



# CITTA' DI SETTIMO TORINESE

REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO



## FASCICOLO DELLE OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

contenente la Tav. 1 – Localizzazione delle osservazioni

### PROGETTO E COORDINAMENTO:

#### Servizio Urbanistica

arch. Antonio CAMILLO

arch. Emanuela CANEVARO  
(Responsabile del Procedimento)

arch. Daniela CEVRERO

arch. Marcella DALMASSO

arch. jr. Alessandra VARETTO

#### Segreteria Amministrativa

Rosa MINNITI

#### Elaborazione cartografica

SAT s.c.a.r.l.

Febbraio 2019

## 1. PREMESSA

Il progetto preliminare della Variante n. 36 Parziale è stato adottato dal Comune di Settimo Torinese con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 08.11.2018

La Variante è stata pubblicata ai sensi di legge dal 16.11.2018 al 16.12.2018 e dal 01.12.2018 al 16.12.2018 sono state raccolte 17 osservazioni.

Le 17 osservazioni pervenute, raccolte nel presente documento, che costituisce parte integrante della Variante n. 36 parziale, sono state sinteticamente riportate in specifiche schede comprendenti le determinazioni controdeduttive. Per la loro più completa lettura si rimanda ai documenti integrali depositati presso gli uffici comunali competenti.

Delle osservazioni presentate n. 5 risultano accolte, n. 5 parzialmente accolta e n. 7 non accolte.

In data 20.12.2018 è pervenuto al Protocollo Generale, rubricato al n. 78682.06.01 l'obbligatorio pronunciamento di compatibilità espresso dalla Città Metropolitana di Torino con Decreto del Vicesindaco n. 640-29811/2018 del 19.12.2018, il quale decreta che la variante in oggetto **non presenta incompatibilità con il vigente Piano Territoriale di Coordinamento**, approvato con DCR n. 121-29759 del 21.07.2011 e con i progetti sovracomunali.

A seguito della Pubblicazione non è pervenuto il pronunciamento di compatibilità ambientale ai fini della verifica di VAS da parte della Città Metropolitana, il cui termine era fissato per il 30.12.2018, così come non sono pervenute osservazioni da parte di ARPA Piemonte, Ministero dei Beni e delle attività Culturali e del Turismo e Asl To4; pertanto, ai sensi del comma 7 dell'art 17 L.R. 56/77 s.m.i. **il loro pronunciamento si intende positivo.**

E' invece pervenuta un'osservazione da parte di Legambiente, a cui è stata data risposta nel presente fascicolo.

**Elenco generale delle osservazioni pervenute al Progetto Preliminare**

OSS	PROT.	DATA	RICHIEDENTE	Accolta	Parz. Accolta	Non Accolta
1	76060	07/12/2018	Giancarlo Guidi			X
2	77392	13/12/2018	Causarano Bruno, Dileo Giuseppe	X		
3	77315	13/12/2018	Legambiente (BorgioRosalia, Ronchetti Gianpiero)			X
4	77310	13/12/2018	Conte Attilio	X		
5	77448	13/12/2018	Botteri Maria			X
6	77550	14/12/2018	Cernusco Giuseppe		X	
7	77553	14/12/2018	Graglia Antonino		X	
8	77556	14/12/2018	Delsedime Ludovica		X	
9	77561	14/12/2018	Romano Roberto	X		
10	77600	14/12/2018	Sosso Marco Luciano			X
11	77765	17/12/2018	Piotto Maurizio		X	
	6602	30/01/2019				
12	77767	17/12/2018	Peracchio Paola			X
13	77771	17/12/2018	PIRELLI	X		
14	77820-77822	17/12/2018	Morri Marco	X		
15	77865	17/12/2018	Carbone Giorgio		X	
16	77867	17/12/2018	Supin Giancarlo			X
17	77919	17/12/2018	Canciello Michele Giuseppe			X

**OSSERVANTE:** GUIDI Giancarlo  
**Riferimenti catastali:** F.12 mapp. 441  
**Zona PRG vigente:** Pi8  
**Ubicazione:** Via Sicilia

---

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

L'osservante chiede di poter acquistare le aree verdi fronte stanti il fabbricato produttivo e prospicienti il lato strada, per un'ampiezza di circa 4,50 mt, e, poiché prive di manutenzione ne chiede l'acquisizione finalizzata all'ampliamento dell'attività svolta.

