

COMUNE DI VILLAFRANCA PIEMONTE

VARIANTE STRUTTURALE N. 04 AL P.R.G.C. VIGENTE

ai sensi del comma 4, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

PROGETTO PRELIMINARE

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. del .../.../.....

Agg. cartografico: 06/2015

Elaborato:

Registro delle osservazioni
e proposta di controdeduzione



Elab:

P6.0.1

Agg.

00

Scala di riferimento:

Data: Maggio 2018

Archivio: M85_PRE_P6-0-1_CONTR-DED_00

Il Sindaco:

arch. Marina BORDESE

Il Segretario Comunale:

dott. Emanuele MATINA

Il R.U.P.:

arch. Silvia RUATA

Il Professionista

arch. Marco PAIRONE

INDICE

Premessa.....	3
Considerazioni di ordine generale	4
Struttura del documento	5
Registro delle osservazioni	6
Osservazione n. 1.....	8
Osservazione n. 2.....	9
Osservazione n. 3.....	10
Osservazione n. 4.....	11
Osservazione n. 5.....	12
Osservazione n. 6.....	16
Osservazione n. 7.....	17
Osservazione n. 8.....	18
Osservazione n. 9.....	19
Osservazione n. 10	21
Osservazione n. 11	22
Osservazione n. 12	23
Osservazione n. 13	25
Osservazione n. 14	26
Osservazione n. 15	30
Osservazione n. 16	31
Osservazione n. 17	32
Osservazione n. 18	33
Osservazione n. 19	35
Osservazione n. 20	36
Osservazione n. 21	37
Osservazione n. 22	38
Osservazione n. 23	39
Osservazione n. 24	41
Osservazione n. 25	43
Osservazione n. 26	45
Osservazione n. 27	46

Osservazione n. 28	47
Osservazione n. 29	49
Osservazione n. 30	50
Osservazione n. 31	52
Osservazione n. 32	54
Osservazione n. 33	58
Osservazione n. 34	59
Osservazione n. 35	62
Osservazione n. 36	64
Osservazione n. 37	66
Osservazione n. 38	67
Osservazione n. 39	68
Osservazione n. 40	69
Osservazione n. 41	72
Osservazione n. 42	74
Osservazione n. 43	77
Osservazione n. 44	78
Osservazione n. 45	79
Osservazione n. 46	80
Osservazione n. 47	81
Sintesi delle osservazioni della Città Metropolitana di Torino e relative proposte di controdeduzione	82
Sintesi delle osservazioni dell'ARPA Piemonte e relative proposte di controdeduzione	85
Sintesi delle osservazioni dell'Ente di Gestione delle aree protette del Monviso e relative proposte di controdeduzione	86
Sintesi delle osservazioni della Regione Piemonte e relative proposte di controdeduzione.....	87

Premessa

La Proposta tecnica del progetto Preliminare della variante strutturale n. 4 al P.R.G.C. vigente è stato adottato con deliberazione di consiglio comunale n. 23 in data 21.07.2016.

La suddetta deliberazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. è stata pubblicata all'Albo Pretorio comunale per la durata di trenta giorni consecutivi, e precisamente a partire dal giorno 09.09.2016 e fino al 09.10.2016 compresi, durante i quali chiunque ha potuto prenderne visione.

Dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione, e cioè dal 25.09.2016 al 09.10.2016 chiunque ha potuto presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse.

Entro la data del 09.10.2016, e quindi in tempo utile, sono pervenute all'Ufficio Protocollo del Comune di Villafranca Piemonte 31 osservazioni. Nei giorni successivi, e quindi oltre il tempo utile, sono pervenute ulteriori osservazioni, per un totale di 47 osservazioni.

Inoltre, a seguito della conferenza di copianificazione e valutazione sono giunti i seguenti pareri e/o osservazioni e suggerimenti:

- Città Metropolitana di Torino, Area Territorio, Trasporti e Protezione Civile, Servizio Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica
- Città Metropolitana di Torino, Area Sviluppo Sostenibile e Pianificazione Ambientale, Servizio Tutela e Valutazioni Ambientali
- ARPA Piemonte, Dipartimento territoriale Nord Ovest, Struttura Semplice Attività Produttive
- Ente di Gestione delle Aree Protette del Monviso, Servizio Tecnico
- Regione Piemonte, Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest
- Regione Piemonte, Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate

Considerazioni di ordine generale

Nell'esaminare le osservazioni pervenute, per valutarne l'eventuale accoglibilità, totale o parziale, si sono posti a base delle scelte e delle valutazioni i seguenti principi di fondo:

- le osservazioni e le proposte devono presentare rilevanza ai fini del pubblico interesse;
- le osservazioni devono risultare attinenti e pertinenti alle tematiche trattate in variante ed alle aree oggetto di variazione, e devono contribuire a perseguire gli obiettivi che l'Amministrazione comunale si è prefissata;
- le osservazioni vanno rapportate ed analizzate in base ai presupposti ed agli obiettivi che hanno guidato la redazione della proposta tecnica del progetto preliminare;
- le osservazioni non sono da intendersi come forma di tutela degli interessi di chi le propone, ma espressione di un percorso democratico e di partecipazione per il miglioramento dello Strumento Urbanistico. Di conseguenza la scadenza del termine per la loro presentazione al protocollo comunale non va intesa in termini perentori; pertanto si è ritenuto di esaminare anche quelle giunte fuori termine.

Si precisa infine che, nell'apportare al corpo normativo del P.R.G.C. le modificazioni conseguenti all'accoglimento delle osservazioni, si è individuata la seguente forma grafica:

- con colore ~~nero grassetto barrato~~ è stato indicato il testo vigente eliminato nel progetto preliminare adottato;
- con colore **rosso grassetto** è stato indicato il testo introdotto con il progetto preliminare adottato

Struttura del documento

Nel documento che segue sono riportati:

- una tabella riepilogativa delle osservazioni pervenute (nella quale sono indicati il numero progressivo, il/i nome/i del/i proponente/i l'osservazione, il numero di protocollo e la data di presentazione);
- singolarmente e progressivamente, per ogni osservazione:
 - o una sintesi del contenuto di ogni singola osservazione presentata a seguito della pubblicazione della proposta tecnica del progetto preliminare della Variante strutturale n. 4 al P.R.G.C. vigente, evidenziando gli aspetti di maggior rilevanza;
 - o la relativa proposta di controdeduzione sulle questioni osservate;
 - o la proposta del progettista al consiglio comunale in merito all'accoglimento o meno dell'osservazione;
 - o Nel caso di accoglimento, anche solo parziale, sono individuate le integrazioni/variazioni apportate al P.R.G.C.

Per quanto attiene i pareri e le osservazioni prodotte dagli Enti che hanno partecipato alla conferenza di copianificazione e valutazione è stata prodotta una tabella che reca una breve sintesi dell'osservazione e una proposta di controdeduzione

In ultimo, si precisa che la sintesi delle osservazioni richiama passaggi significativi del testo in esse contenuto, senza tuttavia pretendere di esaurirne lo spirito ed il significato.

Onde consentire una lettura esaustiva e completa si rinvia pertanto alla lettura del testo integrale delle singole osservazioni.

Registro delle osservazioni

N.	OSSERVANTI	PROT.	DATA
1	VIGNOLO Gianfranco	13017	03.10.2016
2	BRAZZELLI Giancarlo	13223	06.10.2016
3	ZUCCHI Duilio Luigi	13224	06.10.2016
4	CAPELLO Giuseppe	13225	06.10.2016
5	Arch. RUATA Silvia	13273	07.10.2016
6	ROLLÈ Irma	13287	07.10.2016
7	PRONINO Giorgio	13333	08.10.2016
8	PRONINO Giorgio	13334	08.10.2016
9	PRONINO Giorgio	13335	08.10.2016
10	PRONINO Giorgio	13336	08.10.2016
11	PRONINO Giorgio	13337	08.10.2016
12	CARRÈ Mauro, OREGLIA Marisa Elena, CARRÈ Luigi Antonio, CARRÈ Simona, CARRÈ Rosella, CARRÈ Mauro Luca	13357	08.10.2016
13	Studio Geom. MARTINI	13358	08.10.2016
14	Studio Geom. MARTINI	13359	08.10.2016
15	VASCETTO Silvio Domenico, VASCETTO Dario, VASCETTO Umberto, VASCETTO Romano, GIOVANNINI Giuliana	13360	08.10.2016
16	Studio Geom. MARTINI	13361	08.10.2016
17	VIGNOLO Gianfranco, CONTE Caterina Maria	13362	08.10.2016
18	ELIA Maggiorina, ELIA Severino Antonio, TEALDI Antonio, DELMUTO Pierina, TEALDI Tiziana, PARTITI Simone	13363	08.10.2016
19	BARRA Michela, BIANCIOTTO Antonio, BUNIVA Agnese, BARRA Maria Maddalena, BARBETTA Marta	13365	08.10.2016
20	AVALLE Antonio, AVALLE Silvana, DECOLOMBI Giuseppe, GALEA Roberto	13366	08.10.2016
21	MOTTURA Chiaffredo per NORD KAP S.a.s.	13367	08.10.2016
22	STRADA Maddalena, STRADA Margherita, GILA Elide, BADINO Arturo, MOTTURA Chiaffredo per NORD KAP S.a.s.	13368	08.10.2016
23	CARENA Felice, FASSI Mattia, AIMONE Maddalena, BARRERO Frine Tatiana, BAROVERO Romana, CAMELLINO Piero, CAMISSA Giuseppe, TEALDI Anna Maria, AVALLE Elisabetta, TEALDI Daniela, SCARAFIA Giorgio, ELIA Davide, ISAIA Cinzia, CARDAMONE Arsenio, CASTELLI Donatella	13369	08.10.2016
24	PARTITI Michelina, BARBERIS Ignazio, BARBERIS Angelo, CARRERA Maria Angela, PIPINO Claudio, BAINOTTI Franca, BAINOTTI Bartolomeo, BAINOTTI Lidia, BAINOTTI Daniela, FORGIA	13370	08.10.2016

	Margherita, BALLARI Chiaffredo, BALLARI Caterina, BALLARI Domenica, MIGNOLA Giuliana, MIGNOLA Domenico, GIULIANO Mario, MARTINI Michele, VALDETARA Anacleto, PERLI Maria Giuseppina, MONETTI Tommaso, CASELLI Maria, GIUSIANO Daniele, BARUCCO Agostino, FASSI Maria Lucia, FASSI Mattia, FASSI Giuseppina, STRADA Margherita, STRADA Maddalena, GILA Elide, BADINO Arturo, MOTTURA Chiaffredo per Nord Kap S.a.s.		
<u>25</u>	BELLINO Antonio, BELLINO Giovanni, CASELLI Maria, GIUSINAO Daniele, CULASSO Milva Maria, FRATELLI CAMPRA S.n.c., A.ESSE.PI. CARNI S.r.l., BUS COMPANY S.r.l.,	13371	08.10.2016
<u>26</u>	TAVELLA Teresa, BERRA Olindo, BERRA Maria Margherita, BERRA Rosa Daniela	13372	08.10.2016
<u>27</u>	TAVELLA Teresa, BERRA Olindo, BERRA Maria Margherita, BERRA Rosa Daniela	13373	08.10.2016
<u>28</u>	MARTINI Michele	13374	08.10.2016
<u>29</u>	GALLO Francesco Saverio per CAVE GALLO S.r.l.	13375	08.10.2016
<u>30</u>	GABBERO Davide	13376	08.10.2016
<u>31</u>	GIUSTETTO Marco	13377	08.10.2016
<u>32</u>	Studio Geom. MARTINI	13437	11.10.2016
<u>33</u>	VIGNOLO Simone	13908	19.10.2016
<u>34</u>	ARCH. RUATA SILVIA	15060	12.11.2016
<u>35</u>	AUDERO FLORIANO	15150	15.11.2016
<u>36</u>	AUDERO FLORIANO	15210	16.11.2016
<u>37</u>	ALCIATO BATTISTINA	661	16.11.2016
<u>38</u>	VIGNOLO RENATO	1624	16.11.2016
<u>39</u>	PRONINO GIORGIO	1631	07.02.2017
<u>40</u>	GAZZERA ALDO E TEALDI AGOSTINO	1788	07.02.2017
<u>41</u>	SCARAFIA GIOVANNI	1789	07.02.2017
<u>42</u>	MIGNOLA DOMENICO	1790	07.02.2017
<u>43</u>	GIORDANO ALBERTO	3938	25.03.2017
<u>44</u>	BOLLATI MASSIMO GIUSEPPE	4308	04.04.2017
<u>45</u>	MONETTI MASSIMO E MALFATTO BRUNO	11637	04.04.2017
<u>46</u>	STUDIO GEOMETRI MARTINI	14420	04.04.2017
<u>47</u>	SELVATICO LUIGI	14725	04.04.2017

Osservazione n. 1

Osservanti: VIGNOLO Gianfranco (per se e per conto di Conte Caterina, Vignolo Luciana e Vignolo Gabriella)

Protocollo: n. 13017 del 03.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: RC 5 “*Aree urbane consolidate di recente formazione*”

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: RC 5 “*Aree urbane consolidate di recente formazione*”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

L’Osservante, anche per conto e nome degli ulteriori comproprietari, chiede che vengano eliminate completamente le previsioni viabilistiche e normative inserite con la proposta tecnica del progetto preliminare sulle aree individuate a Catasto al Fg. 69, nn. 39, 131 e 214. La proposta non è supportata da alcuna motivazione.

Proposta di controdeduzione:

Valutate la presente osservazione e quelle aventi ad oggetto le medesime aree, avendo proceduto ad un’analisi più dettagliata dello stato dei luoghi e della consistenza immobiliare, si ritiene plausibile ridurre, in termini quantitativi, l’estensione della zona RE2 e limitare lo sviluppo della viabilità allo stretto indispensabile per lo sviluppo dell’area. Per le modifiche introdotte si rimanda alla relazione tecnica allegata al progetto preliminare della variante (intervento n. 13).

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere l’osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica (sintesi)

Sono state modificate le tavole di Piano e le tabelle della zona RE

Osservazione n. 2

Osservanti: BRAZZELLI Giancarlo

Protocollo: n. 13223 del 06.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: RE 4D “*Nuova espansione residenziale*”

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: A “*Aree per attività agricole*”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Si propone che i terreni individuati a Catasto al Fg. 71, nn. 161 e 300, per la loro vicinanza con la viabilità esistente, per essere interessati dalla viabilità in progetto e per la loro posizione rialzata rispetto ai lotti confinanti, siano riconosciuti quali lotti edificabili a fini residenziali.

Proposta di controdeduzione:

In considerazione degli studi e degli approfondimenti sugli aspetti idraulici redatti dall’ing. Ripamonti e della conseguente rivisitazione della carta di sintesi, le aree oggetto dell’osservazione ricadono in classe 2b2, non presentando quindi particolari problemi per il loro sfruttamento edilizio. Si propone quindi di riconoscere l’area oggetto di osservazione e quelle adiacenti in zona RE4, confermando quindi in parte le previsioni dello strumento urbanistico vigente

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere l’osservazione parzialmente

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica (sintesi)

Sono state modificate le tavole di Piano e le tabelle della zona RE

Osservazione n. 3

Osservanti: ZUCCHI Duilio Luigi

Protocollo: n. 13224 del 06.10 2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: RE 4D “Nuova espansione residenziale

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: A “Aree per attività agricole”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Si propone che i lotti di terreno individuati a Catasto al Fg. 71, nn. 301 e 319, per la loro vicinanza con la viabilità esistente, per essere interessati dalla viabilità in progetto e per la loro posizione rialzata rispetto ai lotti confinanti, siano riconosciuti quali lotti edificabili a fini residenziali.

Proposta di controdeduzione:

In considerazione degli studi e degli approfondimenti sugli aspetti idraulici redatti dall’ing. Ripamonti e della conseguente rivisitazione della carta di sintesi, le aree oggetto dell’osservazione ricadono in classe 2b2, non presentando quindi particolari problemi per il loro sfruttamento edilizio. Si propone quindi di riconoscere l’area oggetto di osservazione e quelle adiacenti in zona RE4, confermando quindi in parte le previsioni dello strumento urbanistico vigente

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere l’osservazione parzialmente

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica (sintesi)

Sono state modificate le tavole di Piano e le tabelle della zona RE

Osservazione n. 4

Osservanti: CAPELLO Giuseppe

Protocollo: n. 13225 del 06.10 2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: RE 4D “Nuova espansione residenziale”

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: A “Aree per attività agricole”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Si propone che i lotti di terreno individuati a Catasto al Fg. 71, nn. 301 e 319, per la loro vicinanza con la viabilità esistente, per essere interessati dalla viabilità in progetto e per la loro posizione rialzata rispetto ai lotti confinanti, siano riconosciuti quali lotti edificabili a fini residenziali.

