

## Determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica

Prot. n.3/1840/2013

OGGETTO: COMUNE DI ORBASSANO - PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE PARZIALE  
N. 23 AL P.R.G.C. - OSSERVAZIONI.

### Il Dirigente del Servizio Urbanistica

**visto** il progetto preliminare Variante parziale n. 23 al P.R.G.C., adottato dal Comune di Orbassano, con deliberazione del C.C. n. 75 del 30/11/2012, trasmesso alla Provincia in data 12/12/2012 (pervenuto il 14/12/2012) 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 "PTC2";

(Prat. n. 95/2012)

**preso atto** dei motivi che hanno indotto l'Amministrazione Comunale ad adottare il progetto preliminare della Variante parziale n. 23 al P.R.G.C. vigente, così come emergono dalla deliberazione C.C. n. 75 del 30/11/2012 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 alcune modifiche cartografico – normative nel Piano vigente, ed in particolare:

- recupero residenziale del manufatto sito all'interno della corte nell'unità 8.22.5 di via N. Sauro, di entità inferiore a 200 mq;
- recupero residenziale di un immobile posto all'interno della corte nell'unità 8.4.10, di entità inferiore a 200 mq per il quale è prevista la ristrutturazione di tipo A e l'onere di conservare l'androne carraio;
- trasformazione di un cortile interno all'isolato compreso tra via Roma e v. C. Battisti ad uso parcheggio su più livelli (area 8.3.2.1), privato nel sottosuolo e privato ad uso pubblico in superficie;
- riabilitazione ad uso commerciale nella zona 4.17.1 di un androne carraio su via Castellazzo;
- in riferimento al parcheggio nell'ambito 1.2.3 su via IV Novembre viene stralciata la dismissione minima di 900 mq e di 25 mq/ab, consentendo la monetizzazione della quota eccedente al vincolo cartografato;
- l'aumento della capacità edificatoria stabilita con la Variante strutturale n. 12 per l'area 12.11.1 viene concentrata nel lotto libero area 12.1.1;
- riduzione del vincolo stradale assegnando alle attività produttive frontiste l'area di sedime dell'area 11.4.9;

- l'Amministrazione comunale ha regolamentato la formazione di un impianto per l'attività sportiva non competitiva di quad, con la Variante in oggetto viene disciplinata per consentirne l'uso a fini competitivi come richiesto della federazione motociclistica FMI, identificando l'ambito con l'acronimo 14.4.12;
- viene disciplinato il cambio di destinazione d'uso da industriale a terziario ricettivo (albergo) di un fabbricato esistente in zona impropria – agricola (area 13.1.8);
- al fine di disciplinare un'attività artigianale esistente in fascia di rispetto cimiteriale viene ridimensionata da 50 a 100 m la zona di rispetto cimiteriale;
- per migliorare le condizioni di percorribilità di Viale Sangone vengono stralciate in cartografia le derivazioni di accesso dal Viale in progetto verso l'area residenziale 1.36.1 e verso l'Istituto CSEA;
- vengono ridefiniti i confini tra gli ambiti 11.4.9 e 11.4.9.1 di proprietà comunale a destinazione urbanistica produttiva/terziaria con la confinante area 14.4.4;
- al fine di aprire un nuovo accesso da via S. Rocco al futuro parcheggio mercatale viene stralciato un lotto dall'area 4.2.1 a parità di capacità edificatoria dell'area, fissando un nuovo indice territoriale in luogo dell'indice fondiario;
- per consentire l'ampliamento delle attività commerciali dell'ambito 7.9.6 viene riclassificata parte dell'area in C (7.9.8) con una specifica norma, analogamente per la zona 5.1.3.4 viene identificata una nuova area C (5.1.7);
- viene rettificata la previsione d'allargamento di un breve tratto di via Benedetto Croce che interessa l'area 4.20.2;
- nell'area 11.3.1-11.3.1.1 sono ammesse la realizzazione di coperture con estensione massima di 150 mq non compresa nel calcolo del rapporto di copertura;
- negli ambiti 6.10.2, 6.7.2 e 6.9.2 viene modificata la norma per garantire una maggiore flessibilità progettuale;

**preso atto** che la Variante si completa con la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi della D.G.R. n. 12-8931 del 9 giugno 2008;

**visto** il parere del Servizio Valutazione Impatto Ambientale espresso sulla documentazione costituente la V.A.S. prot. n. 3739/LB6 del 09/01/2013;

**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. 23 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. 75 del 30/11/2012, le seguenti osservazioni:

- sulla scorta degli Atti trasmessi emerge che il circuito per quad e motocross è esistente e regolamentato dal Piano vigente con destinazione ad attività non competitive in zona urbanistica AP; tuttavia, per poter svolgere delle gare agonistiche, la Federazione Motociclista Italiana (FMI) impone il rispetto di particolari dotazioni, che consistono, nella previsione di una capacità edificatoria pari a 0,01 mq/mq e una copertura massima di 400 mq, di cui 200 mq come volume chiuso per Servizi.