---

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:**

Le aree oggetto di osservazione risultano essere già infrastrutturate ed utilizzate come parcheggio pubblico. Non si ritiene pertanto opportuno modificarne la destinazione d'uso.

---

**DETERMINAZIONE:**

**Non Accolta**

**OSSERVANTE:** CAUSARANO Bruno, DILEO Giuseppe  
**Riferimenti catastali:** F.21 mapp.534  
**Zona PRG vigente:** Ne1  
**Ubicazione:** Via Como 1

---

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

Alla luce del tessuto residenziale nel quale insiste il fabbricato produttivo-artigianale in proprietà degli osservanti e, considerato che sono presenti unità abitative ai sensi delle norme di PRG legate all'attività in corso, viene richiesto di assegnare all'area una destinazione di carattere abitativo con i seguenti parametri edilizi:

S.F. : 1.099 mq  
S.U.L: artigianale realizzata : 363.70 mq  
S.U.L accessoria realizzata : 299 mq  
U. F.: 0.6 mq/mq  
n.piani : 2

---

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:**

Alla luce delle considerazioni espresse dall'osservante, considerato che l'area produttiva risulta oggi un tassello incoerente rispetto alla prevalente destinazione d'uso residenziale attribuita al contesto circostante, si ritiene di poter accogliere la proposta in oggetto.

---

**DETERMINAZIONE:**

**Accolta**

In cartografia si individua la nuova zona normativa "Ea88" in sostituzione dell'attuale "Ne1"

Alla tab. 13 Si inserisce la nuova stringa relativa alla zona normativa "Ea88" e i relativi parametri:  
Sf = 1.110 mq  
U.f. = 0,6 mq/mq  
Piani = 3  
R.C = 1/2

**OSSERVAZIONE N°03**  
Protocollo n° 77315 del 13.12.2018

**OSSERVANTE:** LEGAMBIENTE (Borgio Rosalia, Ronchetti Gianpiero)  
**Riferimenti catastali:**  
**Zona PRG vigente:** Pi15 – Fa85 – Mf27  
**Ubicazione:**

-----

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

Gli osservanti, analizzati i contenuti della variante in oggetto, asseriscono che, seppur sia dichiarata una riduzione del consumo di suolo rispetto alle previsioni vigenti, l'inserimento di aree verdi di mitigazione ambientale all'interno delle previsioni urbanistiche non rientri nella definizione di riduzione del consumo di suolo (vedasi schede 6 e 8 ). Pertanto, ritengono essere più opportuno ed efficace valutare lo stralcio di aree edificabili non ancora attuate.

Inoltre, in merito all'intervento sito in prossimità di Cascina Fiorita (Pi15), per il quale il PRG impone opere di difesa idraulica da progettare e realizzare a carico dell'operatore, gli osservanti chiedono che tali interventi di messa in sicurezza ancorché finanziati dal soggetto attuatore, siano in capo all'autorità comunale le analisi e la progettazione a garanzia della salvaguardia e della tutela del territorio.

-----

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:**

Ancorché nella variante in oggetto non siano previsti stralci totali di aree edificabili, attività posta in capo alla Variante Generale, la scelta effettuata di ridurre le dimensioni di alcune aree edificabili portano comunque ad un bilancio positivo in termini di riduzione del consumo di suolo, pari a 1566 mq per le aree residenziali e di 4880 mq per le aree produttive, con un incremento di 2566 mq di aree a servizi.

In riferimento all'ultimo punto dell'osservazione, relativo all'area in zona normativa Pi15, si chiarisce che i progetti delle opere finalizzate alla mitigazione del rischio idrogeologico, ancorché progettati e realizzati dal soggetto attuatore, sono sempre autorizzati dal Comune a seguito di istruttoria tecnica. Si ricorda inoltre, che la normativa vigente prevede che a lavori ultimati siano rilasciate le garanzie tecniche di conformità che la normativa in materia prevede.