Proposta di controdeduzione:

In considerazione degli studi e degli approfondimenti sugli aspetti idraulici redatti dall’ing. Ripamonti e della conseguente rivisitazione della carta di sintesi, le aree oggetto dell’osservazione ricadono in classe 2b2, non presentando quindi particolari problemi per il loro sfruttamento edilizio. Si propone quindi di riconoscere l’area oggetto di osservazione e quelle adiacenti in zona RE4, confermando quindi in parte le previsioni dello strumento urbanistico vigente

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere l’osservazione parzialmente

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica (sintesi)

Sono state modificate le tavole di Piano e le tabelle della zona RE

Osservazione n. 5

Osservanti: arch. RUATA Silvia, Ufficio Tecnico Comunale

Protocollo: n. 13273 del 07.10.2016

Zona urbanistica: varie

Contenuto dell'osservazione (in sintesi):

L'osservazione riguarda differenti aspetti, che di seguito puntualmente si riassumono:

- 1- Zona R 8, intervento n. 03: le “Note” della tabella 2.1 precisano che con strumento Urbanistico Esecutivo è consentito il solo recupero delle volumetrie residenziali e che le restanti volumetrie non possono essere recuperate. L'osservante sottolinea come sia una limitazione rispetto alla più generica norma di Piano che consente il recupero del 90% delle volumetrie esistenti (rif. art. 11 “Prescrizioni”, punto 1-2 “Nucleo urbano consolidato di antica formazione”. Si chiede pertanto di consentire anche per l'intervento citato il recupero ai sensi dell'art. 11, punto 1-2;
- 2- Si segnala che in frazione San Luca il Piano non riporta l'indicazione degli insediamenti ricettivi Comunità Alloggio (CA), normati all'art. 11 “Prescrizioni”, punto 2-10. Si chiede di correggere la cartografia;
- 3- Si segnala che in cartografia non sono riportate tutte le aree destinate a cava. Si chiede di correggere la cartografia;
- 4- Si segnala la necessità di inserire precisazioni in merito alle comunità alloggio CA all'interno delle Norme del Piano
- 5- Si chiede di verificare la correttezza della perimetrazione del PE 10;
- 6- Negli elaborati alla scala 1:5.000, in legenda, la definizione delle aree A2 è differente da quella indicata nelle N.T.A. Si chiede di correggere l'errore;
- 7- Si osserva che dall'unione delle tavole P2.2 e P2.3 alla scala 1:5.000 non risulta cartografata una parte del territorio comunale. In particolare non sono rappresentati, sulla tavola P2.3, le località Ruata Pellice e Oglieri e le frazioni Mottura e Benne dei Mottura. Si chiede di rivedere l'impaginazione della tavola P2.3 al fine di ricomprendere tutto il territorio comunale.
- 8- Si propone di individuare, sugli elaborati grafici, gli edifici censiti ai sensi della L.R. 35 del 14 marzo 1995;

Proposta di controdeduzione:

Si riportano a seguire, distinti per ordine numerico, le proposte di controdeduzione all'osservazione presentata:

- 1- Considerato che la norma generale di Piano prevede, in effetti, all'art. 11 "Prescrizioni", punto 1-2 "Nucleo urbano consolidato di antica formazione" la possibilità, generalizzata, per le zone R di recuperare fino al 90% della volumetria esistente in caso di Strumento Urbanistico Esecutivo. Valutata la consistenza immobiliare dell'area ricompresa nell'intervento n. 03 della zona omogenea R 8, precisando che non consentire il recupero della volumetria non residenziale esistente limiterebbe, di fatto, anche la reale possibilità di recupero di quella residenziale, specificando inoltre che la norma vigente limita comunque già le tipologie edilizie recuperabili, escludendo di fatto le strutture "precarie", ritenendo che le norme di Piano, in linea generale, dovrebbero tendere ad uniformare le norme e le relative possibilità edificatorie per le singole zone urbanistiche aventi caratteristiche di uniformità, **si propone** di modificare, nella tabella 2.1, la colonna "Note" riferita alla zona R 8, eliminandone il contenuto, consentendo il recupero del 90% delle volumetrie esistenti.
- 2- Dall'analisi delle tavole di Piano in scala 1:5.000 allegate al P.R.G.C. vigente si è potuto verificare che, su due fabbricati ubicati in frazione San Luca, è effettivamente riportata la dicitura **CA** (Comunità Alloggio). Dalla medesima tavola è inoltre emerso che, sempre in Frazione San Luca, vi è un fabbricato, attualmente destinato a riparazione di mezzi agricoli, sul quale è indicata la presenza di un produttivo esistente confermato in zona impropria **PC**. Tale indicazione risulta però essere assente sugli elaborati di Piano allegati alla Proposta Tecnica del progetto Preliminare. **Si propone** quindi di procedere all'inserimento, sulle tavole, delle corrette diciture **CA** e **PC**.
- 3- Verificata la presenza delle aree a cava sugli elaborati vigenti di Piano, rapportandola con l'elenco di quelle già autorizzate, **si propone** di individuare, con la corretta tematizzazione, tutte le aree a cava autorizzate sulle tavole grafiche in variante, eliminando quelle individuate in modo inesatto.
- 4- Per eliminare potenziali incomprensioni della norma e delle definizioni si propone di aggiornare e specificare meglio la definizione delle CA comunità alloggio all'interno delle N.T.A. , inserendo all'art. 11, punto 2-10, che non sono ammesse nuove localizzazioni se non dove espressamente individuato dall'Amministrazione comunale con apposito atto

- 5- Verificata l'esatta consistenza dei terreni in proprietà della Ditta riconosciuta quale insediamento produttivo esistente PE 10 (consistenza desunta dagli elaborati grafici prodotti in occasione del rilievo deposito di car fluff e piezometri e sondaggi), **si propone** di aggiornare la perimetrazione del PE 10, in riduzione per una superficie pari a circa 2.639 mq
- 6- Negli elaborati grafici alla scala 1:5.000, si è potuto riscontrare che, in legenda, a fianco della tematizzazione delle aree agricole A2, è riportata la dicitura "A2 – Aree con particolari limitazioni all'uso agricolo (264.A2 e 272.A2 del P.T.O.). Da un confronto con le norme di Piano (ex. art. 8 "Descrizione delle aree", punto 5-3 "Aree A-2" delle N.T.A.) risulta invece che le zone A2 siano "[...] *destinate, oltre a quanto previsto per le zone A1, anche agli allevamenti di tipo industriale*". L'osservazione risulta pertanto pertinente e quindi **si propone** di aggiornare, secondo le indicazioni delle N.T.A., la legenda delle tavole alla scala 1:5.000;
- 7- Si è potuto verificare che la tavola P2.3 in progetto di variante, effettivamente, non riporta una porzione di territorio comunale comprendente, a titolo indicativo, le località Ruata Pellice e Oglieri e le frazioni Mottura e Benne dei Mottura. L'analogo elaborato riferito allo stato vigente risulta, invece, completo. Si ipotizza che la mancanza sia ascrivibile unicamente ad un errore di impaginazione. **Si propone** di riproporre, sulle tavole in variante, la medesima impaginazione delle tavole nella situazione vigente, in modo da rappresentare l'intero territorio comunale.
- 8- Partendo dalle delibere di consiglio comunale di censimento ai sensi della L.R. 35/95, si sono potuti individuare puntualmente gli immobili con caratteri tipologici, costruttivi e decorativi riconoscibili come "Beni culturali Architettonici" in ambito comunale. **Si propone** quindi un loro puntuale riconoscimento anche sugli elaborati di Piano, con l'introduzione di un nuovo comma di rimando all'art. 25 delle N.T.A.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere, nella sua totalità, l'osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica (sintesi)

L'accoglimento delle osservazioni ha comportato le seguenti modifiche:

- 1- È stata modificata la tabella 2.1 delle zone "R". In particolare, per quanto attiene alla zona R 8, nella colonna "Note" è stata cancellata la limitazione al recupero delle sole volumetrie residenziali;
- 2- Negli elaborati grafici, in Frazione San Luca, sono stati inseriti i simboli CA e PC mancanti.

- 3- Negli elaborati grafici sono state aggiornate le perimetrazioni delle aree a cava.
- 4- All'art. 11, punto 2-10, dopo il primo comma, è stato aggiunto il seguente: *“Non ne sono ammesse nuove localizzazioni se non dove espressamente individuato dall'Amministrazione comunale con apposito atto”*
- 5- È stata aggiornata la perimetrazione del PE 10
- 6- È stata aggiornata, nella legenda delle tavola alla scala 1:5.000, la descrizione della zona A2
- 7- È stata rifatta l'impaginazione della tavola P2.3, ricomprendendo le porzioni di territorio mancanti;
- 8- Si è provveduto, negli elaborati grafici del Piano, ad individuare con apposito simbolo a stella di colore grigio, i fabbricati vincolati censiti ai sensi della L.R. 35/95.

Osservazione n. 6

Osservanti: ROLLÈ Irma

Protocollo: n. 13287 del 07.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: R 4 “*Aree urbane consolidate di antica formazione*”

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: R 4 “*Aree urbane consolidate di antica formazione*” e RE 1 sub B “*Nuova espansione residenziale*”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Si chiede di eliminare dalle previsioni di Piano la nuova viabilità in progetto e che l’area individuata a Catasto Fg. 75, n. 398 sia riconosciuta, come nel P.R.G.C. vigente, in zona R4 anziché in zona RE 1 sub B, consentendo per gli immobili esistenti un intervento di demolizione e ricostruzione.

Proposta di controdeduzione:

Valutata sia la singola osservazione sia quelle degli Enti che hanno partecipato alle conferenze di copianificazione e valutazione, analizzando anche le scelte effettuate su altre aree di Piano, si ritiene plausibile eliminare dalle previsioni di P.R.G.C. la zona RE 1 e la relativa viabilità. Per consentire i fisiologici ampliamenti ed interventi di completamento del tessuto urbano in aree già compromesse e non più vocate ad un uso agricolo, si propone di riconoscere un intervento di completamento all’interno della zona omogena R4 vigente su un’area con superficie territoriale pari a 757 mq circa.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere, nella sua totalità, l’osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

L’accoglimento dell’osservazione ha comportato:

- L’eliminazione della zona RE 1 dalle tavole grafiche, con lievi modifiche alla perimetrazione dell’adiacente zona R 4;
- Il riconoscimento di una nuova zona di completamento all’interno della zona R 4 (Intervento n. 2) sugli elaborati grafici di Piano
- La modifica della tabella n. 2.1 delle N.T.A., con l’introduzione, in zona R 4, dell’intervento di completamento n. 2 ed un volume edificabile pari a 500 mc

Osservazione n. 7

Osservanti: PRONINO Giorgio

Protocollo: n. 13333 del 08.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: A “Aree per attività agricole”

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: RE 2 “Nuova espansione residenziale”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Si evidenzia come, a parere dell’Osservante, le aree identificate a Catasto al Fg. 69, nn. 71, 77, 231, 232, 233, 237, 239, 241, 246, 247 e ricomprese, nel progetto di variante, in zona RE 2, non siano idonee ad essere riconosciute quali aree destinate a nuova espansione residenziale, per questioni attinenti l’accessibilità ridotta, le urbanizzazioni che sarebbero necessarie, la fertilità dei suoli e la presenza di fabbricati a differente destinazione, sia sulle aree in oggetto sia in quelle poste nelle immediate adiacenze, con possibili contrasti con le norme di igiene, salubrità e di impatto acustico.

Si propone di riportare le aree alla destinazione agricola prevista dal P.R.G.C. vigente.

Proposta di controdeduzione:

Valutate la presente osservazione e quelle aventi ad oggetto le medesime aree, avendo proceduto ad un’analisi più dettagliata dello stato dei luoghi e della consistenza immobiliare, si ritiene plausibile ridurre, in termini quantitativi, l’estensione della zona RE2 e limitare lo sviluppo della viabilità allo stretto indispensabile per lo sviluppo dell’area. Per le modifiche introdotte si rimanda alla relazione tecnica allegata al progetto preliminare della variante (intervento n. 13).

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere parzialmente l’osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica (sintesi)

Sono state modificate le tavole di Piano e le tabelle della zona RE

Osservazione n. 8

Osservanti: PRONINO Giorgio

Protocollo: n. 13334 del 08.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: A3 “*Aree per attività agricole*”

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: A3 “*Aree per attività agricole*”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Si propone, per le zone A3 “*Aree per attività agricole*” nelle quali è ammessa la realizzazione di opere di tipo provvisorio a servizio delle attività sportive, di concedere anche la realizzazione di elementi prefabbricati.

Proposta di controdeduzione:

La norma inserita in variante prevede la possibilità di realizzare, in zona A 3, aree ludico-sportive e la contestuale realizzazione di bassi fabbricati a servizio di tali aree. La norma non ne precisa la tipologia costruttiva, ma ne specifica la provvisorietà, in modo tale che la rimozione consenta il ripristino dello stato originale dei luoghi. Le opere, di conseguenza, possono essere realizzate anche con la tecnica della prefabbricazione. Si ritiene pertanto che il contenuto dell’osservazione sia già contenuto all’interno delle norme di Piano.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di non accogliere l’osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Non sono previste modifiche

Osservazione n. 9

Osservanti: PRONINO Giorgio

Protocollo: n. 13335 del 08.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: PN 1B “*Aree produttive o terziarie di nuovo impianto*”

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: PN 1B “*Aree produttive o terziarie di nuovo impianto*”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Si evidenziano delle imprecisioni in merito alla superficie territoriale della zona PN 1B riportata in tabella 5-4-1 e se ne chiede la correzione.

Proposta di controdeduzione:

Occorre premettere che le superfici indicate all’interno delle tabelle allegate al P.R.G.C. non sono da intendersi quali superfici reali e/o misurate ma sono superfici desumibili dai fogli catastali informatizzati reperiti direttamente presso l’Agenzia delle Entrate, e successivamente georiferiti. L’indicazione della superficie è quindi stata utilizzata ed inserita in tabella unicamente quale valore di riferimento per il dimensionamento generale del Piano. È in sede di presentazione della richiesta di titolo abilitativo allo sfruttamento delle aree che potranno essere precisate le reali dimensioni e, conseguentemente, le effettive capacità edificatorie (se esse dipendono da un indice territoriale e/o fondiario). Si tenga presente inoltre che lo scarto tra la superficie che risulta da visura catastale e quella indicata dal programma informatizzato è del 3%.

Per quanto invece riguarda la superficie territoriale e quella fondiaria, esse si differenziano in quanto la seconda è calcolata, rispetto alla territoriale, al netto della eventuale viabilità e delle aree per servizi, quest’ultime sempre dovute in occasione di una nuova edificazione in un’area produttiva di nuovo impianto. A meno che vengano monetizzate. Quindi, anche in questo caso, nel calcolare la volumetria realizzabile sulla zona omogenea, per poter procedere ad un dimensionamento generale, per tutte le aree si è ipotizzata una dismissione di standard secondo i minimi previsti dalla legge urbanistica regionale, derogabili unicamente in caso di monetizzazione.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di non accogliere l’osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Non sono previste modifiche allo strumento urbanistico vigente

Osservazione n. 10

Osservanti: PRONINO Giorgio

Protocollo: n. 13336 del 08.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: RC 6 “*Aree urbane consolidate di recente formazione*” – int. n. 3

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: RC 6 “*Aree urbane consolidate di recente formazione*” – int. n. 3

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Si richiede che per l’intervento n. 3 previsto nella zona urbanistica omogenea RC 6 sia concesso l’intervento diretto senza dismissioni o monetizzazioni, in quanto trattasi di area inglobata in una zona completamente edificata ed all’interno della perimetrazione urbana.

Proposta di controdeduzione:

Premesso che, per tutti gli interventi, la dotazione di standard è quella prevista dall’art. 21 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., e che l’essere ricompresi all’interno di una zona completamente edificata non comporta l’automatico assolvimento di cui all’art. 21 citato, le norme di Piano prevedono già la possibilità di edificare nell’area in oggetto con Permesso di Costruire diretto.

Inoltre l’inserimento della possibilità di monetizzazione degli standard è stata prevista proprio in considerazione della posizione interclusa all’interno del tessuto residenziale, che non consentirebbe, se non con difficoltà, di dismettere idonee aree per standard. Si tratta quindi di una possibilità ulteriore, per altro già ampiamente prevista dalla normativa regionale vigente.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di non accogliere l’osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Non sono previste modifiche allo strumento urbanistico vigente

Osservazione n. 11

Osservanti: PRONINO Giorgio

Protocollo: n. 13337 del 08.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: R 13 “*Aree urbane consolidate di antica formazione*”

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: R 13 “*Aree urbane consolidate di antica formazione*”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Si chiede che l’area individuata al Fg. 75 n. 29, sulla quale insistono alcuni edifici, venga riconosciuta all’interno dell’intervento n. 2, creando un insieme unitario ed un intervento globale, anche per l’adiacenza e l’accesso comune tra i fabbricati medesimi.

Proposta di controdeduzione:

Considerato che per le zone “R” il Piano prevede il riordino dell’area, le Norme Tecniche di Attuazione, all’art. 11 “Prescrizioni” prevedono che nelle zone “R” “[...] Sono ammesse inoltre operazioni di recupero alla residenza di volumi esistenti abbandonati e sottoutilizzati con destinazione diversa da quella residenziale. Sono recuperabili ad uso residenziale i volumi compresi negli edifici principali, e quelli caratterizzati da dimensioni, struttura e posizionamento compatibili con tale riuso; tali operazioni sono attuabili con le sottoelencate modalità di intervento:

- con strumento urbanistico esecutivo è ammesso il recupero a fini residenziali dei fabbricati riportati in apposita tabella e in planimetria. Tale recupero potrà avvenire fino ad un massimo del 90% del volume esistente e dopo aver provveduto alla demolizione della parte eccedente con interventi di risanamento conservativo urbano ovvero il recupero della stessa con destinazione diversa da quella residenziale.”

Valutando positivamente il recupero contestuale di fabbricati adiacenti, anche al fine incentivare interventi su fabbricati esistenti, si propone di estendere l’intervento in zona R 13 n. 17 alle aree oggetto di osservazione.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone quindi di accogliere l’osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Sono stati modificati gli elaborati grafici di Piano, aggiornando la perimetrazione dell’intervento n. 2.

Non sono state apportate modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione e relative tabelle

Osservazione n. 12

Osservanti: CARRÈ Mauro, OREGLIA Marisa Elena, CARRÈ Luigi Antonio, CARRÈ Simona, CARRÈ Rosella, CARRÈ Mauro Luca

Protocollo: n. 13357 del 08.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: A “*Aree per attività agricole*”

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: RE 1 “*Nuova espansione residenziale*”, sub A e sub B

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Viene osservato come il riconoscimento della nuova zona RE 1, sub A e sub B, a destinazione residenziale non sia compatibile con lo stato dei luoghi, per la presenza, sulle aree interessate, di un’azienda agricola in piena attività che verrà penalizzata nel suo potenziale sviluppo.

Inoltre si segnala:

- che la viabilità in previsione di Piano non tiene conto dei fabbricati esistenti
- che le nuove aree a destinazione residenziale risultano poste nelle vicinanze di un’area adibita a demolizione auto, sulla quale grava un vincolo di messa in sicurezza e bonifica
- che la realizzazione delle opere di smaltimento delle acque bianche, dovendo sfociare nel Po, risulterebbe di difficile realizzazione
- il riconoscimento della nuova zona residenziale contrasta con gli obiettivi del PTC2

Si propone quindi di ricondurre all’originaria destinazione agricola le aree in oggetto

Proposta di controdeduzione:

Valutata sia la singola osservazione sia quelle degli Enti che hanno partecipato alle conferenze di copianificazione e valutazione, analizzando anche le scelte effettuate su altre aree di Piano, si ritiene plausibile eliminare dalle previsioni contenute nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della variante strutturale n. 4 al P.R.G.C. la zona RE 1 e la relativa viabilità.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere l’osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Sono state modificate le tavole di Piano, riconducendo le aree ricomprese in zona RE 1 alla destinazione agricola, eliminando anche ogni riferimento ad ipotesi di sviluppo viario.

Sono state aggiornate le tabelle nn. 4-0 e 4-1 delle zone “RE” in generale e della zona RE1.

Osservazione n. 13

Osservanti: Studio Geom. MARTINI

Protocollo: n. 13358 del 08.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: R 24 “*Aree urbane consolidate di antica formazione*” – int. n. 23

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: R 24 “*Aree urbane consolidate di antica formazione*” – int. n. 23

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Si osserva che il vincolo, introdotto per le nuove edificazioni, di mantenimento dell’allineamento sul fronte strada di via San Sudario – angolo via Vigone non trova reale giustificazione in base alla conformazione dell’edificato esistente, chiedendo quindi di introdurlo nelle norme come una possibilità.

Proposta di controdeduzione:

A seguito di un approfondimento sulle aree e relativi fabbricati, valutata l’osservazione, confermando la necessità di ampliare il sedime stradale eliminando la strozzatura formata dai fabbricati esistenti, si propone di accogliere l’osservazione, individuando come possibilità l’allineamento lungo via San Sudario.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere l’osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Con riferimento all’intervento n. 23 della Relazione, sono state modificate le norme di Piano, prevedendo, nella zona R 24, la possibilità di allinearsi sul filo stradale.

