SP n. 267 si è proceduto all'inserimento della rotatoria prevista;
- al confine con il Comune di Torino, viene riportato il Canale SMAT detto C. Bianco;
- ad ultimazione dei lavori della pista ciclabile in frazione Villaretto, si integra la cartografia di Piano, conformemente con il tracciato segnalato dalla Variante 3 sexies/2;
- stralcio della strada comunale di Piano prevista in zona limitrofa al SUE 3, dell'isolato 58-60, DU7, SN 743, in quanto gli edifici presenti sono già collegati a infrastrutture esistenti, conservando l'attuale destinazione ad orti;
- stralcio di una viabilità ciclo pedonale presente in un ambito produttivo a capacità insediata esaurita (aree d3-d4, IS 61, DU 7 SN 722), da ritenersi un refuso del Piano;

?? rettifiche alle previsioni di alcuni strumenti urbanistici:

- trasformazione di una porzione del SUE 2, dell'isolato 16, distretto urbanistico 3, SN 312, da area di completamento ad ambito con capacità insediativa esaurita, in quanto viene accorpata all'area limitrofa r3;
- per consentire la localizzazione della capacità edificatoria, dell'area limitrofa alla stazione ferroviaria (zona urbanistica individuata dal SUE 1, IS 42, DU 4, SN 412, aree R1 e R2) viene modificato il parametro relativo all'altezza massima, portandolo da 13,5 m a 19,5 m con aumento del numero dei piani da 4 a 6 e per il 10% del superficie coperta viene consentito di raggiungere i 7 piani. Inoltre, la previsione della pista ciclopedonale viene spostata nella zona sud del SUE, lungo la viabilità in progetto, prospiciente la linea ferroviaria e viene individuata su una porzione dell'area una Localizzazione di tipo L1;
- trasferimento di una porzione del SUE 2, IS 1131, DU 4, SN 437, identificato con l'acronimo V5, dal PEC all'ambito adiacente, in quanto di pertinenza del fabbricato produttivo;
- a seguito di richiesta del proprietario del fondo, l'Amministrazione Comunale acconsente al trasferimento all'interno della cascina esistente (di cui è previsto il recupero) di una parte della quota residenziale prevista dalla scheda Normativa;
- modificazione della trasformazione edilizia da PIP a PEC dell'area identificata dal SUE 1, dell'isolato 3702, distretto urbanistico 2, consentendo l'innalzamento a 12 m dell'altezza massima del fabbricato;

?? modifiche al corpo Normativo del P.R.G.C. vigente:

- art. III.I.5., comma 2 lettera A, punto 2.4 – per favorire le aziende agricole, si consente la realizzazione di più unità alloggio al servizio dell'azienda agricola nel limite massimo di 1.500 mc;
- art. IV.I.1.2, comma 7 lettera f - al fine di favorire il recupero dei volumi esistenti che potranno essere frazionati, si autorizza nella aree con capacità insediativa esaurita, la demolizione e ricostruzione di edifici eccedenti le tre unità abitative, senza incremento delle superficie residenziale;

- art. III.c.11 comma 3 - nei sottotetti connessi funzionalmente alle unità abitative sottostanti, si consente l'innalzamento della falde del tetto dallo spiccato di 50 cm per consentire l'allineamento con quelli adiacenti, senza che rientri nella modifica di sagoma;
- art. III.I.6, comma 7 – l'Amministrazione ritiene di consentire all'interno delle fasce di rispetto delle strade comunali la costruzione di bassi fabbricati, che devono essere rimossi a semplice richiesta del Comune;
- art. II.cII.3, comma 19 – in conformità alla disciplina sul commercio viene ammessa la monetizzazione degli standard a parcheggio qualora il privato ne faccia richiesta e commissione urbanistica esprima parere favorevole;
- sempre in riferimento alle Norme del Piano vigente, vengono apportate alcune modifiche per facilitarne l'applicazione anche in conformità al Regolamento Edilizio e per rettificare alcuni errori materiali;

La documentazione allegata contiene altresì la verifica del rispetto del settimo comma dell'art. 17 L.R. 56/77 e l'Atto deliberativo d'adozione della Variante sono presenti i termini d'esclusione dal processo di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi della D.G.R. n. 12-8931 del 9 giugno 2008;

**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;

## DETERMINA

1. **di formulare**, in merito al Progetto Preliminare della Variante Parziale n. 5 quater al P.R.G.C. (ai sensi del comma 7, art. 17 L.R. n. 56/77), adottato dal Comune di Borgaro Torinese con deliberazione C.C. n. 18 del 23/06/2011, le seguenti osservazioni:

- ?? con riferimento all'incremento della capacità edificatoria dell'area d1 (SN 208) con destinazione terziario-commerciale e in particolare alla verifica attuata ai sensi della lettera f) comma 4 art. 17, della L.R. 56/77, (art. 4 "L'applicazione dell'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i." della *Relazione Illustrativa*), si rammenta che la misura del 6% (quale percentuale di massimo sviluppo, consentita con le Varianti parziali, per le attività economiche,) trova la sua applicazione solo per in Comuni con popolazione non eccedente i 10.000 abitanti; per il Comune di Borgaro Torinese occorre assumere la percentuale del 3%,

indicata dalla L.R. quale soglia limite per i Comuni con popolazione inferiore a 20.000 abitanti. A completamento del presente punto, non trovando indicazione nella *Relazione Illustrativa* si rammenta che, ai sensi del comma 5, art. 17 della citata L.R., la verifica v'è estesa all'intero arco di validità temporale del Piano, prendendo in esame anche le Varianti parziali precedenti a quella in oggetto;

?? con riferimento all'adeguamento del Piano alla disciplina sul commercio:

- come indicato nel parere espresso dal Servizio Regionale competente, in data 01/07/2011 prot. n. 4936/DB1701, sui criteri commerciali approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 55 del 22/12/2010, si evidenzia che nelle Tavole di Piano allegate alla Variante non vengono delineati i limiti degli Addensamenti commerciali. Inoltre, considerato che tra le richieste d'integrazione degli uffici regionali vi è la trasmissione di una relazione motivata, sull'applicazione della deroga al paramento W2, connesse alla Localizzazione commerciale L2, si suggerisce di approvare il progetto definitivo della Variante in oggetto solo dopo il "parere favorevole" della Regione;
- la modifica della destinazione urbanistica da industriale a terziario-commerciale, per una quota di SLP non superiore a 400 mq, classificabile come esercizio di vicinato, per consentire alla società Frama Gredil, la vendita di prodotti e materiali connessi all'edilizia, si rammenta che la superficie di vendita per gli esercizi di vicinato nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti non deve superare i 250 mq;

?? a titolo di apporto collaborativo si evidenzia che la rettifica apportata alla Scheda Normativa 101 e nello specifico: "*La volumetria terziaria eventualmente non utilizzata potrà essere oggetto di rilocalizzazione secondo quanto verrà specificato in sede di convenzione urbanistica*", potrà trovare attuazione solo all'interno del SUE e non essere trasferita in altre aree urbanistiche; infatti ogni modifica che generi variazioni sulle Schede Normative dovrà avvenire tramite l'adozione/approvazione di una specifica Variante al P.R.G.C.;

?? infine, si rammenta che la monetizzazione delle aree a Servizi pubblici, può aver luogo solo nel caso in cui, nel P.R.G.C., siano cartograficamente individuate aree a Servizi pubblici in misura sufficiente a soddisfare gli standard minimi di legge;

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 Borgaro Torinese la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza.

Torino, 28/07/2011

Il Dirigente  
(Arch. Gianfranco Fiora)  
F.to in originale