-----

**DETERMINAZIONE:**

**Non accolta**

**OSSERVANTE:** CONTE Attilio  
**Riferimenti catastali:** F.47 mapp. 22  
**Zona PRG vigente:** Cascina San Giorgio – Unità di Suolo 2  
**Ubicazione:** Cascina San Giorgio

---

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

L'osservante chiede di ammettere per il fabbricato in oggetto, costituente porzione della Cascina San Giorgio, la chiusura del portico esistente da anettere all'unità abitativa, proponendo che la chiusura di travate e porticati avvenga nel rispetto delle modalità costruttive degli impianti rurali.

---

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:**

La riqualificazione fisica e funzionale della cascina san Giorgio rientra tra gli obiettivi della variante n. 36 in esame. Con tale finalità la richiesta avanzata risulta essere coerente con quanto il progetto preliminare di variante ha enunciato. Si ritiene quindi ammissibile la chiusura del portico richiesto, in quanto tale possibilità non pregiudica il complessivo carattere di questa porzione della Cascina S.Giorgio.

---

**DETERMINAZIONE:**

**Accolta**

L'articolo 23, lettera H, relativamente alla cascina San Giorgio si modifica come segue:  
*"Per il fabbricato n. 1 dell'unità di suolo 2 è ammessa la chiusura del porticato esistente mediante il ricorso a materiali costruttivi di tamponamento in laterizio eventualmente intonacato e serramenti in legno"*

**OSSERVAZIONE N°05**  
Protocollo n° 77448 del 13.12.2018

**OSSERVANTE:** **BOTTERI Maria**  
**Riferimenti catastali:** F. 29 mapp. 504  
**Zona PRG vigente:** V24  
**Ubicazione:** Via Chiomo

---

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

L'osservante chiede l'eliminazione del vicolo a spazio pubblico "V24" in favore dell'estensione della zona normativa "Da102"

---

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:**

La Proposta tecnica del Progetto preliminare della Variante Generale conferma il vincolo a standard al fine di incrementare la dotazione di spazi pubblici in prossimità del centro storico, pertanto non si ritiene possibile accogliere la proposta avanzata.

---

**DETERMINAZIONE:**

**Non Accolta**

**OSSERVANTE:** CERNUSCO Giuseppe  
**Riferimenti catastali:** Fg.27 mapp. 96-870  
**Zona PRG vigente:** Mf4-Gt1-3b  
**Ubicazione:** Via Lombardia

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

Viste le modifiche apportate alla disciplina dell'area "Mf4-Gt3" con il progetto preliminare della presente variante, l'osservante chiede:

- di elevare a 5/6, in virtù degli attuali 4/5, i piani realizzabili, mantenendo inalterata la possibilità di realizzare i box al piano terra, in deroga al numero di piani previsto da norma;
- di individuare una zona normativa distinta per le aree in "Mf4-Gt3a" e "Mf4-Gt3b"
- che l'attuazione dell'intervento avvenga con Procedura diretta in sostituzione del S.U.E.

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:**

L'incremento proposto per il numero dei piani è ammissibile in considerazione del contesto edilizio circostante e della trasformazione complessiva assegnata dal PRG al settore territoriale in cui l'area ricade.

In coerenza con quanto già previsto nella proposta tecnica del progetto preliminare della variante generale al PRGC, si ritiene accoglibile la proposta di elevare a 5/6 piani l'altezza massima degli edifici e si distingue graficamente la perimetrazione delle due zone di PRG "Mf4-Gt1-3a" e "Mf4-Gt1-3b" al fine di dettagliare con maggior precisione quanto già considerato nel progetto preliminare della presente variante. Al tempo stesso, poiché la zona "Mf4-Gt1-3b" risulta appartenere a più proprietà, si conferma il ricorso al SUE.

Inoltre, a causa di errore materiale, si provvede a inserire il retino mancante relativo agli "spazi privati pertinenziali" nell'area compresa tra le zone normative "Mf4-Gt1-3" "Mf4/2".

**DETERMINAZIONE:**

**Parzialmente accolta**

In cartografia si perimetrano le aree "Mf4-Gt1-3a" e "Mf4-Gt1-3b" con linea blu, propria delle aree assoggettate a SUE. Al contempo si inserisce il retino relativo agli "spazi privati ad pertinenziali" nell'area compresa tra le zone normative "Mf4-Gt1-3" "Mf4/2".