Osservazione n. 14

Osservanti: Studio Geom. MARTINI

Protocollo: n. 13359 del 08.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: intero territorio

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: intero territorio

Contenuto dell'osservazione (in sintesi):

Viene segnalata una imprecisione nella legenda in merito alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua di cui all'art. 29, punto 1, lett. b della L.R. 56/77 e s.m.i., in quanto vengono indicati con la medesima campitura fasce con larghezza differente (100 m e 5 m). Si propone di aggiornare le fasce e la relativa legenda.

Si chiede inoltre di inserire nelle N.T.A. precise indicazioni sulle deroghe che possono essere rilasciate dal Comune in merito alle distanze da tenersi rispetto al reticolo idrografico minore nell'ambito della perimetrazione dell'abitato.

Proposta di controdeduzione:

La norma Regionale (art. 29 *“Sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti, dei canali e dei rii”*) citata dall'Osservante, come recita il titolo, non si occupa di definire unicamente le fasce di rispetto del fiume PO, ma stabilisce anche che *“per i fiumi non interessati dalle fasce fluviali del PAI e per i torrenti, rii e canali della restante parte del territorio, sono perimetrati e normati le aree di pericolosità e rischio secondo le disposizioni regionali, che sostituiscono le delimitazioni di cui al comma 1.”*

Inoltre, il medesimo articolo, al punto 4) prevede che *“Le norme suddette non si applicano negli abitati esistenti, e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione”*

Per la loro corretta definizione occorre quindi fare esplicito riferimento alla *“Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica”* redatta in sede di variante dal Geologo incaricato dall'Amministrazione. Tali indicazioni devono essere successivamente recepite all'interno degli elaborati grafici dello strumento urbanistico generale e nelle relative Norme di Attuazione.

Il riferimento quindi in legenda all'art. 29, punto 1, lett. b) della L.R. 56/77 e s.m.i. va giustamente riferito, in generale, all'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. Inoltre nell'area del capoluogo comunale la definizione delle fasce di rispetto del *Canale del Molino*, corso d'acqua iscritto nell'elenco delle acque pubbliche al quale si applicano pertanto i disposti del Regio Decreto n. 523 del 25/07/1904, in

assenza di evidenze legate a processi di dissesto, è stata operata facendo riferimento ai criteri definiti dal comma f dell'Art. 96 del R.D. poc'anzi richiamato; nel dettaglio è stata individuata una fascia di rispetto avente profondità di 10 metri da entrambe le sponde, criterio condiviso nell'ambito della Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 15 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i.. Per quanto riguarda invece il *Canale di Via Carando* ed il *Canale del Martinetto* sono state individuate fasce di rispetto pari a 5 metri da ciascuna sponda, sulla base di quanto previsto dall'art. 14 comma 7 delle Nda del PAI, che fissa in tale larghezza la fascia minima di rispetto per i corsi d'acqua non naturali.

Nella cartografia di sintesi i terreni ricadenti all'interno delle suddette fasce sono stati assegnati alla classe IIIb3₂. Al riguardo si precisa che tale classificazione non preclude in senso assoluto interventi di carattere edificatorio. Per maggiori ragguagli in merito interventi edilizi ammessi nella suddetta classe si rimanda alla tabella contenuta nell'Allegato A della DGR n.64-7417/2014 del 7/04/2014, di seguito riportata per maggior chiarezza.

INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLA POSSIBILITA' DI RIUSO ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER USO RESIDENZIALE							
CLASSI DI PERICOLOSITÀ		IIIb2		IIIb3		IIIb4	
TIPI DI INTERVENTO		A	P	A	P	A	P
Manutenzione ordinaria		•	•	•	•	•	•
Manutenzione straordinaria		•	•	•	•	•	•
Restauro e risanamento conservativo		• senza cambio di destinazione d'uso	•	• senza cambio di destinazione d'uso	•		• senza cambio di destinazione d'uso
Adeguamento igienico-funzionale		• max 25 mq	•	• max 25 mq	• max 25 mq		• max 25 mq
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	senza frazionamento		•		•		
	con frazionamento		•		solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6, parte I, AllA della DGR n.64-7417/2014		
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	senza frazionamento		•		•		
	con frazionamento		•		solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6, parte I, AllA della DGR n.64-7417/2014		
Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98		• no nuove unità abitative	•	• no nuove unità abitative	•		• no nuove unità abitative
Ampliamento in pianta			•		• max 20% o 200 m3 senza nuove unità abitative		
Ampliamento in sopraelevazione		• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T	•	• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•		• no nuove unità abitative
Demolizione		•	•	•	•	•	•
Sostituzione edilizia			•		• con eventuali ampliamenti non superiori al 20% per un massimo di 200 m3		
Nuova costruzione			•				
Ristrutturazione urbanistica			•				
Cambio di destinazione d'uso			•		solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6, parte I, AllA della DGR n.64-7417/2014		
Cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad es. box, magazzini, parcheggi, etc...)			•		•		•

A = normativa riferita alla situazione precedente alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale

P = normativa riferita alla situazione successiva alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale

•= intervento ammesso

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

È stata aggiornata la legenda degli elaborati grafici

Osservazione n. 15

Osservanti: VASCETTO Silvio Domenico, VASCETTO Dario, VASCETTO Umberto, VASCETTO Romano, GIOVANNINI Giuliana

Protocollo: n. 13360 del 08.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: A “Aree per attività agricole” e Nucleo RA “C.na Crocetta”

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: A “Aree per attività agricole” e Nucleo RA “C.na Crocetta”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Viene chiesto di allargare la perimetrazione del Nucleo Frazionale RA “Cascina Crocetta” a ricomprendere tutte le aree in proprietà degli osservanti, in quanto è intenzione dell’azienda agricola svilupparsi realizzando nuove strutture. Il mancato riconoscimento all’interno di un Nucleo Frazionale, ovvero il riconoscimento di una parte delle proprietà all’interno del Nucleo Frazionale ed una parte in zona agricola, a detta dell’Osservante, rende difficile, se non impossibile la realizzazione di nuove strutture.

Proposta di controdeduzione:

Con riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, l’art. 8 “Descrizione delle aree”, al punto 1-4 “Nuclei frazionali – RA” li definisce come [...] “costituiti da agglomerati di poche case poste lungo la strada di collegamento che porta al concentrico e dove, oltre alle residenze agricole, si hanno residenze di non agricoltori.”

Le aree oggetto dell’osservazione, che si richiede vengano ricomprese all’interno della perimetrazione del nucleo frazionale, sono attualmente inedificate e riconosciute in zona agricola “A 1”.

Non si comprende, in realtà, quale norma di Piano vigente renda difficile, se non impossibile, lo sviluppo ed il miglioramento dell’azienda agricola esistente, considerata la destinazione agricola dell’area oggetto di osservazione. Si ritiene quindi non coerente con le definizioni e gli obiettivi del Piano ricomprendere all’interno della perimetrazione di un nucleo frazionale, come sopra definito dalle norme vigenti, un’area a destinazione agricola ed inedificata.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di non accogliere l’osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Non sono previste modifiche allo strumento urbanistico vigente

Osservazione n. 16

Osservanti: Studio Geom. MARTINI

Protocollo: n. 13361 del 08.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: intero territorio

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: intero territorio

Contenuto dell'osservazione (in sintesi):

Viene osservato che la viabilità in progetto di Piano rappresentata sugli elaborati grafici non riporta alcuna indicazione dimensionale. La presenza di una specifica indicazione metrica, a detta dell'Osservante, potrebbe, oltre che agevolare, escludere fraintendimenti

Proposta di controdeduzione:

L'informatizzazione completa del Piano e la sua georeferenziazione hanno, di fatto, reso superflue le indicazioni dimensionali in quanto facilmente e puntualmente desumibili dell'interrogazione digitale dello strumento urbanistico. Ciò non di meno si può comprendere il significato dell'osservazione che va oltre al mero numero ma tende a rendere gli elaborati di Piano chiari e comprensibili.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere l'osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Sono stati aggiornati gli elaborati grafici di Piano introducendo la quota della larghezza.

Osservazione n. 17

Osservanti: VIGNOLO Gianfranco, CONTE Caterina Maria

Protocollo: n. 13362 del 08.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: RC 5 “*Aree urbane consolidate di recente formazione*” – int. n. 2

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: RC 5 “*Aree urbane consolidate di recente formazione*” – int. n. 2

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Viene osservato che la viabilità prevista dal Piano nella zona RC 5 intervento n. 2 rappresenta un vincolo notevole al riuso dell’area ed alla redistribuzione dei volumi. Si precisa che esiste già una viabilità di accesso alla zona RE 2, a nord dell’intervento n. 2.

Si chiede pertanto di eliminare la viabilità in progetto sull’intervento n. 2 della zona RC 5 dalle previsioni di Piano, qualora venisse completamente stralciata la zona RE 2.

In alternativa si chiede di traslare la viabilità di accesso alla zona RE 2 verso nord, conservando l’accesso esistente, eventualmente ampliandolo verso sud, prevedendo la contestuale demolizione del fabbricato esistente ed il recupero della relativa volumetria.

Proposta di controdeduzione:

Valutate la presente osservazione e quelle aventi ad oggetto le medesime aree, avendo proceduto ad un’analisi più dettagliata dello stato dei luoghi e della consistenza immobiliare, si ritiene plausibile ridurre, in termini quantitativi, l’estensione della zona RE2 e limitare lo sviluppo della viabilità allo stretto indispensabile per lo sviluppo dell’area. Per le modifiche introdotte si rimanda alla relazione tecnica allegata al progetto preliminare della variante (intervento n. 13).

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere parzialmente l’osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica (sintesi)

Sono state modificate le tavole di Piano e le tabelle della zona RE

Osservazione n. 18

Osservanti: ELIA Maggiorina, ELIA Severino Antonio, TEALDI Antonio, DELMUTO Pierina, TEALDI Tiziana, PARTITI Simone

Protocollo: n. 13363 del 08.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: A “Aree per attività agricole”

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: RE 2 “Nuova espansione residenziale”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Gli Osservanti segnalano che la nuova zona urbanistica omogenea RE 2 a destinazione residenziale, individuata nella proposta tecnica del progetto preliminare, è posta a ridosso delle aree attualmente già occupate dalla ditta Aimaretti S.p.a. (dedita alla macellazione e confezionamento salumi) ubicate a nord-ovest; così come, nella parte sud-ovest, risulta situata a confine con un’azienda agricola e relativi fabbricati aziendali. A detta degli Osservanti, quindi, sarebbe un errore di pianificazione individuare in terreni adiacenti ad aree produttive e agricole un’area a destinazione residenziale.

Inoltre le aree ricomprese all’interno della zona RE 2, e ricadenti nella classe I della carta di Capacità d’Uso dei Suoli, sono attualmente condotte da aziende agricole che intendono proseguire la propria attività.

Gli Osservanti chiedono pertanto che i terreni individuati come zona urbanistica omogenea RE 2 (sub. A, B, C e D) vengano ricondotti all’originaria destinazione agricola.

Proposta di controdeduzione:

Valutate la presente osservazione e quelle aventi ad oggetto le medesime aree, avendo proceduto ad un’analisi più dettagliata dello stato dei luoghi e della consistenza immobiliare, si ritiene plausibile ridurre, in termini quantitativi, l’estensione della zona RE2 e limitare lo sviluppo della viabilità allo stretto indispensabile per lo sviluppo dell’area, confermando però parzialmente le previsioni del Piano adottato. Per le modifiche introdotte sulle aree si rimanda alla relazione tecnica allegata al progetto preliminare della variante (intervento n. 13).

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di non accogliere l’osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica (sintesi)

Non sono previste modifiche allo strumento urbanistico vigente a seguito dell'osservazione

Osservazione n. 19

Osservanti: BARRA Michela, BIANCIOTTO Antonio, BUNIVA Agnese, BARRA Maria Maddalena, BARBETTA Marta

Protocollo: n. 13365 del 08.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: A “*Aree per attività agricole*”

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: RE 3 “*Nuova espansione residenziale*”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Gli Osservanti segnalano che i terreni ricompresi nella nuova zona urbanistica omogenea RE 3 sono tutti attualmente coltivati ed i proprietari non sono interessati ad uno sviluppo edilizio dell’area. Segnalano inoltre che un incremento del carico urbanistico comporterebbe delle criticità per quanto attiene allo smaltimento delle acque bianche.

Gli Osservanti chiedono pertanto che i terreni individuati come zona urbanistica omogenea RE 3 (sub. A e B) vengano ricondotti all’originaria destinazione agricola.

Proposta di controdeduzione:

Valutata sia la singola osservazione sia quelle degli Enti che hanno partecipato alle conferenze di copianificazione e valutazione, analizzando anche le scelte effettuate su altre aree di Piano, considerando i potenziali sviluppi urbanistici dell’abitato di Villafranca Piemonte, si ritiene plausibile eliminare dalle previsioni di P.R.G.C. parte della zona RE 3, con il mantenimento della viabilità in progetto.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere parzialmente l’osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Sono state modificate le tavole di Piano e le tabelle della zona RE

Osservazione n. 20

Osservanti: AVALLE Antonio, AVALLE Silvana, DECOLOMBI Giuseppe, GALEA Roberto

Protocollo: n. 13366 del 08.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: A 1 “Aree per attività agricole”

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: A 1 “Aree per attività agricole”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Gli Osservanti chiedono l’individuazione di una nuova perimetrazione RA “Nuclei frazionali” a ricomprendere gli immobili di loro proprietà siti in strada Pancalieri n. 1 – 1/A.

Proposta di controdeduzione:

Con riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, l’art. 8 “Descrizione delle aree”, al punto 1-4 “Nuclei frazionali – RA” li definisce come [...] “costituiti da agglomerati di poche case poste lungo la strada di collegamento che porta al concentrico e dove, oltre alle residenze agricole, si hanno residenze di non agricoltori.”

Le aree oggetto dell’osservazione, che si richiede vengano ricomprese all’interno di una nuova perimetrazione di nucleo frazionale RA, sono attualmente edificate (tre fabbricati), poste lungo strada Pancalieri che conduce al concentrico, ed attualmente riconosciute in zona agricola “A 2”.

Con riferimento alla citata norma di Piano, non risulta che tali fabbricati siano destinati, oltre che a residenza agricola, anche, in quantità significativa, a residenza di non agricoltori.

Si ritiene quindi non coerente con le definizioni e gli obiettivi del Piano ricomprendere all’interno della perimetrazione di un nucleo frazionale, come sopra definito dalle norme vigenti, l’area oggetto dell’osservazione.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di non accogliere l’osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Non sono previste modifiche allo strumento urbanistico vigente

Osservazione n. 21

Osservanti: MOTTURA Chiaffredo per NORD KAP S.a.s.

Protocollo: n. 13367 del 08.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: RE 7B “*Nuova espansione residenziale*”

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: A 1 “*Aree per attività agricole*”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Si osserva che i terreni individuati a Catasto al Fg. 71, nn. 197 e 198, non sono mai stati oggetto di allagamenti, hanno quote del piano di campagna superiori all’altezza che l’acqua potrebbe raggiungere in caso di piena e sono ubicate in stretta adiacenza ad un’area completamente edificata ed urbanizzata. Si chiede pertanto che tali terreni siano riclassificati alla classe di idoneità IIb, come da P.R.G.C. vigente, e vengano riconosciuti quale lotto di completamento all’interno di una zona urbanistica omogenea a destinazione residenziale, dotandoli di capacità edificatoria e consentendo la monetizzazione degli standards.

Proposta di controdeduzione:

In considerazione degli studi e degli approfondimenti sugli aspetti idraulici redatti dall’ing. Ripamonti e della conseguente rivisitazione della carta di sintesi, le aree oggetto dell’osservazione ricadono in classe 2b2, non presentando quindi particolari problemi per il loro sfruttamento edilizio. Si propone quindi di riconoscere l’area oggetto di osservazione e quelle adiacenti in zona RE, confermando quindi in parte le previsioni dello strumento urbanistico vigente. Considerato che le aree non dispongono delle necessarie urbanizzazioni, si prevede, come già indicato dal P.R.G.C. vigente, che l’edificabilità sia consentita previa redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.).

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere l’osservazione parzialmente

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Sono state modificate le tavole di Piano e le tabelle della zona RE

Osservazione n. 22

Osservanti: STRADA Maddalena, STRADA Margherita, GILA Elide, BADINO Arturo, MOTTURA Chiaffredo per NORD KAP S.a.s.

Protocollo: n. 13368 del 08.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: RE 7B “Nuova espansione residenziale”

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: A 1 “Aree per attività agricole”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Si osserva che l’area che il P.R.G.C. vigente individua come zona urbanistica omogenea RE 7B, non è mai stata oggetto di allagamenti ed ha quote del piano di campagna superiori all’altezza che l’acqua potrebbe raggiungere in caso di piena.

Si chiede pertanto che tale area sia riclassificata alla classe di idoneità IIb, come da P.R.G.C. vigente, e le venga nuovamente attribuita capacità edificatoria residenziale, rivedendo la distribuzione delle aree a servizio, valutando la possibilità di consentire la monetizzazione.

Proposta di controdeduzione:

In considerazione degli studi e degli approfondimenti sugli aspetti idraulici redatti dall’ing. Ripamonti e della conseguente rivisitazione della carta di sintesi, le aree oggetto dell’osservazione ricadono in parte in classe 2b2, non presentando quindi particolari problemi per il loro sfruttamento edilizio, ed in parte in classe 3a, con conseguenti limitazioni all’edificazione. Si propone quindi di riconoscere parte delle aree oggetto di osservazione in zona RE, confermando quindi in parte le previsioni dello strumento urbanistico vigente. Considerato che le aree non dispongono delle necessarie urbanizzazioni, si prevede, come già indicato dal P.R.G.C. vigente, che l’edificabilità sia consentita previa redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.).

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere l’osservazione parzialmente

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Sono state modificate le tavole di Piano e le tabelle della zona RE

Osservazione n. 23

Osservanti: CARENA Felice, FASSI Mattia, AIMONE Maddalena, BARRERO Frine Tatiana, BAROVERO Romana, CARAMELLINO Piero, CAMISSASSA Giuseppe, TEALDI Anna Maria, AVALLE Elisabetta, TEALDI Daniela, SCARAFIA Giorgio, ELIA Davide, ISAIA Cinzia, CARDAMONE Arsenio, CASTELLI Donatella

Protocollo: n. 13369 del 08.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: RE 9 “Nuova espansione residenziale”

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: RC 23 “Aree urbane consolidate di recente formazione” – int. n. 3 e 4

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Si osserva che le aree individuate dal P.R.G.C. vigente in zona RE 9 quali aree per servizi in progetto, e ricomprese nella proposta tecnica del progetto preliminare in zona RC 23 e riconosciute quali lotti di completamento, costituiscono attualmente la dotazione di “spazio verde attrezzato” a servizio delle abitazioni e sono opere di urbanizzazione realizzate contestualmente all’attuazione del PEC RE 9, completate e collaudate nel mese di novembre 2013. A parere degli Osservanti tali aree non possono essere alienate in quanto appartenenti al patrimonio indisponibile dell’Ente e non può esserne mutata la destinazione d’uso in virtù della convenzione edilizia del PEC RE 9 in corso di validità.