In riferimento alle prescrizioni previste nella Scheda d'area si suggerisce di:

- specificare, anche nella Scheda, la profondità della cornice arborea e arbustiva quale filtro percettivo, di abbattimento dei rumori e delle polveri, considerata la presenza nelle vicinanze della frazione di Tetti Valfrè e della futura *Società Ippica Torinese*;
- avendo l'Amministrazione comunale correttamente imposto per lo stazionamento dei veicoli la realizzazione di superfici permeabili, si suggerisce, al fine di non autorizzare interventi invasivi sul territorio, di imporre l'uso di prefabbricati, per soddisfare le esigenze di cubatura dell'impianto sportivo (nei limiti di copertura massima consentita dalle Norme del Piano) sottoponendo il progetto alla Commissione Locale per il Paesaggio ed utilizzando dei Servizi igienici chimici; il tutto finalizzato a garantire, alla cessazione dell'Attività, il ripristino dello stato dei luoghi;
- per quanto attiene la proposta di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, fatto salvo il parere vincolate e obbligatorio dell'A.S.L., si rammenta, a titolo di apporto collaborativo:
  - all'art. 28 della Legge n. 166 dell'1/8/2002 che – modificando l'art. 338 del T.U. leggi sanitarie, di cui al Regio Decreto n. 1265 del 24/07/1934, è citato: "Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre";
  - al comma 5 dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. è citato: "*Nelle zone di rispetto dei cimiteri....., che devono avere profondità non inferiore a metri 150, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse .....la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati o di culture arboree industriali.*" e al comma 6 è citato: "*Ove..... l'assetto degli abitati e gli edifici esistenti non*

*consentano anche ai fini dell'ampliamento degli impianti cimiteriali esistenti fasce di rispetto della profondità di metri 150.....può prevedere.....la parziale riduzione..."*

- la Circolare della Regione Piemonte n. 1867/48/767 del 17/03/1995 in cui è citato: "*.....sono valutate positivamente....per ragioni di pubblico interesse, quali la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quando risulti evidente l'impossibilità di localizzare tali infrastrutture in altre zone del territorio comunale.*";
- la Circolare della Regione Piemonte n. 7579/27.002 del 06/07/1998 in cui è citato: "*.....veniva altresì prevista la possibilità di riduzione della fascia per ragioni di pubblico interesse....., limitatamente alla sola area di pertinenza dell'opera stessa...*";
- la dimostrazione del rispetto dei limiti di cui al comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/777 e s.m.i. presente nella *Relazione Illustrativa* a pag. 14 e 15 ed in particolare la Tabella riepilogativa inerente le precedenti Varianti parziali, approvate dall'Amministrazione comunale nell'arco di validità del Piano, presenta alcune imprecisioni; nello specifico, la variazione complessiva della C.I.R. (capacità insediativa residenziale teorica), escludendo le Varianti strutturali n. 12 n. 20 e n. 19 (per tali strumenti urbanistici non ci sono limiti all'incremento della C.I.R.), è pari a -5 abitanti e non 0 abitanti, come invece emergerebbe dalla Tabella; l'incremento massimo (2%) consentito per le attività economiche è pari a 88.486 mq non 58.843 mq; l'analisi sugli standards urbanistici, presenta una variazione in aumento di + 0,82 mq/ab superiore a quanto consentito dalla L.R. 56/77 e s.m.i.. In conclusione si suggerisce di effettuare le opportune verifiche prima dell'approvazione del progetto definitivo;
- in riferimento alla modifica della Tav. 3.1.2 sull'area 4.20.2 con la quale viene stralciato l'allargamento di un tratto di via Benedetto Croce che diventa parte integrante dell'ambito 4.20.2, si evidenzia come tale proposta generi un incremento della superficie dell'area residenziale, rendendo opportuno l'aggiornamento della specifica Scheda d'area;
- a titolo di apporto collaborativo si rammenta che dopo aver consultato i Soggetti con competenza ambientale, spetta all'Amministrazione comunale valutare se assoggettare a Valutazione ambientale la Variante, come specificato al punto 3 dell'allegato II della D.G.R. 09 giugno 2008, n. 12-8931, in cui è citato: "*L'Amministrazione comunale, sulla base dei pareri pervenuti, decide, nel termine massimo di novanta giorni, circa la necessità di sottoporre a valutazione ambientale la variante*". Si ricorda infine che spetta sempre all'Amministrazione comunale, sulla base dei pareri pervenuti sulla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) formulare "*...il parere motivato di compatibilità ambientale .....e procedere all'approvazione della Variante*" (Cfr. Allegato II della D.G.R. 09 giugno 2008, n. 12-8931);
- in relazione alla Variante in oggetto, si allega il contributo della Provincia in merito agli elaborati della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), redatto dal "*Servizio Valutazione Impatto Ambientale*" prot. n. 3739/LB6 del 09/01/2013. A riguardo si rammenta che nell'ambito della presente fase la Provincia svolge un ruolo consultivo in qualità di Soggetto con Competenze Ambientali (S.C.A.) ai sensi della D.Lgs. 152/2006 s.m.i. nonché della D.G.R. 9 giugno 2008 n.12-8931;

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, 16/01/2013

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