Nel fascicolo delle schede normative d'area, alla scheda n.3, relativamente la zona Mf4-Gt1-3a,b, al punto 2. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE si sostituisce la stringa esistente relativa ai parametri edificatori con quella sotto riportata:

Area	S.T.	S.T Conve nz.	S.F.	I.T. mc/mq	U.T. mq/mq	I.F. mc/mq	U.F. mq/mq	Terziar io %	R.C. %	H max m	p.f.t. n°
Mf4-Gt1-3a	3340				0,8				40	16.50	4/5*
Mf4-Gt1- 3b	5034				0,8				40	19.50	5/6*

Il Punto 4 si sostituisce con il seguente testo:

MODALITA' ATTUATIVE

Mf4-Gt1-3a: Procedura diretta convenzionata

Mf4-Gt1- 3b: S.U.E

**OSSERVANTE:** GRAGLIA Antonio  
**Riferimenti catastali:** F.15 mapp.11-56-96  
**Zona PRG vigente:** Pi15  
**Ubicazione:** Via Nenni- Strada Cebrosa

---

#### **SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

Gli osservanti chiedono per l'area in oggetto, già contenuta nel progetto preliminare della presente variante parziale, quanto segue:

- l'eliminazione del vincolo di attuazione tramite S.U.E;
  - l'ammissibilità, tra le destinazioni d'uso, di realizzare impianti per la distribuzione di carburanti, oltre quanto già ammesso dal Progetto Preliminare in ordine alle sole esigenze del nuovo insediamento;
  - in merito alla Cascina Fiorita, in considerazione dell'avanzato stato di degrado dell'immobile tale da non poter qualificare un complessivo intervento di recupero, se non limitatamente ad una porzione del muro perimetrale, chiedono che per essa venga ammessa la demolizione e ricostruzione.
- 

#### **PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:**

Il progetto preliminare della presente Variante prevede già la possibilità di poter attuare l'intervento con procedura diretta convenzionata in alternativa al SUE. Si ritiene ammissibile l'eliminazione della limitazione relativa alla costruzione di impianti di distribuzione carburanti ad uso esclusivo dell'attività insediata, subordinando tuttavia la possibilità di realizzare un distributore di carburanti aperto al pubblico alla verifica della sua compatibilità con le norme disciplinanti le fasce del RIR. Considerato lo stato di avanzato degrado strutturale della Cascina Fiorita, anche alla luce degli interventi urgenti di messa in sicurezza delle murature portanti prospicienti la Strada Cebrosa, effettuati alla proprietà nell'ultimo periodo, si ritiene ammissibile introdurre la possibilità di recuperare il fabbricato anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, salvaguardando l'impianto a corte, nel rispetto comunque di tutti i vincoli gravanti sull'area.

---

#### **DETERMINAZIONE:**

##### **Parzialmente accolta**

All'art 63 delle NTA si elimina il riferimento a Cascina Fiorita dall'elenco beni culturali architettonici censiti con la D.C.C 84 del 22.11.2001, ai sensi della L.R. 35/95; analogamente in cartografia si elimina il riferimento al bene in oggetto ad oggi individuato con asterisco giallo. Inoltre si integra la disciplina della cascina Fiorita contenuta all'art 23 delle NTA con il seguente testo:

*"L'abbattimento e ricostruzione ammesso deve salvaguardare gli elementi ancora riconoscibili costituenti l'impianto edilizio e tipologico della preesistenza. Si richiede in particolare il mantenimento della chiusura a corte o semiaperta del tradizionale impianto delle casine storiche di pianura, con l'attenzione nei confronti di una coerente coesione tra i materiali della tradizione e le necessità costruttive della contemporaneità."*

Alla nota 15.24 del fascicolo dei quadri sinottici, dopo le parole "fascia di rispetto R.I.R" si aggiunge il seguente testo: "e subordinatamente alla verifica di compatibilità con le normative di riferimento per le aziende a rischio di incidente rilevante".