Infine viene fatto osservare che l’area a verde ubicata a nord della zona RE 9 (corrispondente, in variante, all’intervento n. 4 della zona RC 23) svolge anche una funzione di “filtro” tra le aree a destinazione residenziali e quelle, poste in adiacenza, a destinazione produttiva.

Proposta di controdeduzione:

Considerato che l’area a servizi Sp V2 è posta in continuità con le adiacenti Sp VP10 e Sp VP13 vigenti, contribuendo a realizzare una separazione, non tanto visiva quanto più formale e di destinazione d’uso, tra le aree residenziali a valle e le aree a destinazione produttiva a monte, si ritiene che l’osservazione, nella parte in cui se ne chiede il mantenimento, possa essere accolta.

Per quanto attiene invece l’area Sp VP11 posta all’angolo tra via San Sudario e via Pronino, considerati i contenuti dell’osservazione e rivalutata l’area nell’ottica del mantenimento dell’area a servizio, si è giunti a considerare che le adiacenti zone a destinazione residenziale recentemente completate risultano parzialmente carenti di aree a parcheggio pubblico. La zona a servizi Sp VP11, che il P.R.G.C. vigente già destina a verde e parcheggio, per la propria posizione baricentrica, potrebbe essere effettivamente idonea ad assolvere parzialmente le necessità di aree a parcheggio. Si

propone, quindi, di confermarne la destinazione quale area a servizi a verde e parcheggio, già prevista dal P.R.G.C. vigente.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere l'osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Non sono pertanto previste modifiche cartografiche e normative al P.R.G.C. vigente.

Osservazione n. 24

Osservanti: PARTITI Michelina, BARBERIS Ignazio, BARBERIS Angelo, CARRERA Maria Angela, PIPINO Claudio, BAINOTTI Franca, BAINOTTI Bartolomeo, BAINOTTI Lidia, BAINOTTI Daniela, FORGIA Margherita, BALLARI Chiaffredo, BALLARI Caterina, BALLARI Domenica, MIGNOLA Giuliana, MIGNOLA Domenico, GIULIANO Mario, MARTINI Michele, VALDETARA Anacleto, PERLI Maria Giuseppina, MONETTI Tommaso, CASELLI Maria, GIUSIANO Daniele, BARUCCO Agostino, FASSI Maria Lucia, FASSI Mattia, FASSI Giuseppina, STRADA Margherita, STRADA Maddalena, GILA Elide, BADINO Arturo, MOTTURA Chiaffredo per Nord Kap S.a.s.

Protocollo: n. 13370 del 08.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: RE 4 “Nuova espansione residenziale”

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: A “Aree per attività agricole”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Con riferimento all’intervento n. 07 “Recepimento nel Piano della revisione dello studio geologico a supporto del P.R.G.C.” previsto dalla proposta tecnica del progetto preliminare, gli osservanti segnalano che:

- per quanto attiene alle aree ricondotte dalla destinazione residenziale a quella agricola, risulta evidente che la pericolosità dei luoghi è nulla e che le conclusioni tratte in seno alla proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 4 sono dettate da palesi carenze di base consistenti nel “non valutare la natura geomorfologica dei terreni, con esplicito riguardo alla presenza di avvallamenti e depressioni”;
- per quanto attiene le aree oggetto del PEC approvato e convenzionato (RE 4A, RE 4B, RE 4C e RE 4F) ed assegnate in variante alla classe di idoneità IIIb2, il piano di campagna risulta già collocato a quote che superano il livello di piena, e pertanto la scelta di riclassificazione risulta immotivata e del tutto arbitraria;
- per quanto attiene alla zona urbanistica omogenea RE 10, la variante proposta non recepisce appieno le prescrizioni contenute all’interno del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni nel Distretto del Po (PGRA), cosiddetta “Direttiva Alluvioni”, di recente adozione. In particolare gli Osservanti segnalano che, nelle more della definitiva approvazione della “Direttiva Alluvioni”, all’intera superficie della zona RE 10 con probabilità di inondazione corrispondente

alla piena con tempo di ritorno pari od inferiore a 200 anni devono applicarsi le misure di salvaguardia per le aree a rischio molto elevato R4.

Gli Osservanti chiedono quindi che:

- sulla base di un corretto rilievo planaltimetrico dei luoghi, venga rivista la classe di pericolosità dell'intera zona urbanistica omogenea RE 4, riassegnandola alla classe IIb
- che sia nuovamente inserita nelle previsioni di Piano la zona omogenea RE 4, ripristinando le capacità edificatorie espresse dal P.R.G.C. vigente;
- che vengano applicate le misure di salvaguardia della cosiddetta “*Direttiva Alluvioni*”, stralciando dalle previsioni di Piano le parti della zona omogenea RE 10 ricadenti all'interno delle zone a rischio molto elevato R4, riconducendole – anche formalmente – alla loro destinazione agricola.

Proposta di controdeduzione:

In considerazione degli studi e degli approfondimenti sugli aspetti idraulici redatti dall'ing. Ripamonti e della conseguente rivisitazione della carta di sintesi, le aree oggetto dell'osservazione ricadono in parte in classe 2b2, non presentando quindi particolari problemi per il loro sfruttamento edilizio, ed in parte in classe 3a, con conseguenti limitazioni all'edificazione. Si propone quindi di riconoscere le aree oggetto di osservazione in zona RE, confermando le previsioni dello strumento urbanistico vigente fatte salve le limitazioni imposte per le aree riconosciute in classe 3a. Considerato che le aree non dispongono delle necessarie urbanizzazioni, si prevede, come già indicato dal P.R.G.C. vigente, che l'edificabilità sia consentita previa redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.).

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere l'osservazione parzialmente

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Sono state modificate le tavole di Piano e le tabelle della zona RE

Osservazione n. 25

Osservanti: BELLINO Antonio, BELLINO Giovanni, CASELLI Maria, GIUSINAO Daniele, CULASSO Milva Maria, FRATELLI CAMPRA S.n.c., A.ESSE.PI. CARNI S.r.l., BUS COMPANY S.r.l.

Protocollo: n. 13371 del 08.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: PC 5, PC 7A, PC 7B, PC 15, PC 16, PN 3C, PN 3D, PN 3F, pista ciclabile, viabilità in progetto ed area agricola

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: PC 5, PC 7A, PC 7B, PC 15, PC 16, PN 3C, PN 3D, PN 3F, pista ciclabile, viabilità in progetto ed area agricola

Contenuto dell'osservazione (in sintesi):

In merito alla viabilità ciclo-veicolare esistente/in progetto posizionata ad est dell'abitato di Villafranca Piemonte, gli Osservanti, premesso che:

- al limitare ovest del sedime viario è prevista la realizzazione di una cortina alberata su sedime di loro proprietà, che dovrà essere dismesso al comune
- è già esistente una pista ciclabile realizzata sull'ex sedime ferroviario
- tutti i lotti a destinazione produttiva hanno accesso diretto da via Vigone
- l'inserimento sulla viabilità in progetto sarebbe fonte di pericolo
- verrebbero a diminuire le aree ed i cortili a disposizione delle Ditte per la movimentazione dei materiali
- la dismissione delle aree avverrebbe "*a macchia di leopardo*"

al fine di tutelare le attività produttive insediate ed incentivare l'insediamento di nuove, chiedono che venga eliminato il previsto controviale, vengano eliminati gli ingressi dalla via Vigone alla nuova infrastruttura viaria e che la sede viabile sia traslata verso est, oltre la pista ciclabile esistente, in maniera di salvaguardare la stessa.

Proposta di controdeduzione

Valutati i contenuti delle osservazioni pervenute ed in particolare gli aspetti relativi all'esistente viabilità ciclabile, agli accessi già presenti su via Vigone ed alle necessità di aree e piazzali per la movimentazione dei mezzi ed il deposito materiali, considerato che l'ipotesi di traslare verso est la viabilità ciclo-veicolare, con il mantenimento dell'attuale pista ciclabile, non ne limita né la fattibilità né le condizioni di utilizzo, anzi risulta una scelta economicamente più vantaggiosa, si ritiene possibile

individuare un sedime lievemente differente per l'infrastruttura, mantenendo comunque nel contempo la prevista cortina verde alberata quale idoneo elemento di schermatura verso le aree a destinazione produttiva e sistema di ombreggiamento.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere l'osservazione parzialmente

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Sono stati aggiornati gli elaborati grafici, con l'aggiornamento del tracciato della viabilità ciclo-pedonale ed eliminazione del previsto controviale, ridefinizione delle aree a servizio anche in funzione della modifica agli accessi alle aree produttive.

Le norme di attuazione e le relative tabelle sono state aggiornate in funzione delle modifiche apportate, in particolare per quanto attiene alle superfici delle aree a servizi.

Osservazione n. 26

Osservanti: TAVELLA Teresa, BERRA Olindo, BERRA Maria Margherita, BERRA Rosa Daniela

Protocollo: n. 13372 del 08.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: PN 1B “*Aree produttive o terziarie di nuovo impianto*”

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: A “*Aree per attività agricole*”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Le aree oggetto dell’osservazione sono state riconosciute, nella proposta tecnica del progetto preliminare, quali aree agricole, a fronte della precedente destinazione produttiva prevista dal P.R.G.C. vigente, redistribuendo la superficie territoriale su aree di fatto intercluse ed, in quanto tali, a minor vocazione agricola.

Gli Osservanti esprimono perplessità sulla differente rilevanza, sotto il profilo agricolo, tra le due aree. Sottolineano infatti come, in quanto prato irriguo, le aree di “atterraggio” possiedano in realtà un maggior valore rispetto a quelle oggetto di stralcio, individuate quali seminativo.

Inoltre evidenziano, nel trasferimento, un contrasto con gli obiettivi del PTC2 che prevedono il compattamento dell’edificato e l’esclusione di nuovi ambiti allineati lungo gli assi stradali.

Infine sottolineano come la zona omogenea PN 1B sia l’unica possibilità per una potenziale espansione dello stabilimento della Ditta Bonifanti posta in adiacenza.

Gli Osservanti chiedono pertanto che la zona PN 1B conservi la capacità edificatoria espressa dal P.R.G.C. vigente

Proposta di controdeduzione:

Considerati i contenuti dell’osservazione, e preso atto delle procedure intraprese dall’Amministrazione ai sensi dell’art. 16 bis “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari” della L.R. 56/77 e s.m.i. sulle aree “di atterraggio”, si conferma la zona urbanistica PN 1B prevista dalla strumentazione urbanistica vigente.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere l’osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Non sono quindi previste modifiche al P.R.G.C. vigente, che viene riconfermato

Osservazione n. 27

Osservanti: TAVELLA Teresa, BERRA Olindo, BERRA Maria Margherita, BERRA Rosa Daniela

Protocollo: n. 13373 del 08.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: R 17 “*Aree urbane consolidate antica formazione*” – int. n. 18

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: A “*Aree per attività agricole*”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Le aree riconosciute dal P.R.G.C. vigente in zona R 17 e ricomprese nell’intervento n. 18 sono state, nella proposta tecnica del progetto preliminare, assegnate alla classe IIIb₃₂ e riconosciute, conseguentemente, in zona agricola.

Gli Osservanti, nel riconoscere che le aree si trovano in effetti ad una quota altimetrica inferiore rispetto al piano strada dell’adiacente via Piave, sottolineano che nelle previsioni di P.R.G.C. vigente è implicitamente previsto un cospicuo riempimento, per portare il livello delle aree alla quota del piano strada.

Chiedono pertanto che le aree in oggetto conservino la loro capacità edificatoria, pur vincolata alla realizzazione di opere di riempimento che riportino la quota del terreno al livello del piano strada

Proposta di controdeduzione:

In considerazione degli studi e degli approfondimenti sugli aspetti idraulici redatti dall’ing. Ripamonti e della conseguente rivisitazione della carta di sintesi, le aree oggetto dell’osservazione sono riconosciute in zona 3b₃ 2 ed, in quanto tali, presentano forti limitazioni all’edificazione. Considerato che il presente progetto di variante vuole, tra gli altri, perseguire un approccio resiliente alla pianificazione, si ritiene corretto confermare, sulle aree oggetto di variante, le previsioni contenute nella proposta tecnica del progetto preliminare.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di non accogliere l’osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Non sono previste modifiche allo strumento urbanistico vigente

Osservazione n. 28

Osservanti: MARTINI Michele

Protocollo: n. 13374 del 08.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: RE 4 “Nuova espansione residenziale”

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: A “Aree per attività agricole”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Con riferimento all’intervento di variante n. 07 “Recepimento nel Piano della revisione dello studio geologico a supporto del P.R.G.C.”, l’Osservante segnala che:

- per quanto attiene alle aree ricondotte dalla destinazione residenziale a quella agricola, risulta evidente che la pericolosità dei luoghi è nulla e che le conclusioni tratte in seno alla proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 4 sono dettate da palesi carenze di base consistenti nel “*non valutare la natura geomorfologica dei terreni, con esplicito riguardo alla presenza di avvallamenti e depressioni*”;
- per quanto attiene l’area in proprietà dell’Osservante, ricompresa all’interno del PEC approvato e convenzionato (RE 4A, RE 4B, RE 4C e RE 4F) ed assegnata in variante alla classe di idoneità IIIb2, il piano di campagna risulta già collocato a quote che superano il livello di piena, e pertanto la scelta di riclassificazione risulta immotivata e del tutto arbitraria;

L’Osservante chiede quindi che:

- l’area in sua proprietà venga reinserita in area residenziale, con la stessa capacità edificatoria assegnatale dal P.R.G.C. vigente.
- l’intera superficie venga ricondotta alla classe IIb assegnatale dal P.R.G.C. vigente

Inoltre invita l’Amministrazione a rivedere le decisioni in merito all’inserimento dell’area oggetto del PEC nella classe di idoneità IIIb2.

Proposta di controdeduzione

In considerazione degli studi e degli approfondimenti sugli aspetti idraulici redatti dall’ing. Ripamonti e della conseguente rivisitazione della carta di sintesi, le aree oggetto dell’osservazione ricadono in parte in classe 2b2, non presentando quindi particolari problemi per il loro sfruttamento edilizio, ed in parte in classe 3a, con conseguenti limitazioni all’edificazione. Si propone quindi di riconoscere parte delle aree oggetto di osservazione in zona RE, confermando quindi in parte le previsioni dello strumento urbanistico vigente. Considerato che le aree non dispongono delle necessarie

urbanizzazioni, si prevede, come già indicato dal P.R.G.C. vigente, che l'edificabilità sia consentita previa redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.).

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere l'osservazione parzialmente

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Sono state modificate le tavole di Piano e le tabelle della zona RE

Osservazione n. 29

Osservanti: GALLO Francesco Saverio per CAVE GALLO S.r.l.

Protocollo: n. 13375 del 08.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: A “Aree per attività agricole”

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: A “Aree per attività agricole”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

L’Osservante chiede la modifica del tracciato del limite esterno della Fascia Fluviale B in sponda destra del Torrente Pellice, in corrispondenza della cosiddetta “Cava Gallo”, ubicata in prossimità della frazione San Michele. Le motivazioni addotte sono di carattere morfologico e topografico.

La richiesta è volta a ricomprendere le aree all’interno dello scenario raro “L” (ex Fascia C).

Proposta di controdeduzione:

La definizione degli scenari di alluvione adottata discende da uno strumento di pianificazione sovraordinato al P.R.G.C. (il Piano di Gestione dei Rischi di Alluvioni - P.G.R.A., approvato con D.P.C.M. del 27 ottobre 2016) pertanto, in assenza di ulteriori specifici approfondimenti di carattere idraulico, estesi ad un significativo tratto d’alveo, non risultano essere disponibili gli elementi tecnici per modificare il quadro contenuto nella Proposta Tecnica di Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 4 al P.R.G.C..

Al riguardo si segnala che l’aggiornamento del quadro del dissesto operato nell’ambito della proposta tecnica sopra richiamata risulta essere meno vincolante rispetto a quanto previsto dal Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI), lo strumento di pianificazione di settore precedente al P.G.R.A., nel quale l’area oggetto della presente osservazione era assegnata alla Fascia A (“fascia di deflusso della piena”).

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di non accogliere l’osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Non sono state apportate modifiche alle previsioni di Piano

Osservazione n. 30

Osservanti: GABBERO Davide

Protocollo: n. 13376 del 08.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: PE 1 “*Insedimenti produttivi artigianali esistenti*” e A “*Aree per attività agricole*”

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: PE 1 “*Insedimenti produttivi artigianali esistenti*” e A “*Aree per attività agricole*”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

L’Osservante chiede la correzione e l’aggiornamento della perimetrazione dell’insediamento produttivo artigianale esistente PE 1 ubicato in frazione San Luca, aggiornando contestualmente la tabella di cui all’art. 11, punto 2-6 delle N.T.A.

Proposta di controdeduzione:

Le Norme Tecniche di Attuazione, all’art. 11, punto 2-6, disciplinano gli insediamenti produttivi artigianali esistenti PE, ubicati in aree a differente destinazione, e per i quali il Piano ammette l’attività esistente. Al medesimo art. 11, al punto successivo, sono invece normati gli insediamenti produttivi non confermati ed oggetto di rilocalizzazione PR, sottolineando quindi come il Piano distingua chiaramente tra le due categorie di insediamenti PE e PR, confermando i primi, benché ubicati in zone improprie ma con esse compatibili, e obbligando alla rilocalizzazione dei secondi, in quanto decisamente incompatibili.

Gli insediamenti PE sono normati in apposita tabella (contenuta nel già citato art. 11, punto 2-6), contenente specifiche indicazioni per ogni singolo insediamento e relative possibilità edificatorie in termini di rapporto di copertura ed abitazione per custode. Il riconoscimento di tali aree avviene, sugli elaborati grafici alla scala 1:5.000, con l’indicazione del simbolo PE.

A seguito dell’informatizzazione del Piano avvenuta con precedenti varianti, è emerso che alcuni PE non siano stati individuati ovvero rappresentati difformemente dalla loro reale consistenza. Con la presente variante si propone quindi il loro aggiornamento.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di non accogliere l’osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Sono state aggiornate le tavole e la tabelle delle N.T.A. (intervento n. 17 della relazione)

Osservazione n. 31

Osservanti: GIUSTETTO Marco

Protocollo: n. 13377 del 08.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: tutto il territorio comunale

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: tutto il territorio comunale

Contenuto dell'osservazione (in sintesi):

L'Osservante, in riferimento all'art. 11, punto 1-3 delle N.T.A., che recita: *“Sugli immobili destinati alla residenza mono o bifamiliare sono ammessi una sola volta aumenti del 20% della superficie utile esistente esclusivamente per le costruzioni già esistenti, ultimate ed accatastate alla data del 31/12/1997, che non ne abbiano già usufruito nel precedente strumento urbanistico, a condizione che questi aumenti non vadano ad aumentare la capacità insediativa esistente. Si precisa che la dislocazione planimetrica di tali aumenti della superficie utile, potrà essere sistemata anche non in aderenza all'edificio residenziale, nel rispetto delle distanze da confini, fabbricati, pareti finestrate, etc. [...]”*, chiede:

- di posticipare la data di raggiungimento dei requisiti al 31/12/2005, per consentire modesti interventi di ampliamento/risanamento anche sugli immobili con meno di vent'anni di vita
- di precisare se la norma citata consente, senza incremento della capacità insediativa esistente, che un edificio mono o bifamiliare sia frazionato in più unità abitative.