**OSSERVANTE:** DELSEDIME Ludovica  
**Riferimenti catastali:** F.26 mapp. 638  
**Zona PRG vigente:** Mr2  
**Ubicazione:** Via Po

---

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

Gli osservanti chiedono che per l'area in oggetto, trattata nel progetto preliminare della presente variante, possano essere ampliate le destinazioni d'uso insediabili ammettendo, oltre a quelle ricettive, ricreative e sportive, anche attività di artigianato di servizio come disciplinate all'art. 28 p.to2.2 delle NTA e compatibili con gli usi consentiti nelle aree a parco (es. riparazione bici, palestre, vivai, veterinari, ecc...).

Si chiede, inoltre, di precisare in cosa consista la necessità di presentazione di un *progetto unitario esteso all'intera proprietà*, così come indicato alla nota 6.36 dei Q.S.

---

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:**

In merito a quanto richiesto si ritiene, oltre quanto già introdotto dal progetto preliminare, di ripristinare la funzione floro-vivaistica già ammessa dal PRG vigente. Non si ritiene di poter riconoscere l'attività veterinaria richiesta in forma esclusiva, si ritiene invece di ammettere tale attività se subalterna, e quindi integrata, ad una delle funzioni principali prima richiamate.

In merito alla precisazione richiesta per la nota 6.36, in ragione dell'inclusione di più proprietà appartenenti alla stessa zona normativa, si esplicita che il Permesso di Costruire convenzionato dovrà comprendere l'intera zona normativa Mr2

---

**DETERMINAZIONE:**

**Parzialmente accolta**

Si elimina il riferimento alla zona normativa "Lee2" contenuto all'art.16 delle NTA

Si integra la nota 6.36, introdotta con il progetto preliminare della presente variante, nel seguente modo:

- dopo le parole "*L'attuazione dell'intervento avverrà con*" si aggiunge il testo "*Permesso di costruire convenzionato che includa tutte le proprietà ricomprese nella zona normativa Mr2.*"
- dopo le parole "*si assegnano all'area funzioni*" si aggiunge il testo "*florovivaistiche, sportive,*"
- dopo le parole "*riconosciute dal PRG in tale settore*" si aggiunge il testo "*inoltre si ammette l'attività veterinaria, purché integrata e subalterna ad una delle attività ammesse soprarichiamate.*"

**OSSERVANTE:** ROMANO Roberto  
**Riferimenti catastali:** F. 27 mapp. 1876-1553-1868  
**Zona PRG vigente:** Fa80  
**Ubicazione:** Via Lombardia

---

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

L'osservante chiede per l'area in oggetto, contenuta tra gli argomenti del progetto preliminare della presente variante, quanto segue:

- eliminare l'incoerenza cartografica tra la cartografia catastale e la cartografia di PRG per la zona normativa Fa80 riconducendo il perimetro della zona normativa ai soli mappali in proprietà;
  - definire univocamente il valore delle quantità edificabili, ad oggi non definibile in quanto i parametri contenuti nei Q.S. fanno riferimento a Superficie Territoriale e Indice Fondiario.
- 

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:**

Si provvede ad eliminare l'incongruenza cartografica segnalata riproponendo la zona "Fa80" e al contempo si confermano le quantità edificatorie assegnate all'area dal PRG vigente esplicitandole in modo univoco nei Quadri Sinottici

---

**DETERMINAZIONE:**

**Accolta**

Alla Tabella 16c dei Quadri sinottici si inseriscono i valori relativi alla Superficie fondiaria e alla volumetria edificabile della zona normativa "Fa80"

S.F. 3.600 mq  
Vol : 7.200 mc

**OSSERVANTE:** **SOSSO Marco Luciano**  
**Riferimenti catastali:** F.19 mapp. 71.  
**Zona PRG vigente:** Fa81  
**Ubicazione:** Via Tinivella

---

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

L'osservante chiede che l'immobile in oggetto, ad oggi ricadente parte in "Fa81" e parte in "Gt19", venga ricompreso in una nuova zona normativa "Da", assegnando per la porzione di area libera la destinazione specifica "spazio privato pertinenziale".

---

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:**

L'area in oggetto è stata inserita nell'ambito della Proposta tecnica del progetto preliminare della Variante di Revisione Generale del PRG nel più generale concetto di ambito consolidato urbano e pertanto l'opportunità richiesta per la trasformazione dell'area è rimandata alla conclusione dell'iter di approvazione della suddetta variante.