Inoltre l'Osservante, in riferimento all'art. 4 *“Definizioni”*, punto 2-1 *“Bassi fabbricati”* delle N.T.A., chiede:

- per i bassi fabbricati di ammettere, oltre quelle già assentite di autorimessa ed attrezzature da giardino, anche la destinazione *“tettoia aperta”*
- in alternativa al punto precedente, di normare specificatamente tale tipologia di costruzione
- se è confermata la parte di articolo che recita *“[...] a servizio dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del P.R.G.C. [...]”*

Proposta di controdeduzione

Si propone di non posticipare la data di raggiungimento dei requisiti al 31/12/2005 anche in considerazione della numerosità degli immobili che ne sarebbero coinvolti. Si precisa inoltre che la norma, nell'indicare che gli aumenti della superficie utile non vadano ad aumentare la capacità insediativa esistente, sottintende l'impossibilità di frazionare l'unità immobiliare in più unità. Inoltre, al

fine di eliminare dal corpo normativo delle NTA possibili incertezze nell'applicazione della norma, si ritiene utile indicare, tra le destinazioni ammesse per i bassi fabbricati, anche quella di "tettoia".

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Non sono previste modifiche agli elaborati grafici di progetto

Si propone di modificare il punto 2-1 "Bassi fabbricati" dell'art. 4 "Definizioni" precisando come ulteriore destinazione d'uso quella di "tettoia".

Osservazione n. 32

Osservanti: Studio Geom. MARTINI

Protocollo: n. 13437 del 11.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: tutto il territorio comunale

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: tutto il territorio comunale

Contenuto dell'osservazione (in sintesi):

Viene segnalata una imprecisione nella legenda in merito alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua di cui all'art. 29, punto 1, lett. b della L.R. 56/77 e s.m.i., in quanto vengono indicati con la medesima campitura fasce con larghezza differente (100 m e 5 m). Si propone di aggiornare le fasce e la relativa legenda (segnalazione già contenuta nell'osservazione n. 14).

Viene inoltre osservata quella che sembra essere un'incongruenza: per i lotti di completamento attestati lungo il corso della *bealera* del Molino è previsto un arretramento pari a 10 metri, coincidente con la classe IIIb2, mentre sui lotti già edificati si potrebbero operare interventi edilizi ad una distanza inferiore e pari a 5 metri.

Si chiede che, anche per i lotti di completamento, la distanza dai corsi d'acqua da tenere nelle nuove edificazioni sia di 5 metri, limitando quindi la porzione di territorio da includersi in classe IIIb3₂ ad una fascia corrispondente a quella che è la distanza dai corsi d'acqua prevista dalle NTA per il concentrico.

Proposta di controdeduzione:

La norma Regionale (art. 29 "*Sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti, dei canali e dei rii*") citata dall'Osservante, come recita il titolo, non si occupa di definire unicamente le fasce di rispetto del fiume PO, ma stabilisce anche che "*per i fiumi non interessati dalle fasce fluviali del PAI e per i torrenti, rii e canali della restante parte del territorio, sono perimetrare e normate le aree di pericolosità e rischio secondo le disposizioni regionali, che sostituiscono le delimitazioni di cui al comma 1.*"

Inoltre, il medesimo articolo, al punto 4) prevede che "*Le norme suddette non si applicano negli abitati esistenti, e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione*"

Per la loro corretta definizione occorre quindi fare esplicito riferimento alla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" redatta in sede di variante dal Geologo incaricato dall'Amministrazione. Tali indicazioni devono essere successivamente recepite

all'interno degli elaborati grafici dello strumento urbanistico generale e nelle relative Norme di Attuazione.

Il riferimento quindi in legenda all'art. 29, punto 1, lett. b) della L.R. 56/77 e s.m.i. va giustamente riferito, in generale, all'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. Inoltre nell'area del capoluogo comunale la definizione delle fasce di rispetto del *Canale del Molino*, corso d'acqua iscritto nell'elenco delle acque pubbliche al quale si applicano pertanto i disposti del Regio Decreto n. 523 del 25/07/1904, in assenza di evidenze legate a processi di dissesto, è stata operata facendo riferimento ai criteri definiti dal comma f dell'Art. 96 del R.D. poc'anzi richiamato; nel dettaglio è stata individuata una fascia di rispetto avente profondità di 10 metri da entrambe le sponde, criterio condiviso nell'ambito della Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 15 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i.. Per quanto riguarda invece il *Canale di Via Carando* ed il *Canale del Martinetto* sono state individuate fasce di rispetto pari a 5 metri da ciascuna sponda, sulla base di quanto previsto dall'art. 14 comma 7 delle NdA del PAI, che fissa in tale larghezza la fascia minima di rispetto per i corsi d'acqua non naturali.

Nella cartografia di sintesi i terreni ricadenti all'interno delle suddette fasce sono stati assegnati alla classe IIIb3₂. Al riguardo si precisa che tale classificazione non preclude in senso assoluto interventi di carattere edificatorio. Per maggiori ragguagli in merito interventi edilizi ammessi nella suddetta classe si rimanda alla tabella contenuta nell'Allegato A della DGR n.64-7417/2014 del 7/04/2014, di seguito riportata per maggior chiarezza.

INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLA POSSIBILITA' DI RIUSO ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER USO RESIDENZIALE							
CLASSI DI PERICOLOSITÀ		IIIb2		IIIb3		IIIb4	
TIPI DI INTERVENTO		A	P	A	P	A	P
Manutenzione ordinaria		•	•	•	•	•	•
Manutenzione straordinaria		•	•	•	•	•	•
Restauro e risanamento conservativo		• senza cambio di destinazione d'uso	•	• senza cambio di destinazione d'uso	•		• senza cambio di destinazione d'uso
Adeguamento igienico-funzionale		• max 25 mq	•	• max 25 mq	• max 25 mq		• max 25 mq
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	senza frazionamento		•		•		
	con frazionamento		•		solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6, parte I, AllA della DGR n.64-7417/2014		
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	senza frazionamento		•		•		
	con frazionamento		•		solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6, parte I, AllA della DGR n.64-7417/2014		
Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98		• no nuove unità abitative	•	• no nuove unità abitative	•		• no nuove unità abitative
Ampliamento in pianta			•		• max 20% o 200 m3 senza nuove unità abitative		
Ampliamento in sopraelevazione		• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T	•	• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•		• no nuove unità abitative
Demolizione		•	•	•	•	•	•
Sostituzione edilizia			•		• con eventuali ampliamenti non superiori al 20% per un massimo di 200 m3		
Nuova costruzione			•				
Ristrutturazione urbanistica			•				
Cambio di destinazione d'uso			•		solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6, parte I, AllA della DGR n.64-7417/2014		
Cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad es. box, magazzini, parcheggi, etc...)			•		•		•

A = normativa riferita alla situazione precedente alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale

P = normativa riferita alla situazione successiva alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale

•= intervento ammesso

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

È stata aggiornata la legenda degli elaborati grafici

Osservazione n. 33

Osservanti: VIGNOLO Simone

Protocollo: n. 13908 del 19.10.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: RE 7A “Nuova espansione residenziale”

Zona urbanistica P.R.G.C. variante: A “Aree per attività agricole”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Si propone che il terreno individuato a Catasto al Fg. 71, n. 130, per la sua prossimità con la viabilità esistente e le opere di urbanizzazione e per la posizione rialzata rispetto ai lotti confinanti, sia riconosciuto come lotto di una nuova area di espansione residenziale.

Proposta di controdeduzione:

In considerazione degli studi e degli approfondimenti sugli aspetti idraulici redatti dall’ing. Ripamonti e della conseguente rivisitazione della carta di sintesi, le aree oggetto dell’osservazione ricadono in parte in classe 2b2, non presentando quindi particolari problemi per il loro sfruttamento edilizio, ed in parte in classe 3a, con conseguenti limitazioni all’edificazione. Si propone quindi di riconoscere parte delle aree oggetto di osservazione in zona RE 1, confermando quindi in parte le previsioni dello strumento urbanistico vigente. Considerato che le aree non dispongono delle necessarie urbanizzazioni, si prevede, come già indicato dal P.R.G.C. vigente, che l’edificabilità sia consentita previa redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.).

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere l’osservazione parzialmente

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Sono state modificate le tavole di Piano e le tabelle della zona RE

Osservazione n. 34

Osservanti: Arch. RUATA Silvia

Protocollo: n. 15060 del 12.11.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: RE 10 “Nuova espansione residenziale”

Art. 9 “Destinazioni” delle N.T.A.

Art. 13 “Requisiti di agibilità e requisiti generali” delle N.T.A.

Art. 8 “Descrizione delle aree” delle N.T.A.

Zone R12, RC4, R8 int. e viabilità esistente in zona San Grato

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

L’osservazione è composta da cinque singoli punti:

- 1- Si osserva che per l’area di nuova espansione RE 10 (Torino Nuovo) il P.R.G.C. prevede precise tipologie edilizie appositamente progettate ma che fino ad oggi non hanno trovato attuazione alcuna. Si chiede pertanto di rivedere le tipologie edilizie originariamente previste per la zona urbanistica ammettendo anche interventi edificatori per singoli lotti funzionali (lotti di completamento)
- 2- Si osserva che l’art. 9 “Destinazioni” delle N.T.A. contiene un elenco di destinazioni d’uso ammesse in tutte le zone residenziali che risulta ampio e non definito puntualmente tanto da consentire interpretazioni circa le possibilità di trasformazione dell’edificato ed i cambi di destinazione d’uso consentiti. Si chiede pertanto di eliminare dal contenuto testuale, individuandoli eventualmente in cartografia dove espressamente consentiti:
 - a) “gli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri, i ristoranti, i bar e gli altri esercizi simili” (ammettendo esclusivamente le attività di ristorazione ed i bar)
 - b) “le istituzioni e le associazioni di carattere assistenziale”
 - c) “i servizi non altrimenti classificati, a condizione che non siano incompatibili con la residenza e che pertanto non siano inquinanti, nocivi, pericolosi, molesti, né generatori di flussi effettivi di traffico in relazione alle caratteristiche delle aree circostanti destinate alla circolazione ed alla sosta dei veicoli”
- 3- Si osserva che l’articolo 13 “Requisiti di agibilità e requisiti generali” delle N.T.A. contiene elencazione dei requisiti geometrici e dimensionali standards minimi da rispettare per ottenere l’agibilità per destinazioni d’uso specifiche elencate nel medesimo articolo. Si chiede pertanto

la revisione del citato articolo affinché i criteri e gli standards stabiliti siano funzionali alle destinazioni d'uso consentite ed individuabili in maniera univoca nel precedente articolo 9 “Destinazioni” ed univoci per tutte le destinazioni d'uso consentite all'interno delle N.T.A.

- 4- Si osserva che l'art. 8 “*Descrizione delle aree*” delle N.T.A. individua con differenti sigle numeriche (2-5, 2-5bis, 2-6, 2-7, 2-8 e 2-9) tutte quelle aree a destinazione diversa da quella produttiva o terziaria definite come “insediamenti in attività”. Tali aree però non risultano né puntualmente cartografate né inserite all'interno delle tabelle allegate alle N.T.A. Si chiede pertanto che tali aree siano puntualmente individuate nelle tavole di Piano e nelle tabelle allegate alle N.T.A., affinché tutte le destinazioni indicate all'art. 8 abbiano una propria scheda ed un'univoca definizione cartografica
- 5- Si osserva che:
 - a) l'area R 12 e l'adiacente area RC 4 (perimetrazione 2) hanno dimensioni cartografiche non coerenti con le precedenti edizioni della variante di piano;
 - b) l'area R 8 (intervento n. 3) è normata da Tabelle di sintesi in parziale contrasto con la medesima normativa prevista dalle N.T.A. per la stessa zona;
 - c) la viabilità esistente in zona San Grato deve essere rivista e prevedere l'inserimento della rotatoria già prevista nelle precedenti edizioni di variante al Piano.Si chiedono pertanto la revisione delle aree R 12 e RC 4, della tabella che disciplina l'attuazione dell'area R 8 intervento n. 3 con eliminazione delle incongruenze e la revisione cartografica della viabilità esistente in zona San Grato

Proposta di controdeduzione:

La proposta di controdeduzione si sviluppa secondo la numerazione delle osservazioni.

- 1- Per la zona RE 10 sono state riviste le subaree e gli schemi sinottici
- 2- Si ritiene che una maggior precisazione sulle destinazioni d'uso ammesse nelle differenti zone urbanistiche non possa che migliorare la leggibilità del Piano e la sua univoca applicazione. Sono quindi state aggiornate le definizioni
- 3- Considerato che l'art. 13 “*Requisiti di agibilità e requisiti generali*” delle N.T.A. contiene espliciti riferimenti alle destinazioni d'uso di cui all'art. 9, si ritiene corretto, modificando quest'ultimo, aggiornare i riferimenti anche nell'art. 13.
- 4- Sono stati aggiornati gli elaborati di Piano
- 5- Sono stati aggiornati gli elaborati di Piano

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere, nel suo complesso, l'osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Le modifiche introdotte sono quelle elencate in precedenza

Osservazione n. 35

Osservanti: AUDERO Floriano

Protocollo: n. 15150 del 15.11.2016

Zona: via Trieste 55, Fg. 75 n. 231

Contenuto dell'osservazione (in sintesi):

L'Osservante, considerato che l'area di via Trieste 55, individuata a Catasto al Fg. 75 particella 231 è ubicata a ridosso dell'area urbanizzata RC 4, ne chiede l'inserimento quale lotto di completamento con destinazione residenziale

Proposta di controdeduzione:

Le aree oggetto di osservazione sono già parzialmente ricomprese, per una porzione ubicata a nord e per una superficie di circa 300 mq, all'interno della zona urbanistica omogenea RC 4. Verso est ed ovest sono delimitate da aree parzialmente edificate e da aree destinate a pertinenza (giardini) di abitazioni private. Verso sud, invece, il limite dell'area è coincidente con una bealera, che la separa dalle aree che, urbanisticamente ma anche nell'uso corrente, hanno destinazione agricola.

Come già riportato nell'osservazione n. 34, alla quale si rimanda, l'area oggetto di osservazione e quelle adiacenti ad est e ad ovest risultano delimitate su tre lati dal tessuto residenziale consolidato e, benché poste in adiacenza con la zona agricola, di fatto la presenza della bealera non ne consente uno sfruttamento a fini agricoli, ma sono o lasciate incolte o destinate a giardino privato delle adiacenti abitazioni. Nell'ottica di concentrare l'edificazione in aree adiacenti a quelle a destinazione residenziale e non più vocate ad un uso agricolo, valutando preventivamente la presenza delle necessarie urbanizzazioni al fine di contenere i costi di soglia ed ottimizzare i servizi esistenti, si propone di riconoscere la porzione dell'area oggetto di osservazione attualmente ricompresa in zona agricola all'interno dell'adiacente zona RC 4, con contestuale riconoscimento di un intervento di completamento indicato con il n. 3.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere l'osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Sono state aggiornate le planimetrie di Piano, riconoscendo la nuova perimetrazione della zona RC 4 e l'intervento n. 3 sull'area oggetto di osservazione.

Sono state aggiornate la tabella generale della zona RC e la tabella di dettaglio della RC 4, con individuazione degli interventi di completamento.

Osservazione n. 36

Osservanti: AUDERO Floriano per Delta Pubblicità

Protocollo: n. 15210 del 16.11.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: R 3 “*Aree urbane consolidate di antica formazione*”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

L’Osservante, considerato che parte delle aree e relativi fabbricati (individuati a Catasto al Fig. 73 particelle 864, 1031, 600, 599, 1265) ubicati in via IV Novembre e ricompresi in zona R 3 “Area urbana consolidata di antica formazione” sono destinati ad un’attività produttiva che necessita di ampliamento, per esigenze lavorative richiede che venga prevista nel Piano la possibilità di edificare nuovi volumi per una cubatura massima pari a 500 mc.

Proposta di controdeduzione:

L’osservazione, con riferimento ai numeri di mappali in essa elencati, si riferisce ad un insieme di fabbricati e/o particelle ricomprese in zona R 3, non poste in stretta adiacenza tra loro e ricomprese, secondo il Piano vigente, in differenti lotti di completamento, con conseguenti modeste difficoltà a dare piena attuazione alle previsioni di Piano. Si comprende, in ogni caso, che la necessità è quella di mantenere, per alcuni immobili, l’attuale destinazione artigianale in atto, con necessità di ampliamento. Considerato che il Piano prevede, per le generiche zone R, il riordino dell’area ed il recupero alla residenza del patrimonio edilizio, sia esso residenziale sia esso a differente destinazione, anche mediante il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi che consentano il recupero del 90% della volumetria esistente, si ritiene di poter riconoscere sugli elaborati di Piano un unico intervento che ricomprenda tutti gli immobili esistenti in zona R 3, consentendone il recupero alla residenza secondo le norme di Piano. In alternativa, in considerazione dell’attività artigianale esistente e riconosciuta dal Piano con il simbolo \boxed{PC} , si prevede di consentire, come avviene già in altre zone, un ampliamento fisiologico “una tantum” per il mantenimento dell’attività esistente, con un incremento del 20% della volumetria destinata all’attività medesima. Contestualmente, considerati gli obiettivi della variante e le finalità delle zone R, si prevede una ripermimetrazione, in riduzione, della zona omogenea, riportando alla destinazione agricola alcune aree poste ad est.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere parzialmente l’osservazione.

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Negli elaborati grafici di Piano è stata riperimetrata la zona R 3 ed è stato individuato un unico intervento (n. 1) a ricomprende tutta la zona urbanistica omogenea.

Nelle NTA e relative schede sono stati aggiornati gli interventi soggetto a strumento urbanistico esecutivo ed inserita la possibilità di ampliamento “una tantum”.

Osservazione n. 37

Osservanti: ALCIATO Battistina

Protocollo: n. 661 del 16.11.2016

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: RC 30 “*Aree urbane consolidate di recente formazione*” – int. 2

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

L’osservante, in riferimento alla porzione di terreno distinto a Catasto Fg. 79 particella 203, ricompreso in zona RC 30 “Area urbana consolidata di recente formazione” intervento n. 2 ed ubicato in strada Circonvallazione, e per il quale è prevista una volumetria edificabile pari a 300 mc, chiede la modifica dello strumento urbanistico volta ad eliminare le citate capacità edificatorie, riportando quindi il terreno alla originale destinazione agricola.

Proposta di controdeduzione:

Considerata la posizione marginale rispetto al tessuto edificato e l’adiacenza con la zona agricola, preso atto che tali aree sono realmente utilizzate a fini agricoli, e visto che le aree ricadono nella prima classe di Capacità di Uso dei Suoli, si ritiene che la riduzione della zona urbanistica omogenea RC 30 sia in linea con i principi ispiratori e gli obiettivi della variante strutturale.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere l’osservazione.

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Sono state modificate le tavole di Piano, introducendo la riduzione della superficie territoriale della zona urbanistica RC 30.

Sono state modificate le tabelle allegate alle N.T.A., sia quella generale delle zone RC, sia quella puntuale della zona RC 30, aggiornandone la superficie, eliminando l’intervento n. 2 rinumerando gli interventi rimasti.

Osservazione n. 38

Osservanti: VIGNOLO Renato

Protocollo: n. 1624 del 07.02.2017

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: A “Aree per attività agricole”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

L’Osservante, in riferimento agli immobili ubicati in frazione San Luca n. 59, e distinti a Catasto al Fg. 10 mappali 122, 121, 325, 320, 322, 318, 316, 324, 111, 110, attualmente inseriti in due zone distinte del PRGC (A - “Aree per attività agricole” e nuclei RA), chiede, in previsione di una crescita futura dell’Azienda Agricola esistente, la perimetrazione all’interno del nucleo RA anche di alcuni appezzamenti ubicati a sud.

Proposta di controdeduzione:

Con riferimento alle Norme tecniche di Attuazione, l’art. 8 “Descrizione delle aree”, al punto 1-4 “Nuclei frazionali – RA” li definisce come [...] “costituiti da agglomerati di poche case poste lungo la strada di collegamento che porta al concentrico e dove, oltre alle residenze agricole, si hanno residenze di non agricoltori.”

Le aree oggetto dell’osservazione, che si richiede vengano ricomprese all’interno della perimetrazione del nucleo frazionale, sono attualmente inedificate e riconosciute per la maggior parte in zona agricola “A 1”, e per una piccola porzione in zona agricola “A 2”.

Non si comprende, in realtà, come la presenza della fascia di rispetto stradale renda difficile, se non impossibile, lo sviluppo ed il miglioramento dell’azienda agricola esistente, considerata la destinazione agricola dell’area oggetto di osservazione. Si ritiene quindi non coerente con le definizioni e gli obiettivi del Piano ricomprendere all’interno della perimetrazione di un nucleo frazionale, come sopra definito dalle norme vigenti, un’area a destinazione agricola ed inedificata.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di non accogliere l’osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Non sono previste modifiche allo strumento urbanistico vigente

Osservazione n. 39

Osservanti: PRONINO Giorgio

Protocollo: n. 1631 del 07.02.2017

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: RC 13 “*Aree urbane consolidate di recente formazione*” – int. n. 2

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

L’Osservante segnala come sull’area ubicata in zona RC 13 “*Aree urbane consolidate di recente formazione*” – intervento n. 2, individuata a Catasto al Fg. 71 particella 354, il Piano riconosca una cubatura massima realizzabile pari a 500 mc, a fronte di una superficie territoriale di 1354 mq, per un indice territoriale equivalente pari a 0,37 mc/mq, di molto inferiore allo 0,77 mc/mq previsto dalla tabella generale delle zone RC.

Propone pertanto che, in variante, il Piano riconosca sull’area una capacità edificatoria pari ad almeno 900 mc, pari ad un indice territoriale di 0,66 mc/mq, comunque inferiore a quello generico delle zone RC.

Proposta di controdeduzione:

Gli approfondimenti di carattere idraulico condotti dallo Studio Ripamonti secondo quanto richiesto nel parere unico reso, ai sensi della DGR n.64-7417/2014 del 7/04/2014, nell’ambito della Conferenza di copianificazione ai sensi dell’art. 15 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i. hanno confermato le problematiche di natura idraulica a carico del settore del capoluogo comunale entro il quale è compreso il lotto oggetto dell’osservazione. Sulla base di quanto sopra illustrato, fermi restando i vincoli della cartografia di sintesi e le misure definite nel cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale previsti per le classi IIIb, non si ritiene sussistano gli elementi per modificare la densità edilizia del lotto.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di non accogliere l’osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Non sono previste modifiche allo strumento urbanistico vigente

Osservazione n. 40

Osservanti: GAZZERA Aldo – TEALDI Agostino

Protocollo: n. 1788 del 08.02.2017

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: R 15 “*Aree urbane consolidate di antica formazione*”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Premesso che sull’area della superficie di circa 2.500 mq sita in corso Wuillermin n. 9, censito a Catasto al Fg. 73 particella 35, e individuata nel PRGC vigente in zona R 15 “*Aree urbane consolidate di antica formazione*” insistono fabbricati a destinazione sia residenziale sia extra-residenziale, in mediocre stato di conservazione e privi di particolari caratteri architettonici e documentari, inseriti in un contesto dotato di allacciamenti e sottoservizi ed a destinazione residenziale, ed in particolare opera la Ditta commerciale-artigianale “Compres S.r.l.”, per la quale è prevedibile un trasferimento dell’attività in altra sede, l’Osservante, al fine di favorire il recupero dell’edificato esistente, porge domanda affinché venga modificato il P.R.G.C. consentendo la trasformazione di tutti e/o parte dei volumi esistenti (1.800 mc il fabbricato lungo corso Wuillermin e 2.300 mc quelli interno cortile) per complessivi 4.100 mc

Proposta di controdeduzione:

Il Piano Regolatore vigente individua le zone “R” quali “*Aree urbane consolidate di antica formazione*” e per esse individua, quale obiettivo, il riordino dell’area ed il recupero del patrimonio edilizio abitativo esistente. Le Norme Tecniche di Attuazione, all’art. 11 “*Prescrizioni*” prevedono che:

“[...] Sugli immobili con destinazione diversa da quella residenziale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.

Sono ammesse inoltre operazioni di recupero alla residenza di volumi esistenti abbandonati e sottoutilizzati con destinazione diversa da quella residenziale. Sono recuperabili ad uso residenziale i volumi compresi negli edifici principali, e quelli caratterizzati da dimensioni, struttura e posizionamento compatibili con tale riuso; tali operazioni sono attuabili con le sottoelencate modalità di intervento:

- con permesso di costruire è ammesso il recupero ai fini residenziali fino al 20% del loro volume dopo aver vincolato la restante volumetria ad uso diverso dalla residenza o aver provveduto, sempreché, non sia alterata la struttura urbana dei luoghi, all’eliminazione della stessa. Mq. 75 di superficie netta sono comunque sempre recuperabili e sono utilizzabili una volta sola. (Tale superficie è comprensiva di eventuale autorimessa)

- con strumento urbanistico esecutivo è ammesso il recupero a fini residenziali dei fabbricati riportati in apposita tabella e in planimetria. Tale recupero potrà avvenire fino ad un massimo del 90% del volume esistente e dopo aver provveduto alla demolizione della parte eccedente con interventi di risanamento conservativo urbano ovvero il recupero della stessa con destinazione diversa da quella residenziale.”

Allo stato attuale l'area oggetto dell'osservazione non è né riconosciuta all'interno della tabella citata dall'articolo, né vi sono perimetrazioni, sugli elaborati di Piano, che consentano il recupero della volumetria non residenziale. Tutto in ciò in linea con le previsioni di Piano, in quanto sull'area è riconosciuta, ai sensi dell'art. 8 “Descrizione delle aree” punto 2-7 “Insedimenti commerciali – \boxed{T} ” la presenza di insediamenti utilizzati a fini commerciali per i quali è confermata la destinazione produttiva medesima. L'art. 11 “Prescrizioni”, punto 2-8 “Insedimenti commerciali \boxed{T} e $\boxed{T2}$ ”, recita:

“[...] Gli interventi ammessi sugli insediamenti \boxed{T} sono:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile esistente (usufruibile una sola volta), purché, sul terreno su cui insiste l'attività sia rispettato il rapporto di copertura di 0,50 mq/mq e siano reperite aree a parcheggio in misura del 100% della superficie dell'ampliamento e siano compatibili con le caratteristiche degli insediamenti delle aree omogenee all'interno delle quali insistono gli edifici.

Sono comunque ammessi, una tantum, ampliamenti non superiori a 50 mq. di superficie utile.”

Considerato che l'Osservante segnala la possibilità di rilocalizzazione dell'attività commerciale, si ritiene che lo strumento urbanistico debba prendere in considerazione la possibilità di recupero degli immobili a destinazione non residenziale presenti nell'area, al fine di evitarne l'abbandono ed il degrado. Si può quindi procedere, come da indicazioni di P.R.G.C. vigente su altre aree, al riconoscimento, nelle tabelle e sugli elaborati di Piano, delle aree oggetto di osservazioni quali ambiti nei quali è ammesso il recupero a fini residenziali del 90% del volume dei fabbricati a differente destinazione, con contestuale demolizione, ovvero recupero a destinazione non residenziale, della volumetria eccedente.

Valutato però il contesto edilizio della zona R 15 ed il fronte di c.so Wuillermin sulla destra entrando in Villafranca Piemonte partendo dall'incrocio con via Campra, si ritiene che, salvo puntuali e sporadici episodi di interventi edilizi realizzati nel passato, sia chiaramente leggibile un filo di fabbricazione tipologicamente definito e rappresentativo dell'epoca rurale, con intervallarsi di portoni carrai ed accessi ai cortili interni. Si ritiene pertanto che la complessiva trasformazione alla

destinazione residenziale dei fabbricati oggetto dell'osservazione non possa prescindere dal mantenimento dell'attuale fronte edilizio su c.so Wuillermin, potendo operare su di esso con interventi fino alla ristrutturazione (intervenendo quindi anche con la demolizione e ricostruzione) ma con riproposizione dell'attuale manufatto edilizio in termini tipologici, modulari, di posizione e dimensionali, unica eccezione per un eventuale modesto allargamento della manica verso l'interno cortile che potrà essere concesso per il fabbricato più ad est, per allinearlo con quello posto in adiacenza ad ovest.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere l'osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Sugli elaborati di Piano è stata riconosciuta una perimetrazione che consenta di intervenire, tramite strumento urbanistico esecutivo, al recupero alla residenza dei volumi a differente destinazione.

Sulle norme di Piano e relative tabelle è stata puntualmente individuata, per gli immobili ricompresi nella zona R 15, la possibilità di recupero della volumetria non residenziale, con mantenimento del fronte edilizio di c.so Wuillermin

Osservazione n. 41

Osservanti: SCARAFIA Giovanni

Protocollo: n. 1789 del 08.02.2017

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: RC 12 “*Aree urbane consolidate di recente formazione*”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Premesso che sull’area di circa 4.200 mq sita in corso Wuillermin n. 40, censita al Catasto al Fig. 73 particelle 1, 2 e 3, e individuata nel PRGC vigente in zona RC 12 “*Aree urbane consolidate di recente formazione*” insistono attualmente fabbricati rurali costituenti l’azienda agricola familiare dell’Osservante, in mediocre stato di conservazione, privi di particolari caratteri architettonici e documentari, inseriti in un contesto a destinazione residenziale dotato di allacciamenti e sottoservizi, l’Osservante chiede, considerata la possibilità di una futura cessazione dell’attività agricola, che vengano modificate le previsioni di Piano al fine di poter trasformare e recuperare le volumetrie attuali alla residenza, prevedendo una cubatura pari a 7.000 mc

Proposta di controdeduzione:

Il Piano Regolatore vigente individua le zone “RC” quali “*Aree urbane consolidate di recente formazione*” e per esse ammette interventi fondiari sui singoli edifici, non superando, nel caso di demolizione e ricostruzione, la volumetria esistente. Le aree, ed i relativi immobili, oggetto di osservazione sono inoltre riconosciuti, negli elaborati grafici di Piano, quali strutture degli allevamenti di tipo A, per i quali sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria. In linea generale, nelle zone RC, sugli immobili con destinazione diversa da quella consentita nell’area normativa sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.

Considerato che l’Osservante segnala la possibilità di una prossima cessazione dell’attività agricola che viene attualmente svolta sulle aree in oggetto, si ritiene che lo strumento urbanistico debba prendere in considerazione la possibilità di recupero degli immobili a destinazione non residenziale presenti nell’area, al fine di evitarne l’abbandono ed il degrado. Si può quindi procedere, come da indicazioni di P.R.G.C. vigente su altre aree, al riconoscimento, nelle tabelle e sugli elaborati di Piano, delle aree oggetto di osservazione quali ambiti nei quali è ammesso il recupero a fini residenziali del volume dei fabbricati a differente destinazione, nei limiti della volumetria esistente. In particolare, valutando il contesto e le preesistenze, in analogia di quanto previsto già attualmente dal Piano per le zone “R”, si ritiene che siano recuperabili ad uso residenziale unicamente i volumi compresi negli edifici principali,

con esclusione delle tettoie con struttura metallica. Il recupero alla destinazione residenziale potrà interessare il 100% della volumetria esistente e dovrà avvenire con interventi di restauro e risanamento conservativo, non prevedendo interventi di demolizione e ricostruzione. Inoltre, al fine di conservare la testimonianza agricola dell'insediamento e mantenerne la leggibilità verso gli spazi pubblici, si prescrive il mantenimento dell'attuale manufatto di ingresso in mattoni, vincolando il recupero della volumetria all'esecuzione di interventi di restauro e risanamento conservativo su di esso. Si richiede infine che l'intervento preveda la realizzazione, e l'eventuale dismissione, se richiesta dall'Amministrazione, del marciapiede su c.so Wuillermin, in prosecuzione di quello esistente.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione.

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Sugli elaborati di Piano è stata riconosciuta una perimetrazione che consenta di intervenire al recupero alla residenza dei volumi a differente destinazione.

Sulle norme di Piano e relative tabelle è stata puntualmente individuata la possibilità di recupero della volumetria non residenziale con relative indicazioni del tipo di intervento.

Osservazione n. 42

Osservanti: MIGNOLA Domenico

Protocollo: n. 1790 del 08.02.2017

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: R 15 (17) “*Aree urbane consolidate di antica formazione*”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Premesso che sull’area di circa 2.400 mq sita in corso Wuillermin n. 16, censita al Catasto al Fig. 73 particella 1462, e individuata nel PRGC vigente in zona R 15 “*Aree urbane consolidate di antica formazione*” insistono attualmente fabbricati rurali costituenti l’azienda agricola familiare dell’Osservante, in mediocre stato di conservazione, privi di particolari caratteri architettonici e documentari, inseriti in un contesto a destinazione residenziale dotato di allacciamenti e sottoservizi, l’Osservante chiede, considerata la possibilità di una futura cessazione dell’attività agricola, che vengano modificate la previsioni di Piano al fine di poter trasformare e recuperare le volumetrie attuali alla residenza, prevedendo una cubatura pari a 6.500 mc

Proposta di controdeduzione:

L’Osservante individua in zona R 15 le aree ma, a parere dello scrivente, visti i riferimenti catastali, le aree sono riconosciute dal P.R.G.C. vigente in zona R 17. Quindi la presente proposta di controdeduzione va riferita a tale zona urbanistica.

Il Piano Regolatore vigente individua le zone “R” quali “*Aree urbane consolidate di antica formazione*” e per esse individua, quale obiettivo, il riordino dell’area ed il recupero del patrimonio edilizio abitativo esistente. Le Norme Tecniche di Attuazione, all’art. 11 “*Prescrizioni*” prevedono che:

“[...] Sugli immobili con destinazione diversa da quella residenziale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.

Sono ammesse inoltre operazioni di recupero alla residenza di volumi esistenti abbandonati e sottoutilizzati con destinazione diversa da quella residenziale. Sono recuperabili ad uso residenziale i volumi compresi negli edifici principali, e quelli caratterizzati da dimensioni, struttura e posizionamento compatibili con tale riuso; tali operazioni sono attuabili con le sottoelencate modalità di intervento:

- con permesso di costruire è ammesso il recupero ai fini residenziali fino al 20% del loro volume dopo aver vincolato la restante volumetria ad uso diverso dalla residenza o aver provveduto, sempreché, non sia alterata la struttura urbana dei

luoghi, all'eliminazione della stessa. Mq. 75 di superficie netta sono comunque sempre recuperabili e sono utilizzabili una volta sola. (Tale superficie è comprensiva di eventuale autorimessa)

- con strumento urbanistico esecutivo è ammesso il recupero a fini residenziali dei fabbricati riportati in apposita tabella e in planimetria. Tale recupero potrà avvenire fino ad un massimo del 90% del volume esistente e dopo aver provveduto alla demolizione della parte eccedente con interventi di risanamento conservativo urbano ovvero il recupero della stessa con destinazione diversa da quella residenziale.”

Allo stato attuale l'area oggetto dell'osservazione non è né riconosciuta all'interno della tabella citata dall'articolo, né vi sono perimetrazioni, sugli elaborati di Piano, che consentano il recupero della volumetria non residenziale. Non risulta che l'area sia individuata quale azienda agricola.

Considerato che l'Osservante segnala la possibilità di una prossima cessazione dell'attività agricola che viene attualmente svolta sulle aree in oggetto, si ritiene che lo strumento urbanistico debba prendere in considerazione la possibilità di recupero degli immobili a destinazione non residenziale presenti nell'area, al fine di evitarne l'abbandono ed il degrado. Si può quindi procedere, come da indicazioni di P.R.G.C. vigente su altre aree, al riconoscimento, nelle tabelle e sugli elaborati di Piano, delle aree oggetto di osservazioni quali ambiti nei quali è ammesso il recupero a fini residenziali del 90% del volume dei fabbricati a differente destinazione, con contestuale demolizione, ovvero recupero a destinazione non residenziale, della volumetria eccedente.

Valutato però il contesto edilizio della zona R 17, si ritiene che potrebbe risultare un errore urbanistico concedere la demolizione dei fabbricati in oggetto, che rappresentano importante testimonianza degli insediamenti agricoli e del tessuto abitativo di Villafranca Piemonte. Il riferimento potrebbero essere la frammentazione dei fronti e del tessuto edilizio che si sono venuti a formare, ad esempio, nell'adiacente zona R 16, dove interventi eseguiti dagli anni '70 ad oggi, rispettosi delle Norme di Piano ma non delle tipologie edilizie e dell'unitarietà dei fronti, hanno comportato la rottura dell'asse visivo unitario entrando in Villafranca Piemonte.

Si ritiene pertanto che la complessiva trasformazione alla destinazione residenziale dei fabbricati oggetto dell'osservazione non possa prescindere dal mantenimento degli immobili esistenti, introducendo la possibilità di recupero totale dei volumi attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo che, volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere l'osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Sugli elaborati di Piano è stata riconosciuta una perimetrazione che consenta di intervenire, tramite strumento urbanistico esecutivo, al recupero alla residenza dei volumi a differente destinazione.

Sulle norme di Piano e relative tabelle è stata puntualmente individuata la possibilità di recupero della volumetria non residenziale nella sua complessità, con mantenimento degli immobili e possibilità di intervenire attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo.