---

**DETERMINAZIONE:**

**Non accolta**

**OSSERVANTE:** PIOTTO Maurizio  
**Riferimenti catastali:** F. 47 mapp. 498  
**Zona PRG vigente:** Cascina S.Giorgio  
**Ubicazione:** Cascina S.Giorgio

---

#### **SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

Gli osservanti in data 17.12.2018 hanno presentato un prima osservazione con la quale veniva proposta una forma organizzativa diversa da quella prevista nel progetto preliminare della presente variante.

Successivamente in data 30.01.2018 pro 6602 a seguito di ulteriori approfondimenti compositivi è stata presentata una integrazione alla precedente osservazione con la quale gli attuatori ritengono condivisibile la proposta del Progetto preliminare formulando al contempo le seguenti ulteriori richieste:

- a) Trasformazione degli edifici 5,6,7,8 da manufatti accessori e sussidiari a edifici chiusi e da destinare a: sala conferenze, locali di servizio, locali tecnici, ecc.,
  - b) Compensazione di superfici coperte, realizzate attraverso demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti (demolizione di porzione di fabbricato 5 e ricostruzione di elemento di collegamento tra le maniche 6 e 7);
  - c) Realizzazione ex novo di volume (da realizzarsi in prosecuzione del fabbricato 8) per una superficie (SUL) complessiva di 45,00 mq, come trasferimento di SUL occupata dai vani tecnici;
  - d) Formazione di passaggio coperto e chiuso con vetrate, necessario per mettere in comunicazione le diverse strutture e le differenti funzioni per una superficie complessiva di 20,00 mq
  - e) utilizzazione dell'area esterna (di proprietà) come cortile e parcheggio riservato;
  - f) richiesta di utilizzo e gestione dell'area verde comunale fronte strada (in corrispondenza di tutta la lunghezza della manica), per una sua valorizzazione e creazione di una "quinta" ottica ed acustica nei confronti dell'area circostante; realizzata tramite la sistemazione di aree verdi e formazione di viale in pioppi cipressini (essenza caratterizzante l'epoca storica di realizzazione del cascinale, ormai poco conosciuta e in disuso).
  - g) richiesta di utilizzo e gestione dell'area verde comunale, con accesso dalla vecchia strada comunale, in area a parcheggio, sempre con la presenza di camminamenti, eventuale pista ciclabile ed aree verdi.
- 

#### **PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:**

In merito a quanto richiesto:

- le richieste ai punti a), b) ed e) sono già state assolte nel progetto preliminare della presente variante;
  - si ritiene accoglibile la richiesta del p.to c) di ampliare la superficie del fabbricato n.8 con un incremento di SUL pari a circa 45 mq;
  - non si ritiene accoglibile la richiesta del p.to d) in quanto la creazione di un elemento di collegamento tra i fabbricati n.8 e n.9 non rientra tra gli elementi tipologici dei fabbricati di impianto rurale;
  - le necessità espresse ai punti f) e g) non risultano essere materia di PRG pertanto la loro trattazione è demandata alla specifica regolamentazione dei beni patrimoniali dell'ente.
-

## **DETERMINAZIONE:**

### **Parzialmente accolta**

In cartografia, con riferimento all'unità di suolo n.1, si estende la sagoma del fabbricato 8, di circa 45 mq

Per i fabbricati 1-2 si modifica il retino relativo al tipo di intervento, sostituendo l'attuale simbologia degli *“edifici del tessuto storico recuperati”* con quello più appropriato *“ristrutturazione guidata con prescrizioni”*.

**OSSERVANTE:** PERACCHIO Paola  
**Riferimenti catastali:** F.29 mapp. 429  
**Zona PRG vigente:** Et17  
**Ubicazione:** Via Cavour

---

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

In merito all'area in oggetto, gli osservanti chiedono di prevedere la possibilità di monetizzazione delle aree standard, deducendo il vincolo di cessione di 200 mq per aree a standard, così come contenuto dalla disciplina attuativa per l'intervento in zona normativa Et17.