Osservazione n. 43

Osservanti: GIORDANO Alberto

Protocollo: n. 3938 del 25.03.2017

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: RC 13 “*Aree urbane consolidate di recente formazione*” – int. n. 34

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

L’Osservante, in riferimento alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare e relativa Carta di Sintesi, considerato che l’area sita in via Bartolomeo Stobbia individuata a Catasto al Fg. 71, n. 354 ed ubicata in zona RC 13 “*Aree urbane consolidate di recente formazione*”, è stata inserita all’interno della classe IIIb con conseguente individuazione di interventi di riassetto territoriale (cronoprogramma), chiede che tale area possa essere stralciata dalle opere previste nel cronoprogramma sopra menzionato, e che gli sia consentita l’attuazione di singole e specifiche opere di difesa tali da impedire che eventuali piene dei Canali di Via Carando e del Molino possano allagare la proprietà, impegnandosi inoltre ad edificare ad una quota superiore rispetto al livello massimo della piena alluvionale ed a realizzare le canalizzazioni delle acque bianche e nere installando valvole di “non ritorno”.

Proposta di controdeduzione:

Gli approfondimenti di carattere idraulico condotti dallo Studio Ripamonti secondo quanto richiesto nel parere unico reso, ai sensi della DGR n.64-7417/2014 del 7/04/2014 nell’ambito della Conferenza di copianificazione ai sensi dell’art. 15 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i., hanno confermato le problematiche di natura idraulica a carico del settore del capoluogo comunale entro il quale è compreso il lotto oggetto dell’osservazione. Sulla base di quanto sopra illustrato la cartografia di sintesi non è stata modificata, pertanto l’edificazione del lotto in esame non può essere svincolata dall’attuazione delle misure definite nel cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale previsti per le classi IIIb.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di non accogliere l’osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Non sono state apportate modifiche allo strumento urbanistico

Osservazione n. 45

Osservanti: MONETTI Massimo – MALFATTO Bruno

Protocollo: n. 11637 del 23.09.2017

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: RE 10 “*Nuova espansione residenziale*” – sub. A1

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Considerato che le aree ricomprese in zona RE 10 – subarea A1 sono servite dal prolungamento di via XXV Aprile, gli Osservanti chiedono che dette aree vengano riconosciute all’interno della zona omogenea adiacente “RC 1” quale lotto di completamento.

Proposta di controdeduzione:

Analizzate le previsioni di Piano sulle aree in oggetto, si osserva che risultano ricomprese in zona omogenea RE 10, che rappresenta un elemento unitario di ricucitura dello sfrangiamento urbano verso l’area agricola. L’Amministrazione comunale, consapevole delle difficoltà di dare attuazione alle previsioni urbanistiche indicate per la zona omogenea, ha previsto, nel progetto preliminare della variante strutturale n. 4, alcuni interventi che, senza modificare né la sostanza né gli obiettivi dello strumento urbanistico vigente, hanno lo scopo di incentivare la realizzazione degli interventi edilizi nell’area. In particolare occorre fare riferimento all’intervento di variante n. 25, che prevede, in breve sintesi, una differente ripartizione delle subaree di intervento ed un ulteriore schema sinottico tipologico-compositivo.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di non accogliere l’osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Non sono state apportate modifiche allo strumento urbanistico

Osservazione n. 46

Osservanti: STUDIO GEOMETRI MARTINI per conto dei Sigg. RICOTTO Luciano e RICOTTO Mauro

Protocollo: n. 14420 del 29.11.2017

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: Nucleo Frazionale San Giovanni - PE 3 “*Insedimenti produttivi artigianali esistenti*” – A1 “*Aree per attività agricole*”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

Si osserva che in Frazione San Giovanni la Ditta di autotrasporti Picotto è riconosciuta, all’interno del nucleo frazionale, quale insediamento produttivo artigianale esistente PE. Per tale insediamento la tabella di Piano individua una superficie fondiaria pari a 14.064 mq, mentre si segnala che la reale superficie a disposizione dell’attività è pari a 23.213 mq. Considerato che la Ditta si è notevolmente ammodernata ed ha intenzione di ampliare l’attività esistente, si chiede di aggiornare la tabella di Piano inserendo la reale superficie fondiaria pari a 23.213 mq.

Proposta di controdeduzione:

Fatte le opportune verifiche sulla reale consistenza delle aree in proprietà alla Ditta di autotrasporti Ricotto rispetto a quanto effettivamente riportato dagli elaborati di Piano, si è potuto constatare che lo strumento urbanistico non recepisce la reale dimensione territoriale della Ditta osservante. Si propone quindi di aggiornare, negli elaborati di Piano, la consistenza del relativo PE.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di accogliere parzialmente l’osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Sono stati aggiornati gli elaborati grafici di Piano, individuando l’esatta consistenza della Ditta Osservante.

Nelle NTA è stata aggiornata la tabella delle zone PE di cui al punto 2-6 “*Insedimenti produttivi artigianali esistenti*” PE” dell’art. 11 “*Prescrizioni*”.

Osservazione n. 47

Osservanti: SELVATICO Geometra Luigi per conto di ROVETTO Pier Angelo

Protocollo: n. 14725 del 07.12.2017

Zona urbanistica P.R.G.C. vigente: PC 18 “*insediamenti produttivi consolidati*”

Contenuto dell’osservazione (in sintesi):

L’Osservante, in riferimento alla zona PC 18, chiede che per detta area sia riconosciuta la possibilità di insediare attività consociate tra L2 e quella attualmente condotta (artigianale-commerciale) ed attività di somministrazione alimenti.

Proposta di controdeduzione:

Dall’analisi dello strumento urbanistico vigente si rileva che la zona PC 18, oggetto di osservazione, risulta già riconosciuta all’interno di una Localizzazione commerciale urbano periferica non addensata L.2, con conseguente possibilità di attivazione delle tipologie distributive previste dalla tabella di compatibilità di cui all’art. 17 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99e s.m.i., così come da ultimo modificata con D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012.

Proposta del Progettista al Consiglio Comunale

Si propone di non accogliere l’osservazione

Integrazioni/variazioni alla disciplina urbanistica

Non sono state apportate modifiche allo strumento urbanistico

Sintesi delle osservazioni della Città Metropolitana di Torino e relative proposte di controdeduzione

	OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
Città Metropolitana di Torino Area Territorio, Trasporti e Protezione Civile Servizio Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica		
2.a)	Si chiede di verificare la riduzione degli abitanti potenzialmente insediabili per le zone RE stralciate nella proposta tecnica del progetto preliminare, sottolineando la possibilità di un refuso nei conteggi	Sono stati rivisti i conteggi degli abitanti insediabili nelle zone RE, anche in funzione delle modifiche apportate a seguito degli approfondimenti idraulici <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u>
2.b)	Si chiede di dare maggior dettaglio, nelle tabelle 2-1 e 3-1 delle N.T.A., al conteggio degli abitanti insediabili ed all'eliminazione della colonna "volume edificato"	È stata reintrodotta, nelle tabelle 2-1 e 3-1, la colonna del "volume edificato" ed è stato ripristinato il numero degli abitanti insediati ed insediabili vigente. Gli unici aggiornamenti sono dovuti: <ul style="list-style-type: none"> - per quanto attiene agli abitanti insediati, ad una differente ripartizione delle zone omogenee ed una verifica quantitativa con l'ufficio anagrafe; - per quanto attiene agli abitanti insediabili, ai nuovi interventi di completamento introdotti con la variante secondo il rapporto specificato dal Piano all'art. 4, punto 14) <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u>
2.c)	Si sottolinea la necessità di aggiornare le cartografie di Piano segnalando le piste ciclabili, al fine di incentivare nuovi percorsi a scala comunale. In particolare si segnala il tratto esistente in via Potere Devesio, frazione Cantogno, strada Cantogno, strada Cardè, via IV Novembre, via San Sebastiano, via San Sudario ed il tratto in progetto sulla S.P. n. 150 (strada Faule)	È stato inserito sulle tavole in scala 1:5.000 il tracciato delle ciclostrade esistenti ed in progetto individuate sugli elaborati grafici del PTC2. (cfr. intervento n. 42) <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u>
3.a)	Per gli interventi previsti nelle zone RS 3, RS 8 e RS 12, si chiede di produrre schede specifiche con approfondimenti fotografici	Nella relazione illustrativa della variante sono state allegate ulteriori immagini fotografiche degli immobili in oggetto, che dimostrano l'assoluta assenza, su tali immobili, di strutture di particolare pregio. <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u>
3.b)	Con riferimento all'intervento n. 7 (zone RE 4) si suggerisce di sostituire la previsione di prolungare via Costanzo Festa con il prolungamento di via Bartolomeo Stoppia	Sono state riviste, a seguito degli approfondimenti idraulici, le previsioni urbanistiche delle zone RE 4, RE 5 e RE 7 e della relativa viabilità. <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u>

	OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
3.c)	Intervento n. 13, nuova zona RE 2: si suggerisce di spostare la viabilità dal margine dell'area ad una zona interna, per servire i lotti di nuova edificazione	La zona RE 2 è stata ridotta nella sua estensione territoriale ed è stata eliminata la viabilità al margine con la zona agricola. <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u>
3.d)	Si suggerisce di limitare le previsioni introdotte per la realizzazione di strutture provvisorie per attività ludico-sportive anche alle aree ricomprese in fascia A del PAI	È stata introdotta una limitazione per le aree interessate da scenario di alluvione "frequente H" (ex fascia A del PAI). (cfr intervento n. 31) <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u>
3.e)	A titolo collaborativo, si ricorda che per la realizzazione di opere pubbliche all'interno della fascia cimiteriale occorre il preventivo parere dell'A.SL. competente	Le aree a servizio sono dedicate a spazi pubblici per parco, il gioco e lo sport. <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u>
3.f)	In merito alla perimetrazione della fascia di rispetto cimiteriale, si precisa che la fascia di rispetto deve individuare un'area di inedificabilità pari a 200 metri nell'intorno del cimitero	In variante, ai sensi dell'art. 27, comma 6 ter della L.R. 56/77 e s.m.i., si propone, previo parere favorevole della competente ASL, il mantenimento dell'attuale fascia cimiteriale, anche in considerazione delle convenzioni edilizie già stipulate dall'Amministrazione con soggetti privati. (cfr. intervento n. 24) <u>Si propone di non accogliere l'osservazione</u>
3.g)	In merito all'adeguamento del P.R.G.C. alla variante del PTC2 "Seveso", si suggerisce di integrare le N.T.A. con un articolato dedicato	Sono state integrate le N.T.A. con apposito articolo. (cfr intervento n. 43) <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u>
3.h)	Si consiglia di trattare separatamente dalla variante urbanistica la delimitazione delle aree dense, libere e di transizione	La proposta di delimitazione delle aree dense, libere e di transizione verrà trattata separatamente dalla variante urbanistica. <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u>
3.i)	Si ricorda che gli usi civici sono assoggettati a vincolo paesaggistico con la legge 490/1999. Si consiglia pertanto di individuarli in sede di variante, al fine di non ricomprenderli all'interno di aree di nuova espansione	Sono stati individuati gli usi civici presenti sul territorio comunale. (cfr intervento n. 20).
3.j)	Sarebbe opportuno adottare, nel progetto preliminare, la scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla Regione	Al progetto preliminare della variante strutturale n. 4 è stata allegata la scheda quantitativa dei dati urbani, redatta sul modello regionale. <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u>
3.k)	si suggerisce di segnalare nella cartografia di Piano le aree di accoglienza individuate dal Piano comunale di Protezione Civile	Allo stato attuale il comune di Villafranca Piemonte non ha ancora individuato sul Piano comunale di Protezione Civile le aree di accoglienza. Al momento della loro individuazione saranno inserite nel P.R.G.C. <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u>
3.l)	Si ricorda la necessità che tutti gli elaborati costituenti la variante siano firmati	Il progetto preliminare conterrà le firme necessarie. <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u>
3.m)	Si chiede di integrare gli atti della variante con la carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	Ai documenti grafici del progetto preliminare della variante strutturale n. 4 sono stati allegati 5 tavole di sovrapposizione tra la Carta di Sintesi e le previsioni di P.R.G.C. in scala 1:5.000 <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u>

	OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
Città Metropolitana di Torino Area Sviluppo Sostenibile e Pianificazione Ambientale Servizio Tutela e Valutazioni Ambientali N.B.: sono riportate unicamente le osservazioni con stretta valenza urbanistica. Per le rimanenti osservazioni fare riferimento ai documenti prodotti dall'Organo Tecnico Comunale		
1)	<p>Si evidenziano alcune criticità: Zona RE 1: area agricola in classe IV di capacità d'uso dei suoli, consumo di suolo a margine dell'edificato, possibile criticità tra edifici agricoli esistenti e residenziali in progetto; Zone RE 2, RE 3, RE 4 e PN 2: area agricola in classe I di capacità d'uso dei suoli, posizione all'esterno dell'urbanizzato esistente, consumo di suolo agricolo non urbanizzato; Zona RE 4: criticità idrogeologica in classe IIIb2. Considerato il consumo di suolo prodotto si richiede di definire adeguate misure di compensazione ambientale</p>	<p>La nuova zona RE 1 e la zona PN 2 presenti nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare sono state stralciate e le aree sono state ricondotte all'originaria destinazione agricola. Le nuove zone RE 2 e RE 3 sono state riviste, in riduzione, nella loro estensione territoriale. A seguito di approfondimenti idraulici, sono state risolte le criticità idrogeologiche della zona RE 4 e, dove invece sono state confermate, le aree sono state ricondotte alla destinazione agricola. È stata inoltre integrata la tavola P4.2 che individua le aree sulle quali devono essere realizzati gli interventi di compensazione. <u>Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione</u></p>
2)	<p>Prevedere approfondimenti sui bordi urbani, dotazione di attrezzature e miglioramento dell'ambiente urbano.</p>	
3)	<p>Zona RE 4: in relazione alle problematiche di natura idraulica evidenziate si richiede di produrre schede contenenti prescrizioni ambientali</p>	<p>Per le zone RE di nuova individuazione, così come per la zona RE 4 già prevista dallo strumento urbanistico vigente, nelle schede allegatale alle N.T.A. sono state introdotte prescrizioni ambientali. <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u></p>
4)	<p>Si consiglia di individuare e tutelare le aree umide ed i SIR. Si suggerisce di valutare la valenza naturalistico-ambientale del reticolo idrografico minore e delle zone umide come elemento della Rete Ecologica Locale (REL).</p>	<p>I due SIR ed il SIC presenti sul territorio comunale sono già stati individuati nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare. Nella proposta Tecnica del Progetto definitivo, avendo a disposizione gli shp file, si valuteranno la valenza naturalistico-ambientale del reticolo idrografico minore e delle zone umide come elemento della Rete Ecologica Locale, nonché le eventuali necessità di miglioramento con eventuali interventi di compensazione ambientale. <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u></p>

	OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
5)	Si ritiene importante ricorrere a misure di compensazione ambientale che valorizzino l'esistente (in particolare i filari arborei lungo i rii) e creino nuove aree di connettività ecologica, quali la creazione di aree a potenziamento della rete ecologica locale, recupero ambientale di aree degradate, rinaturalizzazione di aree dismesse, etc.... Le opere di nuova realizzazione dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione. Si suggerisce di individuare le aree sulle quali far atterrare le misure compensative, inquadrandoli in uno scenario ambientale esteso a tutto il territorio comunale	È stata implementata la tavola P4.2 “ <i>Planimetria di dettaglio delle zone di compensazione ambientale</i> ” individuando anche le aree contigue come luoghi deputati per localizzare le compensazioni. Inoltre, seguendo le indicazioni contenute nel parere dell’Organo Tecnico Comunale sulla verifica di assoggettabilità alla VAS della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, sono stati individuati, quali luoghi potenzialmente interessati dalle opere di compensazione, i sentieri naturalistici Parco del Monviso. <u>Si propone di accogliere l’osservazione</u>

Sintesi delle osservazioni dell’ARPA Piemonte e relative proposte di controdeduzione

ARPA Piemonte Dipartimento territoriale Nord Ovest Struttura Semplice Attività Produttive		
	si evidenzia che a fronte di un consumo di circa 12 ettari di suolo attualmente non edificato non sono previste le necessarie modalità di compensazione	Premesso che il progetto di variante comprende una moltitudine di interventi finalizzati al recupero delle aree già urbanizzate, che sono stati individuati come prioritari, il progetto preliminare prevede, in recepimento di questa ed altre osservazioni dal contenuto analogo, una significativa riduzione, rispetto alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, della superficie territoriale delle aree di espansione che si configurano come un consumo di “suolo libero”. In aggiunta sono state introdotte misure compensative per ogni zona omogenea RE. <u>Si propone di accogliere l’osservazione</u>
	Si precisa che le modalità di riduzione, mitigazione e compensazione degli impatti dovranno essere indicate, in variante, nelle N.T.A., in modo da essere recepite a livello progettuale	Nelle tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione sono state puntualmente introdotte, per tutte le zone RE, specifiche indicazioni volte a ridurre, mitigare e compensare gli impatti. <u>Si propone di accogliere l’osservazione</u>
	Zona RE 1: occorre valutare l’opportunità di tali insediamenti anche in relazione al disturbo che le attività agricole operano nei confronti delle residenze	Valutato il contenuto dell’osservazione, nel progetto preliminare è stata stralciata completamente la zona di espansione RE 1, riconducendo le aree alla precedente destinazione agricola. <u>Si propone di accogliere l’osservazione</u>

	<p>Zone RE 2 e RE 3: sono aree contornate da attività agricole, limitrofe ad attività che potrebbero generare disturbo, ubicate ai margini dell'urbanizzato esistente, all'esterno dell'impronta del CSU, in classe I di capacità d'uso del suolo</p>	<p>Valutato il contenuto dell'osservazione, nel progetto preliminare si prevede una sensibile riduzione della superficie territoriale di entrambe le zone omogenee. <u>Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione</u></p>
	<p>Verificare l'opportunità di trasformazione in aree residenziali dei fabbricati in zona agricola (RC 5, R 24)</p>	<p>Si precisa che le vigenti zone omogenee RC 5 e R 24 non sono ubicate in zona agricola, ma all'interno del tessuto residenziale consolidato e completamente urbanizzato. Sono in parte aree produttive in totale stato di abbandono (RC 5) ed in parte edifici ex rurali (R 24) per i quali è cessato l'uso agricolo, e quindi, se non riconvertiti, destinati all'abbandono. Inoltre si ritiene che il recupero di tali aree persegua pienamente gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo del PTC2. <u>Si propone di non accogliere l'osservazione</u></p>
	<p>Zona RE 4, sub aree A, B, C, e D: presenta elevata criticità idrogeologica, ubicata in aree in classe I di capacità d'uso del suolo, isolata dall'urbanizzato esistente ed in fascia cimiteriale</p>	<p>A seguito di approfondimenti negli studi idraulici, sono cambiate le condizioni di rischio e, conseguentemente, le previsioni urbanistiche su tali aree. Occorre inoltre sottolineare che, per le subaree menzionate, è già stata sottoscritta convenzione edilizia e cedute al comune le aree per standard e viabilità. <u>Si propone di non accogliere l'osservazione</u></p>
	<p>Valutare le previsioni delle aree a servizio ubicate all'interno della fascia cimiteriale</p>	<p>Le destinazioni previste per le aree a servizio previste in variante ed ubicate all'interno della fascia cimiteriale sono quelle consentite ai sensi dell'art. 27, comma 6 quater, della L.R. 56/77 e s.m.i. <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u></p>
	<p>Si richiedono approfondimenti in merito alla possibilità di riconoscimento di aree ludico sportive nelle zone A3</p>	<p>Sono state introdotte alcune precisazioni in merito alla possibilità di realizzare aree ludico sportive. <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u></p>
	<p>Si chiede di inserire anche nelle N.T.A. riferimenti alle aree umide, riconosciute solo negli elaborati grafici</p>	<p>Nelle N.T.A. sono stati inseriti puntuali riferimenti alle aree umide presenti sul territorio comunale <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u></p>