---

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:**

La richiesta non può essere soddisfatta in quanto, a fronte della mancanza di parcheggi in zona, lo stesso osservante sostiene che la soluzione prospettata dal PRG consente di incrementare di circa tre posti auto la dotazione esistente.

Al contempo, al fine di ampliare la sezione stradale, si ritiene necessario prevedere l'allineamento della nuova recinzione dell'area prospettante su via Cavour con quella a delimitazione della zona normativa "Sp2".

---

**DETERMINAZIONE:**

**Non Accolta**

Alla nota 4.20 dei Quadri Sinottici si aggiunge il seguente testo: *"La nuova recinzione dell'area prospettante su via Cavour dovrà essere allineata con quella esistente a delimitazione della zona normativa "Sp2".*

**OSSERVANTE:** PIRELLI & C S.p.a. (Lanata Marco)  
**Riferimenti catastali:** F.8 mapp. 49-50-99-64-87-88-89-98-104  
**Zona PRG vigente:** Mf22  
**Ubicazione:** Via Brescia

---

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

Gli osservanti, visti i contenuti del progetto preliminare della presente variante che tra i suoi argomenti tratta l'area in oggetto, propongono le seguenti modifiche:

- all'art 25 delle NTA p.to 7, al comma 3, che vengano sostituite le parole "ceduti al Comune" con "reperiti, assoggettati all'uso pubblico e / o monetizzati"
  - all'art 25 delle NTA p.to 7, il comma 6 venga riformulato come segue: "*l'agibilità dei fabbricati è subordinata al completamento e collaudo positivo da parte d ARPA degli interventi di Bonifica relativi alla fase 1 (Area Mf22 – area riordino), ovvero gli interventi non ricadenti nell'area individuata dal PRG vigente con la sigla art. 40ter*"
  - allineare il perimetro della zona normativa con quello delle proprietà catastali al fine di eliminare incongruenze tra le due cartografie.
- 

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:**

Si ritiene di accogliere l'osservazione al fine di consentire la trasformazione del complesso ex industriale in coerenza con l'attività in corso per la predisposizione del Programma degli Interventi da parte del Comune

---

**DETERMINAZIONE:**

**Accolta**

Si modifica come segue l'art 25 p.to 7 relativo alla zona normativa "Mf22" delle NTA:

- al comma 3, si sostituiscono le parole "ceduti al Comune" con "reperiti, assoggettati all'uso pubblico e / o monetizzati"
- il comma 6 si riformula come segue: "*l'agibilità dei fabbricati è subordinata al completamento e collaudo positivo da parte d ARPA degli interventi di Bonifica relativi alla fase 1 (Area Mf22 – area riordino), ovvero gli interventi non ricadenti nell'area individuata dal PRG vigente con la sigla art. 40ter*"

In cartografia si allinea il perimetro della zona normativa con quello delle proprietà catastali al fine di eliminare incongruenze tra le due cartografie.

**OSSERVANTE:** MORRI Marco  
**Riferimenti catastali:** F.21 mapp. 758  
**Zona PRG vigente:** Fa85 (ex Lt2)  
**Ubicazione:** Via Bergamo

---

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

L'osservante, per l'area già oggetto del Progetto preliminare della presente variante, chiede di estendere la superficie fondiaria di ulteriori 10 mt verso l'area di compensazione ecologica, al fine di poter garantire una migliore distribuzioni degli spazi comuni pertinenziali gli edifici residenziali.

---

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:**

Si ammette l'incremento di superficie fondiaria richiesta finalizzato alla migliore organizzazione tra spazi aperti e costruiti.

---

**DETERMINAZIONE:**

**Accolta**

Alla Tabella 16c dei quadri sinottici si modifica il valore della Superficie fondiaria portandolo da 1.700 mq a 2.400 mq; conseguentemente si modifica la nota 1.36 in riferimento alla superficie dell'area privata, con il valore di 2475 mq.

In cartografia si estende la superficie fondiaria dell'area "Fa85" in deduzione dell'area privata destinata a verde.

**OSSERVANTE:** CARBONE Giorgio  
**Riferimenti catastali:** F.19 mapp. 865-292-612  
**Zona PRG vigente:** VV14  
**Ubicazione:** Corso Piemonte

---

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

Per l'area in oggetto, ricompresa all'interno dell'area VV14, l'osservante propone che vengano riconosciute per la cascina Filippa le stesse quantità edificatorie già ammesse per l'intera zona normativa; tali volumetrie saranno da considerarsi in aggiunta a quanto già previsto. Inoltre chiedono che la conservazione dei diritti edificatori derivanti da eventuali demolizioni siano da ricollocare esclusivamente sul lotto pertinenziale alla cascina.

---

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:**

Tra le proposte presentate si ritiene di poter ammettere esclusivamente la richiesta di demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente denominato cascina Filippa mantenendone la SLP e le condizioni già riconosciute dal preliminare della presente Variante. L'ulteriore incremento di edificabilità, riferito ai 100mq di SLP, per funzioni di guardiania può essere utilizzato in alternativa ad integrazione delle funzioni principali assegnate all'area riconoscendo al contempo un ulteriore superficie pari a 250 mq finalizzata alla formazione di funzioni di servizio.

---

**DETERMINAZIONE:**

**Parzialmente accolta**

All'art.41 delle NTA si riformula il testo relativo all'area VV14 come segue:

*"L'area VV14 è finalizzata ad ospitare attività sportive, ludico-ricreative, associative, ristorative e ricettive.*

*Per il fabbricato esistente di origine rurale si ammette la ristrutturazione, anche attraverso la demolizione e ricostruzione dello stesso, con un ampliamento del 15% della SUL, oltre ad una ulteriore quota di 100 mq di SLP per funzioni di guardiania o in alternativa ad integrazione delle funzioni principali assegnate all'edificio.*

*Alle particelle nn. 1-593 del Fg. 19 si assegna una capacità edificatoria per la realizzazione di fabbricati ospitanti funzioni di servizio di ulteriori 250 mq di SUL.*

*Sulle ulteriori aree ricadenti in zona normativa VV14 si ammette una capacità massima 300 mq di SUL."*

**OSSERVAZIONE N°16**  
Protocollo n° 77867 del 17.12.2018

**OSSERVANTE:** SUPIN Giancarlo  
**Riferimenti catastali:** F.18 mapp 711-727-511  
**Zona PRG vigente:** Le22  
**Ubicazione:** Corso Piemonte

---

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

Gli osservanti, proprietari dell'area in oggetto chiedono il cambio di destinazione d'uso della zona normativa da attività artigianale esistente (Le22) ad area di ristrutturazione edilizia a destinazione residenziale con attività compatibili (Et) proponendo i seguenti parametri:

- SF 1.498 mq
  - SUL 750 mq + riconoscimento del fabbricato a destinazione artigianale esistente
  - H max 10.50 mt
  - Piani fuori terra 3 con possibilità di utilizzo del sottotetto
- 

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:**

L'area in oggetto è stata inserita nell'ambito della Proposta tecnica del progetto preliminare della Variante di Revisione Generale del PRG nel più generale concetto di ambito consolidato urbano e pertanto l'opportunità richiesta per la trasformazione dell'area è rimandata alla conclusione dell'iter di approvazione della suddetta variante.

---

**DETERMINAZIONE:**

**Non Accolta**

**OSSERVANTE:** CANCELLO Michele Giuseppe  
**Riferimenti catastali:** F.42 mapp. 169  
**Zona PRG vigente:** Li19  
**Ubicazione:** Strada Settimo

---

**SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:**

L'osservante chiede che siano riconosciute le superfici coperte, circa 565 mq, di alcune strutture ricomprese nell'area in proprietà per le quali si intende procedere con la demolizione. Inoltre chiede che tra le destinazioni d'uso ammesse sia prevista anche la possibilità di attività commerciali per la vendita al dettaglio.

---

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:**

Il fabbricato in oggetto è inserito in una zona normativa con destinazione produttiva all'interno della quale è ammesso il commercio al dettaglio nei limiti di quanto previsto ai sensi del p.to 1 art.28 della NTA. Non risulta possibile modificare l'attuale destinazione d'uso del fabbricato in quanto l'area in cui è inserito non ricade in una localizzazione commerciale.

---

**DETERMINAZIONE:**

**Non accolta**