Sintesi delle osservazioni dell'Ente di Gestione delle aree protette del Monviso e relative proposte di controdeduzione

Ente di Gestione delle Aree Protette del Monviso Servizio Tecnico
--

	Manca l'individuazione cartografica della Riserva Naturale Confluenza del Pellice, pressochè coincidente con il SIC IT1110015 Confluenza Po-Pellice	Sugli elaborati di Piano è stata segnalata la presenza della Riserva Naturale Confluenza del Pellice <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u>
	In riferimento alle zone umide, viene segnalata, su elaborato grafico, la presenza, lungo il torrente Pellice, di alcuni importanti siti riproduttivi della <i>Rana latastei</i> e di altre specie di anfibi.	Sono state individuate sulle tavole di Piano le aree umide che rappresentano siti riproduttivi di alcune specie di anfibi. Inoltre i siti riproduttivi sono stati inseriti all'interno di quelle aree sulle quali si può ipotizzare di eseguire delle compensazioni (rif. Tav. P4.2) <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u>

Sintesi delle osservazioni della Regione Piemonte e relative proposte di controdeduzione

Regione Piemonte Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Ovest		
3.1	Si segnala che le zone RE 1, RE 2, RE 3, RE 4 e PN 2, essendo esterne al buffer ex art. 31 delle N.T.A. del P.T.R., sono da ritenersi critiche	È stato allegato alla documentazione del progetto preliminare un documento di verifica del rispetto dall'art. 31 del PTR
4.1	Si chiede di definire il calcolo della capacità insediativa secondo i criteri dell'art. 20 della L.R. 56/77 e s.m.i.	La capacità insediativa residenziale del piano è stata definita all'interno della relazione. <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u>
4.2.1.1	Zona RE 4: presenta criticità di carattere idrogeologico e legate alla fascia di rispetto cimiteriale	A seguito di approfondimenti idraulici, sono state risolte le criticità idrogeologiche della zona RE 4 e, dove invece sono state confermate quelle indicate nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, le aree sono state ricondotte alla destinazione agricola. In variante, ai sensi dell'art. 27, comma 6 ter della L.R. 56/77 e s.m.i., si propone, previo parere favorevole della competente ASL, il mantenimento dell'attuale fascia cimiteriale, anche in considerazione delle convenzioni edilizie già stipulate dall'Amministrazione con soggetti privati. (cfr. intervento n. 24) <u>Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione</u>
4.2.1.2	Zona RE 3: si richiede lo stralcio o la consistente riduzione dell'area in quanto rappresenta un'implementazione di elevata consistenza in territorio agricolo	Per la zona RE 3, che nella Proposta Tecnica del progetto Preliminare aveva una superficie territoriale pari a 21.616 mq, si propone, a seguito delle osservazioni pervenute, il mantenimento, ma prevedendo una riduzione, in termini di superficie territoriale, di oltre il 46%, arrivando ad una superficie complessiva pari a 11.758 mq. <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u>

4.2.1.3	<p>Zona RE 1: si evidenziano situazioni problematiche in merito al cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale per la permanenza dell'attività di allevamento in atto. Si richiede di rivedere l'azzonamento mantenendo la destinazione agricola negli ambiti funzionalmente agricoli e prevedendo la nuova destinazione residenziale unicamente in presenza di condizioni adeguate a tale funzione.</p> <p>Zona RE 2: si richiamano, anche se meno marcate, le stesse criticità espresse per la zona RE 1, sottolineando la possibilità di stralcio in considerazione del valore agricolo dell'area.</p> <p>Per entrambe le aree si chiede inoltre di rivedere l'impianto viario</p>	<p>Zona RE 1: nel progetto preliminare si prevede, a seguito delle osservazioni, lo stralcio totale della zona RE 1, con superficie complessiva pari a 28.801 mq, ed il ripristino della destinazione agricola originaria delle aree.</p> <p>Zona RE 2: nel progetto preliminare si propone, a seguito delle osservazioni, il mantenimento della zona urbanistica ma introducendo una sensibile riduzione della superficie territoriale della zona omogenea, passando dai 18.315 mq previsti nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare ai 7.367 mq del Progetto Preliminare (con una riduzione, quindi, del 60%). Inoltre è stata eliminata la prevista viabilità di bordo verso a confine con l'area agricola.</p> <p><u>Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione</u></p>
4.2.1.4	<p>RE 10: la proposta riduzione della perimetrazione va valutata in funzione delle implicazioni urbanistiche e viabili</p>	<p>In funzione della riduzione della superficie territoriale della zona RE 10, è stata modificata anche la viabilità in progetto di Piano. Le modifiche hanno consentito una riduzione dei tracciati stradali e delle superficie impermeabilizzate in genere, mantenendo unicamente il collegamento viario con via Sabotino. Non si ritiene che l'intervento abbia ricadute significative sul sistema infrastrutturale.</p> <p><u>Si propone di accogliere l'osservazione</u></p>
4.2.1.5	<p>R 24: si chiede di rivedere il tipo di intervento affinché l'operazione sia compatibile con i caratteri tipologici dell'insediamento rurale e degli edifici presenti</p>	<p>Nel progetto preliminare si conferma la possibilità di recupero delle aree e degli immobili alla destinazione residenziale e/o compatibile con la zona urbanistica. Si propone però il mantenimento del fronte edilizio all'angolo tra via Vigone e via S. Sudario.</p> <p><u>Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione</u></p>
4.2.1.6	<p>Zona RC 5: si chiede di rivedere il tipo di intervento affinché l'operazione sia compatibile con i caratteri tipologici dell'insediamento rurale e degli edifici presenti</p>	<p>Nel Progetto Preliminare, valutato il contenuto dell'osservazione, si propone di eliminare le previsioni contenute nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, non consentendo più l'intervento di demolizione e ricostruzione ma conservando l'impianto originario.</p> <p><u>Si propone di accogliere l'osservazione</u></p>

4.2.1.7	Zone RC 5, RE 1, RE 2: si chiedono approfondimenti sullo smaltimento delle acque	Considerato che, per quanto attiene le zone urbanistiche oggetto dell'osservazione, le previsioni contenute nella Proposta Tecnica del progetto Preliminare sono state quasi completamente riviste, in riduzione, e che gli aspetti di smaltimento, consideratane quindi l'entità, possono essere valutati in sede di progettazione esecutiva, si ritiene che le prescrizioni in merito contenute nelle singole tabelle siano sufficienti. <u>Si propone non di accogliere l'osservazione</u>
4.2.1.8.	Centro storico: con riferimento agli edifici nn. 12.03.03 e 8.01.01 si chiede di eliminarne le previsioni di demolizione e ricostruzione ovvero vincolarle al mantenimento della continuità dei fronti	Nelle schede del centro storico, per gli immobili oggetto di variante ed osservazione, è stato precisato il vincolo al mantenimento della continuità degli elementi di facciata (cornicioni, altezza del fronte, orientamento del colmo, tec...), al fine di conservare l'andamento e la percezione morfologica dei fronti edificati. <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u>
4.2.2.1	Zona PN 2: Si richiede di valutare l'ipotesi di stralcio, in quanto la nuova area rappresenta un'estensione del tessuto produttivo in ambito agricolo	Il Progetto Preliminare, valutato il contenuto dell'osservazione, propone lo stralcio della nuova zona PN 2 riportando le aree all'originaria destinazione agricola. <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u>
4.2.3	Area a servizi "Sp V2" località cimitero: si richiede di valutare l'area a servizi in funzione della sacralità dei luoghi Si chiede inoltre di rivalutare le previsioni viabilistiche delle zone RE 3 e RE 4 in funzione delle variazioni introdotte	Le destinazioni previste per le aree a servizio previste in variante ed ubicate all'interno della fascia cimiteriale sono quelle consentite ai sensi dell'art. 27, comma 6 quater, della L.R. 56/77 e s.m.i. La viabilità individuata dal Piano nella zona RE 3 risulta funzionale alle aree produttive e complementare a quella individuata sulle zone PC 11 e PC 15. La viabilità della zona RE 4 è stata confermata in quanto in parte già oggetto di convenzione edilizia sottoscritta e le relative aree già dismesse. <u>Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione</u>
4.2.4	Si osserva che le tavole di progetto devono riportare la fascia di rispetto cimiteriale a m 200	In variante, ai sensi dell'art. 27, comma 6 ter della L.R. 56/77 e s.m.i., si propone, previo parere favorevole della competente ASL, il mantenimento dell'attuale fascia cimiteriale, anche in considerazione delle convenzioni edilizie già stipulate dall'Amministrazione con soggetti privati. (cfr. intervento n. 24) <u>Si propone di non accogliere l'osservazione</u>

4.3	Si chiede di approfondire gli aspetti localizzativi e normativi delle mitigazioni e delle compensazioni	La tavola P4.2 “ <i>Planimetrie di dettaglio delle zone di compensazione ambientale</i> ” è stata implementata con il riconoscimento di nuove aree per la realizzazione degli interventi di compensazione, diversificandone così anche le finalità. Inoltre è stato introdotto preciso obbligo compensativo nelle tabelle delle singole zone urbanistiche. <u>Si propone di accogliere l’osservazione</u>
4.4	Si richiede che la normativa di Piano sia integrata con un richiamo alle disposizioni del PPR. Si richiedono inoltre precisazioni sulla verifica del consumo di suolo	È stato allegato alla documentazione del progetto preliminare un documento di verifica del rispetto dall’art. 31 del PTR
4.5.1	Si richiede di: - produrre un testo coordinato delle N.T.A. - integrare le norme con i contenuti del contributo dell’Organo Tecnico Regionale - contestualizzare il contenuto progettuale e normativo alla realtà locale per quanto attiene alle zone umide - riesaminare le prescrizioni di ogni zona urbanistica alla luce delle limitazioni previste dall’art. 28 delle N.T.A.	Nel Progetto Preliminare è stato allegato il testo completo delle N.T.A., con evidenziate le modifiche introdotte, e sono stati recepiti i contenuti del contributo dell’Organo Tecnico Regionale. È stato inoltre rivisto, ed implementato, l’art. 28 delle N.T.A. <u>Si propone di accogliere l’osservazione</u>
n.	Si chiede che sia inserita una specifica disciplina edilizia per i distributori di carburante	Nelle Norme Tecniche di Attuazione è stato fatto riferimento alla normativa sovraordinata regionale. <u>Si propone di accogliere l’osservazione</u>
n.	Zona RC 35, art. 8, punto 1-3: si chiede di precisare l’assetto urbanistico in sostituzione degli estremi catastali	L’osservazione richiama l’art. 8, ma nella realtà, trattasi dell’art. 11. Si precisa che, già attualmente, le aree hanno accesso diretto dalle aree catastalmente indicate al Fig. 73, mappale n. 72 ed ubicata in altra zona urbanistica (la R 18). La norma contiene tale precisazione per confermare una situazione già in atto. Sembra corretta l’osservazione pertanto nel Progetto Preliminare si propone di precisare, nelle N.T.A. art. 11, punto 1-3, la zona urbanistica omogenea di appartenenza dell’area di accesso (R 18) <u>Si propone di accogliere l’osservazione</u>
n.	Art. 9, punto 1-0: si chiede di non estendere la norma sulla permanenza delle stalle alle zone di nuova edificazione	Valutato il contenuto dell’osservazione, si ritiene corretto limitare la presenza di stalle all’interno delle nuove aree di espansione. Il Progetto Preliminare non prevede più, pertanto, tale possibilità. <u>Si propone di accogliere l’osservazione</u>
n.	Aree A 3, Art. 11, punto 5-2: si chiede di precisare ulteriormente la norma con riferimento alla destinazione d’uso, dimensioni e tipologie	Nel Progetto Preliminare, valutato il contenuto dell’osservazione, sono state introdotte indicazioni tipologiche e dimensionali per i manufatti. <u>Si propone di accogliere l’osservazione</u>

n.	Art. 14, punto 7: si chiede di perfezionare la norma tenendo conto dei commi 6 e seguenti dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.	In variante, ai sensi dell'art. 27, comma 6 ter della L.R. 56/77 e s.m.i., si propone, previo parere favorevole della competente ASL, il mantenimento dell'attuale fascia cimiteriale, anche in considerazione delle convenzioni edilizie già stipulate dall'Amministrazione con soggetti privati. (cfr. intervento n. 24) <u>Si propone di non accogliere l'osservazione</u>
n.	Art. 28: integrare l'articolo secondo le richieste del Parere unico ai sensi della DGR 64-7417 del 7/4/2014	Nel Progetto Preliminare è stato rivisto, ed implementato, l'art. 28 delle N.T.A. <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u>
4.6	Si chiede di tenere in considerazione le prescrizioni del Parere unico ai sensi della DGR 64-7417 del 7/4/2014	Sia gli elaborati di natura ed approfondimento idraulico sia la cartografia dei dissesti e conseguentemente quella di sintesi hanno puntualmente preso in considerazione gli aspetti evidenziati. <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u>
4.7	Si segnala che gli elaborati sono privi di individuazione degli usi civici e della relativa disciplina di tutela Si segnala che nella tavola P2.5 la legenda non comprende tutte le tipologie di campiture, nella tavola P3.3 è assente la campitura della zona RC 35 e della zona residua e manca la campitura della zona RE 4 a, b, c, f e servizio VP	La relazione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare precisava che si sarebbe proceduto ad un loro riconoscimento. Nel Progetto Preliminare sono stati individuati graficamente. Si può ipotizzare che l'assenza delle campiture sia dovuta ad un problema di visualizzazione a video. <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u>
Regione Piemonte Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate		
n.	Si raccomanda di perseguire il risparmio idrico e garantire che le nuove previsioni di sviluppo consentano un livello di depurazione delle acque reflue tale da non determinare un impatto sulle acque, sia diretto sia attraverso la fitta rete di canali presenti	Le norme di Piano sono state integrate, per quanto attiene le aree di nuova espansione, con indicazioni finalizzate a consentire un risparmio idrico. In sede di strumento urbanistico esecutivo saranno prese in considerazione gli aspetti legati alla depurazione delle acque <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u>
n.	Si chiede di inserire nelle Norme uno specifico articolato per eventuali interventi ricadenti all'interno o in aree limitrofe al sito Natura 2000	Le Norme di Attuazione del Progetto Preliminare contengono indicazioni in merito ad una eventuale intervento in aree ricadenti all'interno al sito Natura 2000 <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u>
n.	Si richiedono approfondimenti sulla verifica dell'art. 31 del PTR	È stato allegato alla documentazione del progetto preliminare un documento di verifica del rispetto dall'art. 31 del PTR

n.	<p>Si propone una riduzione delle aree di espansione individuate in zona agricola a favore di interventi di riuso ed al recupero del patrimonio edilizio esistente. In particolare si segnalano come critici il riconoscimento della nuova zona PN 2 e relativa viabilità complanare e la nuova zona RE 3</p>	<p>Il Progetto Preliminare, valutata l'osservazione, ha previsto l'eliminazione della nuova zona PN 2 ed il ripristino della zona agricola Per la zona RE 3, che nella Proposta Tecnica del progetto Preliminare aveva una superficie territoriale pari a 21.616 mq, si propone, a seguito delle osservazioni pervenute, il mantenimento, ma prevedendo una riduzione, in termini di superficie territoriale, di oltre il 46%, arrivando ad una superficie complessiva pari a 11.758 mq. <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u></p>
n.	<p>Si chiede di verificare la coerenza dei contenuti dello strumento urbanistico con quelli del PPR di recente riadozione</p>	<p>Nel Progetto Preliminare è stato verificato che i contenuti dello strumento urbanistico in variante non siano in contrasto con le prescrizioni del PPR <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u></p>
n.	<p>Si ritiene necessario che le Norme di Piano comprendano indicazioni e disposizioni adeguate ad implementare gli aspetti impiantistici e le soluzioni costruttive capaci di favorire le prestazioni dei nuovi edifici con particolare riferimento a quanto disciplinato dalla normativa vigente in materia. Si consiglia inoltre di aggiornare il punto 10) dell'art. 14 delle N.T.A. riferendosi alle norme specifiche. Infine si consiglia di inserire un riferimento agli impianti radioelettrici ed alla protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.</p>	<p>Il Progetto Preliminare, per le nuove aree di espansione, nelle quali è chiaramente prevedibile una significativa realizzazione di nuove costruzioni, ha previsto il rispetto del protocollo Itaca. <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u></p>
n.	<p>Si evidenzia che le misure di mitigazione e compensazione dovranno, per trovare piena attuazione, essere introdotte all'interno della normativa del Piano. A titolo collaborativo si suggeriscono le seguenti mitigazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mantenimento di una percentuale minima (30%) di superficie drenante ed inerbita - Introduzione di specifiche norme per l'inserimento paesaggistico - Previsione di efficaci sistemi di mascheramento con opere a verde di tipo autoctono, vietando l'introduzione delle specie vegetali contenute nella <i>black-list</i> regionale - Definizione di un'analisi agronomica per la scelta consapevole delle specie arboree - Valutazioni dell'aspetto quantitativo dello smaltimento delle acque meteoriche derivanti dall'impermeabilizzazione nei confronti delle aree agricole circostanti, al fine di ridurre eventuali rischi di inquinamento 	<p>Nelle tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione, per le differenti aree di espansione, sono state inserite precise indicazioni per le misure di compensazione. <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u></p>

n.	<p>Poiché alcune previsioni urbanistiche proposte dalla variante sono localizzate in contesto agricolo irriguo, dovranno essere mantenute e garantite la perfetta funzionalità idraulica della rete irrigua e la possibilità di svolgere agevolmente tutte le operazioni manutentive ed ispettive che si rendessero necessarie per la gestione di tali infrastrutture, con coinvolgimento del Consorzio Irriguo di II grado Valle Pellice - Cavourese</p>	<p>Nelle tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione, per le differenti aree di espansione, sono state inserite precise indicazioni per assicurare la perfetta funzionalità idraulica della rete irrigua. <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u></p>
n.	<p>Nelle aree oggetto di nuovo impianto sarebbe opportuno prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi - Realizzazione di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e le acque reflue - Installazione di contatori individuali dei consumi di acqua potabile 	<p>Le indicazioni proposte sono già presenti nei regolamenti comunali vigenti. <u>Si propone di accogliere l'osservazione</u></p>